

**Conseil Municipal du 16 mai 2025**

L'an deux mille vingt-cinq et le seize du mois de mai à dix-huit heures, le Conseil Municipal de la Commune de La Turbie, s'est réuni en session ordinaire, en l'Hôtel de Ville, salle habituelle des délibérations, sous la présidence de M. RAFFAELE Jean-Jacques, Maire.

Date de la convocation du Conseil Municipal : 9 mai 2025

NOMBRE DE CONSEILLERS :

EN EXERCICE : 21 PRESENTS : 16 VOTANS : 20 POUVOIRS : 4

Présents : M. RAFFAELE Jean Jacques, Maire
Mme CLOUPET Liliane, Mme Sandrine PENTA, M. CANDELA Daniel,
Mme CHAMPION Annick, M. TAPIERO Bernard, Adjoints.
Mme GROUSELLE Hélène, Mme GRITELLA Christine, Mme TAPIERO Brigitte,
M. MATZ Philippe, M. GELB Bernard, M. LOPEZ Valentin, M. FREU Alexandre,
Mme Sonia BARNANERA, Mme KERAUDREN Bernadette, M. GISPALOU Jean-Philippe, Conseillers Municipaux.

Ont donnée pouvoir :

➤ Mme CHIBANE Laure	à M. CANDELLA Daniel
➤ Mme ALBERTINI Brigitte	à M. GELB Bernard
➤ Mme BARRA Catherine	à Mme CHAMPION Annick
➤ M. BERRO Alexandre	à Mme CLOUPET Liliane

Absent excusé :

➤ M. IMPAGLIAZZO Michaël

Secrétaire de séance : Mme CLOUPET Liliane

Délibération n° 2025 – 43

Objet : Lancement de la procédure de modification simplifiée n° 8 du plan local d'urbanisme

Rapporteur : Monsieur Alexandre FREU, Conseiller Municipal

La procédure de modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme (PLU), initialement engagée par délibération en date du 28 février 2025, visait à permettre la mise en œuvre d'un projet de co-working sur le secteur du Sillet et à instaurer une servitude sur les résidences principales.

À l'issue des échanges menés avec les services de l'État et au regard des enjeux identifiés, il a été décidé d'abandonner cette procédure. Cette décision répond à la nécessité de laisser mûrir le projet dans un cadre plus global et cohérent, celui de la révision en cours du PLU.

Cette révision, en intégrant une vision d'ensemble du territoire, permettra de reconsidérer le projet à une échelle plus stratégique, en lien avec les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Il s'agit notamment de garantir la compatibilité du projet avec les objectifs de développement du secteur, de préserver les équilibres urbains et environnementaux, et de définir des dispositions réglementaires mieux adaptées aux besoins exprimés.

Par ailleurs, les services de l'État ont attiré l'attention sur le fait que le projet, tel que présenté dans le cadre de la modification, pourrait remettre en cause certains principes du PADD débattu en Conseil Municipal en 2022. Un périmètre d'attente ayant été défini sur ce secteur, il apparaît plus pertinent de réintégrer ce projet dans une réflexion d'ensemble, portée par la révision du document d'urbanisme.

La commune souhaite toutefois maintenir le deuxième point de modification : la mise en œuvre de la servitude sur les résidences principales.

En effet, l'article 5, II, de la loi n° 2024-1039 du 19 novembre 2024 visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale, dite loi « Le Meur », crée une servitude d'urbanisme qui permet, depuis le 21 novembre 2024, à l'autorité compétente en matière de PLU de délimiter des secteurs où les constructions nouvelles de logements sont soumises à une obligation d'usage au titre de résidence principale (C. urb., art. L. 151-14-1).

La procédure permettant au maire ou à l'Établissement public de coopération intercommunale compétent de définir des secteurs, dans les zones U ou AU de son PLU, dans lesquels les constructions nouvelles devront être utilisées en tant que résidences principales est précisée à l'article L. 153-31, III, du code de l'urbanisme. Il s'agit de la modification simplifiée du PLU, telle qu'elle est prévue aux articles L. 153-45 à L. 153-48 du même code.

Il est proposé au conseil municipal de transformer la procédure de modification numéro 8 de droit commun engagée le 28 février 2025 en procédure de modification simplifiée.

