

## SOMMAIRE

Préambule .....	2
I - La suppression du périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global (PAPAG) .....	3
II - La suppression de l'emplacement réservé pour mixité sociale n°16 .....	6
III - Les évolutions apportées à la liste des emplacements réservés.....	9
Point n°1 : La suppression de l'emplacement réservé n°12 .....	9
Point n°2 : Rectification d'erreurs matérielles.....	9
IV - Le reclassement de la zone « Amendola » .....	13
V - Le reclassement des zones AU du centre village .....	15
VI - L'évolution des surfaces de zones .....	16
VII - La prise en compte des contraintes supra-communales.....	16
VIII - Conclusion.....	19

## PREAMBULE

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de La Turbie a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 12 juillet 2006.

### CONTEXTE DE LA PROCEDURE

La modification n°6 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) vise notamment à adapter le zonage, le règlement, modifier la liste des emplacements réservés et les annexes du PLU.

Conformément aux articles L.153-36 et suivants du Code de l'Urbanisme, cette démarche s'inscrit dans une procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme approuvé.

En effet, les évolutions envisagées :

- Ne portent pas atteinte aux orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du Plan Local d'Urbanisme,
- Ne portent pas atteinte à un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,
- Ne comportent pas de grave risque de nuisance.

Aucune ouverture à l'urbanisation ou remise en cause d'une protection environnementale ou paysagère n'est portée par cette procédure de modification.

Prévue à l'article L.153-41 du Code de l'Urbanisme, la procédure de modification de droit commun est engagée dans les cas où les modifications apportées permettent :

- 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.

La commune de La Turbie a constitué une demande d'examen au cas par cas relative à la modification de droit commun n°6 en date du 08 mars 2022.

La Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) Provence Alpes Côte d'Azur a décidé en date du 29 avril 2022, que la modification de droit commun du PLU de La Turbie n'est pas soumise à évaluation environnementale et que sa mise en œuvre n'apparaît pas potentiellement susceptible d'avoir des incidences dommageables significatives sur la santé humaine et l'environnement.

*Pour information et une meilleure compréhension du document, les modifications apportées aux différents articles et documents du PLU approuvé figurent en rouge et la rédaction initiale apparaît en rouge et barrée.*

## I - La suppression du périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global (PAPAG)

Un périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) figure sur le site de la Crémaillère sur les parcelles AD n°252/254/362/363/405 et 519.

Ce PAPAG a été fixé lors de la modification n°4 du PLU de La Turbie approuvée le 28 avril 2016.

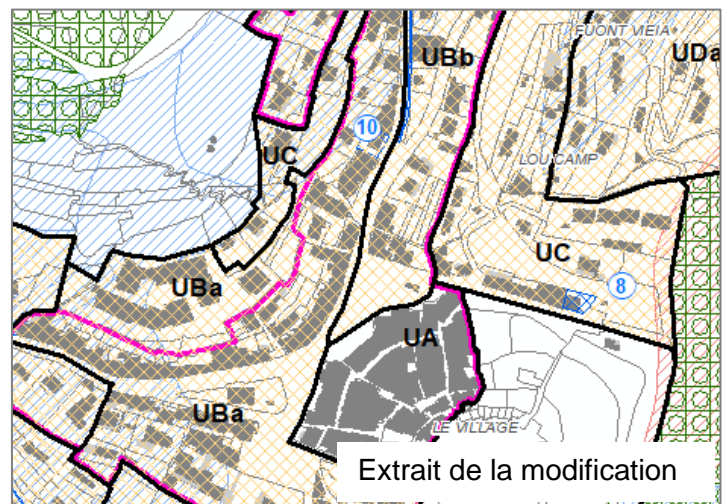
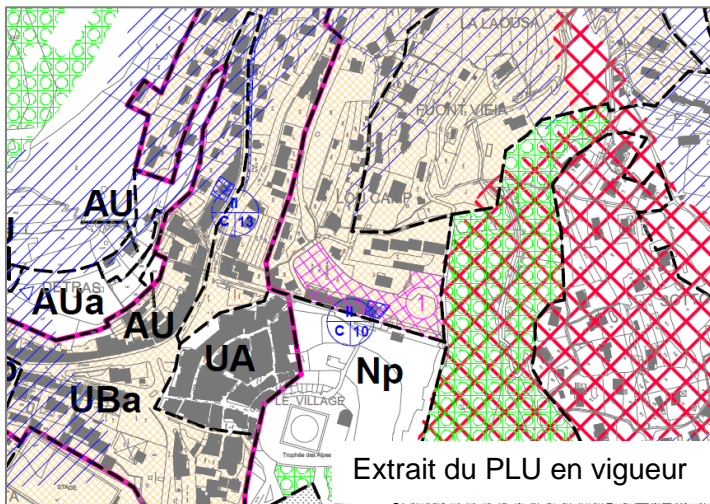
Cette servitude d'urbanisme permet de « figer » les constructions sur un secteur délimité, dans l'attente d'un projet d'aménagement global et pour une durée maximale de 5 ans.

Dans le cadre de la présente modification, il est proposé de supprimer sur le document graphique le PAPAG, du fait de son caractère obsolète. Les références et dispositions relatives au PAPAG dans le règlement écrit ainsi que l'annexe 5c1, doivent également être supprimées.

La zone UC est maintenue.

