

DÉPARTEMENT DES ALPES MARITIMES COMMUNE DE LA TURBIE



Bâtiments concernés sur vue aérienne



ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE A LA MODIFICATION N°7 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE LA TURBIE

Du mercredi 13 mars 2024 au lundi 15 avril 2024 inclus

CONCLUSIONS ET AVIS

DESTINATAIRES :

- Monsieur le Maire de la commune de La Turbie
- Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Nice

1.L'objet de l'enquête

L'objet de la présente enquête publique est de soumettre à l'avis du public le projet de modification n° 7 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de La Turbie, approuvé le 29 mars 2022, portant sur la totalité de son territoire et élaboré conformément au code de l'urbanisme et de l'environnement.

Ce projet est porté et présenté au public par la Maître d'Ouvrage (MO), la commune de La Turbie.

La modification de droit commun n°7 du PLU permettra d'adapter le règlement écrit et graphique au droit des anciennes villas du "CNET", afin de permettre la réalisation d'un projet de centre de performance pour des activités sportives liées au vélo induisant la création de deux sous-secteurs de la zone UT, soit :

- **UTa** destiné à l'accueil d'équipements et d'hébergements hôteliers et touristiques. Cette zone est entièrement en périmètre de protection, par l'arrêté préfectoral de protection de biotope (APPB) n° 2012-663 du 20 juin 2012.
- **UTb** destiné aux activités de sport, loisirs et hébergements hôteliers et touristiques.

1.1. Cadre juridique de cette Enquête Publique

La commune de La Turbie est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 12 juillet 2006.

Parallèlement la commune révisé son PLU. Au regard de l'importance et des délais d'élaboration de la révision du PLU, le conseil municipal a décidé, en séance du 29 mars 2022, d'engager une nouvelle procédure de modification de droit commun n°7 du PLU.

Le code de l'urbanisme définit, aux articles L.153-27 et suivants, les différentes procédures d'évolution du PLU que sont la révision, la modification, et la mise en compatibilité. La présente procédure n'entre dans aucun des cas prévus par l'article L.153-31 relatif aux procédures de révision.

Plus précisément, il s'agit d'une procédure de modification de droit commun (MDC) tel que prévu par l'article L.153-41 du code de l'urbanisme, dans la mesure où elle prévoit la réduction d'une zone urbaine au profit d'une zone naturelle.

La commune de La Turbie a décidé de soumettre préalablement à l'enquête publique, en date du 24/05/2023, cette modification n°7 du son PLU à l'Autorité environnementale (MRAe) Provence-Côte d'Azur, en vue d'un examen au cas par cas concernant l'éligibilité à évaluation environnementale.

L'avis conforme enregistré sous le numéro CU2023-3442 de La MRAe, en date du 21/07/2023 concluant à l'absence de nécessité d'évaluation environnementale pour le projet de Modification n°7 du PLU.

Conformément aux articles L. 123-9, R. 181-36, et R.123-11, le projet fait l'objet d'une enquête publique, d'une durée d'au moins de 30 jours. L'enquête publique a été ouverte par arrêté du conseil municipal n°2024-63 en date du 13 février 2024 ordonnant l'ouverture d'une enquête publique sur le projet de modification n° 7 du Plan Local d'Urbanisme.

1.2 Le projet et ses enjeux

L'enquête publique de la modification de droit commun n°7 du PLU, porte sur les évolutions apportées au PLU pour la mise en œuvre du projet de centre de performance pour des activités sportives liées au vélo.

Présentation du Projet :

La commune de La Turbie souhaite réaliser ce projet qui sera un lieu d'accueil pour partager la passion du vélo, ouverts aux professionnels comme aux particuliers. Il vise à développer et promouvoir cette activité en proposant des lieux de vie et de formation.

Les acteurs du projet prévoient la mise en place d'équipements spécifiques comme un café-atelier, un espace d'exposition des marques, une salle de séminaire et un centre de préparation physique. Il comprendra des hébergements, participant ainsi au développement du cyclotourisme dans la région.

Le site du projet se situe au sud du territoire communal, route de la Tête de Chien, à proximité du Fort.

Ce projet envisage la rénovation des 5 bâtiments (anciennes villas du CNET), et uniquement avec la possibilité de surélever 1 et/ou 2 bâtiments.

Afin de préserver la dominante naturelle de ce site remarquable et au vu des enjeux patrimoniaux, les emprises au sol existantes sont ainsi maintenues et les bâtis existants ne sont pas démolis.

Les aménagements existants sont réutilisés. Aucune nouvelle construction ou consommation d'espace n'est prévue.

Le projet met en avant la prise en compte des enjeux environnementaux :

La commune de La Turbie souhaite maintenir les caractéristiques naturelles de ce site et permettre sa reconversion et sa valorisation. Par ailleurs, la ville participe à l'entretien du massif de la Tête de Chien dans le cadre d'une convention quinquennale tripartite en cours depuis 1997 entre la commune de Cap d'Ail, La Turbie et l'ONF afin de valoriser ce massif.

Après avoir fait installer dans la pinède un parcours de santé en 2017 (ONF), la commune y développe des actions en faveur de la biodiversité.

Le PADD du PLU approuvé rappelle, pour le massif de la Tête de Chien, que ce site « fait l'objet d'une très grande fréquentation ». Cet espace au potentiel de développement touristique intact, ne bénéficie actuellement d'aucun aménagement qui vise à une qualification et à une valorisation de cet espace. Pour maintenir la qualité environnementale et pour dans un même temps mettre à profit les potentialités du site, deux orientations principales ont été définies :

- 1- Créer un espace adapté aux besoins de loisirs et de détente et limiter l'accès direct au belvédère de la Tête de Chien. Il s'agira, en particulier, d'aménager des itinéraires piétons et cyclistes.
- 2- Orienter le secteur vers des équipements de type hôtelier et préserver le caractère patrimonial du site et du Fort.

