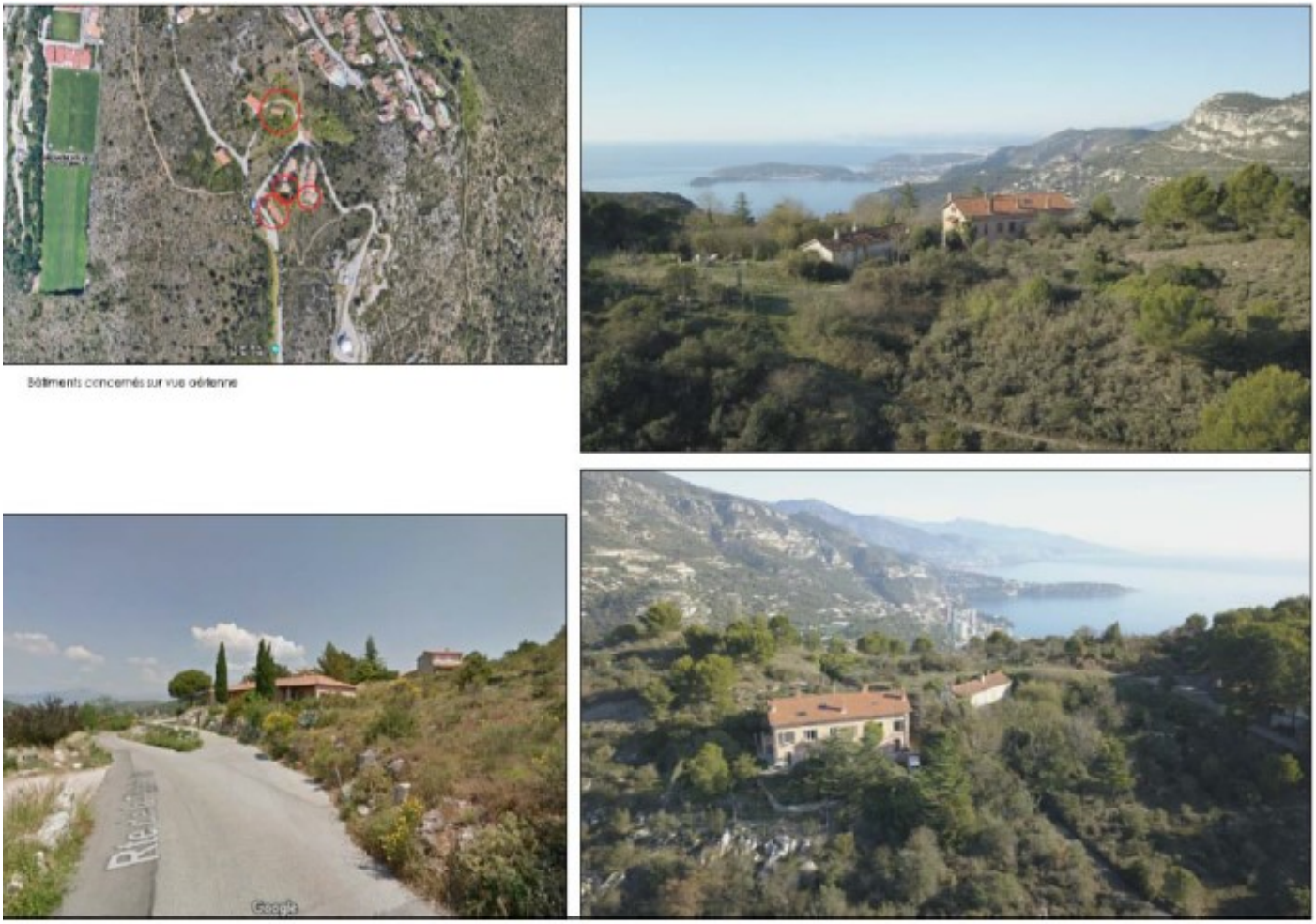
DÉPARTEMENT DES ALPES MARITIMES
COMMUNE DE LA TURBIE



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

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

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

SOMMAIRE

1. CADRE GÉNÉRAL DE L'ENQUÊTE 3
1.1. Préambule 3
1.2 Objet de l'enquête 3
1.3. Cadre juridique et procédural 4
1.4. Justification du choix du projet 5
1.5. Nature et caractéristiques du projet 6
1.6. Composition du dossier soumis à l'enquête 13
2. ORGANISATION DE L'ENQUÊTE 14
2.1. Prescription de l'enquête publique et Désignation du Commissaire Enquêteur 14
2.2. Réception du dossier et organisation du déroulé de l'enquête 14
2.3. Visite des lieux 14
2.4. Modalités de l'enquête 15
2.5. Publicité de l'enquête et information du public 15
3. APPRÉCIATIONS SUR LE DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE 16
3.1.1. Consultations des services (MRAe et PPA) 16
3.1.2. Avis de la MRAe 17
3.1.3. Avis des PPA 17
3.2 Investigations du CE 18
4. DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE 19
4.1. Ouverture de l'enquête 19
4.2. Climat de l'enquête et participation du public 19
4.3. Incidents relevés en cour d'enquête 19
4.4. Clôture de l'enquête et modalités de transfert du dossier et du registre 19
4.5. Notification du PV de synthèse des observations du public au M.O 20
4.6. Notification du mémoire en réponse du Maître d'Ouvrage 20
4.7. Bilan comptable des contributions du public 20
5. ANALYSE DES CONTRIBUTIONS DU PUBLIC 21
5.1. Traitement des observations suite au "Mémoire en réponse" du Maître d'Ouvrage 22
6. Synthèse 37

1. CADRE GÉNÉRAL DE L'ENQUÊTE

1.1. Préambule

La commune de La Turbie, frontalière avec le nord de la Principauté de Monaco est entourée par les communes de Beausoleil, Peillon et Eze. Elle s'étend sur 7,4 km², compte environ 2 980 habitants, et elle fait partie de la Communauté d'Agglomération Riviera France (CARF). Situé à une altitude d'environ 450 mètres, le village de La Turbie surplombe majestueusement la Côte d'Azur, offrant des vues panoramiques sur la mer Méditerranée et les montagnes environnantes.

La Turbie est célèbre pour son Trophée d'Auguste, vestige romain datant de l'an 6 avant J-C, et ses églises centenaires, offrant une plongée fascinante dans l'histoire de la région. Son emplacement privilégié, attirant ainsi de nombreux visiteurs.

Sur le plan sportif, La Turbie est réputée pour ses activités en plein air, notamment la randonnée, grâce à ses sentiers pittoresques sur les environs. De plus, la commune accueille des événements sportifs locaux et régionaux, consolidant ainsi son attractivité pour les amateurs de sports, et notamment liées au cyclisme.

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 12 juillet 2006 a fait l'objet de 6 modifications, toutes approuvées par le conseil municipal de la commune.

Parallèlement la commune révise 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 pour permettre la réalisation d'un projet concernant le secteur dénommé "villas du CNET" situé à la Tête de Chien, classé en zone UF.

1.2 Objet de l'enquête

La présente enquête publique a pour objet de soumettre à l'avis du public ce projet de modification n° 7 du PLU 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.

Cette modification vise notamment à la suppression de la zone UF et le classement de ce secteur en zone UT avec l'adaptation des règles de la zone UT. Les documents suivants devront être modifiés :

- Le règlement avec la suppression de la zone UF et modification des articles de la zone UT,

- Le plan de zonage avec suppression de la zone UF et remplacement par la zone UT du PLU en vigueur qui devient UTa et la zone UF qui devient UTb.

La modification de droit commun n°7 du PLU permettra d'adapter les règlements 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 UT :

- 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.

1.3. Cadre juridique et procédural

Code de l'environnement et notamment les articles L. 123-1 et suivants.
Code de l'urbanisme, les articles L.101-1, L.101-2, L.153-27 et suivants, et L.153-41 à L.153-44.

La modification de droit commun :

❖ 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.

L'article L. 153-36 du code de l'urbanisme prévoit *: "sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L.153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque [...] la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. »*

Or la présente procédure n'entre dans aucun des cas prévus par l'article L.153-31 relatif aux procédures de révision, à savoir :

1. Elle ne change pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables
2. Elle ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière
3. Elle ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature induire de graves risques de nuisance
4. Elle n'ouvre pas l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'Objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement de public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier
5. Elle ne créée pas d'orientation d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté
6. Elle entre donc bien dans le champ de la procédure de modification du PLU.

Plus précisément, il s'agit d'une procédure de modification de droit commun 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 ou profit d'une zone naturelle.

❖ L'application de l'article L.153-41 pour un projet de modification de droit commun qui est soumis à enquête publique est réalisée conformément au chapitre III du titre Il du livre 1er du code de l'environnement par le maire, lorsqu'il a pour effet :

- ✓ 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,
- ✓ Soit de diminuer ces possibilités de construire,
- ✓ Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser,
- ✓ 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.

Le cadre réglementaire de l'ensemble de la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU, en s'appuyant sur les codes de l'urbanisme et de l'environnement.

❖ Délibérations et Arrêté du conseil municipal de la commune de La Turbie :

- Délibération du conseil municipal en date du 12 juillet 2006 approuvant son Plan Local d'Urbanisme
- Délibération du conseil municipal n°2022-37 en date du 29 mars 2022 prescrivant le lancement de la procédure de modification n° 7 du Plan Local d'Urbanisme de La Turbie.
- Délibération du conseil municipal n°2024-05 en date du 12 mars 2024 - Procédure de modification n° 7 du PLU - Délibération motivée de ne pas soumettre la procédure de modification du plan local urbanisme à une étude environnementale suite à l'avis conforme de la MRAe au titre de l'examen cas par cas
- 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.

1.4. Justification du choix du projet

Les modifications n°7 du PLU (texte extrait du dossier d'E.P)

Afin de permettre la réalisation de ce projet, la présente modification, modifie les pièces numéros 3 (zonage) et 4 (règlement) du plan local d'urbanisme de la commune de La Turbie. En effet, le site du projet est classé en zone UF dans le PLU en vigueur, qui correspond à un secteur d'habitat individuel constitué situé en continuité des Hauts de Monte Carlo.

Cette zone UF n'autorise que les constructions, infrastructures et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif présentant un intérêt général, les constructions à usage d'habitation y compris leurs annexes et les constructions et les aires de stationnement.

L'emprise au sol maximale des constructions et leurs annexes sur l'ensemble de la zone UF est fixée à 1500 m2 dans le cas de construction à usage d'habitation ou à 2500 m2 dans le cas de construction d'intérêt général ou collectif.

Au vu du projet envisagé notamment, il est proposé de classer ce secteur en zone UT correspondant à la zone d'équipements et hébergements touristiques. La zone UT du PLU de La Turbie est destinée à l'accueil d'équipements et d'hébergements hôteliers et touristiques. Elle est localisée en continuité du secteur résidentiel, les Hauts de Monte Carlo, au-dessus du secteur de projet.

Aussi, le projet étant situé en site inscrit, l'Architecte des Bâtiments de France a été associé et émis des recommandations afin de préserver la qualité du paysage et l'environnement naturel du site inscrit.

Le projet à réaliser *(texte extrait du dossier d'E.P)*

La commune de La Turbie souhaite réaliser un projet de centre de performance pour des activités sportives liées au vélo.

De nombreux cyclistes traversent la commune et marque un temps d'arrêt au village. La Turbie figure dans le Tour de France depuis 1947, et également dans les compétitions cyclistes des tours des Alpes-Maritimes et du Var. Le projet est 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 quelques hébergements, participant ainsi au développement du cyclotourisme dans la région.
Des locaux seront enfin nécessaires pour l'exploitation du site (accueil, conciergerie, sanitaires, etc.)

Lieu de départ pour les sentiers balisés et routes existants aux alentours, le centre informera les usagers et les accompagnera dans une pratique respectueuse de l'environnement.

