

LES PERSPECTIVES D'EVOLUTION ET OBJECTIFS COMMUNAUX

• socio-économie

Population

L'hypothèse de croissance retenue se basait sur les études démographiques de la population qui avait été réalisées, suite au recensement INSEE de 1975. Les valeurs exprimées dans le rapport de présentation du POS, ne détaillent pas les origines des fluctuations du nombre de la population. Une subdivision avait été réalisée entre population touristique et population permanente.

Deux hypothèses avaient été projetées pour l'horizon 1980 et 1985. Une hypothèse, qualifiée de normale, avec un taux de croissance de 2.2% et une hypothèse forte avec un taux de croissance de 2.8%.

Si l'on prolonge les courbes de croissance, avec les valeurs retenues lors de l'élaboration du POS de 1982, on arrive à des valeurs qui sont relativement réalistes, puisque l'on obtient une population totale résidente pour la commune de La Turbie en 1999 (date du dernier recensement INSEE) de : 3050 habitants (hypothèse haute) et de 2826 habitants (hypothèse basse), alors que le recensement INSEE en 1999 donne une population de 3021 habitants. La justesse des évaluations est à nuancer, car les taux de croissance enregistrés ont bien sûr évolué de manière significative et différenciée entre 1975 et 1999 (voir tableau ci-dessous).

TAUX DE CROISSANCE MOYENS ANNUELS		
Période 1975-82	Période 1982-90	Période 1990-99
1.1 %	3.5%	1.6%

logements

Concernant le nombre de logements, les taux d'occupation pris en compte étaient de 2.5 hab/ logt. En prolongeant les tendances moyennes, on arriverait à un total de logements neufs destinés à de la résidence principale de 1208 logements pour la période 1975-1999 (hypothèse haute) et de 1114 logements (hypothèse basse).

Les valeurs INSEE du dernier recensement, pour les résidences principales donnent un total de 1203 logements pour la même période.

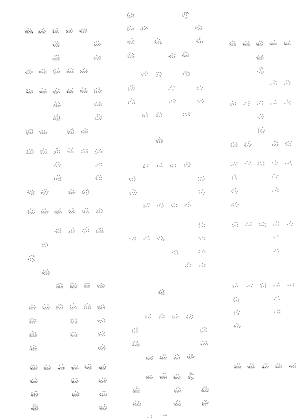
Pour les résidences secondaires, les valeurs indiquées (production estimée entre 251 et 332 logements) semblent être surévaluées, puisque l'INSEE annonce une production de résidences secondaires d'environ 226 logements pour la période 1975-1985.

Ces valeurs théoriques produites lors de l'élaboration du POS de 1982 sont à prendre avec précaution, même si elles se révèlent souvent proches de la réalité. La projection de leur tendance sur une période aussi longue (de 1975 à 1999), soit presque un quart de siècle relève plus de la divination que de l'exercice scientifique.

Emplois

Des données apparaissent en nombre d'actifs par ménage. Elles traduisent la tendance, pour cette période, au vieillissement de la population. L'hypothèse forte permettait d'évaluer à 200 le nombre de nouveaux actifs, pour un total de 580 nouveaux arrivants entre 1975 et 1982, avec la création sur place de 70 emplois. Ce qui représente un taux d'activité d'environ 42%.

Les données rassemblées par le POS approuvé de 1982 traduisent le faciès économique d'un département qui était alors très attractif pour les retraités qui composaient une part importante du solde migratoire. Aujourd'hui la commune possède une dynamique attractive totalement différente puisque le taux d'activité atteint 58%.



zonage du POS

Les superficies prévues au POS approuvé de 1982, laissent apparaître une superficie urbanisable :

- en zone U de 36.6 ha. Le nombre de logements en terme de capacités résiduelles théoriques, sur la base de 100 m² de SHON, était de 375 logements (pour des besoins évalués à 229 logements).
- En zone NB, aucune capacité résiduelle n'avait été calculée. Le plan de zonage du POS approuvé de 1982 sur lequel vient se superposer le cadastre de l'époque fait ressortir la très faible occupation des zones NB, et donc de très importantes capacités résiduelles. Ces deux constats établis à 25 ans d'intervalle, mettent en relief plusieurs éléments liés à la consommation des espaces urbanisables :
- Les surfaces offertes à l'urbanisation dans le POS approuvé de 1982, étaient beaucoup trop importantes pour les besoins recensés, puisque aujourd'hui, 25 ans plus tard, elles semblent encore suffisantes à l'échéance du futur PLU.
- Une trop faible anticipation du phénomène «urbanisation et mitage en zone NB», puisque 221 ha situés en zone NB étaient potentiellement urbanisables. Au vu du plan de zonage du POS de 1982, une très faible superficie de ces espaces était occupée et donc offrait un potentiel de capacités résiduelles théoriques au moins équivalent à celles existantes en zone U.

Zones NB

Aujourd'hui, dans le cadre de la loi SRU, les zones d'urbanisation diffuses que constituent les zones NB du POS vont être amenées à disparaître dans le prochain document d'urbanisme (PLU). Les terrains actuellement classés en zone NB devront subir une mutation :

- soit en zone urbaine (U : secteurs déjà urbanisés dont la forme urbaine présente déjà des caractéristiques de zone urbaine et secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter). Par ailleurs l'impact paysager de la zone ne devra pas nuire à l'environnement et à la qualité des sites.
- soit en zone à urbaniser (AU : secteurs à caractère naturel, destinés à être ouverts à moyen ou long terme à l'urbanisation) Ces zones représentant alors une réserve d'urbanisation pour la commune.
- soit en zone agricole (A)
- soit en zone naturelle (N : secteurs équipés ou non, à protéger en raison soit de leur qualité (sites, milieux naturels, paysages, intérêt esthétique, historique ou écologique-), soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère particulier d'espace naturel.

De plus, la loi SRU précise que les nouvelles zones N pourront inclure des secteurs sans qualité particulière du point de vue des sites et des paysages. En effet, le seul caractère d'espace naturel suffit désormais à justifier le classement en zone N. Cette nouvelle définition participe à expliquer qu'une certaine constructibilité est admise dans ces zones, dans ce cas, il faudra que la superficie de la zone soit «limitée», et qu'il n'y ait pas d'atteinte à l'environnement.

Le POS approuvé de 1982 attribue une superficie de 221 ha pour les zones NB, soit 30% de la surface de la commune, ce qui représente aussi 72% des zones urbanisables. C'est aussi dans ces 221 ha que sont implantées les dernières constructions. La seule suppression des zones NB et leur future mutation va nécessiter un repositionnement stratégique de la commune, dans sa capacité d'accueil de nouvelles populations.

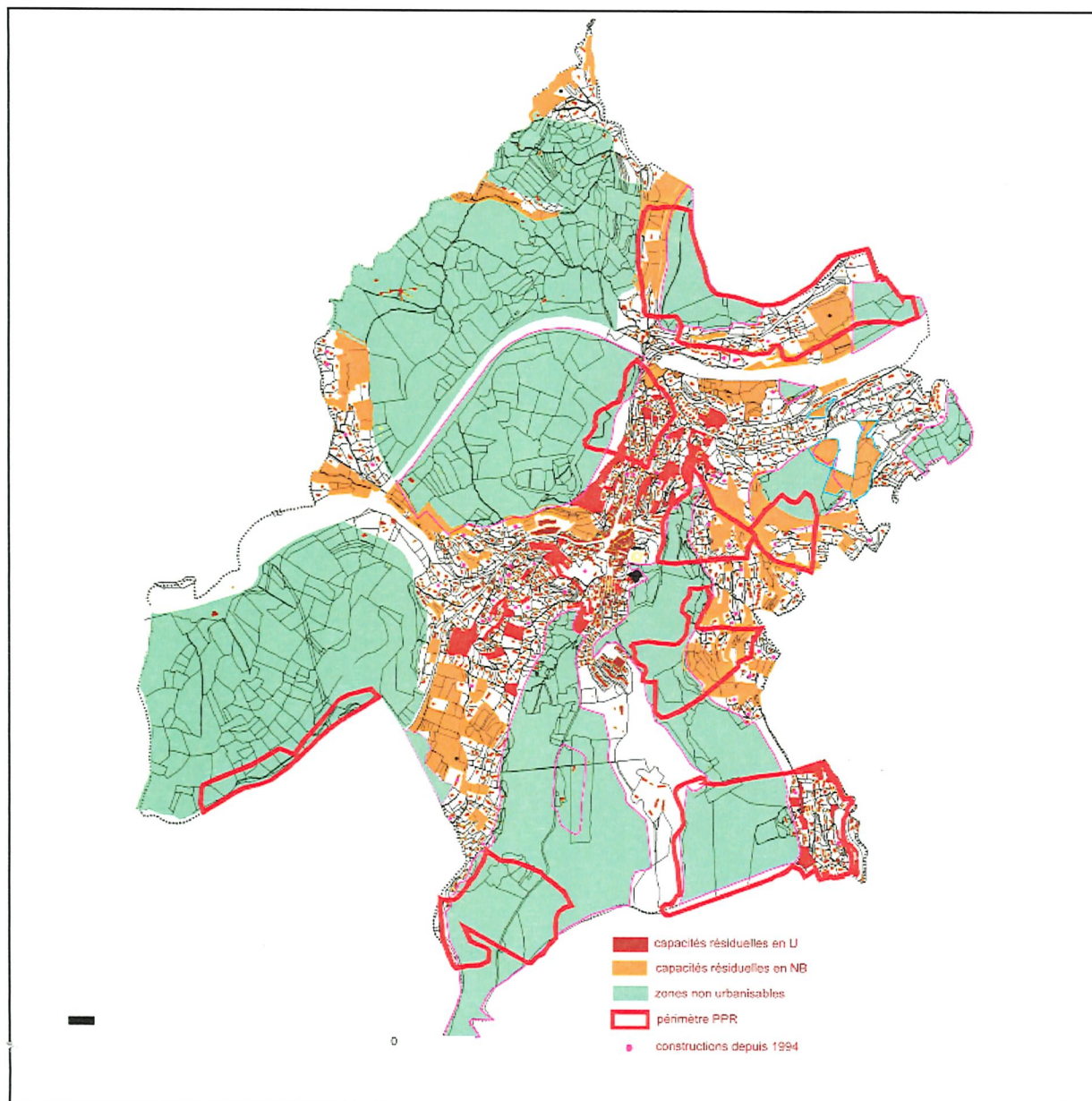
protection des espaces

Les zones ND représentent 389 ha de zones naturelles protégées. Pratiquement 95% des zones ND sont couvertes par des EBC, ce qui permet d'assurer la pérennité du boisement. Dans la partie du document intitulée «mise en œuvre», il est signalé que la protection de l'environnement, en plus du classement de 52% du territoire communal en zone ND, est renforcée par la faible superficie des zones U (83 ha) prévues par le POS, mais on ne fait pas mention dans ce chapitre des 221 ha situés en zone NB.

objectifs d'aménagement et de développement

Le rapport de présentation du POS approuvé en 1982, précisait que compte tenu des contraintes du site et de l'environnement, 3400 personnes (population résidente et touristique) serait le seuil de capacité à ne pas dépasser si l'on souhaite préserver le caractère spécifique de la commune.

Il y est fait état de la nécessité de conforter le caractère touristique de La Turbie, par le développement des activités annexes liées au tourisme. Cette diversification devra se faire dans le respect constant du site.



LES CAPACITES RESIDUELLES

Afin d'évaluer les capacités résiduelles théoriques du POS approuvé, une analyse systématique a été réalisée sur les zones constructibles U et NB.

De ces capacités résiduelles exprimées sont exclues :

- les surfaces de zonage PPR mouvements de terrain (zones rouges) qui s'appliquent aux parcelles constructibles et qui entraînent une inconstructibilité totale.
- les EBC (Espaces Boisés Classés) situés en zones constructibles.

Après repérage et localisation sur le cadastre des dernières constructions autorisées, les capacités évaluées se répartissent de la façon suivante :

- en zone U : 6 ha
- en zone NB : 48 ha

Ces calculs s'appuient sur le zonage du POS approuvé en dehors de tout nouveau schéma d'organisation de l'espace.

L'évaluation du nombre théorique de logements a été réalisée sur la base des COS en application et des surfaces moyennes des constructions.

Cette estimation donne les résultats théoriques suivants :

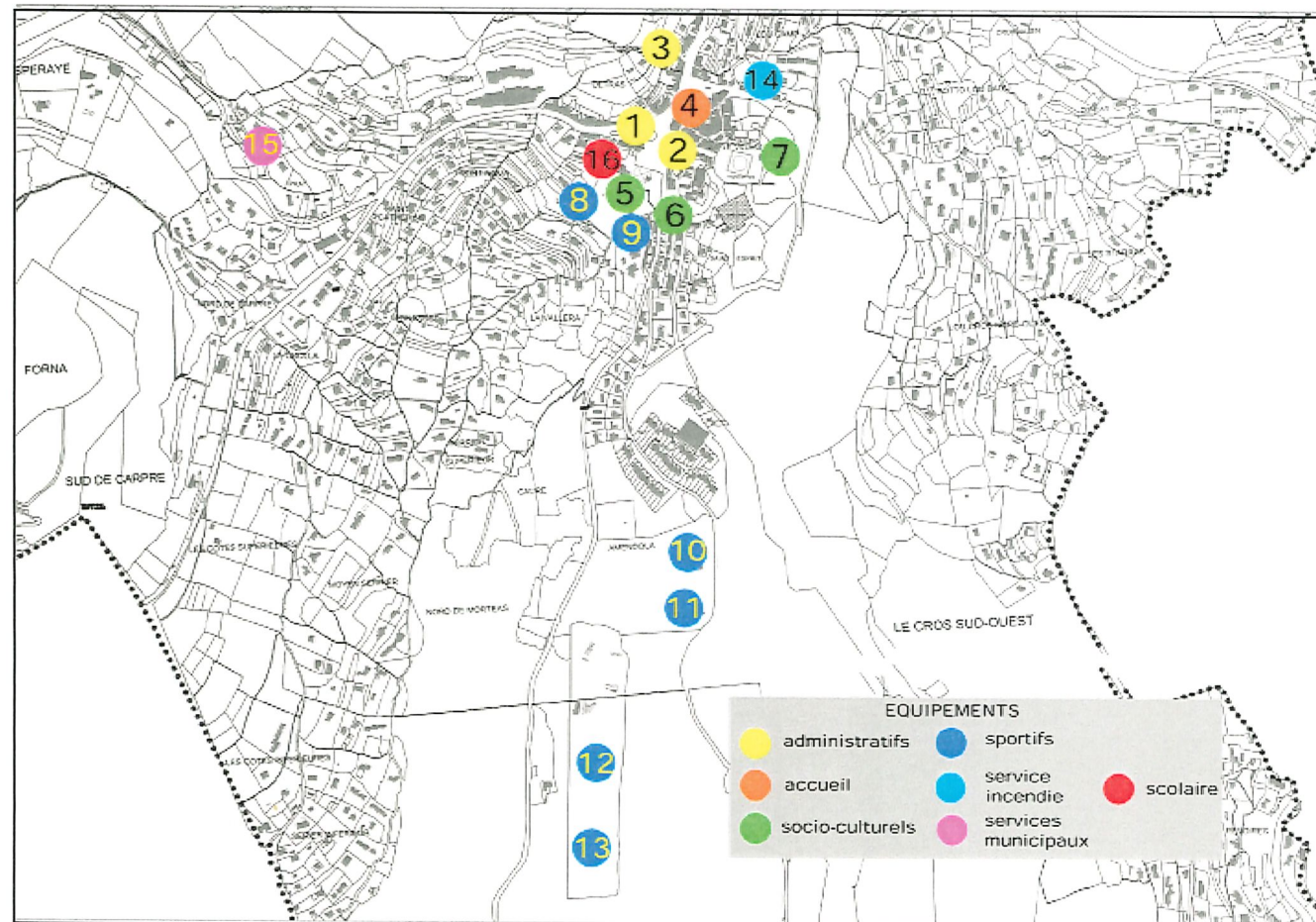
- en zone U (COS 0.30) : 120 logements
- en zone NB (COS 0.10) : 320 logements

Ces valeurs font abstraction des reliefs très marqués présents sur le territoire communal de La Turbie qui viendront réduire fortement ces capacités théoriques.

Il apparaît déjà que les capacités résiduelles de la commune sont limitées, surtout si l'on raisonne sur une urbanisation de type pavillonnaire, caractéristique de l'occupation des sols dans les espaces récemment urbanisés.

2.3 - Les équipements

LOCALISATION DES EQUIPEMENTS



EQUIPEMENTS

ADMINISTRATIFS

- 1- mairie
- 2- poste
- 3- gendarmerie

ACCUEIL

- 4- point info

SOCIO-CULTURELS

- 5- salle polyvalente
- 6- bibliothèque
- 7- musée du Trophée

SPORTIFS

- 8- terrain de football
- 9- jeux de boules
- 10- piscine d'été
- 11- tennis découverts
- 12- stand de tir
- 13- terrain de football

SERVICES INCENDIE

- 14- pompiers

SERVICES MUNICIPAUX

- 15- services techniques

SCOLAIRES

- 16- école primaire et maternelle

SUPERSTRUCTURES : EQUIPEMENTS ET SERVICES EXISTANTS

Les services publics :

L'Hôtel de ville qui est installé dans un bâtiment situé dans le centre ville a subi récemment de gros travaux de réhabilitation.

La gendarmerie, elle aussi dans le centre ville, est en bordure de l'avenue Charles de Gaulle.

La poste est positionnée dans le centre ancien à proximité de l'Hôtel de ville.

Accueil touristique

Un point info situé aux portes de la vieille ville permet de guider efficacement les nombreux visiteurs.

Les équipements :**Socio-culturels****On recense sur La Turbie :**

- une salle polyvalente qui sert de salle des fêtes, de maison des associations et de salle omnisports.
- un musée situé dans les environs immédiats du Trophée
- une bibliothèque municipale
- une salle de réunion dans le vieux village

Sportifs

- deux terrains de football
- un jeu de boules
- une piscine d'été
- deux courts de tennis découverts
- un stand de tir

Centre de secours

- une caserne de pompiers

Services municipaux

- services techniques

Enseignement public

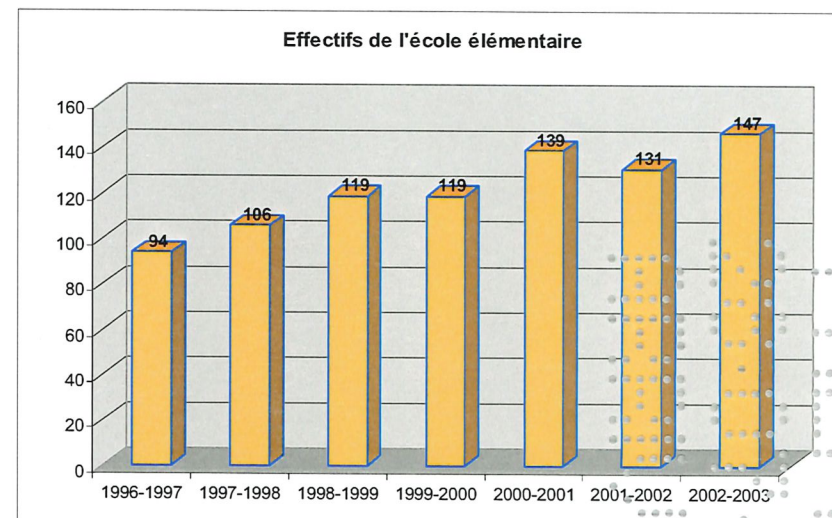
Un établissement est présent sur le territoire communal :

- un groupe scolaire qui regroupe l'école maternelle et primaire avec une cantine récemment construite.

En 1973, l'école ne comptait qu'une seule classe de 40 élèves. L'ouverture d'une deuxième classe s'est effectuée en 1975, avec 75 élèves répartis en deux classes. C'est en 1992 que s'est ouvert une troisième classe qui permettait un accueil total de 84 élèves. C'est la création de la quatrième classe en 1999, qui va permettre l'accueil des tout petits (enfants de moins de 3 ans).

En 1999-2000 le groupe scolaire accueillait 5 tout petits et en 2000-2001 l'effectif était de 12 tout petits.

L'école primaire, quant à elle, compte depuis la rentrée 2004, 7 classes.



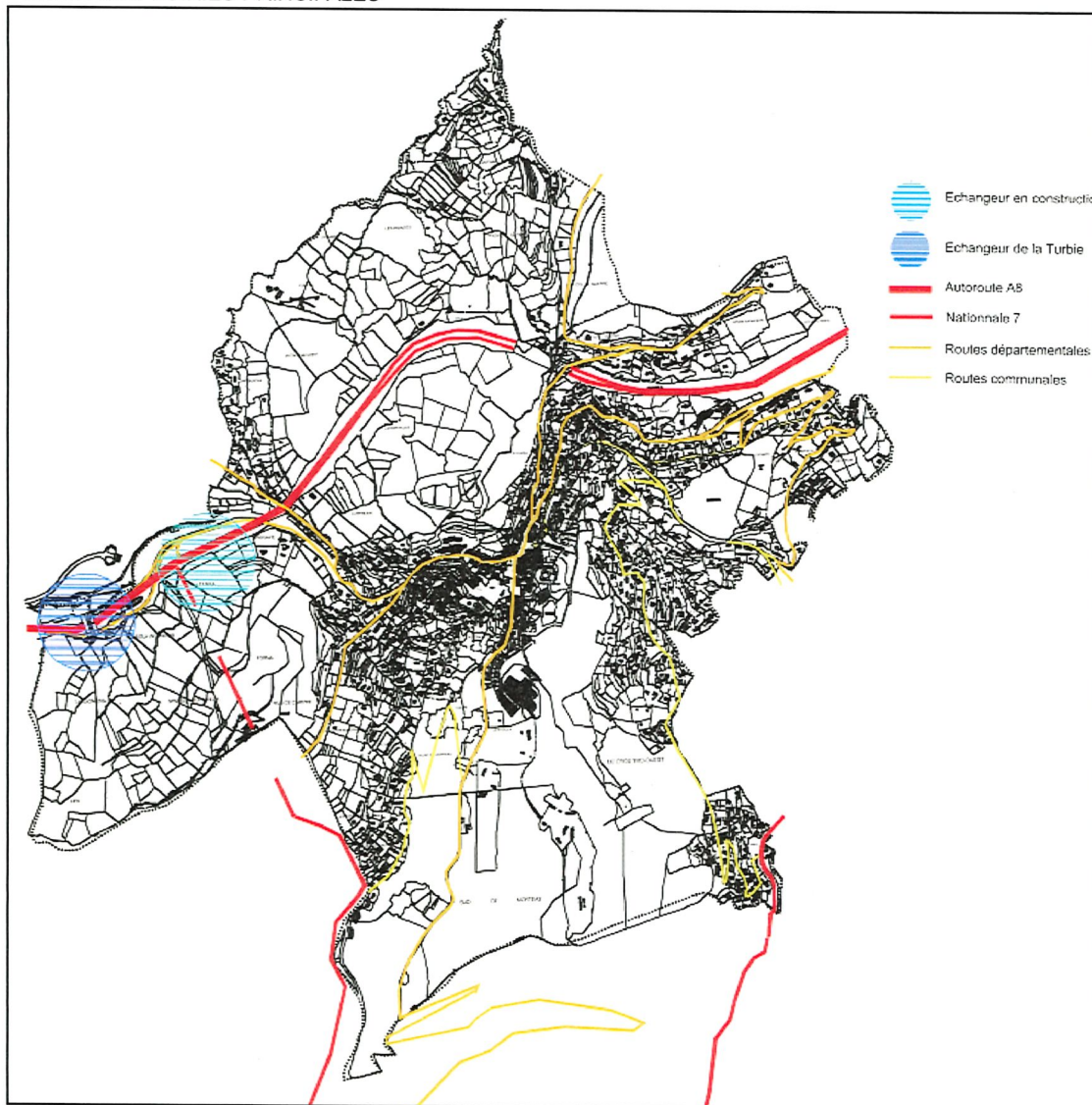
L'accueil des enfants scolarisables est complété pour les horaires périscolaires par une garderie (7H30-8H30 / 16H30-18H30) et par une OCCE (étude du soir).

Les grands projets communaux recensés

Parmi les grands projets, on peut citer :

- la construction de 24 logements pour actifs
- un agrandissement de la cantine scolaire
- une extension du périmètre de l'école avec la création de salles de classe supplémentaires.
- L'utilisation du four banal comme lieu d'exposition
- Un développement des «Musicales du Trophée»

CARTE DES VOIRIES PRINCIPALES



DESCRIPTIF

Voiries principales

La commune est desservie par six principaux axes de transport :

- l'autoroute **A8** qui relie Nice à Menton et qui permet la jonction avec l'Italie.
- la **RN 7** qui marque la limite entre Cap d'Ail et la commune, dessert la bande littorale.
- la **RD 2564** (route de La Grande Corniche) qui permet la traversée du centre bourg.
- la **RD 37** (route de Beausoleil) qui connecte la RD 2564 à la RN 7.
- la **RD 2204a** qui rejoint la commune de La Trinité et qui surtout dessert le demi-échangeur de Beausoleil.
- la RD 53 qui assure le transit entre les communes de Peille et Beausoleil.

Toutes les routes départementales, dont deux sont d'anciennes voies historiques, se recoupent dans le centre ville. Elles soulignent, si nécessaire, la situation géographiquement stratégique du centre ancien.

Voiries communales

Principalement situées dans la partie sud de la commune, en aval de la route de Nice (grande corniche) et de la route du Mont Agel (RD 53), elles permettaient l'accès aux espaces agricoles. La forme et la taille du parcellaire soulignent clairement l'ancienne utilisation agricole du foncier.

La faible hiérarchisation des voies communales laisse apparaître tout de même quatre chemins principaux :

- le **chemin des RÉVOIRES** qui part de la place de Lavina pour rejoindre le vallon du Monégghetti et déboucher sur la RN7.
- le **chemin des VIGNASSES** (dans sa partie sud) qui démarre de l'avenue de Cap d'Ail pour croiser le Chemin de la Vallée du Serrier.
- le **chemin de la VALLÉE DU SERRIER** est, dans sa partie basse, limitrophe avec la commune d'Eze et rejoint le chemin des Vignasses.
- la **route de LA TÊTE DE CHIEN** dessert directement les Hauts de Monté Carlo, le site fréquenté de la Tête de Chien et de nombreux équipements sportifs (piscine, tennis, ...)

Certains chemins communaux se caractérisent par leurs étroitesse, leurs fortes pentes et par le fait qu'ils sont souvent sans issue (avec parfois une absence d'aire de retournement).

FONCTIONNEMENT ET DYSFONCTIONNEMENTS

Voiries principales

Mis à part l'autoroute A8, c'est la **RD 2564** qui accueille le plus fort trafic automobile. Cette voie qui prend le statut de boulevard urbain, pendant la traversée du bourg, accueille encore aujourd'hui un important transit de poids lourds qui s'est réduit depuis la mise en service au mois de mars 2005 du demi échangeur de Monaco.

Cette voie collecte l'ensemble du réseau viaire principal et surtout tous les flux en provenance de l'autoroute A8.

Cette voie dans sa partie entrée de ville (quartier du Prat) ne bénéficie pas d'aménagement signifiant clairement l'entrée dans la commune. L'attention de l'automobiliste étant irrémédiablement attirée par le carrefour à venir avec la **RD 2204a**. Ce carrefour devrait être réaménagé dans un délai assez court par le Conseil Général.

La traversée de la commune (avenue de la Victoire puis avenue Charles de Gaulle), déjà réaménagée récemment, est trop unimodale pour ne pas couper le centre ville en deux parties, où les passages piétons sont les seules passerelles entre les deux rives. Cet aspect est renforcé par le débouché de la route de Cap d'Ail qui oblige l'utilisateur à de multiples contrôles parallèles.

La sortie du centre bourg, qui n'est tenue par aucun tissu dense, ni par aucun aménagement urbain se fait à grande vitesse. Le problème étant exacerbé dans le sens est-ouest où la prise en charge de l'automobiliste ne se fait que très tardivement. Cette partie de la chaussée n'est pas accompagnée de passage piéton.

Il est à signaler que la faible épaisseur du tissu d'habitat situé de part et d'autre de la chaussée ne pose pas de réel problème d'accès direct.

La **RD 2204a** qui permet l'accès à l'autoroute sera aussi concernée par les travaux de carrefour projeté par le Conseil Général. Un deuxième projet devrait voir le jour au niveau de l'intersection avec la bretelle d'Autoroute.

Cette voie accueille aussi les camions en provenance de la carrière de La Cruella et permet la desserte du quartier du Braousche.

Actuellement les aménagements urbains qui signalent l'entrée de ville se limitent à des trottoirs. Il est nécessaire de développer le caractère urbain de la partie finale de la voirie si l'on souhaite accentuer la continuité avec le centre ville et renforcer les axes de vie.

Beaucoup de précautions seront à prendre dans les aménagements de cette route, car elle sera à terme l'accès principal au site de La Cruella, site de la carrière qui devrait être réaffecté en zone d'activités.

La **RD 37** (ou route de Cap d'Ail) permet la desserte des quartiers de la Vallée des Serrier et des hauts de Monté Carlo.

Cette chaussée connaît une fréquentation élevée aux heures de bureaux.

Cette route très étroite lorsqu'elle débouche dans le centre ville n'a pas permis jusqu'à l'implantation de trottoirs. Elle mène pourtant à la route de la Tête de Chien, site touristique fréquenté.

Voiries communales

Le **chemin des RÉVOIRES** est une voie communale qui présente une largeur suffisante entre le lieu-dit Les Révoires et son intersection avec le chemin de Fontvieille et de Saint Roch. Les deux autres chemins, dont celui de Fontvieille qui est en sens unique, ne permettent pas un accès satisfaisant au centre ville et déconnectent totalement l'ensemble des quartiers desservis par ce chemin des Révoires du fonctionnement du centre.

Le **chemin des VIGNASSES** qui est le seul lien correct entre le village et ses quartiers périphériques situés sur le versant de Villefranche. Cette fonction de desserte est correctement remplie pour les quartiers des Serriers, pour le bas de Fuont Nova et le bas des Vignasses. Dès que l'on souhaite atteindre les parties supérieures de ces quartiers, l'ensemble des voiries devient rapidement difficilement praticable et ne pourrait pas supporter dans l'état actuel une fréquentation supplémentaire. Aucune de ces antennes ne permette un accès au village et oblige l'utilisateur à un demi-tour.

Le **chemin de la VALLÉE DU SERRIER** est d'un accès aisé dans la partie située en amont de sa connexion avec la **RN 7**. La partie terminale située au sud de la commune présente de nombreux décrochements de limites de propriété qui nuisent à la sécurité des utilisateurs.

La distance importante qui séparent ces quartiers du village conduit les résidents à fonctionner avec les services offerts par les autres communes limitrophes.

La **route de LA TÊTE DE CHIEN** est le passage incontournable pour de nombreux utilisateurs d'équipements ou de sites de loisirs. Cette voie pousse à l'usage de l'automobile dont la finalité est plutôt orientée vers le tourisme ou les loisirs, ne permet pas de circulation piétons ou cycliste sécurisée. Voie sans issue, elle débouche sur le point de vue de La Tête de Chien. **Un petit parking rapidement saturé permet le stationnement des véhicules visiteurs. La forte fréquentation entraîne un va et vient incessant d'automobiles qui nuisent à la découverte du site.**

Les parkings déjà existants devraient être optimisés pour accueillir les visiteurs, l'accès final se faisant exclusivement à pied.

SYNTHESE VOIRIES ET DEPLACEMENTS

Voiries principales

Ces voies (principalement des routes départementales) présentent un réseau extrêmement complet qui dessert l'ensemble du territoire communal. Elles ont accueilli les principales extensions urbaines d'avant 1981. La linéarité de l'implantation des constructions n'a pas favorisé des limites précises de la forme urbaine. Aujourd'hui, il est urgent de donner et de fixer des entrées de ville. Les aménagements qui s'y rattacheront permettront de guider les utilisateurs du réseau et viseront à redonner à la commune une unité de fonctionnement.