### Modifications apportées

- Le plan de zonage



- La suppression de l'annexe 5c1 « Périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global (article L.151-41 CU) »

DEPARTEMENT DES ALPES MARITIMES COMMUNE DE LA TURBIE	5c1
 <b>MODIFICATION N°4 DU PLAN LOCAL D'URBANISME</b>	
PERIMETRE D'ATTENTE D'UN PROJET D'AMENAGEMENT GLOBAL (article L.151-41 CU)	
PLU APPROUVE LE: 12 07 06	Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 28 04 16
ENQUETE PUBLIQUE DU: 09 11 15 au 10 10 15	Le Maire, Jean-André FAYALE:
MODIFICATION APPROUVEE LE: 28 04 16	
MODIFICATIONS	
Modification n°1 approuvée le 18 février 2011	MISE A JOUR
Modification n°2 approuvée le 22 novembre 2013	
Modification n°3 approuvée le 18 mars 2014	
Elab Architectare & Urbanisme 25, rue Pasteur - 06100 NICE	
Document transmis à la commune le 20 04 16	

- **Le règlement (extrait)**
  - a) **La modification des dispositions générales**

## TITRE 1 – DISPOSITIONS GENERALES

### ~~ARTICLE 9 – PERIMETRE D'ATTENTE D'UN PROJET D'AMENAGEMENT GLOBAL~~

~~Conformément aux possibilités proposées par le Code de l'Urbanisme à l'article L.151-41, le PLU délimite au plan de zonage, dans le secteur UC, un périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global pour une durée de 5 ans où seules sont autorisées le changement de destination, la confortation et l'extension limitée des constructions existantes. Cette extension ne pouvant excéder 20 m de Surface de plancher.~~

- b) **La modification des dispositions applicables à la zone UC**

### CARACTERE DE LA ZONE

*La zone UC correspond au secteur discontinu et en continuité du centre urbain avec une densité moyenne. Certains terrains compris dans la zone UC peuvent être soumis à des risques de mouvements de terrains. Dans cas, il sera fait application des prescriptions du PPR en vigueur.*

~~Le secteur UC comprend un secteur d'étude édicté au titre de l'article L 151-41 du code de l'urbanisme. Il est repéré graphiquement sur le plan de zonage par une trame particulière (quadrillage rose accompagné d'un numéro d'ordre), il s'agit du secteur Caserne : n° 1.~~

### Rappels :

- Toute démolition, construction, intervention, transformation, restauration, entretien, sur les immeubles bâtis ou non bâtis devra respecter les prescriptions du présent règlement,
- Toute démolition reste subordonnée à l'obtention d'un permis de démolir.

### ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES

#### Hors des zones soumises à des risques naturels :

- Les constructions destinées à l'industrie,
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- Les constructions destinées aux commerces, à l'artisanat sauf celles indiquées à l'article UC2, ci-après,
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux autorisés à l'article UC2,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de récupération ou de vieux véhicules,
- Le stationnement isolé de caravanes soumis à autorisation au titre de l'article R.443-4 du Code de l'Urbanisme et le camping hors terrains aménagés, tel que défini à l'article R.443-6-1,
- L'aménagement de terrains de camping et de caravanage visés aux articles R.443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme, y compris le camping à la ferme visé par l'arrêté préfectoral du 5 février 1981,
- Les habitations légères de loisirs visés à l'article R.444-2 du Code de l'Urbanisme, ainsi que l'aménagement des terrains spécialement réservés à leur accueil visé à l'article R.444-3-b.
- Les constructions et installations liées à l'activité agricole
- Les parcs d'attraction et les parcs résidentiels de loisirs
- Les carrières

**Dans les zones soumises à des risques naturels ~~et dans le secteur soumis aux dispositions de l'article L 151-41 du code de l'urbanisme~~, sont interdites :**

- Toutes les occupations et utilisations de sols, sauf celles indiquées à l'article UC2 ci-dessous.

## ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

### Hors des zones soumises à des risques naturels :

- Les constructions destinées aux commerces, à l'artisanat, à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone, qu'elles ne présentent pas pour le voisinage des dangers ou des inconvénients pour la commodité, la santé, la sécurité et la salubrité publique, et que le volume et l'aspect extérieur des bâtiments ne dégradent pas le paysage,
- Les affouillements et exhaussements du sol, liés et nécessaires aux constructions, installations, infrastructures autorisées dans la zone ou à l'aménagement paysager d'espaces libres ;

### Dans les zones soumises à des risques naturels :

- Dans les secteurs soumis à des risques de mouvements de terrain, toutes les constructions et occupation des sols non interdites à l'article UC1, ou qui sont soumises à des conditions particulières (Cf. § hors des zones soumises à des risques naturels de l'article UC2) à condition qu'elles soient autorisées par le PPR et qu'elles respectent les prescriptions dudit plan.

~~Dans le secteur soumis aux dispositions de l'article L 151-41 du code de l'urbanisme, sont admises les occupations et utilisations suivantes : L'aménagement et l'extension limitée des constructions existantes dans la limite de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher.~~

## II - La suppression de l'emplacement réservé pour mixité sociale n°16

Lors de la modification n°4 du PLU de La Turbie, un emplacement réservé pour mixité sociale avait été fixé sur les parcelles B1261 et B1263 dans le but de créer des logements locatifs sociaux à hauteur de 50 %.

Dans le cadre de la présente modification du PLU, la commune souhaite supprimer l'emplacement réservé n°16 situé sur le secteur du Sillet.

En effet, il ne correspond plus aux objectifs portés par la Ville sur ce site. Ce secteur est actuellement à l'étude pour permettre la réalisation d'un espace Coworking.

### **Contexte**

L'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000 prévoit que les communes de plus de 3 500 habitants appartenant à une agglomération de plus de 50 000 habitants atteignent au moins 20 % de logements locatifs sociaux en 20 ans.

La loi du 18 janvier 2013, relative à la mobilisation du foncier public, en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social (loi Duflot), a relevé le taux minimum de logements locatifs sociaux à 25 %.

La commune de La Turbie n'est pas soumise à ces dispositions. Elle est par ailleurs concernée par le Programme Local de l'Habitat (PLH), établi par la Communauté d'Agglomération de la Riviera Française (CARF).

Les objectifs du PLH 2019-2025 pour La Turbie sont de 20 logements par an dont 16 résidences principales et 2 logements sociaux.

De plus, dans le PLU en vigueur les zones UB, UC et UD sont concernées par un périmètre de mixité sociale dans lequel en cas de réalisation d'un programme de logements d'au moins 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher, 30 % du nombre de logements et 30 % de la surface de plancher des logements doivent être affectés à des catégories de logements locatifs sociaux.

