

## CONCLUSION DU L'ANALYSE SOCIO ECONOMIQUE

Le fonctionnement socio-économique de La Turbie correspond à une situation économique très particulière. L'élargissement continu de l'aire d'influence de Monaco et l'accroissement de son rôle économique remettent en cause les anciennes hiérarchies et réduisent ainsi le degré d'autonomie de La Turbie.

La forte dépendance qui existe, entre la population active turbiasque et le principal fournisseur d'emplois sur le bassin de vie, est atténuée par l'exiguïté du territoire monégasque. Cette particularité a influencé les relations d'échange entre Monaco et le territoire de proximité qu'est La Turbie. Elle conduit à des types de fonctionnement intégrés où l'attractivité du centre polarisateur de Monaco est tempérée par la somme des atouts représentés sur La Turbie.

Ces différents constats font apparaître de nouvelles centralités et une spécialisation fonctionnelle de l'espace. La recomposition de l'occupation du sol constatée est le résultat de l'évolution spatiale des activités et du logement.

Ces mutations se traduisent sur le territoire de la commune, par la diminution du nombre de résidences secondaires qui est soulignée par une croissance de parc logement essentiellement orienté vers de l'habitat principal. Habitat principal, presque exclusivement composé de logements individuels.

On observe parallèlement une diminution des emplois sur place, occupés par une population provenant des petites communes environnantes et donc une dépendance de plus en plus forte avec le bassin d'emploi de Monaco.

### DEMOGRAPHIE

- une croissance de la population soutenue, même si on constate un léger fléchissement ces dernières années. Cette croissance est essentiellement due à l'excédent d'un solde migratoire important.
- Le solde migratoire est composé de population active dont le contingent est en augmentation constante, contrairement aux populations retraitées peu attirées par la commune. Ce flux migratoire, d'un âge moyen de 32 ans, souligne l'attractivité de la Turbie et permet de compenser le vieillissement de la population turbiasque.

### ECONOMIE

- La population turbiasque est dominée par les classes actives marquées par un fort taux d'emploi féminin. Le taux de chômage est faible comparativement aux communes du pays mentonnais. Le profil fiscal des habitants montre l'importance des couches aisées dans la population.
- La forte baisse de l'emploi local malgré l'augmentation de la population active souligne un caractère résidentiel de plus en plus affirmé. La proximité, l'importance et la dynamique du pôle d'emplois monégasque semblent régler une partie de la vie économique de la commune. Plus de 60 % des actifs turbiasques travaillent quotidiennement à Monaco.

### LOGEMENT

- Le rythme de construction du parc de logements qui est en diminution régulière depuis les vingt dernières années, est caractérisé par une baisse du nombre de résidences secondaires. Cette évolution souligne la mutation des modes d'occupation des logements qui placent principalement La Turbie au rang de commune résidentielle.
- La construction de nouveaux logements s'est orientée majoritairement vers de l'habitat individuel, avec une taille relativement importante pour répondre à un taux d'occupation par logement nettement supérieur à celui du pays mentonnais.
- L'analyse du parc met aussi en évidence la faible disponibilité de logements pour actifs.



## 1.2 - Les hypothèses d'évolutions

01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	-----

Les objectifs de base du PLU sont définis à partir des points fondamentaux du diagnostic du territoire de La Turbie et de son environnement,

Ils nécessitent la mise en place d'une stratégie communale de développement qui se traduit par des options concernant l'aménagement des espaces, les recompositions ou restructurations du bâti et des secteurs équipés, l'organisation de leur desserte.

### Le choix des hypothèses de développement et d'un objectif de rythme de construction

Le rythme de construction dans la commune de La Turbie s'est ralenti depuis 1990: il est passé de 48 logements par an dans les années 1980 à 25 puis environ 15 par an ces cinq dernières années. Ce ralentissement a touché aussi bien les résidences secondaires que les résidences principales, malgré la pression continue des arrivées de nouveaux actifs du bassin d'emploi de Monaco. Ce ralentissement découle à la fois des problèmes de constructibilité, de saturation des espaces et de diminution de l'emploi localisé à La Turbie

Au delà de ces tendances, il faut tenir compte dans l'étude prospective du PLU des stratégies alternatives communales de développement à moyen et long terme et de la volonté de restructurer le tissu d'activités de La Turbie.

Les tendances actuelles du marché immobilier et la croissance continue du nombre d'actifs nouveaux venant travailler à Monaco et souhaitant habiter dans les communes limitrophes conduisent à imaginer plusieurs scénarios de développement de la commune en terme d'habitat et d'activités.

L'évolution du nombre de résidences principales sera donc fonction d'une part de l'attrait de La Turbie pour les populations actives et retraitées (changements d'affectation de résidences secondaires ou nouvelles acquisitions), d'autre part du développement de l'emploi dans le bassin d'habitat, mais aussi et surtout des choix de développement effectués par la commune.

Afin de mieux mesurer l'impact du projet de développement de la commune en fonction des divers objectifs exprimés, une simulation prospective a été effectuée à l'horizon 2013 pour trois scénarios de développement contrastés:

- scénario A «fil de l'eau» avec des rythmes récents de développement sans accélération (+25 habitants par an, +15 logements par an et +3 emplois sur place par an (localisés dans la commune)
- scénario B médian de développement «maîtrisé» correspondant à une croissance proche de celle enregistrée entre 1990 et 1999, avec reprise de l'emploi local (+45 habitants par an, +25 logements par an et +17 emplois sur place par an)
- scénario C de développement «accélééré» correspondant à une croissance une fois et demi plus rapide que celle enregistrée entre 1990 et 1999, avec forte reprise de l'emploi local (+70 habitants par an, +35 logements par an et +25 emplois sur place par an)

### L'évolution de la population, des logements et des actifs suivant l'objectif de rythmes de construction et les hypothèses de développement

Les tableaux de simulation ci-après donnent les fourchettes et ordres de grandeur des croissances que l'on peut attendre à La Turbie, selon les choix de développement effectués, ainsi que les valeurs des paramètres socio-économiques à l'horizon du PLU :

- Compte tenu des hypothèses décrites ci-dessus, et selon les scénarios, les croissances des logements varient de +150 à +350 unités (y compris les résidences secondaires) dont 120 à 280 résidences principales.
- Les croissances de l'emploi local s'établissent à des valeurs de +30 à +260.
- La population de la commune augmente de +240 à +680 habitants (dont 120 à 360 actifs avarit un travail dans la Turbie ou son environnement)

Ces approches quantitatives des divers scénarios de développement de la commune devront être mises en regard des capacités réelles d'accueil en logements, en activités, en équipements et desserte nécessaires. Cet examen permettra de valider la cohérence des diverses alternatives et d'effectuer un choix de projet de développement à étudier plus précisément.

Par ailleurs, il convient de rappeler qu'à plus long terme (au delà des 10 ans étudiés), la commune envisage d'exploiter les plates-formes de la carrière, une fois la concession terminée, afin d'implanter diverses activités.

Compte tenu de la surface importante des espaces concernés, l'impact sur l'activité de la commune sera fondamental (un doublement à terme de l'emploi local est envisageable) mais aussi sur le parc de logements. Il serait donc souhaitable dans le cadre de l'horizon du PLU actuel, de préserver l'avenir et d'étudier les espaces nécessaires à l'accueil de populations nouvelles futures sur le long terme.

SCENARIOS DE DEVELOPPEMENT DE LA TURBIE  
EVOLUTION POPULATION- LOGEMENTS-EMPLOIS ---> 2013

Logements

La Turbie	scenarios 2013							Rythmes annuels moyens			
	1975	1982	1990	1999	2013A	2013B	2013C	90-99	99-13A	99-13B	99-13C
RP	653	744	1 034	1 203	1 371	1 483	1 595	19	12	20	28
RS	224	414	499	556	598	626	654	6	3	5	7
LV	135	86	95	96	96	96	96	0			
Ensemble	1 012	1 244	1 628	1 855	2 065	2 205	2 345	25	15	25	35

Populations

La Turbie	scenarios 2013							Rythmes annuels moyens			
	1975	1982	1990	1999	2013A	2013B	2013C	90-99	99-13A	99-13B	99-13C
Taille des ménages	2,77	2,61	2,52	2,49	2,43	2,45	2,47				
Population ménages	1 812	1 964	2 605	2 997	3 332	3 633	3 940	44	24	45	67
Population (sans doubles omptes)	1 826	1 969	2 609	3 021	3 358	3 667	3 968	46	24	46	68

Actifs - Emplois

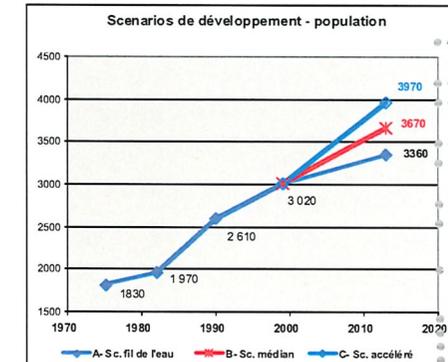
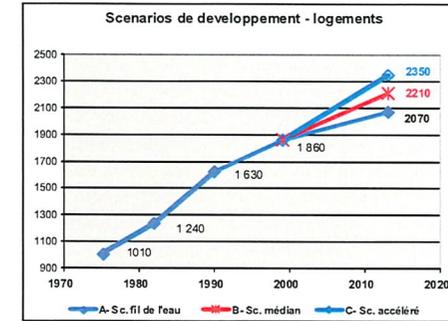
La Turbie	scenarios 2013							Rythmes annuels moyens			
	1975	1982	1990	1999	2013A	2013B	2013C	90-99	99-13A	99-13B	99-13C
actifs résidents dont stables	724	838	1 187	1 313	1 481	1 649	1 817	14	12	24	36
	321	259	329	215	215	285	355	-13	0	5	10
emplois localisés	425	403	569	464	504	697	833	-12	3	17	26

actifs travaillant à Monaco+étr 792

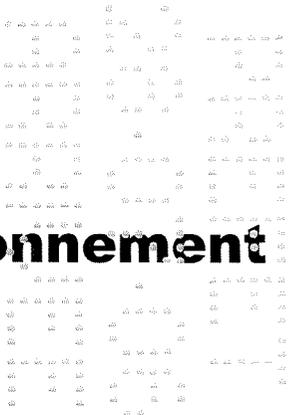
Ratios

La Turbie	scenarios 2013						
	1975	1982	1990	1999	2013A	2013B	2013C
taux E/P	23%	20%	22%	15%	15%	19%	21%
taux A/P	40%	43%	45%	43%	44%	45%	46%
A/RP	1,11	1,13	1,15	1,09	1,08	1,11	1,14