L'activité de vélo n'est pas prévue sur le site ni dans l'environnement proche protégé par le biotope car la richesse de notre région permet largement sa pratique dans les chemins et routes existants prévus pour cette pratique.

Des boucles cyclo-sportives et grands tours itinérants concernent la commune de La Turbie : La Roquebrune-Cap-Martin, la via sportive, la "De mer en forts", la montée de Peille, le défi de la Madone.

1.5. Nature et caractéristiques du projet

1-Mise en compatibilité du règlement graphique et écrit *(texte extrait du dossier d'E.P)*

❖ **La modification du zonage :**

La présente modification supprime la zone UF et la remplace par une zone UTb.

Afin de distinguer les occupations autorisées en zone UT du PLU en vigueur (située au-dessus du secteur de projet) et celles de la zone de projet, la zone UT du PLU en vigueur devient UTa et la zone UF devient UTb.

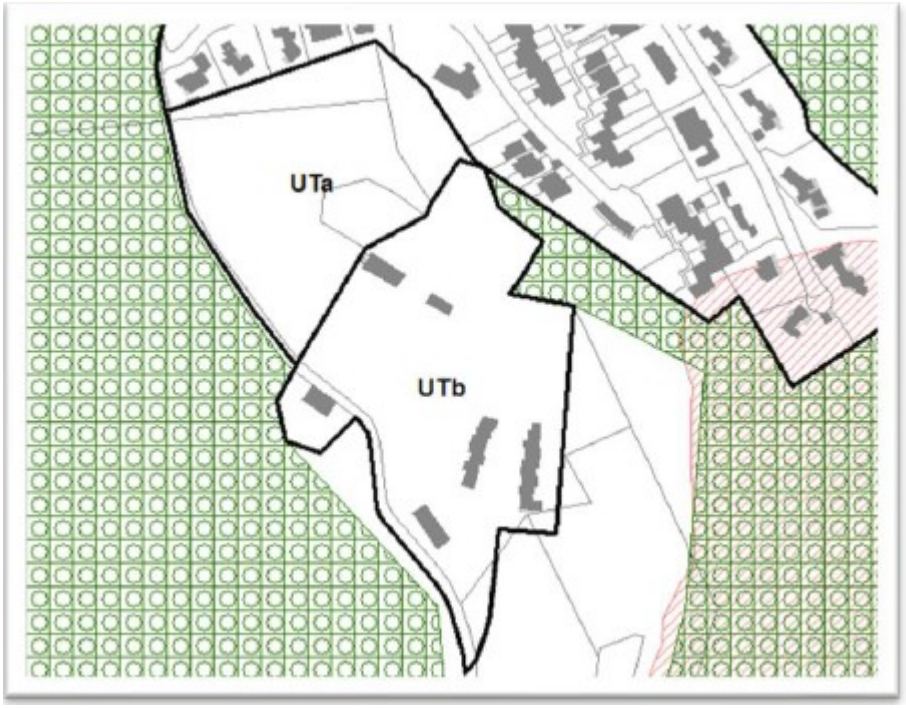
Cette modification de zonage entraîne des modifications des surfaces suivantes :

	PLU en vigueur	Modification n°7
ZONE UF	2,2 hectares	0 hectare
ZONE UT	1,5 hectares	3,7 hectares
Zone UTa	0 hectare	1,5 hectares
Zone UTb	0 hectare	2,2 hectares

Voici ci-dessous deux images, en zoom, du PLU en vigueur, et de la modification du PLU.

Zoom du PLU en vigueur

Zone de la modification du PLU



❖ **La modification du règlement :**

La zone UF est supprimée du règlement et les modifications sont apportées aux articles 2, 6, 7, 8, 9, 10, 11 et 12 de la zone UT.

2-Caractéristiques architecturale du projet *(texte extrait du dossier d'E.P)*

❖ Le contexte général

Le site de projet se situe au Sud du territoire communal, route de la Tête de Chien, à proximité du Fort. Il comprend 5 bâtiments :

- 1 bâtiment en RDC en bord de route, composé de logements en bandes ;

- 2 bâtiments constitués de maisonnettes en bandes, correspondant auparavant à des logements de fonction, bâtiments en RDC avec un élément en R+l en bout de chaque bande,

- 1 maison en RDC à l'arrière du site ,

- 1 maison en R+1 dans la continuité de la précédente, scindée en 2, la moitié est actuellement la propriété d'un particulier.

Ces constructions ont été réalisées par France Télécom (anciennes villas du CNET).

Une voie en enrobé bordée de places de stationnement traverse la parcelle. Les deux dernières maisons décrites précédemment sont également desservie par une voie en enrobé. Un chemin en terre relie les deux parties du site.

Le reste du site est gardé à l'état naturel, avec une végétation importante typique de l'environnement alentour. Le site donne vue sur la baie de Beaulieu d'un côté et sur Roquebrune-Cap-Martin et la Principauté de Monaco de l'autre côté.

Au regard des risques naturels, le site de projet est situé en dehors des zones rouges et bleus du PPR mouvements de terrain et en zone de sismicité 4.

❖ Le Projet de rénovation

Le projet envisage ainsi la rénovation des 5 bâtiments exclusivement 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 bâts existants ne sont pas démolis.

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

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 :

- 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.

- Orienter le secteur vers des équipements de type hôtelier et préserver le caractère patrimonial du site et du Fort.

La zone urbaine UT sera réduite afin de tenir compte du périmètre de l'arrêté Préfectoral de biotope "Falaises de la Riviera".

Enfin, l'Architecte des Bâtiments de France a été associé à ce projet.

❖ **Programme de rénovation du site**

Le programme se répartit de la manière suivante dans les 5 bâtiments :

Bâtiment 1 : centre de préparation physique + hébergements
==> Rénovation et surélévation

Bâtiments 2 et 3 : 2 salles d'activités + hébergements
==>Rénovation et transformation de 2 toitures tuiles en toitures terrasses accessibles

Bâtiment 4 : Accueil du public + Atelier + Espace polyvalent avec café
==> Rénovation et surélévation

Bâtiment 5 : Administration + Stockage + Appartement du gardien
==> Rénovation

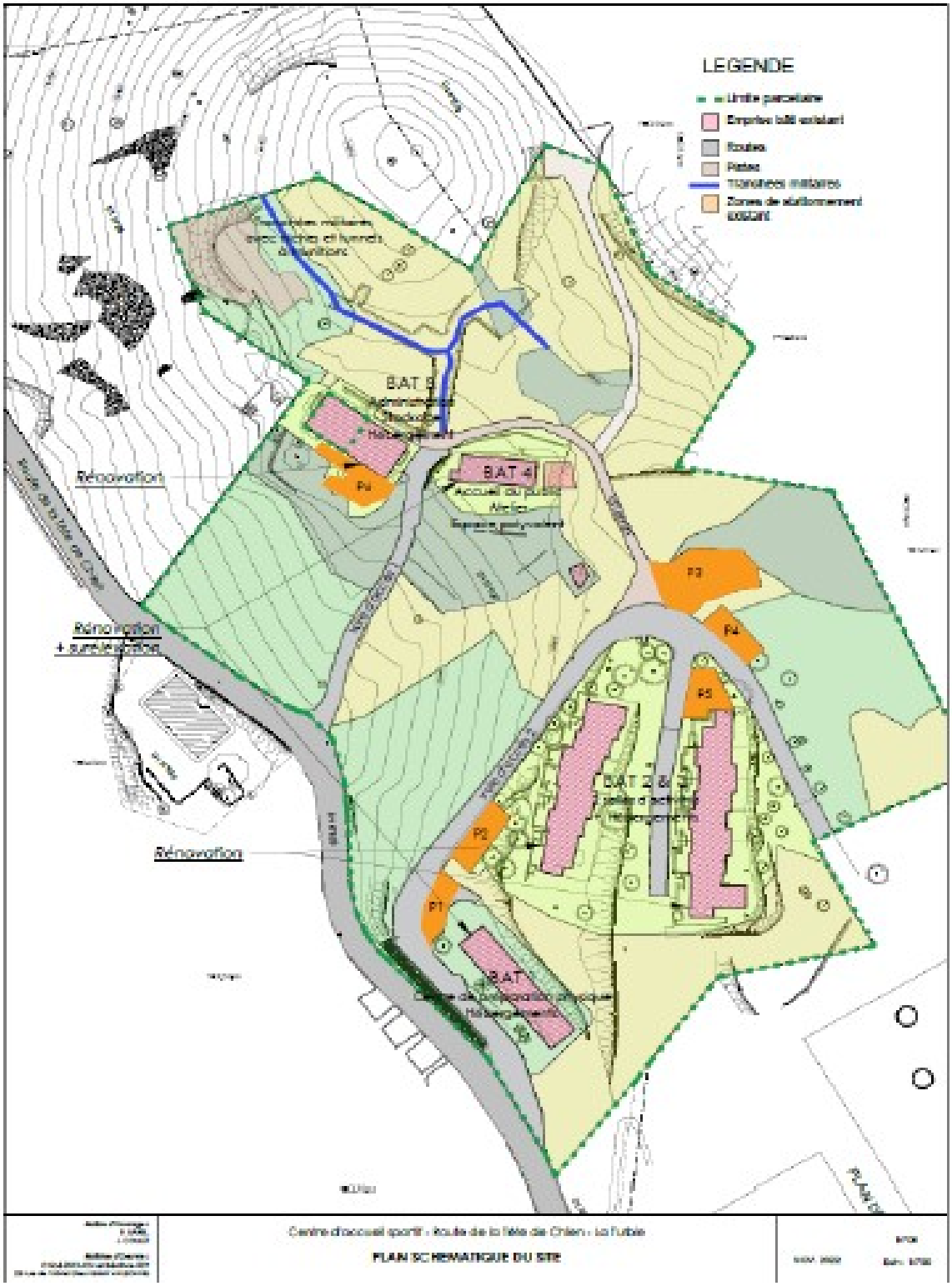
Actuellement, les logements existants comptabilisent environ 72 personnes. Ce projet permettra l'accueil d'environ 100 personnes dans les hébergements (à taux plein), environ 30 personnes pour la partie activités et environ 5 personnes pour le personnel soit un total d'environ 135personnes maximum.

La fréquentation du site restera raisonnable.

Les aménagements projetés (signalétique notamment) et réalisés et la sensibilisation des usagers vont permettre de créer un lien entre le cœur du site et son environnement naturel.

Il n'est pas envisagé de créer une sur-fréquentation de ce site. La restauration de l'esprit des lieux sera combinée avec les objectifs de protection et de valorisation de l'environnement naturel et paysager.

PLAN DE MASSE DU PROJET



3-La prise en compte des enjeux environnementaux *(texte extrait du dossier d'E.P)*

Rappel : *"L'évaluation environnementale visé, mesurer les incidences de la mise en compatibilité du PLU sur l'environnement : le paysage et le patrimoine, les risques et nuisances, les ressources, le milieu naturel et la biodiversité... et si nécessaire à mettre en place des mesures d'évitement, de réduction (et en dernier recours de compensation) de ces incidences, permettant à la mise en compatibilité et au projet de respecter au mieux l'environnement".* La commune a réalisé un pré-diagnostic écologique et 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 ont été faits aux saisons restantes (printemps et été 2023) afin de confirmer/affirmer la présence de certaines espèces.

❖ Les incidences sur le milieu naturel et la biodiversité

Les inventaires 4 saisons en suivant le dépôt de la demande au cas par cas (juillet 2023) dans le cadre de la modification n°7 ont permis d'évaluer les enjeux sur la biodiversité sur l'ensemble des espèces présentes sur le site.

Après un travail fin avec le M.O et son équipe (architectes), le projet retenu a permis d' aboutir à des impacts résiduels nuls sur les espèces protégées et leurs habitats.

De plus, des mesures de réouvertures des milieux permettront d'offrir des milieux favorables aux espèces floristiques comme la Nivéole de Nice ou encore le cortège d'orchidées inféodé au site de la Tête de Chien.