En cas de réalisation d'un programme de logements d'au moins 1 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher, 40 % du nombre de logements et 40 % de la surface de plancher des logements doivent être affectés à des catégories de logements locatifs sociaux.

Le programme « Villa Augusta » (Détras) situé en cœur de village, a permis en 2019, la livraison de près de 43 LLS soit un parc total de LLS de 109 unités. Pour 2018, le taux de LLS est estimé entre 7,5 et 8 %.

En 2019, un permis a été accordé et est en cours d'achèvement pour permettre la réalisation de 19 logements dont 6 LLS.

D'autres projets sont en cours d'instruction ou en chantier :

- 2020 : 17 logements dont 4 LLS ;
- 2021 : 11 logements ;
- 2022 : 50 logements dont 20 LLS.

La réalisation de ces différents projets permet à la commune de La Turbie de répondre et de dépasser les objectifs fixés dans le PLH de la CARF (2 LLS par an soit 12 LLS pour la période 2019-2025).

En conclusion, la commune de La Turbie dispose actuellement dans son PLU d'outil permettant de répondre aux objectifs fixés dans le PLH de la CARF.

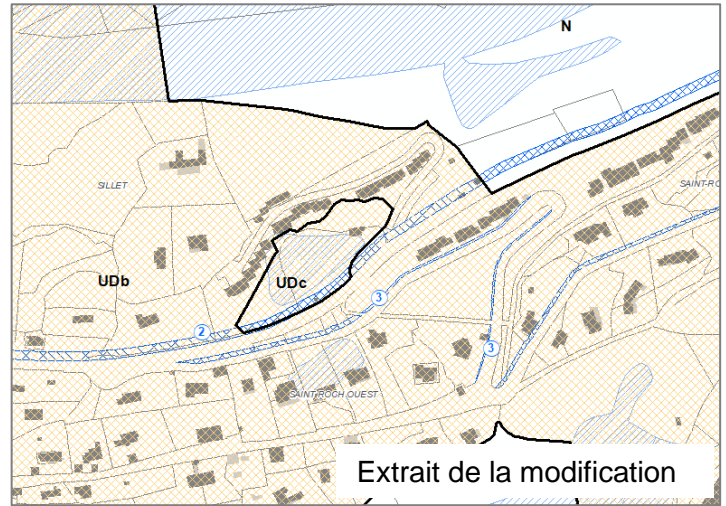
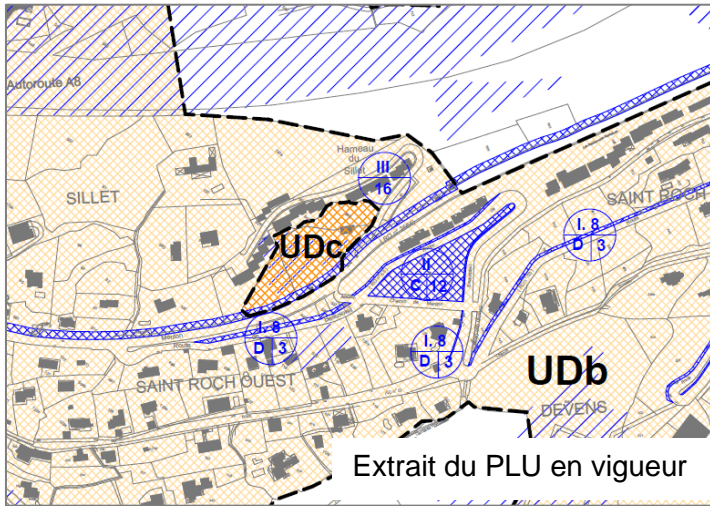
Dans le cadre de la présente modification, il est proposé de supprimer sur le document graphique

**NOTE DE PRESENTATION**


l'emplacement réservé pour mixité sociale. L'annexe 5b1 doit également être supprimée et la liste des emplacements réservés modifiée.

**Modifications apportées**

- **Le plan de zonage**



- **La suppression de l'annexe 5b1 « Liste des emplacements réservés pour la mixité sociale (L.153-41 CU) »**

DEPARTEMENT DES ALPES MARITIMES COMMUNE DE LA TURBIE		5b1
 <b>MODIFICATION N°4 DU PLAN LOCAL D'URBANISME</b>		
LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES POUR LA MIXITE SOCIALE (L.153-41 CU)		
PLU APPROUVE LE : 12 07 06	Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 28.04.16	
ENQUETE PUBLIQUE DU : 09.11.15 au 10.12.15	Le Maire, Jean-Jacques RAFFAELE :	
MODIFICATION APPROUVEE LE : 28.04.16		
MODIFICATIONS	MISES A JOUR :	
Modification n°1 approuvée le 18 février 2011		
Modification n°2 approuvée le 22 novembre 2013		
Modification n°3 approuvée le 18 mars 2014		
Babel Architecture & Urbanisme 29, rue Pastorelli - 06000 NICE		Document transmis à la commune le 29.04.16

**SERVITUDES DE MIXITE SOCIALE**

n° Repère	Parcelles concernées	Nature des logements aidés en pourcentage de nombre de logements à réaliser	Objectifs de mixité sociale : surface de plancher à réaliser
16	B n°103 en partie et B n°802 en partie, soit environ 5000 m²	PLAI (15 %) PLUS (35 %)	50 % de la surface de plancher totale à réaliser sur les terrains concernés et au minimum 1 146 m² de surface de plancher