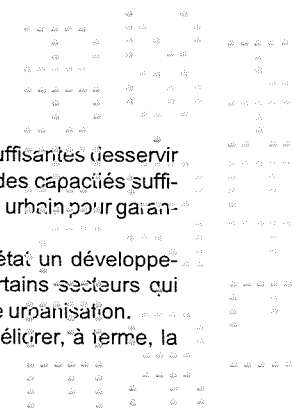
C'est autour de ce réseau que devront s'implanter la majorité des constructions nouvelles, si l'on souhaite inscrire le projet d'aménagement dans le cadre d'un développement durable.

Voiries communales

Actuellement, peu de voies communales présentent des capacités suffisantes desservir de nouvelles zones d'accueil de l'urbanisation. Les voies qui offrent des capacités suffisantes, sont localisées en périphérie et sont trop éloignées du centre urbain pour garantir une unité de fonctionnement à la commune.

Cette quasi-absence de réseau secondaire ne permet pas dans l'état un développement urbain sur de nouveaux sites, même elle impose, sur certains secteurs qui accueillent une urbanisation diffuse, une nécessaire limitation de cette urbanisation.

La mise en place d'emplacements réservés pourra permettre d'améliorer, à terme, la qualité et les caractéristiques du réseau secondaire.



FREQUENCE ET DESSERTE BUS

La commune de La Turbie est desservie par deux lignes du réseau départemental TAM :

- La ligne 116 (La Turbie - Nice)
- La ligne 114 (La Turbie - Monaco)

NICE – LAGHET – LA TURBIE – PEILLE (ligne 116)

Nice	La Trinité	Laghet	La Turbie	Peille
7h40			6H15	6H35
10H45	11H10	11H20	8H10	
14H15	14H40	14H50	11H25	11H45
17H15	17H40	17H50	14H55	15H15
18H40	19H05	19H15	17H55	
			19H20	19H40

PEILLE – LA TURBIE – LAGHET – NICE (ligne 116)

Peille	La Turbie	Laghet	La Trinité	Nice
6H40	7H00	7H05	7H20	7H40
	8H10	8H15	8H25	8H50
11H50	12H10	12H15	12H25	12H50
15H15	15H35	15H40	15H55	16H15
	18H00	18H05	18H20	18H40
19H40	20H00			

LA TURBIE – MONACO (ligne 114)

LA TURBIE village	BEAUSOLEIL cimetière	BEAUSOLEIL crémaillère	MONACO gare snCF
7H10	7H20	7H30	7H40
8H15	8H25	8H35	8H45
11H15	11H25	11H40	11H45
13H30	13H40	13H50	14H00
16H30	16H40	16H50	17H00
17H45	17H55	18H05	18H15

LA TURBIE – MONACO (ligne 114)

MONACO gare snCF	BEAUSOLEIL crémaillère	BEAUSOLEIL cimetière	LA TURBIE village
7H40	7H50	8H00	8H10
10H30	10H40	10H50	11H00
12H05	12H15	12H25	12H35
14H00	14H10	14H20	14H30
17H00	17H10	17H20	17H30
18H25	18H35	18H45	18H55

ENTREES DE VILLE

La commune de La Turbie a un réseau viaire principal de très bonne qualité qui dessert l'ensemble du territoire communal. Hormis l'autoroute A8, ce réseau est organisé en étoile autour du centre ancien. C'est autour de cette trame que s'est organisé tout le tissu urbain dense communal, avec un fort développement en dessous de la ligne formée par la RD 2564.

L'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme relatif aux entrées de ville prévoit en dehors des espaces urbanisés une marge de recul inconstructible. Sur le territoire de la commune sont concernées l'autoroute A8 (bande de 100 mètres), la RN7 et la RD 2564 (bande de 75 mètres).

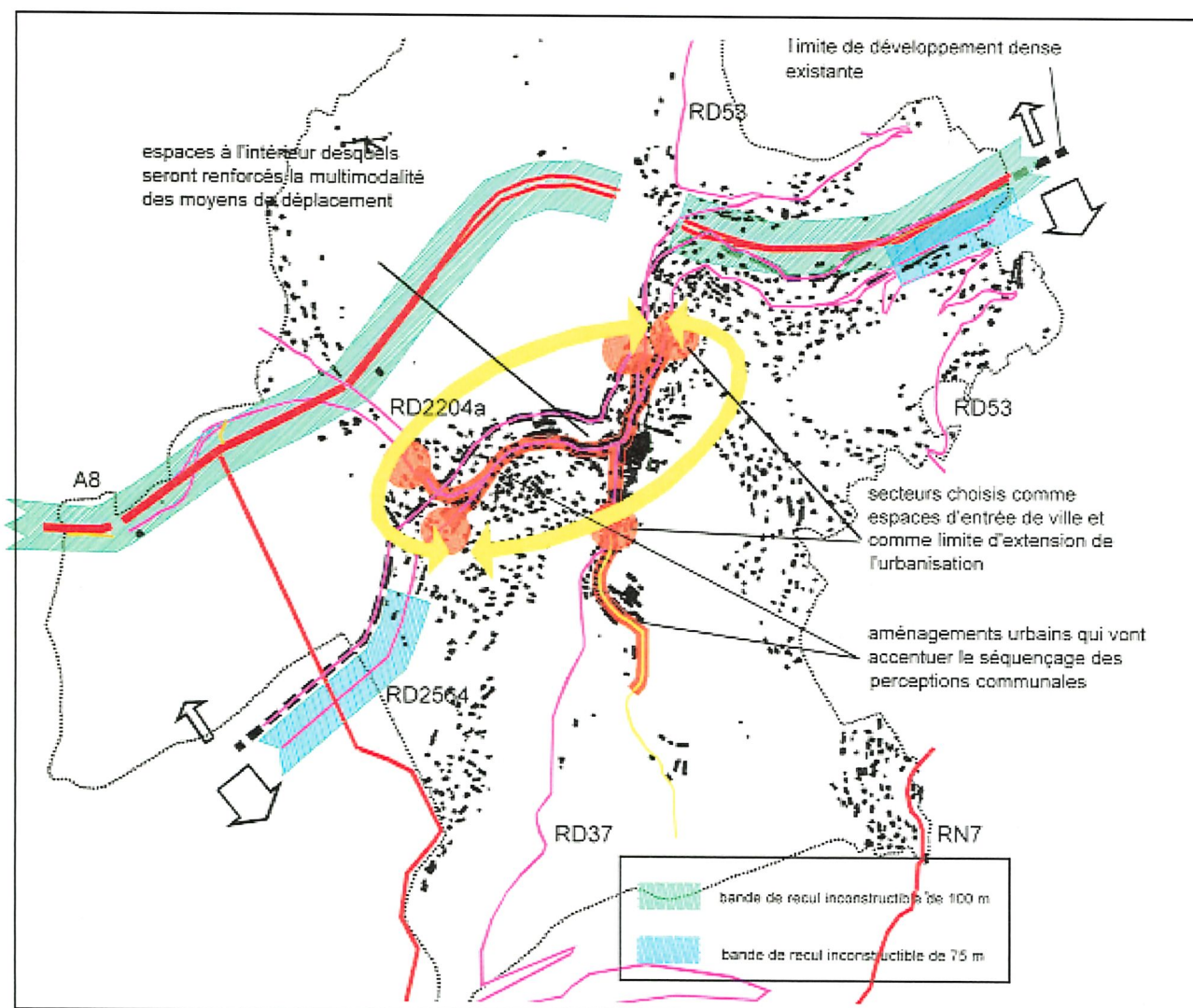
Toutefois, au delà de l'application de ces dispositions, la commune souhaite inscrire son projet d'aménagement dans un cadre général de préservation de la qualité de son patrimoine et de ses ressources.

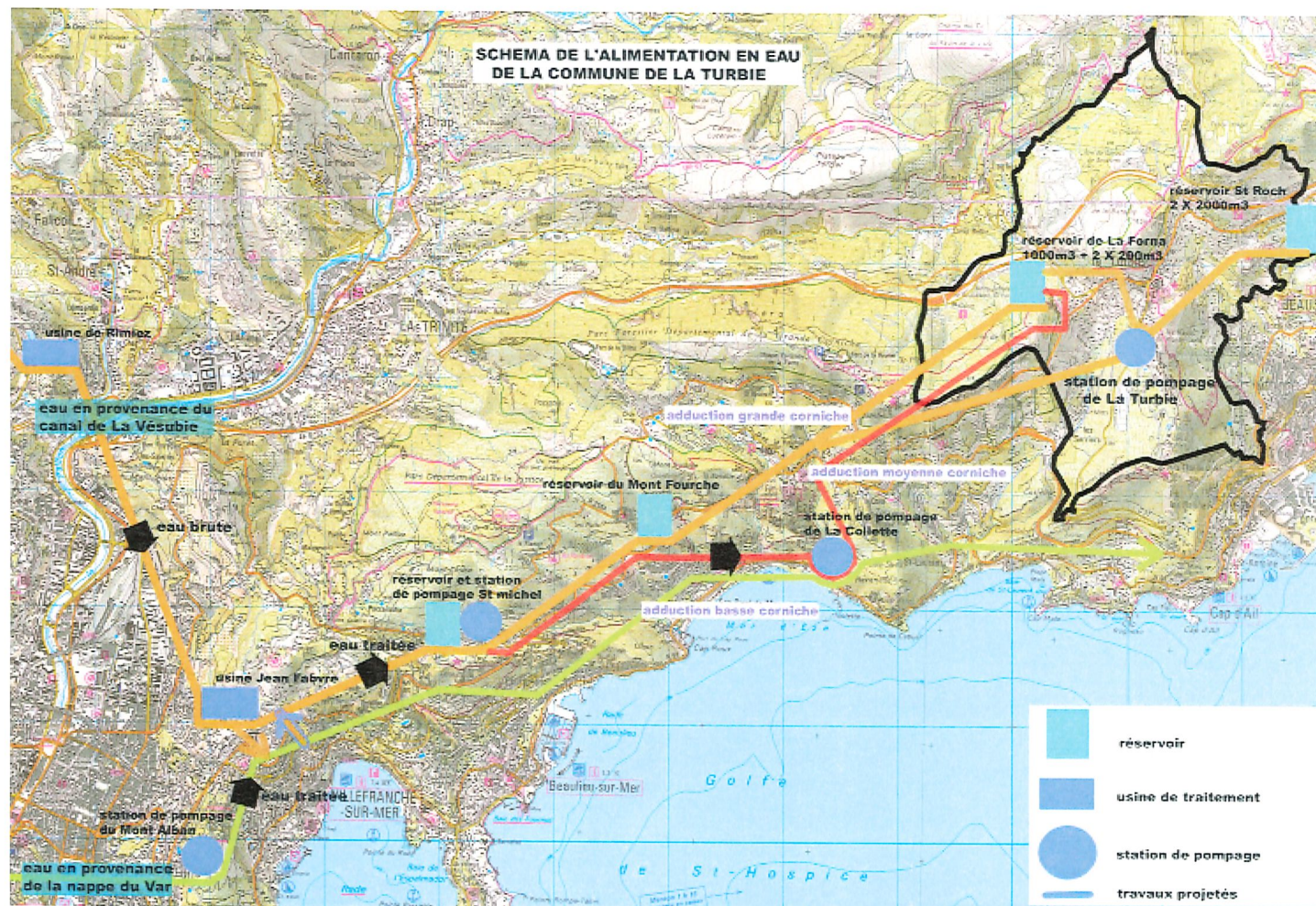
Ainsi, les orientations fixées par la commune en matière d'entrée de ville et de limite à l'extension de l'urbanisation visent à assurer une meilleure liaison de l'ensemble des quartiers périphériques au fonctionnement central.

La structuration des tissus urbains pourra s'accompagner d'aménagements urbains qui donneront à la commune des limites précises.

Pour assurer plus de cohérence dans son futur fonctionnement, la commune envisage des aménagements sur d'autres voies non concernées par la réglementation « entrée de ville ».

Les espaces principalement à l'est de la commune, bien que situés en extérieur du périmètre, seront sécurisés par des aménagements routiers visant à réduire la vitesse des véhicules.





L'ALIMENTATION EN EAU POTABLE

LA RESSOURCE EN EAU SUR LA COMMUNE DE LA TURBIE

LA GESTION

- L'exploitation de l'ensemble du réseau et de l'ensemble des installations est confiée au SIECL (Syndicat Intercommunal de l'Eau de la Corniche du Littoral). Le SIECL créée en 1931, s'appelait à l'origine le syndicat de la moyenne corniche. Il regroupait 18 communes jusqu'à ce que les communes de Saint-Jean Cap Ferrat, Eze, Beaulieu sur Mer et Villefranche sur Mer rejoignent le périmètre de la CANCA.

Aujourd'hui, il regroupe Beausoleil, Castellar, Gorbio, Menton Peille, La Crave de Peille, Saint Martin de Peille, Roquebrune, Sainte Agnès, La Turbie et la principauté de Monaco.

LES RESSOURCES EXISTANTES

- **La commune de la Turbie ne dispose pas de ressource en eau sur son territoire.** La source de Faïsse, qui alimentait une partie du territoire communal et qui se situe sur le territoire de Peille a été abandonnée. L'alimentation en eau de la commune de La Turbie dépend principalement du canal de La Vesubie, avec pour ressource complémentaire envisageable la nappe phréatique du Var.
- Le traitement des eaux en provenance de la nappe phréatique du Var s'effectue à l'usine Jean Moréno (quartier Saint-Augustin) par ozonation.
- Les eaux de La Vesubie sont traitées à l'usine Jean Favre (commune de Villefranche) où elles subissent successivement une décantation, filtration (sable), ozonation et chloration (en période vigie pirate).
- Les droits d'eau pour l'approvisionnement en provenance de La Vesubie s'élèvent à 700 litres par seconde et à 200 litres par seconde pour la fourniture en eau en provenance du Var.

RÉSERVOIRS – CAPACITÉS DE STOCKAGE

- L'ensemble des réservoirs en service sur la commune de La Turbie qui permettent d'assurer une pression constante et une régulation de l'approvisionnement, totalisent une capacité de 5700 m³.
- Cette capacité de stockage se compose de trois sites réservoirs principaux :
 - réservoirs de La Forna : 1000 m³ et 2 x 200 m³
 - réservoirs de Saint-Roch : 2 x 2000 m³
 - réservoir de Laï Barraï : 300 m³

RÉSEAU DE DISTRIBUTION

- Il dessert actuellement l'ensemble de la commune. Le SIECL a engagé et effectué de nombreux travaux d'extension, de renouvellement et de renforcement.

Le décret 2001-1220 modifie la norme de concentration en plomb admissible dans l'eau potable. Pour satisfaire à cette nouvelle norme, VEOLIA, (générale des eaux) concessionnaire du réseau, par les travaux en cours et projetés, devra avoir totalement remplacé les conduits en plomb d'ici 2013.

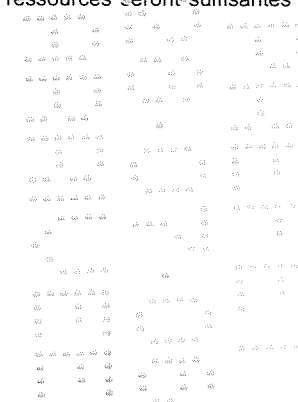
CONSUMMATION D'EAU POTABLE

1998		1999		2000		2001	
La Turbie	Le SIECL	La Turbie	Le SIECL	La Turbie	Le SIECL	La Turbie	Le SIECL
233	439	195	336	228	403	230	407
volume consommé (L/habitant)	volume consommé (L/habitant)						
382 808	10 504 566	329 788	3 541 722	364 633	9 425 493	375 700	9 628 490
volume total (en litre)	volume total (en litre)						

- Les variations de volume importantes qui apparaissent pour le périmètre du SIECL sont liées à des données incomplètes. Toutefois les valeurs moyennes restent significatives.
- La consommation, en progression constante depuis 1998, est liée à l'augmentation de la population. Ces consommations ramenées à un nombre de litres par habitant et par an restent relativement stables. La surconsommation qui apparaît en 1998 est sans doute à des conditions climatiques exceptionnelles.
- Les relativement faibles consommations d'eau sur la commune de La Turbie, par rapport au reste du périmètre, soulignent les caractéristiques d'un habitat qui n'est pas composé essentiellement de résidences principales.

PRODUCTION D'EAU POTABLE

- La commune ne disposant pas de ressources propres en eau, elle doit s'appuyer sur un lieu principal d'approvisionnement relativement lointain. Pour éviter toute rupture de charge, le **syndicat en charge de l'alimentation en eau potable a mis en place un réseau d'alimentation entièrement doublé (adduction grande corniche et moyenne corniche)**. Cela permet aussi la réalisation de travaux d'entretien et d'extension sans engendrer d'inconfort pour les usagers.
- Des travaux sont prévus pour alimenter en eau du Var les adductions de la grande et moyenne corniche qui sont aujourd'hui exclusivement alimentées par la ressource Vesubie. Cette réalisation permettra à la commune de La Turbie de disposer de deux lieux majeurs d'approvisionnement.
- A la vue des rythmes de croissance de La Turbie, ces deux ressources seront suffisantes pour l'alimentation de la commune.



CARTE DES BASSINS VERSANTS



ASSAINISSEMENT COLLECTIF

La commune de La Turbie appartient à deux bassins versants différents. Cette particularité géographique a entraîné une double gestion des réseaux :

- le réseau d'eau usée du versant Est se déverse dans le réseau collecteur de Villefranche
- le versant Ouest est pris en charge par le réseau de Beausoleil qui aboutit à la Station de traitement de Monaco.

L'ensemble des réseaux est géré actuellement par le SIVOM de Villefranche.

La commune de La Turbie ne possède pas de Station de traitement des eaux usées sur son territoire. Aujourd'hui, seul le versant monégasque possède un traitement terminal pour les eaux usées. A ce jour, l'exutoire du réseau de Villefranche, qui collecte entre autres environ 55% des eaux usées de La Turbie, rejette des eaux non traitées en mer. Toutefois, des études sont en cours à l'échelle intercommunale pour assurer le raccordement à la station de traitement de Nice.

ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

De nombreux logements ont été répertoriés sur la commune de La Turbie comme utilisant l'assainissement non collectif comme traitement final des eaux usées. Les quartiers non assainis collectivement sont, au vu des plans des réseaux d'assainissement :

- Les Starras (1)
- Les Aureilla (2)
- La partie aval de La Laousa (3)
- La partie aval de Font Vieia (4)
- Le Giram (5)
- Le Prat (6)
- Le Braousche (7)
- Secteur du chemin vicinal n°13 (8)

La commune de la Turbie en collaboration avec les communes de Beausoleil et de Cap d'Ail, a engagé les études en vue de l'établissement d'un schéma intercommunal d'assainissement.

Les trois bassins versants sont concernés par l'étude sont les suivants :

- Bassin versant Monégasque,
- bassin versant de Villefranche sur Mer,
- bassin versant de Nice La trinité.

Cette étude sera composée de quatre phases :

- 1°] Etat actuel bilan
- 2°] Aptitude à l'ANC
- 3°] Diagnostic
- 4°] Schéma directeur

Aujourd'hui, pour la commune de La Turbie, les deux premières phases ont été réalisées.

Principales données concernant le réseau d'assainissement collectif

Réseau d'assainissement collectif de La Turbie

Il se compose de :

- 20 km environ de réseau unitaire (les eaux usées sont collectées de manière gravitaire)
- 1.5 km de canalisation d'eau pluviale

Les anomalies relevées :

- Faible présence d'H₂S dans le secteur de Sotto Aou Baou
- Présence de racines et quelques traces de mise ne charge des regards

Fonctionnement du réseau par temps sec :

- La problématique se résume à la présence d'eaux parasites dans le réseau, principalement pour la partie qui part sur Eze (entre 600 et 1000 m³/jour).

Fonctionnement par temps de pluie :

- La problématique est la gestion des eaux pluviales avec un fort ruissellement et de nombreux secteurs de débordement (principalement chemin des Révoires).

Eaux pluviales

En plus de la problématique de la gestion des eaux de pluie, deux vallons importants traversent le territoire communal. Ils sont collecteurs des eaux de pluie d'une surface importante des bassins versants drainés. Deux études complémentaires de secteurs ont été réalisées pour dresser un état des lieux de ces deux vallons et mettre en avant les problèmes rencontrés.

Vallon de Monégghetti

Peu de problèmes en amont, mais des pollutions fécales importantes apparaissent en contrebas de la commune de La Turbie. Le vallon est victime d'une urbanisation sauvage, avec de nombreux ouvrages qui entravent les écoulements. Le vallon est soumis à de nombreux glissements de terrain qui peuvent en cas de crue, être à l'origine de débordements.

Vallon des Serriers

Une forte pollution est signalée en amont (sans doute liée à une installation d'assainissement autonome défectueuse).

Un fort transport solide est à craindre lors des épisodes pluvieux. Des dépôts importants et la présence de nombreuses grilles de protection pourraient être à l'origine d'embâcles et de débordements dans les zones sensibles.

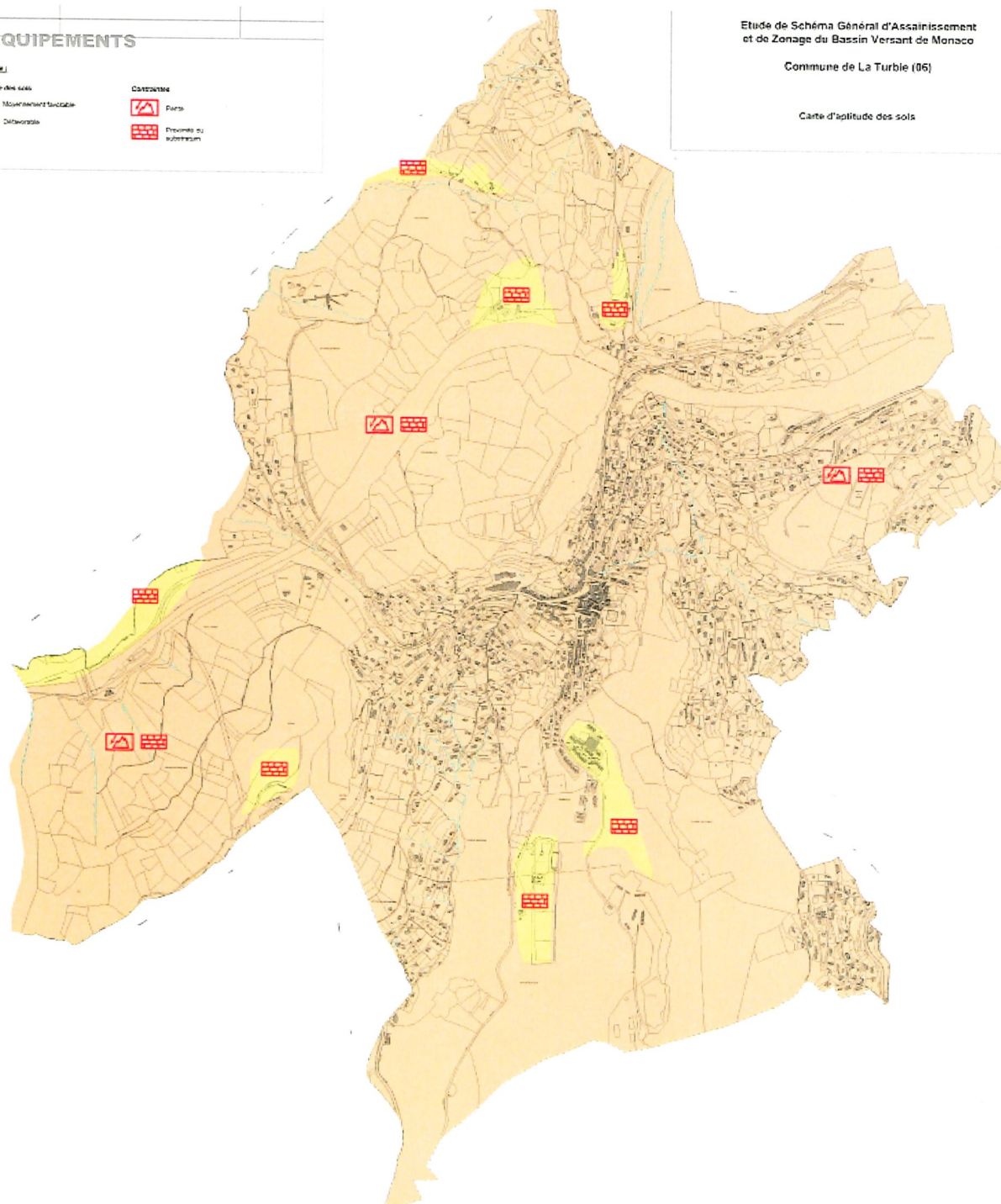


EQUIPEMENTS	
Légende	
Aptitude des sols	Contraintes
Jaune : Mouvement favorisé	Triangle rouge : Pente
Orange : Défavorable	Carré rouge : Proximité du substratum

Etude de Schéma Général d'Assainissement
et de Zonage du Bassin Versant de Monaco

Commune de La Turbie (06)

Carte d'aptitude des sols



Assainissement non collectif

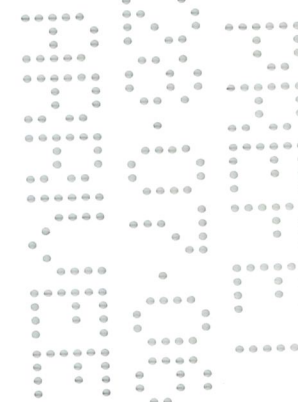
Synthèse sur l'aptitude des sols à l'assainissement non collectif

Les contraintes naturelles relevées sur la commune de La Turbie sont :

- Des pentes élevées
- Proximité du substratum

Sur la base de ces critères, il ressort que la quasi totalité du territoire communal est défavorable à l'assainissement non collectif en raison des pentes élevées.

Compte tenu de la variabilité des contraintes, il apparaît nécessaire la réalisation d'une expertise pédologique avec dimensionnement du système



Situation de la zone Est

- L'étude préalable à l'élaboration du plan de gestion des déchets a permis un découpage en quatre zones distinctes. Concernant la zone Est, l'organisation intercommunale est regroupée autour de trois pôles, dont la Communauté d'Agglomération de la Riviera Française. Les communes de La Turbie, Gorbio, Peille et Sainte Agnès ont intégré le périmètre qui était composé à initialement des communes de Beausoleil, Castillon, Menton, Moulinet, Roquebrune Cap-Martin et Sospel.
- Le traitement des déchets ménagers se fait majoritairement sur les UIOM de Nice et Monaco, ainsi que sur le CET de La Glacière. Le type de traitement par incinération est soumis à des contraintes d'exploitation qui entraînent l'arrêt de chaque four 3 à 4 semaines par an. Cela nécessite l'enfouissement de 25 000 tonnes de déchets par an dans le CET, de classe 2, de La Glacière.
- L'UIOM de Monaco, qui a traité en 2000 31 000 tonnes d'ordure ménagères en provenance des communes françaises voisines, apporte aussi une solution au traitement des boues d'épuration produites localement.

Situation de la commune de la Turbie

- La commune fait partie de la Communauté d'Agglomération de la Riviera Française, qui exerce la compétence en matière d'élimination et de valorisation des ménages et assimilés.
- La majeure partie de la collecte des déchets ménagers et assimilés est effectuée depuis 1992 par un prestataire privé, la SMA (Société Monégasque d'Assainissement).
- Seuls plusieurs dépôts relais et la collecte des encombrants est effectué en régie par le centre technique municipal.

La commune de la Turbie a mis en place la collecte sélective sous la forme :

- d'apport volontaire pour le verre et les journaux
- collecte en porte à porte, depuis juin 2002, pour les emballages ménagers
- Le ramassage en porte à porte des ordures ménagères se fait 7 jours/7 et celui des emballages le mercredi.
- La collecte des containers de verre et journaux s'effectue une fois par semaine.
- Les ordures ménagères sont directement incinérées à L'UIOM de Monaco
- Les emballages ménagers sont expédiés sur l'aire de stockage de la commune de Villeneuve sur Mer où ils sont compactés et stockés avant d'être acheminés au centre de tri de Villeneuve Loubet.
- Le verre et journaux intègrent un système de valorisation des emballages
- Les encombrants ménagers et les gravats transitant par les stations relais sont incinérés pour la partie combustible ou mis en décharge.

LA GESTION DES DECHETSQuantité de déchets ménagers et assimilés produits sur le territoire communal**Ordures ménagères**

	1999	2000	2001	2002
En tonnes	1967.04	2026.38	2141.49	2017.87

On note une augmentation graduelle de la production de déchets sur la commune, jusqu'en 2001. L'année 2002, qui enregistre une baisse sensible, présente des valeurs comparables à celles de l'année 1999.

Sur les quatre années, on note un pic de production en période estivale. Le ratio kg/an et par habitant, pour 2002, est de 670.

Le verre et le papier

	1999	2000	2001	2002
papier	-	-	15.96	39.57
verre	42.42	45.93	45.83	70.85

On remarque une nette augmentation de la quantité collectée en 2002, que se soit pour le verre et le papier, cela est sans doute le fait d'un gros effort de communication entrepris auprès de la population.

Les encombrants

En m3	1999	2000	2001	2002
Gravats	312	392	392	416
Encombrants	875	1075	900	1000

On constate une augmentation constante des volumes traités depuis 1999, avec plus 14% pour les encombrants et plus 25% pour les gravats. La fermeture de nombreux sites de dépôt sauvage a sans doute contribué à cette accentuation.

