

DEPARTEMENT DES ALPES MARITIMES

COMMUNE DE LA TURBIE



**ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE A LA
MODIFICATION N° 6 DU PLAN LOCAL
D'URBANISME DE LA COMMUNE DE LA TURBIE**

29 août 2022 au 30 septembre 2022.

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

SOMMAIRE

1- GENERALITES

1.1- Préambule	3
1.2 - Objet de l'enquête publique	3
1.3 - Cadre législatif et réglementaire	4
1.4 - Caractéristiques du projet de modification n° 6 du PLU	4
1.5- Composition du dossier	5

2- ORGANISATION DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

2.1- Prescription de l'enquête publique	6
2.2- Désignation du commissaire enquêteur	6
2.3- Modalités de l'enquête publique	6

3- DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

3.1- Publicité de l'enquête et information du public	6
3.2- Consultations préalables	7
3.3- Climat de l'enquête publique	9
3.4- Relation comptable des observations du public	9
3.5- Clôture de l'enquête publique	9
3.6- Observations du maitre d'ouvrage	9

4- ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC 9

5- COMMENTAIRE DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR 15

6- ANNEXES

6.1- PV de synthèse des observations du public	18
6.2- Mémoire en réponse de la Commune	20

CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE

(Les conclusions et l'avis motivé figurent sur un document distinct joint)

1- GENERALITES

1.1- Préambule

La commune de La Turbie, forte de 2980 habitants environ, est située dans le département des Alpes Maritimes à 450 m d'altitude au nord de la Principauté de MONACO. Elle fait partie de la Communauté d'Agglomération Riviera Française (CARF) qui regroupe 15 communes et dont le siège est situé à Menton.

Très peu peuplée et orientée principalement vers des activités touristiques en raison de la présence de monuments historiques sur la commune (Trophée des Alpes et église Saint Michel-Archange), elle constitue un lieu de passage vers Monaco et vers les communes du littoral avec un point de vue panoramique remarquable sur la Méditerranée.

Le Plan local d'urbanisme approuvé le 12 juillet 2006 a fait l'objet de 5 modifications régulièrement approuvées par le conseil municipal de la commune. .

Compte tenu de certaines évolutions urbaines et d'erreurs portant sur la désignation des emplacements réservés, le Conseil Municipal, en séance du 18 novembre 2021, a décidé d'engager une nouvelle procédure de modification du PLU dont les objectifs principaux sont les suivants :

- Reclasser les secteurs de la zone AU, au nord du village, en zone urbaine et en zone naturelle, avec adaptation des dispositions règlementaires,
- Créer une zone spécifique « équipements sportifs » sur le secteur de l'Amendola avec de nouvelles dispositions règlementaires,
- Supprimer le Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG) sur le secteur de la Crémaillère, du fait de son caractère obsolète,
- Supprimer l'emplacement réservé pour mixité sociale sur le secteur du Sillet,
- Supprimer l'emplacement réservé n° 12 du PLU en vigueur, pour la caserne des pompiers construite récemment.

1.2- Objet de l'enquête publique.

La présente enquête publique a pour objet de soumettre à l'avis du public ce projet de modification n° 6 du PLU de la commune de La Turbie, approuvé le 12 juillet 2006, portant sur la totalité de son territoire et élaboré conformément au code de l'urbanisme. En application de l'article L 153-41 la procédure de modification de droit commun peut être engagé lorsqu'il y a lieu :

- de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- de diminuer les possibilités de construire,
- de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

1.3- Cadre législatif et réglementaire.

Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 (SRU) modifiée par la loi Urbanisme et Habitat n° 2003-590 du 2 juillet 2003

Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 153-41, L 123-10, L 123-13, R 123-19 et R 123-24.

Code de l'Environnement, notamment ses articles L 123-1 et suivants et R 123-1 et suivants fixant les modalités de l'enquête publique.

Délibération n° 2021-92 du conseil municipal de la commune de La Turbie, en date du 24 novembre 2021 approuvant la procédure de modification n° 6 du PLU de la commune.

Arrêté municipal n° 2022-349, du 19 juillet 2022, ordonnant l'ouverture d'une enquête publique relative au projet de modification n° 6 du PLU de La Turbie

1.4- Caractéristiques du projet de modification n° 6 du PLU.

I – Reclassement des zones AU du centre village

Le PLU de la commune approuvé le 12 juillet 2006 prévoyait une zone AU au centre village quartier de Détras.

Lors de la modification n° 4 du PLU cette zone a été redécoupée en 4 zones afin de permettre la construction de logements dans ce quartier.

Compte tenu des constructions réalisées dans ce secteur depuis 2016 il convient de reclasser ces zones AU (zone à urbaniser) en zones UB et UC (zone urbaine) ainsi qu'en zone N pour 0,09 ha situé dans le périmètre d'un arrêté Biotopie et exempté de toutes constructions.

II- Création d'une zone USb quartier Amendola

Le secteur Amendola comporte de nombreux équipements sportifs (piscine, tennis, calcetto) actuellement en zone cadastrale UDa correspondant à un secteur urbain discontinu de faible densité.

Au regard de la vocation de ce secteur, pour lequel la commune envisage un renforcement des équipements de types récréatifs, ludiques et sportifs, il est proposé de classer ce dernier en zone US correspondant davantage à une zone d'activités sportives, de loisirs et d'activités artisanales.

III - Suppression du périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global (PAPAG)

Lors de la modification n° 4 du PLU de La Turbie, approuvé le 28 avril 2016, un périmètre d'attente de projet d'aménagement global avait été fixé sur le site de la Crémaillère sur les parcelles AD 252,254,362,363,405 et 519 en zone UC pour une durée maximale de 5 ans.

Aucun projet n'ayant été initié durant ce délai, il convient de supprimer dans les documents graphiques ce PAPAG devenu obsolète ainsi que ses références dans le règlement et l'annexe 5c1 qui en découlait. La zone UC est maintenue.

IV – Suppression de l’emplacement réservé (E.R) n° 16 pour mixité sociale

Lors de la modification n° 4 du PLU de La Turbie, approuvé le 28 avril 2016, un emplacement réservé (16) pour mixité sociale avait été fixé sur les parcelles cadastrées B 1261 et 1263 dans le but de créer des logements locatifs sociaux à hauteur de 50%.

La commune de La Turbie s’est fixée un tout autre objectif sur ce secteur du Sillet et envisage la création d’un espace Coworking.

Les objectifs de mixité sociale sont reportés sur d’autres secteurs et permettent de répondre positivement aux dispositions du Programme Local de l’Habitat (PLH) établi par la CARF.

Il est donc proposé de supprimer des documents graphiques l’E.R n°16 et supprimer l’annexe 5b1 qui en découlait.

V – Suppression de l’emplacement réservé n° 12

L’emplacement réservé n° 12 porté au PLU en vigueur sur la parcelle cadastrée B0459 concernait la réalisation de la caserne des pompiers.