• La liste des emplacements réservés

NUMERO	DESTINATION	BENEFICIAIRE	SURFACE APPROXIMATIVE
	I - Voirie		
1	- Elargissement à 10 m. de la RD 2204A	Département	4 000 m <sup>2</sup>
2	- Elargissement à 13,50 m. de la RD 2564	Département	21 700 m <sup>2</sup>
3	- Elargissement à 8 m. de la RD 53	Département	4 400 m <sup>2</sup>
4	- Elargissement à 8 m. de la RD 153	Département	900 m <sup>2</sup>
5	- Elargissement à 8 m. de la RD 37	Département	900 m <sup>2</sup>
6	- Aménagement du carrefour Sainte Catherine	Département	200 m <sup>2</sup>
7	- Aménagement du carrefour entre la RD 2204A et la bretelle de l'A8	Département	1 200 m <sup>2</sup>
8	- Elargissement de la voie et aménagement du carrefour - Chemin des Révoires	Commune	700 m <sup>2</sup>
9	- Elargissement de la voie – Quartier de la Cuolla	Commune	17 m <sup>2</sup>
14	- Elargissement à 6 m. du chemin de Latta	Commune	90 m <sup>2</sup>
	II – Ouvrages publics		
10	- Aménagement d'une aire de stationnement	Commune	238 m <sup>2</sup>
11	- Aménagement d'une aire de stationnement	Commune	699 m <sup>2</sup>
12	- Caserne des pompiers	Commune	3 030 m <sup>2</sup>
13	- Extension du parking du Mont Agel	Commune	295 m <sup>2</sup>
15	- Création d'un bassin de rétention	SIVOM	240 m <sup>2</sup>
	<del>III – Servitude de mixité sociale</del>		
<del>16</del>	<del>- Détail de la servitude en annexe 5b</del>		



### III -Les évolutions apportées à la liste des emplacements réservés

#### Point n°1 : La suppression de l'emplacement réservé n°12

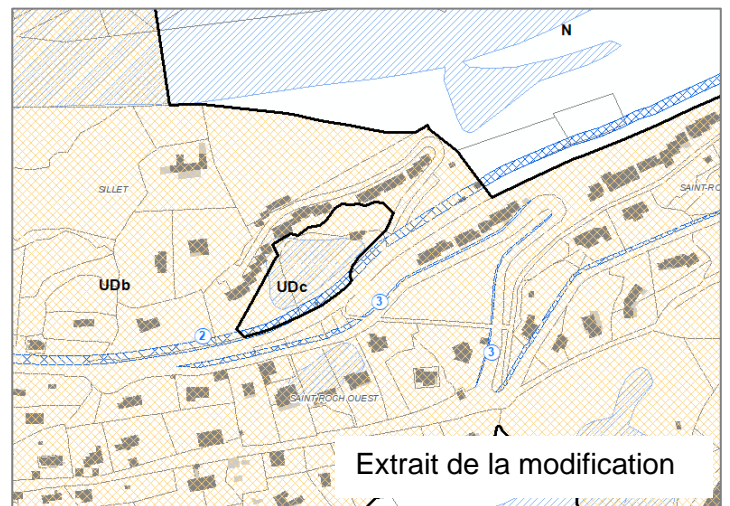
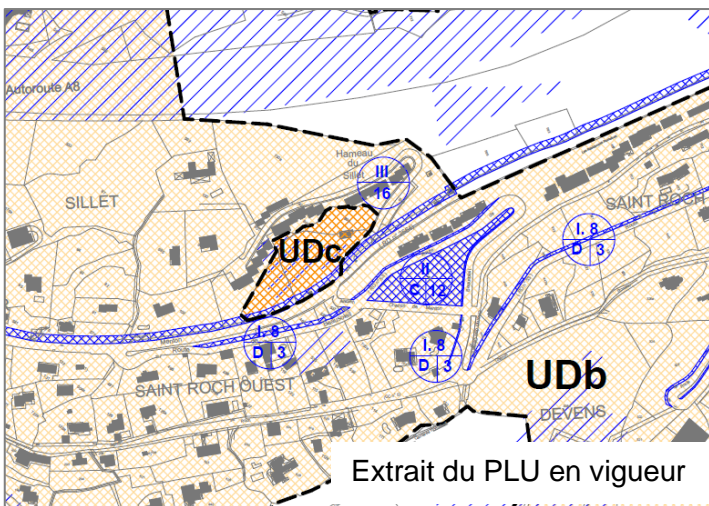
Dans le PLU en vigueur, l'emplacement réservé n°12 inscrit sur la parcelle B0459 concerne la réalisation d'une caserne des pompiers.

L'inauguration du nouveau Centre d'Incendie et de Secours (CIS) de La Turbie s'est déroulée le 21 octobre 2021.

Au regard de la réalisation de ce projet, il est proposé de supprimer cet emplacement réservé.

#### Modifications apportées

La liste des emplacements réservés ainsi que le plan de zonage sont modifiés.



#### Point n°2 : Rectification d'erreurs matérielles

Lors de la modification n°4 (approuvée le 28 avril 2016) du PLU de La Turbie, la liste des emplacements réservés a été modifiée. Toutefois, la liste utilisée n'était pas celle de la modification n°2 (en vigueur à ce moment-là) mais celle de la modification n°1.

Ainsi, l'emplacement réservé n°7 « Aménagement du carrefour entre la RD 2204A et la bretelle de l'A8 » figure sur la liste des emplacements réservés de la modification n°4 mais pas sur le plan de zonage.

- Cet emplacement réservé a été supprimé lors de la modification n°2 du PLU.

L'emplacement réservé n°8 « Elargissement de la voie et aménagement du carrefour - Chemin des Révoires » figure sur la liste des emplacements réservés de la modification n°4 mais pas sur le plan de zonage. Dans le secteur des Révoires, le seul emplacement réservé est numéroté 4 et sur la liste des emplacements réservés il s'agit de « Elargissement à 8 m de la RD 153 ».

- L'emplacement réservé n°4 « Elargissement à 8 m de la RD 153 » a été supprimé lors de la procédure de modification n°2 du PLU.

L'emplacement réservé n°9 « Elargissement de la voie - Quartier de la Cuolla » figure sur la liste des emplacements réservés de la modification n°4.

- Sur le plan de zonage, il s'agit du numéro 6.

