

COMMUNE DE LA TURBIE

Département des Alpes-Maritimes - 06

La Turbie²

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°8 DU PLAN LOCAL D'URBANISME 1

NOTE DE PRÉSENTATION

Délibération du Conseil Municipal :	7 mars 2002
Arrêté le :	30 septembre 2005
Enquête publique :	du 20 février au 24 mars 2006 inclus
Approuvé le :	12 juillet 2006
Modifications	Mises à jour
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	
Modification simplifiée n°8 approuvée le 13 octobre 2025	

SOMMAIRE

Préambule	2
I - La mise en place d'une servitude où les constructions nouvelles de logements sont soumises à une obligation d'usage au titre de résidence principale	3
Point n°1 : La modification du zonage.....	4
Point n°2 : La modification du règlement	4
II - La prise en compte des contraintes supra-communales	5
III - Conclusion.....	8

PREAMBULE

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de La Turbie a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 12 juillet 2006.

La dernière modification de droit commun (n°7) a été approuvée le 28 juin 2024.

CONTEXTE DE LA PROCEDURE

La modification n°8 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) vise notamment à adapter le zonage et le règlement du PLU.

La procédure a été lancée par délibération le 16 mai 2025.

Conformément aux articles L.153-45 à L.153-48 du Code de l'Urbanisme, cette démarche s'inscrit dans une procédure de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme approuvé.

En effet, les évolutions envisagées :

- Ne portent pas atteinte aux orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du Plan Local d'Urbanisme,
- Ne portent pas atteinte à 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,
- Ne comportent pas de grave risque de nuisance.

Aucune ouverture à l'urbanisation ou remise en cause d'une protection environnementale ou paysagère n'est portée par cette procédure de modification.

Prévue à l'article L.153-45 du Code de l'Urbanisme, la procédure de modification peut être engagée selon une procédure simplifiée :

- 1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41, à savoir :
 - o 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
 - o 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
 - o 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
 - o 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.
- 2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;
- 3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle ;
- 4° Dans les cas prévus au II de l'article L. 153-31.

La commune a saisi la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) dans le cadre d'une demande d'examen au cas par cas dite « ad hoc ». Cette dernière a conclu à l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale. Une délibération actant cette décision a été adoptée par la commune.

I - La mise en place d'une servitude où les constructions nouvelles de logements sont soumises à une obligation d'usage au titre de résidence principale

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 (article L. 151-14-1 du code de l'urbanisme).

Cette nouvelle servitude ne peut être mise en œuvre que dans les zones urbaines (U) ou à urbaniser (AU) des communes dotées d'un PLU qui entrent dans l'un des cas suivants :

- le taux de résidences secondaires est supérieur à 20 % du nombre total d'immeubles d'habitation ;
- la commune est concernée par la taxe annuelle sur les logements vacants telle que mentionnée à l'article 232 du code général des impôts (zone tendue).

Ces critères ont été choisis dans la perspective de remédier à la raréfaction du logement locatif permanent qui touche ces communes et de lutter contre la prolifération des meublés de tourisme dans ces communes touristiques sous tension.

La commune de La Turbie est concernée par ces deux critères et souhaite instaurer cette servitude au regard de la tension sur son marché locatif en cœur de ville.

Cette servitude de résidence principale s'applique sur toutes les zones UA, UB, UC et UE du PLU.

L'article L.151-14-1 du Code de l'Urbanisme s'applique pour toutes nouvelles constructions.

Dans des secteurs délimités, le règlement du PLU impose à l'article 9 des dispositions générales que toutes les constructions nouvelles de logements soient exclusivement affectées à usage de résidence principale conformément à l'article L.151-14-1 (créé par la loi n° 2024-1089 du 19 nov. 2024, art. 5, II, 1°). Les bâtiments existants ne sont pas concernés.

La commune a choisi de ne pas l'appliquer de manière systématique, mais de façon ciblée et proportionnée à la réalité du territoire. La servitude de résidence principale n'a pas été instaurée en zone UD, en raison de la forte dynamique fiscale du secteur.

Le ciblage de la servitude sur le cœur de ville vise à empêcher une désertification des espaces denses de la commune au profit du secondaire sans perturber le marché immobilier et amener à créer des réserves foncières en périphérie de la commune. Dans l'optique d'une régulation plus fine, une approche ciblée sur les centres-villes, plutôt qu'une interdiction uniforme à l'échelle communale, présente plusieurs avantages, tant en termes d'efficacité économique que de justice sociale. L'habitat diffus en périphérie répond souvent à d'autres logiques de résidence, alors que le cœur des villes concentre les tensions sur l'offre à l'année et les effets de spéculation immobilière.

Plusieurs études universitaires, basées notamment sur l'instauration de ce dispositif en Suisse, confirment que les effets des résidences secondaires sont nettement plus prononcés dans les quartiers centraux, du fait de la densité, de la rareté foncière et de la pression concurrentielle entre usages.