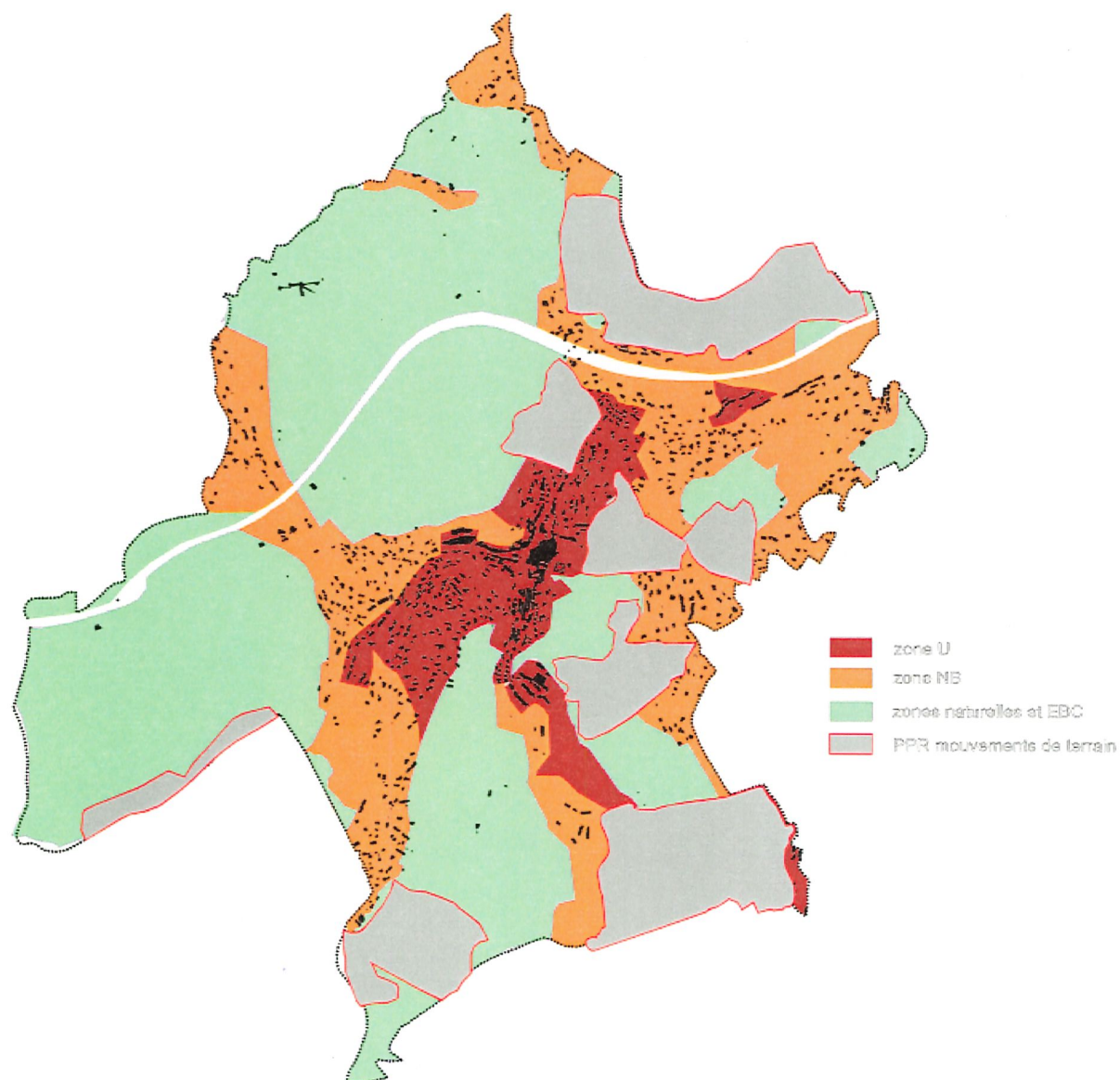
Les sites de traitement terminaux**UIOM de Monaco**

- L'usine est équipée de trois fours dont la capacité est de 4.6 tonnes à l'heure, les déchets sont auto-combustibles (la combustion ne nécessite pas d'apport supplémentaire).
- La chaleur des gaz de combustion alimente un turbo-alternateur de 3MW qui assure une production d'électricité équivalente à deux fois l'éclairage public de la principauté. La vapeur est valorisée d'un point de vue thermique à l'aide d'un refroidisseur à absorptions.

L'unité de tri de Villeneuve Loubet

- Actuellement, c'est le seul centre de tri des Alpes-Maritimes. Celui ci, d'une capacité de 15 tonnes à l'heure, a été mis en service en 1995.
- Un premier tri, en vue d'extraire les produits ferreux, est assuré automatiquement. Le deuxième tri manuel permet de séparer les papiers-cartons, les plastiques et les bois.
- En 2000 la quantité de déchets triés s'élevait à 10 700 tonnes contre 8150 en 1999.

一 二 三 四 五 六 七 八 九 十 十一 十二 十三 十四 十五 十六 十七 十八 十九 二十 二十一 二十二 二十三 二十四 二十五 二十六 二十七 二十八 二十九 三十 三十一 三十二 三十三 三十四 三十五 三十六 三十七 三十八 三十九 四十 四十一 四十二 四十三 四十四 四十五 四十六 四十七 四十八 四十九 五十 五十一 五十二 五十三 五十四 五十五 五十六 五十七 五十八 五十九 六十 六十一 六十二 六十三 六十四 六十五 六十六 六十七 六十八 六十九 七十 七十一 七十二 七十三 七十四 七十五 七十六 七十七 七十八 七十九 八十 八十一 八十二 八十三 八十四 八十五 八十六 八十七 八十八 八十九 九十 九十一 九十二 九十三 九十四 九十五 九十六 九十七 九十八 九十九 一百



LES RISQUES NATURELS

Les risques liés aux mouvements de terrain

Un PPR mouvements de terrain a été approuvé sur le territoire de la commune de La Turbie le 2 mai 2001.

Un recensement des événements passés, des études géomorphologiques, des reconnaissances de mouvements de terrain et des simulations ont permis d'élaborer une cartographie des aléas.

La retranscription cartographique qui a été faite dans la cadre du diagnostic, prend en compte uniquement les zones d'aléas de forte ampleur.

La superficie occupée par le PPR mouvements de terrain est de 131ha.

La superficie de zones urbanisables gelées suite à l'application de ce PPR mouvements de terrain est estimée à :

- en zones U : 151ha
- en zones NB : 33ha

En comparant ces surfaces gelées à celles du POS approuvé on observe une diminution de :

- 17.86 % en zones U
- 14.93 % en zones NB

Les risques liés aux incendies de forêt

La commune, par l'arrêté n° 94-076 du 9 mars 1994, a été désignée comme une commune exposée au risque incendie de forêt.

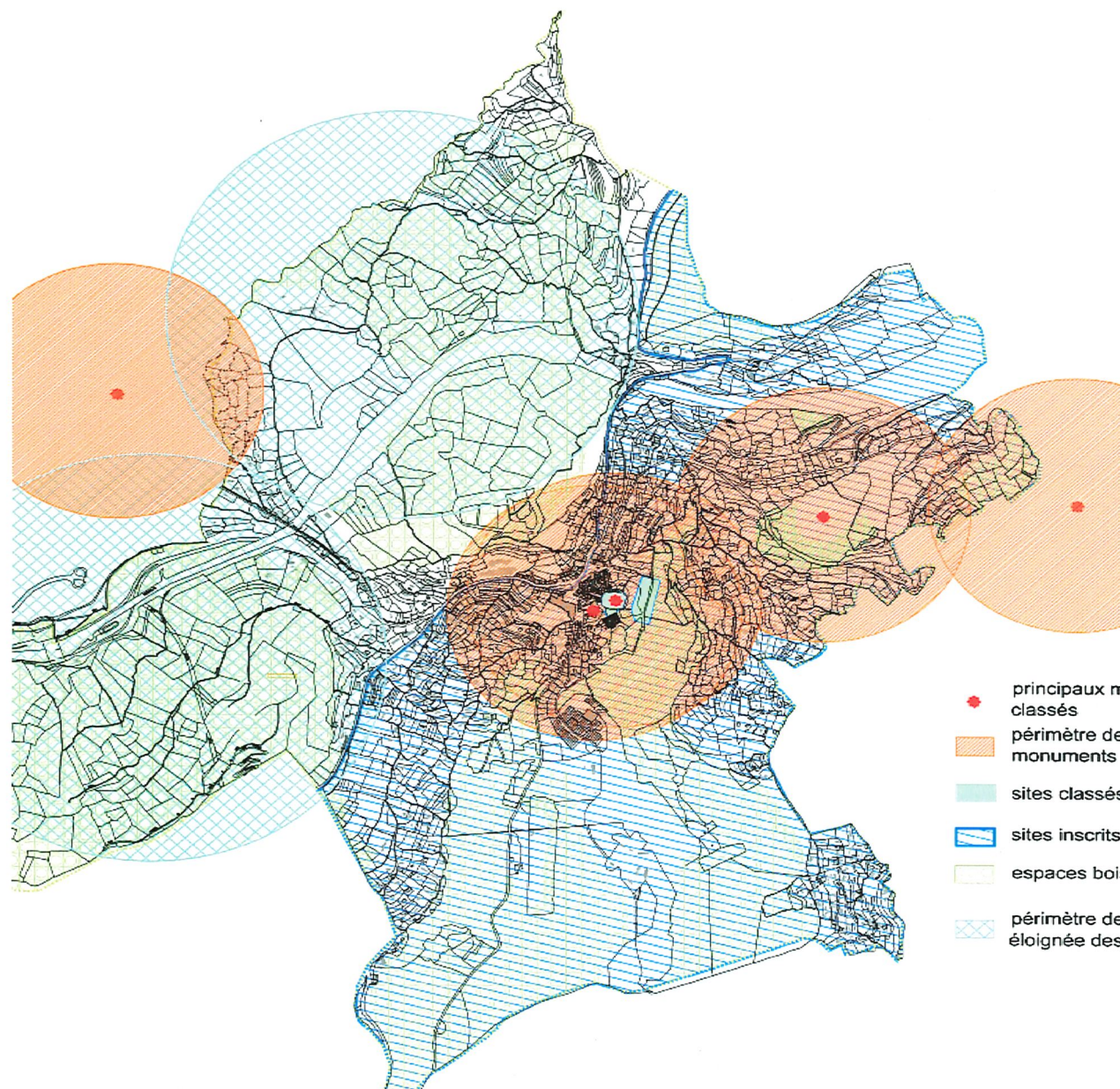
Le plan de prévention des risques d'incendie de forêt a été prescrit par arrêté du 5 juin 1996, mais non encore réalisé à ce jour.

Les risques inondation sur les vallons de Moneghetti et des Serres.

Les risques sismiques

La commune est située en zone de sismicité n°2.

LES PRINCIPALES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE



LES AUTRES SERVITUDES

Les servitudes d'utilité publique affectent l'utilisation du sol et sont des limitations administratives au droit de propriété.

La prise en compte des risques naturels ayant été traitée dans la partie précédente, n'ont été pris en compte, dans le document cartographié ci-contre, que les éléments ayant un impact direct sur l'urbanisme existant et à venir.

Les principales servitudes d'utilité publique :

- A.C.1 MONUMENTS HISTORIQUES (zone de 500M de rayon autour des monuments)

Les monuments historiques classés :

- Ruines du trophée d'Auguste
- Fragment de la voie romaine et bornes militaires
- Carrière romaine du mont de Justice
- Fourches du XIIe siècle
- Eglise
- Restes d'enceinte du moyen âge
- Fontaine publique
- Camps sis à Beausoleil

Les monuments historiques inscrits :

- borne militaire
- fenêtre du XIIe siècle
- sanctuaire de Laghet sur la commune de La Trinité
- fenêtre géminée
- vestiges de remparts place St-Jean
- porte du XVIe siècle
- l'oppidum de Castellar à Eze

- A.C.2 PROTECTION DES SITES NATURELS ET URBAINS

Les sites classés :

- abords du trophée d'Auguste
- la colline du Puy

Les sites inscrits :

- les abords du trophée d'Auguste
- le cours St-Bernard
- le flanc ouest de la Tête de chien
- toute la partie Sud-Est de la commune

- A.1 LES ESPACES BOISES CLASSES

- A.S.1 LES PERIMETRES DE PROTECTION DES EAUX POTABLES

2.5 - Les contraintes législatives et réglementaires

DIRECTIVE TERRITORIALE D'AMENAGEMENT DES ALPES MARITIMES

Conformément à l'article L.111-1-1 du code de l'urbanisme : «Des directives territoriales d'aménagement peuvent fixer, sur certaines parties du territoire, les orientations fondamentales de l'Etat en matière d'aménagement et d'équilibre entre les perspectives de développement, de protection et de mise en valeur des territoires.

Elles fixent les principaux objectifs de l'Etat en matière de localisation des infrastructures de transport et des grands équipements, ainsi qu'en matière de préservation des espaces naturels, des sites et des paysages».

Les objectifs généraux de la DTA 06 visent :

- A conforter le positionnement des Alpes-Maritimes et notamment à renforcer un certain nombre de pôles d'excellence, tels que le tourisme, atout majeur des Alpes-Maritimes, les hautes technologies, l'enseignement et la recherche,
- à préserver et valoriser l'environnement qui en dehors de ses qualités intrinsèques, constitue un élément fort de l'attractivité de ce département,
- à maîtriser le développement afin de gérer l'espace de façon économe, de satisfaire aux besoins présents et futurs des populations, de prévenir et remédier aux déséquilibres sociaux et spatiaux.

Principaux constats

• *Un capital qui s'effrite*

«...Du fait de leur rarefaction, les espaces naturels de l'agglomération littorale jouent un rôle accru dans la perception du paysage de la Côte d'Azur. Leur préservation est une garantie de la qualité de l'aménagement, et donc de la pérennité du développement... Dans ce contexte, la protection de l'environnement, des espaces naturels, agricoles et forestiers est, moins une contrainte qu'une nécessité, pour assurer le développement durable des Alpes-Maritimes et permettre au département de garder ou de retrouver son pouvoir d'attraction et de séduction. Cette priorité, jointe aux difficultés induites par le relief et par les risques naturels, renforce la nécessité d'une gestion économe de l'espace».

• *Une nécessaire maîtrise du développement*

«La forte croissance des années quatre-vingts liée à une consommation extensive de l'espace, sans la contrepartie d'une politique de réserves foncières au bénéfice des collectivités publiques, a généré de graves dysfonctionnements en matière de logements et de transports, d'implantation d'équipements et d'activités. Si le ralentissement de l'activité économique a entraîné une certaine détente, notamment dans le domaine du logement, il n'a toutefois permis, ni de résorber les retards accumulés, ni de résoudre les problèmes de fonctionnement. Des risques de fracture sociale sont apparus en raison de la cohabitation de populations aisées et de populations de faible solvabilité. Ces constats conduisent à la nécessité de maîtriser le développement afin d'assurer la pérennité de l'attractivité du département».

La commune de La Turbie fait partie de la «bande côtière» identifiée par la DTA.

Les territoires identifiés comme étant à protéger sur le territoire communal sont de deux types :

- **Les espaces naturels et forestiers** (massif de La Tête de Chien, versants est et ouest ; (Cime de La Forna, Mont de La Bataille, la carrière du Justicier) qui «traduisent les principaux objectifs de protection et définissent la limite de l'étalement urbain. Ces espaces ne recevront aucune urbanisation nouvelle».
- **Les espaces paysagers sensibles** (situés principalement dans le vallon du Monégghetti et aux alentours de la carrière du Justicier) qui sont des «espaces urbanisés, en général, de façon peu dense qui tiennent une place importante dans la perception du paysage».

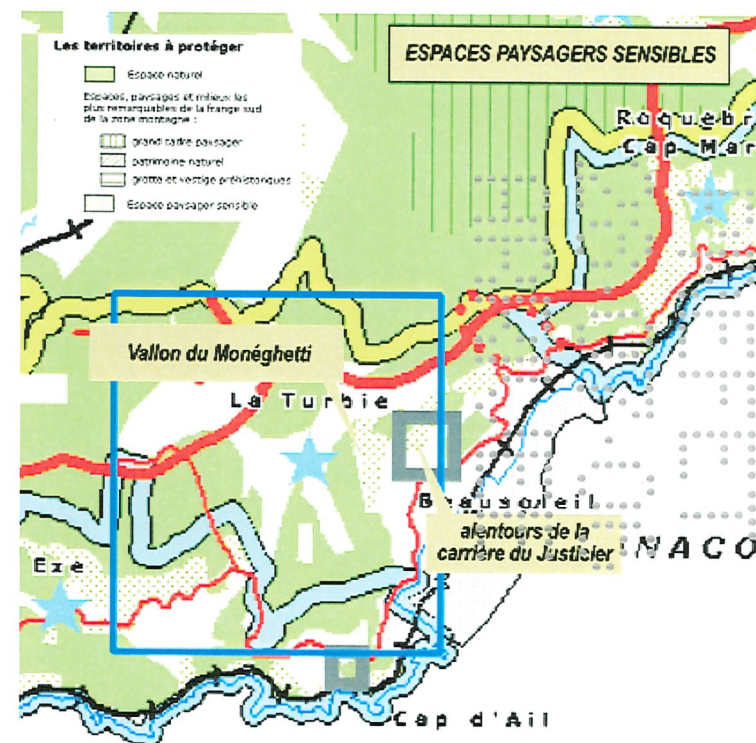
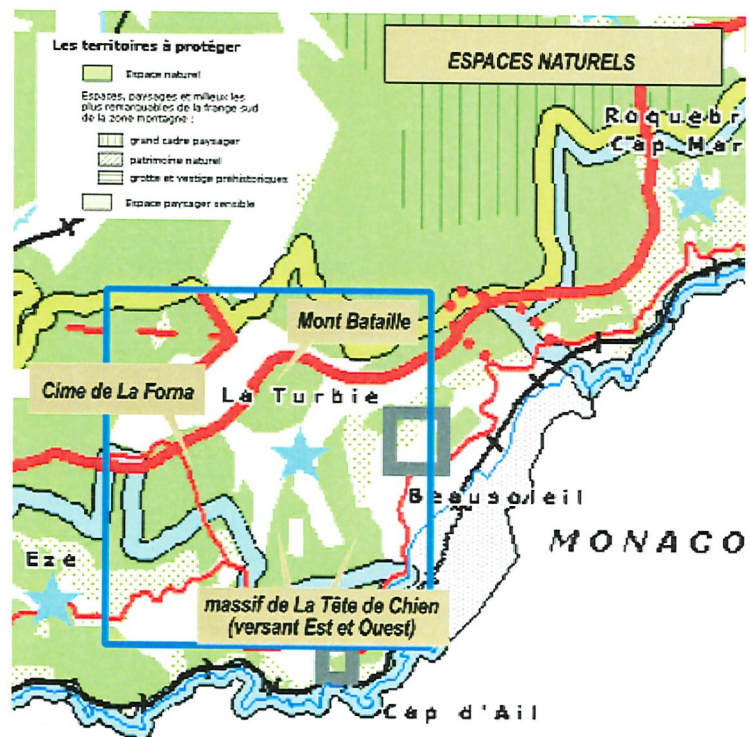
La commune de La Turbie fait aussi partie de la «bande littorale» identifiée par la DTA.

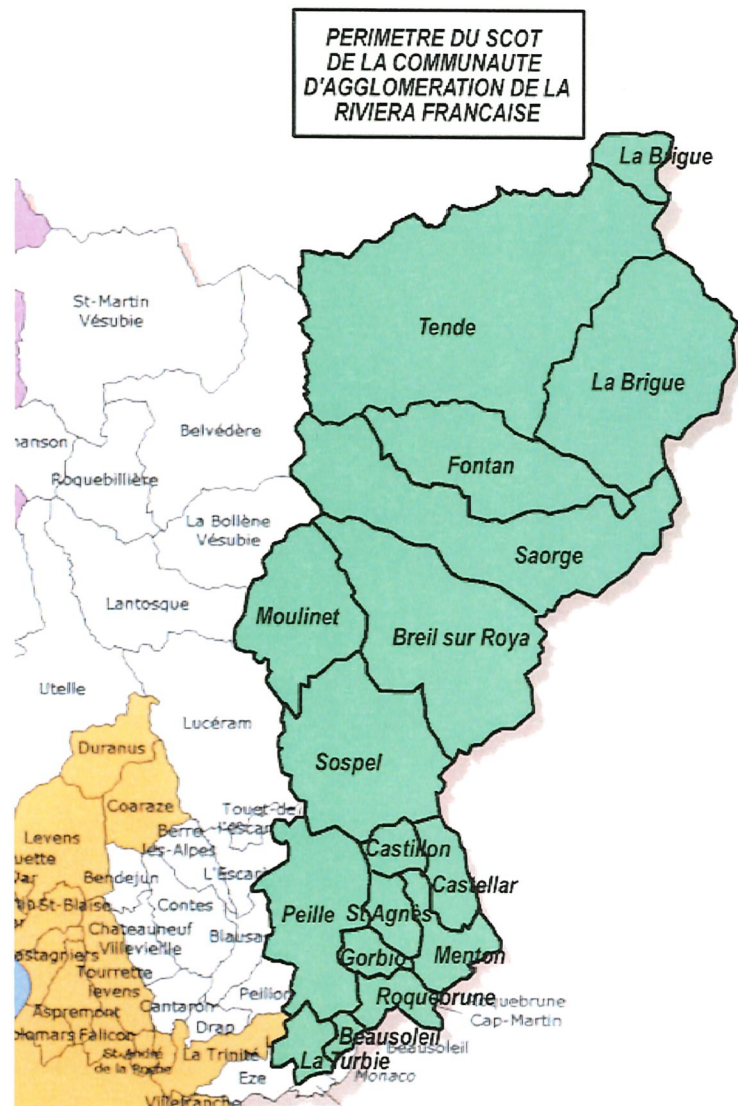
La commune n'ayant pas de façade maritime, elle n'est pas soumise à la loi littoral.

Pour la commune de La Turbie, apparaissent comme «territoires à protéger» :

- les espaces remarquables (partie terrestre) qui concernent principalement La Tête de Chien, La Cime de La Forna et le Mont de la Bataille.

DIRECTIVE TERRITORIALE D'AMENAGEMENT DES ALPES MARITIMES





Jusqu'en 2002, la commune de La Turbie appartenait au périmètre du schéma directeur de l'agglomération de Menton approuvé par arrêté du préfet de région le 23 décembre 1977.

Ce document a été mis en révision le 12 janvier 1990. Cette révision n'ayant pas abouti, c'est le SDAU de 1977 qui continuait à s'appliquer sur le territoire communal.

La loi SRU prévoyait que le maintien en vigueur des schémas directeurs (approuvés avant le 1 avril 2001) jusqu'en décembre 2010.

Concernant le SDAU, approuvés par l'Etat et non par un EPCI ou un syndicat mixte, l'absence dès l'origine d'un établissement public et la non constitution d'un établissement compétent pour assurer le suivi des SDAU, a entraîné la caducité d'un tel schéma, le 2 janvier 2002.

Le périmètre du SCOT a été approuvé par le préfet en 2003. Dans ce cadre, un syndicat mixte pour l'élaboration du SCOT de la Communauté d'Agglomération de La Riviera Française et de la Communauté de Communes de La Roya a été créé.

Chapitre 3

Les principaux enjeux et les besoins répertoriés

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	101	102	103	104	105	106	107	108	109	110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120	121	122	123	124	125	126	127	128	129	130	131	132	133	134	135	136	137	138	139	140	141	142	143	144	145	146	147	148	149	150	151	152	153	154	155	156	157	158	159	160	161	162	163	164	165	166	167	168	169	170	171	172	173	174	175	176	177	178	179	180	181	182	183	184	185	186	187	188	189	190	191	192	193	194	195	196	197	198	199	200	201	202	203	204	205	206	207	208	209	210	211	212	213	214	215	216	217	218	219	220	221	222	223	224	225	226	227	228	229	230	231	232	233	234	235	236	237	238	239	240	241	242	243	244	245	246	247	248	249	250	251	252	253	254	255	256	257	258	259	260	261	262	263	264	265	266	267	268	269	270	271	272	273	274	275	276	277	278	279	280	281	282	283	284	285	286	287	288	289	290	291	292	293	294	295	296	297	298	299	300	301	302	303	304	305	306	307	308	309	310	311	312	313	314	315	316	317	318	319	320	321	322	323	324	325	326	327	328	329	330	331	332	333	334	335	336	337	338	339	340	341	342	343	344	345	346	347	348	349	350	351	352	353	354	355	356	357	358	359	360	361	362	363	364	365	366	367	368	369	370	371	372	373	374	375	376	377	378	379	380	381	382	383	384	385	386	387	388	389	390	391	392	393	394	395	396	397	398	399	400	401	402	403	404	405	406	407	408	409	410	411	412	413	414	415	416	417	418	419	420	421	422	423	424	425	426	427	428	429	430	431	432	433	434	435	436	437	438	439	440	441	442	443	444	445	446	447	448	449	450	451	452	453	454	455	456	457	458	459	460	461	462	463	464	465	466	467	468	469	470	471	472	473	474	475	476	477	478	479	480	481	482	483	484	485	486	487	488	489	490	491	492	493	494	495	496	497	498	499	500	501	502	503	504	505	506	507	508	509	510	511	512	513	514	515	516	517	518	519	520	521	522	523	524	525	526	527	528	529	530	531	532	533	534	535	536	537	538	539	540	541	542	543	544	545	546	547	548	549	550	551	552	553	554	555	556	557	558	559	560	561	562	563	564	565	566	567	568	569	570	571	572	573	574	575	576	577	578	579	580	581	582	583	584	585	586	587	588	589	590	591	592	593	594	595	596	597	598	599	600	601	602	603	604	605	606	607	608	609	610	611	612	613	614	615	616	617	618	619	620	621	622	623	624	625	626	627	628	629	630	631	632	633	634	635	636	637	638	639	640	641	642	643	644	645	646	647	648	649	650	651	652	653	654	655	656	657	658	659	660	661	662	663	664	665	666	667	668	669	670	671	672	673	674	675	676	677	678	679	680	681	682	683	684	685	686	687	688	689	690	691	692	693	694	695	696	697	698	699	700	701	702	703	704	705	706	707	708	709	710	711	712	713	714	715	716	717	718	719	720	721	722	723	724	725	726	727	728	729	730	731	732	733	734	735	736	737	738	739	740	741	742	743	744	745	746	747	748	749	750	751	752	753	754	755	756	757	758	759	760	761	762	763	764	765	766	767	768	769	770	771	772	773	774	775	776	777	778	779	780	781	782	783	784	785	786	787	788	789	790	791	792	793	794	795	796	797	798	799	800	801	802	803	804	805	806	807	808	809	810	811	812	813	814	815	816	817	818	819	820	821	822	823	824	825	826	827	828	829	830	831	832	833	834	835	836	837	838	839	840	841	842	843	844	845	846	847	848	849	850	851	852	853	854	855	856	857	858	859	860	861	862	863	864	865	866	867	868	869	870	871	872	873	874	875	876	877	878	879	880	881	882	883	884	885	886	887	888	889	890	891	892	893	894	895	896	897	898	899	900	901	902	903	904	905	906	907	908	909	910	911	912	913	914	915	916	917	918	919	920	921	922	923	924	925	926	927	928	929	930	931	932	933	934	935	936	937	938	939	940	941	942	943	944	945	946	947	948	949	950	951	952	953	954	955	956	957	958	959	960	961	962	963	964	965	966	967	968	969	970	971	972	973	974	975	976	977	978	979	980	981	982	983	984	985	986	987	988	989	990	991	992	993	994	995	996	997	998	999	1000	1001	1002	1003	1004	1005	1006	1007	1008	1009	1010	1011	1012	1013	1014	1015	1016	1017	1018	1019	1020	1021	1022	1023	1024	1025	1026	1027	1028	1029	1030	1031	1032	1033	1034	1035	1036	1037	1038	1039	1040	1041	1042	1043	1044	1045	1046	1047	1048	1049	1050	1051	1052	1053	1054	1055	1056	1057	1058	1059	1060	1061	1062	1063	1064	1065	1066	1067	1068	1069	1070	1071	1072	1073	1074	1075	1076	1077	1078	1079	1080	1081	1082	1083	1084	1085	1086	1087	1088	1089	1090	1091	1092	1093	1094	1095	1096	1097	1098	1099	1100	1101	1102	1103	1104	1105	1106	1107	1108	1109	1110	1111	1112	1113	1114	1115	1116	1117	1118	1119	1120	1121	1122	1123	1124	1125	1126	1127	1128	1129	1130	1131	1132	1133	1134	1135	1136	1137	1138	1139	1140	1141	1142	1143	1144	1145	1146	1147	1148	1149	1150	1151	1152	1153	1154	1155	1156	1157	1158	1159	1160	1161	1162	1163	1164	1165	1166	1167	1168	1169	1170	1171	1172	1173	1174	1175	1176	1177	1178	1179	1180	1181	1182	1183	1184	1185	1186	1187	1188	1189	1190	1191	1192	1193	1194	1195	1196	1197	1198	1199	1200	1201	1202	1203	1204	1205	1206	1207	1208	1209	1210	1211	1212	1213	1214	1215	1216	1217	1218	1219	1220	1221	1222	1223	1224	1225	1226	1227	1228	1229	1230	1231	1232	1233	1234	1235	1236	1237	1238	1239	1240	1241	1242	1243	1244	1245	1246	1247	1248	1249	1250	1251	1252	1253	1254	1255	1256	1257	1258	1259	1260	1261	1262	1263	1264	1265	1266	1267	1268	1269	1270	1271	1272	1273	1274	1275	1276	1277	1278	1279	1280	1281	1282	1283	1284	1285	1286	1287	1288	1289	1290	1291	1292	1293	1294	1295	1296	1297	1298	1299	1300	1301	1302	1303	1304	1305	1306	1307	1308	1309	1310	1311	1312	1313	1314	1315	1316	1317	1318	1319	1320	1321	1322	1323	1324	1325	1326	1327	1328	1329	1330	1331	1332	1333	1334	1335	1336	1337	1338	1339	1340	1341	1342	1343	1344	1345	1346	1347	1348	1349	1350	1351	1352	1353	1354	1355	1356	1357	1358	1359	1360	1361	1362	1363	1364	1365	1366	1367	1368	1369	1370	1371	1372	1373	1374	1375	1376	1377	1378	1379	1380	1381	1382	1383	1384	1385	1386	1387	1388	1389	1390	1391	1392	1393	1394	1395	1396	1397	1398	1399	1400	1401	1402	1403	1404	1405	1406	1407	1408	1409	1410	1411	1412	1413	1414	1415	1416	1417	1418	1419	1420	1421	1422	1423	1424	1425	1426	1427	1428	1429	1430	1431	1432	1433	1434	1435	1436	1437	1438	1439	1440	1441	1442	1443	1444	1445	1446	1447	1448	1449	1450	1451	1452	1453	1454	1455	1456	1457	1458	1459	1460	1461	1462	1463	1464	1465	1466	1467	1468	1469	1470	1471	1472	1473	1474	1475	1476	1477	1478	1479	1480	1481	1482	1483	1484	1485	1486	1487	1488	1489	1490	1491	1492	1493	1494	1495	1496	1497	1498	1499	1500	1501	1502	1503
----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------

ENJEUX ET BESOINS REPERTORIES

DOMAINES	ATOUTS	FAIBLESSES	ENJEUX	BESOINS
POPULATION ET LOGEMENTS	● Démographie bien équilibrée ● Revenus fiscaux moyen en augmentation ● Population résidente dans le centre ancien ● Attractivité résidentielle	● Logements pour actifs et logement sociaux ● Services ● Faiblesse de l'offre foncière et coût de l'immobilier	● Préserver la mixité ● Mettre en adéquation l'offre logement/services avec une population active, jeune, en augmentation et une taille des ménages supérieure à la moyenne départementale	● Créer des logements pour actifs dont des logements sociaux ● Augmenter la capacité d'accueil des équipements
ECONOMIE	● Présence de la carrière de la Cruella ● Site historique et archéologique : attractivité touristique ● Proximité de Monaco ● Commerce de proximité dans le centre ● Tissu artisanal ● Desserte autoroutière	● Faiblesse des espaces constructibles résiduels ● Pas de zone d'activités économiques inscrites au POS ● Faiblesse de l'offre d'hébergement touristique ● Offre d'emploi local	● Maîtriser l'évolution de type " commune résidentielle " ● Améliorer l'équilibre emploi/actifs ● Développer les activités existantes ● S'inscrire dans une complémentarité à l'échelle du bassin de vie	● Mener à terme l'activité carrière et préparer la diversification, à terme, de l'accueil des activités économiques ● Identifier les zones d'activités existantes ● Renforcer le commerce local ● Qualifier l'offre touristique ● Renforcer et diversifier l'offre d'hébergement touristique
PATRIMOINE				
PATRIMOINE PAYSAGER	● 50% du territoire préservé ● Deux sites classés ● Un site inscrit ● Centre village remarquable ● Vues panoramiques	● Progression de l'habitat diffus sur les coupures vertes- Mitage pavillonnaire ● Urbanisation à fort impact dans les espaces pentus ● Faiblesse des réseaux et des voiries secondaires sur certains quartiers	● Préserver les séquences naturelles, coupures d'urbanisation à l'échelle du grand paysage ● Préserver les vues qualitatives depuis les sites, depuis les voies ● Maîtriser l'extension urbaine ● Assurer le renouvellement urbain du centre et des espaces urbanisés	● Maîtriser le développement et qualifier les espaces situés en entrées de ville ● Préserver de l'urbanisation, les parties sommitales des collines ● Garantir la préservation des espaces à forte sensibilité paysagère ● Identifier et structurer les espaces de centralité

ENJEUX ET BESOINS REPERTORIES

DOMAINES	ATOUTS	FAIBLESSES	ENJEUX	BESOINS
PATRIMOINE PATRIMOINE BATI	- Protection au titre des monuments historiques - Patrimoine bâti ancien de qualité, bien entretenu et habité - Tissu urbain diversifié	- Absence de structuration des quartiers périphériques - Manque de transition et dilution du centre ancien dans l'habitat pavillonnaire - Manque de cohérence architecturale du tissu urbain récent - manque de transition entre les différentes volumétries	- Veiller au rapport d'échelle entre les différents tissus bâtis - Mettre en valeur les repères identitaires (trophée, falaise, carrière, vieux village, fort...) - Mieux gérer la forme urbaine - Préserver et valoriser le patrimoine bâti	- Permettre une densification le long du RD 2564, en veillant à la qualité architecturale - Assurer une meilleure transition entre les différents tissus urbanisés
ENVIRONNEMENT PATRIMOINE NATUREL	- Site éligible Natura 2000 - Znieff	- Espaces résiduels - Diminution des surfaces considérées comme espaces naturels	Préserver la biodiversité et les caractéristiques de la flore	- Maîtriser la sur fréquentation de certains sites - Prévenir les risques naturels et notamment le risque incendie
ASSAINISSEMENT ET RESEAUX DIVERS	Gestion de l'eau et assainissement assurée par la CARF	- Importants rejets d'eaux pluviales, (vallon du Moneghetti) déversées sur la commune de Beausoleil - Perturbation du fonctionnement de la STEP par temps de pluie - Traitement des branchements du versant Est	- Préserver la ressource en eau souterraine non encore exploitée - Assurer le traitement collectif et contrôler le traitement individuel des eaux usées - Maîtriser les phénomènes liés aux eaux de ruissellement	- Amélioration des réseaux collectifs d'eaux usées et pluviales - Contrôle des installations d'assainissements non collectifs
DECHETS	- Taux de valorisation en hausse régulière depuis plusieurs années - Gestion intercommunale (CARF)			
RISQUES	- PPR mouvements de terrains approuvé - PPR incendie prescrit	Mitage pavillonnaire	- Prévenir le risque mouvements de terrains - Identifier et prévenir le risque incendie	Applications des PPR

ENJEUX ET BESOINS REPERTORIES

DOMAINES	ATOUTS	FAIBLESSES	ENJEUX	BESOINS
DEPLACEMENTS	● Réseau principal de desserte performant ● Projets départementaux et autoroutier à court terme ● Sortie d'autoroute	● Réseau secondaire sous dimensionné	● Améliorer le réseau secondaire ● Diversifier les espaces de stationnement ● Sécuriser le réseau de voirie ● Favoriser le développement des transports en commun ● Favoriser les modes de circulation piétons et deux roues	● Mener une réflexion conjointe avec Monaco et CARF (PDU) ● Aménager les entrées de ville ● Requalifier le RD 2564 en boulevard urbain ● Hiérarchiser et aménager les voies communales ● Sécuriser les principaux carrefours

Chapitre 4

Explication des choix retenus par le PADD,

Justification de la délimitation des zones et des dispositions règlementaires

EXPLICATION DES CHOIX RETENUS PAR LE PADD

Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) de la Turbie prend en compte les objectifs de développement, d'aménagement et de protection tels qu'ils ont été définis lors de la délibération du conseil municipal en date du 7 mars 2002, prescrivant l'élaboration du PLU, ainsi que les enjeux et les besoins identifiés et répertoriés au chapitre précédent.