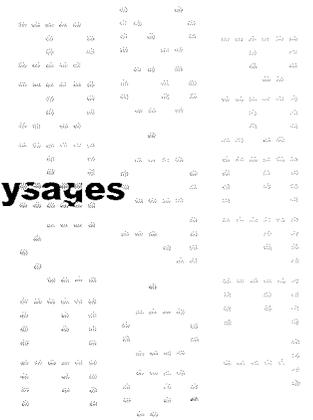
taux E/A	59%	48%	48%	35%	34%	42%	46%
----------	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----



# Chapitre 2 - Analyse de l'état initial de l'environnement



## 2.1 - Le socle naturel et les paysages





Le territoire communal de la Turbie couvre une superficie de 742 hectares. Ce territoire, installé sur les premiers reliefs du littoral, se caractérise par des collines orientées nord-est/sud-ouest ou nord/sud et des altitudes comprises entre 200 et 650m.

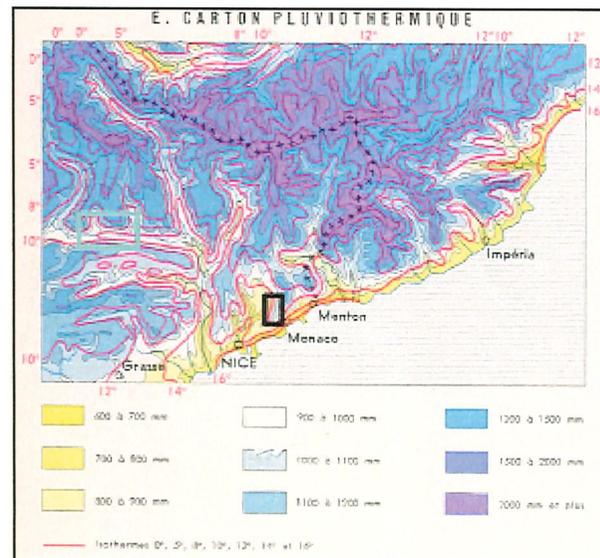
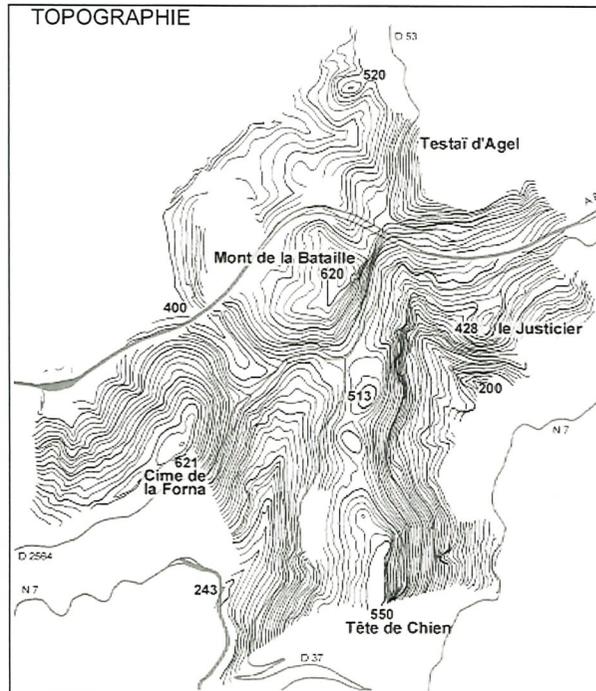
A la rencontre de ces deux systèmes collinaires, le trophée des Alpes, hissé sur sa crête, marque ostensiblement le paysage.

La commune forme un véritable balcon sur la mer tempérant, par des séquences encore naturelles associées à celles des communes voisines et de l'arrière-pays, le grand pôle d'urbanisation dense du front de mer.

La commune est très bien desservie par les principaux axes routiers du littoral (échangeur autoroutier, moyenne et haute, corniches). Elle est également dotée de nombreux sentiers pédestres qui en font un lieu très fréquenté.



## ETAT INITIAL DU SITE ET DE L'ENVIRONNEMENT



## LES PRINCIPALES CARACTERISTIQUES GEOGRAPHIQUES

### TOPOGRAPHIE

Le territoire communal est fortement marqué par la topographie et se caractérise par :

- du nord-est à l'ouest, isolé des reliefs plus au nord par le vallon de Laghet, un chapelet de mamelons descendant du Mont Agel et se prolongeant par la Fornia, sculpté par deux cols qui dessinent le Mont de la Bataille (alt. 620m),
- au sud, séparée du relief précédant par les vallons de Moneghetti et Serrier, une ligne de crête d'orientation nord/sud culminant par la falaise de la Tête de Chien qui domine le littoral (alt. 550),
- au centre, perché sur un très léger col à l'articulation des systèmes collinaires, le village ancien en belvédère sur les deux vallons (alt. 479),

Hormis les terrains issus de l'exploitation de carrière, la commune ne dispose pratiquement pas d'espaces plats et le relief constitue majoritairement une contrainte à l'urbanisation.

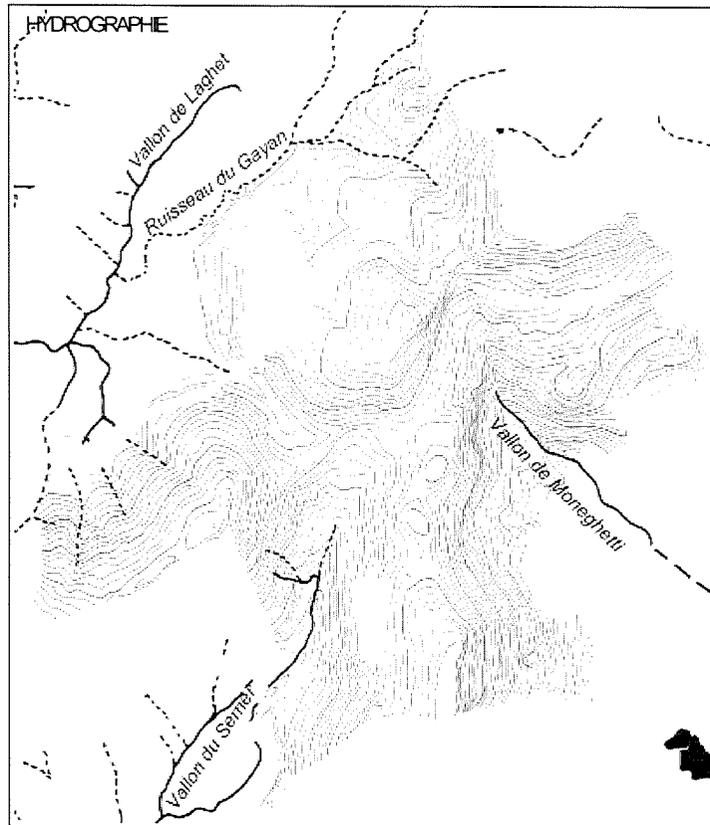
### CLIMAT

La commune bénéficie de la clémence du climat méditerranéen, caractérisé par un hiver doux et un été chaud et sec.

La proximité de la mer engendre une nébulosité spécifique. L'air chaud, chargé d'humidité en provenance de la mer, remonte le long des reliefs. La diminution de la température liée à la prise d'altitude entraîne une condensation des masses d'air chaudes et donc la formation de gouttelettes d'eau en suspension qui viennent former cette nébulosité. Ces écarts de température sont soulignés par la proximité de trois courbes d'isotherme qui marquent ces différences thermiques.

La carte de la pluviométrie précise les contrastes qui existent sur ce territoire. Des variations de précipitation sont perceptibles puisque l'on relève des écarts d'environ 300 mm de hauteur de précipitation entre les points hauts du territoire communal et le littoral.

## ETAT INITIAL DU SITE ET DE L'ENVIRONNEMENT



### HYDROGRAPHIE

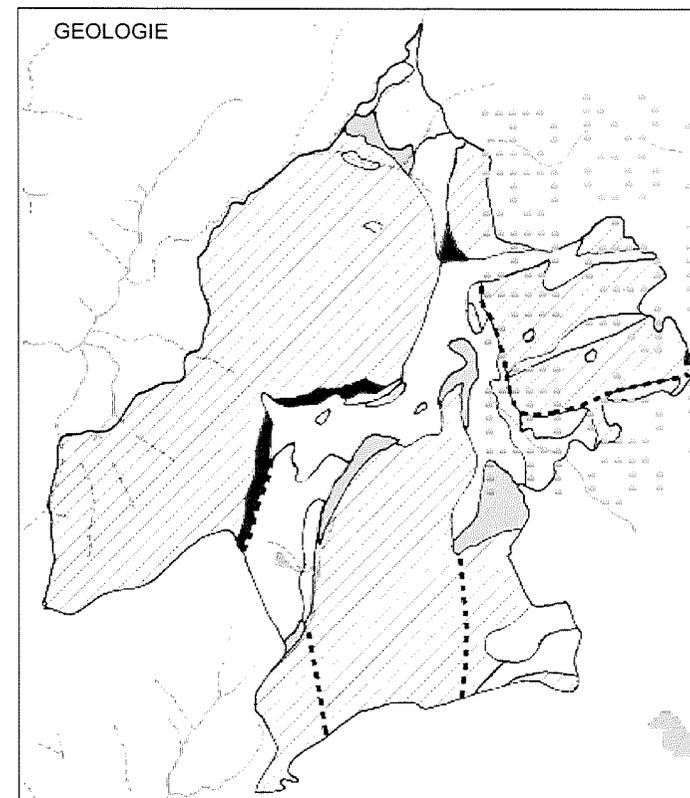
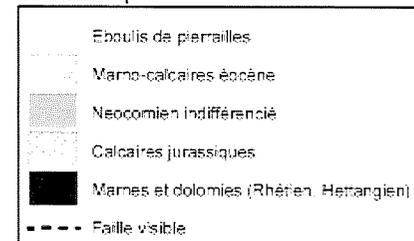
La commune se trouvant à l'articulation de différents systèmes collinaires, le réseau hydrographique exprime cette division par trois bassins versants distincts (Laghet-Gayan, Serrier, Moneghetti) se prolongeant indépendamment au-delà de la commune.