Dans le cadre de la présente modification il est proposé de mettre à jour la numérotation des emplacements réservés.

**Liste des emplacements réservés de la modification n°1 du PLU approuvée le 18 février 2011**

NUMERO	DESTINATION	BENEFICIAIRE	SURFACE APPROXIMATIVE
	I - Voirie		
1	- Elargissement à 10 m.de la RD 2204A	Département	4 000 m <sup>2</sup>
2	- Elargissement à 13,50 m.de la RD 2564	Département	21 700 m <sup>2</sup>
3	- Elargissement à 8 m.de la RD 53	Département	4 400 m <sup>2</sup>
4	- Elargissement à 8 m.de la RD 153	Département	900 m <sup>2</sup>
5	- Elargissement à 8 m.de la RD 37	Département	900 m <sup>2</sup>
6	- Aménagement du carrefour Sainte Catherine	Département	200 m <sup>2</sup>
7	- Aménagement du carrefour entre la RD 2204A et la bretelle de l'A8	Département	1 200 m <sup>2</sup>
8	- Elargissement de la voie et aménagement du carrefour - Chemin des Révoires	Commune	700 m <sup>2</sup>
9	- Elargissement de la voie – Quartier de la Cuolla	Commune	17 m <sup>2</sup>
	II – Ouvrages publics		
10	- Aménagement d'une aire de stationnement	Commune	238 m <sup>2</sup>
11	- Aménagement d'une aire de stationnement	Commune	450 m <sup>2</sup>
12	- Caserne des pompiers	Commune	3 030 m <sup>2</sup>

**Liste des emplacements réservés de la modification n°2 du PLU approuvée le 22 novembre 2013**

NUMERO	DESTINATION	BENEFICIAIRE	SURFACE APPROXIMATIVE
	I - Voirie		
1	- Elargissement à 10 m.de la RD 2204A	Département	1 350 m <sup>2</sup>
2	- Elargissement à 13,50 m.de la RD 2564	Département	14 500 m <sup>2</sup>
3	- Elargissement à 8 m.de la RD 53	Département	3 500 m <sup>2</sup>
4	- Elargissement de la voie et aménagement du carrefour - Chemin des Révoires	Commune	700 m <sup>2</sup>
5	- Elargissement à 8 m.de la RD 37	Département	1 380 m <sup>2</sup>
6	- Elargissement de la voie – Quartier de la Cuolla	Commune	17 m <sup>2</sup>
	II – Ouvrages publics		
10	- Aménagement d'une aire de stationnement	Commune	238 m <sup>2</sup>
11	- Aménagement d'une aire de stationnement	Commune	699 m <sup>2</sup>
12	- Caserne des pompiers	Commune	3 030 m <sup>2</sup>

**Liste des emplacements réservés de la modification n°3 du PLU approuvée le 18 mars 2014**

La liste n'a pas fait l'objet de modification.

**Liste des emplacements réservés de la modification n°4 du PLU approuvée le 28 avril 2016**

NUMERO	DESTINATION	BENEFICIAIRE	SURFACE APPROXIMATIVE
	I - Voirie		
1	- Elargissement à 10 m. de la RD 2204A	Département	4 000 m <sup>2</sup>
2	- Elargissement à 13,50 m. de la RD 2564	Département	21 700 m <sup>2</sup>
3	- Elargissement à 8 m. de la RD 53	Département	4 400 m <sup>2</sup>
<del>4</del>	<del>- Elargissement à 8 m. de la RD 153</del>	<del>Département</del>	<del>900 m<sup>2</sup></del>
5	- Elargissement à 8 m. de la RD 37	Département	900 m <sup>2</sup>
<del>6</del>	<del>- Aménagement du carrefour Sainte Catherine</del>	<del>Département</del>	<del>200 m<sup>2</sup></del>
<del>7</del>	<del>- Aménagement du carrefour entre la RD 2204A et la bretelle de l'A8</del>	<del>Département</del>	<del>1 200 m<sup>2</sup></del>
<del>8</del>	<del>- Elargissement de la voie et aménagement du carrefour - Chemin des Révoires</del>	<del>Commune</del>	<del>700 m<sup>2</sup></del>
<del>9</del>	<del>- Elargissement de la voie - Quartier de la Cuolla</del>	<del>Commune</del>	<del>17 m<sup>2</sup></del>
14	- Elargissement à 6 m. du chemin de Latta	Commune	90 m <sup>2</sup>
	II – Ouvrages publics		
10	- Aménagement d'une aire de stationnement	Commune	238 m <sup>2</sup>
11	- Aménagement d'une aire de stationnement	Commune	699 m <sup>2</sup>
12	- Caserne des pompiers	Commune	3 030 m <sup>2</sup>
13	- Extension du parking du Mont Agel	Commune	295 m <sup>2</sup>
15	- Création d'un bassin de rétention	SIVOM	240 m <sup>2</sup>
	III – Servitude de mixité sociale		
16	- Détail de la servitude en annexe 5b		

Par rapport au plan de zonage de la modification n°4, les emplacements réservés suivants correspondent à :

**N°4 : Elargissement de la voie et aménagement du carrefour – Chemin des Révoires**

**N°6 : Elargissement de la voie – Quartier de la Cuolla**

**N°7 :** Cet emplacement réservé a été supprimé lors de la modification n°2 donc aucun emplacement réservé n°7 ne figure sur le plan de zonage de la modification n°4.

**N°8 –** Cet emplacement réservé a été renuméroté 4 lors de la modification n°2. Aucun emplacement réservé portant le n°8 ne figure sur le plan de zonage de la modification n°4.

**N°9 -** Cet emplacement réservé a été renuméroté 6 lors de la modification n°2. Aucun emplacement réservé portant le n°8 ne figure sur le plan de zonage de la modification n°4.