Concernant la faune, **des mesures d'évitement, spécifiques, et d' accompagnement** ont permis de préserver les stations à Spélerpès et à Chiroptères et d'offrir à ces espèces des habitats leur étant favorable dans le projet de réhabilitation (chiroptères en particulier).

❖ Mesures d'évitement - Mise en défens des stations à flore protégée :

La préservation de la Scille maritime (Charybdis maritima) est un des enjeux les plus complexes en phase chantier, car les 30 pieds poussent à seulement 2 mètres du mur de l'angle sud-est du bâtiment 5, et la mise en défens doit être strictement respectée en évitant les projections accidentelles (ciment, peinture, écoulements divers.. .). L'installation d'un système anti projection entre le mur et les 30 pieds est vivement conseillé.

L'habitat de la Nivéole de Nice (Acis nicaeensis) risque d'être dégradé sur les 50 mètres linéaires le long du bâtiment 3 par le passage des camions, dépôt de poussières inhérentes au chantier et au transport de matériaux. Toutefois, seuls 4 pieds sont concernés et peuvent être conservés intacts grâce à la mise en défens. L'impact résiduel après la phase chantier devrait être nul, mais il est conseillé de conserver les deux zones naturelles en défens post-travaux, avec par exemple l'installation de ganivelles pour éviter le piétinement.

❖ Mesure spécifique pour la préservation de la Nivéole de Nice, espèce à enjeu très fort :

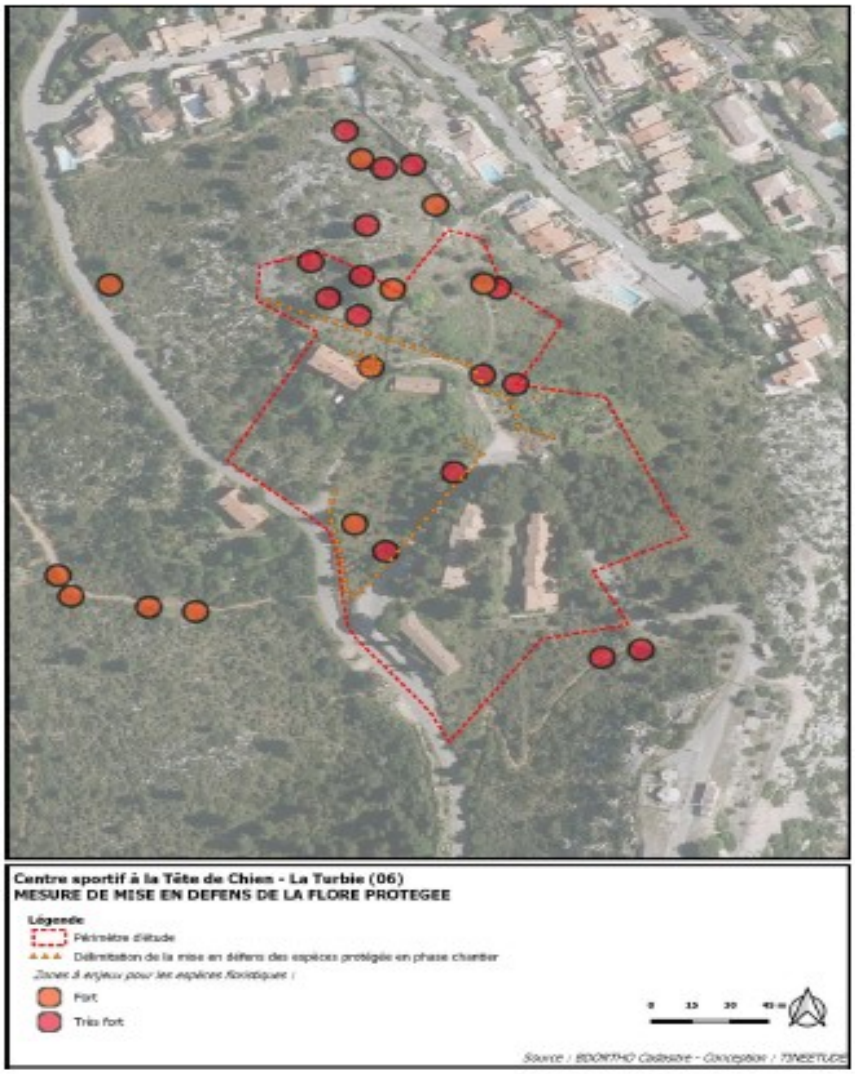
La mise en défens devra être effectuée par un écologue connaissant les espèces concernées et ses exigences écologiques. Des piquets avec rubalise et grillage à mi-hauteur pour laisser le passage à la faune devront être installés autour ou le long des zones concernées.

Les personnels du projet menant les opérations de défrichement et de réfection des bâtiments devront être informés lors de réunions de chantier pour les différentes phases de travaux des valeurs écologiques de la flore locale et des raisons pour lesquelles cette contrainte de mise en défens est importante.

La notice paysagère devra également tenir compte des enjeux floristiques très forts du terrain pour conserver au maximum sa naturalité.

Le respect, de la mise en défens et de ces préconisations, ne devraient occasionner aucun impact résiduel sur la flore en phase chantier.

MESURE DE MISE EN DEFENS DE LA FLORE PROTEGEE



❖ **Mesures d'évitement - Travaux de débroussaillage en faveur des milieux naturels et des espèces :**

Une évaluation des impacts résiduels : le principe est d'adapter des mesures pour chaque type de couvert végétal afin d'atteindre des impacts résiduels nuls voire positifs (réouverture des milieux pour favoriser la propagation de la Nivéole de Nice et des pelouses à orchidées).

Dans le cadre de l 'application des OLD, un état des lieux du type de végétation a été réalisé sur a zone des 50 m autour des constructions dans laquelle les OLD s'appliquent.

❖ **Mesures d'accompagnement - Protection des stations à flore protégée de manière pérenne :**

Post-travaux, l'installation de ganivelles pour éviter le piétinement des zones naturelles doit être faite sur des linéaires n'excédant pas 200 mètres et doit perméable au moins tous les 5 mètres à la faune aux les plus critiques comme le Lézard ocellé par exemple si les piquets sont serrés.

1.6. Composition du dossier soumis à l'enquête

Le dossier complet comprend, la note de présentation et le pré-diagnostic environnemental, le plan de zonage, le règlement, les avis des services consultés (PPA et MRAe), et les compléments apportés par les pièces administratives. Ce dossier de mise en compatibilité du PLU (Modification N°7) de la commune de La Turbie contient les pièces suivantes :

❖ **Un classeur intitulé "Modification N°7 du Plan Local d'Urbanisme :**

➢ **Partie Technique :**

- Pièce 1 (21 pages) : Note de Présentation,
- Pièce 1.A (6 pages et 1 tableau) : Pré-diagnostic environnemental (versé au dossier le 20 mars 2023),
- Pièce 2 (1 plan) : Plan de la zone UTb (annexe),
- Pièce 3 (1 plan) : Plan d'ensemble du zonage du PLU au 1/4 500e,
- Pièce 4 (59 pages) : Règlement écrit corrigé pour la mise en compatibilité du PLU n°7.

➢ **Partie administrative :**

- Délibération du conseil municipal n°2022-37 du 29 mars 2022 - Lancement de la procédure de modification n° 7 du Plan Local d'Urbanisme de La Turbie.

- Délibération du conseil municipal n°2024-05 du 12 mars 2024 - Procédure de modification n° 7 du PLU - Délibération motivée de ne pas soumettre la procédure de modification du plan local urbanisme à une étude environnementale suite à l'avis conforme de la MRAe au titre de l'examen cas par cas.

- Arrêté du conseil municipal n°2024-63 du 13 février 2024 ordonnant l'ouverture d'une enquête publique sur le projet de modification n° 7 du Plan Local d'Urbanisme.
- Avis d'enquête publique,
- Avis conforme de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe).
- Avis des personnes publiques associées (PPA),
- Prise en compte des avis des Personnes Publiques Associées (PPA),
- Publicité de l'enquête publique (annonces de presse-Nice Matin et les petites affiches des A-M),
- Attestations d'affichage de l'avis d'E.P, établie par la Police municipale le 26 02 et 25 03 2024,
- Attestation d'affichage de la délibération n°2024-05, établie par la Police municipale le 15 mars 2024,
- Le registre d'enquête publique et une pochette pour les courriers et courriels à l'attention du C.E.

Liste des PPA/PPC ayant répondu avec un avis ou des remarques

- Avis de la Mission d'Autorité Environnemental (MRAe) Provence Côte d'Azur
- Avis de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) des Alpes-Maritimes
- Avis de la chambre d'agriculture des Alpes-Maritimes
- Avis de l'Office National des Forêts(ONF), agence régionale des Alpes-Maritimes et du Var
- Avis de l'Institut de l'Origine et de la Qualité (INAO)
- Avis de CCI Nice Côte d'Azur
- Avis de l'association ASPONA
- Avis de l'association GADSECA

Les documents suivant ont été rajoutés au dossier après la date d'ouverture de l'E.P :

- Les annonces Nice Matin et Les petites affiches des A-M déposées dans les huit premiers jours d'E.P,
- Le pré-diagnostic environnemental (versé au dossier le 20 mars 2023),

Documents arrivés hors-délais de l'Enquête Publique : Une observation (Courriel) arrivée à 17h09.

2. ORGANISATION DE L'ENQUÊTE

2.1. Prescription de l'enquête publique et Désignation du Commissaire Enquêteur

- Par arrêté du conseil municipal n°2024-63 du 13 février 2024, le Maire de La Turbie a prescrit l'ouverture d'une E.P sur le projet de modification n° 7 du Plan Local d'Urbanisme, du 13 03 au 15 04 2024.

- Par décision n° E24000004/06 du 06 février 2024, la présidente du tribunal administratif de Nice à désigné en qualité de commissaire enquêteur, Monsieur Georges REVINCI, et en qualité de commissaire enquêteur suppléante Madame Jocelyne GOSSELIN, pour conduire l'enquête publique relative à la modification n°7 du PLU de la commune de La Turbie.

2.2. Réception du dossier et organisation du déroulé de l'enquête

Une réunion préparatoire est organisée le jeudi 08 février 2024 en mairie de La Turbie, Avenue de la Victoire à 10h00, en présence de Mme Sylvie ASSO (Responsable du service de l'urbanisme).

Cette réunion m'a permis d'avoir un exposé par sur le contenu du dossier d'E.P , de définir les modalités d'organisation de l'E.P, et de réceptionner le dossier papier pour cette enquête.

Les pièces administratives manquantes au dossier me seront envoyées par courriel avec les fichiers électronique du dossier d'E.P.

La durée, les dates d'ouverture et de clôture de l'enquête publique, ainsi que les jours et horaires des permanences qui se tiendront dans la salle du conseil municipal) du commissaire enquêteur, ont été arrêtés en fonction des jours et horaires d'ouverture de la mairie.

Le commissaire enquêteur a rencontré le lundi 11 mars, Mme Sylvie ASSO, dans les locaux de la mairie de La Turbie pour parapher/coter le registre papier et de dossier complet d'enquête publique.

2.3. Visite des lieux

A la suite de notre réunion du jeudi 08 février 2024, j'ai été accompagné de Madame ASSO du service de l'urbanisme et d'un agent de la police municipale pour voir les lieux et me faire un avis. J'ai visité le site objet de l'enquête publique, situé sur la route de la Tête de Chien, et visualiser la zone des terrains qui seront reclassés en zone UTa et UTb.
J'ai pu apercevoir de l'extérieur les cinq (5) bâtiments (anciennes villas du CNET) implantés en zone UTb qui correspondant à la zone du projet. Ces bâtiments seront réhabilités afin d'y installer un centre de performance pour des activités sportives liées au vélo.