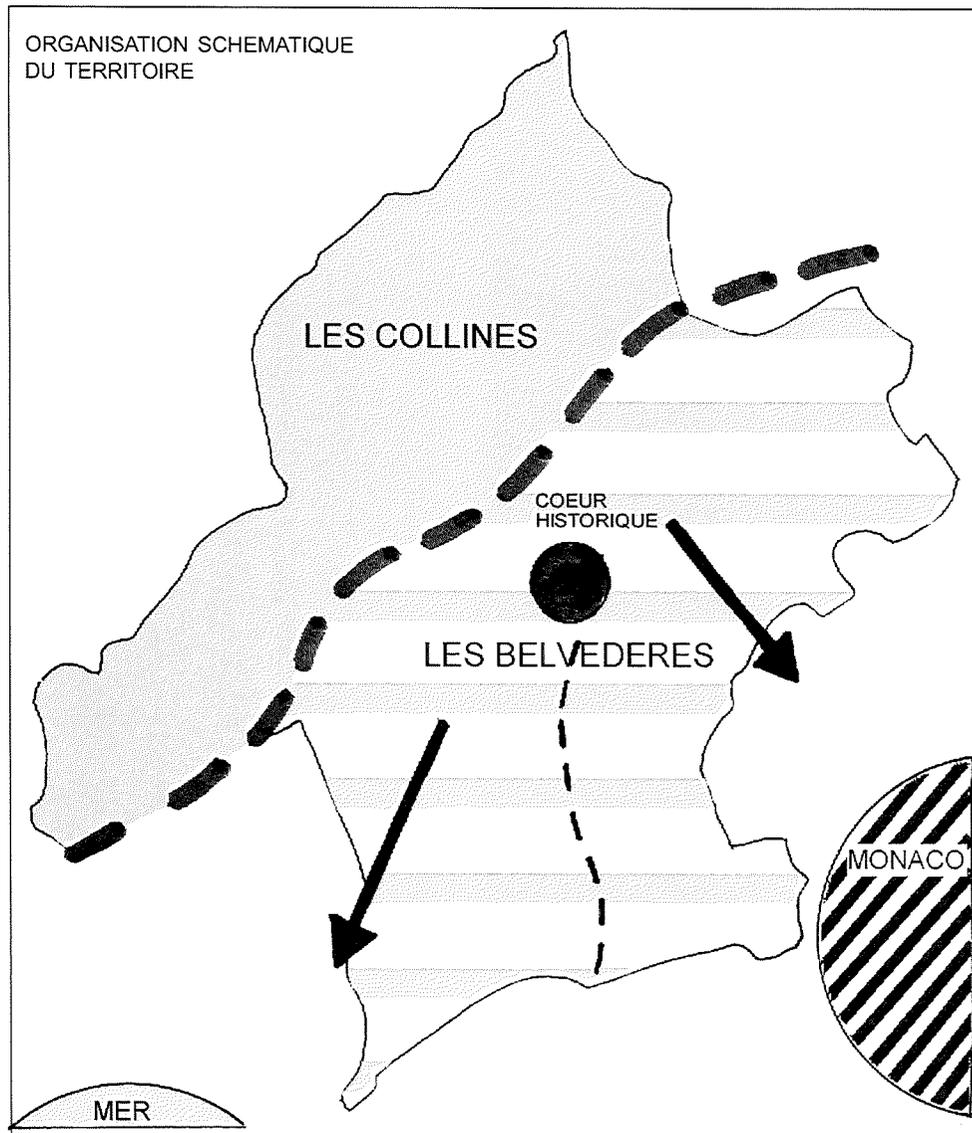
Si les cours d'eau sont quantitativement de faible importance, leur intérêt en terme de paysage est grand du fait des ambiances fraîches et boisées qui les accompagnent (ruisseaux de Moneghetti et Gayan notamment).

## LES PRINCIPALES CARACTERISTIQUES GEOGRAPHIQUES

### GEOLOGIE

La commune de la Turbie s'inscrit à l'articulation entre faisceaux littoral et oriental de l'arc de Nice et se caractérise par des chaînons calcaires plissés, traduisant dans la topographie les anticlinaux, extrusions ou écailles de Jurassique.





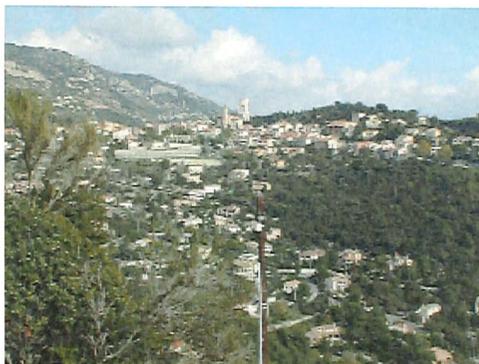
LES PRINCIPALES CARACTERISTIQUES GEOGRAPHIQUES

ORGANISATION SCHEMATIQUE DU TERRITOIRE

La commune peut être analysée comme un territoire scindé en deux secteurs séparés par une ligne de crêtes et de cols nord-est sud-ouest associant Testai d'Agel, Mont de la Bataille et Fornas.

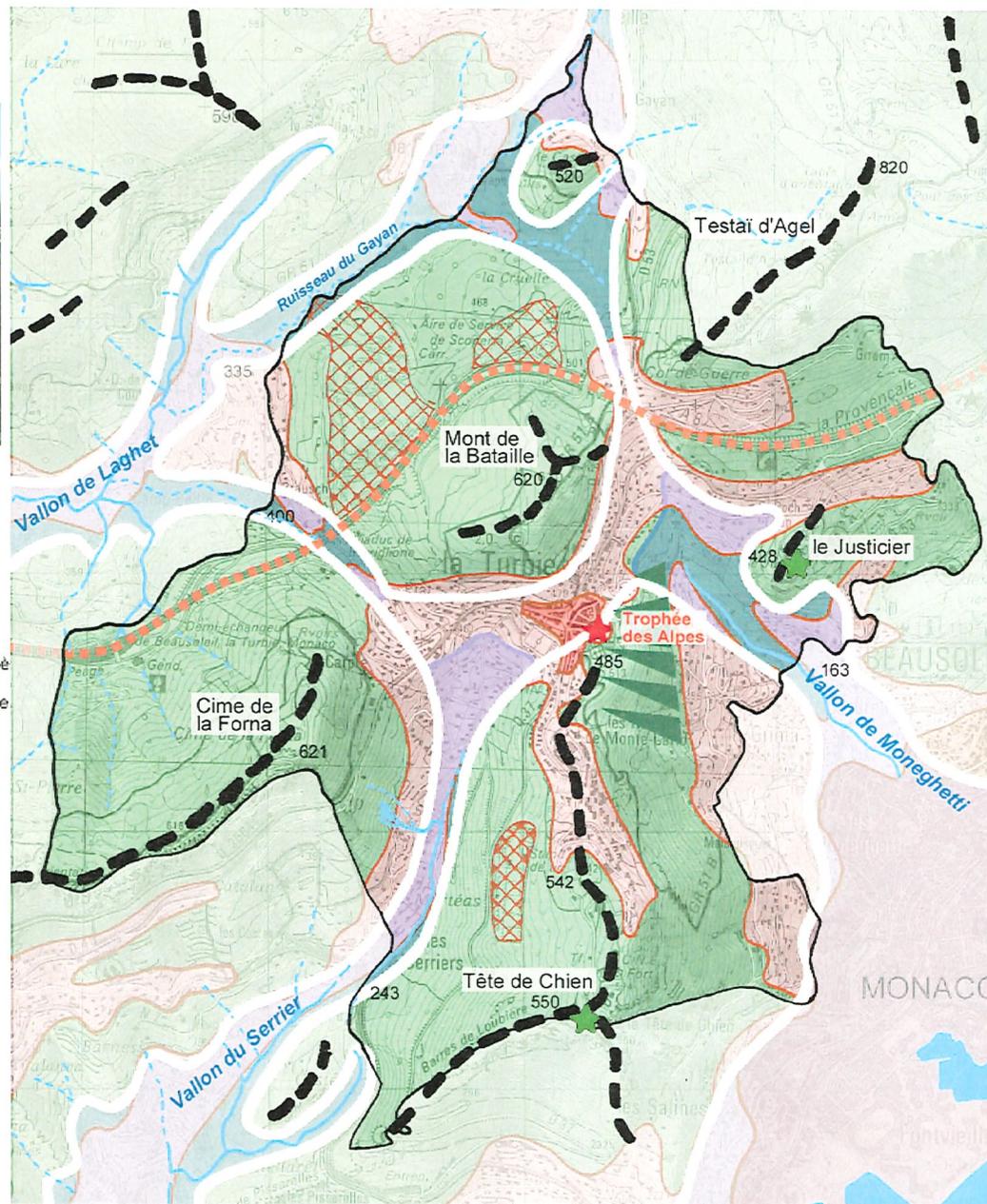
- Le premier secteur concerne la partie nord, en relation avec les paysages de l'arrière-pays et se compose de collines à dominante naturelle. Ce secteur est également marqué par le passage de l'autoroute et la vaste carrière de la Cruella.