Modifications apportées

- **La liste des emplacements réservés**

NUMERO	DESTINATION	BENEFICIAIRE	SUPERFICIE APPROXIMATIVE
	<b>I – Voirie</b>		
1	- Elargissement à 10 m de la RD 2204A	Département	4 000 m <sup>2</sup>
2	- Elargissement à 13.50 m de la RD 2564	Département	21 700 m <sup>2</sup>
3	- Elargissement à 8 m de la RD 53	Département	4 400 m <sup>2</sup>
4	- Elargissement de la voie et aménagement du carrefour - Chemin des Révoires	Département	700 m <sup>2</sup>
5	- Elargissement à 8 m de la RD 37	Département	900 m <sup>2</sup>
6	- Elargissement de la voie – Quartier de la Cuolla	Département	17 m <sup>2</sup>
7	- Elargissement à 6 m – Chemin de Latta	Commune	62 m <sup>2</sup>
	<b>II – Ouvrages publics</b>		
8	- Aménagement d'une aire de stationnement	Commune	238 m <sup>2</sup>
9	- Aménagement d'une aire de stationnement	Commune	699 m <sup>2</sup>
10	- Extension du parking du Mont Agel	Commune	295 m <sup>2</sup>
11	- Création d'un bassin de rétention	SIVOM	240 m <sup>2</sup>

- **Le plan de zonage**

Les emplacements réservés ont été renuméroté sur le plan de zonage pour correspondre à la liste des emplacements réservés.

## IV - Le reclassement de la zone « Amendola »

Le secteur Amendola recense l'ensemble des équipements sportifs et de loisirs de la commune : piscine municipale, club de tennis et calcetto. Un restaurant est également présent.

Cette zone se situe au Sud du centre ancien. Depuis la RD 37, la route de la Tête de Chien dessert le secteur Amendola.

Dans le PLU en vigueur ce secteur est classé en zone UDa correspondant au secteur discontinu de densité faible.

Au regard de la vocation actuelle de la zone et des projets envisagés par la commune notamment le renforcement des équipements de type récréatifs, ludiques et sportifs, il est proposé de classer ce secteur en zone US correspondant à la zone d'équipements sportifs, de loisirs et activités artisanales.

En effet, la commune 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.

Les constructions autorisées sont limitées et liées à un usage de sports et de loisirs.  
Ce secteur contribue à la création de lien social et au maintien de la population sur le territoire communal.

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

Cette zone présente une surface largement artificialisée et imperméabilisée et la Municipalité ne souhaite pas densifier ce secteur ou diminuer une protection ou un espace naturel mais seulement renforcer les activités sportives et de loisirs.

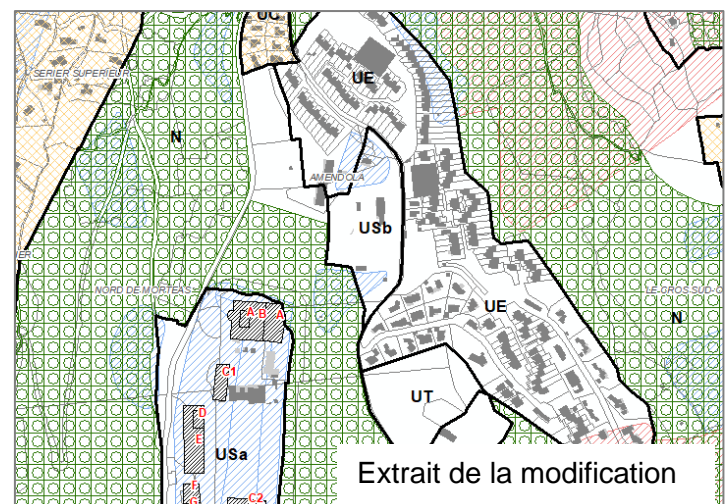
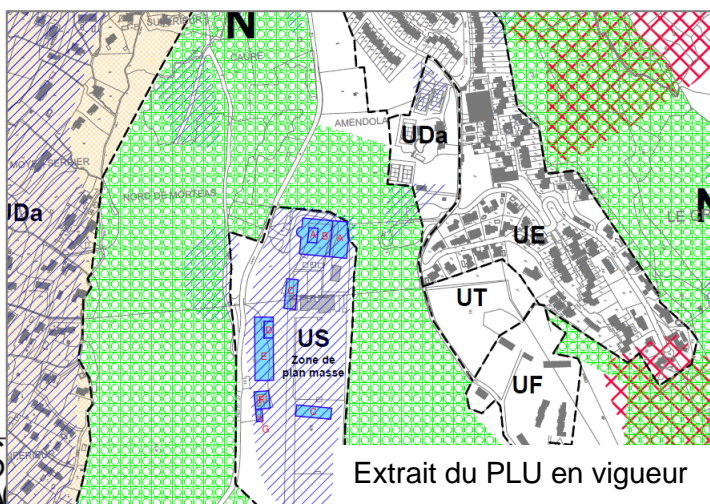
Suite à l'enquête publique et afin de tenir compte de l'avis du commissaire enquêteur, la règle qui fixe la hauteur à 12 mètres pour les constructions ou les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif présentant un intérêt général a été supprimée du projet de modification.

*Nota : dans la PADD il est précisé que le secteur Amendola recevra des logements locatifs sociaux. Ces logements ont été réalisés (24 LLS) en zone UE. Il s'agit de la résidence l'Amendola.*

Le plan de zonage et le règlement du PLU sont ainsi modifiés.

### Modifications apportées

- **Le plan de zonage**



- **Le règlement**

## CARACTERE DE LA ZONE

*La zone US correspond à des secteurs destinés principalement à l'accueil d'équipements sportifs et de loisirs. Certains terrains compris dans la zone US peuvent être soumis à des risques de mouvements de terrains. Dans cas, il sera fait application des prescriptions du PPR en vigueur.*

**La zone US comprend deux sous-secteurs :**

- **USa : correspondant au centre d'entraînement du club sportif de l'Association Sportive de Monaco Football Club.**
- **USb : correspondant aux équipements sportifs et de loisirs de la commune situés sur le secteur de l'Amendola.**

## ARTICLE US 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

[...]