La construction du nouveau centre d’incendie et de secours a été inaugurée le 21 octobre 2021.

Au regard de la réalisation de ce projet il est proposé de supprimer cet emplacement réservé sur les documents graphiques.

VI – Modification de la liste des emplacements réservés

La suppression dûment justifiée de certains emplacements réservés et la correction de certaines erreurs de transcription permettra de mettre à jour la liste des emplacements réservés (Doc. 5a) .

1.5- Composition du dossier d’enquête publique.

1.5.1- Partie administrative :

- ✓ Arrêté municipal n° 2022-349 du 19/07/2022 prescrivant l’enquête publique sur le projet de modification n° 6 du PLU de la commune de La Turbie.
- ✓ Délibération du conseil municipal de La Turbie en date du 24/11/2021 approuvant la procédure de modification n° 6 du PLU
- ✓ Attestation d’affichage, de l’avis d’enquête publique, établi par la Police municipale de La Turbie , en date du 08/08/2022.
- ✓ Attestation d’affichage du Maire de La Turbie en date du 30/09/2022,
- ✓ Parutions de presse (Nice-Matin, La Tribune Côte d’Azur) de l’avis d’enquête,
- ✓ Décision du Tribunal Administratif de Nice de désignation du commissaire-enquêteur,
- ✓ Avis des Personnes Publiques Associées (PPA)

1.5.2- Partie technique : composition du projet de modification n° 6 du PLU :

1. Note de présentation
2. Projet de Règlement corrigé

3. Plan de zonage au 1/4500 e
4. Liste des emplacements réservés (Doc. 5a)
5. Secteurs à pourcentage de logements sociaux (Doc. 5a).

2- ORGANISATION DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

2.1- Prescription de l'enquête publique

Par arrêté municipal n° 2022-349 du 19 juillet 2022, le Maire de La Turbie a prescrit l'ouverture d'une enquête publique relative au projet de modification n° 6 du PLU de la commune de La Turbie, du 29 août 2022 au 30 septembre 2022.

2.2- Désignation du commissaire enquêteur (CE)

Par décision n° E 22000018/06, en date du 20 avril 2022, la présidente du tribunal administratif de Nice m'a nommé désigné, Alfred MARTINEZ, en qualité de commissaire enquêteur, pour conduire l'enquête publique relative à la modification n° 6 du PLU de La Turbie.

2.3- Modalités de l'enquête publique

Les modalités d'organisation de l'enquête publique ont été arrêtées en liaison avec la commune de La Turbie lors d'une première réunion en mairie, le 30/06/2022, avec Madame Muriel BOUSQUET Directrice Générale des Services et Mme Sylvie ASSO Responsable du service d'urbanisme.

Les permanences du commissaire enquêteur ont été arrêtées en fonction des jours et horaires d'ouverture de la mairie.

Le dossier d'enquête, préparé par la commune de La Turbie, a été paraphé par le commissaire enquêteur. Il a été mis à la disposition du public du 29 août au 30 septembre 2022 à la Mairie de La Turbie, soit pendant 33 jours consécutifs.

Le registre d'enquête publique paraphé par le commissaire enquêteur est joint au dossier d'enquête.

Une visite des principaux sites de la commune, signalés dans le projet de modification du PLU, a eu lieu le 8 août 2022, en présence de Madame ASSO du service urbanisme et d'un agent de la police municipale qui a procédé au cours de cette même visite à l'affichage de l'avis d'enquête sur les différents panneaux d'affichage de la commune.

3- DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

3.1- Publicité de l'enquête et information du public

La publicité et l'information du public ont été assurées à la fois par l'affichage de l'avis d'enquête publique, par l'insertion dans la presse de l'avis d'enquête, par les permanences

tenues par le commissaire-enquêteur et par la mise en ligne du projet de modification du PLU sur le site internet de la commune « ville-la-turbie.fr ».

➤ **Affichage de l'avis d'enquête**

L'avis d'enquête publique a été affiché sur le territoire de la commune de La Turbie dès le 8 août sur les lieux suivants :

- Mairie de La Turbie
- Rond-point de Sarre,
- Place Neuve,
- Route de la Tête de Chien quartier Amendola,
- Chemin des Vignasses (face au dépôt de bus),
- Col de Guerre,
- Rond-point de Saint Roch,
- Chemin des Révoires (Grimette).

Une attestation d'affichage est établie par la police municipale le 08/08/2022 accompagnée d'une planche photographique représentant les différents lieux d'affichage.

En outre, un certificat d'affichage a été établi par le Maire de La Turbie, en date du 30/09/2022, mentionnant les lieux d'affichage de l'avis d'enquête ainsi que la période de cet affichage du 08/08/2022 au 30/09/2022

En qualité de commissaire-enquêteur je peux attester de la réalité de cet affichage.

➤ **Parutions de presse**

L'avis d'enquête publique a été publié, deux fois, dans deux quotidiens de presse régionale :

- Nice-Matin les 11/08/2022 et 01/09/2022
- La Tribune Côte d'Azur les 05/08/2022 (n° 1159119) et 02/09/2022 (n° 1162001).

➤ **Permanences du Commissaire enquêteur**

M. Alfred MARTINEZ a tenu, à la Mairie de La Turbie, les permanences suivantes :

- Lundi 29 août 2022 de 9 h à 12 h et de 14 h à 17 h,
- Jeudi 15 septembre de 9 h à 12 h et de 14 h à 17 h,
- Vendredi 30 septembre 2022 de 9 h à 12 h et de 14 h à 17 h.

➤ **Site internet**

L'avis d'enquête publique ainsi que la totalité du dossier d'enquête ont été mis en ligne sur le site internet de la commune : ville-la-turbie.fr

3.2- Consultations préalables

En application de la directive 2001/42//CE et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences des plans et programmes sur l'environnement une demande d'examen au cas par cas de la modification n°6 du PLU de La Turbie a été adressée dès le 07/03/22 à la Mission Régionale d'Autorité environnementale Provence Alpes Côte d'Azur (MRAe).

Dans le processus de modification du PLU, en application de l'article L. 123-9 du code de l'urbanisme, le maître d'ouvrage a adressé, pour consultation, le projet de modification n°6 du PLU de La Turbie aux Personnes Publiques Associées et Associations concernées.

3.2.1- Mission Régionale d'Autorité environnementale :

L'autorité environnementale (MRAe) par Décision n° CU-2022-3092 en date du 29 avril 2022 a fait savoir que le projet de modification n°6 du PLU de la commune de La Turbie n'était pas soumis à évaluation environnementale.