- Le second secteur correspond à la partie sud de la commune qui s'ouvre sur le littoral. Il se caractérise par deux vallons profonds séparés par une ligne de crête nord-sud et par le coeur historique localisé à l'articulation de l'ensemble.



La silhouette du vieux village dans le grand paysage

-  site naturel faisant repère
-  élément architectural remarquable faisant repère
-  versant boisé agissant comme socle du village
-  limite communale
-  cours d'eau
-  vallon structurant le paysage
-  ligne de crête
-  limite de massif collinaire
-  limite d'entité paysagère
-  centre historique
-  urbanisation diffuse
-  urbanisation dense littorale
-  espace naturel
-  zone d'activité, d'exploitation ou de loisirs inscrite en espace naturel
-  coupure physique constituée par l'autoroute



LES ENTITES PAYSAGERES

Le territoire de la Turbie est façonné par le relief. Une première analyse peut distinguer une partie sud ouverte sur le littoral et une partie nord en relation avec l'arrière-pays, mais il est également possible de caractériser ce territoire en six unités (Forna, Mont de la Bataille, Tête de Chien, contreforts de Testai d'Agel et les deux vallons de Serrier et Moneghetti).

Les nombreux belvédères permettent une lecture claire de l'organisation communale, compréhension encore facilitée par l'émergence de divers repères identitaires (Trophée, vieux village, falaises, carrières, forts...) et une occupation humaine suivant les logiques géographiques.

L'urbanisation récente, majoritairement pavillonnaire, se propage de façon linéaire le long des axes de communication, des lignes de crête ou des fonds de vallon, occupant les pentes les plus clémentes, en relation avec le cœur historique ou avec les noyaux urbains périphériques.

Les séquences naturelles, encore dominantes sur les crêtes, offrent des respirations appréciables. Les versants les mieux exposés (flanc est de la Tête de Chien, coteau sud du Justicier) sont occupés par une flore thermophile très particulière mêlant caroubier, euphorbe dendroïdes et agaves... Des boisements de pins d'Alep leur succèdent rapidement puis cèdent eux-mêmes la place à une végétation plus rase sur les pentes très exposées (Forna, flanc ouest de la Tête de Chien, contreforts de Testai d'Agel). Au nord de la commune, les forêts de chêne pubescent font leur apparition pour se prolonger au-delà sur les collines de l'arrière-pays.

L'équilibre bâti/végétal est fragilisé par le mitage pavillonnaire qui menace l'intégrité des séquences naturelles et tendent à la banalisation des paysages.



**LA FLORE**

Les menaces d'extinction, les incendies et l'intensification des activités humaines qui ont déjà profondément marqué la région, risquent de mener à l'uniformisation des paysages et l'extinction des surfaces forestières encore en équilibre. La préservation de cette biodiversité est donc nécessaire pour maintenir cette identité paysagère qui contribue à la qualité de vie de cette région.

**Une partie de cette flore est protégée par le réseau Natura 2000.** On notera plus particulièrement les boisements et maquis méditerranéens à Olivier, Caroubier et Lentisque ainsi que la végétation des falaises et rochers calcaires ensoleillés des régions méditerranéennes occidentales à Doradille de Pétrarque.

La Turbie possède une végétation caractéristique de l'étage méditerranéen inférieur, avec une flore méditerranéenne chaude à Pin d'Alep, Lentisque et Myrte.

Le paysage est défini par deux séries principales conditionnées par un climat méditerranéen chaud et sec.

**La série du caroubier est représentée seulement le long de la côte française entre Nice et Menton** sur des calcaires dolomitiques portant des sols rouges décalcifiés et donc d'intérêt écologique majeur.

La majeure partie du terrain est occupée par la garrigue caractérisée par la présence du Caroubier, de l'Olivier sauvage et par l'abondance du Lentisque.

La série du Pin d'Alep qui occupe surtout des sols calcaires.

Les forêts de Chêne vert ont été progressivement remplacées par une pinède de Pin d'Alep et de Pin mésogéen.

**La végétation originelle a été profondément modifiée par le peuplement humain dense, les incendies, et par l'introduction de certaines d'espèces exotiques dont beaucoup sont naturalisées.** Palmiers, Eucalyptus, Bananiers, Agaves et cactées sont devenus un élément capital du paysage botanique.

Une partie des pinèdes proviennent de reboisements anciens ou récents.

## ETAT INITIAL DU SITE ET DE L'ENVIRONNEMENT



La Tête de Chien dominant l'urbanisation littorale

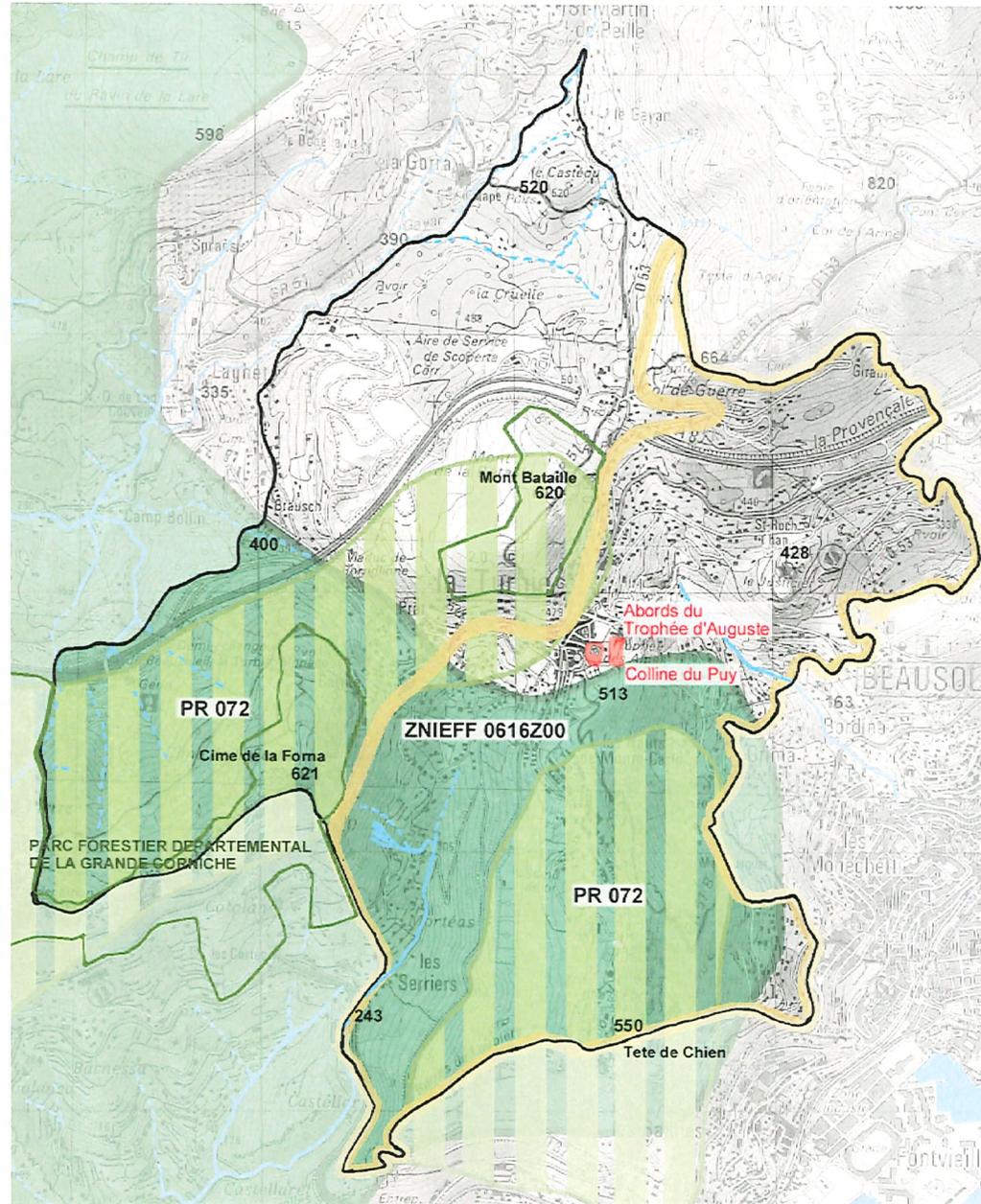


Garrigue à Euphorbes arborescentes



La Cime de la Forma, partie du Parc Départemental

- Périmètre de Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique
- Site éligible au réseau Natura 2000
- Site classé
- Site inscrit
- Limite de forêt domaniale



## LES DONNEES ENVIRONNEMENTALES

Une grande richesse environnementale soulignée par divers classements :

### - Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique 0616Z00 Mont Gros, Eze, Tête de Chien :

Le périmètre sur la Turbie constitue l'extrémité est d'une zone de 2907 hectares s'étendant sur les chaînons calcaires de l'arc de Nice, du nord de Villefranche au sud de Peillon. Dernière zone continue de la végétation caractéristique des écosystèmes littoraux et sub-littoraux des Alpes Maritimes, elle regroupe trois étages de végétation dont le thermoméditerranéen (seule enclave en territoire français), reste un lieu de passage privilégié pour l'avifaune et abrite une entomofaune rare.

Les incendies, la forte pression urbaine et les mauvaises restaurations forestières sont les principales menaces pour le site.