2.4. Modalités de l'enquête

Par arrêté du conseil municipal n°2024-63 du 13 février 2024, le Maire de La Turbie a prescrit l'ouverture d'une E.P sur le projet de modification n° 7 du Plan Local d'Urbanisme, du 13 03 au 15 04 2024, cette enquête devant se dérouler du lundi 13 mars 2024 au lundi 15 avril 2024 inclus, soit d'une durée de trente quatre (34) jours.

Pendant la période de 34 jours d'enquête publique :

- Le commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public pour recevoir ses observations et propositions écrites et orales sur le site de l'enquête, aux jours et heures ci-après :

À la mairie de LA Turbie (siège de l'enquête), Avenue de la Victoire :

- le mercredi 13 mars 2024 de 08h30 à 12h00 et de 14h00 à 17h00
- le lundi 25 mars 2024 de 08h30 à 12h00 et de 14h00 à 17h00
- le lundi 15 avril 2024 de 08h30 à 12h00 et de 14h00 à 17h00

Les possibilités de consultation du dossier d'enquête publique par le public :

- Le dossier d'enquête a été consultable durant toute la durée de l'enquête aux heures d'ouverture de la mairie de La Turbie, Avenue de la Victoire, et pendant les permanences du Commissaire Enquêteur.

- Le public a pu également consulter le dossier soumis à l'enquête publique sur le site internet de la ville de La Turbie mise en place pour l'enquête : www.ville-la-turbie.fr

Les possibilités de consigner les observations et les propositions par le public :

- Le public a pu consigner ses observations et propositions, avant la date de clôture de l'enquête publique, sur le registre papier d'E.P ouvert à cet effet aux heures d'ouverture de la mairie de La Turbie.

- Le public a pu adresser ses observations et propositions, par voie postale à l'attention du commissaire enquêteur, à la mairie de La Turbie, Avenue de la Victoire - 06320 La Turbie.

- Le public a pu formuler ses contributions par voie électronique : urbanisme@ville-la-turbie.fr

2.5. Publicité de l'enquête et information du public

Pour cette enquête publique, la publicité et l'information du public ont été faites conformément à la publicité légale des avis au public, par une publicité complémentaire sur le site Internet de la mairie soit :

➢ **Parution dans la presse de l'avis de l'enquête publique**

- Quinze jours avant le début de celle-ci, et un rappel dans les huit premiers jours, dans deux journaux régionaux ou locaux, et diffusé dans le département, comme suit :

- Quinze jours avant l'E.P, dans Nice-Matin (23 02 2024) et les Petites Affiches A-M (16 au 22 02 2024)

- Huit premiers jours de l'E.P, dans Nice Matin (15 03 2024) et les Petites Affiches A-M (08 au 14 03 2024)

➢ **Affichage de l'Avis d'Enquête Publique**

L a publicité de l'enquête a été réalisée par affichage de l'Avis d'E.P dans la mairie de La Turbie et ses annexes dans les formes et délais règlementaires à partir de 26 février 2024 sur les lieux suivant :

- 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).

- Deux (2) attestations d'affichage de l'Avis d'E.P ont été établies par la police municipale le 26/02 et le 25/03/2024 accompagnée d'une planche photographique représentant les différents lieux d'affichage.

- Une (1) attestation d'affichage a été établi par la police municipale le 15/03/2024, concernant la délibération du conseil municipal n°2024-05 du 12 mars 2024 - Procédure de modification n° 7 du PLU - Délibération motivée de ne pas soumettre la procédure de modification du plan local urbanisme à une étude environnementale suite à l'avis conforme de la MRAe au titre de l'examen cas par cas.

➢ **Affichage sur le site internet**

La ville de La Turbie a utilisé son site internet (www.ville-la-turbie.fr) pour informer le public et mettre en lecture et télécharger les différentes pièces du dossier d'enquête publique.

Pour cette enquête un registre papier et un dossier ont été mis à disposition au lieu de l'enquête, à l'accueil de la mairie de La Turbie, et pendant les heures de permanences du C.E dans la salle du conseil.

Il n'y a pas eu de mise en œuvre d'un registre dématérialisé, le M.O (mairie de La Turbie) ayant choisi de mettre à la disposition du public une adresse électronique (urbanisme@ville-la-turbie.fr) pour la correspondance par messagerie.

3. APPRÉCIATIONS SUR LE DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE

3.1.1. Consultations des services (MRAe et PPA)

- 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°7 du PLU de La Turbie aux Personnes Publiques Associées (PPA) et Associations concernées.

- En application de la directive n° 2001/42/CE du Parlement Européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, et le Code de l'urbanisme, notamment ses articles R104-33 à R104-37, il a été adressé le 25/05/2024, à l'Autorité environnementale (MRAe) Provence -Côte d'Azur , en vue d'un examen au cas par cas concernant l'éligibilité à évaluation environnementale du projet de Modification n°7 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de La Turbie (06).

3.1.2. Avis de la MRAe

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 Plan Local d'Urbanisme (PLU) de La Turbie (06).

3.1.3. Avis des PPA

Ci- dessous un résumé par un tableau qui indique les avis "Réputé favorable" ou "défavorable" des services et organismes consultées 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 d'Agriculture des Alpes-Maritimes	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

La DDTM a émise trois réserves sur le dossier soit :

Réserve n°1 :
Reclasser en zone naturelle (N), la zone UTa qui est 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 Modification de Droit Commun (MDC) doit être complété par la commune sur ces aspects feu de forêt et Obligations Légales de Débroussaillement (OLD) afin de bien entériner le niveau de protection attendu par les services de I '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. 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 supra 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.

3.2 Investigations du CE

Le Commissaire Enquêteur a rencontré et contacté le Maître d'Ouvrage successivement :

- Par des échanges de courriel électronique et par téléphone avec la responsable de l'urbanisme (Mme Sylvie .ASSO) qui instruit le projet, afin d'apporter des informations complémentaires sur des pièces du dossier d'E.P.

- Dans les locaux de la mairie de La Turbie pour remettre le «PV de Synthèse » du C.E.

- Dans les locaux de la mairie de La Turbie pour remettre le "Rapport" et les "Conclusions et Avis" du Commissaire Enquêteur, ainsi que le dossier et le registre de cette E.P.

- Appeler la DREAL pour éclaircir la raison de la mise en ligne puis du retrait sur leur site Web de la demande d'examen cas par cas par le porteur du futur projet induit par la modification n°7.

4. DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

4.1. Ouverture de l'enquête

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 (référencée dans l'avis d'enquête publique) leur permettant de déposer leurs contributions par voie électronique depuis leur domicile.

4.2. Climat de l'enquête et participation du public

La fréquentation du public s'est avérée relativement forte lors des permanences du commissaire enquêteur. Tout au long de ses permanences le C.E a reçu un public plutôt défavorable sur ce dossier.

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.

A noter que le public a eu une certaine difficulté à dissocier la modification de droit commun du zonage et du règlement, 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 sur les incidences environnementales à la MRAe.

Une bonne participation du public et des associations avec au total 97 contributions durant l'E.P.

Il y a eu des observations directement écrites dans le registre d'E.P, des observations envoyées, apportées, ou remises en mairie ou au C.E, sous forme de courriers, de dossiers, ou de documents divers, avec plus de la moitié des contributions envoyées par voie électronique sur la messagerie de la mairie.

4.3. Incidents relevés en cour d'enquête

Aucun incident n'a été relevé au cours de l'enquête.

4.4. Clôture de l'enquête et modalités de transfert du dossier et du registre

Conformément aux dispositions de l'arrêté Préfectoral d'ouverture d'Enquête Publique, cette enquête s'est déroulé du mercredi 13 mars au lundi 15 avril 2024 inclus, pour une durée de 34 jours consécutifs, et a été close le 15 avril 20204 à 17h00.

Le Commissaire Enquêteur, a fait la clôture et a repris le registre papier et le dossier complet de l'enquête publique à l'issue de la période prévue pour la tenue de l'Enquête Publique.

4.5. Notification du PV de synthèse des observations du public au M.O

En application de l'article R 123-18 du code de l'environnement, un procès-verbal de synthèse des observations du public est remis par le C.E au Maître d'Ouvrage.

Une réunion avec le Maître d'Ouvrage, Monsieur le Maire de La Turbie et ses collaborateurs du service de l'urbanisme, c'est tenu le lundi 22 avril 2024 dans les locaux de la mairie pour la remise en main propre du «Procès-verbal de synthèse des observations recueillies ». Pendant cette réunion, J'ai pu expliciter et commenter le PV de Synthèse sur chaque point en relation avec les observations du public.

Conformément aux dispositions de l'article R123-18 du code de l'environnement, le Maître d'Ouvrage doit adresser sous 15 jours ses observations éventuelles en réponse au présent procès-verbal.

4.6. Notification du mémoire en réponse du Maître d'Ouvrage

Le Maître d'Ouvrage, représenté par Monsieur Jean-Jacques RAFFAELE, Maire de la commune de La Turbie, a envoyé par courrier électronique le 06 mai 2024 son " Mémoire en réponse" au Commissaire Enquêteur.

A noter que l'ensemble des réponses aux observations avec remarques et formulées lors de l'enquête publique, a reçu une réponse point par point. Les réponses sont pertinentes au regard des interrogations du public.

Le procès verbal de synthèse qui contient toutes les réponses du Maître d'Ouvrage, sous forme de tableau, est un document qui est joint dans le document "Annexes" du rapport d'enquête publique.

4.7. Bilan comptable des contributions du public

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

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

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

Par ailleurs une copie papier d'une pétition par signature électronique sur "change.Org" avec **117** commentaires signés et datés pendant la période de l'enquête a été également recueillie.

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.

Note : Les **4 "avis favorable"** ne seront pas traités en synthèse, s'agissant seule de favorable sans argumentation.

5. ANALYSE DES CONTRIBUTIONS DU PUBLIC

Résumé graphique des tendances thématiques des associations et du public :

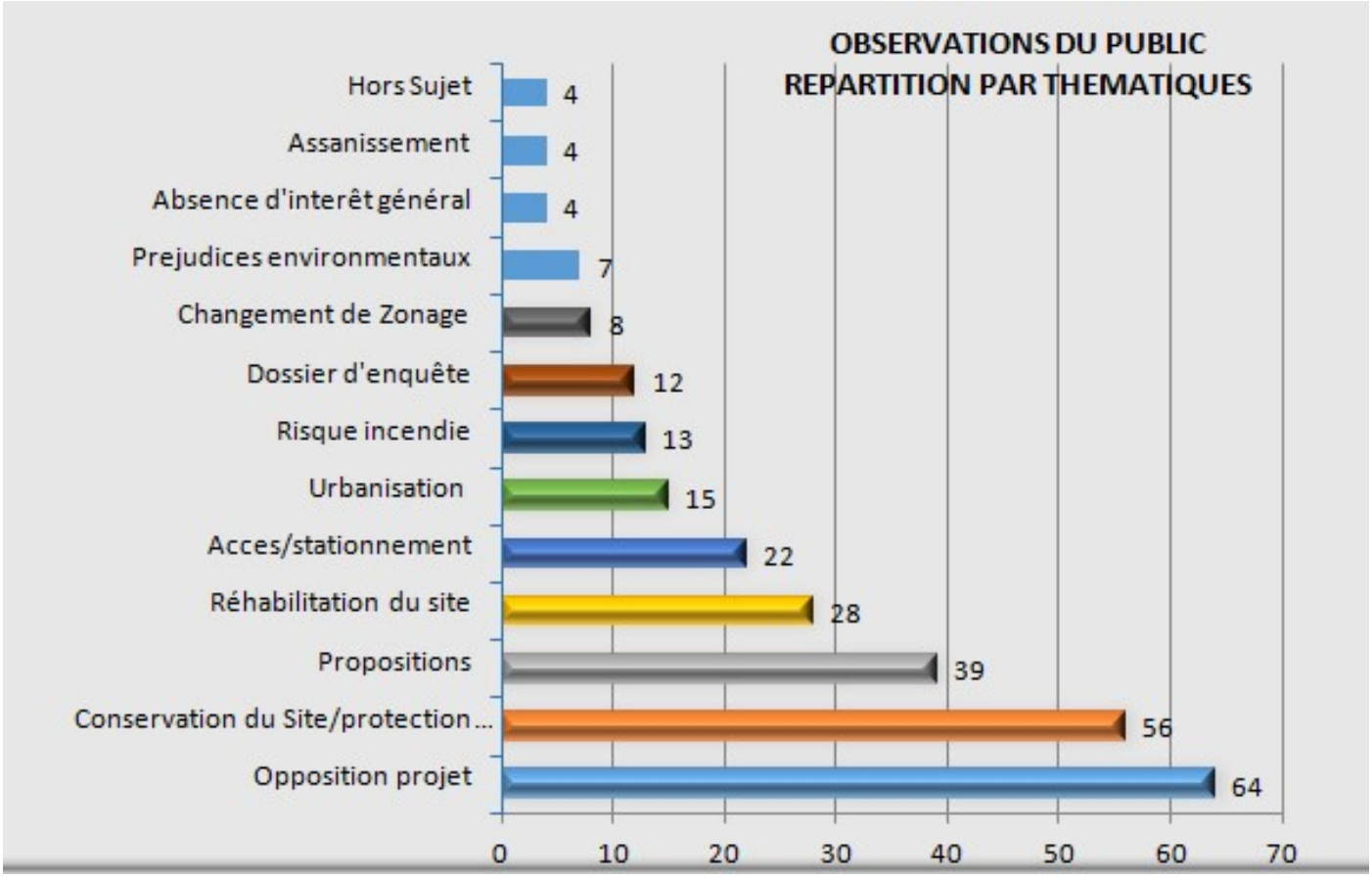
Sur les deux graphiques ci-dessous, nous constatons que sur les 97 observations recueillies les 3 premiers thèmes représentent 50 % des demandes et, 85% des demandes sont couvertes par les 7 premiers thèmes.