3.2.2- Les Personnes Publiques Associées (PPA) :

- M. le Préfet des Alpes Maritimes : Par courrier en date du 20 avril 2022 le Préfet des Alpes Maritimes donne un avis favorable à la modification n° 6 du PLU de La Turbie, assorti de quelques observations techniques détaillées par la DDTM.
- Communauté d'Agglomération de la Riviera Française : Aucun avis n'est formulé par la communauté d'agglomération qui attire toutefois l'attention de la commune sur les objectifs du PLH à tenir en terme de logements sociaux.
- Chambre de Commerce et d'Industrie Nice Côte d'Azur : Par courrier en date du 28 septembre 2022 la CCI Nice Côte d'Azur donne un avis favorable à la modification n° 6 du PLU de La Turbie.
- Chambre d'Agriculture des Alpes Maritimes : Compte tenu que les modifications proposées n'ont aucun impact sur les espaces et les activités agricoles, la Chambre d'Agriculture fait savoir, par lettre en date du 15 avril 2022, qu'elle n'a pas d'observations à émettre sur ce dossier.
- Institut National de l'Origine et de la Qualité : Par courrier en date du 28 mars 2022, l'INAQ mentionne qu'il n'a aucune remarque à formuler sur ce projet de modification du PLU de La Turbie, dans la mesure où celui-ci n'affecte pas l'activité des AOC et des IGP concernées.
- Association Pour la Sauvegarde de la Nature et des Sites de Roquebrune Cap Martin, Menton et environs (ASPONA)

Par courrier en date du 13 avril 2022 l'ASPONA fait part de trois observations sur le projet de modification n° 6 du PLU de La Turbie :

- ✓ Regrette cette proposition de modification mineure du PLU alors qu'un projet de révision est en cours et a atteint un stade avancé,

- ✓ S'interroge sur le bien fondé de la suppression du secteur réservé de mixité sociale n° 16 pour la création d'un espace de coworking alors que celui-ci peut être combiné à des logements locatifs sociaux,
- ✓ Dans le secteur Amendola le déclassement de la zone UDa pour en faire une zone USb soulève plusieurs réserves dans la mesure où elle ouvrira la voie au mitage et conduira à augmenter l'artificialisation et la constructibilité de cette zone aujourd'hui résidentielle. Ces réserves amènent l'ASPONA à demander le report de cette modification et son inclusion dans le projet de révision du PLU.

3.3-Climat de l'enquête publique

La fréquentation du public est restée très faible et les quelques personnes passées prendre connaissance du dossier d'enquête ont manifesté une certaine confusion avec la future révision du PLU qui sera de nature à modifier d'une manière plus conséquente le PLU de la commune.

3.4- Relation comptable des observations du public

- Registre : 5 observations ont été consignées dans le registre d'enquête.
- Lettres : 6 notes écrites dont un document relié de 112 pages ont été remis ou adressés au commissaire enquêteur.

L'ensemble de ces dires a été numéroté de 1 à 11 dans le registre d'enquête mis à la disposition du public.

3.5- Clôture de l'enquête publique

En application de l'arrêté municipal prescrivant l'enquête publique, celle-ci a été close le 30 septembre 2022 à 17 h par le commissaire enquêteur.

3.6- Observations du maître d'ouvrage

Un procès verbal de synthèse, joint en Annexe 1, a été adressé le 3 octobre 2022 à M. le maire de La Turbie qui, en retour, a fait part de l'analyse de la commune par courrier en date du 18 octobre 2022, joint en Annexe 2.

Les observations de la commune sont intégrées dans l'analyse des dires exprimés par le public au point 4 ci-après.

4- ANALYSE DES AVIS EXPRIMES PAR LE PUBLIC

Les observations du public, rédigées directement sur le registre d'enquête ou bien adressées, déposées ou remises au CE, sous forme de courriers, dossiers ou documents divers, ont été numérotées de 1 à 11. Cette numérotation a été affectée par ordre chronologique de rédaction, de dépôt ou de réception.

1- Madame et Monsieur BOUCHER - La Turbie : Viennent exposer les désagréments subis par des coulées d'eau sur leur propriété ainsi que leur différent avec certaines sociétés voisines.

Commissaire-enquêteur : Ces doléances n'ont malheureusement aucun rapport avec l'enquête en cours et il appartient à M. et Mme BOUCHER de solliciter une entrevue avec le Maire de la commune ou avec ses services afin de solutionner les problèmes rencontrés.

2- Monsieur Bruno LOPEZ, 12 chemin de la Batterie – La Turbie : Dépose un dire de 3 pages pour attirer l'attention sur la zone UBa longée par l'avenue de la Pinède quartier Saint Esprit. Il souhaiterait que les règles de constructions portant sur la hauteur soient mieux redéfinies sur l'avenue de la Pinède et que certaines parcelles de cette zone soient reclassées en zone pavillonnaire compte tenu de leur proximité avec la zone naturelle et le trophée des Alpes.

Commissaire enquêteur : Il a été fait remarquer, en premier lieu, à M. LOPEZ que ce secteur n'était pas visé par la modification n° 6 du PLU qui fait l'objet de la présente enquête. Par ailleurs ces remarques, aussi pertinentes soient-elles, trouveront toutes leur légitimité dans le processus de révision du PLU actuellement en cours d'élaboration.

3- Monsieur Francis GIANNI, 2 ter avenue de la Pinède – La Turbie : Un dire d'une page est déposé en son nom par M. LOPEZ, strictement identique aux observations formulées par ce dernier.

Commissaire enquêteur : Observations traitées ci-avant.

4- Monsieur Jean-Philippe GISPALOU - La Turbie : fait observer qu'il était venu chercher des explications sur le PADD qui ne figure pas dans le dossier d'enquête et avoue avoir confondu l'enquête en cours, portant sur une modification intermédiaire (n°6), avec la future révision du PLU.

Commissaire-enquêteur : dont acte.

5- Madame GRAMET – La Turbie : passe prendre connaissance du projet et consigne qu'il s'agit effectivement d'une mise à jour avec corrections sans modification majeure du PLU.

Commissaire-enquêteur : dont acte.

6- M. Raphaël ROMI : adresse un courrier par mail le 29/09/2022 au service Urbanisme pour être transmis au commissaire-enquêteur. Il dénonce notamment la non constructibilité des parcelles B 397, B 399 et B 400 situées au lieu-dit « Giram Supérieur ». Il donne par ailleurs un avis défavorable au projet de création d'une zone USb en remplacement de la zone UDa Secteur Amendola, en raison notamment des hauteurs de constructions autorisées à 12 m et de l'absence de coefficient d'emprise au sol (CES).

Commune de La Turbie : Les hauteurs de constructions sur la nouvelle zone proposée USb restent limitées à 9 m, seules les constructions présentant un intérêt général seront autorisées à 12 m. Cette zone a vocation à n'accueillir que des équipements sportifs et tout le foncier appartient à la commune ; c'est ce qui explique l'absence de CES.