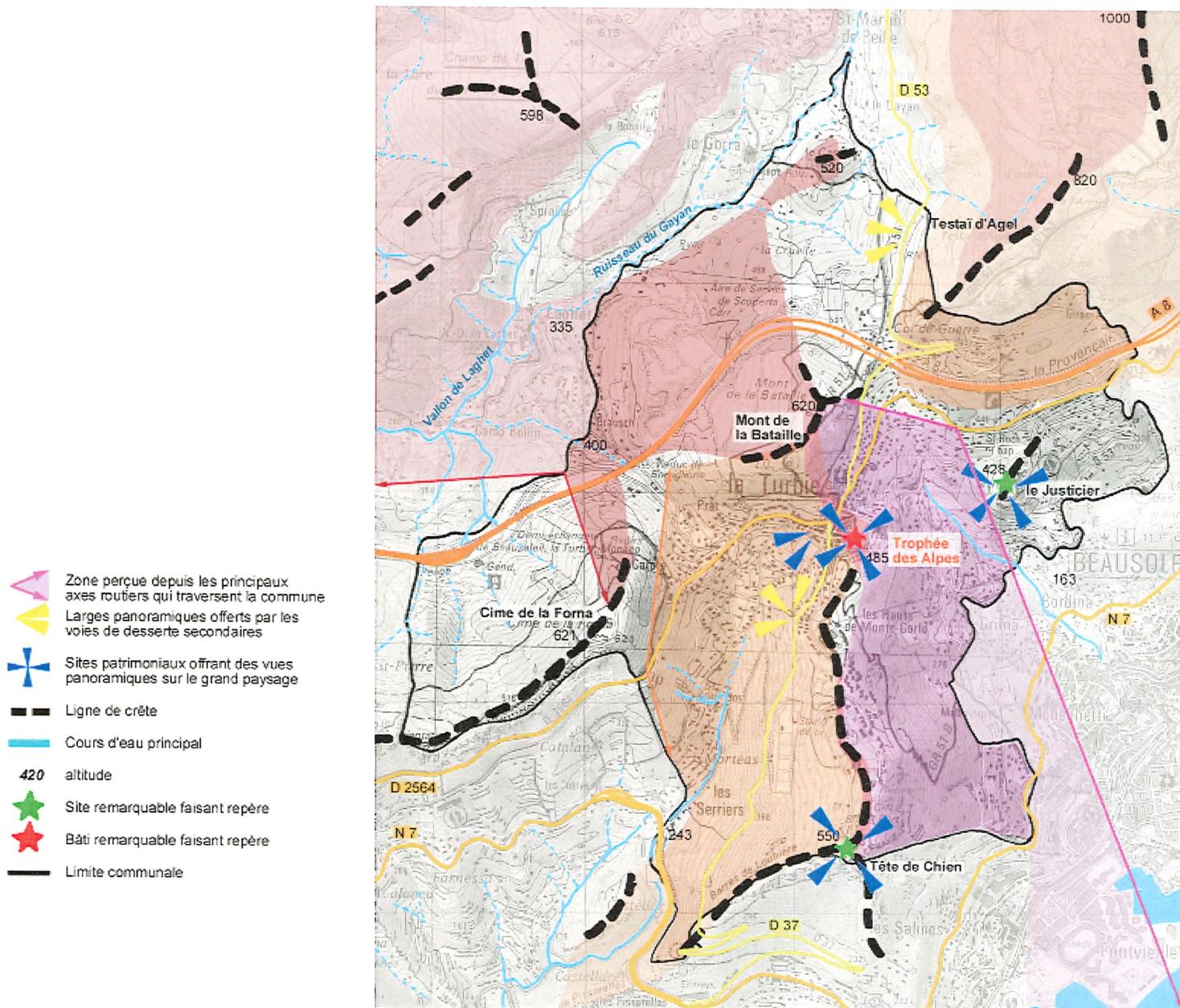
### - Site éligible au réseau Natura 2000 PR072

«**Corniches de la Riviera**» : situé sur les reliefs dominant le littoral entre Nice et Menton, ce classement dénote la présence d'habitats et d'espèces d'intérêt patrimonial (jalouse maritime, maquis à Caroubier et Lentisque...), en identifiant 7 secteurs pour une superficie totale de 9 375 hectares. Les périmètres sur la Turbie constituent d'une part l'extrémité est d'un vaste site sur les reliefs courant entre Eze et la Turbie et d'autre part la pointe nord d'un périmètre sur la Tête de Chien.

- **Deux sites classés aux abords du Trophée d'Auguste** assurent une mise en valeur du monument pour les perceptions proches, mais l'impact du Trophée dans le paysage est tel qu'il impliquerait la préservation d'un socle élargi.

- **le périmètre de site inscrit** qui couvre le sud et l'est de la commune au titre de l'Ensemble Littoral Est,

- **le Parc Forestier départemental de la Grande Corniche** sur les crêtes de la Forma et du Mont de la Bataille.



-  Zone perçue depuis les principaux axes routiers qui traversent la commune
-  Largés panoramiques offerts par les voies de desserte secondaires
-  Sites patrimoniaux offrant des vues panoramiques sur le grand paysage
-  Ligne de crête
-  Cours d'eau principal
-  420 altitude
-  Site remarquable faisant repère
-  Bâti remarquable faisant repère
-  Limite communale

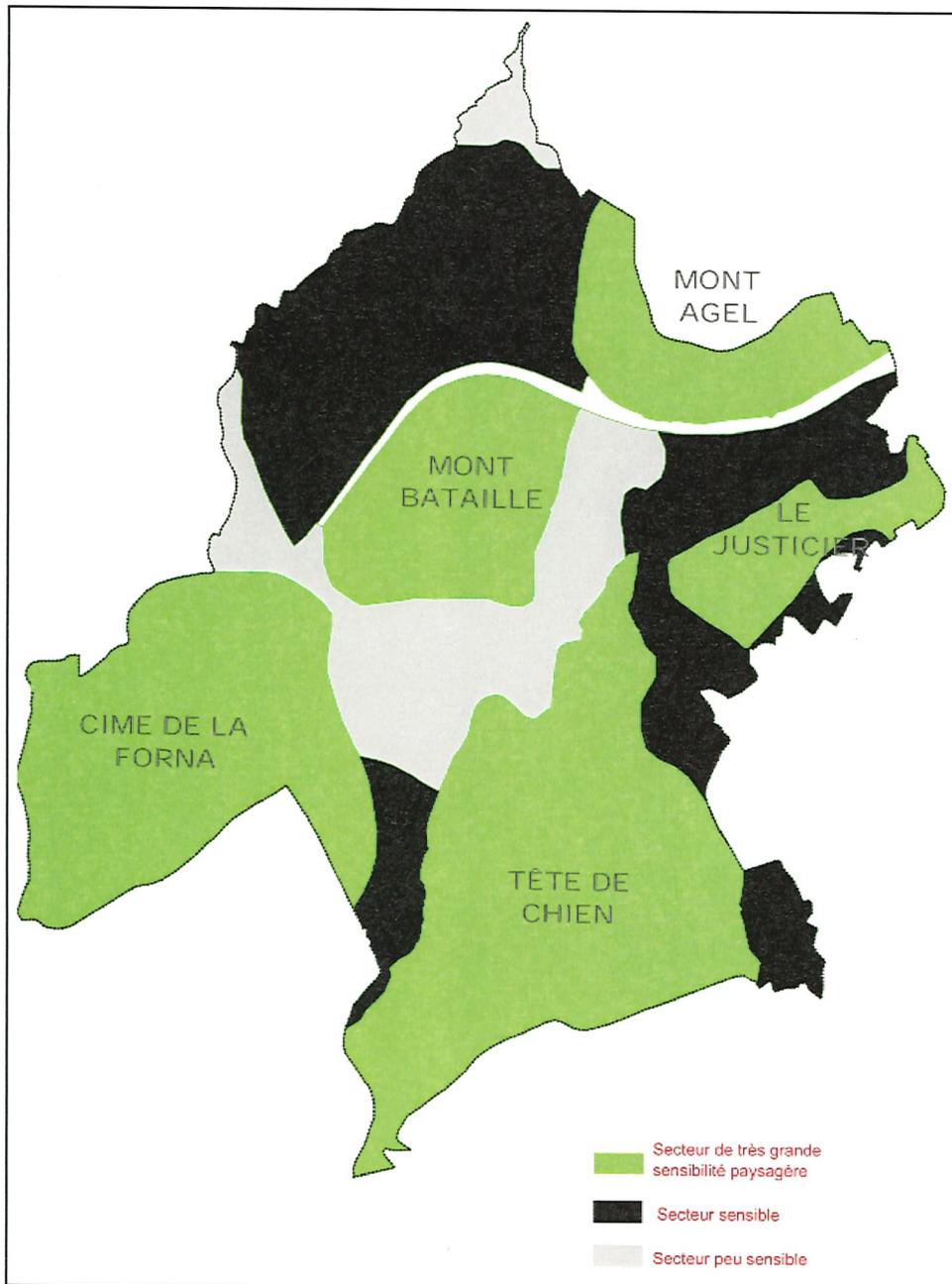
Le territoire communal, en position de corniche sur le littoral, est très perceptible à l'échelle des paysages proches et lointains avec notamment :

- une mise en scène par la topographie du village ancien, symbolisé par le Trophée des Alpes, particulièrement perceptible depuis la Grande Corniche (RD2564),
- l'importance visuelle des parties sommitales des collines encore préservées de l'urbanisation qui participent, depuis de nombreux points du littoral, à l'équilibre bâti/végétal du front de mer.

Inversement, des vues de très grande qualité sur le littoral et l'arrière-pays se dégagent depuis de nombreux points de la commune :

- de larges panoramas depuis les principaux sites patrimoniaux et espaces publics (de Saint-Jean Cap Ferrat à l'Italie, du Massif du Chérion à la chaîne du Mercantour),
- des vues cadrées de très grande qualité depuis le réseau viaire secondaire.