Le Développement économique

Le fonctionnement économique de la commune de la Turbie correspond à une économie très particulière : l'élargissement continu de l'aire d'influence de Monaco et l'accroissement de son rôle économique.

Ce phénomène se traduit, sur le territoire de la Turbie, par une diminution de l'emploi sur place et donc une dépendance de plus en plus forte avec le bassin d'emplois de Monaco. Près de 60% des actifs travaillent à Monaco. On observe également une réduction du nombre de résidences secondaires.

Dans ce contexte, l'objectif communal est de rechercher à améliorer l'équilibre emplois sur place/actifs. Il s'agira donc de favoriser le renforcement et le développement des activités existantes et futures.

Du fait de la proximité du pôle majeur d'activités de Monaco, le développement économique de la Turbie s'axera de préférence sur le potentiel spécifique de la commune.

Compte tenu du peu de foncier disponible d'une part, et du profil environnemental, d'autre part, la commune recherchera à améliorer l'équilibre emplois/actifs. Il s'agira ainsi de :

Favoriser le renforcement et le développement des activités existantes et futures

Le commerce

Située essentiellement en centre ville, l'activité commerciale est à conforter et, si possible, à développer.

Il importe d'accompagner cet objectif en développement en facilitant l'accès au centre ville et la mise en relation de celui-ci avec les espaces périphériques. Ces actions renforceront la fonction de « centre vie » du village.

Toutefois, afin de conserver la fonction résidentielle du centre ancien, il s'agira de maintenir les activités commerciales principalement en façade extérieure du centre ancien.

Le tourisme

L'impact touristique du patrimoine historique se limite essentiellement à l'attractivité du trophée d'Auguste. La fréquentation de ce monument fait face à certains dysfonctionnements qu'il s'agit de traiter dans le cadre d'une politique globale menée notamment à l'échelle intercommunale. La mise en valeur et la mise en réseau des différents sites, monuments et atouts touristiques de la commune constituent un enjeu.

L'artisanat

Bien qu'aucune zone d'activités n'apparaisse au POS approuvé, deux petits espaces ont été identifiés comme recevant de l'activité artisanale et commerciale.

Le PADD prend en compte ces secteurs afin d'organiser ce développement économique endogène.



EXPLICATION DES CHOIX RETENUS PAR LE PADD

Le Développement économique

L'agriculture

Activité ancestrale essentielle, l'agriculture a façonné le paysage de la commune.

Aujourd'hui aucune exploitation professionnelle n'est répertoriée (cf recensement agricole 2000). L'activité agricole productive n'est pas présente sur le territoire communal (Surface Agricole Utile est de 0 hectare).

L'activité carrière

L'extraction et la vente de granulats sont la principale activité industrielle de la commune. Cette exploitation devra être maintenue dans le cadre du présent PLU. Une sécurisation des carrefours permettant l'accès à la carrière est prévue.

Toutefois, en raison de sa situation privilégiée, cet espace offre, à plus long terme, un fort potentiel d'accueil d'activités économiques en cohérence avec les besoins à l'échelle du bassin d'emploi et du département. Il s'agira, dans le cadre du PLU de préserver les capacités d'évolution, notamment en ce qui concerne le voisinage.

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 99 100 101 102 103 104 105 106 107 108 109 110 111 112 113 114 115 116 117 118 119 120 121 122 123 124 125 126 127 128 129 130 131 132 133 134 135 136 137 138 139 140 141 142 143 144 145 146 147 148 149 150 151 152 153 154 155 156 157 158 159 160 161 162 163 164 165 166 167 168 169 170 171 172 173 174 175 176 177 178 179 180 181 182 183 184 185 186 187 188 189 190 191 192 193 194 195 196 197 198 199 200 201 202 203 204 205 206 207 208 209 210 211 212 213 214 215 216 217 218 219 220 221 222 223 224 225 226 227 228 229 230 231 232 233 234 235 236 237 238 239 240 241 242 243 244 245 246 247 248 249 250 251 252 253 254 255 256 257 258 259 260 261 262 263 264 265 266 267 268 269 270 271 272 273 274 275 276 277 278 279 280 281 282 283 284 285 286 287 288 289 290 291 292 293 294 295 296 297 298 299 300 301 302 303 304 305 306 307 308 309 310 311 312 313 314 315 316 317 318 319 320 321 322 323 324 325 326 327 328 329 330 331 332 333 334 335 336 337 338 339 340 341 342 343 344 345 346 347 348 349 350 351 352 353 354 355 356 357 358 359 360 361 362 363 364 365 366 367 368 369 370 371 372 373 374 375 376 377 378 379 380 381 382 383 384 385 386 387 388 389 390 391 392 393 394 395 396 397 398 399 400 401 402 403 404 405 406 407 408 409 410 411 412 413 414 415 416 417 418 419 420 421 422 423 424 425 426 427 428 429 430 431 432 433 434 435 436 437 438 439 440 441 442 443 444 445 446 447 448 449 450 451 452 453 454 455 456 457 458 459 460 461 462 463 464 465 466 467 468 469 470 471 472 473 474 475 476 477 478 479 480 481 482 483 484 485 486 487 488 489 490 491 492 493 494 495 496 497 498 499 500 501 502 503 504 505 506 507 508 509 510 511 512 513 514 515 516 517 518 519 520 521 522 523 524 525 526 527 528 529 530 531 532 533 534 535 536 537 538 539 540 541 542 543 544 545 546 547 548 549 550 551 552 553 554 555 556 557 558 559 560 561 562 563 564 565 566 567 568 569 570 571 572 573 574 575 576 577 578 579 580 581 582 583 584 585 586 587 588 589 590 591 592 593 594 595 596 597 598 599 600 601 602 603 604 605 606 607 608 609 610 611 612 613 614 615 616 617 618 619 620 621 622 623 624 625 626 627 628 629 630 631 632 633 634 635 636 637 638 639 640 641 642 643 644 645 646 647 648 649 650 651 652 653 654 655 656 657 658 659 660 661 662 663 664 665 666 667 668 669 670 671 672 673 674 675 676 677 678 679 680 681 682 683 684 685 686 687 688 689 690 691 692 693 694 695 696 697 698 699 700 701 702 703 704 705 706 707 708 709 710 711 712 713 714 715 716 717 718 719 720 721 722 723 724 725 726 727 728 729 730 731 732 733 734 735 736 737 738 739 740 741 742 743 744 745 746 747 748 749 750 751 752 753 754 755 756 757 758 759 760 761 762 763 764 765 766 767 768 769 770 771 772 773 774 775 776 777 778 779 780 781 782 783 784 785 786 787 788 789 790 791 792 793 794 795 796 797 798 799 800 801 802 803 804 805 806 807 808 809 810 811 812 813 814 815 816 817 818 819 820 821 822 823 824 825 826 827 828 829 830 831 832 833 834 835 836 837 838 839 840 841 842 843 844 845 846 847 848 849 850 851 852 853 854 855 856 857 858 859 860 861 862 863 864 865 866 867 868 869 870 871 872 873 874 875 876 877 878 879 880 881 882 883 884 885 886 887 888 889 890 891 892 893 894 895 896 897 898 899 900 901 902 903 904 905 906 907 908 909 910 911 912 913 914 915 916 917 918 919 920 921 922 923 924 925 926 927 928 929 930 931 932 933 934 935 936 937 938 939 940 941 942 943 944 945 946 947 948 949 950 951 952 953 954 955 956 957 958 959 960 961 962 963 964 965 966 967 968 969 970 971 972 973 974 975 976 977 978 979 980 981 982 983 984 985 986 987 988 989 990 991 992 993 994 995 996 997 998 999 1000

EXPLICATION DES CHOIX RETENUS PAR LE PADD

L'Environnement

Le développement urbain de la commune de la Turbie est conçu en lien étroit avec la protection et la mise en valeur de son environnement et de son cadre paysager.
Ces deux éléments constituent le garant de l'attractivité du territoire communal.

La commune s'attache à traduire un objectif principal « maintien des équilibres entre renouvellement urbain, développement urbain maîtrisé et protection de l'environnement et des paysages ».
Le PADD met l'accent sur la protection du cadre de vie et sur les enjeux forts du développement durable pour le devenir de La Turbie.

1- En compatibilité avec les objectifs de la DTA et conformément à l'état initial de l'environnement « chapitre 1 » du présent rapport de présentation, le PLU traduit les objectifs de protection et de mise en valeur du patrimoine naturel d'une part :

- protection stricte des espaces de naturels protégés au titre de la DTA.
- protection des espaces de qualité notamment les espaces boisés et les paysages les plus significatifs qui ont été répertoriés dans le diagnostic. Les contreforts de la Testa d'Agel, la Cime de la Forna, Le Mont Bataille, Le Justicier et la Tête de Chien.

Ces espaces naturels constitués principalement de maquis, boisements de pins d'Alep et de chênes pubescents, offrent des respirations appréciables. Ils constituent également des belvédères permettant une lecture claire de l'organisation du territoire d'où émergent divers repères identitaires : trophée, vieux village, falaises, forts,... Ils sont aussi déterminants dans les équilibres de l'agglomération.

Ils se traduisent par un classement en zone naturelle (N) et l'instauration d'espaces boisés classés.

2- D'autre part, le PLU, traduit les objectifs de préservation et de valorisation des espaces à forte sensibilité paysagère.

A travers cet objectif, la commune affiche sa volonté de maîtriser le développement de territoire, soumis à la croissance urbaine du littoral et la forte pression foncière.

L'urbanisation récente s'est développée de façon linéaire, le long des principaux axes routiers, des lignes de crêtes ou des fonds de vallons.

L'objectif de la commune est de promouvoir une structuration urbaine et paysagère maîtrisée. En effet, le développement de ces dernières décennies tend à brouiller les repères traditionnels du paysages et si la commune conserve encore un profil paysager avantageux, une dégradation s'est déjà amorcée.

La préservation des grandes composantes du cadre paysager constitue un enjeu pour la sauvegarde de l'identité et de l'attractivité communale.

Le paysage de La Turbie mérite la mise en valeur de son caractère propre afin de préserver son identité méditerranéenne, premier atout de son attractivité touristique.

Il s'agit en premier lieu d'établir une relation environnement/urbanisation mettant l'accent sur la préservation des milieux et la valorisation du patrimoine. Ce qui permettra d'offrir à la commune de nouvelles opportunités en terme de développement économique, de valorisation des espaces naturels, de gestion raisonnée des flux touristiques et permettra le renforcement identitaire de la commune.

EXPLICATION DES CHOIX RETENUS PAR LE PADD

En second lieu, il s'agit de préserver les formes architecturales identitaires et particulières. Notamment, de conserver l'enveloppe existante du centre ancien pour lequel les règles d'urbanisme conservent le principe du maintien des gabarits en ordre continu.

De maintenir des espaces de transition aux abords des grands espaces naturels, afin de permettre une transparence entre un premier plan densément bâti et un arrière plan davantage ouvert et aéré.

Une gradation des dispositions du règlement permet de diminuer les densités et les droits à bâtir aux abords des espaces naturels et des éléments topographiques contraignants tels que falaises, versants pentus et d'affirmer leur vocation d'habitat résidentiel.

Enfin, il s'agit d'affirmer, à l'échelle intercommunale, la fonction d'espace ressource que remplit la commune de La Turbie.

										100										200										300										400										500										600										700										800										900										1000																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																															
101	102	103	104	105	106	107	108	109	110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120	121	122	123	124	125	126	127	128	129	130	131	132	133	134	135	136	137	138	139	140	141	142	143	144	145	146	147	148	149	150	151	152	153	154	155	156	157	158	159	160	161	162	163	164	165	166	167	168	169	170	171	172	173	174	175	176	177	178	179	180	181	182	183	184	185	186	187	188	189	190	191	192	193	194	195	196	197	198	199	200	201	202	203	204	205	206	207	208	209	210	211	212	213	214	215	216	217	218	219	220	221	222	223	224	225	226	227	228	229	230	231	232	233	234	235	236	237	238	239	240	241	242	243	244	245	246	247	248	249	250	251	252	253	254	255	256	257	258	259	260	261	262	263	264	265	266	267	268	269	270	271	272	273	274	275	276	277	278	279	280	281	282	283	284	285	286	287	288	289	290	291	292	293	294	295	296	297	298	299	300	301	302	303	304	305	306	307	308	309	310	311	312	313	314	315	316	317	318	319	320	321	322	323	324	325	326	327	328	329	330	331	332	333	334	335	336	337	338	339	340	341	342	343	344	345	346	347	348	349	350	351	352	353	354	355	356	357	358	359	360	361	362	363	364	365	366	367	368	369	370	371	372	373	374	375	376	377	378	379	380	381	382	383	384	385	386	387	388	389	390	391	392	393	394	395	396	397	398	399	400	401	402	403	404	405	406	407	408	409	410	411	412	413	414	415	416	417	418	419	420	421	422	423	424	425	426	427	428	429	430	431	432	433	434	435	436	437	438	439	440	441	442	443	444	445	446	447	448	449	450	451	452	453	454	455	456	457	458	459	460	461	462	463	464	465	466	467	468	469	470	471	472	473	474	475	476	477	478	479	480	481	482	483	484	485	486	487	488	489	490	491	492	493	494	495	496	497	498	499	500	501	502	503	504	505	506	507	508	509	510	511	512	513	514	515	516	517	518	519	520	521	522	523	524	525	526	527	528	529	530	531	532	533	534	535	536	537	538	539	540	541	542	543	544	545	546	547	548	549	550	551	552	553	554	555	556	557	558	559	560	561	562	563	564	565	566	567	568	569	570	571	572	573	574	575	576	577	578	579	580	581	582	583	584	585	586	587	588	589	590	591	592	593	594	595	596	597	598	599	600	601	602	603	604	605	606	607	608	609	610	611	612	613	614	615	616	617	618	619	620	621	622	623	624	625	626	627	628	629	630	631	632	633	634	635	636	637	638	639	640	641	642	643	644	645	646	647	648	649	650	651	652	653	654	655	656	657	658	659	660	661	662	663	664	665	666	667	668	669	670	671	672	673	674	675	676	677	678	679	680	681	682	683	684	685	686	687	688	689	690	691	692	693	694	695	696	697	698	699	700	701	702	703	704	705	706	707	708	709	710	711	712	713	714	715	716	717	718	719	720	721	722	723	724	725	726	727	728	729	730	731	732	733	734	735	736	737	738	739	740	741	742	743	744	745	746	747	748	749	750	751	752	753	754	755	756	757	758	759	760	761	762	763	764	765	766	767	768	769	770	771	772	773	774	775	776	777	778	779	780	781	782	783	784	785	786	787	788	789	790	791	792	793	794	795	796	797	798	799	800	801	802	803	804	805	806	807	808	809	810	811	812	813	814	815	816	817	818	819	820	821	822	823	824	825	826	827	828	829	830	831	832	833	834	835	836	837	838	839	840	841	842	843	844	845	846	847	848	849	850	851	852	853	854	855	856	857	858	859	860	861	862	863	864	865	866	867	868	869	870	871	872	873	874	875	876	877	878	879	880	881	882	883	884	885	886	887	888	889	890	891	892	893	894	895	896	897	898	899	900	901	902	903	904	905	906	907	908	909	910	911	912	913	914	915	916	917	918	919	920	921	922	923	924	925	926	927	928	929	930	931	932	933	934	935	936	937	938	939	940	941	942	943	944	945	946	947	948	949	950	951	952	953	954	955	956	957	958	959	960	961	962	963	964	965	966	967	968	969	970	971	972	973	974	975	976	977	978	979	980	981	982	983	984	985	986	987	988	989	990	991	992	993	994	995	996	997	998	999	1000

EXPLICATION DES CHOIX RETENUS PAR LE PADD

Le Logement et équilibre social de l'habitat

Maîtriser un développement urbain équilibré et satisfaire aux besoins, dans le respect des dispositions de la DTA.

La population turbiasque augmente régulièrement (+1,6% par an), attirée par un cadre de vie de qualité mais aussi par la proximité de l'activité monégasque.

Il en résulte un rajeunissement de la population et une hausse de la taille moyenne des ménages qui nécessitent que la politique de logements soit orientée vers :

- La recherche d'espaces capables d'accueillir du logement permanent, collectif ou semi collectif
- La réalisation de logements sociaux sur le territoire communal
- Le maintien d'une capacité d'accueil de logements individuels (villas)

Le bilan du POS approuvé de 1982 s'appuyait sur une forte croissance démographique de 2,8% et sur une politique de développement principalement fondée sur des opportunités foncières. Cette croissance ne correspond plus aux nouvelles logiques retenues dans le cadre de l'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durable. Le POS offrait une superficie urbanisable de 36,6 ha en zones U, correspondant à une capacité d'accueil de 375 logements pour des besoins évalués à 229 logements.

221 hectares étaient classés en zone NB et présentaient des capacités résiduelles très importantes (320 logements), très largement supérieures aux besoins recensés à cette époque, révélant une trop faible anticipation du phénomène de «mitage».

Par ailleurs, était absente la prise en considération de la problématique de mixité sociale permettant la création de logements pour actifs. Le PADD et le PLU intègrent les orientations et objectifs fixés par le Plan Local de l'Habitat, élaboré à l'échelle de la Communauté d'Agglomération de la Riviera Française, et approuvé. Ainsi, les objectifs retenus par la commune de la Turbie, visent à répondre à ces objectifs, tant sur le plan qualitatif que quantitatif.

Et enfin, les orientations de développement du POS approuvé, prévoyant une croissance démographique de 2,8% et un développement démesuré de l'habitat individuel diffus n'étaient plus compatibles avec les dispositions de la DTA, qui prescrit une croissance à 1,6% et une réduction de la consommation extensive de l'espace.

C'est dans ce cadre que les choix retenus pour élaborer les scénarios de croissance se sont appuyés sur 3 orientations de développement majeures :

- La recherche d'espaces capables d'accueillir du logement permanent, collectif ou semi-collectif. Il s'agit principalement des secteurs urbains constitués, situés à proximité du centre ancien et faisant l'objet de restructuration et de renouvellement urbain. Les règles du PLU permettront une évolution de ces tissus urbains, par des opérations de rénovation ou de réhabilitation dans les zones urbanisées et par la mise en place d'emplacements réservés, permettant à terme d'augmenter l'emprise des voiries communales et la réalisation d'équipements publics.
- La réalisation de logements sociaux. S'appuyant sur les nouveaux outils de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain, la commune de la Turbie engage une politique de diversification de son parc immobilier en direction du logement conventionné, instaurant un périmètre de servitude de mixité sociale dans le quel toute opération d'aménagement devra contenir au moins 20% de SHON en prêt locatif social.
- Le maintien d'une capacité d'accueil de logements individuels au sein des secteurs urbains existants. Il s'agit des quartiers situés en limite des espaces naturels et présentant de faibles densités bâties.

EXPLICATION DES CHOIX RETENUS PAR LE PADD

L'aménagement de l'espace

Il s'appuie sur trois grandes orientations qui visent à réduire les dysfonctionnements qui se sont développés au cours de la mise en œuvre du POS approuvé.

Maîtriser l'extension urbaine :

L'objectif majeur consiste à arrêter l'extension du "mitage", déjà bien avancé sur le territoire, qui gomme la lecture du centre ancien et banalise les principaux sites patrimoniaux. De prévoir la densification des espaces urbains en fonction du niveau d'équipement de chaque quartier, car jusqu'à présent, l'urbanisation du territoire de la commune s'est développé le long des axes majeurs de communications et des petits chemins communaux, entraînant une dilution de la forme urbaine ainsi qu'une insuffisance de desserte de certains espaces urbanisés.

Conforter la centralité existante :

Pour enrayer le phénomène de dissolution de la forme urbaine, l'objectif de la commune est d'affirmer la centralité du centre ancien et ses abords et ainsi conforter son rôle structurant au sein du tissu urbain existant.

Il s'agit de maintenir la structure urbaine du village et de prévoir un épaississement et une extension de cette centralité sur les quartiers du Prat, du Détras, de Fuont-Nova et d'Amendola situés à proximité du centre. A plus long terme, le secteur de l'actuelle caserne des pompiers, devrait faire l'objet d'une opération d'aménagement.

La requalification prévue de l'avenue de La Victoire et de l'avenue Charles De Gaulle en boulevard urbain, s'accompagnera d'une restructuration urbaine de part et d'autre de l'axe routier.

La préservation et le renforcement de la fonction de centralité, de mixité et de pôle de vie du centre ville apparaissent comme une condition essentielle du maintien de l'identité historique, sociale, culturelle et économique de la commune. De plus, elles constituent un moyen de constituer une offre adaptée à une partie des besoins en matière d'accueil de logement et de population, tout en limitant l'extension de l'urbanisation diffuse sur les espaces plus éloignés du centre ville.

Plusieurs secteurs sont susceptibles d'être structurés de façon à conforter la centralité existante. Ces secteurs présentent les caractéristiques d'être :

- à proximité du centre
- à proximité du réseau d'assainissement collectif
- dans la continuité de la forme urbaine ancienne
- desservis par un réseau viaire satisfaisant

Contenir et compléter l'urbanisation périphérique :

Les pôles de bâti identifiés seront strictement délimités, afin, notamment :

- de préserver les espaces naturels et en particulier les coupures vertes que sont les vallons des Serriers et du Moneghetti,
- de faire coïncider les pôles d'accueil de l'urbanisation avec les capacités des réseaux,
- de préserver des espaces pour l'accueil de l'urbanisation future. *Contenir et compléter l'urbanisation périphérique*

EXPLICATION DES CHOIX RETENUS PAR LE PADD

Mesures prises pour limiter l'incidence des risques et des nuisances :

La protection des espaces naturels, des biens et des personnes face aux risques naturels est un objectif majeur de la commune.

Pour mémoire, le territoire communal est soumis à deux types de risques :

Le risque géotechnique identifié dans le PPR mouvements de terrain approuvé en 2001.

Le risque incendies de forêt qui n'a pas encore fait l'objet d'un PPR.

La prise en compte du PPR mouvements de terrain par le PADD s'est traduite par la volonté de sécuriser les biens et les personnes dans les zones d'aléas majeurs, c'est-à-dire ne prévoir aucune ouverture à l'urbanisation dans ces secteurs et de tenir compte des prescriptions particulières définies dans le règlement du PPR, dans les secteurs soumis à des risques modérés.

Les équipements publics

L'analyse démographique de la population de La Turbie met en évidence une population relativement jeune, active (avec un taux d'activité féminin important), qui nécessite, de prévoir la réalisation d'équipements communaux, au fur et à mesure de l'évolution démographique de la commune.

Les déplacements urbains

Le réseau de transports en communs quasi inexistant, il devra être conforté et adapté en concertation avec la CARF en prenant en compte également, le plan de déplacements urbains monégasque.

La hiérarchisation du réseau viaire secondaire et la requalification du boulevard urbain et des entrées de ville devront permettre :

- Une sécurisation des carrefours
- La réalisation d'espaces de circulation douce
- L'optimisation des liaisons entre les quartiers périphériques

La diversification des emplacements de stationnement induira des déplacements piétons qui devront être facilités et encouragés par des aménagements en bordure des voies, notamment dans les secteurs les plus visités.

La mise en service du demi échangeur autoroutier a diminué sensiblement les flux de poids lourds. Cette diminution de flux de transit permettra l'élaboration d'aménagements urbains plus adaptés à la situation de la commune. Ils se traduiront par un meilleur partage des espaces de circulation entre les différents utilisateurs, avec notamment :

- mise en place de goullets d'étranglement qui limiteront la vitesse de traversée
- par une unification des revêtements dans les espaces centraux pour marquer davantage la multimodalité



JUSTIFICATION DES ZONES ET DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

La prise en compte des contraintes supra-communales

Généralités

La définition des limites de zones ainsi que le règlement, prennent en compte, en particulier :

- les dispositions de la Directive Territoriale d'Aménagement,
- les secteurs soumis à des risques naturels identifiés par le PPR
- les données concernant le schéma d'assainissement
- les différentes servitudes s'appliquant au territoire communal.

Au regard de la Directive Territoriale d'Aménagement

La protection des espaces naturels et paysagers

- les espaces identifiés en tant «qu'espaces naturels et forestiers» et «espaces paysagers sensibles», sont préservés, il s'agit :

Pour les espaces naturels et forestiers :

- des versants est et ouest du massif de la Tête de Chien (classement en zone naturelle N avec Espace Boisé Classé)
- des cimes de la Fornà, du Mont Bataille (classement en zone naturelle N avec Espace Boisé Classé)
- de la carrière du Justicier (classement en zone naturelle N avec une partie en Espace Boisé Classé)
- vallon du Moneghetti et alentours de la carrière du Justicier (classement en zone naturelle N avec une partie en Espace Boisé Classé - l'autre versant urbanisé du vallon du Moneghetti est classé en zone UDa avec un COS limité à 0,15, de façon à maintenir les dominantes paysagères existantes).

Une gestion économe de l'espace

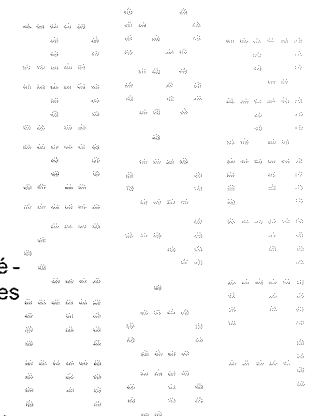
- le P.L.U. limite l'extension des secteurs d'accueil de l'urbanisation pavillonnaire diffuse (pas de création de nouveaux espaces d'accueil de l'urbanisation pavillonnaire et reprise des limites à partir de la prise en compte des constructions existantes et du niveau d'urbanisation et d'équipement des zones).

Dans ce cadre l'urbanisation diffuse, localisée au sein d'espaces naturels majeurs et non desservis par les réseaux collectifs d'assainissement, sont classés en zone Nc, limitant ainsi le développement de l'urbanisation et permettant uniquement l'extension mesurée des constructions existantes. Il s'agit d'anciennes zones classées en zone NB au dernier P.O.S. approuvé, peu ou mal équipées, et qui sont concernées par des risques naturels de mouvements de terrain.

- le P.L.U. conforte l'urbanisation structurée autour du centre village. Les zones UBA et UBb et UC, organisent l'urbanisation autour et en continuité du noyau historique, dense (UA). Le renforcement de la centralité urbaine est traduite également par la réservation d'un espace «à urbaniser», classé en AU, situé au secteur dit du Détras.

Renforcer l'activité touristique (pôle d'excellence du département des Alpes-Maritimes) :

- le P.L.U. délimite un secteur, identifié comme stratégique, pour l'accueil d'équipements et d'hébergements hôteliers et touristiques (zone UT). De plus, il identifie le caractère naturel à préserver du site du Trophée d'Auguste tout en soulignant sa vocation patrimoniale et touristique (zone Np).



JUSTIFICATION DES ZONES ET DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

Au regard de la Directive Territoriale d'Aménagement

Maîtriser un développement urbain équilibré

Le zonage et le règlement du P.L.U. visent à assurer «le renouveau du centre urbain» en renforçant la centralité autour du coeur historique du village et en limitant l'extension des secteurs d'accueil de l'urbanisation pavillonnaire diffuse (pas de création de nouveaux espaces d'accueil de l'urbanisation pavillonnaire et reprise des limites à partir de la prise en compte des constructions existantes et du niveau d'urbanisation et d'équipement des zones). L'inscription d'une zone à urbaniser (AU) en continuité du centre historique, vise à conforter la structure du centre en cohérence avec les caractéristiques du tissu existant en périphérie.

Le zonage délimite précisément le périmètre du centre historique et le règlement prévoit notamment une conservation des caractéristiques morphologiques et typologiques, en cohérence avec le caractère patrimonial. De même, le règlement préserve l'intérieur du coeur historique du développement commercial, afin de favoriser le maintien de la fonction résidentielle permanente du centre (voir ci-après : zone UA). Le secteur du Détras est inscrit en zone à urbaniser (AU).

Ces différentes dispositions concourent à «préserver le centre ancien et à le renforcer comme pôle urbain attractif».

En ce qui concerne les *quartiers périphériques*, le P.L.U. délimite les secteurs identifiés par le PADD, comme des secteurs d'extension du centre historique, tout en assurant une transition dans les densités et les volumétries des constructions admises. Le règlement précise pour ces secteurs, la nature des occupations du sol admises, en cohérence avec leur fonction de centralité (mixité fonctionnelle); les règles de hauteur et d'implantation fixées, visent à assurer un lien volumétrique avec le centre urbain. En effet, la modulation des hauteurs fixées pour les différentes zones aboutissent à une graduation volumétrique.