Commissaire-enquêteur : *Le secteur du Giram Supérieur n'est pas du tout concerné par l'enquête en cours et il conviendra d'attendre la révision du PLU pour soulever cette problématique de non constructibilité des parcelles visées.*

L'avis défavorable donné sur le secteur Amendola semble avoir été téléguidé par Prospective Habitat qui par mail adressé à M. ROMI le 29/09/22 lui suggérait de conclure par l'expression d'un étonnement sur la création d'une zone USb sur le site de la Tête de Chien, autorisant des hauteurs de construction de 12 m sans coefficient d'emprise au sol (CES) ni coefficient d'espaces libres (CEL).

Les observations de la commune sur la zone USb proposée me paraissent pertinentes dans la mesure où seuls des équipements sportifs où de loisirs seront autorisés avec des hauteurs limitées à 9 m à l'exception de constructions publiques dont la hauteur sera limitée à 12 m. Ces dispositions réglementaires ne sont pas de nature à favoriser la densification excessive dénoncée par le dire de M. ROMI, d'autant plus qu'aucune construction liée au logement ne sera autorisée sur cette zone.

7- Monsieur Pierre BROSSARD, ASL « Les Hauts de Monte-Carlo » La Turbie : Adresse le 23/09/2022, par courrier RAR n° 1A200077163904, un document relié de 36 pages auquel sont annexées les 11 pièces suivantes totalisant 76 pages :

Pièce 1 : Avis de l'ASPONA émis le 13/04/22 au titre des PPA,

Pièce 2 : Article de presse Nice-Matin du 21/05/22 sur le projet de parking sur le plateau du stade communal,

Pièce 3 : Permis de construire du 23/03/15 n° PC00615014S0019 accordé à l'AS Monaco Football club pour la construction d'un centre d'entraînement,

Pièce 4 : Arrêté Préfectoral n° 2012-663, du 20/06/12, de protection Biotopie zone 5 « Secteur Tête de Chien »,

Pièce 5 : ZNIEFF continentale de type 1 dite « Tête de Chien » identifiée 930020133,

Pièce 6 : Arrêté ministériel du 20/03/1973 portant sur l'inventaire des sites pittoresques du département des Alpes Maritimes,

Pièce 7 : Arrêté ministériel du 24/11/1969 portant inscription sur l'inventaire des sites pittoresques le Flanc Ouest de la Tête de Chien,

Pièce 8 : Réponse de la commune aux observations formulées par les PPA,

Pièce 9 : Avis de la MRAE, en date du 29/04/2022, lors de sa consultation préalable,

Pièce 10 : Orientations n° 1 et n° 5 du PADD approuvé par délibération n° 2022-40 du conseil municipal du 18/05/2022,

Pièce 11 : Extraits du PLU en vigueur sur les données environnementales, les perceptions du territoire communal et les sensibilités paysagères.

Ce document conteste en premier lieu la création d'un secteur USb sur le secteur de l'Amendola. Un avis défavorable est donné à la modification de la zone UDa en zone USb secteur de la Mendola en raison du risque de densification urbain d'un secteur résidentiel dont le coefficient d'emprise au sol (CES) et le coefficient d'espace libre (CEL) sont aujourd'hui maîtrisés mais non définis dans la zone USb proposée. Par ailleurs la hauteur des constructions est modifiée et peut être autorisée à 12 m contre 9 m actuellement en zone UDa pour les installations publiques ou d'intérêt collectif.

Il est affirmé que ce secteur est mitoyen d'une zone de protection biotope et fait partie d'une ZNIEFF.

L'avis de la Mission Régionale Autorité environnementale (MRAe) est remis en cause pour mauvaise interprétation du positionnement de ce secteur au regard de l'arrêté biotope et de la ZNIEFF.

M. BROSSARD demande :

- a- qu'un nouvel avis de la MRAe soit sollicité,
- b- que soit sollicité l'avis de UDAP des Alpes Maritimes et de l'ABF au titre des PPA,
- c- la suppression des zones UDa et USa secteur de l'Amendola, remplacées par une zone NDa dédiée aux sports et activités de loisirs,
- d- la création d'une desserte quotidienne de transport en commun sur le secteur de la Tête de Chien,
- e- la création d'un trottoir à partir de la RD 37 et la route de la Tête de Chien jusqu'au lotissement des Hauts de Monte Carlo,
- f- l'augmentation des places de stationnement pour la recharge électrique des véhicules sur ce secteur,
- g- le développement des activités de sport et de loisirs sur les secteurs LATTa-Place Neuve et de la Crémaillère.

Commune de La Turbie : Les réponses apportées par le Maire de La Turbie à ces observations sont exprimées comme suit :

- a- Dès lors que la MRAe a considéré qu'au regard de « l'annexe II de la directive 2001/42/CE du parlement européen et du conseil du 27 juin 2001, de l'article R 104-28 du CU » la modification n° 6 du PLU de la commune de La Turbie n'apparaissait pas susceptible d'avoir des incidences notables sur la santé humaine et l'environnement, aucune saisine n'est à prévoir après enquête publique d'une procédure de modification du PLU.

- b- L'ABF a été saisi lors de cette procédure de modification et aucun avis n'a été transmis à la commune.
- c- Le PLU en vigueur ne recense aucune zone naturelle (ND) dédiée aux sports et aux activités de loisirs. Par ailleurs la réglementation d'une telle zone doit recueillir l'avis de la CDPENAF. La zone US doit être maintenue pour permettre de renforcer les équipements de types récréatifs, ludiques et sportifs et les constructions autorisées sont limitées à un usage de sports et de loisirs. Par ailleurs dans le cadre de la modification n° 6 du PLU aucune zone boisée ou naturelle existante n'est modifiée, supprimée ou réduite et la nouvelle zone USb ne peut remettre en cause les protections apportées à la zone N ni au couloir EBC qui sépare les deux zones USa et USb.
- d- Les transports en commun relèvent de la compétence de la CARF et ce point est sans objet avec la modification n° 6 du PLU proposée.
- e- Ce point n'est en rien concerné par la procédure de modification n° 6 du PLU.
- f- Sans objet avec la modification n° 6 du PLU, ce point pourra être abordé dans la révision à venir du PLU.
- g- Les équipements sportifs de la commune sont localisés sur le secteur de l'Amendola et la commune souhaite les maintenir et les développer. Le secteur proche du centre village fait l'objet d'études urbaines pour la requalification et la dynamisation du centre village dans le cadre de la future révision du PLU.