Ces vues constituent un intérêt indéniable en terme de cadre de vie mais également en ce qu'elles permettent de s'orienter. Elles impliquent de grandes précautions en de nombreux endroits lors d'aménagements même minimes.



**Secteurs à dominante naturelle très sensibles**

Sont concernés principalement les collines perceptibles depuis le littoral pour leur présence fortement qualitative en tant qu'espace naturel venant tempérer l'urbanisation très dense du littoral, comme révélateur d'une géographie remarquable et en vertu de la richesse de la flore et de la faune rencontrées.

- les versants est et ouest du relief de LA TÊTE DE CHIEN : dans leur partie nord, les versants encore préservés de l'urbanisation permettent une mise en valeur du vieux village et du Trophée des Alpes ; la falaise de la Tête de Chien, quant à elle, joue le rôle de repère dans le grand paysage auquel vient s'adosser le tissu urbain très dense de Monaco et Beausoleil. Faune et flore sont rares et particulièrement riches.
- LA CIME DE LA FORNA : elle se prolonge vers l'ouest en un massif collinaire parallèle au front de mer et formant, à l'échelle du littoral, une " coupure verte " entre les deux grands pôles urbanisés de Nice et Monaco et à échelle plus rapprochée, entre Eze et la Turbie. L'intégrité de cet espace naturel est altérée par la progression de l'habitat diffus.
- LE VERSANT SUD DU MONT DE LA BATAILLE : il participe à la mise en scène du vieux village en soulignant les spécificités géographiques ayant décidé de son implantation, cependant, la répartition claire des occupations en fonction du relief est altérée par la remontée des constructions.
- LES CONTREFORTS DU MONT AGEL : bien qu'il soit hors commune, le Mont Agel est difficilement dissociable du village de la Turbie tant il s'inscrit en continuité (à l'origine) du relief communal et accompagne le village dans les perceptions générales. De même que les reliefs précédents, ses versants encore naturels participent à donner des limites tangibles au village de la Turbie, limites nécessaires à la préservation d'un paysage de qualité.
- LES ABORDS DU MONT JUSTICIER : cette petite avancée du relief a deux intérêts. Le premier, d'ordre paysager, réside dans le fait que cette petite falaise prolonge les contreforts du Mont Agel et affirme une prédominance boisée dans le vallon de Moneghetti imposant une limite à l'urbanisation monégasque et de Beausoleil. Le second est patrimonial en donnant aux anciennes carrières romaines présentes sur le site un environnement de qualité. Pour conforter ces éléments, il semble judicieux de rattacher l'espace naturel du Justicier à celui du Mont des Mules.

**Secteurs sensibles**

Sont concernés :

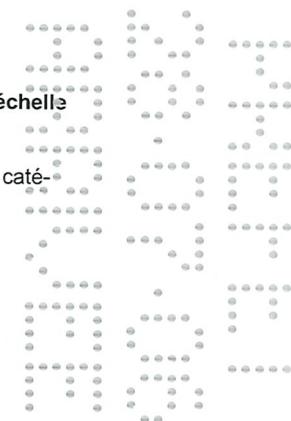
- d'une part, LE VERSANT NORD-OUEST DU MONT DE LA BATAILLE avec un versant ouest aujourd'hui boisé très perceptible depuis la bretelle d'accès à l'autoroute (première impression de la commune) et un plateau comportant notamment l'aire de service et les anciennes carrières qui doivent être requalifiées. Ce dernier site, par sa vaste superficie et sa position dominante, a un impact très fort à l'échelle du grand paysage (vues de l'arrière-pays).
- d'autre part, LES VALLONS DES SERRIERS ET DE MONEGHETTI, car la présence de l'eau développe toujours une ambiance spécifique et parce qu'ils constituent des zones intermédiaires entre les versants naturels et la ville dense du littoral.

Est qualifiée également de secteur sensible, la frange d'habitat diffus bordant la grande corniche à l'est de la commune. **ENTRE LE JUSTICIER ET LES CONTREFORTS DU MONT AGEL, c'est un espace péri-urbain très perceptible qui assure le rôle d'entrée de ville est pour la Turbie.**

**Secteurs peu sensibles**

Sont concernés les terrains en marge du cœur historique et qui s'y rattachent logiquement. **Vu l'impact du vieux village, les questions de rapport d'échelle et de style entre bâtis anciens et nouveaux restent très délicates.**

A l'extrême nord de la commune, un petit secteur se rattachant naturellement à l'urbanisation de St Martin de Peille est également classé dans cette catégorie. Situé en pied des contreforts du Mont Agel, à l'arrière d'un petit mamelon, cette zone est très peu perceptible.

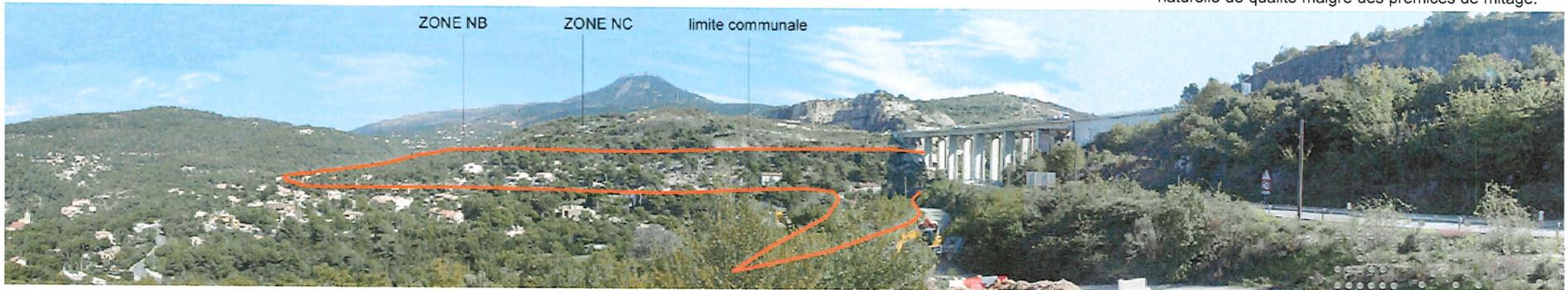


Photos de gauche à droite : le haut du vallon de Moneghetti socle pour le Trophée, oliveraie sur restanques, carrières romaines du Justicier, le vieux village, le col entre Fornas et Mont de la Bataille entrée de ville principale.



PARTIE OUEST DE LA COMMUNE

**LE VERSANT OUEST DU MONT DE LA BATAILLE** est un secteur stratégique car il constitue une entrée de ville depuis l'autoroute et sera amené à évoluer dans le cadre d'une future requalification de la carrière. Aujourd'hui, il s'inscrit dans un paysage à dominante naturelle de qualité malgré des prémices de mitage.



Perception du versant ouest du Mont de la Bataille depuis la bretelle d'accès à l'autoroute.

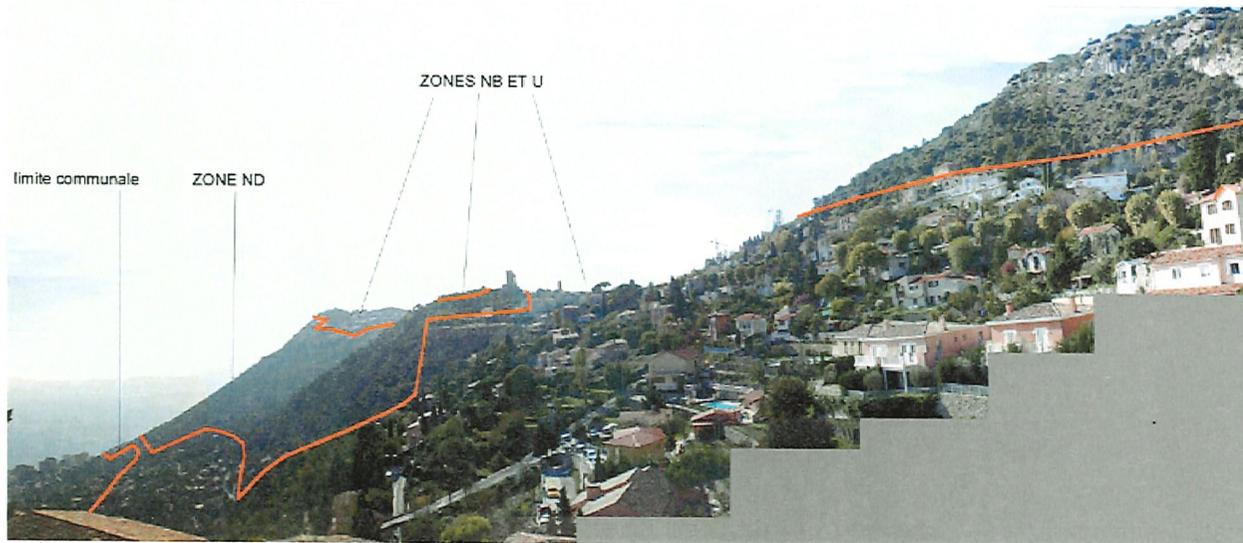
 Simulation des périmètres urbanisables au POS



Perception du versant ouest du massif de la Tête de Chien et de la partie supérieure du vallon des Serrier depuis la cime de la Forna

**LE VERSANT OUEST DE LA TÊTE DE CHIEN et la partie supérieure du vallon de Serrier** sont des secteurs très sensibles d'une part pour la mise en valeur du village et de son trophée et d'autre part en terme d'équilibre végétal/bâti à l'échelle du littoral. **Des zones encore préservées de l'urbanisation comme la crête de la Tête de Chien et les contreforts du Mont de la Bataille aux marges du vieux Village** doivent être maintenues.

vue sur le vieux village, les versants est de la Tête de Chien et du Mont Bataille depuis la grande corniche



Simulation des périmètres urbanisables au POS

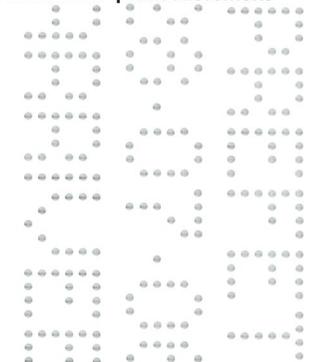


vue sur le vallon de Moneghetti et la Principauté de Monaco depuis le Trophée des Alpes

**PARTIE EST DE LA COMMUNE**

LES VERSANTS EST DU MASSIF DE LA TÊTE DE CHIEN ET DU MONT DE LA BATAILLE composent un paysage de très grande qualité offrant une toile de fond naturelle à l'urbanisation dense du littoral et formant un socle au Trophée dominant le vallon. Malgré une tendance à l'éparpillement, l'urbanisation se concentre autour de la route départementale.