Enfin, le P.L.U. donne une limite précise aux secteurs d'accueil de l'urbanisation, éloignés du centre ville. Ces secteurs, classés précédemment en zones NB, sont limités aux espaces qui présentent déjà une urbanisation significative et un niveau d'équipement et de desserte suffisant.

Les espaces présentant une topographie trop contraignante (pente trop forte), et/ou sous équipés et/ou un impact important dans le paysage, ne sont pas intégrés dans les zones urbanisables.

Satisfaire aux besoins présents et futurs en matière d'habitat

Le P.L.U. délimite des zones d'accueil d'urbanisation, tant en ce qui concerne l'urbanisation structurée qu'en ce qui concerne l'habitat pavillonnaire.

Il prend en compte les objectifs fixés par le P.L.H.

L'inscription d'une zone d'urbanisation future (AU), contribue à renforcer l'offre en matière de logements. De plus, une servitude au titre de l'article L 123-2a du Code de l'Urbanisme, visant à la mixité sociale, fixe un taux de logements PLS dans la zone UA.

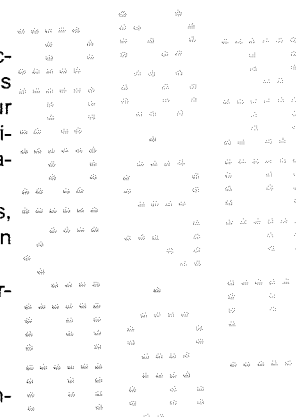
A plus long terme, le P.L.U. fixe des emplacements réservés pour assurer, à terme, la mise à niveau de certaines voiries aujourd'hui non adaptées, et ainsi permettre une éventuelle densification des espaces urbanisés desservis. Un emplacement réservé est inscrit en vue d'un futur transfert de la caserne des services d'incendie et de secours. Ce transfert pourra permettre, à terme, de renforcer le pôle habitat du centre ville.

Développer les activités économiques

Le P.L.U. délimite trois zones d'activités économiques existantes. De plus, il conforte l'activité commerciale du centre ville, en prévoyant notamment la localisation des commerces sur et autour de l'artère principale du centre (avenue de Gaulle). Le renforcement de la centralité, confortera la dynamique commerciale du village.

Le P.L.U. prend en compte l'activité de carrière existante, tout en préservant les espaces environnants de l'extension de l'urbanisation, de façon à permettre au terme de l'exploitation, une qualification en espace d'accueil d'activités économiques, artisanales et industrielles.

Un espace, délimité en UT, envisage la réalisation d'un équipement hôtelier, en cohérence avec les caractéristiques de la commune.



JUSTIFICATION DES ZONES ET DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

Au regard de la Directive Territoriale d'Aménagement

Protéger l'environnement naturel et les paysages

Le P.L.U. préserve les grands espaces naturels et paysagers qui caractérisent le territoire communal.

Dans les zones d'accueil de l'urbanisation, le règlement introduit des dispositions visant à assurer une meilleure intégration des constructions existantes et à préserver l'équilibre bâti / non bâti, dans les tissus pavillonnaires. Les micro coupures vertes existantes sont classées en espaces boisés classés.

Les quartiers du Devens, Aurellia, Sotto Baou, les Starras, Lou Cros Nord Ouest, sont inscrits en **espaces paysagers sensibles par la DTA**.

En effet, ils sont situés sur des terrains pentus fortement exposés aux perceptions visuelles depuis le littoral et depuis les points hauts de la commune

Leur développement doit donc s'effectuer dans le respect d'une limitation des densités bâties.

Il est à noter que la majeure partie de ces espaces est largement urbanisée et propose de faibles capacités d'accueil résiduelles.

L'objectif de la commune est de maintenir la forme urbaine existante et les espaces de respiration qui caractérisent ces secteurs.

Le PLU délimite ainsi, sur ces quartiers, une zone UD qui prévoit une superficie minimale constructible de 1500 m², permettant de conserver la trame pavillonnaire existante et de limiter l'impact visuel du bâti depuis les principaux points de vue de la commune.

De plus, afin de maintenir l'équilibre minéral/végétal, et d'assurer le maintien d'un tissu bâti aéré, le règlement prévoit un coefficient d'emprise au sol de l'habitation principale et ses annexes relativement faible, fixé à 20% et un COS de 0,15, équivalant à celui du POS approuvé (ex-zones NBA) ou légèrement plus important (ex zones NBc, COS 0,10).

Protéger et mettre en valeur le patrimoine historique

Le P.L.U. prend en compte les protections liées aux Monuments Historiques et aux sites. Il délimite le secteur du Trophée d'Auguste, en instituant un zonage particulier (Np) qui acte, d'une part, du caractère naturel et du caractère patrimonial du site et du Monument et, d'autre part, de l'activité touristique qu'il génère.

Le site de l'ancienne carrière romaine est préservé et classé en zone naturelle. Les servitudes liées aux monuments historiques et à la protection des sites naturels et urbains, sont intégrées dans le P.L.U.

Former un réseau structurant et partagé

Le P.L.U. fixe des emplacements réservés pour l'amélioration de certaines voies de desserte ainsi que pour la réalisation de nouveaux espaces de stationnement. Les règles fixent des reculs des constructions nouvelles par rapport aux alignements des voies de façon à sécuriser les dessertes et à renforcer l'accessibilité des engins d'entretien et de secours.

Poursuivre la mise à niveau des équipements publics

Le P.L.U. prévoit, d'une part, des emplacements réservés pour la réalisation d'équipements publics et, d'autre part, la possibilité de réaliser des équipements publics dans les différents secteurs de la commune.

Assurer la prévention des risques naturels

Le P.L.U. prend en compte les risques naturels connus et notamment le PPR mouvements de terrain approuvé le 2 mai 2001. Le plan de zonage indique les zones soumises aux risques et le règlement renvoie aux prescriptions et règles du PPR. De plus, le P.L.U. limite le développement de l'urbanisation dans les zones boisées susceptibles de présenter des risques en matière d'incendie de feux de forêt.

JUSTIFICATION DES ZONES ET DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

Au regard de l'application de l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme

L'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme relatif aux entrées de ville prévoit en dehors des espaces urbanisés une marge de recul inconstructible. Sur le territoire de la commune sont concernées l'autoroute A8 (bande de 100 mètres), la RN7 et la RD 2564 (bande de 75 mètres).

Le long de l'autoroute A8, la plupart des espaces sont inconstructibles. Il s'agit des secteurs suivants, classés en zone naturelle (N) :

- les versants nord de la Cime Forna, du Mont des Batailles,
- les versants sud des contreforts du Mon Agel (quartiers des Pointes, Premier Gayan et Col de Guerre) en dehors de l'aire d'autoroute de la Scoperta).

Ils représentent au total environ 2000 mètres linéaires en partie amont et 3000 m en partie aval.

Il existe des espaces encore non bâtis, inscrits en zone urbaine UDb, dans le quartier du Sillet, sur une longueur de 550

Le quartier Giram Inférieur dominant l'autoroute, est un secteur déjà urbanisé, composé d'un tissu pavillonnaire et qui présente de très faibles capacités résiduelles d'accueil le long de l'autoroute. Les constructions y sont déjà implantées à moins de 100 de l'axe de l'autoroute. Certaines sont implantées en bordure de la voie. Toutefois, pour toute nouvelle construction, le PLU définit une marge de recul de 50 m à partir de l'axe de l'autoroute pour des raisons de sécurité et atténuer les nuisances sonores pour les futurs résidents.

Le quartier Speraye, sur lequel se situe la zone UZ et celui de la Cruelle Est, support de l'aire de la Scoperta, constituent également des secteurs déjà bâtis. Toutefois, pour des raisons de sécurité, le règlement prévoit pour la zone UZ un recul de 30 m par rapport à l'axe de l'autoroute et pour l'aire d'autoroute (UH) un recul de 25 m.

Le long de la RN6007, la totalité des terrains sont situés dans des espaces urbanisés implantés pour l'essentiel en bordure de la voie. Les marges de recul sont fixées à 5 mètres de l'alignement.

Le long de la RD 2564, seul la zone US, située quartier Nord de Morteas, présente le caractère de secteurs non bâtis. Pour des raisons de sécurité et d'insertion paysagère, le PLU prévoit un recul des futures constructions à 15 mètres de l'axe de la voie, notamment pour celles destinées aux activités artisanales et de transports autorisées dans le règlement.

Au regard de l'application du plan départemental de l'élimination des déchets en cours d'élaboration

Ses modalités sont prises en compte dans les annexes sanitaires.

Au regard des servitudes d'utilité publiques

Les dispositions du PLU ne font pas obstacles aux nombreuses servitudes d'utilité publique :

A1 : les bois et forêts soumis au régime forestier ont été classés en grande partie en espaces boisés classés, en concordance avec les espaces naturels de la DTA.

JUSTIFICATION DES ZONES ET DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

Ac1 : les périmètres des monuments historiques inscrits et classés ont été pris en considération dans le PLU avec des dispositions particulières pour leurs abords. Le Trophée d'Auguste et ses abords sont classés en zone de protection patrimoniale Np.

Seules sont autorisées les constructions, aménagements et installations liées et nécessaires à la mise en valeur et à l'animation de ce monument ainsi qu'à l'accueil du public et les stationnements qui leur sont nécessaires.

AC2 une partie de la commune est située en site inscrit, il s'agit :

- des abords du trophée d'Auguste
- du cours St-Bernard
- du flanc ouest de la Tête de chien
- de toute la partie Sud-Est de la commune.

Le PLU ne compromet pas cette servitude, notamment en respectant les dispositions paysagères de la DTA : les espaces naturels remarquables sont protégés et classés en zone N inconstructible, les massifs boisés ont été identifiés et classés en servitude d'espaces boisés classés, la sensibilité paysagère des versants fortement perçus est prise en compte aux moyens d'une faible densité et du maintien de la superficie minimale constructible.

AS1 : la conservation des eaux de captage de la source de Faïsse est assurée par le maintien d'une zone naturelle aux abords de la source.

PM1 : la prise en compte du PPR mouvements de terrain a été traduite dans le PLU. Ses emprises sont reportées sur le plan de zonage et ses dispositions réglementaires sont annexées. La définition des zones constructibles a pris en compte les dispositions du PPR et le PLU contient des dispositions adaptées pour une meilleure protection des zones urbanisées face au risques.

Au regard des projets d'intérêt général

Aucun projet d'intérêt général n'a été porté à la connaissance de la commune.

La justification des délimitations et des dispositions règlementaires **Principes généraux**

La délimitation des zones du P.L.U. découle, à la fois, de la prise en compte des caractéristiques urbaines et naturelles du territoire communal, des enjeux et objectifs mis en évidence, du P.A.D.D., des différentes contraintes et servitudes...

Trois grands types de zones sont identifiés :

Les zones urbaines. Elles correspondent à des zones équipées en réseaux publics de desserte, d'alimentation en eau potable d'assainissement (à l'exception de certains quartiers d'habitat individuel diffus) et se distinguent par leur vocation.

Les zones urbaines (zones U) à vocation principale d'habitat.

Elles correspondent aux secteurs urbanisés de la commune. Elles se décomposent en 6 zones distinctes, correspondant à des spécificités liées à la forme urbaine :

- la zone UA, centre ancien,
- la zone UB, extensions denses du centre ancien,
- la zone UC, extensions du village de densité moyenne,
- la zone UD, secteur discontinu de densité faible
- la zone UE, secteur résidentiel Amendola
- la zone UF: secteur d'habitat de la Tête de Chien

JUSTIFICATION DES ZONES ET DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

Les zones urbaines spécialisées (zones U) :

Elles correspondent à des zones à vocation d'activités artisanales, de carrière, touristique ou d'équipements collectifs.

Il s'agit des zones suivantes :

la zone UH, aire d'autoroute de la Scoperta,

la zone US, équipements sportifs et de loisirs et activités artisanales (déchetterie, transport)

la zone UT, hébergement hôtelier et activités touristiques

la zone UZ, zone d'activités et carrière.

La zone à urbaniser (zone AU), correspond à une zones d'urbanisation future ouverte à la constructibilité.

Les zones naturelles (Zones N), correspondent aux espaces naturels à protéger de la commune. Elles se décomposent en trois zones distinctes.

Les règles d'urbanisme ont été définies à partir des connaissances précises des quartiers, de leur forme urbaine et de leur spécificité. Les règles décrites ci-après concernent les principes réglementaires généraux à chacune des zones délimi-

Certaines règles étant dépendantes les unes des autres, il a été jugé plus pertinent de les regrouper afin de bien en comprendre l'articulation.

Afin de mieux expliquer et justifier les dispositions réglementaires et de mieux appréhender les objectifs attendus en terme de typologie et de forme urbaine, les quatorze articles ont été regroupés ci-après en sept thématiques distinctes :

- la destination générale des sols (articles 1 et 2) ;
- les conditions de desserte des terrains par les équipements (articles 3 et 4) ;
- la superficie minimale des terrains pour être constructible (article 5) ;
- les règles morphologiques (articles 6, 7, 8, 9, 10) ;
- les règles qualitatives (articles 11 et 13) ;
- les règles de stationnement (article 12) ;
- les règles de densité urbaine (article 14).

La justification des délimitations et des dispositions règlementaires Principes généraux

La destination générale des sols (articles 1 et 2)

Rappel : L'article 1 fixe les occupations et utilisations du sol interdites. Dans les zones soumises à des risques naturels (mouvements de terrains), qu'elles soient situées en zones naturelles (N), en zones urbaines (U) ou à urbaniser (AU), afin de ne pas exposer de personnes et de biens supplémentaires aux risques naturels, toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles autorisées à l'article 2 sont interdites.

Pour assurer le bon fonctionnement de la commune, organiser de façon rationnelle l'espace, le règlement définit les occupations et utilisations du sol qui ne peuvent être admises dans certaines zones.

L'article 2, quant à lui, soumet certaines occupations et utilisations du sol à des conditions particulières fondées sur des critères objectifs :

- risques ;
- nuisances ;
- préservation du patrimoine ;
- urbanistiques.

Il est important de signaler que, lorsqu'une occupation ou une utilisation du sol ne figure ni à l'article 1, ni à l'article 2, elle est admise dans la zone concernée.



JUSTIFICATION DES ZONES ET DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

Objectif 1: Répondre aux objectifs de diversité des fonctions urbaines

En zone urbaine, le contenu des articles 1 et 2 du règlement du PLU permet de répondre en priorité aux objectifs du PADD d'une «plus grande diversité des fonctions urbaines dans les quartiers».

- Dans les zones urbaines résidentielles, les nouvelles installations non compatibles avec la vie quotidienne du quartier urbain telles que l'industrie, les entrepôts, les dépôts sont interdites. Cela afin de garantir l'attractivité du village ou des quartiers périphériques et la mise en valeur du patrimoine.
- En revanche, elles sont autorisées, pour la zone d'activités (zone UZ). Et en contrepartie, la fonction habitat, dans la mesure où elle n'est pas liée à l'activité industrielle, est interdite dans la zone UZ afin de ne pas exposer de nouvelles populations à des nuisances ou à des risques industriels ou technologiques. La zone UZc quant à elle permet le maintien sur la commune des activités de carrières.
- Ensuite, les installations classées sont limitées par la notion de rapport avec la vie quotidienne du quartier et permettent de prévenir le développement d'activités nuisantes ou support de risques technologiques importants à proximité des quartiers d'habitat.
- Enfin, le règlement s'attache à limiter l'occupation du sol de La Turbie aux activités de stockage (garages collectifs de caravanes) et aux occupations de camping caravanning, habitations légères de loisirs, incompatible avec le caractère paysager de la commune.

Objectif 2 : Préserver la trame des espaces naturels et agricoles

Le règlement des zones N (naturelle) a pour objectif de limiter fortement la constructibilité afin de préserver et gérer les ressources naturelles conformément aux orientations du PADD.

La zone N, destinée à la protection des espaces naturels, distingue deux secteurs.

- Nc pour lequel le règlement autorise la gestion du bâti déjà existant, tout en préservant la dominante naturelle des sites concernés. Ainsi, sont admises des extensions limitées à 30% de la SHON des constructions existantes de plus de 50m² et cette possibilité n'étant autorisée qu'une fois. De plus, afin de limiter la minéralisation de ces espaces, la SHOB des annexes est également limitée, à 60m² après extension.
- Np à dominante patrimoniale, a vocation de protéger le site du trophée d'Auguste et des espaces naturels qui l'entourent.

Objectif 3 : Réserver des terrains qui présentent un potentiel et des enjeux importants pour la poursuite du développement de la commune

Il est prévu le développement urbain du quartier du Détras situé en bordure Nord du village, zone AU ouverte à l'urbanisation.

L'objectif consiste à organiser et conforter l'extension du village, d'une manière équilibrée et qualitative et qui puisse accueillir les éléments de mixité urbaine et sociale en cohérence avec le caractère de La Turbie.

Il s'agira de veiller à assurer une capacité d'accueil suffisante en évitant notamment des solutions fortement consommatrices d'espaces.

La justification des délimitations et des dispositions réglementaires Principes généraux

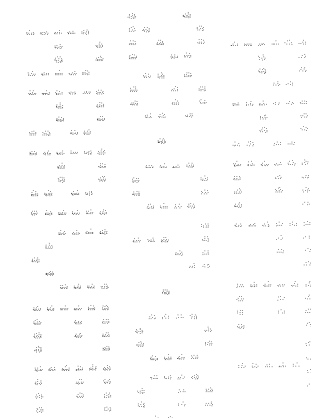
Organiser le maillage de voiries et traiter les accès :

Les conditions de desserte des terrains par les équipements (articles 3 & 4)

L'article 3 fixe les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées. L'objectif est d'assurer une bonne accessibilité des espaces à construire par un réseau de voirie suffisamment dimensionné, répondant aux besoins de la zone à desservir en terme de capacité et participant à un maillage de voie assurant une bonne desserte de l'ensemble des quartiers.

Les accès sur le terrain d'assiette des opérations de constructions sont uniquement réglementés pour l'automobile (on ne réglemente pas les accès piétons par exemple). La configuration des accès doit répondre aux impératifs en terme de sécurité.

Des emplacements réserves sont programmés et font l'objet d'emplacements réservés.



JUSTIFICATION DES ZONES ET DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

Assurer la desserte en réseaux :

L'article 4 fixe les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau et d'assainissement.
En raison du caractère urbain des zones UA, UB, UE, US, et UZ, les constructions doivent être raccordées au réseau public collectif d'eau potable.
En raison du caractère urbain dense des zones UA, UB, et de la vocation des zones US et UZ, les constructions doivent être raccordées au réseau public collectif d'assainissement. La zone UE est desservi par un réseau public existant.
Dans les zones UC et UD de plus faible densité urbaine, en cohérence avec le schéma d'assainissement intercommunal, pour les terrains non desservis par le réseau d'assainissement collectif, les constructions sont autorisées avec un dispositif d'assainissement autonome réalisé selon les normes en vigueur. De même il est autorisé la création d'un système d'assainissement individuel pour la zone UH à vocation d'accueil de l'aire d'autoroute.
L'article 4 précise les conditions de rejets des eaux usées et des eaux pluviales

La superficie minimale des terrains pour être constructible (article 5) Une superficie minimale constructible a été fixée à 1500 m² par unité foncière dans les espaces paysagers sensibles inscrits à la DTA. Elle permet de conserver la trame pavillonnaire existante et de limiter l'impact visuel du bâti depuis les principaux points de vue de la commune.

Les règles morphologiques (articles 6, 7, 8, 9 & 10)

Les règles d'implantation

Les articles 6, 7 et 8 définissent les règles d'implantation des constructions sur la parcelle.
Deux principes majeurs ont guidé ces règles :

• **L'urbanisation en ordre continu** ou semi continu. Dans la zone UA, l'organisation bâtie continue ou semi-continue est souhaitée, le principe général consiste à implanter la construction à l'alignement et en continu au même titre que l'existant.
En zone UB, UC et UD, pour les implantations sur les limites séparatives, des adaptations sont autorisées exceptionnellement permettant de déroger à ce principe – soit parce que les constructions mitoyennes ne sont pas implantées suivant la règle générale, soit lorsque la largeur de la parcelle est importante, afin d'animer la façade ou de traiter des interruptions, soit pour traiter les rez-de-chaussée et créer un espace tampon entre deux bâtiments. Lorsqu'elles sont autorisées, la surélévation ou la restauration des constructions existantes, non implantées suivant le principe général, sont admises afin de pouvoir gérer les cas particuliers.

• **L'urbanisation en ordre discontinu**

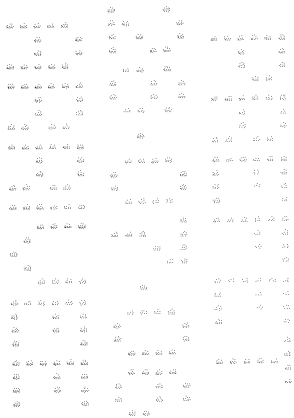
Lorsque l'on souhaite promouvoir une typologie d'îlot ouvert, favorisant la transparence visuelle sur les jardins et une présence forte du végétal, l'implantation de la construction sur la parcelle répond à des règles de prospect définies par le recul par rapport à la voie ou à l'emprise publique – 5 mètres par rapport aux voies communales et départementales (à l'exception de la RD 37 dans la zone US) et 100 m de l'axe de l'autoroute A8 en secteurs non urbanisés et 50m de l'axe de l'axe en secteurs urbanisés (à l'exception de la zone UH et de la zone UZ) - et des retraits par rapport aux limites séparatives latérales et de fond de parcelle, 5 mètres également, afin de ne pas créer de vues directes sur les parcelles voisines.

Ces dispositions s'appliquent aux **zones UC, UD, UE.**

Pour la zone UH, destinée à l'accueil de l'aire autoroutière de la Scoperta, la marge de recul est fixée à 25 m de l'axe de l'autoroute pour des motifs de sécurité, et de confort des usagers.

Pour la zone US, le long de la RD 37, afin de permettre un éventuel élargissement de cet axe de transit, la marge de recul est fixée à 15m.

Pour la zone d'activité (UZ), un recul d'au moins 5m est imposé le long des voies existantes afin de traiter un espace tampon paysager permettant d'atténuer les nuisances éventuelles (bruit, véhicules lourds) par rapport aux constructions limitrophes.



JUSTIFICATION DES ZONES ET DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

Le long de l'autoroute A8, pour des motifs de sécurité, et de confort des personnes, la marge de recul est fixée à 30m de l'alignement.

En zone naturelle (N), une large marge de recul est imposée par rapports aux voies, 5 mètres, afin de préserver le caractère naturel des paysages traversés et conserver des perspectives sur le grand paysage.

Les règles morphologiques (articles 6, 7, 8, 9 & 10)

Les règles de constructibilité, articles 9 et 10 :

Les articles 9 et 10 définissent l'emprise au sol et la hauteur maximale de la construction. C'est à partir du cumul de ces deux règles qu'est défini le gabarit à l'intérieur duquel la construction doit s'inscrire. Cette disposition a pour objectif de traduire la forme urbaine souhaitée.

• Le principe général

L'emprise au sol et la hauteur de la construction sont déclinées ou modulées en fonction de zones afin de répondre au mieux à l'occupation de la parcelle souhaitée. L'emprise au sol est calculée par rapport à la superficie totale de la parcelle afin de gérer au mieux le rapport entre espace construit et non-construit.

Afin de répondre aux besoins, des emprises au sol et des hauteurs spécifiques sont autorisées pour les installations et équipements d'intérêt général qui répondent à des usages particuliers.

• Les cas particuliers

Dans la zone UA : afin de maintenir les caractéristiques du bâti ancien les hauteurs maximales sont celles fixées par les bâtiments limitrophes (bâtiment le plus haut) avec une tolérance de 50 cm pour permettre les mises aux normes d'habitabilité des bâtiments existants.

Dans la zone UB : proches du centre ancien, présentant des formes bâties variées, et compte tenu de la vocation mixte de cette zone et du rôle qu'elle doit jouer dans le renforcement de la centralité du village, la hauteur autorisée est de 9m à l'égout du toit en cohérence avec le bâti existant. Afin de tenir compte de la configuration du site la hauteur frontale est portée à 12 m, permettant d'adapter les nouvelles constructions à la pente du terrain.

Dans la zone UC : dans l'objectif de privilégier une forme urbaine cohérente avec les espaces environnants, la hauteur est fixée à 9m à l'égout du toit. Afin de permettre la réalisation et le bon fonctionnement des équipements collectifs leur hauteur est portée à 12m.

Dans la zone UD, la hauteur maximum fixée par le règlement tient compte de celle des bâtiments existants constitués de villas individuelles.

Afin de permettre la réalisation et le bon fonctionnement des équipements collectifs leur hauteur est portée à 12m.

Dans la zone UE, la hauteur maximum fixée par le règlement tient compte de celle des bâtiments existants constitués de villas individuelles.

Afin de permettre la réalisation et le bon fonctionnement des équipements collectifs leur hauteur est portée à 12m.

Dans la zone UH, la hauteur des constructions est limitée à 9m à l'égout du toit. L'objectif est, à la fois, de maintenir des volumétries compatibles avec la vocation et d'assurer leur intégration dans le site environnant.



JUSTIFICATION DES ZONES ET DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

Les règles qualitatives (articles 11 et 13)

Adapter les prescriptions aux secteurs, article 11 :

L'article 11 régit l'aspect extérieur des constructions dans un souci d'intégration des bâtiments nouveaux à l'environnement urbain ou naturel ou des éléments de composition pour l'existant dans le cas d'extensions ou de modifications.

Les prescriptions réglementaires sont adaptées en fonction des secteurs concernés suivant qu'il s'agit de quartiers à caractère patrimonial ou historique, le centre village de La Turbie ou de quartiers plus récents.

Ainsi, les dispositions pour tenir compte de la présence de constructions anciennes et d'une structure bâtie plus unitaire, les dispositions réglementaires de la zone UA (le centre historique) et la zone UB, quartiers en continuité du village sont plus importantes et détaillées.

Dans les autres zones présentant une structure bâtie discontinue, l'accent est mis sur la recherche de volume et de traitement architectural les plus simples possibles.

Pour ce qui concerne les zones d'activités économiques (UZ), l'objectif est que les constructions et installations ne portent pas atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Article 13 : espaces libres :

L'article 13 définit les prescriptions concernant le traitement des espaces libres et des plantations. Il s'agit en l'occurrence de mettre l'accent sur le traitement qualitatif des espaces résidentiels qui participent au cadre de vie des habitants ou bien à la valorisation des zones économiques.

C'est pourquoi les espaces laissés libres de toute construction à l'exclusion des surfaces affectées aux accès, desserte et stationnement, doivent être aménagés en espaces verts, et comporter au moins un arbre pour 50 m² de terrain. De même, les aires de stationnement devront être plantées à raison de au moins 1 arbre de 2 mètres pour 3 places de stationnement.

De plus, dans la mesure du possible, les constructions, voies d'accès et toutes utilisations du sol admises dans la zone, devront être implantées de manière à préserver les plantations existantes. En effet, les arbres abattus seront remplacés par des arbres d'essence méditerranéenne.

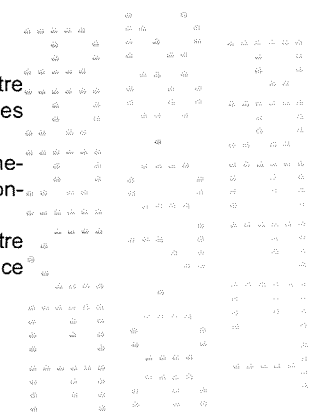
Les règles de stationnement (article 12)

Les normes de stationnement privées retenues dans l'article 12 des différents types de zonage ont été établies en s'efforçant de répondre aux besoins générés par les futures constructions tout en maîtrisant l'usage de la voiture.

L'article R. 123-9 du Code de l'urbanisme définit les destinations de constructions selon lesquelles les normes imposées par l'article 12 des PLU pourront être différentes. Il s'agit notamment des catégories suivantes :

- Habitations ;
- Hébergement hôtelier ;
- Bureaux ;
- Commerces ;
- Artisanat ;
- Etablissements industriels ;

Conformément à la vocation de chaque zone, et afin de conforter l'offre en matière de stationnement, des règles particulières sont fixées en matière de réalisation d'aires de stationnement.



JUSTIFICATION DES ZONES ET DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

Zone UB :
Le PLU fixe des dispositions qui permettent d'assurer la fluidité des flux de circulation et de prévenir les dysfonctionnements du stationnement de surface. Ainsi, le stationnement le long des voies n'est pas autorisé, notamment le long des axes principaux de desserte du village.
Les normes fixées à l'article 12 prennent en compte les différentes vocations de la zone UB. A ce titre un nombre de place est exigé en fonction du type d'occupation du sol.
Pour l'habitat une distinction est faite entre les places destinées aux logements financés par un prêt aidé de l'Etat conformément à la réglementation en vigueur, il est exigé 1 place par logement. Pour les autres logements, il n'est prévu que 1,5 place par logements, en raison de la configuration des terrains et de la morphologie urbaine existante qui ne permettent pas ou difficilement de réaliser des parkings intégrés aux volumes bâtis.

Les règles de densité urbaine (article14) Le COS a été défini dans l'objectif de respecter les formes urbaines souhaitées.
Afin d'assurer une plus grande transition entre les zones, les densités sont graduées selon la nature des quartiers.

La justification des délimitations et des dispositions règlementaires
Principes généraux

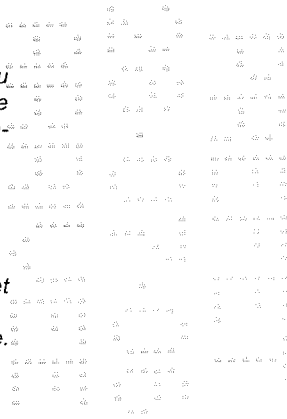
Les zones urbaines U

Les zones urbaines à vocation principale d'habitat

Les zones urbaines à vocation principale d'habitat concernent des secteurs déjà urbanisés où les équipements publics existants ou en cours de réalisation, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Elle sont au nombre de cinq et se déclinent : des secteurs les plus denses du centre ville historique (UA, UB) aux secteurs d'accueil d'habitat à dominante pavillonnaire (UC, UD et UE).

La zone UA

La zone UA correspond au centre historique de la Turbie.
Les limites de la zone conservent les limites du POS et correspondent au noyau ancien qui présente une organisation regroupée et dense ainsi qu'un bâti spécifique.
Il s'agit d'un secteur qui offre, à la fois, un grand intérêt patrimonial et une fonction résidentielle (logements permanents) dominante.
Les activités commerciales sont localisées, en grand majorité, en «façade» extérieure du noyau ancien.
A l'Est la zone jouxte le site du Trophée d'Auguste, classé Monument Historique.



ZONE (ha)	SUPERFICIE PLU	SUPERFICIE POS(1982) (ha)	EVOLUTION (ha)
UA	1.15	1,15	=

Les règles édictées correspondent à la nature du tissu et aux caractéristiques du centre ancien historique. Elles visent à assurer le maintien et la préservation du tissu existant, tant dans son organisation (morphologie) que dans son architecture (typologie).

Les articles UA1 et UA2 visent à maintenir la destination et la fonction résidentielle dominante du centre. De façon, d'une part, à éviter une mutation commerciale ou touristique, non contrôlée, et d'autre part, à conforter les activités existantes. Les activités commerciales sont autorisées uniquement sur les secteurs où elles se regroupent actuellement (le long de la place Théodore de Banville et de la place Détras). Seules, les activités commerciales et artisanales existantes sont tolérées à l'intérieur du coeur historique.

JUSTIFICATION DES ZONES ET DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

Article UA4 : En raison du caractère urbain de la zone UA, les constructions doivent être raccordées aux réseaux publics collectifs d'eau potable et d'assainissement.