A noter, que la commune connaît un développement sur le secteur du centre-ville avec des démolitions de constructions et la réalisation de programme immobilier. Le logement libre dans ces constructions est mis à la location saisonnière, notamment en airbnb. Cette servitude remédie à la tension sur le marché lié à la rareté du logement locatif en résidence principale.

Données chiffrées :

Selon les premiers résultats du recensement effectué en début d'année par l'INSEE, la commune compterait 790 logements occasionnels, résidences secondaires ou logements vacants. Le taux correspondant passerait ainsi de 32 % à 35 %. Ce chiffre reste toutefois provisoire, dans l'attente des données définitives de l'INSEE prévues pour décembre.

Evolution des résidences secondaires d'après les données INSEE :

- 2011 : 656 soit 31,4 % du parc de logements contre 62,6 % pour les résidences principales
- 2016 : 594 soit 29,2 % du parc de logements contre 66,8 % pour les résidences principales
- 2022 : 722 soit 32,8 % du parc de logements contre 63,2 % pour les résidences principales

Catégorie de logement	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2006	2011	2016	2022
Ensemble	828	1 012	1 244	1 623	1 849	nd	2 091	2 033	2 202
Résidences principales	608	653	744	1 030	1 202	nd	1 309	1 357	1 393
Résidences secondaires et logements occasionnels	168	224	414	499	554	nd	656	594	722
Logements vacants	52	135	86	94	93	nd	126	82	88

D'après l'observatoire des territoires, le taux d'évolution annuel du nombre de résidences secondaires entre 2015-2021 sur le territoire communal est de +3,25 %.

Selon les données de la commune, le développement des meublés de tourisme en location de courte durée est majoritairement porté par les résidences secondaires, qui en représentent 56 %.

Par ailleurs, les premiers résultats du recensement réalisé en début d'année par l'INSEE font état de 790 logements occasionnels, résidences secondaires ou logements vacants. Ce chiffre ferait passer le taux de ces types de logements de 32 % à 35 %. Il convient toutefois de préciser que ces données sont provisoires ; les résultats définitifs de l'INSEE sont attendus pour le mois de décembre.

Modifications apportées

Point n°1 : La modification du zonage

Le document graphique est complété par le périmètre de servitude de résidence principale sur les zones UA, UB, UC et UE (pointillé bleu).



Servitude de résidence principale (L.151-14-1 du CU)

Point n°2 : La modification du règlement

Les dispositions générales sont complétées par un nouvel article : article 9 – Servitude de résidence principale et s'applique à toutes les zones UA, UB, UC et UE.

II - La prise en compte des contraintes supra-communales

Le respect des grands principes généraux

LA PRISE EN COMPTE DE L'ARTICLE L.101-1 ET L.101-2 DU CODE DE L'URBANISME

Selon ces articles :

« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences.

En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L.101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie. ».

« Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain et rural maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;
- e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

6° bis La lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ;

8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales. »

- La présente modification respecte ces articles puisque les changements proposés s'inscrivent dans le strict respect des objectifs du PADD.
- Les modifications du règlement ne sont pas de nature à remettre en cause les objectifs énumérés ci-dessus.
- Les objectifs concernant la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques est sans objet pour cette procédure compte tenu de la portée juridique de ce type de procédure et à ce titre, de l'impossibilité de :
 - porter atteinte aux orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du Plan Local d'Urbanisme,

- ne pas porter atteinte à 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,
- L'objectif « une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels » est également sans objet pour les mêmes raisons.

LA PRISE EN COMPTE DES ARTICLES L.153-45 A L.153-48 DU CODE DE L'URBANISME

Prévue à l'article L.153-45 du Code de l'Urbanisme, la procédure de modification peut être engagée selon une procédure simplifiée :

- 1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41, à savoir :
 - 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
 - 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
 - 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
 - 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.
- 2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;
- 3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle ;
- 4° Dans les cas prévus au II de l'article L. 153-31.
- La présente modification simplifiée respecte ces articles du Code de l'urbanisme.

Le respect des dispositions particulières

LA PRISE EN COMPTE DE LA DIRECTIVE TERRITORIALE D'AMENAGEMENT (DTA)

La DTA des Alpes-Maritimes a été approuvée par décret le 2 décembre 2003. Elle s'impose aux documents d'urbanisme inférieurs en termes de compatibilité, cependant la cartographie des dispositions relatives à l'application des lois Montagne et Littoral, qui a valeur réglementaire, s'impose en termes de conformité.

Les objectifs généraux de la DTA sont :

- de conforter le positionnement des Alpes-Maritimes et notamment à améliorer la qualité des relations en matière de transport et à renforcer un certain nombre de pôles d'excellence, tels que le tourisme, atout majeur des Alpes-Maritimes, les hautes technologies, l'enseignement et la recherche,
- de préserver et valoriser l'environnement qui, en dehors de ses qualités intrinsèques, constitue un élément fort d'attractivité de ce département,
- de maîtriser le développement afin de gérer l'espace de façon économe, de satisfaire aux besoins présents et futurs des populations, de prévenir et remédier aux déséquilibres sociaux et spatiaux.
- Les dispositions prises dans le cadre de la modification simplifiée ne remettent pas en cause les orientations de la DTA.
- Cette modification ne réduit pas une protection identifiée par la DTA.