Commissaire enquêteur : Suite aux observations de M. BROSSARD et aux réponses apportées par la commune mon analyse se résume comme suit :

- a- *La Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe) a été consultée règlementairement et sa compétence ne saurait être remise en cause lorsqu'elle affirme que les localisations des zones concernées par la modification n°6 du PLU de la commune de La Turbie sont situées :*
 - hors du site Natura 2000 « Corniche de La Riviera » (FR901568),
 - hors des zones naturelles d'intérêt écologique faunistique et floristique de type I,
 - hors du périmètre de l'arrêté biotope « Falaise de La Riviera », n° 6 « Mont de la Bataille »,
 - partiellement dans un réservoir de biodiversité comme la majorité du territoire communal,
 - partiellement dans un corridor comme la majeure partie de l'extension du village de La Turbie,
 - hors de la zone humide « Vallon de Lagnet »,
 - hors de l'espace sensible « La Grande Corniche »,
 - considérant que le projet de modification n° 6 du PLU ne permet pas l'ouverture de nouveaux secteurs à l'urbanisation,
 - considérant qu'au regard de la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du conseil du 27 juin 2001 et de l'art. R 104-28 du code de l'urbanisme, la modification n°6 du PLU n'apparaît pas susceptible d'avoir des incidences notables sur la santé humaine et l'environnement.

Et qu'en conséquence pour toutes ces considérations elle décide que la modification n°6 du PLU de La Turbie n'est pas soumise à évaluation environnementale.

Réglementairement aucune saisie de la MRAe n'est prévue après l'enquête publique.

- b- L'ABF a été saisi pour avis au titre de la consultation des PPA en application de l'article L 153-40 du code de l'urbanisme. Tout avis non formulé dans le délai de 3 mois est réputé favorable (art. R 153-4 du code de l'urbanisme).*
- c- La commune de La Turbie fait remarquer que le PLU en vigueur ne recense aucune zone naturelle dédiée aux sports et aux loisirs (ND). La création d'une telle zone et sa réglementation doit être soumise à l'avis de la Commission Départementale pour la Protection des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF).
Ce n'est pas l'objectif de la modification n° 6 du PLU qui ambitionne de renforcer les équipements de types récréatifs, ludiques et sportifs sur la zone UDa existante au PLU en la reclassant en zone USb pour laquelle la réglementation n'autorisera que les installations liées aux sports et aux loisirs.
Les hauteurs des constructions seront limitées à 9 m à l'exception des constructions d'intérêt général pour lesquelles la hauteur sera autorisée à 12 m.
Aucune construction liée au logement ne devrait être développée sur ce secteur totalement dédié aux activités de sports et de loisirs, préservé ainsi de toute densification urbaine.
Par ailleurs force est de constater que les espaces boisés classés et les zones naturelles ne sont pas affectés par la modification du PLU et que la protection du corridor vert entre les deux zones USa et USb n'est pas remise en cause.*
- d- La création d'une ligne de transport en commun relève effectivement de la compétence CARF et ce point est sans objet avec la modification n° 6 du PLU proposée.*
- e- La création d'un trottoir est à traiter dans le cadre des travaux que la commune peut envisager mais reste sans objet avec la modification n° 6 du PLU proposée.*
- f- La création de places de stationnement dédiées au rechargement électrique sera vraisemblablement abordée dans le processus de révision du PLU mais reste sans objet dans la modification n° 6 du PLU proposée.*
- g- La commune de La Turbie souhaite regrouper tous les équipements sportifs et de loisirs sur le secteur de l'Amendola en créant une zone USb, spécifique à ces activités, et réorienter l'aménagement urbain sur les sites Latta-Place Neuve et Crémaillère. Ces orientations dès lors qu'elles sont validées par le conseil communautaire respectent l'ordre démocratique et réglementaire qui s'impose à toute commune.*

8- M. Jean Philippe GISPALOU – La Turbie : Dépose un dire de 2 pages, daté du 29/09/22, en attirant l'attention sur les quartiers de la Pinède, de la route du Mont Agel et du Prat en prévision de la future révision du PLU. Il mentionne volontiers que ces observations n'ont pas de liens directs avec l'enquête en cours sur la modification n° 6 du PLU.

Commissaire enquêteur : *Effectivement l'ensemble de ce dire sera plus adapté au projet de révision du PLU.*

9- Mme Martine REPAIRE et M. Henri POUZOULET Les Hauts de Monte Carlo : passent prendre connaissance du projet de modification du PLU et plus précisément sur le point IV du dossier d'enquête qui traite du reclassement de la zone UDa, secteur Amendola, en zone USb réservé aux activités récréatives et sportives :

« La hauteur de 12 m qui serait autorisée nous paraît excessive pour la qualité paysagère du site et l'aspect résidentiel de la zone ».

Commissaire enquêteur : *la hauteur de 12 m ne sera autorisée que pour des constructions d'intérêt général dans une zone USb totalement dédiée aux activités de sports et de loisirs où toutes les autres installations seront limitées en hauteur à 9 m. En tout état de cause une telle construction autorisée à 12 m de hauteur sera soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF).*

10- M. et Mme Edmond AUGIER La Turbie : consignent que lors de leur passage le 27 septembre dernier, ils avaient noté leur recherche de renseignement sur le chemin de la Crémaillère, quartier de la Croux : « Les explications obtenues sur la suppression du PAPAG nous paraissent justifiées en raison de son obsolescence. On constate que le chemin de la crémaillère n'est en rien concerné par cette modification n° 6 du PLU ».

Commissaire enquêteur : *dont acte*

11- M. Bruno LOPEZ La Turbie : actualise son premier dire déposé le 15/09/22 et dépose le 30/09/22 une nouvelle note de 2 pages en souhaitant attirer l'attention de la commune sur l'urbanisation du quartier Saint Esprit avenue de la Pinède proche de l'église Saint Michel et du Trophée d'Auguste.

Commissaire enquêteur : *les observations contenues dans cette deuxième note rejoignent celles consignées au point 2 traité ci-dessus et trouveront toute leur légitimité dans le processus de révision du PLU à venir.*

5 - COMMENTAIRE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Le processus de modification n° 6 du PLU de la commune de La Turbie trouve toute sa légitimité dans l'application de l'art L 153-41-3° du code de l'urbanisme dans la mesure où cette modification conduit à réduire de 0,09 ha la superficie de la zone AU (zone à urbaniser), reclassée en zone UBa et UC compte tenu des constructions réalisées.

Il convient de constater que cette modification du PLU en vigueur n'a aucune incidence sur :

- Les orientations du PADD,
- Les objectifs fixés par le PLH en logements sociaux,

- Les espaces boisés classés, les zones agricoles ou les zones naturelles et forestières,
- Les protections édictées pour les risques et nuisances , pour la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,
- L'ouverture à l'urbanisation d'une zone à urbaniser,
- La création d'une zone d'aménagement et de programmation.

Précisons en outre, que le projet de modification proposé a pour seule ambition d'adapter certains secteurs à la réalité de l'urbanisation existante et de corriger la liste des emplacements réservés en raison, soit des réalisations accomplies, soit des erreurs de transcription de ces derniers.