La commune a réalisé un pré-diagnostic écologique. Un inventaire naturaliste avait été réalisé par l'ONF en mai 2015. Sept visites ont eu lieu d'août à décembre 2022 pour cerner les enjeux sur le terrain de la parcelle cadastrale n°0627 (périmètre d'étude) dans le secteur de la Tête de Chien sur la commune de La Turbie. D'autres passages sont prévus aux saisons restantes afin de confirmer/affirmer la présence de certaines espèces. D'après les données bibliographiques ainsi que les investigations de terrains, des enjeux avérés et potentiels ont pu être évalués à ce stade de l'étude.

Des investigations de terrain ont été de nouveau réalisées le 17 avril 2024 et ont confirmées les stations historiques et ont relevées d'autres stations de Nivéole de Nice. Une carte a été mise à jour et indique l'emplacement de toutes les stations. Ainsi, les enjeux ont été réévalués ainsi que la proposition de mesures d'évitement au stade de la phase chantier et après la mise en service. Les autres espèces protégées ont été également prises en compte dans l'évaluation des enjeux. Une espèce protégée a été observée (la Consoude bulbeuse). Elle se situe en dehors de la zone de travaux et sera également prise en compte dans le cadre des mesures d'évitement (mise en défense).

Réalisation du projet, Permis de Construire, et évaluation environnementale :

La phase opérationnelle du projet fera l'objet d'un permis de construire, qui s'accompagnera des résultats des investigations naturalistes de 2023 - 2024, et qui prendra en compte les mesures "Éviter, Réduire, Compenser", et en conséquence, devra permettre d'améliorer l'accueil de la biodiversité dans ce secteur.

Le projet fera l'objet d'une demande d'examen au cas par cas par le porteur de projet, au titre de la rubrique 44 d) du tableau annexe à l'article R122-2 du code de l'environnement.

Le porteur de projet devra détailler les enjeux et les incidences potentielles de son projet sur l'environnement, et il devra présenter les mesures d'évitement et de réduction (voire de compensation) des impacts sur l'environnement qu'il compte mettre en place.

1.3 Avis des services destinataires du projet :

Le tableau ci-dessous, indique les avis "Réputé favorable" ou "défavorable" des services et organismes consultés concernant le projet de Modification n°7 du PLU.

Service – Organisme consulté	Avis	Analyse
PREFECTURE DDTM des Alpes-Maritimes	Avis daté du 13 décembre 2023	Réputé favorable avec 3 réserves
ONF - Agence régionale des Alpes-Maritimes et du Var	Avis daté du 7 septembre 2023	Réputé favorable
Chambre Agriculture des A-M	Avis daté du 7 août 2023	Réputé favorable
l'Institut de l'Origine et de la Qualité (INAO)	Avis daté du 11 août 2023	Réputé favorable
CCI Nice Côte d'Azur	Avis daté 17 octobre 2023	Réputé favorable
Association ASPONA	Avis daté du 26 août 2023	Avis défavorable avec 4 observations
Association GADSECA	Avis daté du 28 août 2023	Avis défavorable avec 3 observations
MRAe Avis CU2023-3442	Avis daté du 21 juillet 2023	Réputé favorable- absence de nécessité d'évaluation environnementale

La DDTM a émise trois réserves sur le dossier soit :**Réserve n°1 :**

Reclasser en zone naturelle (N) la zone UTa couverte par l'APPB.

Compléter les dispositions générales du règlement écrit du PLU afin d'intégrer la nécessité pour les projets, de se conformer aux prescriptions de l'APPB dans les zones situées dans son périmètre.

Réserve n°2 :

Le dossier de MDC doit être complété par la commune sur ces aspects (feu de forêt et OLD) afin de bien entériner le niveau de protection attendu par les services de l'État et la nécessité du plan de gestion lié à l'APPB. Un plan localisant les aménagements de défense incendie devra nécessairement être intégré au dossier.

Réserve n°3 :

Plusieurs espèces protégées sont présentes sur site et aux alentours, dont la Nivéole de Nice.

Le dossier comporte certaines données incohérentes et imprécises concernant les possibilités d'extension des bâtiments existants, les aires de stationnement et les voies de circulation en zone UTb.

Compléter la démonstration de la compatibilité de la MDC avec certains documents supras communaux ou de prise en compte. Compléter le règlement écrit pour la partie assainissement et corriger le préambule de la zone.

L'association ASPONA a émise quatre (4) observations soit :

1-Inadaptation de la procédure utilisée pour permettre le changement de destination de la parcelle D 627, relevant actuellement du zonage UF. Aucune indication n'est donnée sur le devenir des bâtiments d'habitation sis sur les parcelles D628 et D629, ni l'évolution de la parcelle D26.

2- L'ouverture à l'urbanisation non contrôlée, induite par un éventuel reclassement de la zone IJF en zone UTb, remettant en cause les prescriptions actuelles visant à apporter une protection environnementale et paysagère du site.

3-L'absence d'étude d'impact environnemental fondée sur des informations tronquées.

4- Une gestion hasardeuse de la sécurité sanitaire de la zone.

L'association GADSECA émise trois (3) observations soit :

1- L'intégrité du site de la Tête de Chien serait profondément altérée par l'installation d'un tel complexe sportif.

2- Des parcelles dont la destination n'est pas explicitée : D628 et D25.

3- Une partie de la parcelle D627 classée en zone blanche dans le plan de zonage.

Appréciation du commissaire enquêteur (C.E) :

Le tableau ci-dessus montre que les avis des organismes consultés avant le début de l'enquête sont en majorité "réputé favorable".

A noter que dans le dossier d'E.P, le M.O a rajouté une pièce référencée "suivi et prise en compte des avis-des-PPA" qui donne des réponses favorables aux trois réserves de l'État (DDTM), et aux observations émises par les deux associations défavorables à cette modification n°7 du PLU,

- La MRAe Provence-Alpes Côte-d'Azur précise une absence de nécessité d'évaluation environnementale.

- Le C.E acte de l'avis "réputé favorable" des services et organismes consultés, et des réponses satisfaisantes du M.O aux réserves de l'État (DDTM) et aux observations des deux associations.

1.1 Le déroulement de l'enquête

Les permanences se sont déroulées dans des conditions satisfaisantes sans noter d'incident particulier. Le lieu de l'enquête disposait d'un dossier complet, les permanences étaient indifféremment ouvertes à toutes les personnes, et pas seulement aux habitants de la commune où elle se déroulait.