Le 1er thème concerne les 6**4** contributions qui sont résolument opposés au projet, dans lequel 4 sous-thèmes résume les arguments d'opposition au projet (**50** contributions), qui cible les préoccupations induites par le projet (Accès/stationnement, urbanisation, risques d'incendies, assainissement)

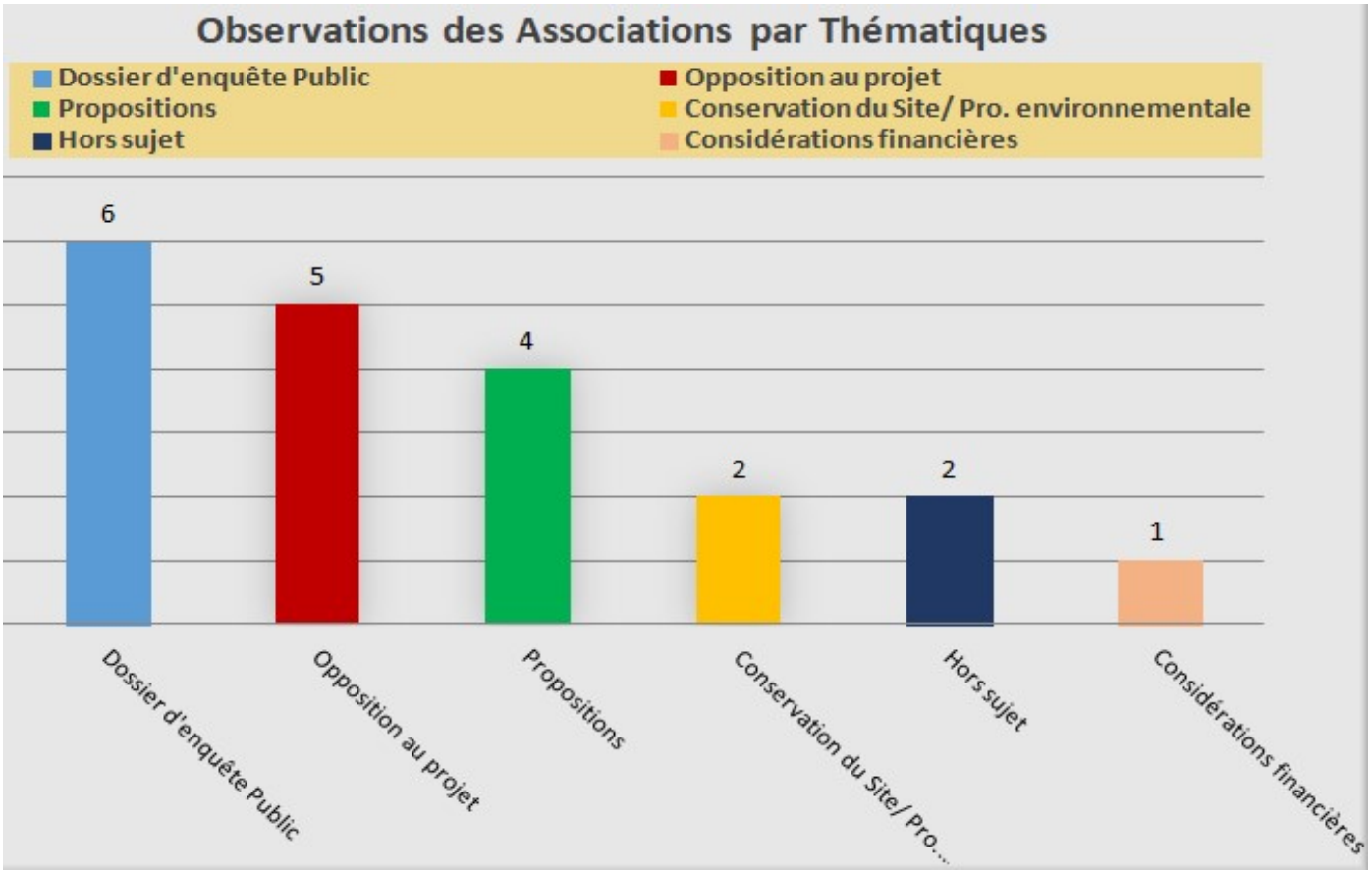
Le 2ème thème avec **56** contributions pour la conservation du site, son paysage, et de son environnement,

Le 3ème 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 1 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.



5.1. Traitement des observations suite au "Mémoire en réponse" du Maître d'Ouvrage

Après examen des réponses faites par le Maître d'Ouvrage (M.O) dans son "Mémoire", avec ses réponses en **couleur verte** apportées dans le tableau des observations du procès-verbal de synthèse, le Commissaire Enquêteur exprime son avis sur les contributions, qui ont été classées par thème ci-dessous en globalisant les interrogations du public et les réponses du M.O.

Afin d'éviter de reprendre les 97 contributions éclatées en 276 observations reparties dans les 13 thèmes et sous-thèmes (voir le document des "Annexes" au Rapport de l'E.P), voici ci-dessous les réponses du M.O aux observations que j'ai sélectionnées, et qui contiennent au mieux la totalité des questions du public.

Thème/sous-thèmes : **Opposition au projet** (64 contributions) **Accès/stationnement, Urbanisation, Risques d'incendie, Assainissement**
Voici les principaux points qui ont été les plus soulevés par le public (particuliers, associations, élus): **Restrictions de l'accessibilité pour les promeneurs :** Cette implantation va conduire à une privatisation progressive de l'accès à La Tête de Chien, au détriment des usagers qui ne seraient pas des clients du futur Centre. La création d'une activité économique sur le site va inévitablement accroître sa fréquentation, ce qui pourrait exclure les promeneurs non clients du Centre, limitant ainsi leur libre circulation sur le site. Des inquiétudes quant à la possibilité pour les promeneurs d'accéder librement à certaines zones du site, comme

le parvis devant les maisons du CNET, une fois qu'elles auront des occupants, ou d'emprunter les chemins secondaires menant aux villas en surplomb de la route principale.
Réponse du M.O : La zone UT correspond à des parcelles privées. Le projet permettra d'éviter aux promeneurs, randonneurs, d'abimer les espèces et la flore à préserver. Dans le cadre du permis, la commune demandera que soit mis en place une signalétique relatives aux espèces à protéger et sur la flore présente, avec également un balisage des chemins afin d'éviter que les personnes marchent hors de ces chemins. Actuellement nombre de personnes se promènent sans tenir compte du site, pique-nique, … barbecue, La zone UTb est une zone bâtie.

Difficultés d'accès/stationnement :
Le secteur urbain de la Tête de Chien souffre déjà d'une insuffisance de stationnement public, avec seulement deux parkings en terre saturés les week-ends et jours fériés. Le projet prévoit la réalisation de seulement 30 places de stationnement, alors que cela ne suffirait pas pour répondre à la demande estimée,
Réponse du M.O : 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.

- Une voirie inadaptée et une étude sur les parkings déjà saturés, minimaliste voire inexistante. Préoccupations concernant l'accès déjà difficile en voiture et des implications supplémentaires du projet sur la circulation, le stationnement des cyclistes, des fournisseurs et du personnel.
- Préoccupations concernant la sécurité, notamment en ce qui concerne l'accès au site et l'absence de plan d'évacuation en cas de besoin, également un manque de places de stationnement, ce qui pourrait poser des problèmes en termes de sécurité routière et d'affluence de véhicules
Réponse du M.O : 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.

Préoccupations concernant l'accès déjà difficile en voiture et des implications supplémentaires du projet sur la circulation, le stationnement des cyclistes, des fournisseurs et du personnel.
Réponse du M.O : 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.

Risque incendie :
-les évolutions envisagées dans la modification N° 7 comportent de graves risques pour les personnes, les biens mais aussi pour la faune et la flore exceptionnelles de cet espace. La viabilité économique du complexe sportif touristique pourrait être compromise, et le risque incendie, en raison de l'exposition au vent, ne peut être écarté.
-Les mesures de sécurité d'incendie et la gestion des risques liés aux aléas naturels, tels que les incendies de forêt, ne semblent pas être adéquatement planifiées, ce qui pourrait mettre en danger les personnes et les infrastructures en cas de sinistre.
Réponse du M.O : 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.

Les conditions de défense du site non réunies face au risque de feux de forêts aggravé par la nature du projet hôtelier identifié dans la notice explicative du projet de modification n °7 du PLU .
Réponse du M.O : 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.

Assainissement :

L'enclavement de la parcelle D 627 en zone naturelle et son probable non-raccordement au réseau collectif d'assainissement soulèvent des réserves sur l'opérationnalité pour un établissement accueillant de nombreux clients, et le coût d'un système d'assainissement autonome.

Réponse du M.O : Les questions portent sur le système d'assainissement individuel et la consultation de la Communauté d'Agglomération de la Riviera Française (CARF) concernant cet aspect du projet.

Concernant l'assainissement, les bâtiments 1,2 et 3 accueillant les hébergements sont reliés au réseau d'assainissement collectif qui passe sur la route de la Tête de Chien.

Le projet prévoit à terme la reprise et le complément de tous les réseaux d'EU sur le site pour un raccordement en gravitaire. Un BET a été mandaté afin d'effectuer des sondages. + attente réponse CARF : Le terrain est desservi par l'assainissement collectif. Le règlement pourra être ajusté dans sa partie rédactionnelle

Urbanisation :

-Urbanisation galopante et non maîtrisée a entraîné des infrastructures inadaptées.- Opposition à toute urbanisation supplémentaire dans ce lieu remarquable

Réponse du M.O : 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. 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.

-Un impact potentiel sur l'accès sécurisé pendant les travaux et après la mise en service de la structure. Question sur les coûts associés à la construction de nouvelles infrastructures telles que la voirie, l'assainissement et les parkings nécessaires pour soutenir ce projet, et comment ces coûts seront supportés.