**Les franges des espaces naturels, la crête de la Tête de Chien et les abords du monument sont des zones particulièrement sensibles.**



LE VALLON DE MONEGHETTI n'est que partiellement bâti et offre aujourd'hui une respiration entre les pôles urbains denses de Monaco-Beausoleil et les prolongements du village de la Turbie. Il assure de plus une continuité entre les entités naturelles du Justicier et de la Tête de Chien. **Les marges de ces espaces naturels remarquables et les abords immédiats du ruisseau sont les secteurs les plus sensibles dont l'urbanisation n'est pas souhaitable.**

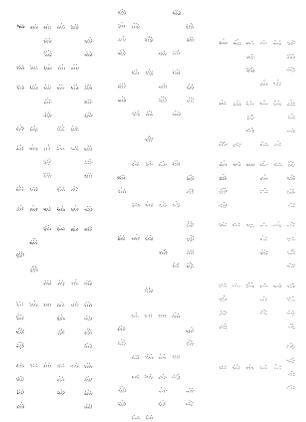
Coupure verte à l'échelle du grand paysage, La Turbie est au contact direct d'espaces urbains denses . Elle doit conserver cette identité qui lui confère son ambiance particulière et son attractivité. Ses espaces non bâtis sont déterminants dans les équilibres de l'agglomération. Le développement de ces dernières décennies brouille les repères traditionnels et si la commune conserve encore un profil environnemental avantageux, une dégradation est cependant amorcée. Cet état de fait est susceptible d'évoluer rapidement, provoquant des handicaps environnementaux qui pourraient être dommageables à la qualité et à l'attractivité de ce territoire.

Les transformations brutales liées au récent changement de vocation économique de ces espaces effacent progressivement l'empreinte de la relation entre l'homme et son milieu. Le paysage ouvert turbiasque originel et la forme urbaine actuelle sont en discordance avec les racines de ce territoire. L'environnement urbain mérite que l'on mette en valeur son caractère propre afin de préserver l'identité méditerranéenne, premier atout économique de La Turbie. Cet objectif permettra d'inscrire le projet d'aménagement de la commune dans un cadre de développement durable.

La Turbie a les potentialités pour établir une relation urbanisation / environnement qui mettrait l'accent sur la préservation des milieux et la valorisation du patrimoine. Ce couple préservation valorisation pourra offrir à la commune de nouvelles opportunités en terme de développement économique, valorisation de ses espaces naturels, gestion raisonnée des flux touristiques et renforcement du caractère identitaire de la commune. Sa fonction, à l'échelle intercommunale sera celle d'un espace ressource.



## 2.2 - Les espaces urbains





vue ouest du village en 1905

Pour la commune de La Turbie, l'histoire tient une place prépondérante dans l'identité et l'architecture de la commune.

Des vestiges archéologiques témoignent de l'occupation d'un peuplement ligure qui s'était établi sur les monts avant l'arrivée des romains.

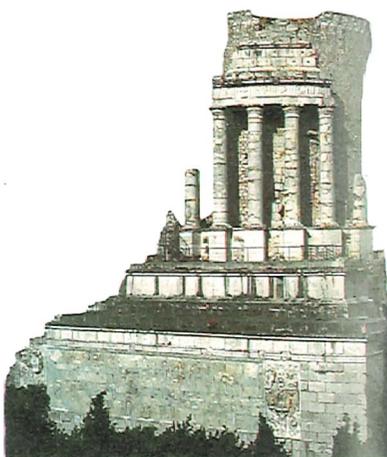
Durant le premier siècle avt J.C, César utilisa l'embarcadère de Monaco et installa son camp des légions au plateau de la tête de chien, véritable observatoire. Les romains extrayaient le calcaire du mont Justicier, des constructions subsistent comme la fontaine Fontvieille et comme le célèbre trophée édifié (en l'an 5-6 avt J.C) à la gloire de l'empereur Auguste sur la via Julia à l'emplacement de l'ancienne frontière entre l'Italie et la Gaule. C'est cet ouvrage qui symbolisait la puissance militaire de Rome et ses victoires sur les peuples des Alpes, a donné son nom a la commune.

Restauré à partir de 1905, il demeure aujourd'hui l'un des deux seuls trophées romains permanents.

C'est à proximité de celui-ci, qu'une communauté se forme au moyen âge, sous l'autorité des comtes de Provence puis à partir de 1388, sous celle des comtes de Savoie. La Turbie devient un castrum fortifié autour duquel le village s'édifie, les maisons forment une enceinte continue autour de l'agglomération, deux portails commandaient l'accès dont celui de l'ouest dans l'axe de l'ancienne route de Nice.

Le territoire concerné est vaste puisqu'il descend sur le littoral jusqu'aux confins de la principauté de Monaco, à laquelle elle sera rattachée de 1705 à 1713.

En 1693 Vauban visite la forteresse qui sera démantelée en 1705 pendant la guerre de succession d'Espagne. Ses blocs serviront à la construction de la nouvelle église Saint-Michel



le Trophée



portail de l'ouest



fontaine de fontvieille



vue est, fin XIXe siècle, avec au premier plan l'ancienne crémaillère



vue est, fin XIXe siècle

Durant le XVIII<sup>e</sup> siècle deux lieux de culte ont été bâtis comme la Chapelle Saint-Jean, l'église Saint-Michel.

Jusqu'à la fin du XIX<sup>e</sup> siècle, l'économie de la Turbie est précaire et caractéristique du pays niçois avec la culture des céréales, des oliviers, des figuiers et des agrumes. La majorité des habitants étaient des agriculteurs qui vivaient des produits de la terre.

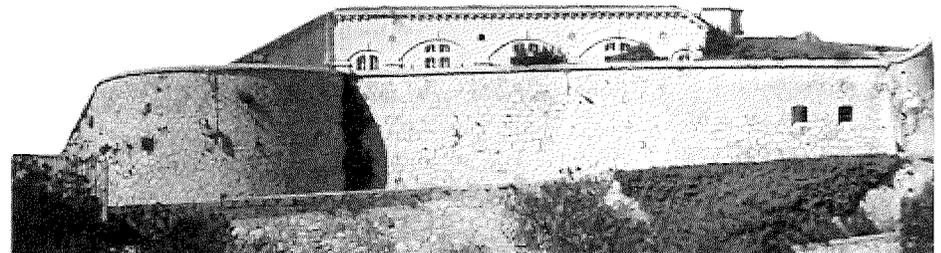
Après le rattachement à la France de 1860 et après la première explosion économique de Monaco, se développe l'exploitation des carrières de pierres.

La construction du chemin de fer à crémaillère venant de Monaco en 1894 et de l'hôtel du Righi donnèrent à la cité une place de choix dans le tourisme hivernal et amorcèrent des modifications profondes dans le fonctionnement économique de la commune.

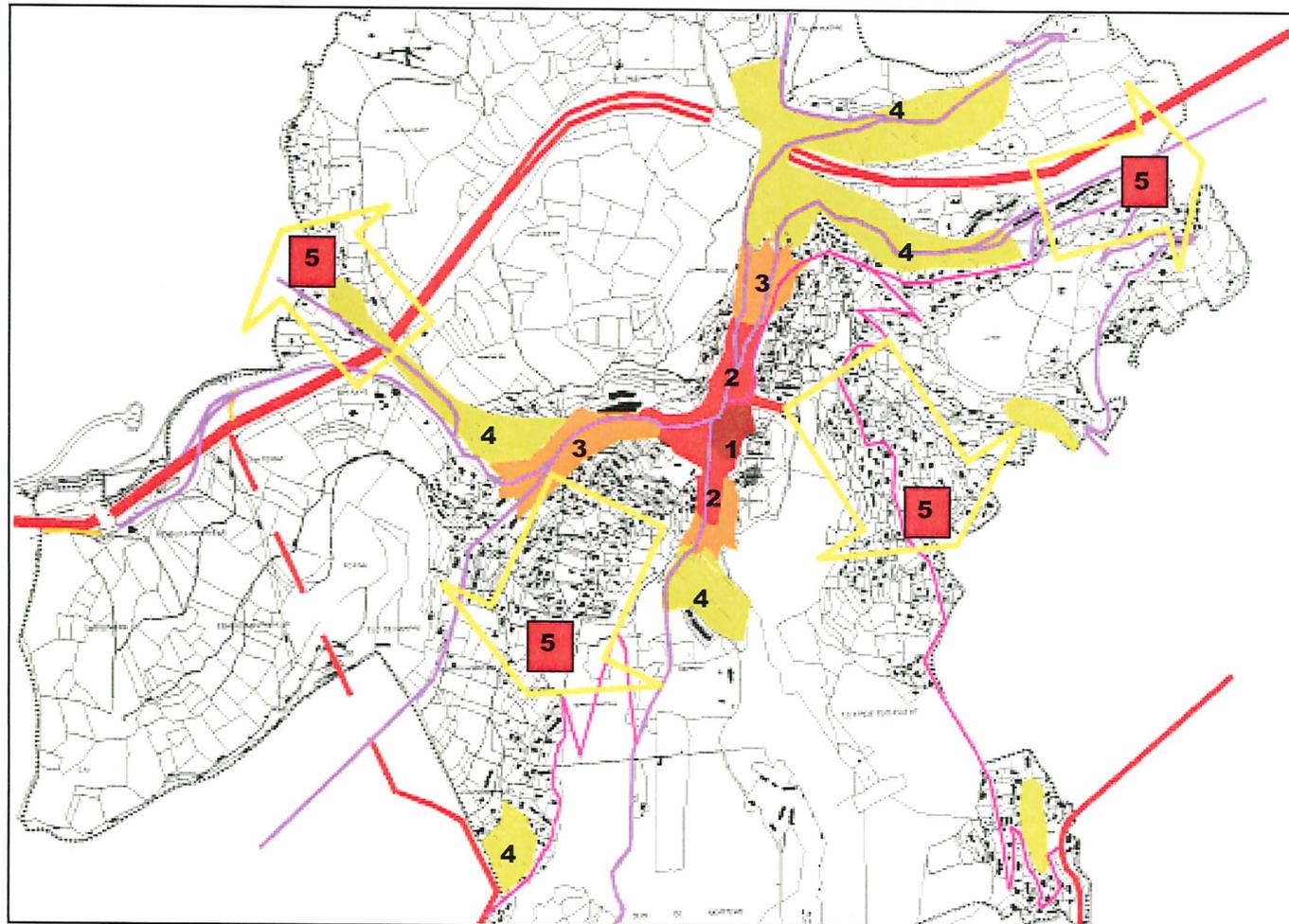
Le village fut encore marqué par les deux dernières grandes guerres et son rôle stratégique s'affirma avec la construction des forts de la Revère et de la Tête de Chien.

