

Nice, le 17 JUIL. 2025

Le Préfet des Alpes-Maritimes

à

Monsieur le Maire de La Turbie
Mairie de La Turbie
1 avenue de la Victoire
06320 La Turbie

LRAR n° 2C 178 882 17949

Objet : Modification simplifiée n°8 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de La Turbie – Saisine dans le cadre de consultations : avis de l'État.

Par courriel en date du 21 mai, transmis par voie dématérialisée à mes services, vous m'avez notifié pour avis le projet de modification simplifiée n°8 (MS n°8) du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de La Turbie.

Cette procédure vise à modifier les dispositions réglementaires du PLU, afin de créer une servitude de résidences principales, en application de l'article L.151-14-1 du code de l'urbanisme (CU). A ce titre, le dossier de MS n°8 prévoit de modifier le zonage du PLU afin d'y intégrer un périmètre à cet effet sur les zones UA, UB, UC et UE, et de compléter les dispositions générales du règlement écrit en précisant que toutes les constructions nouvelles de logements seront exclusivement affectées à usage de résidence principale.

Les zones concernées par cette servitude correspondent aux zones urbanisées les plus denses de la commune dont les fonctions premières concernent notamment un usage résidentiel. Leur identification est donc conforme à l'objectif porté par cette servitude à savoir favoriser l'accès au logement pour les résidents permanents et préserver la vocation résidentielle des zones concernées.

Votre commune est la première dans le département à traduire dans son PLU ce nouveau dispositif introduit par la loi n° 2024-1039 du 19 novembre 2024 visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale, ce qui est à souligner.

Après analyse du dossier, j'émetts un avis favorable sur le projet de MS n°8 du PLU, assorti d'une unique observation de nature à améliorer le contenu du dossier et l'application de ces nouvelles dispositions.

En effet, la loi n°2025-541 du 16 juin 2025 visant à faciliter la transformation des bureaux et autres bâtiments en logements est venue renforcer les dispositions de l'article L.151-14-1 du CU en élargissant leur application aux logements issus de la transformation de bâtiments à destination autre que d'habitation. Au vu de la démarche engagée par la commune et de l'intérêt manifeste pour votre territoire de ces nouvelles dispositions, il serait opportun de compléter votre dossier en prenant en compte cette évolution.

Aussi, je vous invite à intégrer dans la procédure de MS n°8 les dispositions de l'article L.151-41-1 du CU issues de la loi du 16 juin 2025 et donc de compléter le dossier en ce sens en vue de son approbation.

Mes services se tiennent à votre disposition pour vous accompagner dans la poursuite de cette procédure dans le sens du présent avis.

Le Préfet des Alpes-Maritimes

CAB 4942

Laurent HOTTIAUX