Articles UA6, UA7 et UA10 : Afin de maintenir les caractéristiques du bâti ancien et préserver un ordre urbain continu, les constructions doivent respecter les alignements du bâti existant et être édifiées en continu. Toutefois, de façon à permettre les adaptations nécessaires à de type de tissu qui s'est organisé par stratifications et rajouts successifs, des dispositions particulières d'implantation sont prévues. Ces dispositions visent à prendre en compte : les bâtiments existants qui offriraient des façades en retour, des servitudes particulières ou encore les bâtiments implantés en limite de zone. Les hauteurs maximales sont celles fixées par les bâtiments limitrophes (bâtiment le plus haut) avec une tolérance de 50 cm pour permettre les mises aux normes d'habitabilité des locaux.

Article UA11 : En raison du caractère patrimonial de la zone et des caractéristiques du bâti, l'article UA11 fixe des règles précises et strictes correspondantes aux spécificités de l'architecture.

Les articles UA3, UA5, UA8, UA9, UA12, UA13 et UA14, ne sont pas réglementés compte tenu de la nature du tissu bâti de la zone UA.

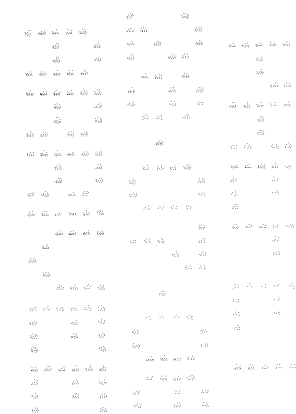
La zone UB

La zone UB correspond aux espaces urbanisés et denses, distincts du coeur historique. Elle délimite les quartiers anciens ayant une vocation de centre urbain, situés en continuité du centre historique. Les modes d'occupation des sols y sont diversifiés.

La zone UB comprend deux secteurs :

- **secteur UBa,**
secteur continu et dense organisé le long de l'avenue du Général de Gaulle (CD n° 2564), artère principale du centre village. Elle est délimitée au Nord, par la zone UBb et au Sud par l'avenue du Général de Gaulle. Ce secteur est caractérisé par l'organisation du bâti continu, implanté sur une frange relativement étroite, en façade et en limite des pentes de terrain, plus importantes, située en partie arrière (zones UBb et AU2).
- **secteur UBb,**
secteur continu, qui présente un tissu bâti plus aéré que le secteur UBa, et qui est situé en continuité du centre village. Au Sud et à l'Ouest, le secteur UBb est délimité principalement, soit, par un tissu bâti moins dense et discontinu (zones UC, UDa), soit par la structure bâtie particulière des Hauts de Monte-Carlo (zone UE). En partie Est, le secteur UBb est limité, à la fois, par des espaces naturels boisés, par le site du Trophée d'Auguste et par la topographie qui présente des fortes pentes de terrain. Au Sud, la limite correspond au tissu bâti moins dense installé sur des restanques, dont certaines sont encore jardinées (zone UC). La partie est du secteur UBb correspond à la zone située en continuité directe du secteur UBa et localisée le long de l'avenue du Général de Gaulle. Ce secteur est susceptible d'être structuré, conformément à sa position en «entrée de ville».

Par rapport au POS approuvé en 1982, la zone UB du PLU augmente de 12,14 ha car elle intègre une part des zones précédemment classées en NB qui offrent es conditions de continuité morphologique avec le centre ancien.



JUSTIFICATION DES ZONES ET DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

ZONES (ha)	SUPERFICIE PLU	SUPERFICIE POS (1982) (ha)	EVOLUTION (ha)
UB		3,70	
UBa	6,89		
UBb	7,76		
Total	14,65	3,70	+10,95

Les règles édictées correspondent à la nature du tissu et aux caractéristiques du centre ancien historique. Elles visent à renforcer la continuité avec le centre ancien.

Les articles UB1 et UB2 visent à maintenir la destination et la fonction de centre urbain mixte. Les activités nuisantes et en contradiction avec la vocation de la zone sont interdites.

Article UB3 : afin d'assurer une meilleure desserte et une plus grande sécurité, le règlement précise les conditions de desserte des constructions ainsi que les caractéristiques des voies. Il stipule la nécessité de prendre en compte la circulation et la sécurisation des piétons et des personnes à mobilité réduite. Ainsi, la largeur de 5 mètres de chaussée, correspond à une voie permettant le croisement des véhicules tout en limitant la vitesse de ceux-ci. Lorsque la voie dessert plus de 10 logements, il est considéré que le bâti crée par l'opération génère un tissu significatif qui doit disposer des caractéristiques urbaines en ce qui concerne le desserte piétonne et doit réserver des espaces pour les trottoirs.

Article UB4 : en raison du caractère urbain de la zone UB, les constructions doivent être raccordées aux réseaux publics collectifs d'eau potable et d'assainissement.

Articles UB6, UB7, UB8 et UB10 : Afin de maintenir les caractéristiques du bâti existant et :

La forme urbaine qui existait le long des principaux axes routiers notamment, le long de l'avenue Charles De Gaulle (RD6007) et de l'Avenue de Cap d'Ail (RD37), correspond à des façades bâties, situées à l'alignement de la voirie. Afin de maintenir la continuité bâtie existante, les constructions pourront s'implanter à l'alignement des voies. Cependant, pour des raisons de sécurité et de confort des personnes ou pour permettre la création ponctuelle d'espaces de respiration, la notion de marge de recul le long de l'emprise des voies a été introduite. Les constructions peuvent ainsi s'implanter à 5m de l'alignement.

L'instauration d'une bande de 15 m le long des limites aboutissant aux voies, dans laquelle les constructions peuvent s'implanter d'une limite à l'autre ou bien à 4 m, permet de conserver les morphologies urbaines existantes.

Afin de maintenir des volumétries compatibles et assurer une meilleure intégration des constructions, les hauteurs des constructions sont limitées à la hauteur moyenne des constructions existantes dans la zone. Toutefois, afin de prendre en compte les spécificités liées à la topographie, des dispositions sont prévues afin de permettre une plus grande intégration des constructions implantées sur des terrains en pente (UB10).

JUSTIFICATION DES ZONES ET DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

Article UB11 : En raison de la localisation et de la continuité de la zone avec le centre historique, des règles précises sont fixées quant à l'aspect extérieur des constructions et à l'aménagement de leurs abords. A l'image de celles fixées pour le coeur historique, ces règles correspondent aux spécificités de l'architecture.

Article UB12 : Conformément à la vocation de la zone, et afin de conforter l'offre en matière de stationnement, des règles sont fixées en matière de réalisation d'aires de stationnement. Afin d'assurer une offre suffisante en matière de stationnement, il est demandée une place et demi de stationnement par logement. Cette norme relativement faible pour un centre urbain, s'explique par les contraintes topographiques et morphologiques qui existent sur la zone UB. Par ailleurs, afin de prendre en compte les caractéristiques de la zone et les contraintes foncières et urbaines qui s'y appliquent, des mesures sont fixées pour compenser l'impossibilité technique, urbaine ou architecturale de réaliser les stationnements sur le site de l'opération.

Article UB13 : Afin de renforcer l'environnement paysager, le règlement prévoit des dispositions en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations. Notamment, le règlement tend à assurer la préservation des arbres existants.

Article UB14 : Conformément au caractère dense la zone, des règles de densité sont fixées. Cette densité est fixée en fonction des caractéristiques du tissu bâti existant et afin de confirmer le caractère dense de ces secteurs. Les densités fixées permettent également d'assurer la transition en matière de densité et de forme urbaine, entre les zones.

Les articles UB5, UB8 et UB9, ne sont pas réglementés compte tenu de la nature du tissu bâti de la zone UB.

La zone UC

La zone UC correspond aux secteurs urbains discontinus, présentant une densité moyenne et situés en prolongement du centre urbain

Elles concernent un tissu bâti des quartiers du Cradanier, de la Croux, de Fuont-Nova et des Vignasses.

Elle comprend deux poches.

- La première poche est localisée en partie sud-ouest du centre village, sur des restanques orientées sud. Elle est délimitée au Nord par la forme urbaine continue de la partie haute du quartier de Fuont Nova, classé en zone UBb et qui borde la moyenne corniche (CD n°2564).

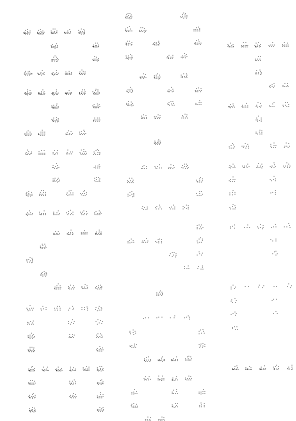
Au Sud, le secteur est limité par le changement de tissu bâti et de la densité des constructions (secteur des Vignasses, classé en UDa)

- La seconde poche est située à l'est et au sud-est du centre village, en continuité de la zone UBb. Elle est délimitée à l'Est, par la moyenne corniche et au Sud-Est par le secteur de la Laousa (classé en UDa) qui présente un tissu moins dense organisé sur une topographie plus pentue.

ZONE (ha)	SUPERFICIE PLU	SUPERFICIE POS (1982) (ha)	EVOLUTION (ha)
UC	18,82	31	- 12,18

Les règles édictées correspondent à la nature du tissu et aux caractéristiques du tissu bâti existant. Elles visent à assurer la transition avec le centre village, composé du centre historique et de la zone UB.

Les articles UC1 et UC2 visent à maintenir la destination et la fonction de prolongement du centre urbain mixte, avec une fonction résidentielle dominante. Les activités nuisantes et en contradiction avec la vocation de la zone sont interdites.



JUSTIFICATION DES ZONES ET DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

Article UC4 : en raison du caractère urbain de la zone, les constructions doivent être raccordées aux réseaux publics collectifs d'eau potable et d'assainissement. Toutefois, en cohérence avec le schéma d'assainissement intercommunal, pour les terrains non desservis par le réseau d'assainissement collectif, les constructions sont autorisées avec un dispositif d'assainissement autonome réalisé selon les normes en vigueur.

Articles UC6, UC7, UC8, UC9 et UC10 : Afin de maintenir les caractéristiques du bâti existant et :

- d'assurer la cohérence avec les caractéristiques des modes d'implantation du bâti du secteur, les constructions doivent respecter les alignements des voies existantes ou bien être implantées à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement, en cohérence avec les règles fixées dans la zone UB (UC6).
En raison de la topographie, la règle prévoit des adaptations pour l'implantation des garages, dans le cas de terrains ayant une pente supérieure à 20% (UC6).

Cette disposition vise à autoriser la réalisation des garages en limitant les impacts dans le site ou en matière de terrassement, qui seraient induits par la pente importante des terrains (au dessus de 20%).

De même, la règle prend en compte les constructions existantes et permet l'évolution de ces dernières (UC6 et UC7).

Afin de prendre en compte le caractère spécifique et limité des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, présentant un intérêt général, le règlement prévoit une souplesse plus grande pour l'implantation de ces constructions et installations, tout en maintenant l'implantation à proximité des voies et des emprises publiques. Ainsi, leur implantation devra se faire dans une bande de 5 mètres à compter le l'alignement (UC6).

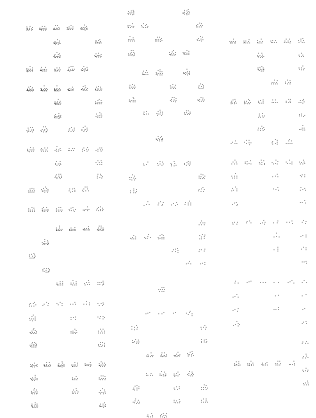
De même, les implantations pourront se faire en limite séparative (UC7). Cette disposition vise ainsi à préserver la possibilité d'implanter des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, qui s'avéreraient nécessaires, dans un contexte communal où les espaces adaptés sont rares (en raison notamment de la topographie particulière).

- d'adapter la règle d'implantation, au caractère discontinu du secteur, avec un recul minimum des constructions de 5 mètres des limites séparatives (UC7).
- de limiter l'impact au sol des constructions et de maintenir les équilibres existants entre bâti et espaces non bâtis, il est fixé une emprise maximale des constructions (annexes compris) de 30% (UC9).
- de maintenir des volumétries compatibles et assurer une meilleure intégration des constructions, les hauteurs des constructions sont limitées à la hauteur moyenne des constructions existantes dans la zone, soit R+2 (9mètres) (UC10).

Article UC11 : En raison de la localisation et de la continuité de la zone avec le centre village, des règles générales sont fixées quant à l'aspect extérieur des constructions et à l'aménagement de leurs abords.

Article UC12 : Conformément à la vocation de la zone, et afin de conforter l'offre en matière de stationnement, des règles sont fixées en matière de réalisation d'aires de stationnement. Afin de prendre en compte les caractéristiques de la zone et les contraintes foncières et urbaines qui s'y appliquent, des mesures sont fixées pour compenser l'impossibilité technique, urbaine ou architecturale de réaliser les stationnements sur le site de l'opération.

Article UC13 : Afin de renforcer l'environnement paysager, le règlement prévoit des dispositions en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations. Notamment, le règlement tend à assurer la préservation des arbres existants.



JUSTIFICATION DES ZONES ET DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

Article UC14 : Conformément au caractère dense le zone, une règle de densité est fixé en prenant en compte la capacité des constructions à être raccordées ou non au réseau collectif d'assainissement. Ainsi le COS est fixé à 0,30 pour les constructions pouvant être raccordées au réseau collectif et à 0,15 pour les autres constructions. Ces dispositions visent à limiter la constructibilité sur les secteurs non desservis par le réseau collectif et à améliorer le rendement des installations autonomes de traitement des eaux usées tout en prenant en compte la topographie contraignante pour réaliser les équipements.

Toutefois, et afin de permettre la réalisation des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif présentant un intérêt général, il n'est pas fixé de COS pour ce type de construction et d'installation. Cette disposition vise ainsi à permettre la possibilité d'implanter des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, qui s'avéreraient nécessaires, dans un contexte communal où les espaces adaptés sont rares (en raison notamment de la topographie particulière).

L'articles UC 5 n'est pas réglementé, compte tenu, d'une part, de la nature du tissu bâti de la zone UC et d'autre part, des capacités de cette zone à évoluer vers une densification du bâti.

La zone UD

La zone UD correspond au secteur urbanisé en discontinu, avec une faible densité.

Elle distingue deux secteurs :

- un secteur UDa qui correspond aux quartiers des Serriers, de Laousas, de l'Amendola, des Starras, du Cros, du Braousche, de Sainte-Catherine, du Prat et de Ghessa, Fuont Vieia , Valliera, Nord de Carpre, la Cuolla.

Les limites du secteur UDa sont fixées, d'une part, en fonction des limites avec les zones naturelles et, d'autre part, par les caractéristiques du tissu bâti et de la forme urbaine par rapport aux zones urbaines et aux zones précédemment indiquées.

Au niveau du quartier du Braousche, localisé à proximité de la zone de carrière (zone UZc), la zone UDa prend en compte l'urbanisation existante et les quelques parcelles encore non bâties situées en continuité immédiate. Compte tenu, d'une part, de la vocation d'accueil de l'habitat de cette zone et, d'autre part, des activités de carrière situées en amont, un espace non bâti, classé en espace naturel (N) fait office d'espace "tampon" permettant de limiter les nuisances vis-à-vis de la zone d'habitat.

Le quartier du Ghessa, organisé sur des terrains en restanques, présentant une faible déclivité, est délimité au Nord et au Sud par les espaces naturels boisés et par la topographie du Mont Bataille et par les pentes boisées de la Fornia et de la Sembola.

Les limites de la partie du quartier de l'Amendola, classée en UDa, sont fixées, à l'Ouest, par la topographie et la présence d'un espace naturel préservé, et à l'Est, par le tissu bâti caractéristique du quartier des Hauts de Monte-Carlo (zone UE). Ce secteur comprend notamment des équipements sportifs et de loisirs (tennis).

Le secteur des Starras et du Cros, est localisé en limite avec la commune de Beausoleil. A l'Ouest, la limite de la zone est fixée par la topographie (pente forte) et l'espace naturel boisé. Une partie de ce secteur est concerné par des risques naturels.

- un secteur UDb, localisé en partie Est du territoire communal et qui correspond aux quartiers des Révoires, du Devens et du Devens supérieur, de Sillet et du Giram inférieur, Saint Roch.

Le secteur UDb se distingue du secteur UDa par une topographie qui présente des pentes plus importantes. Il prend en compte l'urbanisation existante sur ces espaces tout en limitant ceux-ci.



JUSTIFICATION DES ZONES ET DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

En partie nord-est de la commune, localisé de part et d'autre de l'autoroute A8. Ce secteur est délimité au Nord et à l'Est, par des zones naturelles et par les limites communales (limite avec la commune de Beausoleil).

A l'Est, on distingue une continuité naturelle qui assure la continuité avec le territoire des communes de Peille et de Beausoleil. Ce secteur naturel, situé sur les contreforts du Mont Agel, a été identifié dans le diagnostic comme étant un secteur de très grande sensibilité paysagère

(ce secteur est identifié par la DTA comme espace naturel). Ainsi, la limite de la zone UDb prend en compte le tissu bâti constitué et regroupé, localisé à l'ouest de la zone naturelle.
Quatre constructions isolées ne sont pas rattachées à la zone, en raison de leur implantation au coeur de l'espace naturel à préserver.

Au sud-ouest, les limites sont fixées par les caractéristiques du tissu bâti et de la forme urbaine (secteurs UBb, UC, UDa).
Ce secteur prend en compte des constructions existantes et dont la desserte et l'accessibilité par la voirie sont assurées.

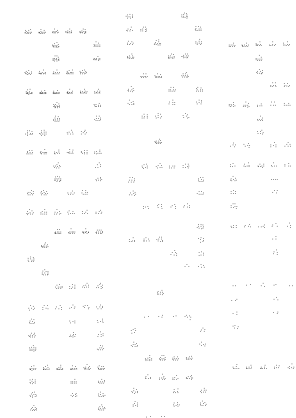
En partie sud-est de la commune (secteur des Révoires), localisé en limite avec les communes de Beausoleil (à l'Est) et de Cap d'Ail (au Sud). Il délimite les secteurs urbanisés. A l'Ouest, la limite est fixée par les caractéristiques topographiques des terrains (pente qui augmente) et par la présence d'une zone naturelle boisée (Zone N et EBC).

Les règles édictées correspondent à la nature du tissu et aux caractéristiques du tissu bâti existant et des sites.

ZONES (ha)	SUPERFICIE PLU	SUPERFICIE POS (1982) (ha)	EVOLUTION (ha)
UD		37,30	
UDa	86,63		
UDb	75,62		
Total	162,25	37,30	+124,95

Les articles UD1 et UD2 visent à maintenir la destination et la fonction résidentielle dominante de ces secteurs. Les activités nuisantes et en contradiction avec la vocation de la zone sont interdites. En raison de la localisation en «entrée de ville», d'une partie de la zone UDa, les stations services y sont autorisées.

Article UD3 : afin d'assurer une meilleure desserte et une plus grande sécurité, le règlement précise les conditions de desserte des constructions ainsi que les caractéristiques des voies. Il stipule la nécessité de prendre en compte la circulation et la sécurisation des piétons et des personnes à mobilité réduite.



JUSTIFICATION DES ZONES ET DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

Article UD4 : en raison du caractère de la zone, les constructions doivent être raccordées aux réseaux publics collectifs d'eau potable et d'assainissement. Toutefois, en cohérence avec le schéma d'assainissement intercommunal, pour les terrains non desservis par le réseau d'assainissement collectif, les constructions sont autorisées avec un dispositif d'assainissement autonome réalisé selon les normes en vigueur.

Article UD5 : Les quartiers classés en zone UD correspondent pour la plupart à des espaces paysages sensibles inscrits à la DTA.

En raison des caractéristiques géographiques des secteurs classés en UDb et afin de préserver la valeur paysagère de ces sites, fortement visible en raison de la topographie des secteurs (pentes de terrain offrant des perceptions rapprochées et lointaines), le PLU fixe une superficie minimum constructible de 1500 m².

Elle se justifie par rapport à la volonté communale qui est de :

- maintenir la forme urbaine existante : trame urbaine aérée composée d'une d'habitat pavillonnaire diffus ponctuée d'espaces de respiration
- de limiter les densités bâties existantes,
- d'assurer une présence significative du végétal en maintenant un équilibre entre le bâti et la végétation naturelle existante et les jardins.

Par ailleurs, il est à noter que la majeure partie de ces espaces est largement urbanisée* et propose de faibles capacités d'accueil résiduelles.

Articles UD6, UD7, UD8, UD9 et UD10 : Afin de maintenir les caractéristiques du bâti et des sites existants, et :

- d'assurer la cohérence avec les caractéristiques des modes d'implantation du bâti du secteur, les constructions doivent respecter les alignements des voies existantes ou bien être implantées à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement, en cohérence avec les règles fixées dans la zone UB et UC (UD6).

En raison de la topographie, la règle prévoit des adaptations pour l'implantation des garages, dans le cas de terrains ayant une pente supérieure à 20%. Cette disposition vise à autoriser la réalisation des garages en limitant les impacts dans le site ou en matière de terrassement, qui seraient induits par la pente importante des terrains (au dessus de 20%).

De même, la règle prend en compte les constructions existantes et permet l'évolution de ces dernières (UD6 et UD7).

Afin de prendre en compte les nuisances, une règle de recul à 50 mètres de l'alignement de l'autoroute A8 est fixée pour les constructions qui sont édifiées à proximité. Afin de prendre en compte le caractère spécifique et limité des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, présentant un intérêt général, le règlement prévoit une souplesse plus grande pour l'implantation de ces constructions et installations, tout en maintenant l'implantation à proximité des voies et des emprises publiques.

Ainsi, les implantations devront se faire dans une bande de 15 mètres à compter le l'alignement (UD6). De même, les implantations pourront se faire en limite séparative (UD7). Cette disposition vise ainsi à préserver la possibilité d'implanter des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, qui s'avèreraient nécessaires, dans un contexte communal où les espaces adaptés sont rares (en raison notamment de la topographie particulière).

- D'adapter la règle d'implantation, au caractère discontinu du secteur, avec un recul minimum des constructions de 5 mètres des limites séparatives (UD7).
- De permettre une meilleure intégration des constructions sur une même parcelle, en prévoyant que les constructions doivent être implantées de façon contiguë ou à une distance minimale de 3 mètres (UD8).

JUSTIFICATION DES ZONES ET DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

- De limiter l'impact au sol des constructions et de maintenir les équilibres existants entre bâti et espaces non bâtis, il est fixé une emprise maximale des constructions (annexes compris) de 20% (UD9).
- De maintenir des volumétries compatibles et assurer une meilleure intégration des constructions, les hauteurs des constructions sont limitées à la hauteur moyenne des constructions existantes dans la zone, soit R+1 et 7mètres (UD10).

Article UD11 : En raison de la localisation et de la perception des zones UD, en prolongement du centre village, des règles générales sont fixées quant à l'aspect extérieur des constructions et à l'aménagement de leurs abords.

Article UD12 : Conformément à la vocation de la zone, et afin de conforter l'offre en matière de stationnement, des règles sont fixées en matière de réalisation d'aires de stationnement. Afin de prendre en compte les caractéristiques de la zone et les contraintes foncières et urbaines qui s'y appliquent, des mesures sont fixées pour compenser l'impossibilité technique, urbaine ou architecturale de réaliser les stationnements sur le site de l'opération.

Article UD13 : Afin de renforcer l'environnement paysager, le règlement prévoit des dispositions en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations. Notamment, le règlement tend à assurer la préservation des arbres existants.

Article UD14 : Conformément au caractère pavillonnaire de la zone, et au souhait d'assurer la préservation de l'équilibre espace bâti / espace paysager, la règle de densité est fixée à 0,15. Cette disposition correspond, de façon générale, au maintien des densités admises sur ces secteurs par le POS.

Toutefois, et afin de permettre la réalisation des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou

La zone UE

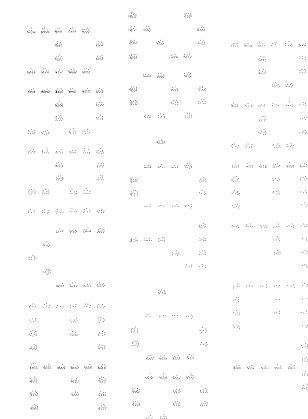
La zone UE correspond à un secteur d'habitat individuel constitué réalisé sous la forme d'une opération d'ensemble : «les Hauts de Monte Carlo» et d'une opération de logements pour actifs.

Il s'agit d'un secteur qui présente une organisation spécifique du bâti au regard des autres secteurs urbanisés de la commune.

La délimitation de ce secteur correspond aux limites de l'opération d'ensemble réalisée et à celles inscrites au POS de 1982 et à la modification du POS préalable à l'opération de construction de ces logements.

La zone UE est localisée sur un éperon menant à la Tête de Chien, limitée à l'Est et à l'Ouest par la topographie. Au Sud, la zone UE est délimitée par le site du Fort de la Tête de Chien qui abrite actuellement les installations de recherches et de mesures de France Telecom.

ZONE (ha)	SUPERFICIE PLU (ha)	SUPERFICIE POS (1982) (ha)	EVOLUTION
UE	11,12	11,70	- 0,58



JUSTIFICATION DES ZONES ET DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

Les règles édictées correspondent à la nature du tissu et aux caractéristiques du tissu bâti existant.

Les articles UE1, UE2 précisent le caractère des occupations admises. Celles-ci correspondent aux occupations existantes et à la vocation de la zone (habitat).

Article UE3 : en raison du caractère de la zone, les constructions doivent être desservies par une voie publique ou privée qui offrent des caractéristiques suffisantes.

Article UE4 : en raison du caractère de la zone, les constructions doivent être raccordées aux réseaux publics collectifs d'eau potable et d'assainissement.

Articles UE6, UE7, UE8 et UE10 : Afin de maintenir les caractéristiques de l'existant, et :

- d'assurer la cohérence avec les caractéristiques des modes d'implantation du bâti du secteur, les constructions doivent respecter les alignements des voies existantes ou bien être implantées à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement (UE6).

La règle prend en compte les constructions existantes et permet l'évolution de ces dernières (UE6 et UE7).

Afin de prendre en compte le caractère spécifique et limité des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, présentant un intérêt général, le règlement prévoit une souplesse plus grande pour l'implantation de ces constructions et installations, tout en maintenant l'implantation à proximité des voies et des emprises publiques. Ainsi, les implantations devront se faire dans une bande de 5 mètres à compter de l'alignement (UE6). De même, les implantations pourront se faire en limite séparative (UE7).

- d'adapter la règle d'implantation, au caractère discontinu du secteur, avec un recul minimum des constructions de 4 mètres des limites séparatives (UE7).

- de maintenir des volumétries compatibles et assurer une meilleure intégration des constructions, les hauteurs des constructions sont limitées à la hauteur moyenne des constructions existantes dans la zone (UE10).

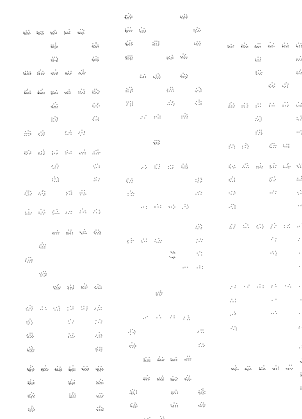
Article UE11 : Des règles générales quant à l'aspect extérieur des constructions et à l'aménagement de leurs abords, sont fixées en cohérence avec l'existant.

Article UE12 : Conformément à la vocation de la zone, et afin de conforter l'offre en matière de stationnement, des règles sont fixées en matière de réalisation d'aires de stationnement.

Article UE13 : Afin de renforcer l'environnement paysager, le règlement prévoit des dispositions en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations. Notamment, le règlement tend à assurer la préservation des arbres existants.

Article UE14 : Conformément au caractère de la zone, et au souhait de maintenir la densité existante, la règle de densité est fixée à 0,20.

Les articles UE5 et UE9 ne sont pas réglementés, compte tenu, d'une part, de la nature du tissu bâti de la zone UE et des capacités limitées d'évolution qu'elle offre.



JUSTIFICATION DES ZONES ET DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

La zone UF

La zone UF correspond à un secteur d'habitat individuel réalisé sous la forme d'habitat individuel groupé, situé en continuité des Hauts de Monte Carlo». Il s'agit d'un secteur qui présente une organisation spécifique du bâti au regard des autres secteurs urbanisés de la commune.

Les limites de la zone UF sont fixées, d'une part, en fonction des limites de la zone naturelle de la Tête de Chien et, d'autre part, par les caractéristiques du tissu bâti et de la forme urbaine et par rapport aux limites de la zone UE et UT.

ZONES (ha)	SUPERFICIE PLU (ha)	SUPERFICIE POS (1982) (ha)	EVOLUTION (ha)
UF	2,33	-	+ 2,33

Les règles édictées correspondent à la nature du tissu et aux caractéristiques du tissu bâti existant.

Les articles UF1, UF2 précisent le caractère des occupations admises. Celles-ci correspondent aux occupations existantes et au caractère pavillonnaire de la zone.

Article UF4 : en raison du caractère de la zone, les constructions doivent être raccordées aux réseaux publics collectifs d'eau potable et d'assainissement.

Articles UF6, UF7, UF8 et UF10 : Afin de maintenir les caractéristiques de l'existant, et :

- d'assurer la cohérence avec les caractéristiques des modes d'implantation du bâti du secteur, les constructions doivent respecter les alignements des voies existantes ou bien être implantées à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement (UF6).

La règle prend en compte les constructions existantes et permet l'évolution de ces dernières (UF6 et UF7).

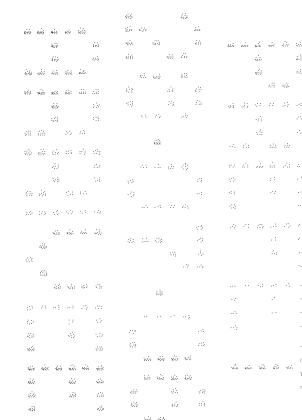
Afin de prendre en compte le caractère spécifique et limité des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, présentant un intérêt général, le règlement prévoit une souplesse plus grande pour l'implantation de ces constructions et installations, tout en maintenant l'implantation à proximité des voies et des emprises publiques. Ainsi, les implantations devront se faire dans une bande de 5 mètres à compter de l'alignement (UF6). De même, les implantations pourront se faire en limite séparative (UF7).

- d'adapter la règle d'implantation, au caractère discontinu du secteur, avec un recul minimum des constructions de 5 mètres des limites séparatives (UF7).
- de maintenir des volumétries compatibles et assurer une meilleure intégration des constructions, les hauteurs des constructions sont limitées à la hauteur moyenne des constructions existantes dans la zone (UF10).

Article UF11 : Des règles générales quant à l'aspect extérieur des constructions et à l'aménagement de leurs abords, sont fixées en cohérence avec l'existant.

Article UF12 : Conformément à la vocation de la zone, et afin de conforter l'offre en matière de stationnement, des règles sont fixées en matière de réalisation d'aires de stationnement.

Article UF13 : Afin de renforcer l'environnement paysager, le règlement prévoit des dispositions en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations. Notamment, le règlement tend à assurer la préservation des arbres existants.



JUSTIFICATION DES ZONES ET DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

Article UF14 : Conformément au caractère de la zone, et au souhait de maintenir la densité existante, compte tenu de la très forte sensibilité de ce secteur, la règle de densité est fixée à 0,03.

Les articles UF5 et UF9 ne sont pas réglementés, compte tenu, d'une part, de la nature du tissu bâti de la zone UF et des capacités limitées d'évolution qu'elle offre.

Les zones urbaines spécialisées

Les zones urbaines spécialisées concernent des secteurs équipés correspondant aux emprises spécifiques d'équipements d'infrastructure ou de superstructure d'intérêt public.

La zone UH

La zone UH correspond à l'aire autoroutière de la Scoperta. La zone est délimitée par les espaces naturels boisés qui l'entourent.