Malgré la faible participation du public la portée de cette modification semble avoir été bien comprise et acceptée par la plupart des personnes qui se sont exprimée.

Deux avis étaient toutefois défavorables au reclassement de la zone UDa, secteur de la Mendela, en zone USb en raison d'une crainte d'une urbanisation intensive. Les réponses apportées par la commune sont de nature à rassurer la population turbiasque dans la mesure où cette zone USb sera entièrement dédiée aux sports et aux activités de loisirs et qu'aucune construction non liée à ces activités n'y sera autorisée.

Par ailleurs quelques observations ont été faites, au cours de l'enquête, sans relation avec la modification n° 6 du PLU proposée, mais plus orientées vers la future révision du PLU.

CONCLUSIONS et AVIS MOTIVE

Les conclusions et avis motivé font l'objet d'un document distinct joint ci-après.

Rapport rédigé le 25 octobre 2022

Le Commissaire Enquêteur



Alfred MARTINEZ

ANNEXES

1 – Procès verbal de synthèse des observations publiques

2 – Observations de la commune de La Turbie

La Colle sur Loup le 3 octobre 2022

Monsieur le Maire de La Turbie

Hôtel de Ville

Avenue de la Victoire

06320 – LA TURBIE

OBJET : Enquête publique relative à la modification n° 6 du PLU de la commune de La Turbie -
(28/08/2022 -30/09/2022)

Monsieur le Maire,

Faisant suite à la clôture, le 30 septembre dernier, de l'enquête publique visée en objet, je vous prie de trouver ci-après une synthèse des observations recueillies au cours de cette enquête.

Cinq observations ont été consignées sur le registre d'enquête mis à la disposition du public et six courriers ou documents m'ont été remis ou adressés. Tous ces dires ont été enregistrés de 1 à 11 sur le registre d'enquête.

De nombreuses observations ont été faites sur des secteurs non concernés par l'enquête qui nous préoccupe et ont été formulées dans la perspective de la révision programmée du PLU de la commune ; ce sont les dires de M. Bruno LOPEZ (obs. 2 et 11), M. Francis GIANNI (obs. 3), M. Raphaël ROMI (obs. 6) et M. Jean-Philippe GISPALOU (obs. 8).

Toutefois M. Pierre BROSSARD a adressé, au nom de l'ASL des Hauts de Monte-Carlo, un document relié de 36 pages auxquelles 11 annexes, totalisant 76 pages, sont jointes (obs. 7).

Cette requête vise à contester la création d'une zone USb sur le secteur de l'Amendola, en lieu et place de la zone UDa, en raison d'un risque de densification excessive de cet espace, compte tenu de la suppression du CES et du CEL ainsi que la possibilité d'autoriser des hauteurs de construction de 12 m.

Cette préoccupation sur des hauteurs de constructions autorisées à 12 m est partagée notamment par M. Raphaël ROMI (obs. 6) et Mme Martine REPAIRE (obs. 9) en raison de l'aspect typiquement résidentiel de ce secteur (hauteur autorisée à 7 m et R+1 voire 9 m maximum pour les constructions de services publics ou d'intérêt collectif).

Par ailleurs M. BROSSARD demande :

- un nouvel avis de la MRAE eu égard de sa méconnaissance des impacts du périmètre de protection biotope et de la ZNIEFF sur la zone UDa du secteur de l'Amendola,
- de solliciter l'avis de l'UDAP des Alpes Maritimes et de l'ABF au titre des PPA,
- la suppression des zones UDa et USa sur le secteur de l'Amendola et la création en lieu et place d'une zone NDa dédiée aux sports et activités de loisirs,
- la création d'une ligne de desserte quotidienne en transport en commun sur le secteur de la Tête de Chien,
- la création d'un trottoir entre la RD 37 et la route de la Tête de Chien jusqu'au lotissement des Hauts de Monte-Carlo,
- l'augmentation des places de stationnement dédiées aux recharges pour véhicules électriques dans ce secteur,
- de renforcer les équipements sportifs et de loisirs sur le territoire communal sur les sites Latta-Place Neuve et « Crémaillère ».
-

Telles sont résumées de manière succincte les observations recueillies au cours de l'enquête publique relative à la modification n° 6 du PLU, auxquelles je vous demande de bien vouloir me faire part de votre analyse et de vos propositions.

En vous remerciant pour l'accueil qui m'a été réservé durant cette enquête je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

Le commissaire enquêteur



Alfred MARTINEZ

Alfred MARTINEZ
2149, chemin de l'Escours
06480 – La Colle sur Loup
amartinez2@club-internet.fr



La Turbie, le 18 OCT. 2022

Nos réf : 2022/
Dossier suivi par :
Mme Muriel BOUSQUET
Directrice Générale des services
Courriel : muriel.bousquet@ville-la-turbie.fr
Tél. : 04.92.41.51.02

Monsieur Alfred MARTINEZ
2149 chemin de l'Escours
06480 La Colle sur Loup
Amartinez2@club-internet.fr

Objet : votre courrier du 3 octobre relatif à la modification n.6 du PLU de la Turbie
Synthèse des observations

Monsieur le Commissaire,

Par courrier du 3 octobre vous m'avez communiqué votre synthèse des observations recueillies au cours de l'enquête publique relative à la modification n. 6 du PPLU de la Commune. Vous avez souhaité que la Ville vous apporte son analyse et ses propositions sur les questions écrites de monsieur Brossard, monsieur Romi et madame Repaire. J'ai le plaisir de vous les adresser ci-dessous.

(Monsieur BROSSARD)

1. Demande un nouvel avis de la MRAe

La commune a saisi la MRAe conformément à la procédure en vigueur et tous les éléments ont été transmis notamment la notice de présentation de la modification qui précisait les modifications projetées.

La MRAe rappelle dans son avis « qu'au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001, de l'article R104-28 du CU [...], la modification n°6 du PLU de la commune de La Turbie n'apparaît pas susceptible d'avoir des incidences notables sur la santé humaine et l'environnement ».

Aucune nouvelle saisine n'est à prévoir après une enquête publique d'une procédure de modification de PLU.

www.ville-la-turbie.fr



Mairie – Avenue de la Victoire – BP 27 – 06320 La Turbie
Tél. : 04 92 41 51 61 – Fax : 04 93 41 13 99 – Courriel : mairie@ville-la-turbie.fr
Toute correspondance doit être adressée impersonnellement à Monsieur le Maire de La Turbie

2. Demandé de solliciter l'avis de l'UDAP des Alpes-Maritimes et de l'ABF au titre des PPA

L'ABF a été saisi lors de cette procédure de modification. Aucun avis n'a été transmis à la commune. Par ailleurs, son avis peut être joint à l'avis des services de l'Etat. L'UDAP est un service associé de l'Etat.