Dans le seul secteur USb : les constructions et installations à usage de commerce et service notamment les restaurants lorsqu'elles sont liées aux activités sportives.

## ARTICLE US 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Pour le secteur USa : Toute construction doit s'implanter dans les polygones d'emprise maximale figurant au plan de masse dessiné au document graphique, à l'exception des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif qui pourront s'implanter en dehors des polygones d'implantation.

Pour le secteur USb : les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement existant ou projeté au moins égal à 4 mètres.

## ARTICLE US 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Pour le secteur USa : Toute construction doit s'implanter dans les polygones d'emprise maximale figurant au plan de masse dessiné au document graphique, à l'exception des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif qui pourront s'implanter en dehors des polygones d'implantation.

Pour le secteur USb : les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement existant ou projeté au moins égal à 4 mètres.

## ARTICLE US 10 - HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

[...]

Pour le secteur USa :

Les hauteurs maximales autorisées dans les polygones d'emprise maximale figurant au document graphique sont détaillées de la manière suivante...

Pour le secteur USb :

- La hauteur des constructions, mesurées dans les conditions définies ci-dessus, ne peut excéder 9 mètres.

## V - Le reclassement des zones AU du centre village

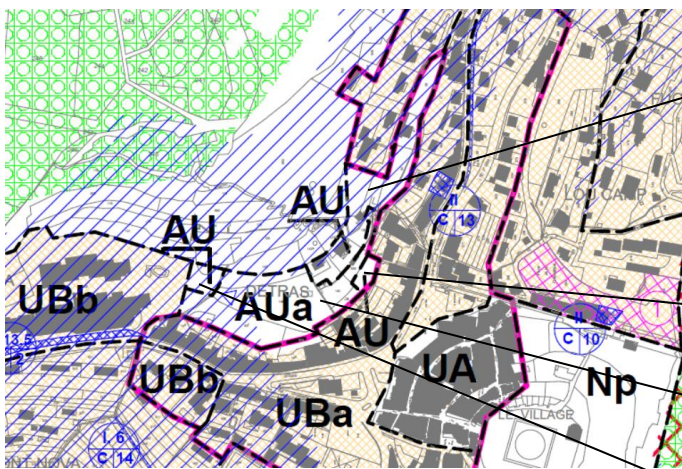
Dans le PLU de La Turbie figure quatre zones AU que la commune souhaite reclasser.

Historiquement, le PLU approuvé en date du 12 juillet 2006, ne proposait qu'une seule zone AU localisée dans le quartier de Détras, en cœur de village.

Lors de la modification n°4, approuvée le 24 avril 2016, la zone AU a été redécoupée en 4 zones afin de permettre la construction des logements sur le secteur de Détras :

- Zone AUa correspondant au projet de construction de logements ;
- 3 zones AU.

La présente modification reclasse les zones AU de la manière suivante suite aux équipements réalisés :



UC : ce terrain avait été englobé dans le cadre du projet Détras. Des constructions ont été réalisées depuis. Au regard de la densité actuelle et de la voie d'accès qui ne peut recevoir un projet dense, un zonage UC est proposé.

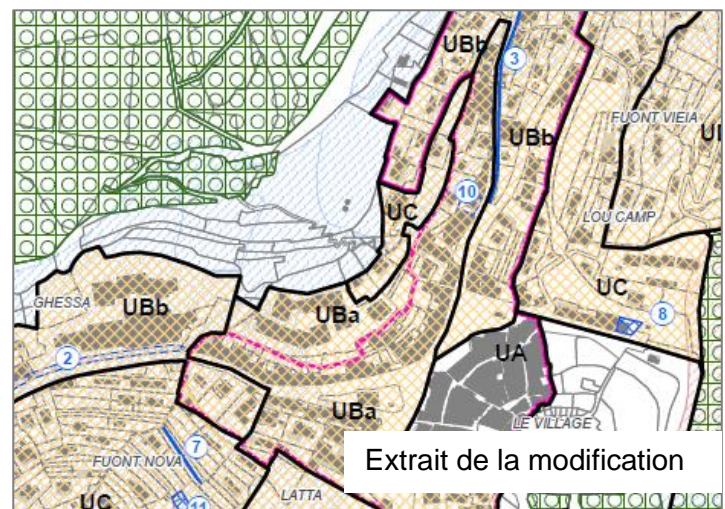
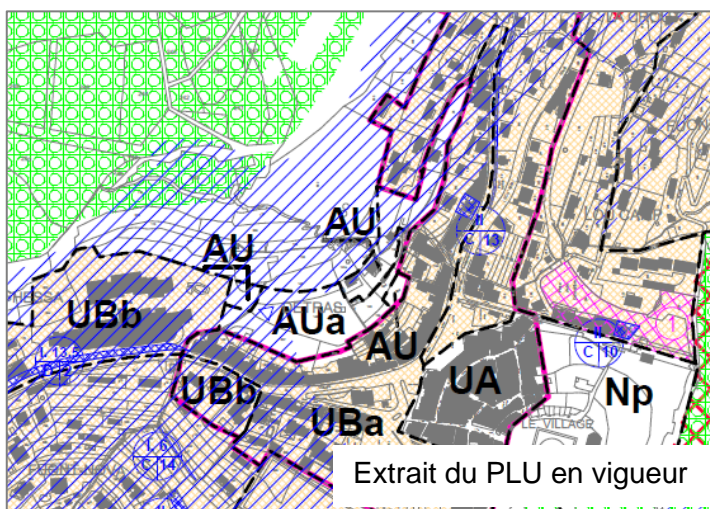
UBa : ce terrain avait été englobé dans le cadre du projet Détras.

UBa : projet réalisé qui a permis la livraison de 116 logements.

N : espace situé dans le périmètre de l'arrêté Biotope.