En résumé, tout au long de l'histoire, la communauté turbiasque a subi de nombreuses influences liées aux nombreux conflits et passage de troupes. Sa situation stratégique de verrou entre les bassins niçois et mentonnais et ses fluctuantes limites géographiques, la confèrent jusqu'à récemment à un rôle défensif marqué. Ce n'est qu'au début du XX<sup>e</sup> siècle qu'a lieu le démantèlement des quartiers militaires du littoral qui seront érigés en communes, Beausoleil en 1904 et Cap d'Ail en 1908.

Après la seconde guerre mondiale, la vocation touristique se confirme et l'extension extramuros se confirme, avec notamment la construction de résidences secondaires pour les monégasques.



fort de La Tête de Chien



## EVOLUTION DE LA STRUCTURE URBAINE

Le centre bourg situé originellement au pied du Trophée des Alpes, a connu plusieurs étapes de développement qui se sont enchaînées au gré des mutations liées à des événements historiques ou économiques.

(1) Le centre ancien aux ruelles étroites de forme radio concentrique, s'est développé à l'intersection de la voie romaine «la via Julia» et de l'ancienne route de Nice.

(2) Les premières extensions se sont développées dans la continuité des voiries principales. Les habitations construites à cette époque l'étaient principalement sous la forme de maisons de village. Cette forme urbaine visait à préserver les terres agricoles qui assuraient la subsistance des populations d'autrefois.

(3) Ce deuxième volet d'extensions, qui date approximativement du début du XX<sup>ème</sup> siècle, marque le début des mutations qui vont durablement affecter le paysage turbiasque. L'exploitation des carrières de pierre et l'arrivée du chemin de fer à crémaillère qui annonce le développement du tourisme en sont les principaux vecteurs.

(4) Les troisièmes extensions correspondent à l'état des lieux du territoire en 1974. Le tissu est presque exclusivement composé de pavillonnaire individuel. L'espace occupé est important en regard des populations accueillies. Cette forme d'habitat reprenait tout de même des principes architecturaux propres à l'habitat en zone rurale (constructions de faible emprise au sol). Là encore, les implantations se faisaient le long des voiries départementales.

(5) La dernière phase d'extension est venue occuper la presque totalité des espaces vierges situés à proximité des voies communales, réseau jusqu'à là réservé à un usage agricole. Ce sont ces extensions qui ont accueilli la presque totalité du solde migratoire.

ETAT INITIAL DU SITE ET DE L'ENVIRONNEMENT  
ANALYSE URBAINE



vue ouest du village début XXe siècle

AUJOURD'HUI

L'habitat traditionnel de la commune de La Turbie originellement regroupé autour du village, a été noyé petit à petit dans un réseau très dense de résidences individuelles. **Ce développement du bâti s'est réalisé dans un style néo-provençal au détriment du caractère local** et les constructions ont été plaquées sur le site sans prise en compte de l'environnement.

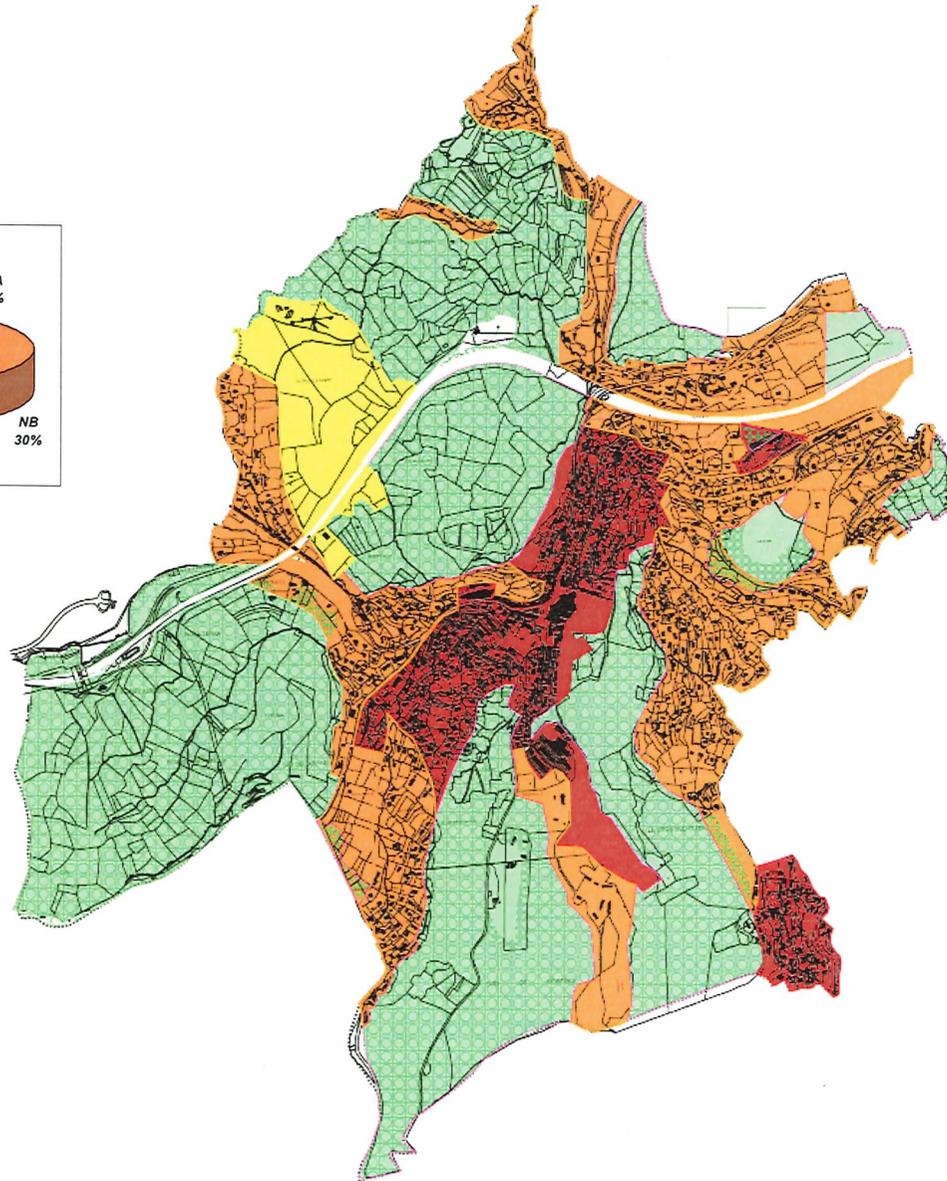
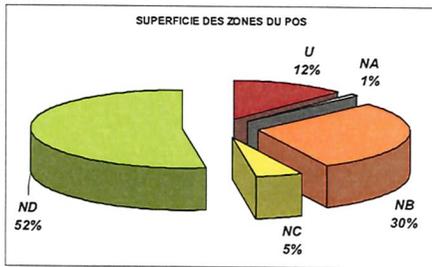
L'urbanisation récente, pavillonnaire, se propage le long des voies communales, des lignes de crête ou des fonds de vallon. La majorité des constructions nouvelles s'implantent en zone NB dans des secteurs relativement éloignés du centre ville.

**Les constructions récentes viennent s'ancrer sur de fortes pentes et ont un impact paysager conséquent.**

EVOLUTION DE LA STRUCTURE URBAINE



vue ouest du village fin XXe siècle



Le territoire de La Turbie est couvert par deux POS partiels et par un RNU. L'objectif principal mentionné dans le rapport de présentation du POS approuvé était le développement équilibré de la commune, par une limitation des surfaces urbanisables et une élévation du taux d'activité de la population résidente.

La superficie de la commune est de 742 hectares. La répartition entre les différentes zones du POS se fait comme suit :

- zone U : 84 ha
- zone NB : 221 ha
- zone NC : 37.5 ha
- zone ND : 389 ha

L'ensemble des zones ND représente un peu plus de 50% du territoire de la commune.

Les zones NB ou zones d'habitat diffus occupent 30% de la surface communale et 72% des zones urbanisables.

Toutefois de nombreuses contraintes viennent aujourd'hui gêner les capacités d'urbanisation (PPR notamment)