Le public pouvait disposer en plus du registre et du courrier traditionnel, d'une adresse électronique spécifique (référéncée dans l'avis d'enquête publique) lui permettant de déposer leurs contributions par voie électronique.

Lors des trois (3) jours de permanence, les 13 mars, 25 mars, et 15 avril 2024, à la mairie de La Turbie, le commissaire enquêteur (C.E) a été disponible pour recevoir individuellement toutes les personnes désireuses de le rencontrer, et pour recevoir l'intégralité des personnes qui se sont présentées.

Une bonne participation du public et des associations lors des permanences.

Le commissaire enquêteur (C.E) a constaté tout au long de ses permanences un intérêt du public et des représentants des associations à l'égard du projet.

Le public ait eu une certaine difficulté à dissocier la modification de droit commun qui permet de reclasser une zone avec une adaptation des dispositions réglementaires associées, objet de cette enquête, et la mise en œuvre du projet d'un centre de performance pour des activités liées au vélo, sujet à un dépôt d'un permis de construire et d'une demande d'examen au cas par cas.

L'enquête publique s'est déroulée du mercredi 13 mars au lundi 15 avril 2024 inclus, pour une durée de 34 jours consécutifs, et s'est terminée le 15 avril 2024 à 17h00, avec une forte présence du public tout au long de l'enquête.

1.4.1 Climat de l'enquête

Les personnes qui se sont présentées lors des permanences ont été courtoises. Le commissaire enquêteur n'a pas observé de climat plus ou moins conflictuel dans le déroulement de l'enquête.

Aucun incident ne s'est produit pendant les permanences, ni au cours de cette enquête, qui s'est déroulée conformément aux prescriptions des arrêtés cités en référence.

2. Les enseignements de l'enquête

Le bilan des contributions du public est significatif. Il résulte notamment d'une mobilisation de la population locale réglementairement informée, qui a été sensibilisée par la dimension environnementale de cette enquête publique, mais aussi intrigué par le contenu du projet.

À noter le travail des associations et des élus locaux qui ont été très actifs sur ce dossier qui implique un changement de zonage en secteur urbain, sur le massif de la "Tête du chien", et qui induit un projet d'un centre de performance pour des activités liées au vélo dans les anciens bâtiments du CNET.

2.1 Le bilan quantitatif des observations recueillies durant l'enquête

Pendant cette enquête il y a eu dix-huit **(18)** contributions consignées sur le registre d'enquête mis à la disposition du public. Il y a eu dix-huit **(18)** courriers, et soixante-deux **(62)** courriels, dont un **(1)** hors délais, adressées et recueillies pour le commissaire enquêteur.

Par ailleurs, il a été également recueillie avec la contribution d'une association, la copie papier d'une pétition de signatures électroniques du site "change.Org" qui fait apparaître **117** commentaires signés et datés pendant la période de l'enquête.

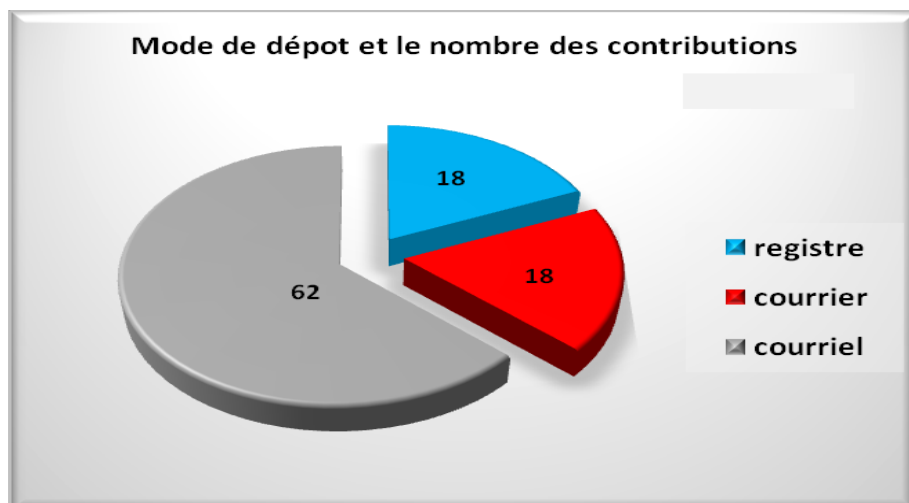
Au total, il y a eu quatre-vingt-dix-sept **(97)** contributions et une **(1)** hors délais, recueillies par le commissaire enquêteur. Parmi les **97** contributions reçues, il y a eu **4** observations du public avec un **"avis favorable"** et les autres ayant un **"avis défavorable"**.

Il y a eu cinq **(5)** associations (ASPONA, APPELT, ASL des Hauts de Monte-Carlo, IAA sud, CAPRA 06), qui ont émis un **"avis défavorable"**.

Il y a eu trois **(3)** élus de la municipalité de La Turbie, qui ont rencontré le commissaire enquêteur, dont deux **(2)** ont émis un **"avis défavorable"** avec des remarques.

Présentation graphique quantitatif :

Voici ci-dessous le mode de dépôt et le nombre des contributions, sur le registre papier, envoyé ou déposé en mairie de la Turbie par courrier par lettres, pièces jointes, lettres en RAR, et envoyé courriels.