### Modifications apportées

- Le plan de zonage



- **La pièce 5b2**

Le plan de la pièces 5b2 correspondant aux secteurs à pourcentage de logements locatifs sociaux est mis à jour.

Les dispositions réglementaires ne sont pas modifiées.

## VI - L'évolution des surfaces de zones

La modification de droit commun n°6 du PLU de La Turbie entraîne des modifications des surfaces des zones du PLU :

	<b>PLU en vigueur</b>	<b>Modification n°6</b>
<b>ZONE AU</b>	1,39 hectares	0 hectare
<b>ZONE UBa</b>	6,8 hectares	7,6 hectares
<b>ZONE UC</b>	22,2 hectares	22,7 hectares
<b>ZONE UDa</b>	86,8 hectares	85,2 hectares
<b>ZONE US</b>	7,1 hectares	8,7 hectares
<b>ZONE N</b>	454,50 hectares	454,59 hectares

## VII - La prise en compte des contraintes supra-communales

### Le respect des grands principes généraux

#### LA PRISE EN COMPTE DE L'ARTICLE L.101-1 ET L.101-2 DU CODE DE L'URBANISME

Selon ces articles :

« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences.

En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L.101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie. ».

« Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain et rural maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;
- e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des



*communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;*

*4° La sécurité et la salubrité publiques ;*

*5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;*

*6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;*

*6° bis La lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme ;*

*7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ;*

*8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales. »*

- **La présente modification respecte ces articles puisque les changements proposés s'inscrivent dans le strict respect des objectifs du PADD.**
- **Les modifications du règlement ne sont pas de nature à remettre en cause les objectifs énumérés ci-dessus.**
- **Les objectifs concernant la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques est sans objet pour cette procédure compte tenu de la portée juridique de ce type de procédure et à ce titre, de l'impossibilité de :**
  - **porter atteinte aux orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du Plan Local d'Urbanisme,**
  - **ne pas porter atteinte à un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,**
- **L'objectif « une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels » est également sans objet pour les mêmes raisons.**

#### **LA PRISE EN COMPTE DES ARTICLES L.153-41 A L.153-44 DU CODE DE L'URBANISME**

Le projet de modification de droit commun est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le maire lorsqu'il a pour effet :

1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultante, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du code de l'urbanisme.

A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération du conseil municipal.

- **La présente modification de droit commun respecte ces articles du Code de l'urbanisme.**

#### **Le respect des dispositions particulières**

#### **LA PRISE EN COMPTE DE LA DIRECTIVE TERRITORIALE D'AMENAGEMENT (DTA)**

La DTA des Alpes-Maritimes a été approuvée par décret le 2 décembre 2003. Elle s'impose aux documents d'urbanisme inférieurs en termes de compatibilité, cependant la cartographie des dispositions relatives à l'application des lois Montagne et Littoral, qui a valeur réglementaire, s'impose en termes de conformité.

Les objectifs généraux de la DTA sont :

- de conforter le positionnement des Alpes-Maritimes et notamment à améliorer la qualité des relations en matière de transport et 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,
- de préserver et valoriser l'environnement qui, en dehors de ses qualités intrinsèques, constitue un élément fort d'attractivité de ce département,
- de 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.
- **Les dispositions prises dans le cadre de la modification de droit commun ne remettent pas en cause les orientations de la DTA et répondent aux objectifs en matière de maîtrise du développement urbain.**
- **Cette modification ne réduit pas une protection identifiée par la DTA.**

#### LA PRISE EN COMPTE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

- **Les dispositions de la modification n°6 du PLU prennent en considération les servitudes d'utilité publique applicables sur le territoire de la commune La Turbie.**

#### LES RISQUES NATURELS ET CONTRAINTES

**Les modifications apportées au PLU de la commune de La Turbie respectent bien les risques naturels et contraintes tel que :**

- Risque sismique, les dispositions de l'arrêté du 22 octobre 2010 qui définit la classification et les règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal » en application de l'article R.563-5 du Code de l'Environnement,
- Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles de Mouvements de Terrain approuvé par arrêté préfectoral du 02.05.2001,
- Aléa retrait-gonflement des terrains argileux, le niveau de l'aléa indiqué dans le porté à connaissance de l'Etat

#### PRISE EN COMPTE DES AUTRES SCHEMAS ET PLANS SUPRA COMMUNAUX

**La présente modification ne peut avoir aucune incidence significative sur les autres schémas**, tels que le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET), le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) du bassin Rhône-Méditerranée, le Plan de Gestion des risques Inondation (PGRI) du bassin Rhône-Méditerranée, Le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la CARF et plans relatifs à la protection de l'environnement, tels que le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET), les Plans régionaux et départementaux de gestion des déchets, la Charte de développement durable de l'agriculture et de la forêt des Alpes- Maritimes, dans la mesure où, comme il a été indiqué en préambule de cette note, **la présente modification n°6 :**

- **s'inscrit dans les orientations générales du PADD ;**
- **ne réduit aucune protection ;**
- **ne porte atteinte à aucun espace naturel, agricole ou boisé classé ;**
- **ne comporte pas de grave risque de nuisance.**

**La suppression de l'emplacement réservé pour mixité sociale n'engendrera pas de conséquence néfaste sur les objectifs fixés par le PLH de la CARF. En effet, les nombreux projets de logements collectifs réalisés ou en cours sur le territoire de La Turbie permettent de dépasser les objectifs du PLH.**

**Les modifications du PLU, de par leur contenu et leur porté ne sont pas de nature à remettre en cause les orientations des plans relatifs à la protection de l'environnement. D'un point de vue environnemental, il n'est porté aucune atteinte aux paysages, à l'activité agricole et aux espaces naturels et forestiers.**

## VIII - Conclusion

---

La modification de droit commun présentée entre dans le cadre des dispositions réglementaires d'une modification de Plan Local d'Urbanisme.

Elle reprend les dispositions édictées par le PLU actuel, sans porter atteinte à l'économie générale de celui-ci.