ZONE (ha)	SUPERFICIE PLU	SUPERFICIE POS (1982) (ha)	EVOLUTION (ha)
UH	5,08	-	+ 5,08

Les articles UH1, UH2 et UH3 actent de l'occupation existante et visent à limiter les occupations nouvelles à celles susceptibles de conforter et de compléter l'existant.

Article UH4 : en raison du caractère de la zone, les constructions doivent être raccordées aux réseaux publics collectifs d'eau potable et d'assainissement. De même, la règle précise les conditions de rejets des eaux usées et des eaux pluviales

Articles UH6, UH7: afin d'assurer la cohérence avec les caractéristiques du secteur les constructions doivent être implantées :

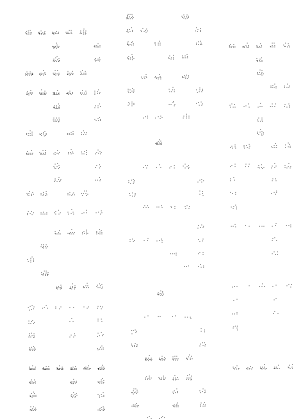
- à une distance minimale de 25 mètres de l'axe de l'autoroute (UH6).
- avec un recul minimum des constructions de 5 mètres des limites séparatives(UH7).

Article UH 10 : afin de permettre des volumétries compatibles avec la destination de la zone tout en assurant leur intégration dans le site, la hauteur des constructions est limitée, sauf pour les installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif présentant un intérêt général.

Article UH11 : Des règles générales quant à l'aspect extérieur des constructions et à l'aménagement de leurs abords, sont fixées en cohérence avec la destination de la zone.

Article UH13 : Afin de renforcer l'environnement paysager, le règlement prévoit des dispositions en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations. Notamment, le règlement tend à assurer la préservation des arbres existants. Des préconisations particulières sont prévues pour le traitement des talus.

Les articles UH5, UH8, UH9, UH12 et UH14 ne sont pas réglementés, compte tenu de la nature de la zone UH.



JUSTIFICATION DES ZONES ET DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

Les zones urbaines à vocation principale d'activités

Les zones urbaines à vocation principale d'activités, concernent des secteurs déjà urbanisés sous la forme de zones d'accueil d'activités, où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions et installations à implanter.

La zone US

La zone US correspond au secteur de l'ancienne carrière, aujourd'hui destiné principalement à l'accueil d'équipements sportifs et de loisirs.

Elle comprend deux secteurs :

- un secteur USa : secteur destiné à l'accueil de constructions d'équipements sportifs et de loisirs. Il regroupe les installations sportives de l'AS Monaco.
- un secteur USb : secteur d'accueil des aires de jeux et de sports qui accueille également des activités artisanales et de transport et une déchetterie.

La zone US est délimitée par l'emprise de l'ancienne carrière.

ZONES (ha)	SUPERFICIE PLU (ha)	SUPERFICIE POS (1982)	EVOLUTION (ha)
USa	4,06	-	-
USb	3,09	-	-
Total	7,15	-	+ 7,15

Les règles édictées correspondent à la nature et aux caractéristiques de l'occupation du sol existante. Elles visent à en assurer le maintien et le confortement.

Les articles US1 et US2 visent à maintenir la destination existante sur la zone. Les activités en contradiction avec la vocation de la zone sont interdites. Pour les constructions et installations liées et nécessaires à l'activité de transport, pour des raisons d'intégration paysagère, notamment le maintien de la dominante naturelle de la zone, et compte tenu de sa situation au sein même des espaces naturels des versants Nord de la Tête de Chien, la SHOB ne devra pas excéder 50m².

Article US3 : afin de limiter l'évolution incontrôlée de la zone, l'ouverture de toute voie privée, non destinée à desservir une installation existante ou autorisée, est interdite.

Article US4 : en raison du caractère urbain de la zone, les constructions doivent être raccordées aux réseaux publics collectifs d'eau potable et d'assainissement.

Articles US6, US7 : afin de maintenir les caractéristiques de l'existant et de préserver l'impact des constructions autorisées, les constructions doivent :

- s'implanter en retrait du RD37 (15 mètres minimum de l'axe de la voie)
- être implantées à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement des autres voies et avec un recul minimum de 4 mètres des limites séparatives(US7).

JUSTIFICATION DES ZONES ET DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

Article US10 : afin de limiter la volumétrie des constructions et d'assurer une intégration de celles-ci, les hauteurs des constructions sont limitées à la hauteur moyenne des constructions existantes dans la zone.

Article US11 : des règles générales sont fixées quant à l'aspect extérieur des constructions et à l'aménagement de leurs abords.

Article US13 : afin de renforcer l'environnement paysager, le règlement prévoit des dispositions en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations. Notamment, le règlement tend à assurer la préservation des arbres existants.

Article US14 : Conformément au caractère dense de la zone, et au souhait de limiter la constructibilité sur le secteur USa : une surface hors oeuvre nette maximale est fixée. Il n'est pas fixé de règle de densité sur le secteur USB.

Les articles US5, US8, US9 et US12 ne sont pas réglementés, compte tenu de la nature de la zone US.

La zone UT

La zone UT est destinée à l'accueil d'équipements et d'hébergements touristiques.

Elle est localisée en continuité directe du secteur résidentiel « les Hauts de Monte Carlo » et délimitée :

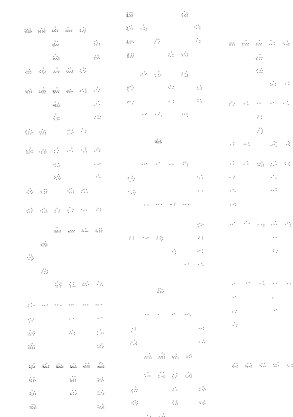
- à l'Ouest, par la route d'accès à la Tête de Chien et par un espace naturel boisé caractérisé par une forte déclivité (Secteur N et EBC) .
- au Nord et à l'Est par le secteur urbanisé des Hauts de Monte Carlo (secteur pavillonnaire inscrit en zone UE)
- au Sud, par le secteur urbanisé de la zone UF et plus loin.

ZONES (ha)	SUPERFICIE PLU	SUPERFICIE POS (1982) (ha)	EVOLUTION (ha)
UT	1,52	-	+1,52

Les règles édictées correspondent à la nature et aux caractéristiques de l'occupation du sol existante. Elles visent à en assurer le maintien et le confortement.

Les articles UT1 et UT2 visent à définir la vocation hôtelière et touristique de la zone. Les activités en contradiction avec la vocation de la zone sont interdites. Afin de prendre en compte les occupations existantes autorisées, l'aménagement, le changement de destination et l'extension mesurée des constructions existantes, sont réglementés. De même, sont autorisés les aménagements, constructions et installations directement liées et nécessaires à l'entretien et au fonctionnement des occupations existantes.

Les articles UT3 et UT4 fixent les conditions de dessertes de la zone et de ses deux secteurs. En raison du caractère de la zone, les constructions doivent être raccordées aux réseaux publics collectifs d'eau potable et d'assainissement et des prescriptions particulières sont fixées pour l'évacuation des eaux pluviales.



JUSTIFICATION DES ZONES ET DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

Articles UT6 et UT7 : afin de maintenir les caractéristiques de l'existant et de préserver l'impact des constructions autorisées, les constructions doivent :

- être implantées à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement des autres voies (UT6) et avec un recul minimum de 5 mètres des limites séparatives (US7). Toutefois, afin de prendre en compte l'existant, des adaptations peuvent être admises.

Article UT9 : en raison de la sensibilité paysagère du site, l'emprise au sol des constructions est limitée (30%).

Article UT10 : afin de limiter la volumétrie des constructions et d'assurer une intégration de celles-ci, les hauteurs des constructions sont limitées à R+2, dans le secteur UTa. Afin de prendre en compte la topographie et de permettre d'optimiser l'adaptation au sol des constructions, une règle de hauteur frontale est limitée à 12 mètres.

Article UT11 : des règles générales sont fixées quant à l'aspect extérieur des constructions et à l'aménagement de leurs abords.

Article UT12 : conformément à la vocation de la zone, et afin de conforter l'offre en matière de stationnement, des règles sont fixées en matière de réalisation d'aires de stationnement. Ainsi, pour les restaurants et hébergement hôtelier, le PLU prévoit une place par chambre et une aire pour 15 m² de salle de restaurant.

Article UT13 : afin de renforcer l'environnement paysager, le règlement prévoit des dispositions en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations. Notamment, le règlement tend à assurer la préservation des arbres existants.

Article UT14 : Conformément au caractère de la zone, le COS est fixé à 0,20. Le COS de 0,20 permet de répondre aux besoins de surface hors oeuvre nette pour les constructions à usage hôtelier admis dans la zone tout en assurant une densité en cohérence avec les secteurs d'habitat situés en limite de zone (zones UE et UF).

Les articles UT5 et UT8 ne sont pas réglementés, compte tenu de la nature de la zone UT et des autres dispositions fixées qui permettent d'assurer une intégration correcte des constructions et aménagements autorisés, dans le site.

La zone UZ

La zone UZ est réservée aux activités industrielles, commerciales et artisanales.

Elle comprend un secteur UZc réservée aux activités de carrière et à la déchetterie.

Les zones sont délimitées aux périmètres des zones d'accueil d'activités existantes.

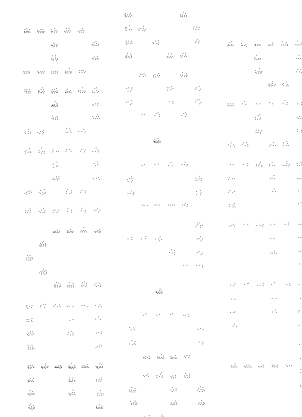
Une première zone UZ correspond au secteur d'activités artisanales et commerciales située, à l'ouest du centre village, à proximité du carrefour entre la bretelle de l'autoroute A8 et la grande corniche. La zone est limitée, au Sud, par la grande corniche. Les autres limites sont constituées par le tissu pavillonnaire existant.

Une seconde zone UZ correspond au secteur d'activités automobiles, dominant la bretelle d'accès à l'autoroute A8. Les limites est et sud de la zone sont fixées par les espaces boisés classés. A l'Ouest, la limite est fixée par le relief qui surplombe la bretelle d'accès à l'autoroute.

Une troisième zone UZ est localisée en limite sud de la commune, limitrophe avec la commune d'Eze. La limite de la zone est fixée, à l'Est, par l'espace naturel boisé, et à l'Ouest par la limite communale.

La zone UZc correspond au secteur d'exploitation de la carrière en activité.

Les règles édictées correspondent à la nature et aux caractéristiques de l'occupation du sol existante. Elles visent à en assurer le maintien et le confortement.



JUSTIFICATION DES ZONES ET DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

ZONES (ha)	SUPERFICIE PLU	SUPERFICIE POS (1982) (ha)	EVOLUTION (ha)
UZ	3,36	-	-
UZc	34,22	-	-
Total	37,58	-	-

Les articles UZ1 et UZ2 définissent la vocation de la zone. Les activités en contradiction avec la vocation de la zone sont interdites. Afin de prendre en compte les occupations existantes autorisées, l'aménagement, le changement de destination et l'extension mesurée des constructions existantes, sont réglementés. De même, sont autorisés les aménagements, constructions et installations directement liées et nécessaires à l'entretien et au fonctionnement des occupations existantes. Seule la zone UZc peut accueillir des activités de carrières.

Les articles UZ3 et UZ4 fixent les conditions de dessertes de la zone. En raison du caractère de la zone, les constructions doivent être raccordées aux réseaux publics collectifs d'eau potable et d'assainissement et des prescriptions particulières sont fixées pour l'évacuation des eaux pluviales.

Articles UZ6 et UZ7 : afin de maintenir les caractéristiques de l'existant et de préserver l'impact des constructions autorisées, les constructions doivent :

- être implantées à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement des autres voies (UZ6) et avec un recul minimum de 4 mètres des limites séparatives (UZ7).

Article UZ9 : en raison du caractère et de la sensibilité paysagère des sites, l'emprise au sol des constructions est limitée (50%).

Article UZ10 : afin de limiter la volumétrie des constructions et d'assurer une intégration de celles-ci, les hauteurs des constructions sont limitées à R+1. Cependant cette hauteur peut être dépassée pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif présentant un intérêt général.

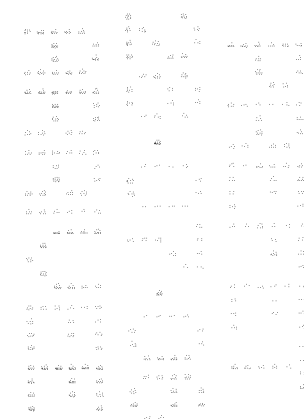
Article UZ11 : des règles générales sont fixées quant à l'aspect extérieur des constructions et à l'aménagements de leurs abords.

Article UZ12 : conformément à la vocation de la zone, et afin de conforter l'offre en matière de stationnement, des règles sont fixées en matière de réalisation d'aires de stationnement.

Article UZ13 : afin de renforcer l'environnement paysager, le règlement prévoit des dispositions en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations.

Article UZ14 : Conformément au caractère de la zone, le COS est fixé à 0,20 .

Les articles UZ5 et UZ8 ne sont pas réglementés, compte tenu de la nature de la zone UZ.



JUSTIFICATION DES ZONES ET DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

Les zones à urbaniser AU

La zone AU

La zone AU délimite un secteur à caractère naturel de la commune destinée à être ouvert à l'urbanisation.

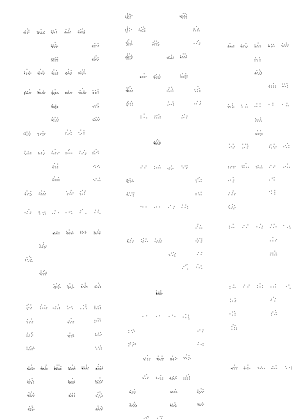
La zone AU est destinée à recevoir principalement de l'habitat, elle est localisée au quartier du Detras, en cœur de village, en continuité et à l'arrière de la zone UBa et UBb.

Ce secteur est le prolongement naturel du secteur dense du centre village. Il présente une configuration en pente avec une large exposition au sud.

Le secteur AU est délimité :

- au Sud, par le tissu bâti continu organisé le long de la grande corniche (Ave de Gaulle) (zone UBa)
- au Nord par des espaces non bâtis constitués de jardins et par les pentes du piémont du Mont Bataille.
- à l'Est, en partie haute, par les espaces non bâtis du piémont du Mont Bataille (inscrit en zone N) et en partie basse, par le tissu de la zone UBb (collectif) qui se prolonge à l'Ouest, par le tissu bâti pavillonnaire.

ZONES (ha)	SUPERFICIE PLU (ha)	SUPERFICIE POS (1982)	EVOLUTION (ha)
AU	1,37	-	-



EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR LE REGLEMENT ET LE ZONAGE

La desserte de la zone en voirie et réseaux divers par des équipements de capacité suffisante, existants en périphérie immédiate justifie le classement de ce secteur en zone AU, conformément aux dispositions de l'article R 123-6 du code de l'urbanisme.

Cette zone a fait l'objet d'un schéma d'organisation, qui est exposé dans le document d'Orientations Particulières d'Aménagement.

La vocation de cette zone est de s'inscrire dans le prolongement du village et permettre d'appuyer et renforcer la centralité du village et ses abords.

Les principes d'aménagement sont directement dépendants des contraintes du site et du paysage.

En premier lieu, il s'agit de prolonger les éléments forts du paysage. En effet, les pentes relativement escarpées façonnées en restanques recommandent un accrochage des futures constructions parallèlement aux courbes de niveaux. Cela permettra d'une part de limiter les terrassements, producteurs de « cicatrices » dans le paysage et d'autre part de prolonger la morphologie urbaine du village, adaptée au relief avec son habitat serré et dense disposé de part et d'autre des rues étroites qui suivent les courbes de niveau.

Autres éléments forts à prendre en compte :

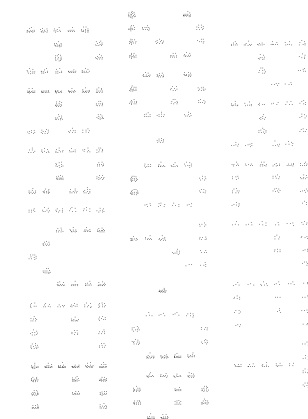
Le principe de front bâti continu tel celui de l'avenue de la victoire du 8 mai 1945. l'objectif est de rééquilibrer la partie centrale qui aujourd'hui s'arrête à l'avenue de la Victoire du 8 Mai 1945.

La définition d'une ligne de référence. Il s'est agi de définir une ligne virtuelle au delà de laquelle tout aménagement ou opération d'urbanisme présenterait un impact sur le paysage. L'extension de l'urbanisation est ainsi limitée aux jardins situés à l'arrière plan du front bâti de l'avenue de la Victoire. De plus, la hauteur des constructions est limitée à 9m à l'égout du toit et 12m en hauteur frontale afin de limiter leur impact visuel.

Les règles édictées concourent à assurer une organisation du bâti et des espaces non bâtis, en cohérence et en continuité avec la fonction et la morphologie de centre village. Ce sont des secteurs, qui en raison de leur localisation et de leurs caractéristiques sont appelés à accueillir une urbanisation structurée.

Les articles AU1 et AU2 définissent la vocation des secteurs de la zone. Les activités en contradiction avec la vocation de la zone sont interdites. En raison, d'une part, de l'enjeu de structuration et d'accueil de logements qu'ils représentent à l'échelle de la commune, et d'autre part, de la nécessité d'optimiser l'intégration urbaine et environnementale des constructions futures, l'urbanisation devra se faire conformément aux orientations d'aménagement et en cohérence avec la réalisation des aménagements internes à la zone et avec la programmation de la commune. Ces dispositions permettent de préserver le potentiel global de la zone et d'assurer une plus grande maîtrise publique de l'organisation future de la zone.

Les articles AU3 et AU4 fixent les conditions de dessertes de la zone. En raison du caractère de la zone, les constructions doivent être raccordées aux réseaux publics collectifs d'eau potable et d'assainissement et des prescriptions particulières sont fixées pour l'évacuation des eaux pluviales. Des dispositions particulières sont fixées pour la configuration des voies, en fonction de la topographie des secteurs.



EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR LE REGLEMENT ET LE ZONAGE

Articles AU6 et AU7 : afin d'assurer une organisation structurée des constructions, celles-ci devront être implantées à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement des autres voies et avec un recul minimum de 4 mètres des limites séparatives. Des dispositions particulières sont fixées pour l'implantation des garages, en fonction de la topographie des secteurs. De même, les projets d'ensemble pourront fixer des dispositions particulières.

Article AU10 : les hauteurs des constructions sont limitées à R+2 et 9 mètres. Cependant cette hauteur peut être dépassée :

- pour permettre les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif présentant un intérêt général
- pour assurer une meilleure intégration des constructions en fonction de la topographie. Dans ce cas une règle de hauteur frontale est fixée.

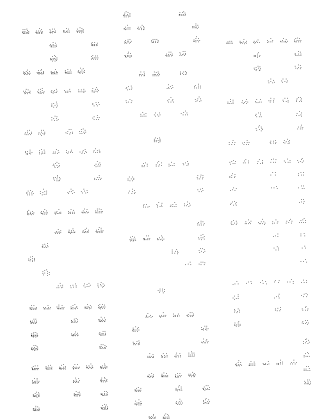
Article AU11 : des règles générales sont fixées quant à l'aspect extérieur des constructions et à l'aménagements de leurs abords.

Article AU12 : conformément à la vocation de la zone, et afin de conforter l'offre en matière de stationnement, des règles sont fixées en matière de réalisation d'aires de stationnement. Afin de prendre en compte les caractéristiques de la zone et les contraintes foncières, topographiques et urbaines qui s'y appliquent, des mesures sont fixées pour compenser l'impossibilité technique, urbaine ou architecturale de réaliser les stationnements sur le site de l'opération.

Article AU13 : afin de renforcer l'environnement paysager, le règlement prévoit des dispositions en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations.

Article AU14 : le COS est fixé à 0,30 .

Les articles AU5 et AU8 ne sont pas réglementés, compte tenu de la nature de la zone AU.



EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR LE REGLEMENT ET LE ZONAGE

Les zones naturelles N

La zone N délimite les zones naturelles et les zones forestières. Ce sont des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique ou écologique, soit de leur caractère d'espaces naturels.

En compatibilité avec les objectifs de la directive Territoriale d'Aménagement (DTA), et conformément aux objectifs du PADD, le PLU s'attache à mettre en place une protection stricte des espaces naturels identifiés dans le diagnostic comme espaces à forte valeur paysagère et environnementale. Il s'agit des abords du Justicier, de La Cime de la Forna, des versants Sud du Mont de la Bataille, des contreforts du Mont Agel et de la Tête de chien.

Ces sites constituent de grandes entités, exposées à un fort impact visuel depuis les principaux points de vue de la commune et du littoral, dont le rôle est de venir tempérer l'urbanisation très dense du littoral et où toute urbanisation viendrait compromettre leur identité.

A l'échelle du grand paysage, ces sites constituent de grandes entités, exposées à un fort impact visuel depuis les principaux points de vue de la commune et du littoral. Leur rôle est de venir tempérer l'urbanisation très dense du littoral. Toute urbanisation de ces espaces viendrait compromettre leur identité.

Ces grandes entités se décomposent de la manière suivante :

La zone naturelle de la Tête de chien joue un rôle de repère dans le grand paysage, auquel vient s'adosser le tissu urbain très dense de Monaco et Beausoleil.

La Cime de la Forna constitue une coupure verte entre les deux grands pôles urbanisés de Nice et Monaco, à l'échelle départementale et à l'échelle communale entre Eze et la Turbie. Cependant, il est à noter que cet espace est altéré par la progression de l'habitat diffus. Il est donc indispensable de contenir la progression de l'urbanisation.

Les versants Sud du Mont de la Bataille participent à la mise en scène du vieux village. Cependant, la remontée de l'habitat diffus sur les pentes naturelles altère le paysage de ces versants. Là aussi la progression de l'urbanisation doit être contenue.

Les contreforts du Mont Agel, inscrits en continuité des reliefs de la commune constituent le fond de scène du village et ses abords. Ces versants encore naturels fixent également les limites de l'urbanisation. L'extension de l'urbanisation sur ces versants, réduirait davantage la perception du village. Le PLU classe donc la totalité des versants non bâtis en zone N inconstructible.

Les abords du Justicier, petite avancée du relief, imposent une limitation de la progression urbaine de Beausoleil et Monaco.

A une échelle paysagère plus réduite, de petites unités géographiques (versants, talus, petites crêtes, talwegs...), pouvant regrouper un nombre restreint de propriétés foncières, présentent une valeur écologique, paysagère et géographique qu'il convient de protéger. En effet, la menace d'extinction de certaines espèces végétales locales, les incendies et l'intensification des activités humaines qui ont déjà profondément marqué le territoire, risquent d'engager définitivement la disparition des surfaces forestées et du maquis méditerranéen originels, laissant place aux jardins privatifs composés de nombreuses espèces exotiques.

La préservation de la biodiversité à l'échelle de petits espaces est donc nécessaire pour maintenir l'identité paysagère méditerranéenne de la Turbie.

EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR LE REGLEMENT ET LE ZONAGE

La zone N distingue également deux types de secteurs :

- des secteurs Nc qui offrent une dominante naturelle mais qui accueillent une urbanisation diffuse.
- un secteur Np à dominante patrimoniale autorisant des activités, installations et aménagements de loisirs et d'animation liées à ce patrimoine.

Certains terrains compris dans la zone N peuvent être soumis à des risques de mouvements de terrains. Dans cas, il sera fait application des prescriptions du PPR en vigueur.

Les limites des zones Nc sont fixées par les constructions existantes dans des secteurs situés au sein ou en continuité directe des grands ensembles naturels, identifiés comme espaces paysagers sensibles par le diagnostic du P.L.U. En raison du caractère naturel dominant des espaces, le développement de l'urbanisation sur ces secteurs présenterait un impact environnemental et paysager important et préjudiciable. De plus, le caractère boisé des massifs dans lesquels ils s'insèrent, engendrent des risques d'incendie de forêt. Ces secteurs ne bénéficient pas d'un niveau d'équipement (desserte et réseau) suffisant et le raccordement au réseau public d'assainissement n'est pas envisagé. Une partie de ces secteurs est concernée par des risques naturels forts de mouvements de terrain (inconstructible). On distingue deux secteurs, tous deux localisés au nord de l'autoroute A8. Ils sont situés au sein de l'espace boisés classés de la Cruella, en limite avec la commune de Peille. Il s'agit de secteurs peu urbanisés, non desservis par le réseau d'assainissement collectif et dont la desserte en voirie est insuffisante. Ces secteurs ne présentent pas de continuité avec l'urbanisation existante. Une partie est concernée par des risques naturels forts de mouvements de terrain (inconstructible). Enfin, il s'agit de secteurs sensibles du point de vue pay

Le secteur Np correspond au site protégé du Trophée d'Auguste et aux espaces naturels qui entourent le Trophée et qui participent à sa mise en valeur. Les limites sont fixées par les limites du «parc», lié géographiquement au Trophée. A l'Est, les limites sont fixées par la topographie (pentes). A l'Ouest, les limites sont fixées par celles du bâti du centre historique. Au Sud, la limite est fixée par l'emprise du cimetière communal. Au Nord, il s'agit de la limite du site, matérialisée par la voie d'accès au parking et au belvédère.

Les règles édictées visent à assurer une préservation des espaces naturels avec la prise en compte, dans les secteurs Nc, des constructions existantes et, dans le secteur Np, du caractère patrimonial et touristique.

Les articles N1 et N2 définissent la vocation des secteurs de la zone. En zone NC, uniquement, est autorisée l'extension mesurée des constructions existantes, afin d'assurer une protection des espaces tout en permettant une évolution limitée des constructions existantes. Afin d'assurer une plus grande maîtrise des extensions, la règle fixe une limite pour la Surface Hors Oeuvre Nette ainsi que pour la Surface Hors Oeuvre Brute. Dans le même objectif de prendre en compte les constructions existantes, la création de piscines, non couvertes de façon à limiter les constructions, sont autorisées.

Le règlement prévoit des dispositions afin de permettre la gestion et la préservation des espaces naturels.

Les constructions, installations et infrastructures nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif présentant un intérêt général et dont la localisation en espace naturel est rendue indispensable par des nécessités techniques, sont autorisées sous une série de conditions visant à assurer une intégration, à condition qu'elles respectent le milieu naturel existant, que la localisation et l'aspect de ces aménagements et locaux ne dénaturent pas le caractère des lieux. De même, afin de renforcer les moyens de gestion des espaces naturels, sont autorisées, les constructions et installations liées et nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières, à condition qu'elles respectent le milieu naturel existant et que la localisation et l'aspect de ces aménagements et locaux ne dénaturent pas le caractère des lieux,

Les articles N3 et N4 fixent les conditions de dessertes de la zone. En raison du caractère de la zone, les constructions autorisées dans la zone qui ne peuvent être raccordées aux réseaux publics collectifs d'eau potable peuvent être alimentées soit par captage, forage ou puits particuliers ou tout autre ouvrage conformément aux prescriptions réglementaires. Les dispositifs d'assainissement autonome sont autorisés selon les normes et règlement en vigueur.

EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR LE REGLEMENT ET LE ZONAGE

Article N6 : les constructions admises dans la zone devront être implantées à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement des autres voies .

Article N10 et N11 : les hauteurs des constructions sont limitées à 7 mètres. Cependant cette hauteur peut être dépassée pour permettre les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif présentant un intérêt général (N10). Des règles générales sont fixées quant à l'aspect extérieur des constructions et à l'aménagements de leurs abords (N11).

Les articles N5, N7, N8, N9, N12, N13 et N14 ne sont pas réglementés, compte tenu de la nature de la zone N.

1	2	3	4	5	6	7	8	9	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
101	102	103	104	105	106	107	108	109	110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120	121	122	123	124	125	126	127	128	129	130	131	132	133	134	135	136	137	138	139	140	141	142	143	144	145	146	147	148	149	150	151	152	153	154	155	156	157	158	159	160	161	162	163	164	165	166	167	168	169	170	171	172	173	174	175	176	177	178	179	180	181	182	183	184	185	186	187	188	189	190	191	192	193	194	195	196	197	198	199	200

LES SUPERFICIES DES ZONES

Au P.L.U. :

Les zones urbaines (U) représentent environ 261.65 hectares, soit 35.64% du territoire communal.

Les zones à urbaniser (AU) représentent environ 1,37 hectares, soit 0,19% du territoire communal;

Les zones naturelles (N, Nc et Np) représentent plus de 471.01 hectares, soit environ 64.17% du territoire communal.

La comparaison avec le P.O.S. approuvé montre :

- une diminution légère des zones ouvertes à l'urbanisation (de 41.5 Ha à 35.64 Ha, soit une diminution de 5.86 Ha).

- une diminution des zones à urbaniser du PLU par rapport aux zones d'urbanisation future du POS (de 7 Ha à 1,37 Ha)

- une augmentation des zones naturelles protégées (de 427 Ha à 471.01 Ha environ).

La superficie des zones urbaines inscrites au PLU permet l'accueil des populations futures et répondent notamment aux objectifs fixés par le PADD.

Les capacités théoriques estimées du PLU s'élèvent à environ 54 Ha d'espaces résiduels urbanisables (hors zones AU) et à environ 500 à 600 logements au terme du P.L.U. (670 logements environ avec zone AU).

Cette capacité résiduelle théorique permet ainsi de répondre aux objectifs et aux rythmes de croissance fixés, à savoir :

- 150 à 350 logements nouveaux (sur 10 ans)
- 240 à 680 habitants supplémentaires (sur 10 ans)
tout en conservant des capacités d'accueil pour le futur.

En effet, en tenant compte de la rétention foncière (coefficient de 2), l'offre du PLU permet la création sur 10 ans d'environ 250 à 300 logements et l'accueil d'environ 600 à 800 nouveaux habitants.

N.B. Le comparatif POS / PLU est à relativiser dans la mesure où d'une part la dénomination et l'affectation de certaines zones n'est pas identique (ainsi dans le POS, la carrière est inscrite en zone agricole NC alors que dans le PLU, elle est inscrite en zone UZc). De même, du fait des fichiers numériques du PLU, les calculs des superficies diffèrent de ceux indiqués dans le rapport de présentation du POS.

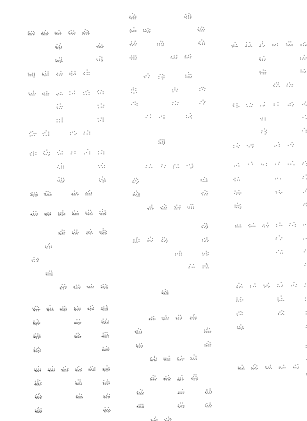
P.L.U.			P.O.S.		
ZONES	SUPERFICIE EN HECTARES	%	ZONES	SUPERFICIE EN HECTARES	%
Zones urbaines			Zones urbaines		
UA	1.15 ha	0,16	UA	1.15 ha	0,16
UB	14.65 ha avec UBa 6.86 ha avec Ubb 7.76 ha	2 0,94 1,17	UB	3.7 ha	0,49
UC	18.82 ha	2,57	UC	31 ha	4,17
UD	162.25 ha avec UDa 86.63 ha avec UDb 75.62 ha	22,10 11,80 10,25	UD	37.3 ha	5,02
UE	11.12 ha	1,51	UE	11.7 ha	1,57
UF	2.33 ha	0,32	UF	3 ha	0,40
UH	5.08 ha	0,69			
US	7.15 ha avec USa 4.06 ha avec USb 3.09 ha	0,97 0,55 0,42	Zones NB*	221 ha	29,74
UT	1.52 ha	0,21			
UZ	37,58 ha avec UZa 3,36 ha avec UZc 34,22 ha	5,12 0,46 4,66			
Total zones urbaines	261.65 ha	35,64	Total zones urbaines et NB	309 ha	41,50
Zones à urbaniser			Zones d'urbanisation future		
AU	1.37 ha	0,19	NA	7 ha	0,94
Total zones à urbaniser	1.37 ha	0,19	Total zones d'urbanisation future	7 ha	0,94
Zones naturelles			Zones naturelles		
N	452.46 ha	61,64	ND	389.5 ha	52,42
Nc	15.89 ha	2,16	NC (carrière)	37.5 ha	5,04
Np	2.66 ha	0,36			
Total zones naturelles :	471.01 ha	64,17	Total zones naturelles :	427 ha	57,46
Espces boisés classés :	351.96 hectares	47,95			
TOTAL ZONES :	734.03 hectares				

LES CAPACITES RESIDUELLES THEORIQUES DU P.L.U.