1. Le bilan qualitatif des observations recueillies durant l'enquête

Résumé graphiques des tendances thématiques des associations et du public :

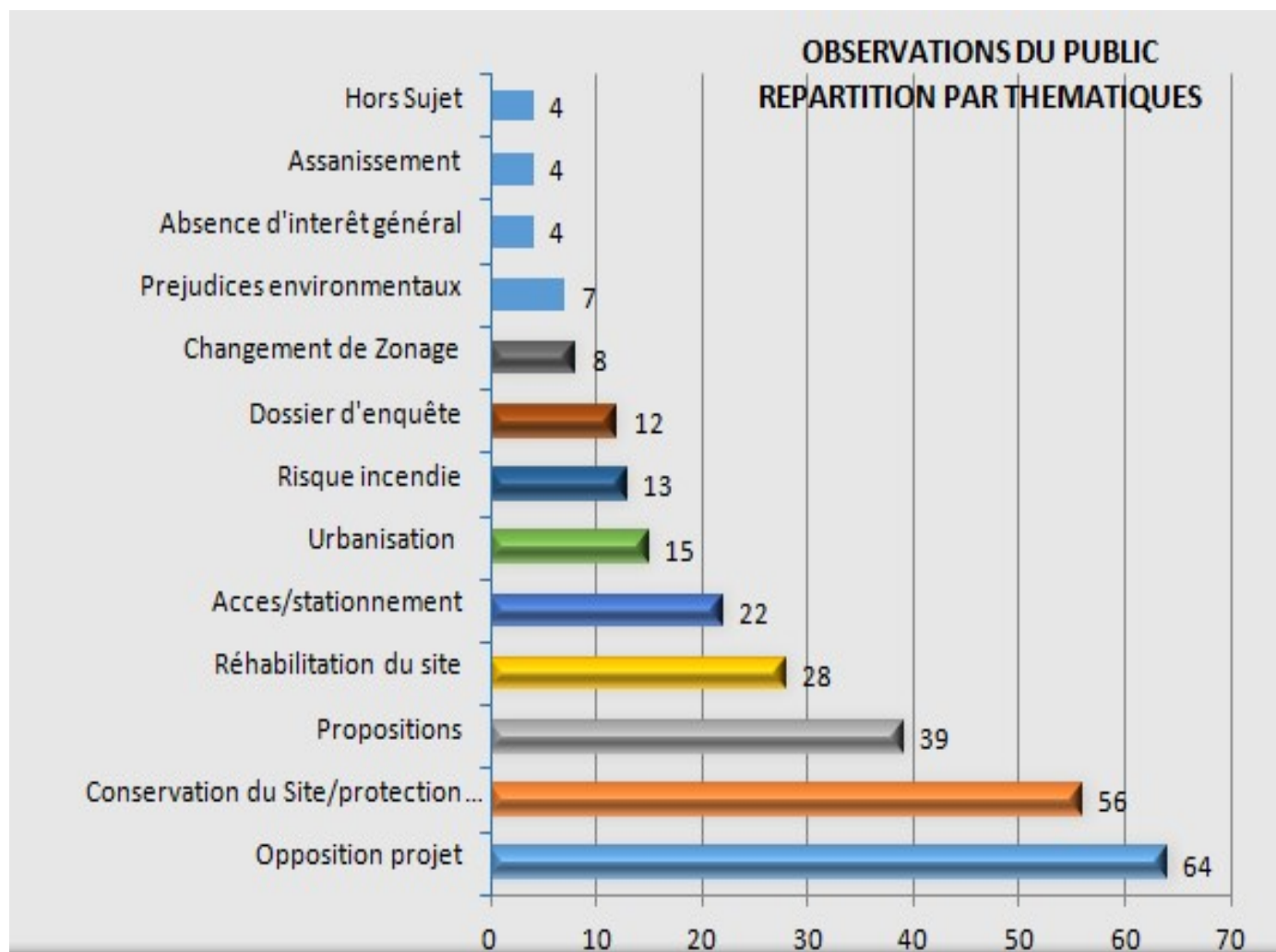
Sur les deux graphiques ci-dessous, nous constatons que sur les 97 observations recueillies les 3 premiers thèmes représentent 50 % des demandes, et 85% des demandes sont couvertes par les 7 premiers thèmes.

Le 1^{er} thème concerne les **64** contributions qui sont résolument opposés au projet, dans lequel 4 sous-thèmes résume les arguments d'opposition au projet (**50** contributions), et qui cible les préoccupations induites par le projet : accès/stationnement, urbanisation, risques d'incendies, assainissement.

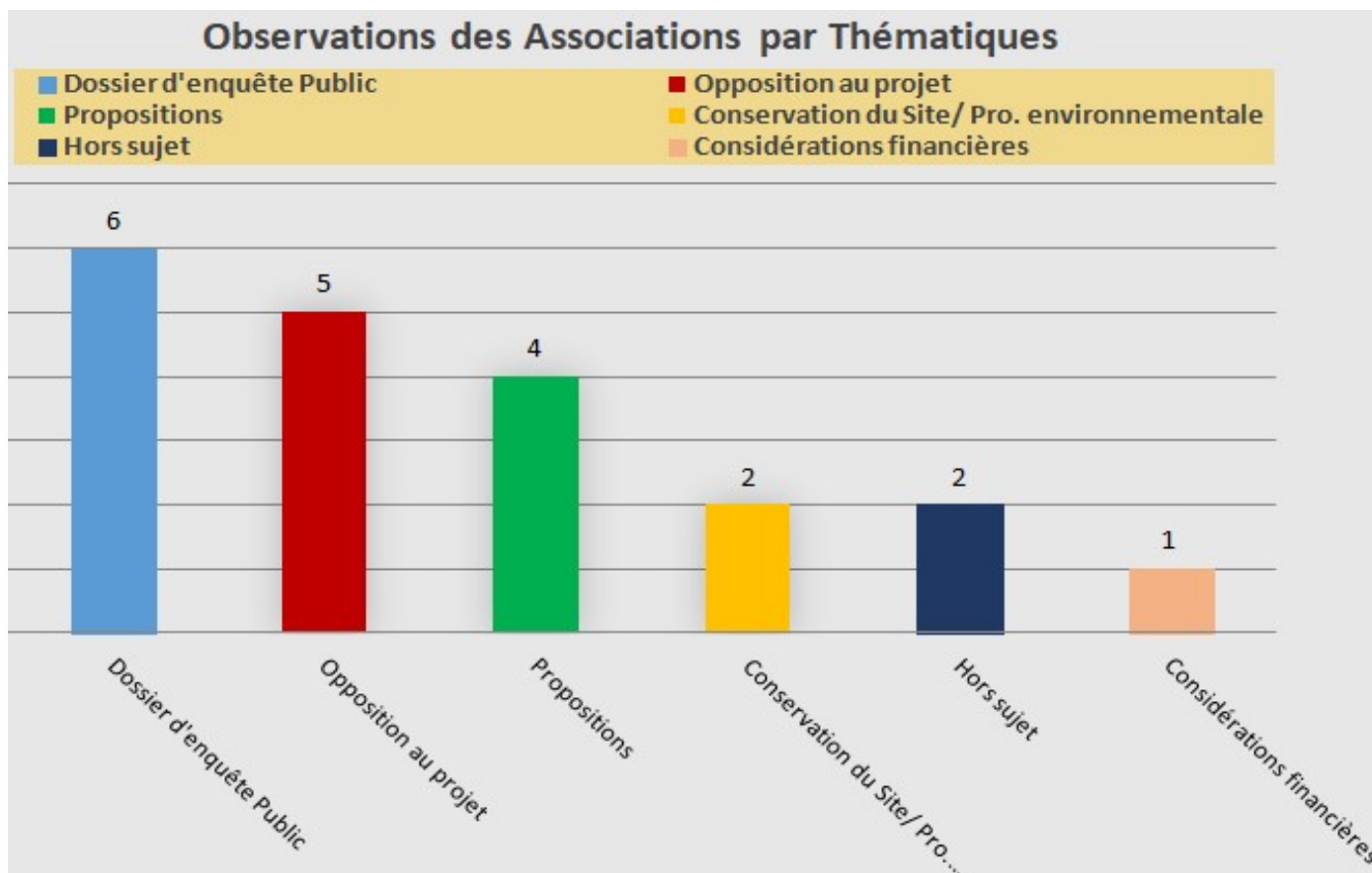
Le 2^{ème} thème avec **56** contributions pour la conservation du site, son paysage, et de son environnement.