Réponse du M.O : La modification n'7 de la zone UTb règlemente les conditions et caractéristiques des voies de la desserte, en assainissement et en matière de stationnement. Les constructions existantes sur le terrain sont déjà desservies.

-Opposition au projet de construction commerciale dans la réserve naturelle. Malgré l'urbanisation croissante, la réserve naturelle a été préservée jusqu'à présent, ce qui a permis d'y faire des excursions pour échapper à l'agitation urbaine.

Réponse du M.O : Le projet permettra d'éviter aux promeneurs, randonneurs, d'abimer les espèces et la flore à préserver. Dans le cadre du permis, la commune demandera que soit mis en place une signalétique relatives aux espèces à protéger et sur la flore présente, avec également un balisage des chemins afin d'éviter que les personnes marchent hors de ces chemins. Actuellement nombre de personnes se promènent sans tenir compte du site, pique nique, … barbecue, La zone UTb est une zone bâtie.

- Opposé à la construction de bâtiments hôteliers neufs, même destinés à héberger des sportifs, et vous vous interrogez sur la pertinence d'une piscine de 25 mètres, notamment en raison des problèmes liés aux ressources en eau potable. Préoccupation quant à la vente d'un terrain appartenant au patrimoine public au profit d'un privé, sans garantie de pérennité du projet.

Réponse du M.O : Il s'agit simplement d'un changement de zonage, avec la possibilité de restaurer les bâtiments et d'une extension de 75m² d'un seul bâtiment qui pourra être démoli et reconstruit en lieu et place.

- **Utilisation des ressources en eau** :

Une piscine qui n'a pas lieu d'être sur ce site sensible dans une région sujette aux carences d'eau récurrentes.

Réponse du M.O : 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.

- Pollution lumineuse nocturne :
Bien que le projet mentionne une limitation de l'impact de la pollution lumineuse, il est nécessaire de fournir des détails précis sur les aménagements prévus dans ce domaine. Assurer que la faune locale ne soit pas affectée par l'éclairage nocturne est essentiel.
Réponse du M.O : Dans le cadre du permis de construire, le volet de la pollution nocturne est traité.
==========
Appréciations du C.E :

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 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 concrètent 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 (56 contributions)

Voici les principaux points qui ont été les plus soulevés par le public (particuliers, associations, élus):

- L'impact négatif sur la faune et la flore causé par l'installation sportive à proximité et contraire à la préservation de la nature sauvage de la région. - L'absence d'un inventaire neutre des espèces protégées soulève des préoccupations quant à la préservation de la biodiversité locale, notamment en ce qui concerne les nivéoles de Nice, espèce végétale protégée, les chiroptères et le lézard ocellé.
Réponse du M.O : Dans sa décision, approuvée par le conseil municipal, a estimé que cette modification ne nécessitait pas d'évaluation environnementale. La commune a pour autant réalisé un pré-diagnostic qui conclut à des effets neutres sur l'environnement au tour du site. Dans tous les cas, dans le cadre du dépôt du PC, le projet sera évalué par la DREAL pour une éventuelle étude cas par cas.
Des investigations de terrains ont été réalisées sur 4 saisons et mises à jour en 2024 afin de constituer un état initial solide pour effectuer une évaluation des impacts proportionnées aux enjeux**.**

- Les contraintes de débroussaillage et de protection de la faune et de la flore en contradiction avec le projet.
Réponse du M.O : les obligations de débroussaillements s'appliquent d'ores et déjà sur secteur puisqu'il est classé en zone U, par contre il s'effectue à certaine période, il en sera de même avec l'activité exercé sur ce terrain Sur les terrains classés en zone d'arrêté biotope le débroussaillement doit être effectué en dehors de la période de floraison (mars à fin juin). Cependant, une étude spécifique sur les moyens devant être mis en œuvre pour les OLD et la préservation de la biodiversité a été réalisée dans le cadre de la demande au cas par cas. Ce travail a été réalisé avec l'aide de l'ONF d'une part pour comprendre les attentes de l'application des OLD, et d'autres part en

fonction des milieux entretenu, en friches ou encore présentant des espèces envahissante. Une programme prévis et cartographiée fera partie des prescriptions qui seront à appliquer dans le cadre du PC et de l'exploitation du site : période de débroussaillage, arbres à couper, principe de débroussaillement en conservant une strate arbustive, réouverture des milieux en friches et envahis de ronce, éradication des espèces envahissantes.

-Le risque de dégradation des paysages et de l'environnement si de nouvelles implantations immobilières étaient autorisées. L'importance de préserver le site naturel de la Tête de Chien pour les activités éducatives et de sensibilisation à la nature.
-La Tête de Chien est un biotope naturel d'intérêt environnemental et public qui ne doit pas être privatisé. Toute activité humaine de grande envergure détruirait la nature de façon irréversible. Il est essentiel de respecter le droit des autres espèces vivantes à vivre dans leur habitat naturel.
Réponse du M.O : Le projet permettra d'éviter aux promeneurs, randonneurs, d'abimer les espèces et la flore à préserver. Dans le cadre du permis, la commune demandera que soit mis en place une signalétique relatives aux espèces à protéger et sur la flore présente, avec également un balisage des chemins afin d'éviter que les personnes marchent hors de ces chemins. Actuellement nombre de personnes se promènent sans tenir compte du site, pique nique, …

- La tête de Chien est un endroit où **le biotope est le plus riche de la Riviera**. Il est primordial de sanctuariser ce massif et cela représente un intérêt public important.
Réponse du M.O : Il ne s'agit pas de l'objet de la modification n 7, puisqu'il s'agit d'un changement de zone U avec un règlement spécifique limitant les droits à bâtir. 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.

- **Conservation du patrimoine naturel** : La modification proposée du PLU risque de compromettre un poumon de biodiversité précieux en favorisant l'urbanisation croissante de la Tête de Chien, au détriment de la préservation de cet environnement naturel.
Réponse du M.O : 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.

- **Préserver le massif de la tête de chien dans son état actuel**, en refusant tout projet de développement qui altérerait cet environnement naturel. Préoccupation pour les générations futures et la conservation de cet endroit.
- Importance du site de la Tête de Chien en tant que lieu emblématique de la Côte d'Azur, avec son histoire romaine et son **écosystème naturel préservé**, qui est une valeur inestimable pour les générations futures.
- Préoccupé par l'impact négatif sur l'environnement, notamment en termes de pollution et de détérioration des paysages, ex. le gros immeuble de sportif à Monaco, illustrant ainsi les conséquences visuelles et esthétiques de tels projets sur le paysage environnant.
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.

-**Travailler avec le Conservatoire du Littoral à une mesure de protection globale**, il s'agit non seulement de préserver un espace naturel exceptionnel, mais aussi de transmettre un héritage environnemental précieux.
Réponse du M.O : Le conservatoire du Littoral ne peut mettre une mesure environnementale sur les zones U.

-Nécessité d'une étude d'impact : L'auteur propose que la modification majeure du PLU soit reportée afin de réaliser une étude d'impact approfondie. Cette étude devrait vérifier si le projet actuel garantit réellement l'équilibre des milieux naturels et la sauvegarde des espèces protégées présentes sur le site.
Réponse du M.O **:** La modification n 7 n'est pas soumise à étude environnementale (Avis MRAe)

-**Protection de la biodiversité :** En tant que membre actif du Conservatoire d'Espaces Naturels PACA, vous avez contribué à la mise en place de mesures de protection pour des zones telles que la Tête de Chien. Le Plan National

d'Action en faveur de la Nivéole de Nice et des Corniches de la Riviera, instauré en 2022, est crucial pour La Turbie. Vous vous interrogez sur la compatibilité de ces pratiques de conservation avec l'aménagement éventuel d'une zone de loisirs sur la Tête de Chien. Vous suggérez de s'inspirer de la gestion des sites par le CEN PACA, tel que l'Observatoire de Nice, pour assurer l'entretien et le débroussaillage des zones naturelles.

Réponse du M.O : Les investigations réalisées en 2024 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 (milieu ouverts) et à l'application des OLD (Obligation Légales de Débroussaillement). Elles ont permis de compléter les observations antérieures et de confirmer la présence de la Nivéole au sein du périmètre d'étude. En effet, cette espèce ayant une plage de floraison allant de mars à mi-mai selon les années, il était important de réaliser une campagne supplémentaire pour confirmer les stations.

==========

Appréciations du C.E :

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/sous-thème : Propositions (39 contributions)
Réhabilitation du site

Voici les principaux points qui ont été les plus soulevés par le public (particuliers, associations, élus):

Association INTERET A AGIR SUD :
Recommandation pour un développement harmonieux et durable de l'espace, axé sur la rénovation des bâtiments pour des usages plus respectueux de l'environnement. Réponse du M.O : Il s'agit déjà d'une rénovation.

Proposition de mettre en avant des alternatives plus responsables de l'environnement, tout en préservant ce site naturel exceptionnel pour les générations futures.
Réponse du M.O : La MRAE, dans sa décision, approuvée par le conseil municipal, a estimé que cette modification ne nécessitait pas d'évaluation environnementale. La commune a pour autant réalisé un pré-diagnostic qui conclut à des effets neutres sur l'environnement au tour du site. Dans tous les cas, dans le cadre du dépôt du PC, le projet sera évalué par la DREAL pour une éventuelle étude cas par cas.

Élu, Conseiller Municipal :
Proposition de conserver le site comme un bien commun accessible à tous, suggérant une transformation en réserve naturelle comme solution plus respectueuse de l'environnement.
Réponse du M.O : Cette proposition, eut égard à la destruction de bâti qu'elle envisage, entrainerait des effets sur l'environnement potentiellement lourds et dans tous les cas bien plus significatifs qu'à travers la modification numéro 7. Il ne s'agit pas de l'objet de la modification n°7, le secteur est déjà bâti et n'est pas compatible avec une réserve naturelle.

-Suggère que la municipalité rachète le terrain pour développer un projet d'intérêt général, tel que la réhabilitation des anciennes maisons pour en faire une maison de la nature ou une salle de conférence, afin de sécuriser le foncier contre les promoteurs privés.
-Envisagez la réhabilitation des anciennes casernes de la Tête de Chien pour mettre en valeur le lieu. Vous pensez que cela permettrait de proposer des installations éducatives et récréatives pour les écoliers de La Turbie et des communes environnantes. Réponse du M.O : Ne concerne pas la modification N°7.

- Des projets, comme ceux liés au sport ou à l'agriculture, pourraient être envisagés sous une bannière écologique, répondant ainsi aux préoccupations actuelles en matière de préservation de l'environnement.
- La mise en place de mesures de protection telles que la sanctuarisation, l'extension du Parc de La Grande

Corniche ou la création d'une réserve naturelle, ou la réhabilitation des maisons délaissées en espaces éducatifs et de sensibilisation à l'environnement.
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.
==========
Appréciations du C.E :

De nombres 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 (12 contributions)

Voici les principaux points qui ont été les plus soulevés par le public (particuliers, associations, élus):

Association APPELT :

- L'association s'étonne de la présence du cabinet "TINEEtude" dans le dossier de modification mis à l'enquête publique, considérant que ce cabinet est le prestataire du porteur de projet M. Barel, bénéficiaire d'une promesse unilatérale pour la vente des terrains concernés par la modification n°7.
Réponse du M.O : Le bureau d'étude mandaté par la commune pour réaliser un pré-diagnostic environnemental l'a été dans le cadre strict du code de la commande publique, dans l'optique de la modification du PLU, pas dans le cadre d'un permis de construire ou assimilé, et, vous le noterez, avant la soumission par Monsieur Barel de son dossier à la DREAL.

