



## MODIFICATION N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

### RAPPORT DE PRESENTATION

PLU APPROUVE LE : 12 07 06

Vu pour être annexé à la délibération du  
Conseil Municipal en date du 22.11.13

ENQUETE PUBLIQUE DU : 09.09.13 au 11.10.13

Le Maire :

MODIFICATION APPROUVEE LE : 22.11.13

Nicolas BASSANI

#### MODIFICATIONS

#### MISES A JOUR

Modification n°1 approuvée le 18 février 2011

Babel Architecture & Urbanisme  
29, rue Pastorelli – 06000 NICE

Document transmis  
à la commune le 18.11.13

## SOMMAIRE

A- PREAMBULE .....	3
B- ADDITIF AU RAPPORT DE PRÉSENTATION DU PLU DE 2006 .....	3
C- OBJET DE LA MODIFICATION.....	4
D- PROCEDURE .....	5
E- CONTENU DU DOSSIER DE MODIFICATION DU PLU .....	6
F- COMPATIBILITÉ DE LA MODIFICATION DU PLU AVEC LES DOCUMENTS SUPRA COMMUNAUX .....	6
G- EVOLUTION RESPECTIVE DES ZONES DU PLU .....	7
H- CONCLUSION .....	7

## **A- PREAMBULE**

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de La Turbie a été approuvé par délibération du conseil municipal le 12 juillet 2006. Il s'applique donc depuis sept ans. Il ne s'agit pas d'un document figé. Le PLU doit s'adapter aux transformations de la ville, de ses quartiers et à l'évolution des nouveaux besoins de la population, à ce titre il a déjà fait l'objet d'une première modification approuvée le 18 février 2011.

Or, depuis cette première modification, l'instruction du droit des sols a mis en évidence la nécessité et l'intérêt de compléter, de préciser et d'adapter, une nouvelle fois, le contenu du règlement local d'urbanisme. Diverses modifications sont donc envisagées pour un meilleur suivi du renouvellement de la ville sur elle-même à l'occasion de la délivrance des autorisations d'occupation du sol.

La survenance de plusieurs projets d'intérêt collectif ou général, ainsi que la nécessaire mise en compatibilité du PLU avec les nouvelles servitudes d'utilité publique, rappelée par l'Etat à la commune, appellent par ailleurs une adaptation du dispositif réglementaire et la mise à jour du plan de servitudes.

Ces modifications, qui intéressent les dispositions réglementaires applicables sur une partie du territoire régi par le PLU – les zones urbaines UB, UC et UD essentiellement – sont l'occasion de procéder aux actualisations, et améliorations qui s'avèrent indispensables à l'issue de sept années d'application du PLU.

Pour mémoire, les principaux objectifs de l'élaboration du PLU, énoncés dans la délibération du conseil municipal de La Turbie, du 7 mars 2002 sont les suivants :

- identification d'espaces ayant une fonction de centralité existants, à créer ou à développer,
- la préservation d'actions et d'opération d'aménagement à mettre en oeuvre,
- l'adaptation des possibilités de construction aux réseaux publics,
- la prise en compte des risques naturels,
- la nécessité de prendre en compte les diverses lois et directives d'aménagement, dont la loi SRU.

Les principaux enjeux à partir desquels la commune de La Turbie a fixé ses orientations d'aménagement et de développement durable sont liés à la maîtrise d'un développement urbain équilibré qui devra assurer :

- la mise en valeur des espaces urbains et du patrimoine historique,
- la préservation des espaces naturels et agricoles.

## **B- ADDITIF AU RAPPORT DE PRESENTATION DU PLU DE 2006**

Compte tenu du caractère ponctuel et circonscrit de cette modification, le présent rapport de présentation constitue un simple additif au rapport de présentation du PLU et expose les motifs des changements apportés. Cet additif est présenté dans l'ordre des chapitres prévus dans l'article R.123-2 du code de l'urbanisme, dont le contenu est rappelé ci-après.

Le rapport de présentation du PLU :

a) Expose le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques, et précise les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services. Le rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme (PLU), approuvé par délibération du Conseil Municipal le 12 juillet 2006, expose les perspectives démographiques, économiques, sociales ainsi que celles relatives à l'habitat et à l'emploi pour la commune de La Turbie.

Ce diagnostic figure dans le rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme au chapitre 1. Il établit un bilan de la situation démographique de la commune, évalue la population active et l'état de l'emploi et du parc de logements. Le diagnostic établit également une « photographie » des équipements présents sur la ville. La présente modification n'a en elle-même aucun effet sur le diagnostic et ne le modifie pas.

b) Analyse l'état initial de l'environnement, au regard de l'environnement et des paysages ainsi que de la situation urbaine. Concernant l'état initial de l'environnement, on trouvera les éléments de description de la commune de La Turbie au chapitre 2 du rapport de présentation du PLU. La présente modification n'a en elle-même aucun effet sur l'état initial de l'environnement et ne le modifie pas.

c) Explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable, expose les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement. Les orientations principales retenues par la commune pour structurer le développement urbain se déclinent comme suit:

- permettre le renouvellement urbain des espaces appartenant aux extensions du centre ancien,
- contenir et compléter l'urbanisation des secteurs périphériques lointains afin de répondre aux besoins en matière d'habitat, de développement économique et d'équipements publics, en prenant en compte la prévention des risques, les besoins en déplacements et réseaux et le patrimoine naturel.