Le 3^{ème} thème est les contres- propositions qui concernent **39** observations, avec des projets divers en substitution de celui présenté dans l'E.P. En complément **28** observations en sous-thème qui demandent une "Réhabilitation du site" pour divers utilisations.

On trouve ensuite un groupe des 6 thèmes restants, compris dans une fourchette de 4 à 12 contributions.



Concernant les 7 contributions (incluant une pétition) des cinq associations, leurs observations sont sur les mêmes thèmes que le public, avec des demandes orientées sur les pièces du dossier d'E.P, et des considérations financières diverses liées aux possibilités de rachat des bâtiments par la commune.



3.Appréciation du projet

J'ai choisi de traiter les observations par thèmes pour faciliter la compréhension des réponses du maître d'ouvrage au procès-verbal de synthèse et mes avis motivés.

Thème "Opposition au projet" : Accès/stationnement, Urbanisation, Risques d'incendie, Assainissement

je considère que le poids d'un avis n'est pas nécessairement lié au nombre de contributions ayant un contenu identique. J'ai constaté que l'utilisation de la copie/collé des arguments d'opposition au projet est répétée dans plusieurs observations et cela semble venir d'un message collectif.

La cible principale des critiques du public et des associations concerne le projet du centre de performance sportive pour le vélo, avec une multitude de questionnements – sur les détails des plans pas encore finalisés et confidentiels : — Sur le contenu du projet (hôtellerie, piscine ou bassin de nage pour sportif...) — Sur l'impact des travaux sur l'environnement — sur le réseau viaire, l'assainissement, le risque d'incendie, le stationnement, et le rachat du site par la commune, etc.

La plupart des réponses demandées sur ce projet, ne peuvent pas être apportées au public, puisque le porteur de ce projet doit déposer un permis de construire et une demande d'autorisation environnementale pour acceptation.

Néanmoins le Maître d'Ouvrage (M.O) s'est largement impliqué dans ses réponses en expliquant au mieux le contexte législatif en vigueur (code de l'urbanisme, de l'environnement, zone d'arrêté Biotope...) qui protège le site de la Tête de Chien et son environnement naturel, et interdisant toute nouvelle urbanisation, excepté la rénovation des bâtiments existants.

Le M.O a apporté des réponses concrètes sur les inquiétudes des riverains de la tête de chien liées aux aspects accès/stationnement, urbanisation, risque d'incendie, assainissement, ressources en eau, et pollution lumineuse.

Thème : Conservation du site/paysage et protection environnementale

La plupart du public semble avoir eu des informations erronées sur l'objet de cette enquête et plus particulièrement sur la destination du site de la tête de chien et la préservation de son environnement par la commune, le public remettant en cause l'impact du projet induit par la modification du PLU sur le paysage et sa biodiversité. Je pense que les réponses exhaustives du M.O dans son mémoire, devraient en éclaircir leurs tenants et aboutissants.

Thème : Propositions / Réhabilitation du site

De nombreux contre-propositions sont mis en alternative à ce projet, allant de la destruction des bâtiments, à leurs réhabilitations pour des projets plus vertueux en intérêt général, et avec une orientation plus sociale et sociétale pour la commune.

Dans ses réponses individuelles et dans sa note de synthèse aux particuliers contenus dans son "Mémoire en réponse", le Maître d'Ouvrage a tenté d'expliquer la complexité des événements successifs depuis le rachat des bâtiments du CNET par l'EPF et la signature d'une convention tripartite (EPF, CARF et commune) pour valoriser des projets qui n'ont jamais abouti pour diverses raisons. Il a également abordé la date butoir pour l'achat des bâtiments par la commune et la validation de projets acceptés par les services de l'État, les PPA et PPC.

Thème : Dossier

Les observations défavorables sur le contenu du dossier proviennent principalement des associations locales et de deux élus. Il y a une remise en cause de l'impartialité du bureau d'études "TinéEtude" mandaté par le Maître d'Ouvrage pour réaliser l'étude environnementale, soumise à la MRAe. L'ambiguïté vient du fait que le porteur de projet a également utilisé ce bureau d'études pour déposer prématurément une demande d'étude au cas par cas à la DREAL, mise en ligne avant l'instruction du Permis de construire et ensuite retirée. Il semble que la DREAL mette en ligne les dossiers en instruction avant de donner son avis. Le Commissaire Enquêteur fera une recommandation au Maître d'Ouvrage sur ce sujet.

Les orientations du PADD ont été remises en cause, à mon avis, sans avoir été démontrées dans les arguments évoqués.