- L'association soulève des questions quant à la connaissance précoce par le cabinet "TINEEtude" des avis des Personnes Publiques Associées (PPA) et des dossiers (DTTM, ASPONA et GADSECA) avant le début de l'enquête publique, ce qui pourrait constituer une rupture de confidentialité.
Réponse du M.O : 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 a participé aux réunions avec la DDTM dans le cadre de la modification n° 7 du PLU, afin d'amener les réponses sur les enjeux environnementaux au même titre que le cabinet d'urbaniste ESPACE sur la partie règlement d'urbanisme, et donc de ce fait apporter les éléments de réponses aux observations émises par les PPA. Un tableau reprenant les avis des PPA et les réponses du cabinet espace et de TINEEtude a été joint dans le dossier d'enquête en toute clarté.

- L'association exprime des préoccupations concernant l'impartialité et la transparence de la procédure de modification n°7 du PLU de La Turbie. Elle considère la présence du cabinet "TINEEtude" comme étant un vice de procédure et de forme, pouvant fausser l'enquête publique en faveur du porteur de projet privé.
Réponse du M.O : Les éléments de réponse ont été apportés dans le cadre 1 et 2. Le changement de zonage, objet de la modification n°7 du PLU n'est pas soumis à étude environnementale. Dans le cadre du dépôt d'un permis de construire, le demandeur doit faire une demande d'examen cas par cas par rapport à son projet. Les préoccupations de l'APPELT sont donc infondés et hors sujet, car dans le cadre de la procédure de modification du PLU n°7 il n'y a d'étude environnementale. La Commune délivre les autorisations d'urbanisme au regard des 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 est la procédure confiée aux Préfets (article 72 de la constitution).

1-Nature Hôtelière du projet : Les évolutions envisagées dans la modification N07 portent atteinte aux

orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables PADD du Plan Local d'Urbanisme.
Réponse du M.O : 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.

Association ASPONA :

Alors que le document (présenté sous forme de tableau récapitulatif) Avis des PPA et réponses indique à plusieurs reprises, pour répondre aux réserves formulées par la DDTM ou aux observations de l'ASPONA, « *La note de présentation précise que la zone urbaine est réduite* », « *le zonage de la modification n°7 est modifié et le règlement écrit est complété* » le projet de zonage et la note de présentation inclus dans le dossier électronique sont exactement identiques à ceux qui ont été transmis en juillet 2023 aux PPA, sans prendre en compte ces adaptations. Réponse du M.O : Une modification du premier envoi aurait nécessité un nouvel avis des PPA.

Les parcelles incluses dans le périmètre de l'arrêté préfectoral de protection de biotope (parcelles C 381, C 276 et D 26 ainsi que les parcelles D 24, D 628, D 629 et partiellement D 627), doivent être reclassement en zone naturelle.
- Des constats différents sur la localisation des pieds de nivéole ont été faits en 2023, remettant en question les données du dossier.
Réponse du M.O : Des investigations de terrain ont été 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 (choix d'un calendrier adapté et délimitation par ganivelle des stations de Nivéole à préserver). 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).
Les investigations réalisées en 2024 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 (milieu ouverts) et à l'application des OLD (Obligation Légales de Débroussaillement). Elles ont permis de compléter les observations antérieures et de confirmer la présence de la Nivéole au sein du périmètre d'étude. En effet, cette espèce ayant une plage de floraison allant de mars à mi-mai selon les années, il était important de réaliser une campagne supplémentaire pour confirmer les stations.

Association Syndicale ASL Libre les Hauts de Monte Carlo :

- Incompatibles avec les orientations du PADD :- Le projet aggravera de manière significative les déplacements de transports individuels au sein d'un secteur urbain non sécurisé, saturé et dans l'incapacité de supporter nouveau développement urbain, et, aggraverait les conditions d'insécurité et de salubrité en matière de déplacements. Une aggravation évidente des troubles de jouissance et des nuisances à venir pour les résidents et usagers du site.
L'atteinte à l'économie générale du PLU est mise en cause parla multitude de procédures de modifications entreprises depuis 2014 qui affecte le massif de la Tête de Chien.
Les modifications successives du PLU ont permis de contourner l'obligation d'associer les services de l'État et d'organiser une concertation publique. Cela constitue une erreur de droit et un détournement de procédure pour éviter une révision générale plus rigoureuse et participative.
Le projet susvisé aurait dû faire l'objet d'une Déclaration de Projet emportant la mise en compatibilité du PLU et non une procédure de modification de droit commun.
Réponse du M.O : 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.

La modification numéro 7 a été effectué afin de correspondre au calendrier de fin du portage financier prévu par l'EPF, calendrier qui ne correspondait pas à celui de la révision en cours. Les services de l'État ont été associés à toutes les modifications, qui n'ont été que sectorielles et n'ont pas remis en cause l'architecture générale du PLU de 2006. Le changement de zonage était nécessaire afin de correspondre à l'activité du projet de Côte d'Azur

cycling center. Il s'agit simplement d'un changement de zonage ,avec la possibilité de restaurer les bâtiments et d' une extension de 75m² d'un seul bâtiment qui pourra être démoli et reconstruit en lieu et place.

Élu, délégué au Commerce :

-Qui a payé le bureau BUROTIKA pour la réalisation du pré-diagnostic écologique ?
Réponse du M.O : Burotika est un sous-traitant du bureau Tinéetude, mandaté par la commune dans le cadre d'un marché public, conforme au CCP. Demande de réalisation d'un ou deux nouveaux inventaires et repérages de la Nivéole de Nice sur la parcelle D627 pendant la période de floraison de la Nivéole, en présence d'une des PPA suivantes : représentant du GADSECA, de l'ASPONA ou de la DDTM. Des investigations complémentaires ont été réalisées en avril 2024 et ont permis de mettre à jour les enjeux ainsi que les mesures à prendre pour éviter d'impacter les stations de flore protégées. Un nouveau relevé sera réalisé dans le cadre du dépôt de PC.
-Demande de réalisation d'un travail d'étude des options d'achat de la parcelle D627 dans le cas où le projet de Mr Barel ne puisse pas se faire, avec la volonté de faire partie du groupe de travail
Réponse du M.O : Tout rachat éventuel sera étudié sous la direction du Maire et de son adjoint aux finances, avec avis de la Commission des Finances de la Commune.

- Il y a un conflit d'intérêt du bureau TINEETUDE.
Réponse du M.O : Le bureau d'étude mandaté par la commune pour réaliser un pré-diagnostic environnemental l'a été dans le cadre strict du code de la commande publique, dans l'optique de la modification du PLU, pas dans le cadre d'un permis de construire ou assimilé, et, avant la soumission par Monsieur Barel de son dossier à la DREAL. Cette remarque est par ailleurs en partie dénuée d'objet car, après décision de la MRAe, cette modification n'est pas soumise à évaluation environnementale.

- Incompatibilité de la modification n°7 avec les documents du PLU en vigueur depuis 2006 et ceux travaillés dans le projet de révision générale du PLU lancé en 2016.
Réponse du M.O : 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.

- Possibilité de tromperie dans la présentation du projet de centre de performance.
Réponse du M.O : Le changement de zonage est très clair sur cet aspect du projet.

- Manque d'attention porté sur la protection environnementale.
Réponse du M.O : La MRAE, dans sa décision, approuvée par le conseil municipal, a estimé que cette modification ne nécessitait pas d'évaluation environnementale. La commune a pour autant réalisé un pré-diagnostic qui conclut à des effets neutres sur l'environnement au tour du site. Dans tous les cas, dans le cadre du dépôt du PC, le projet sera évalué par la DREAL pour une éventuelle étude cas par cas.

- Manque de prise en compte de l'APPB de 2012 dans les changements de zonages.
Réponse du M.O : 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.

- Manque de clairvoyance qui lèse l'intérêt collectif au détriment d'un intérêt privé.
Réponse du M.O : La parcelle en question n'a jamais appartenu à la commune, et le projet en question permettra des rentrées fiscales, tout comme il créera de l'emploi sur la commune.

==========

Appréciations du C.E :

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-diagnostics 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 (12 contributions)

Voici les principaux points qui ont été les plus soulevés par le public (particuliers, associations, élus):

- Changement de zonage :
Un zonage N qui doit s'étendre à la demande des services de l'État : un projet de nature hôtelière dans une zone UT(b) en discontinuité urbaine qui se retrouve en incohérence avec la lutte nationale contre la discontinuité urbaine et le mitage.
Réponse du M.O : 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.

Opposition au classement en zone UT, cela n'entraîne une nouvelle artificialisation des sols par la construction d'une unité touristique ou sportive ainsi que par les infrastructures associées. Préconise plutôt la sanctuarisation et la protection pérenne du site.
Réponse du M.O : 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.

La zone UTa doit être reclassée en zone naturelle, et certaines parcelles de la zone proposées UTb doivent évoluer de la même manière.
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.
==========
Appréciations du C.E :

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 Biotope, 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 Biotope "Falaises de la Riviera" en zone naturelle (N).

Thème : Préjudices environnementaux (7 contributions)

Voici les principaux points qui ont été les plus soulevés par le public (particuliers, associations, élus):

Association INTERET A AGIR SUD :
Propose de classer la parcelle en zone naturelle pour assurer sa préservation.
Réponse du M.O : 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 projet de construction d'un Pôle Cycliste sur la Tête de Chien entraînerait des dommages irréparables à la biodiversité de la région, en particulier en bétonnant un espace encore préservé du tourisme de masse. Cela aurait un impact négatif sur l'humidification des sols et la gestion de l'eau, déjà préoccupante. Les installations climatisées et les dispositifs d'éclairage nécessaires pour les activités hôtelières et sportives seraient énergivores et polluants. De plus, l'augmentation du trafic humain et automobile entraînerait une pollution supplémentaire.
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.
==========
Appréciations du C.E :
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 Biotope en zone naturelle (N).

Thème: Absence d'Intérêt général / financement (4 contributions)

Voici les principaux points qui ont été les plus soulevés par le public (particuliers, associations, élus):

Association Syndicale ASL Libre les Hauts de Monte Carlo :

-Le financement bien qu'il n'ait pas à faire l'objet d'une quelconque justification en l'espèce n'est pas une difficulté vu la récente augmentation des ressources financières de la Commune grâce la revalorisation en 2018 du bail emphytéotique liant la commune de La Turbie à la SID (société immobilière domaniale contrôlée par I 'État monégasque) qui a vu ses rentrées locatives annuelles évoluées de 75.000 euros à 255.000 euros sur 85 ans soit de 21.6 millions d'euros !
Réponse du M.O : L'apport du bail avec la SID alimente le budget de fonctionnement et non celui d'investissement. Or, au BP 2024, le budget de fonctionnement dégageait une CAF faible de 200 000 euros.

-Il n'y a donc aucun débat sur ce point d'autant que la commune de La Turbie est également propriétaire de nombreux terrains qu'elle souhaite notamment vendre et valoriser (terrains du Sillet vendu millions d'euros en 2024 (permis de construire délivré le 19/12/2023) pour la Construction d'un hôpital Vétérinaire de 1817 m2 de surface de plancher, terrains de la crémaillère en centre-ville propriété communale où un projet d'aménagement est escompté par la commune.
Réponse du M.O : La parcelle D 627 est acquise par l'EPF PACA via une convention cadre signée avec la CARF et la Ville le 27 avril 2009 pour un montant de 3 millions d'euro. Or, le portage foncier par l'EPF est soumis à une date butoir, à laquelle, à l'issue, en l'absence de projet, la collectivité devra se porter acquéreuse de la parcelle. Les modalités de cession sont prévues dans la convention foncière qui lie la commune à l'EPF.