3. Suppression des zones UDA et USa sur le secteur de l'Amendola et la création en lieu et place d'une zone NDa dédiée aux sports et activités de loisirs

Le PLU en vigueur ne recense aucune zone naturelle dédiée aux sports et activités de loisirs (ND). Par ailleurs, même si ce secteur était classé en zone naturelle, le règlement de cette dernière doit prévoir des règles qui permettent des aménagements, des installations, des extensions, et l'entretien des équipements sportifs et de loisirs. Ce règlement devrait aussi faire l'objet d'un avis de la CDPENAF (Commission Départementale pour la protection des espaces naturels agricoles et forestiers).

La commune maintient donc le zonage US.

Ce dernier, c'est-à-dire le secteur nouvellement introduit par cette modification, USb, réglemente la hauteur des constructions à 9 mètres ; la hauteur de 12 mètres indiquée ne concerne que les constructions présentant un intérêt général.

Il est précisé dans la notice de présentation que ce changement de zonage permettra à la commune de **renforcer les équipements de type récréatifs, ludiques et sportifs.**

En effet la Ville souhaite pouvoir transformer deux terrains de tennis existants en deux terrains permettant de jouer au padel, ainsi que la couverture de ceux-ci ce qui en permettrait une exploitation toute l'année. D'où la nécessité de modifier la hauteur à 9 mètres. Les constructions autorisées sont limitées et liées à un usage de sports et de loisirs.

Par ailleurs, la commune maîtrise tous les terrains sur lesquels porte la modification. Son objectif est de conforter les équipements sportifs et de loisirs comme prévu dans le PADD.

Comme il est précisé dans la note de Monsieur BROSSARD en page 7, la zone présente une surface largement artificialisée et imperméabilisée. La modification n°6 crée une zone spécifique afin de clairement identifier ce secteur d'équipements sportifs et de loisirs et de définir des règles adaptées aux besoins. Le secteur, qui est aujourd'hui en zone d'habitat mais avec aucune construction constituant du logement, regroupe les équipements sportifs et de loisirs de la commune.

Ce secteur contribue à la création de lien social et au maintien de la population sur le territoire communal. La Municipalité ne veut pas densifier ce secteur ou diminuer une protection ou un espace naturel.

Dans le cadre de la modification n°6, les espaces boisés classés du PLU en vigueur ainsi que les zones naturelles ou autres protections ne sont pas modifiés, supprimés ou réduits. Le classement en zone USb du secteur Amendola ne pourra remettre en cause le zonage N et la protection EBC du couloir qui sépare les deux zones d'équipements sportifs de la commune.

La Ville répond ensuite à une observation formulée par l'ASPONA et reprise par monsieur Brossard selon laquelle elle devrait attendre la révision du PLU pour y intégrer le secteur nouvellement créé par cette modification.

La démarche municipale relève de la nécessité d'une gestion optimisée de ses équipements sportifs, afin qu'ils produisent des recettes et ne constituent pas seulement une dépense.

C'est la raison pour laquelle la Ville s'est lancée depuis deux ans dans une gestion active de son patrimoine et a décidé d'opter pour la délégation de service public pour exploiter son tennis municipal. Dans le cadre très contraignant de cette procédure qui répond aux règles de la commande publique, une première DSP a été lancée pour l'exploitation des tennis pour l'année 2020-2021, puis une deuxième pour l'année 2022-2023 alors même que les contrats de concession, pour être efficaces doivent être conclus sur des temps plus longs (au minimum 6 ans s'agissant des tennis). Dans ce sens,

la Ville ne pourra absolument pas renouveler une DSP d'un an, sans risque de voir son contrat requalifié par le Juge administratif. Aussi est-il important de ne pas attendre la révision du PLU, pour que la DSP relative aux prochaines années d'exploitation puisse être lancée avec la certitude que deux padels pourront être réalisés. Et la DSP doit être lancée au mois de mars 2023.

4. Création d'une ligne de desserte quotidienne en transport en commun sur le secteur de la Tête de Chien

Dans le cadre de l'intercommunalité (CARF) sont exercées des compétences obligatoires en matière d'aménagement de l'espace communautaire dont notamment l'organisation des transports urbains. La Navette (service de bus qui circulait dans tous les quartiers de La Turbie) mise en place par la CARF n'a pas fonctionné longtemps car elle était trop faiblement empruntée par les administrés, et pourtant elle se rendait dans les Hauts de Monte Carlo et desservait donc le secteur récréatif qui s'y trouve. Au regard de la modification n°6 : sans objet.

5. Création d'un trottoir entre la RD 37 et la route de la Tête de Chien jusqu'au lotissement des Hauts de Monte-Carlo

La Commune a réalisé depuis l'avenue de la Pinède jusqu'à l'Amendola un cheminement sécurisé pour les piétons voulant se rendre à la piscine, aux tennis ou au clos bouliste. Il est vrai qu'en certains endroits le trottoir est trop étroit.

Les piétons peuvent aisément éviter de cheminer le long de la route, sans trottoir, entre l'embranchement de la Batterie et le débouché sur la route de Cap d'Ail en empruntant justement le cheminement par la Batterie et l'avenue de la Pinède.

Au regard de la modification n°6 : sans objet.

6. Augmenter les places de stationnement dédiées aux recharges pour véhicules électriques dans ce secteur

Le règlement actuel du PLU ne régleme pas le stationnement des véhicules électriques, hybrides... Les réglementations ont été renforcées ces dernières années dont notamment la loi n°2019-1428 du 24 décembre 2019 d'orientation des mobilités (PLU approuvé en 2006).

Le règlement du PLU révisé intégrera ces nouvelles prescriptions.

Par ailleurs, la présente modification n'a pas pour objet de modifier la règle du stationnement.

Au regard de la modification n°6 : sans objet.

7. Renforcer les équipements sportifs et de loisirs sur le territoire communal sur les sites Latta-Place Neuve et Crémaillère

Les équipements sportifs de la commune sont localisés sur le secteur Amendola. La commune souhaite donc les maintenir.

Pour les secteurs situés dans le centre village, identifiés par Mr Brossard à : Latta, Place Neuve / Crémaillère, il n'est pas envisagé par la Commune de les destiner plus particulièrement à des activités sportives. Sauf pour le stade municipal, localisé quartier Latta et qui va rester là, la place Neuve et le secteur de la crémaillère sont pour l'instant destinés au stationnement. Toutefois ces deux secteurs (Crémaillère et place neuve) font l'objet d'une OAP (orientation d'aménagement et de programmation) « centre ville » à l'intérieur de laquelle leur vocation est identifiée.

(Requêtes ROMI et REPAIRE)

Même réponse qu'à Mr Brossard sur les hauteurs : elle est limitée à 9 mètres, et pour permettre la couverture de deux terrains de padel. Ce secteur n'a vocation qu'à accueillir des équipements sportifs et de plus tout le foncier du secteur Usb appartient à la Ville.