Cette opération n'a pas d'impact sur le calendrier de mise en œuvre de la servitude de résidence principale envisagée.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'urbanisme en vigueur et notamment ses articles L. 153-45 à L. 153-48, L.153-1 et L.151-1,

Vu l'article L. 151-14-1 du Code de l'urbanisme,

Vu l'article L. 324-1-1 du Code du tourisme,

Vu l'article 5 de la loi dite Le Meur du 19 novembre 2024 n°2024-1039 visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale

Vu l'article 2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986,

Vu l'article 232 du Code général des impôts,



006-210601506-20250516-2025_43-DE

Reçu le 19/05/2025

Vu l'ordonnance n° 2012-11 du 5 janvier 2012 portant clarification et modification des ~~procédures d'élaboration, de modification~~ et de révision des documents d'urbanisme,

Vu le décret n° 2013-142 du 14 février 2013 pris pour l'application de l'ordonnance n° 2012-11 du 5 janvier 2012,

Vu l'annexe du décret n° 2013-392 du 10 mai 2013, mod. en dernier lieu par le décret n° 2023-822 du 25 août 2023

Vu le Plan local d'Urbanisme approuvé le 12 juillet 2006 et qui a fait l'objet d'adaptations, dans le cadre des procédures suivantes de modification :

- Modification n° 1, approuvée le 18 février 2011,
- Modification n° 2, approuvée le 22 novembre 2013,
- Modification n° 3, approuvée le 18 mars 2014,
- Modification n° 4, approuvée le 28 avril 2016
- Modification simplifiée n°5, approuvée le 11 octobre 2021,
- Modification n° 6, approuvée le 19 décembre 2022,
- Modification n° 7, approuvée le 28 juin 2024.

Vu la délibération 2025-01 du Conseil Municipal du 28 février 2025 nécessitant modification ;

Considérant qu'il peut être fait usage de cette procédure dans la mesure où il n'est pas porté atteinte à l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), que la modification n'a pas pour effet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels et ne comporte pas de graves risques de nuisance.

Considérant que les modifications envisagées correspondent aux cas visés par l'article L. 153-45 du code de l'urbanisme nécessitant la mise en œuvre d'une modification simplifiée ;

Considérant que la Commune de La Turbie souhaite ajouter dans les dispositions réglementaires une servitude de résidence principale prévue par la loi Le Meur, sur les zones UA, UB, UC et UE.

Les documents suivants devront être modifiés :

- Le rapport de présentation.
- Le règlement.
- Le plan de zonage.

Je vous demande en conséquence de bien vouloir,

DECIDER d'engager la procédure de modification simplifiée n° 8 du Plan local d'Urbanisme de La Turbie,

PREPARER la saisine des services de la DREAL pour la MRAe au titre du code de l'environnement,

AR Prefecture

006-210601506-20250516-2025_43-DE
Reçu le 19/05/2025

PREPARER le projet de modification
Le notifier aux personnes publiques associées

DEFINIR conformément à l'article L. 153-47 du Code de l'urbanisme, les modalités de mise à disposition du projet de modification simplifiée :

- Le dossier de modification simplifiée (comprenant les éventuels avis des personnes publiques associées), ainsi qu'un registre d'observations, seront mis à disposition du public, pendant une durée d'un mois minimum, aux jours et heures d'ouverture habituels,
- Un avis précisant l'objet de la modification simplifiée, le lieu, les jours et heures où le public pourra consulter le dossier et formuler ses observations, sera publié au moins huit jours avant le début de la mise à disposition au public, en caractères apparents, dans un journal diffusé dans le département et affiché en Mairie ainsi que sur le site internet de la commune, dans le même délai et pendant toute la durée de la mise à disposition.

DIRE que la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois

AUTORISER M. le Maire ou son représentant à effectuer toutes les formalités administratives, techniques ou financières, nécessaires à l'exécution de la présente délibération et à signer tout document utile à cet effet.

DIRE que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa transmission au représentant de l'Etat dans le Département.

Le Conseil Municipal,

Adopte la délibération à la majorité des voix :

17 voix « POUR »

3 voix « CONTRE »

Fait et délibéré les jour, mois et an que dessus.

**Le Secrétaire de Séance,
Liliane CLOUPET**



Pour extrait certifié conforme

**Le Maire,
Jean Jacques RAFFAELE**



Le Maire certifie, sous sa responsabilité, le caractère exécutoire de cet acte, et informe qu'il peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir auprès du Tribunal Administratif de Nice dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou sa notification et sa transmission aux services de l'Etat.