Des contestations portent sur le contenu des pré-diagnostic environnementaux, notamment sur la localisation des pieds de nivéole. Le Maître d'Ouvrage a effectué des investigations sur le terrain le 17 avril 2024, confirmant les stations historiques et identifiant de nouvelles stations de Nivéole de Nice. Une carte mise à jour indique désormais l'emplacement de toutes les stations.

Thème : Changement de zonage

La modification n'indique qu'un changement de zonage U (urbaine) et de son règlement, occultant pour le public que sur cette zone UT, toutes les parcelles du secteur UTa et du secteur UTb, sauf la parcelle avec les bâtiments du projet, sont couvertes par l'arrêté Biotopie, interdisant toute urbanisation. Le Commissaire Enquêteur demande au Maître d'Ouvrage, comme il s'est engagé dans sa réponse au PV de synthèse, de reclasser la zone UT couverte par l'arrêté Biotopie "Falaises de la Riviera" en zone naturelle (N).

Thème : Préjudices environnementaux

Je partage les réponses du M.O. Le Commissaire Enquêteur demandera au M.O, comme il s'est engagé dans sa réponse au C.E a reclassé la zone UT couverte par l'arrêté Biotopie en zone naturelle (N).

Thème: Absence d'Intérêt général / financement

Les considérations financières soulevées par les associations locales et deux élus, concernant le rachat des bâtiments du CNET ou la création d'autres projets, semblent vouées à l'échec. Le Maître d'Ouvrage a clairement exposé dans sa réponse détaillée (voir la note de synthèse du M.O dans son "Mémoire en réponse"), que le rachat des terrains à l'EPF serait impossible sans compromettre d'autres investissements planifiés sur la commune, Le C.E acte de cette réponse qui lui semble raisonnable et acceptable.

Thème : Hors sujet

Quelques observations demandent d'inclure dans cette modification n°7 plusieurs autres requêtes de changement en zone naturelle des secteurs autour de la tête de chien, ce qui est hors- sujet dans le cadre de cette enquête.

Note de synthèse du Maître d'Ouvrage sur son "Mémoire en réponse"

S'agissant des remarques des particuliers, la commune de La Turbie souhaite, en synthèse, apporter les réponses suivantes sur les points soulevés par l'ensemble des particuliers :

- Sur le pré-diagnostic environnemental et le travail des bureaux d'études mandatés par la commune :

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.

Le cabinet TINEEtude a été invité par la Commune de La Turbie à participer aux réunions avec la DDTM dans le cadre de la modification n°7 du PLU, afin de traiter les enjeux environnementaux en parallèle avec le cabinet d'urbaniste ESPACE sur la partie règlement d'urbanisme, et ainsi répondre aux observations émises par les PPA. Un tableau récapitulant les avis des PPA et les réponses des cabinets ESPACE et TINEEtude a été inclus dans le dossier d'enquête de manière claire.

Des investigations sur le terrain ont été menées le 17 avril 2024 pour confirmer les stations historiques et identifier de nouvelles stations de Nivéole de Nice. Une carte a été mise à jour pour indiquer l'emplacement de toutes les stations.

En conséquence, les enjeux ont été réévalués et des mesures d'évitement ont été proposées pour la phase chantier et après la mise en service, telles que l'adaptation du calendrier et la délimitation par ganivelle des stations de Nivéole à préserver.

Les autres espèces protégées ont également été prises en compte dans cette évaluation, y compris la Consoude bulbeuse, observée en dehors de la zone de travaux et intégrée dans les mesures d'évitement. Ces investigations font suite à un travail sur le terrain avec l'ONF et à la demande de la DDTM concernant les milieux favorables aux espèces protégées et à l'application des Obligations Légales de Débroussaillage. Elles ont permis de compléter les observations précédentes et de confirmer la présence de la Nivéole dans le périmètre d'étude, tenant compte de sa plage de floraison variant de mars à mi-mai selon les années.

On notera que ces relevés, davantage liés au futur permis qu'au changement de zonage, témoignent de l'attention prise par la commune sur ce point alors que l'autorité environnementale avait estimé que la modification numéro 7 n'était pas soumise à évaluation environnementale.

- Sur la défense contre les incendies :

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. Par ailleurs, via l'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 l'impact environnemental du projet :

La modification n°7 du PLU, qui concerne le changement de zonage, n'est pas assujettie à une étude environnementale après décision de la Mrae. Lors du dépôt d'une demande de permis de construire, le demandeur doit demander un examen cas par cas par rapport à son projet. Par conséquent, car la procédure de modification du PLU n°7 ne nécessite pas d'étude environnementale.

La Commune délivre les autorisations d'urbanisme conformément aux règles du code de l'urbanisme et du PLU, après avoir obtenu les avis des services extérieurs (ABF, SDIS, ERP...). Le contrôle de légalité des actes relève de la compétence des Préfets selon l'article 72 de la Constitution.

Une étude spécifique concernant les mesures à prendre pour se conformer aux Obligations Légales de Débroussaillage (OLD) et pour préserver la biodiversité est également menée dans le cadre de la demande au cas par cas. Ce travail, réalisé en collaboration avec l'ONF, vise à comprendre les exigences des OLD et à évaluer les milieux entretenus, enfrichés ou présentant des espèces envahissantes.

Un programme détaillé, accompagné de cartographies, sera établi pour définir les mesures à mettre en place dans le cadre du permis de construire et de l'exploitation du site. Cela inclura des directives sur la période de débroussaillage, les arbres à abattre, le principe de débroussaillage tout en préservant une strate arbustive, la restauration des milieux enfrichés et envahis par la ronce, ainsi que l'élimination des espèces envahissantes.

Le projet vise également à préserver les espèces végétales fragiles en évitant les dommages causés par les promeneurs et randonneurs.

Dans le cadre du permis de construire, la commune pourra ainsi exiger la mise en place d'une signalétique informant sur les espèces à protéger et sur la flore présente, ainsi que le balisage des chemins pour dissuader les personnes de marcher en dehors de ces sentiers. Actuellement, de nombreuses personnes se promènent sans prendre en considération la fragilité du site.