Afin d'envisager un éventuel rachat, la commune a questionné la DGFIP en mars 2023 pour connaitre l'emprunt maximum qu'elle pourrait contracter. Or, ses capacités d'emprunts qui ne pourraient pas dépasser 1.9 M€, soit, un montant bien inférieur au besoin de financement des villas du CNET, et à tout projet de rénovation ou de renaturation du site, qui serait d'ailleurs également soumis à modification du PLU et étude cas par cas soumise à l'autorité environnementale. Par ailleurs, si la commune devait racheter ces terrains en vendant des terrains communaux, ces ventes iraient au bénéfice de la section d'investissement de la commune, et donc, toute option de rachat se ferait au détriment d'autres investissements prévus sur la commune, y compris des investissements de nature environnementale, notamment le passage du parc communal d'éclairage public en LEDs. Les ventes en question, situées sur le hameau du Sillet, sont par ailleurs soumises à la réussite de la révision du PLU pour l'une et à la purgation d'un recours pour l'autre. Dans tous les cas, ces ventes éventuelles ne se télescopent pas avec le calendrier de remboursement imposé par la convention avec l'EPF, et nécessiteraient le recours à un prêt relais couteux pour la commune, et d'ailleurs très hypothétique au regard de son montant éventuel. Enfin, dans l'optique d'une opération portée par une personne publique, Habitat 06 notait déjà "*toute opération d'intérêt*

général à cette échelle ne peut dégager les recettes externes permettant de couvrir les différents postes de dépenses du bilan, charge foncière et coût de travaux notamment. Quel que soit le choix de densification, le programme envisagé est structurellement déséquilibré, sur des échelles difficilement compensables, dès que l'on parle de plusieurs millions d'euros", qui plus est dans un secteur qui n'est pas en cœur de ville. Tout amortissement d'un tel investissement se compterait en décennies, bloquerait pour 1 voir 2 mandats la capacité d'investissement de la commune, et, les "contre-projets" envisagés dégagent des perspectives de recettes inférieures aux impôts et taxes perceptibles par la commune et son EPCI à l'issue de la réalisation du projet de Côte d'Azur Cycling center, rentrées fiscales potentielles qui revêtent d'ailleurs d'un intérêt général. Le bon usage des deniers publics constituant également une exigence constitutionnelle qui découle de l'article 14 de la Déclaration de 1789, il en va également de la responsabilité de la commune dans le soutien à ce projet.

Association INTERET A AGIR SUD :

Le projet n'apporte aucun bénéfice public, mais risque d'endommager un espace naturel précieux et favoriser les activités touristiques potentiellement nuisibles
Réponse du M.O : Le projet apportera des ressources fiscales (TFB, CFE, CVAE) à la commune et à la CARF.
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.

Considérations financières :
- La municipalité est contrainte de réaliser le projet sous peine de devoir payer une astreinte importante. La vente des 22 000 m2 de ce site exceptionnel soulève des questions sur la préservation du patrimoine communal
Réponse du M.O : Il ne s'agit pas du patrimoine communal, la parcelle D627 appartenant à l'EPF PACA

- La viabilité financière du projet à long terme est remise en question, avec le risque que les investisseurs revendent ou transforment les locaux à leur guise. Réponse du M.O : Le périmètre de la parcelle est en préemption renforcée.

- Suggère que l'État intervienne pour alléger la charge financière de la commune :
Réponse du M.O : Réponse déjà défavorable de l'EPF PACA à cette demande.

Élu, Conseiller Municipal

Considérations financières :
Le manque de transparence financière, notamment l'absence de présentation d'un business plan par l'acquéreur, remet en question les affirmations de l'intérêt général avancées par les autorités municipales, notamment en ce qui concerne la rentabilité financière du projet.
Réponse du M.O : Remarque sans objet au regard de la modification qui prévoit un changement de zonage.

==========

Appréciations du C.E :

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 (4 contributions)

Voici les principaux points qui ont été les plus soulevés par le public (particuliers, associations, élus):

-Classement de la Zone Usa en Zone Naturelle (N) : Le stade d'entraînement de l'AS Monaco, situé dans la zone Usa sur le massif de la Tête de Chien, est fortement artificialisé et se trouve au sein de la zone d'arrêté Biotope. Malgré l'obtention d'un permis de construire en 2015 pour son extension, toute nouvelle extension de cette infrastructure sportive devrait être stoppée pour préserver le massif naturel. Il est donc proposé de classer cette zone en zone naturelle (N) afin de protéger cet espace.
Réponse du M.O : 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 centre d'entrainement 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.

L'ASPONA suggère un reclassement de l'ensemble de la partie sommitale (y compris la parcelle D 627) en zone naturelle. Elle recommande :

1-D 'étudier, en association avec les 4 communes, le Conseil départemental 06 et le Conservatoire du littoral, la possibilité de l'inclure dans le périmètre du site Natura 2000
« Corniches de la Riviera » dont la gestion est assurée par le Conseil départemental. – réponse défavorable du Conseil départemental.

2-De réaliser la renaturation de la parcelle D 627 — assimilable à une friche urbaine, eu égard à la qualité médiocre des anciens bâtiments du CNET au titre des nouveaux domaines d'intervention de l'EPF PACA.

3-D'explorer les conditions d'une possible remise en état requalification du patrimoine militaire des casernes inoccupées, à des fins d'usage public culturel, éducatif ou de loisirs en mode doux.

4-Le recours au mécénat ou à des financements publics (y compris auprès des entités monégasques qui en sont propriétaires) pourrait être envisagé. L'usage des différentes composantes de cet ensemble monumental rénové pourrait être défini en complémentarité avec le Fort de La Revère.
Réponse du M.O : Les propositions d'Aspona sont hors sujet dans le cadre de la modification N°7. La commune travaille depuis longtemps avec l'ONF sur la mise en valeur du massif de la tête de chien, et des aménagements ont été réalisés
(accès interdit aux véhicules, cheminement piétons …) La restauration des casernes en zone N EBC et en biotope est inenvisageable, il s'agit de ruines non accessible et non desservies par les réseaux.

RTE soulève des observations importantes concernant la nécessité de prendre en compte les ouvrages du réseau public de transport d'électricité dans la planification urbaine du PLU de La Turbie. Il est recommandé de reporter les servitudes d'utilité publique en annexe, de tenir compte de leur incompatibilité éventuelle avec les EBC et d'intégrer des dispositions spécifiques dans le règlement du PLU pour garantir leur prise en compte.
Réponse du M.O : Voir Cabinet Espace pour une mise à jour dans la présente modification ou dans la révision.

==========

Appréciations du C.E :

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 Débroussaillement. 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 Débroussaillement (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 débroussaillement 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 exigé 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 retournement pompiers sont prévus 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.

6. SYNTHÈSE

Les contributions du public, des associations, et de deux(2) élus, sont nettement défavorables au projet et beaucoup d'opposition s'est manifestée.

Les contributions du public expriment beaucoup de préoccupations concernant la préservation du paysage naturel de la Tête de Chien face au projet urbain prévu, et elles manifestent une opposition catégorique au projet de centre de performance pour des activités sportives liées au vélo.

Parmi le public opposé au projet, une majorité habite les quartiers limitrophes du site de la Tête de Chien.

Les problématiques soulevées incluent la perte imminente du paysage naturel, le changement de zonage, les préoccupations environnementales telles que la destruction d'habitats naturels et les risques accrus d'incendie, les difficultés d'accès et de stationnement, ainsi que les questions de légalité et de transparence dans le processus décisionnel.

Les contributeurs appellent à la préservation du site naturel, proposent des alternatives respectueuses de l'environnement et soulignent l'importance de la prise en compte des enjeux environnementaux et des intérêts publics.

A la lecture des observations, le public qui s'est exprimé, est dans l'ensemble défavorable, et principalement sur le projet proposé dans le dossier d'enquête, mais il est moins réservé à l'objet de cette enquête publique qui est la modification de droit Commune N°7 du PLU de La Turbie.

Le nombre des contributions présentant un contenu similaire, avec des arguments d'opposition identiques au projet et émanant du même quartier (référence à l'adresse des déposants), suscite des interrogations concernant la justesse et l'engagement des critiques envers ce projet induit par la modification n°7 du PLU.

il est patent de dire que lors de l'enquête publique, ce soient principalement les personnes opposées à un projet qui se manifestent et expriment leurs opinions, souvent de manière plus visible que les partisans du projet.

Concernant cette modification n°7 du PLU de la Turbie :

Compte tenu d'une part, que cette modification n°7 s'inscrit en zone U du PLU de La Turbie, que la zone UF à reclasser est actuellement dans un secteur d'habitation individuel constitué situé en continuité du domaine résidentiel des Hauts existants et bénéficiant de la proximité des axes de communication et services nécessaires à son bon fonctionnement,

Compte tenu d'une part, que cette modification n°7 reclasse la zone UF en zone UTb qui est destinée aux activités de sport, loisirs et hébergements hôteliers et touristiques,

Compte tenu d'une part, que cette modification n°7 qui caractérise la zone UT en zone UTa (Accueil d'équipements et d'hébergements hôteliers et touristiques), et à la demande de l'État (DDTM des A-M) déjà couverte par l'APPB sera reclassée en zone naturelle (N),

Compte tenu d'une part, que cette modification du zonage n'ouvre pas à l'urbanisation et en réduit le périmètre, car toutes les parcelles concernées par l'arrêté de Biotope, seront reclassées en zone N,

Compte tenu d'une part, que la commune, l'État, et l'Architecte des Bâtiments de France, ont travaillés ensemble à la réalisation de ce projet,

Compte tenu d'une part, que cette modification n°7 a fait l'objet d'un examen au cas par cas concernant l'éligibilité à évaluation environnementale du projet, à la demande de M.O (maire de La Turbie),

Compte tenu d'une part, que l'avis conforme numéro CU2023-3442 de La MRAe, en date du 21/07/2023 concluant à l'absence de nécessité d'évaluation environnementale pour la modification n°7 du PLU,

Compte tenu d'une part, que les 'avis "Réputé favorable", des services et organismes consultés et de réponses complémentaires du M.O apportés aux réserves de la DDTM et aux observations des associations ASPONA et GADESECA sur la modification n°7 du PLU,

Compte tenu d'autre part, des réponses (Mémoire) détaillées, pertinentes, et motivées du Maître d'Ouvrage aux observations du public et des PPA, et après ma propre analyse et avis sur ce projet,

Concernant la réalisation d'un projet de centre de performance pour des activités sportives liées au vélo, induit par cette modification n°7 du PLU :

Considérant que, ce projet envisage la rénovation des 5 bâtiments exclusivement avec la possibilité de surélever 1 ou 2 bâtiments,

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

Considérant que, les aménagements des bâtiments existants sont réutilisés, et aucune nouvelle construction ou consommation d'espace n'est prévue,

Considérant que, la pratique du vélo n'est également pas envisagée autour du site de projet, ni dans l'environnement proche protégé par le biotope,

Considérant que, dans tous les cas, dans le cadre du dépôt du PC, le projet sera soumis à la DREAL pour une évaluation environnementale au cas par cas,

Considérant que, les aspects accès/stationnement, urbanisation, risque d'incendie, assainissement, ressources en eau, pollution lumineuse, ont eu des réponses satisfaisantes à l'égard des inquiétudes des riverains du site de la tête de chien,

Considérant que, sur le plan financier le principe du bon usage des deniers publics, et les recettes fiscales de ce projet, présente sur cet aspect un intérêt général,

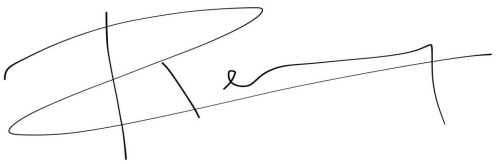
Je considère que la demande de déclaration de modification n°7 du PLU de la commune de La Turbie en vue de la réalisation du projet d'un centre de performance pour des activités sportives liées au vélo **est recevable, à l'avantage de l'intérêt général, en permettant la modification n°7 du PLU.**

Les conclusions et Avis motivés du Commissaire Enquêteur font l'objet d'un document distinct joint séparément.

Les annexes font l'objet d'un document séparé "**Annexes au Rapport d'E.P**" qui contient le Procès Verbal de synthèse avec les réponses du Maître Ouvrage consignées dans le tableau de synthèse.

Fait à Vallauris le 15 mai 2024

Le Commissaire Enquêteur



Georges REVINCI