LA PRISE EN COMPTE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

- Les dispositions de la modification n°8 du PLU prennent en considération les servitudes d'utilité publique applicables sur le territoire de la commune La Turbie.

LES RISQUES NATURELS ET CONTRAINTES

Les modifications apportées au PLU de la commune de La Turbie respectent les risques naturels et contraintes tel que :

- Risque sismique, les dispositions de l'arrêté du 22 octobre 2010 qui définit la classification et les règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal » en application de l'article R.563-5 du Code de l'Environnement,

- Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles de Mouvements de Terrain approuvé par arrêté préfectoral du 02.05.2001,
- Aléa retrait-gonflement des terrains argileux, le niveau de l'aléa indiqué dans le porté à connaissance de l'Etat,
- Concernant les risques feux de forêt et inondations, la commune n'est pas couverte par un PPRiF et un PPRi.

PRISE EN COMPTE DES AUTRES SCHEMAS ET PLANS SUPRA COMMUNAUX

La présente modification ne peut avoir aucune incidence significative sur les autres schémas, tels que le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET), le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) du bassin Rhône-Méditerranée, le Plan de Gestion des risques Inondation (PGRI) du bassin Rhône-Méditerranée, Le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la CARF et plans relatifs à la protection de l'environnement, tels que le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET), les Plans régionaux et départementaux de gestion des déchets, la Charte de développement durable de l'agriculture et de la forêt des Alpes- Maritimes, dans la mesure où, comme il a été indiqué en préambule de cette note, **la présente modification n°8 :**

- **s'inscrit dans les orientations générales du PADD ;**
- **ne réduit aucune protection ;**
- **ne porte atteinte à aucun espace naturel, agricole ou boisé classé ;**
- **ne comporte pas de grave risque de nuisance.**

Les modifications du PLU, de par leur contenu et leur porté ne sont pas de nature à remettre en cause les orientations des plans relatifs à la protection de l'environnement. D'un point de vue environnemental, il n'est porté aucune atteinte aux paysages, à l'activité agricole et aux espaces naturels et forestiers.

Dans cette modification, la commune souhaite seulement intégrer dans son règlement une disposition pour garantir la réalisation de résidences principales et freiner les résidences secondaires.

SCoT de la CARF :

La CARF a délibéré en date du 15 décembre 2022 pour relancer une procédure d'élaboration du SCoT suite à l'avis défavorable des services de l'Etat en date du 30 décembre 2019 sur le SCoT arrêté par délibération du Conseil Communautaire le 12 septembre 2019.

Le Schéma de Cohérence Territoriale de la Communauté d'Agglomération de la Riviera Française est actuellement en cours d'élaboration.

La modification du PLU n'a pas à démontrer sa compatibilité avec ce document.

SRADDET :

Le projet n'aura pas d'impact sur les objectifs de croissance définis par le SRADDET ainsi que sur les objectifs de maîtriser la consommation de l'espace.

Il ne prévoit pas la création de logements et donc un apport de population permanent sur le territoire communale.

La procédure de modification prend en compte les lignes directrices du SRADDET ainsi que les règles et objectifs associés et ne fixent pas de dispositions contradictoires.

La servitude d'urbanisme instaurée depuis le 21 novembre 2024 vise notamment à lutter contre la spéculation immobilière, à favoriser l'accès au logement pour les résidents permanents et à préserver la vocation résidentielle.

SDAGE :

La modification n°8 du PLU de La Turbie est compatible avec les objectifs du SDAGE 2022-2027, du bassin Rhône-Méditerranée.

PLH de la CARF :

Dans le cadre du PLH approuvé le 11 juin 2019, pour la période 2020-2025, il est prévu pour la commune de La Turbie la création de 20 logements par an, répartis comme suit :

- 16 résidences principales par an.
- 2 logements sociaux par an.

La servitude ajoutée dans le règlement du PLU dans le cadre de la présente modification du PLU est dans la perspective de remédier à la raréfaction du logement locatif permanent qui touche les communes et de lutter contre la prolifération des meublés de tourisme.

PGRI :

La commune de La Turbie n'est pas identifiée comme territoire à risque important d'inondation.

PCAET :

La modification simplifiée doit être compatible avec le Plan Climat Énergie Territorial de la CARF. Toutefois, celui-ci est en cours d'élaboration.

III - Conclusion

La modification simplifiée présentée entre dans le cadre des dispositions réglementaires d'une modification de Plan Local d'Urbanisme.

Elle reprend les dispositions édictées par le PLU actuel, sans porter atteinte à l'économie générale de celui-ci.