- Sur l'urbanisation :

La modification réduit la constructibilité, et ne prévoit pas de construction supplémentaire au-delà de 75m² pour un bâtiment. La note de présentation précise que dans le cadre de la révision du PLU, la zone urbaine est réduite afin de tenir compte du périmètre de l'arrêté Préfectoral de biotope - Falaises de la Riviera. Le zonage de la modification n°7 est modifié pour tenir compte de l'avis des services de l'État et le règlement écrit est complété, la zone Uta basculant en zone N. Le PADD voté en 2022 évoque par ailleurs 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.

- Sur le bassin de nage qualifié de « piscine » :

Il ne s'agit pas d'une piscine mais d'un bassin de nage pour professionnel. Cette remarque est sans objet car lié au PC, qui ne peut pas être refusé sur ce motif. Par ailleurs, tout éventuel arrêté préfectoral de restriction s'imposera à tout propriétaire de la parcelle. Dans la zone UTb, objet de la modification n 7, l'article UTB spécifie que dans le cas de restauration ou de surélévation des bâtiments existants, aucune emprise au sol supplémentaire ne pourra être autorisée. Une piscine ou bassin de nage créant de l'emprise au sol n'est donc pas possible.

- Sur le stationnement :

Concernant le stationnement, la note de présentation précise que 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. Cette question sera affinée au moment du permis de construction. Par ailleurs, la commune en lien avec la CARF étudie la mise en place d'une navette.

- Sur les « contre-projets » alternatifs proposés lors de cette enquête publique :

La commune a collaboré avec l'ONF depuis longtemps pour valoriser le massif de la tête de chien, avec des aménagements tels que l'interdiction des véhicules et des chemins piétons. La parcelle D 627 a été acquise par l'EPF PACA via une convention cadre signée avec la CARF et la Ville pour 3 millions d'euros en avril 2009 et n'a jamais fait partie du domaine public.

Cependant, le portage foncier par l'EPF est soumis à une date limite, après laquelle la commune devra acquérir la parcelle si aucun projet n'est en cours. La commune a consulté la DGFIP en mars 2023 pour connaître le montant maximal d'emprunt qu'elle pourrait contracter en vue d'un éventuel rachat, mais ses capacités d'emprunt sont bien inférieures aux besoins de financement pour les villas du CNET ou tout projet de rénovation ou de renaturation du site, qui nécessiterait également une modification du PLU et une étude environnementale.

De plus, si la commune devait racheter ces terrains en vendant des terrains communaux, les recettes iraient au bénéfice de la section d'investissement de la commune, au détriment d'autres investissements prévus, y compris des projets environnementaux tels que la transition vers un éclairage public en LEDs.

Ces ventes sont conditionnées par la révision du PLU pour l'une et par la résolution d'un recours pour l'autre, et ne coïncident pas avec le calendrier de remboursement de la convention avec l'EPF. Un éventuel recours à un prêt relais serait coûteux et incertain.

En outre, une tentative d'opération portée par une personne publique comme Habitat 06 soulignait les difficultés financières d'un tel projet à cette échelle, en dehors du cœur de ville. Tout investissement dans ce sens aurait un amortissement sur plusieurs décennies et bloquerait la capacité d'investissement de la commune pour plusieurs mandats.

De plus, les alternatives envisagées offrent des perspectives de recettes fiscales inférieures à celles du projet de Côte d'Azur Cycling Center, qui présente sur cet aspect un intérêt général. En respectant le principe du bon usage des deniers publics, la commune doit prendre en compte sa responsabilité dans le soutien à ce projet.

4. CONCLUSIONS et AVIS MOTIVEES

Mes conclusions s'appuient sur mon rapport joint et indissociable de ces conclusions et avis.

Mon avis est indépendant et personnel.

Le commissaire enquêteur examine la modification n°7 du PLU, ainsi que le projet induit d'un centre de performance pour des activités liées au vélo et son caractère d'intérêt général.

Le commissaire enquêteur considère que le dossier présenté par le Maître d'Ouvrage présente un état correct du périmètre du projet dont il détaille l'ensemble des composantes et peut être estimé complet.

Cet examen se fait à partir de la théorie du bilan, en s'assurant qu'il ne porte pas atteinte à d'autres intérêts en présence, parmi lesquels les enjeux environnementaux.

❖ **Au vu de mon avis** porté dans le "rapport d'enquête publique" :

- Sur le dossier d'enquête et son contenu,
- Sur les observations et la majorité des avis réputés favorables des PPA/PPC,
- Sur la prise en compte par le Maître d'Ouvrage des avis des PPA ajoutés au dossier d'E.P,
- Sur la contribution du public, des associations, et des élus,
- Sur le mémoire en réponse du Maître d'Ouvrage au PV de Synthèse,
- Sur la synthèse finale.

➡ **Après avoir** étudié le contenu du dossier d'E.P, son rapport de pré-diagnostic environnemental, l'intérêt général évoqué du projet, et en **considérant** les éléments suivants :

- L'enquête publique **porte que sur** la modification n°7 du PLU de La Turbie, qui induit le projet d'un centre de performance dédié aux activités liées au vélo dans les anciens bâtiments du CNET,

- Le porteur de projet devra déposer une demande de permis de construire auprès du service de l'urbanisme de La Turbie pour la réalisation du projet,
- Le porteur de projet devra saisir la DREAL pour une demande d'examen au cas par cas concernant l'éligibilité à l'évaluation environnementale,
- La modification n°7 du PLU et du projet s'inscrivent dans une zone urbaine (UT), en continuité d'un secteur résidentiel existant (Résidence Les Hauts de Monte Carlo), bénéficiant de la proximité des axes de communication et des services nécessaire,
- La commune, l'État, et l'Architecte des Bâtiments de France travaillent ensemble sur l'étude de ce projet,
- La modification n°7 du PLU a fait l'objet d'une évaluation environnementale au cas par cas réalisée volontairement par la M.O, concluant à l'absence de nécessité d'évaluation environnementale,
- Le projet est compatible avec le PADD du PLU en vigueur,
- Cette Modification de Droit Commun ne procédera qu'aux évolutions réglementaires strictement liées au projet, c'est à dire la création d'un nouveau secteur en zone UT en secteur UTa et UTb,
- Le terrain comprenant les anciens bâtiments du CNET a été acquis par l'Établissement Public Foncier (EPF) dans le cadre d'une convention signée avec la commune de La Turbie et la Communauté d'Agglomération de la Riviera française (CARF). L'objectif est d'y implanter une offre de services autour un équipement hôtelier.
- Les contraintes financières de la commune ne permettent pas le rachat de ce terrain à l'EPF qui a fixé une date butoir pour leur acquisition. Passée cette date, le terrain sera vendu à un porteur de projet,
- La modification n°7 du PLU est neutre pour l'environnement et n'a pas d'incidence négative sur le paysage ou le patrimoine. Elle a réduit la zone urbaine en reclassant le périmètre de l'arrêté préfectoral de biotope 'Falaise de la Riviera' en zone naturelle (N),
- La modification n°7 du PLU n'affecte pas les protections en place pour les risques et nuisances, la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels. Elle prend en compte les servitudes d'utilité publique applicables à la commune de La Turbie.