DONNEES P.L.U.		CORRECTIFS				CAPACITES RESIDUELLES THEORIQUES					
Zones	superficie ha	%	superf. résiduelle* %		superf. Mini m2	C.O.S.	Capacités SHON m2	capacités nb. logts	correctif suprf. Mini	Taux occupation logts	Capacité en population**
UA	11 500	0,16	PM	PM	1500	2,5	PM	PM	127	2,4	PM
UBa	68 900	0,94	10	7 170		2	14 340	120		2,4	287
UBb	77 600	1,17	12	10 404		1,2	12 485	83		2,4	200
UC	188 200	2,57	20	37 540		0,3	11 262	75		2,4	180
UDa	866 300	11,80	20	173 260		0,15	25 989	173		2,4	416
UDb	756 200	10,25	25	191 225		0,15	28 684			2,4	306
UE	111 200	1,52	PM								
UF	23 300	0,32	PM								
UH	50 800	0,69	PM								
USa	40 600	0,55	PM								
USb	30 900	0,42	PM								
UT	15 200	0,20	PM								
UZ	33 600	0,46	PM								
UZc	342 200	4,66	PM								
Total zones urbaines	2 616 500	35,64	16	419 714			93 047	455	127		1 397
AU	13 700	0,19	75	6 075		1,2	7 290	91	2,40		227
Total zones à urbaniser	13 700	0,16						91			227
N	4 524 600	61,64									
Nc	158 900	2,16									
Np	26 600	0,36									
Total zones naturelles	4 710 100	64,17									
Total général	7 340 300	100,00						546	127		1 624

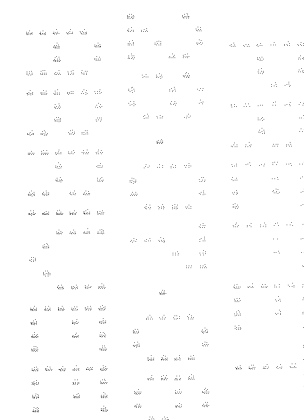
* capacités estimées en fonction de l'occupation des sols existante, des servitudes liées notamment aux risques naturels forts, aux Espaces Boisés Classés, etc...

** Capacité en population estimée à partir des taux d'occupation constatés (INSEE 99) et des objectifs fixés



Chapitre 5

Evaluation des incidences des orientations du plan sur l'environnement et mesures de préservation et de mise en valeur



EVALUATION DES INCIDENCES DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES DE PRESERVATION ET DE MISE EN VALEUR

Les orientations du document d'urbanisme respectent les dispositions énoncées par l'article L 121-1 du Code de l'urbanisme, à savoir :

La gestion économe et équilibrée de l'espace

1- La maîtrise et la gestion économe de l'espace urbain :

Les orientations du PLU traduisent la volonté communale de protéger son cadre de vie. L'urbanisation est globalement contenue dans ses limites existantes enrayant ainsi tout phénomène d'étalement urbain. La maîtrise du développement est l'une des orientations fortes de la DTA . L'objectif du PADD est de maîtriser et gérer de façon économe l'espace urbain afin d'améliorer les déplacements et de préserver la diversité des sites et des paysages.

Ainsi, les dispositions du présent document se traduisent par :

- **Le renforcement des espaces de centralité** et la maîtrise de leur forme urbaine. Le PLU conforte la fonction de la centralité du village. Dans les quartiers adjacents, les densités bâties et les hauteurs sont augmentées, en cohérence avec les formes et structurations du village et ses abords immédiats. Il s'agit des zones UA et UB
- **La définition d'espaces de renouvellement urbain**, permet d'assurer la gestion économe de l'espace de la Turbie. Les principaux secteurs sont situés en continuité du pôle de centralité que forment le village et ses abords. Ils ne présentent pas d'enjeux paysagers particuliers. Il s'agit des zones UC.
- **La gestion des espaces périphériques** situés au contact des éléments du grand cadre paysager de la commune (espaces naturels des versants et points hauts). Leurs caractéristiques paysagères, la volonté communale de protéger leur cadre de vie et leur forme urbaine existante, ont conduit à l'instauration de densités bâties faibles, matérialisées par un COS faible et une superficie minimale constructible. Il s'agit spécifiquement des zones UD.

Globalement, les dispositions du PLU renforcent la structuration et l'organisation des pôles déjà urbanisés en confortant la prise en compte de l'environnement, tant à l'échelle des grands massifs naturels et boisés, qu'à l'échelle des quartiers.

En cohérence avec les choix retenus en matière de croissance maîtrisée, les dispositions du P.L.U. correspondent aux objectifs d'équilibre exprimés entre renouvellement urbain et développement.

Le P.L.U. conserve l'enveloppe générale des zones qui accueillent déjà de l'urbanisation, inscrites au P.O.S. approuvé en 1982, tout en limitant l'extension des zones d'habitat diffus.

Ainsi, au travers de la délimitation des zones et des règles fixées, le P.L.U. assure la diversité des fonctions urbaines et la mixité spatiale, fonctionnelle et sociale. En prévoyant des capacités de construction et de restructuration, en cohérence avec les besoins identifiés et les objectifs fixés, il assure une offre satisfaisante pour répondre aux besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, artisanales, commerciales, touristiques, d'activités sportives et culturelles ainsi que d'équipements. De plus, le P.L.U. prévoit des zones à urbaniser qui pourront, à terme, être ouvertes à l'urbanisation afin de répondre aux besoins complémentaires en matière d'accueil d'habitat.

2- La diversité des fonctions urbaines :

Le PLU s'attache à promouvoir la mixité des fonctions urbaines au sein des différents secteurs urbanisés. Les commerces et les activités artisanales liées à la vie quotidienne des quartiers ne sont pas interdits dans les zones urbaines, y compris celles destinées à l'accueil résidentiel. De plus, le PLU s'attache à maintenir les zones d'activités à vocation industrielle et artisanale, à reconnaître la zone de carrière et développer une zone d'accueil touristique à proximité de la Tête de Chien.

3- La protection et la mise valeur des espaces naturels :

Les espaces protégés au titre de la DTA ont été classés dans le PLU en zone naturelle (N). Les zones N couvrent l'ensemble des grands espaces sensibles d'un point de vue paysager et environnemental. Leur objectif est d'assurer à la fois la protection et la mise en valeur du grand cadre paysager à l'échelle communale mais également à l'échelle de la bande côtière. le règlement du PLU s'attache ainsi à rendre inconstructibles l'ensemble de ces espaces.

Les sites suivants sont réellement porteurs de richesses écologiques :

- La zone naturelle de la Tête de chien,
- La Cime de la Fornà,
- Les versants Sud du Mont de la Bataille,
- Les contreforts du Mont Agel,
- Les abords du Justicier.

Afin de renforcer leur qualité et maintenir la diversité floristique, le PLU double les zones N d'espaces boisés classés, au titre de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme. Ils représentent 352 hectares et couvrent 48% du territoire communal. Les espaces boisés classés couvrent différents sites : les grands espaces naturels, les principaux vallons, les boisements interstitiels situés au sein des zones urbanisées et participant à leur respiration et aération.

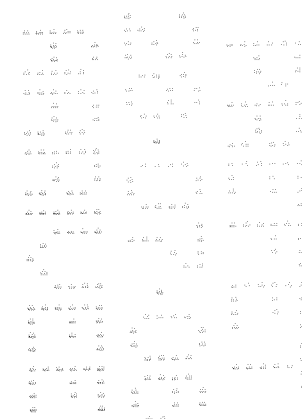
Préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous sol, des écosystèmes

Les dispositions prises par le P.L.U. en matière de renforcement et de structuration des pôles urbanisés, en continuité du centre ville, avec une mixité fonctionnelle, participent à la diminution des nuisances et des pollutions urbaines. Ces dispositions sont confortées par celles visant à la préservation des espaces végétalisés au sein de différents tissus, urbains et naturels, du territoire communal.

Le schéma directeur d'assainissement, élaboré à l'échelle intercommunale, prévoit les dispositions nécessaires au fonctionnement des réseaux collectifs et délimite les zones d'assainissement autonome en fixant les conditions de réalisation des installations. Il est à noter que le réseau collectif dessert la grande majorité des espaces d'accueil de l'urbanisation. Des extensions de réseaux sur les secteurs mal ou non équipés, sont programmées.

En matière d'équipement de traitement des eaux usées, le raccordement envisagé du secteur du SIVOM de Villefranche Sur Mer sur la station de Nice, permettra d'assurer un traitement adapté des secteurs situés sur le versant Est de la commune.

Ainsi, les travaux et les projets envisagés, permettront le traitement des eaux usées de la commune à l'échéance du P.L.U.



EVALUATION DES INCIDENCES DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES DE PRESERVATION ET DE MISE EN VALEUR

Les dispositions réglementaires du P.L.U., en matière de gestion des eaux pluviales, renforcent la maîtrise qualitative des rejets et la préservation des sols. Le maillage et l'état des vallons existants permettent l'évacuation satisfaisante des eaux pluviales. Les aménagements, le recalibrage ponctuel de certains vallons et l'édification de bassins de rétention permettront de renforcer l'évacuation des eaux pluviales en cohérence avec l'urbanisation prévue par le P.L.U.

La collecte, le traitement et le stockage des déchets sont assurés au niveau intercommunal (CARF), en conformité avec le Plan Départemental. Le traitement est assuré principalement par l'UIOM de Monaco. La collecte sélective est mise en place sur l'ensemble du territoire communal et une déchetterie est installée.

Le réseau de distribution d'eau potable permet l'alimentation de l'ensemble de la commune. Les travaux de doublage du réseau d'adduction ont été réalisés afin de sécuriser l'alimentation.

La préservation des écosystèmes est assurée, à la fois, par la prise en compte des inventaires et protections réglementaires du patrimoine naturel et par la structure paysagère mise en place (Espaces Boisés classés, création d'une zone naturelle inconstructible dispositions réglementaires particulières...) qui permettent d'améliorer la continuité des milieux.

A cette effet, pour la sauvegarde des grands sites naturels, la commune prévoit le classement de 461, 66 hectares en zone naturelle, soit 63% du territoire communal. La plupart des ces zones naturelles sont doublées d'espaces boisés classés.

Par ailleurs, il est important de préciser que l'extension de l'urbanisation s'effectue au sein de l'enveloppe urbaine existante et n'entame pas les espaces naturels de la commune.

Préservation des espaces verts, des sites et des paysages

Au delà de la protection des espaces naturels, le projet d'aménagement de la commune comprend des objectifs de protection et de mise en valeur du paysage.

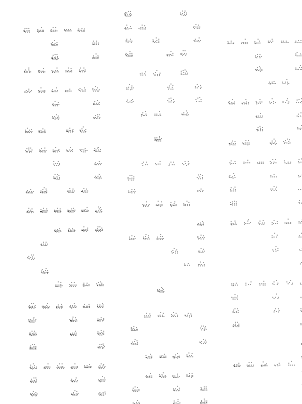
Le P.L.U. met en place les dispositions pour assurer le maintien et le renforcement des espaces non bâtis et végétalisés, qui forment des espaces de respiration au sein des espaces d'accueil de l'urbanisation ou bien des coupures entre les différents quartiers d'habitat.

Les versants situés dans les quartiers du Devens, Aurellia, Sotto Baou, les Starras, Lou Cros Nord Ouest, et inscrits en espaces paysagers sensibles par la DTA ont fait l'objet d'un classement en zone UD, correspondant à une zone de faible densité, et de dispositions règlementaires adaptées.

Ainsi, le maintien de leur valeur paysagère a impliqué le maintien des formes urbaines existantes et donc la limitation des densités urbaines (COS 0,15).

De même, l'instauration d'une superficie minimum constructible de 1500m² se justifie pleinement au regard du caractère paysager qu'ils présentent.

Enfin, pour assurer le maintien de l'équilibre minéral/végétal, et donc assurer le maintien d'un tissu bâti aéré, le règlement prévoit un coefficient d'emprise au sol de l'habitation principale et ses annexes relativement faible, fixé à 20% et l'obligation d'aménager en espace vert les espaces libres de toute occupation et de préserver les plantations existantes.



EVALUATION DES INCIDENCES DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES DE PRESERVATION ET DE MISE EN VALEUR

Sauvegarde du patrimoine urbain et architectural

Le P.L.U. fixe les conditions réglementaires pour assurer la préservation et la mise en valeur des éléments qui caractérisent le patrimoine communal.

Il préserve le centre historique, le Trophée d'Auguste et la carrière romaine, en application de la servitude relative à la protection des Monuments historiques.

Il précise sur le centre ancien les dispositions architecturales à respecter et à mettre en œuvre de façon à assurer une pérennité du patrimoine urbain et architectural.

Maîtrise des besoins en matière de déplacements

Les dispositions prises par le P.L.U répondent aux objectifs de maîtrise des besoins en matière de déplacements. Ces dispositions agissent à plusieurs niveaux et en particulier au niveau de la forme urbaine ; en favorisant une meilleure structuration des espaces d'accueil de l'urbanisation avec notamment le renforcement de l'organisation autour du centre ville qui visent notamment à une réduction des déplacements de proximité (inter quartiers).

Au niveau de l'amélioration et de la mise aux normes des voiries en fonction des évolutions envisageables. Le P.L.U. prévoit des emplacements réservés pour les élargissements de voiries et pour l'aménagement de carrefours.

De plus, les dispositions prises à l'échelle intercommunale visent à favoriser les déplacements en transports collectifs.

Enfin, la réalisation du demi échangeur autoroutier a permis d'alléger le transit des poids lourds dans le centre urbain.

Prévention des risques naturels prévisibles et réduction des nuisances sonores

Les dispositions retenues dans le PLU sont de nature à tenir compte des différents risques qui concernent le territoire communal. Ainsi, l'ensemble des risques connus ont fait l'objet de localisations précises. Afin de protéger les biens et les personnes, des dispositions réglementaires figurent dans le document d'urbanisme.

Le P.L.U. prend en compte et traduit les risques naturels connus sur le territoire communal, au titre des plans de prévention des risques. Le PPR mouvement de terrain approuvé le 2 mai 2001 est annexé au présent document. Les zones de risques majeurs ont été identifiées sur le plan de zonage par une trame particulière. Le règlement interdit dans ces secteurs de risques majeurs toute construction à l'exception de celles autorisées par le règlement du PPR.

La commune de La Turbie est située dans une zone de sismicité n°II. En conséquence sont applicables les dispositions du décret n°916461 modifié par le décret 2000-892 du 13 septembre 2000, pris en application de l'article L.563-1 du code de l'environnement, ainsi que celles de l'arrêté ministériel du 2 mai 1997 précisant les intensités nominales à prendre en compte dans le cadre d'un bâtiment à risque normal.

EVALUATION DES INCIDENCES DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT
ET MESURES DE PRESERVATION ET DE MISE EN VALEUR

Les secteurs d'isolement acoustique sont pris en compte dans le P.L.U.
De plus, les dispositions réglementaires du P.L.U., notamment en ce qui concerne les occupations du sol autorisées dans le secteur d'accueil de l'habitat, et les mesures en faveur de la sécurisation des voiries en secteur urbain, confortent la réduction des nuisances.
Le long des voies à grande circulation, afin de réduire les nuisances sonores et maintenir un cadre de vie de qualité aux habitants de La Turbie, il a été instauré des marges de reculement conséquentes.

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	101	102	103	104	105	106	107	108	109	110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120	121	122	123	124	125	126	127	128	129	130	131	132	133	134	135	136	137	138	139	140	141	142	143	144	145	146	147	148	149	150	151	152	153	154	155	156	157	158	159	160	161	162	163	164	165	166	167	168	169	170	171	172	173	174	175	176	177	178	179	180	181	182	183	184	185	186	187	188	189	190	191	192	193	194	195	196	197	198	199	200	201	202	203	204	205	206	207	208	209	210	211	212	213	214	215	216	217	218	219	220	221	222	223	224	225	226	227	228	229	230	231	232	233	234	235	236	237	238	239	240	241	242	243	244	245	246	247	248	249	250	251	252	253	254	255	256	257	258	259	260	261	262	263	264	265	266	267	268	269	270	271	272	273	274	275	276	277	278	279	280	281	282	283	284	285	286	287	288	289	290	291	292	293	294	295	296	297	298	299	300	301	302	303	304	305	306	307	308	309	310	311	312	313	314	315	316	317	318	319	320	321	322	323	324	325	326	327	328	329	330	331	332	333	334	335	336	337	338	339	340	341	342	343	344	345	346	347	348	349	350	351	352	353	354	355	356	357	358	359	360	361	362	363	364	365	366	367	368	369	370	371	372	373	374	375	376	377	378	379	380	381	382	383	384	385	386	387	388	389	390	391	392	393	394	395	396	397	398	399	400	401	402	403	404	405	406	407	408	409	410	411	412	413	414	415	416	417	418	419	420	421	422	423	424	425	426	427	428	429	430	431	432	433	434	435	436	437	438	439	440	441	442	443	444	445	446	447	448	449	450	451	452	453	454	455	456	457	458	459	460	461	462	463	464	465	466	467	468	469	470	471	472	473	474	475	476	477	478	479	480	481	482	483	484	485	486	487	488	489	490	491	492	493	494	495	496	497	498	499	500	501	502	503	504	505	506	507	508	509	510	511	512	513	514	515	516	517	518	519	520	521	522	523	524	525	526	527	528	529	530	531	532	533	534	535	536	537	538	539	540	541	542	543	544	545	546	547	548	549	550	551	552	553	554	555	556	557	558	559	560	561	562	563	564	565	566	567	568	569	570	571	572	573	574	575	576	577	578	579	580	581	582	583	584	585	586	587	588	589	590	591	592	593	594	595	596	597	598	599	600	601	602	603	604	605	606	607	608	609	610	611	612	613	614	615	616	617	618	619	620	621	622	623	624	625	626	627	628	629	630	631	632	633	634	635	636	637	638	639	640	641	642	643	644	645	646	647	648	649	650	651	652	653	654	655	656	657	658	659	660	661	662	663	664	665	666	667	668	669	670	671	672	673	674	675	676	677	678	679	680	681	682	683	684	685	686	687	688	689	690	691	692	693	694	695	696	697	698	699	700	701	702	703	704	705	706	707	708	709	710	711	712	713	714	715	716	717	718	719	720	721	722	723	724	725	726	727	728	729	730	731	732	733	734	735	736	737	738	739	740	741	742	743	744	745	746	747	748	749	750	751	752	753	754	755	756	757	758	759	760	761	762	763	764	765	766	767	768	769	770	771	772	773	774	775	776	777	778	779	780	781	782	783	784	785	786	787	788	789	790	791	792	793	794	795	796	797	798	799	800	801	802	803	804	805	806	807	808	809	810	811	812	813	814	815	816	817	818	819	820	821	822	823	824	825	826	827	828	829	830	831	832	833	834	835	836	837	838	839	840	841	842	843	844	845	846	847	848	849	850	851	852	853	854	855	856	857	858	859	860	861	862	863	864	865	866	867	868	869	870	871	872	873	874	875	876	877	878	879	880	881	882	883	884	885	886	887	888	889	890	891	892	893	894	895	896	897	898	899	900	901	902	903	904	905	906	907	908	909	910	911	912	913	914	915	916	917	918	919	920	921	922	923	924	925	926	927	928	929	930	931	932	933	934	935	936	937	938	939	940	941	942	943	944	945	946	947	948	949	950	951	952	953	954	955	956	957	958	959	960	961	962	963	964	965	966	967	968	969	970	971	972	973	974	975	976	977	978	979	980	981	982	983	984	985	986	987	988	989	990	991	992	993	994	995	996	997	998	999	1000	1001	1002	1003	1004	1005	1006	1007	1008	1009	1010	1011	1012	1013	1014	1015	1016	1017	1018	1019	1020	1021	1022	1023	1024	1025	1026	1027	1028	1029	1030	1031	1032	1033	1034	1035	1036	1037	1038	1039	1040	1041	1042	1043	1044	1045	1046	1047	1048	1049	1050	1051	1052	1053	1054	1055	1056	1057	1058	1059	1060	1061	1062	1063	1064	1065	1066	1067	1068	1069	1070	1071	1072	1073	1074	1075	1076	1077	1078	1079	1080	1081	1082	1083	1084	1085	1086	1087	1088	1089	1090	1091	1092	1093	1094	1095	1096	1097	1098	1099	1100	1101	1102	1103	1104	1105	1106	1107	1108	1109	1110	1111	1112	1113	1114	1115	1116	1117	1118	1119	1120	1121	1122	1123	1124	1125	1126	1127	1128	1129	1130	1131	1132	1133	1134	1135	1136	1137	1138	1139	1140	1141	1142	1143	1144	1145	1146	1147	1148	1149	1150	1151	1152	1153	1154	1155	1156	1157	1158	1159	1160	1161	1162	1163	1164	1165	1166	1167	1168	1169	1170	1171	1172	1173	1174	1175	1176	1177	1178	1179	1180	1181	1182	1183	1184	1185	1186	1187	1188	1189	1190	1191	1192	1193	1194	1195	1196	1197	1198	1199	1200	1201	1202	1203	1204	1205	1206	1207	1208	1209	1210	1211	1212	1213	1214	1215	1216	1217	1218	1219	1220	1221	1222	1223	1224	1225	1226	1227	1228	1229	1230	1231	1232	1233	1234	1235	1236	1237	1238	1239	1240	1241	1242	1243	1244	1245	1246	1247	1248	1249	1250	1251	1252	1253	1254	1255	1256	1257	1258	1259	1260	1261	1262	1263	1264	1265	1266	1267	1268	1269	1270	1271	1272	1273	1274	1275	1276	1277	1278	1279	1280	1281	1282	1283	1284	1285	1286	1287	1288	1289	1290	1291	1292	1293	1294	1295	1296	1297	1298	1299	1300	1301	1302	1303	1304	1305	1306	1307	1308	1309	1310	1311	1312	1313	1314	1315	1316	1317	1318	1319	1320	1321	1322	1323	1324	1325	1326	1327	1328	1329	1330	1331	1332	1333	1334	1335	1336	1337	1338	1339	1340	1341	1342	1343	1344	1345	1346	1347	1348	1349	1350	1351	1352	1353	1354	1355	1356	1357	1358	1359	1360	1361	1362	1363	1364	1365	1366	1367	1368	1369	1370	1371	1372	1373	1374	1375	1376	1377	1378	1379	1380	1381	1382	1383	1384	1385	1386	1387	1388	1389	1390	1391	1392	1393	1394	1395	1396	1397	1398	1399	1400	1401	1402	1403	1404	1405	1406	1407	1408	1409	1410	1411	1412	1413	1414	1415	1416	1417	1418	1419	1420	1421	1422	1423	1424	1425	1426	1427	1428	1429	1430	1431	1432	1433	1434	1435	1436	1437	1438	1439	1440	1441	1442	1443	1444	1445	1446	1447	1448	1449	1450	1451	1452	1453	1454	1455	1456	1457	1458	1459	1460	1461	1462	1463	1464	1465	1466	1467	1468	1469	1470	1471	1472	1473	1474	1475	1476	147
----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	-----

Chapitre 6

Exposé des motifs

des changements apportés

aux règles d'urbanisme antérieures

EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES AUX REGLES D'URBANISME ANTERIEURES

Généralités

Exposé des motifs des changements apportés aux règles d'urbanisme antérieures, issues du Plan d'Occupation des Sols approuvé en 1982.

Cette dernière partie rappelle et justifie les évolutions sur les règles d'urbanisme antérieures dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme.

En premier lieu, la révision du document d'urbanisme a été l'occasion de prendre en compte la Directive Territoriale d'Aménagement. Celle-ci délimite :

- les grands espaces naturels à protéger le massif de la Tête de Chien, les versants de la Cime de la Forna, Mont Bataille, les contreforts du Mont Agel et le Justicier.
- les espaces paysagers sensibles localisés sur les quartiers du Devens, Aurellia, Sotto Baou, les Starras, Lou Cros Nord Ouest.

Par ailleurs, elle précise la nécessaire maîtrise du développement face à la consommation excessive de l'espace qui a généré de graves dysfonctionnements en matière de logements, de transports, d'implantation d'équipements et d'activités.

La comparaison avec le P.O.S. approuvé montre :

- une diminution légère des zones ouvertes à l'urbanisation (de 41,5 Ha à 35,64 Ha, soit une diminution de 5,86 Ha).
- une diminution des zones à urbaniser du PLU par rapport aux zones d'urbanisation future du POS (de 7 Ha à 1,37 Ha, soit une diminution de 5,63 ha).
- une augmentation des zones naturelles protégées (de 427 Ha à environ 471 Ha environ, soit une augmentation de 44 hectares).

La superficie des zones urbaines inscrites au PLU permet l'accueil des populations futures et répond notamment aux objectifs fixés par le PADD.

N.B. Le comparatif POS / PLU est à relativiser dans la mesure où d'une part la dénomination et l'affectation de certaines zones n'est pas identique (ainsi dans le POS, la carrière est inscrite en zone agricole NC alors que dans le PLU, elle est inscrite en zone UZc). De même, du fait des fichiers numériques du PLU, les calculs des superficies diffèrent de ceux indiqués dans le rapport de présentation du POS.

Evolution du centre ancien : zone UA

Aucune évolution notable sur le village. La différence de superficie provient des modes de calcul.

L'évolution par zone

Evolution des zones urbanisées denses : zones UB du POS approuvé

Dans le cadre des objectifs du PADD et notamment, afin de renforcer la centralité existante du centre ancien, la zone UB du POS approuvé est étendue à une partie des quartiers du Prat, du Détras, de Fuont-Nova et d'Amendola.

Le PLU crée deux secteurs UBa et UBb qui intègrent la zone UB du POS approuvé et des secteurs précédemment classés en zone UCa, UEa et NBa et qui offrent les conditions de continuité morphologique avec le centre ancien.

Les règles édictées dans le cadre du PLU correspondent à la nature du tissu urbain existant et visent, à renforcer la densité bâtie.

Les hauteurs sont maintenues à 9 m. La hauteur frontale est réduite à 12 mètres au lieu de 15 mètres afin de limiter l'impact visuel des nouvelles constructions.

Le COS est fixé à 2 dans le secteur UBa et 1,2 dans le secteur UBb.

Par rapport au POS approuvé en 1982, la zone UB du PLU augmente de 10,95 hectares.

EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES AUX REGLES D'URBANISME ANTERIEURES

Evolution des zones de densité moyenne : zone UC du POS approuvé

Dans le PLU, cette zone correspond aux secteurs urbains discontinus, présentant une densité moyenne et situés en prolongement du centre urbain.

Elle correspond au tissu bâti des quartiers du Cradanier, de la Croux, de Fuot-Nova et des Vignasses. La zone UC a été largement réduite.

Sa nouvelle délimitation répond à l'objectif de renforcement de la centralité du centre ancien. Il s'agit de quartiers situés dans le prolongement du village, qui présentent des densités urbaines moyennes.

La zone UC du PLU est réduite de 12,18 hectares. Il s'agit de la suppression des quartiers dont le tissu urbain correspond davantage à de l'habitat individuel diffus.

L'évolution des dispositions réglementaires concernent essentiellement :

- la suppression de la superficie minimale constructible de 500m², qui était fixée dans le POS approuvé de 1982.

- la règle de hauteur : En effet, afin de tenir compte de la morphologie urbaine existante, la règle de hauteur a été uniformisée sur l'ensemble de la zone UC, elle est limitée à 9 mètres à l'égout du toit. Le secteur UCb étant supprimé, la règle de hauteur définie à 7m et correspondant à de l'habitat individuel n'a plus lieu d'être.

Le COS est maintenu à 0,30. Toutefois, afin de tenir compte du schéma d'assainissement, les terrains non desservis par le réseau public d'assainissement le COS est réduit à 0,15.

Par rapport au POS approuvé en 1982, la zone UC du PLU est réduite de 12, 18 hectares.

Evolution des zones d'habitat individuel de faible densité : zones UD et NB du POS approuvé.

L'évolution de ces zones est liée à la prise en compte de la DTA et du Plan de Prévention des Risques Naturels.

Concernant la prise en compte des risques naturels, une partie des zones constructibles du POS approuvé ont été réduites sur les versants suivants et reclassées en zone N dans le cadre de la révision du PLU :

- Giram : une partie de la zone NBe du POS de 1982
- Col de Guerre : une partie de la zone NBe du POS de 1982
- La Puada : une partie de la zone UCa du POS de 1982
- Aurellia : une partie de la zone NBc du POS de 1982
- Lou Cros Nord Ouest : une partie de la zone NBa du POS de 1982.

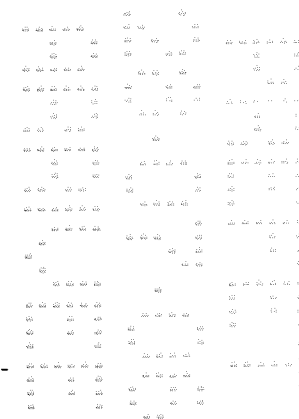
Concernant la prise en compte de la DTA et plus particulièrement les espaces naturels à protéger, quelques secteurs de zones constructibles du POS de 1982 ont été reclassés en zone N, dans le PLU. Cette disposition concerne les quartiers suivants :

- Giram : une partie de la zone NBe du POS de 1982
- Col de Guerre, une partie de la zone NBc du POS de 1982
- les Cotes supérieures : une partie de la zone NBf du POS de 1982.

Globalement, par rapport au POS approuvé en 1982, la zone UD du PLU augmente de 124,95 hectares. Cette augmentation s'explique par la prise en compte des dispositions de la loi SRU qui imposent la suppression des zones NB.

Ces dernières ont été reclassées :

- soit en zones urbaines (U), lorsqu'elles correspondaient à des secteurs déjà urbanisés où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
- soit en zone naturelle (N) : secteurs équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt (esthétique, historique ou écologique), soit de leur caractère d'espaces naturels.



EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES AUX REGLES D'URBANISME ANTERIEURES

Création d'une US sur une ancienne carrière classée en zone NA du POS.

Elle était destinée à recevoir un aménagement touristique sportif et de loisirs ouvert au public. Le PLU conserve la vocation de cette zone et ajoute un secteur USb qui permet l'accueil d'activités artisanales et de transport et une déchetterie.

La zone US représente 7,15 hectares.

Création d'une zone touristique UT sur des terrains situés en zone NBd au POS approuvé en 1982.

La zone UT, localisée en continuité directe du secteur résidentiel des Hauts de Monté Carlo, est destinée à l'accueil d'équipements et d'hébergements touristiques

Elle représente une surface de 1,52 hectare.

Création de deux zones UZ à vocation activités artisanales et commerciales, elles représentent 3,36 ha. La première est située quartier Speraye, elle était classée en zone NBf au POS approuvé. La seconde située au quartier de Carpre, était classée en zone NBA.

Création d'une zone UZc, destinée à l'exploitation de la carrière. Elle représente 34,22 ha.

Les zones naturelles (N) ont été étendues dans les quartiers suivants :

- Lou Cros Nord-Ouest,
- Ghesa,
- Mont Bataille et contreforts du Mont Agel.

Ainsi que sur de nombreux micro-secteurs situés en limites des grands espaces naturels.