

Vallauris, le 27 mai 2024

Madame la Présidente

Tribunal Administratif de Nice
18 Av. des Fleurs - 06000 Nice

Contribution de M. Pierre Brossard,
Complément au rapport, conclusions et avis,
Modification n°7 du PLU de la commune de La Turbie
Référence TA : N° E24000004 /06

Madame la Présidente,

En réponse à votre demande par courrier du 24 mai 2024 concernant les observations de Monsieur Pierre Brossard, refusées par la commune de La Turbie, car reçues par lettre recommandée le 16 avril 2024, soit après la clôture de l'enquête publique, je souhaite apporter les précisions suivantes à mon rapport et à mes conclusions :

- Dans sa contribution, M. Pierre Brossard exprime un avis défavorable à la modification n°7 du PLU de la commune de La Turbie, qui prévoit la création d'un centre de performance pour des activités liées au vélo, en réhabilitant les anciens bâtiments du CNET. La réalisation de ce projet nécessitera le dépôt d'une demande de permis de construire, assortie d'une période de recours des tiers.

- L'analyse des observations de M. Brossard (9 pages) m'amène à les intégrer avec mon rapport et conclusions, en les reliant aux thèmes et sous-thèmes contenant les réponses du Maître d'Ouvrage (M.O) et mes conclusions et avis.

- Voici le résumé des observations de M. Brossard et les thèmes correspondants avec les réponses :

1. Le projet est en contradiction avec les orientations d'aménagements de la bande côtière (zone littorale) :
Référence page 25 du rapport et le thème : "[Conservation du site/paysage et protection environnementale](#)"

Réponse du M.O : Le massif de la Tête de chien dans sa globalité est en zone naturelle EBC et en Biotope. Dans le cadre de la modification n° 7 les terrains de la zone UT concernés par l'arrêté « Biotope Falaises de la Riviera » seront classés en zone Naturelle. Le PADD évoque la mise en relation d'un « tourisme vert », or le passage de la zone en zone UT (pour touristique) est tout à fait transparent et conforme aux orientations du PADD.

Avis du Commissaire Enquêteur (C.E) : La modification n°7 du PLU n'a pas d'incidence négative sur le paysage et le patrimoine. Elle est globalement neutre pour l'environnement et réduit la zone urbaine en reclassant en zone N le périmètre de l'arrêté préfectoral de biotope "Falaises de la Riviera". Cette modification respecte les protections contre les risques et nuisances, la qualité des sites, des paysages et des milieux naturels, et prend en considération les servitudes d'utilité publique applicables à La Turbie.

2. Le projet et les risques liés aux conditions de sécurité et de salubrité publique :

Référence page 22 à 25 du rapport et le thème/sous-thèmes :

["Opposition au projet / Accès-stationnement, Urbanisation, Risques d'incendie, Assainissement "](#)

Réponse du M.O :

• **Au risque incendie** : Le secteur est desservi par une voirie de circulation, une borne incendie est présente sur site. Un bassin DFCI est présent à proximité en contrebas. Article UT3: la modification n°7 précise que les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, collecte des ordures ménagères, etc....Sur le territoire communal il n'y a pas de plan de prévention des risques d'incendie opposable.

• **Difficultés d'accès/stationnement :**

- Le nombre de places de stationnement actuel est d'environ 30 places (places non tracées au sol). Le projet prévoira des places dans le cadre de l'existant sans imperméabiliser de nouveaux emplacements. Il n'y aura pas d'autre voie de circulation que celles existantes et des aires de retournements pompiers sont prévues hors biotope.
- Une navette est prévue entre la future activité et les autres pôles économiques de la commune. L'article UTb 12 précise que le nombre de places de stationnement devra répondre aux besoins de l'opération. Sur ce secteur, les bâtiments sont déjà existants et des places de stationnements sont existantes. En matière d'accès, la commune a effectué des aménagements afin de limiter l'accès aux véhicules sur la route de la tête de chien au profit des promeneurs et des piétons, avec l'installation d'un portail. La commune a finalisé fin 2023 un aménagement de parking public au niveau du secteur de la piscine. L'accès aux véhicules est interdite, y compris au vélo, présence d'un portail installé par la Commune. Seuls les propriétaires des terrains bâtis peuvent y accéder.

Avis du C.E : La modification n°7 du PLU et le projet induit s'inscrivent en zone urbaine (UT), dans un tissu urbain en continuité avec un secteur résidentiel existant (Résidence Les Hauts de Monte Carlo avec 190 villas individuelles, soit environ 400 habitations). Ce secteur bénéficie de la proximité des axes de communication et des services nécessaires à son bon fonctionnement. Le projet est compatible avec le PADD du PLU en vigueur.

3. Le diagnostic environnemental du projet et le conflit d'intérêt avec le bureau TinéEtude :

Référence page 28 à 31 du rapport et le thème: "[Dossier](#)"

Réponse du M.O : Le bureau d'étude mandaté par la commune a réalisé un pré-diagnostic environnemental conformément au code de la commande publique, dans le cadre de la modification du PLU, avant même que Monsieur Barel ne soumette son dossier cas par cas à la DREAL. Il s'agit d'un sous-traitant du bureau Espace, avec lequel la commune a un marché de conseil.

Recommandation n°1 des "Conclusions et Avis" du C.E :

Que le porteur de projet qui doit saisir la DREAL pour une demande d'examen au cas par cas, reconsidère l'étude et la réalisation du dossier de "diagnostic environnemental" par un cabinet d'étude autre que le bureau d'études "TinéEtude" qui est celui-ci agréé par le service de l'urbanisme de la commune de La Turbie.

4. Demande de reclassement en zone naturelle (N) de la zone USa (AS Monaco), et modification du règlement de la zone UE (article 7) du lotissement "Les Hauts de Monte Carlo"

Référence page 33 à 34 du rapport et le Thème : "[Hors sujet](#)"

Réponse du M.O : Le centre d'entraînement de l'AS Monaco installé dans une ancienne carrière et hors de la zone biotope. La zone USa a fait l'objet d'un secteur plan masse avec des polygones d'implantation des constructions pour la réalisation de ce centre, aujourd'hui terminé. La modification du règlement (article 7) de la zone UE, n'est pas visé par la modification °7 du PLU.

Avis du C.E : Ces demandes ne font pas partie de la modification n°7 et pourront être soumises dans le cadre du processus de révision du PLU actuellement en cours d'élaboration.

En vous souhaitant une bonne réception, je vous prie d'agréer, Madame la Présidente, l'expression de ma considération distinguée.

Le commissaire enquêteur,

Georges REVINCI