➡ **Après avoir** analysé les observations du public, pris en compte les réponses du Maître d'Ouvrage au P.V de synthèse, et en considérant les éléments suivants :

- La plupart des contributions défavorables portent sur l'impact environnemental du projet induit par la modification n°7. Ce projet sera soumis à la DREAL pour une demande d'examen au cas par cas,
- Les oppositions concernent, entre autres, l'impact urbain de ce projet sur le réseau viaire et d'assainissement, le stationnement et les risques d'incendie associés à sa réalisation,
- Le Maître d'Ouvrage a répondu point par point aux préoccupations concernant l'urbanisation maîtrisée du projet, précisant qu'il s'agit uniquement de la rénovation des bâtiments existants et non

de l'extension du bâti par de nouvelles constructions,

- La plupart des propositions pour d'autres projets portent sur la réhabilitation de ces bâtiments pour d'autres destinations, ce qui implique également la mise en œuvre d'un chantier de rénovation de l'existant,
- Le Maître d'Ouvrage a examiné et a répondu de **manière satisfaisante aux** observations du public dans son "Mémoire et sa note de synthèse" en réponse au PV de synthèse,
- Les avis "défavorables" au projet ne doivent pas être influencés par le nombre d'observations similaires déposées par un même groupe de personnes.

❖ **Après avoir** fait ma propre analyse de l'expression du public, des services destinataires du projet, des réponses favorables au 3 réserves de la DDTM, j'estime que la convergence des contributions sur ce dossier d'enquête publique me permet de dire :

Le bilan bénéfices / dérangement de la modification n°7 énoncé ci-dessus me semble positif, il est recevable et à l'avantage des administrés.

Le commissaire enquêteur est à même de rendre son avis sur la mise en Modification n°7 du PLU de la commune de La Turbie et du projet de réalisation d'un centre de performance pour des activités liées au vélo en réhabilitant les anciens bâtiments du CNET, qui est précisé ci-après :

➡ **Attendu que :**

- Le dossier relatif à l'enquête contenait l'ensemble des pièces exigées par les textes en vigueur,
- Le dossier d'enquête publique, complet et argumenté, est d'une qualité suffisante pour la compréhension du projet par le public,
- Une étude attentive et détaillée du dossier permettait de bien appréhender les enjeux,
- Ma visite sur le terrain a permis de mieux comprendre les objectifs visés par le projet et de visualiser concrètement les lieux dans leur environnement,
- Les réponses du Maître d'Ouvrage dans son mémoire ainsi que les précisions techniques fournies dans sa note de synthèse sont satisfaisantes,
- L'environnement est pris en compte de façon satisfaisante dans le projet,
- Les observations et recommandations formulées pendant l'enquête publique, ont toutes été évaluées, analysées et prises en considération par le commissaire enquêteur,

➡ **Et considérant que,**

- La modification n°7 du PLU rend compatible la réalisation d'un projet avec une offre de services autour d'un équipement hôtelier, comme souhaité par la commune et l'EPF, et qui répond à une volonté de la municipalité de promouvoir une activité sportive autour de la passion du vélo, autour d'un lieu de vie et de formation ouvert aux professionnels et les particuliers,

- Cette modification se maintient dans l'esprit et dans l'application du code de l'environnement, et du code de l'urbanisme,
- Le projet induit par la modification n°7 prend en compte les aspects environnementaux et favorise une mobilité douce sur le site. Il préserve le caractère naturel du site par une série de mesures pendant la mise en œuvre du chantier, ces engagements pourraient répondre aux inquiétudes du public concernant ces aspects du projet,
- Le Maître d'Ouvrage a fourni des réponses circonstanciées aux observations du public et des PPA, ainsi qu'à celles du commissaire enquêteur,
- La modification n°7 du PLU et son projet induit à un caractère d'intérêt général, et n'affectent pas l'économie générale des dispositions édictées par le PLU actuel.

Le Commissaire Enquêteur émet un
AVIS FAVORABLE
à la modification N°7 du PLU de la commune de La Turbie

Avec une Réserve :

Modifier le plan d'ensemble graphique de zonage du PLU de la commune de La Turbie pour reclasser la zone UTa en zone naturelle (N) conformément à l'APPB. Tenir compte du périmètre de l'APPB - Falaises de la Riviera pour la zone UTb. Compléter les dispositions générales du règlement écrit du PLU pour imposer aux projets l'obligation de se conformer aux prescriptions de l'APPB dans les zones concernées.

J'émet les recommandations suivantes :

- Le porteur de projet devrait reconsidérer la réalisation de son dossier de "diagnostic environnemental" par un bureau d'études différent de celui agréé par le service de l'urbanisme de la commune de La Turbie, notamment en envisageant d'autres options que le cabinet "TinéEtude".
- Mettre en place un comité de suivi des travaux, comprenant au moins une entité spécialisée dans le suivi environnemental, pour assurer la mise en œuvre efficace des mesures ERC par le porteur du projet.
- Le porteur de projet est encouragé à organiser une réunion publique pour présenter le contenu de son permis de construire pendant la période de recours des tiers.

À Vallauris, le 15 mai 2024

Le commissaire enquêteur

Georges REVINCI