Il n'a pas été fixé de coefficient d'emprise au sol car les terrains appartiennent à la ville et que seuls les projets liés aux activités sportives peuvent être envisagés (ex : couverture terrains de padel, pose de structure d'ombrage sur le terrain de boule ou sur les abords de la piscine). La zone UD actuelle permettait (avant modification) des constructions en R+1 et une emprise au sol de 0.15. Avec la zone USb la Commune veut que ce secteur reste un lieu ouvert au public, comme il est actuellement, avec la possibilité d'améliorer les conditions d'exploitation de ces équipements (cfr plus haut, explications sur la concession de service pour les tennis).

Telles sont les informations que je voulais porter à votre connaissance pour répondre à vos questions. Mes services restent à votre disposition.

Je vous pris d'agréer, monsieur le Commissaire, l'expression de mes salutations respectueuses.

Le Maire,

Jean Jacques RAFFAELE



DEPARTEMENT DES ALPES MARITIMES

COMMUNE DE LA TURBIE



**ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE A LA
MODIFICATION N° 6 DU PLAN LOCAL
D'URBANISME DE LA COMMUNE DE LA TURBIE**

29 août 2022 – 30 septembre 2022

**CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE DU
COMMISSAIRE ENQUETEUR**

CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

La commune de La Turbie située dans le département des Alpes Maritimes au Nord de la Principauté de Monaco est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 12 juillet 2006.

En attente de la révision du PLU, des modifications règlementairement approuvées par le conseil municipal ont contribué à l'évolution de celui-ci.

Compte tenu de certaines orientations urbaines le conseil municipal de La Turbie, lors de sa séance du 24 novembre 2021, a approuvé le projet de modification n° 6 du PLU de la commune avec pour objectifs de :

- Reclasser les secteurs de la zone AU, au Nord du village, en zone urbaine et en zone naturelle avec une adaptation des dispositions règlementaires,
- Créer une zone spécifique « équipements sportifs » sur le secteur de l'Amendola avec de nouvelles dispositions règlementaires,
- Supprimer le Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG) sur le secteur de la Crémaillère en raison de son obsolescence,
- Supprimer l'emplacement réservé pour mixité sociale sur le secteur du Silet,
- Supprimer l'emplacement réservé n° 12 au PLU (caserne des pompiers) en raison de sa récente construction.

En outre une rectification d'erreurs matérielles concernant les emplacements réservés (E.R) et une mise à jour du tableau des E.R sont proposées dans le dossier d'enquête constitué pour cette modification n° 6 du PLU.

En application de l'article L 153-41 du code de l'Urbanisme M. le Maire de La Turbie, par arrêté en date du 19 juillet 2022, a ordonné l'ouverture d'une enquête publique pour le projet de modification n° 6 du PLU de la commune.

L'enquête publique s'est déroulée du 29 août 2022 au 30 septembre 2022, soit durant 33 jours consécutifs, sur le territoire de la commune de la Turbie.

L'organisation et le déroulement de l'enquête publique ont été en tous points conformes aux dispositions du chapitre III du titre II du livre 1^{er} du code de l'environnement, et notamment les mesures de publicité strictement respectées par :

- l'affichage de l'avis d'enquête en mairie et sur les panneaux d'affichages de la commune,
- la publication de l'avis d'enquête dans deux journaux locaux, 15 jours avant le début de l'enquête et dans les 8 jours qui suivaient l'ouverture de l'enquête,

- la mise en ligne du dossier d'enquête sur le site internet de la commune

En qualité de commissaire enquêteur j'ai tenu 3 permanences à la mairie de La Turbie (les 29 août, 15 septembre et 30 septembre) au cours desquelles j'ai reçu le public dans de très bonnes conditions d'accueil.

La participation du public n'a pas été très importante et cela s'est traduit par 5 observations directement consignées dans le registre d'enquête et 6 notes ou documents qui m'ont été remis ou adressés par mail ou voie postale.

D'une manière générale cette modification du PLU semble avoir été bien comprise et acceptée par la population turbiasque malgré deux avis défavorables à la proposition de reclassement en zone USb (sports et loisirs) de la zone UDa, secteur de l'Amendola, au motif d'une densification urbaine jugée incompatible avec l'aspect résidentiel du secteur.

La zone UDa comporte déjà de nombreux équipements de sports et de loisirs et se situe effectivement en secteur résidentiel où la qualité de vie et des paysages est prégnante.

Le renforcement et le développement sur cette zone des activités de sports et de loisirs me paraissent tout à fait pertinents et compatibles avec les orientations du PLU en vigueur.

De nombreuses activités sportives et de loisirs existent déjà sur ce secteur (piscine, tennis, calcetto) et la volonté de la commune de développer d'autres disciplines comme le Padel ou tout autre sport collectif est de nature à conférer à ce secteur un classement bien spécifique.

Le caractère résidentiel de cette zone sera maintenu dès lors que les hauteurs de construction des installations liées à ces activités resteront limitées à 9 m et qu'aucune installation non liée aux activités de sports et de loisirs n'y sera autorisée.

La commune de la Turbie s'est clairement exprimée en affirmant qu'elle ne souhaitait pas densifier ce secteur mais tout simplement renforcer les équipements de types récréatifs, ludiques et sportifs contribuant ainsi à la création de liens sociaux et au maintien de la population sur le territoire communal.

En conséquence et compte tenu que ce projet de modification du PLU a pour objectifs :

- d'adapter le zonage à la réalité urbaine du terrain,
- de corriger un certain nombre d'emplacements réservés,
- de permettre le développement d'une zone d'activité de sports et de loisirs.

Et que cette modification n'a aucune incidence sur :

- Les orientations du PADD,
- Sur les objectifs fixés par le PLH en logements sociaux,

- Les espaces boisés classés, les zones agricoles ou les zones naturelles ou forestières,
- L'ouverture à l'urbanisation
- Les protections édictées pour les risques et les nuisances, pour la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,

VU

- Le code de l'urbanisme et notamment les articles L153-41, L123-10, L123-13, R123-19 et R123-24
- Le code l'environnement et notamment les articles L123-1 et suivants, R 123-1 et suivants,
- L'arrêté municipal du 19 juillet 2022 prescrivant l'ouverture d'une enquête publique relative à la modification n° 6 du PLU de la commune de la Turbie ,
- Le bon déroulement règlementaire de l'enquête publique du 29 août au 30 septembre 2022,
- Les avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale et des Personnes Publiques Associées,

J'émet un **AVIS FAVORABLE** au projet de modification n° 6 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de La Turbie, approuvé le 12 juillet 2006, avec pour seule recommandation de limiter, dans la mesure du possible, à 9 m de hauteur toutes les constructions autorisées dans la zone USb.

Conclusions et Avis rédigés le 25 octobre 2022

Le Commissaire Enquêteur



Alfred MARTINEZ