La présente modification ne remet pas en cause ces dispositions.

d) Evalue les incidences des orientations du PLU sur l'environnement et expose la manière dont le PLU prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur. D'une manière générale, la modification n'aura aucune incidence sur l'environnement puisqu'elle s'intègre dans le cadre du PADD du PLU et qu'elle n'a pour objet ni d'ouvrir à l'urbanisation des terrains naturels, ni d'augmenter de manière substantielle la densité des constructions actuellement autorisées. Les modifications apportées à l'ensemble du règlement sont de nature à améliorer l'application des règles et à laisser un peu plus de souplesse pour l'implantation des équipements d'intérêts général ou collectif.

## C- OBJET DE LA MODIFICATION

Le PLU nécessite aujourd'hui une modification à caractère essentiellement technique. Il n'est pas question, en effet, de remettre en cause ses objectifs généraux, qui sont définis dans son Projet d'aménagement et de développement durable (PADD), ni le cadre général des moyens mis en oeuvre pour les atteindre.

**La modification n°2 vise les documents suivants :**

- le règlement du PLU,
- les annexes du règlement du PLU (liste des emplacements réservés aux voies),
- les documents graphiques du règlement (le plan de zonage),

**Elle a pour objet de :**

**Compléter le règlement et reformuler ou adapter légèrement dans un souci de clarification certaines prescriptions du règlement et de ses annexes.** Ces ajouts, ces modifications de forme, la reformulation de certaines prescriptions du règlement permettant de clarifier les règles locales d'urbanisme envisagées, sont mineures et ne remettent pas en cause l'économie générale du document d'urbanisme. Il s'agit d'adapter les règles d'urbanisme au plus près des objectifs définis lors de l'élaboration du PLU, approuvé le 12 juillet 2006 et modifié le 18 février 2011. Voir le détail article par article, ci-dessous :

- Quartier du Prat, la modification consiste à supprimer le secteur à étude et à apporter quelques modifications sur le plan de zonage permettant de classer les activités existantes en zone UZ, de préserver les restanques et de mettre un emplacement réservé destiné à la création d'un parc de stationnement à Sainte Catherine
- Réaliser un glossaire
- Remplacer dans l'ensemble du document SHON et SHOB par Surface de Plancher
- Autoriser la création de constructions enterrées à usage de stationnement jusqu'aux limites séparatives dans la zone UB

- Modifier l'article 6 des secteurs UC et UD (garage à partir de l'alignement....)
- Modifier l'article UD3, travail sur la création de nouvelles voies
- Effectuer une mise à jour de l'ensemble des emplacements réservés destinés au conseil général des Alpes Maritimes.

## D- PROCEDURE

L'article L. 123-13 du Code de l'Urbanisme modifié par la loi du 13 décembre 2000 et la loi du 2 juillet 2003, prévoit que : « Le plan local d'urbanisme est modifié ou révisé par délibération du conseil municipal après enquête publique. La procédure de modification est utilisée à condition que la modification envisagée :

- a) Ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable mentionné au deuxième alinéa de l'article L. 123-1 ;
- b) Ne réduise pas 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 ;
- c) Ne comporte pas de graves risques de nuisance »

Par ailleurs, l'article L. 123-13 du Code de l'Urbanisme précise que : « Le projet de modification est notifié, avant l'ouverture de l'enquête publique, au préfet, au président du conseil régional, au président du conseil général et, le cas échéant, au président de l'établissement public prévu à l'article L. 122-4, ainsi qu'aux organismes mentionnés à l'article L. 121-4. »

Le présent projet de modification du PLU répond en tout point aux prescriptions de l'article L. 123-13 du Code de l'Urbanisme, puisqu'il :

- a) Ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable mentionné au deuxième alinéa de l'article L. 123-1,
- b) Ne réduit pas un espace boisé classé, en dehors de ceux définis dans le cadre de la Déclaration d'Utilité Publique « création d'une ligne EDF 63 kV », ne réduit pas 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,
- c) Ne comporte pas de graves risques de nuisance.

Il est donc soumis à enquête publique, dans les formes prévues par les articles 7 à 21 du décret n°85-453 du 23 avril 1985, pris en application des articles L. 123-1 et suivants du code de l'environnement (loi n°83-630 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement).

Après clôture de l'enquête publique et prise en compte des conclusions du commissaire enquêteur, des observations des habitants de La Turbie et avis des personnes publiques consultées, le projet sera le cas échéant modifié et présenté au Conseil Municipal pour approbation. Le PLU modifié et approuvé sera alors tenu à la disposition du public et publié selon les règles applicables pour son élaboration.

## **E- CONTENU DU DOSSIER DE MODIFICATION DU PLU**

Le dossier de modification contient les pièces suivantes :

- **Le présent rapport de présentation et une notice explicative** du projet de modification, constituant un additif au rapport de présentation du PLU approuvé le 12 juillet 2006 et modifié le 18 février 2011.

Les autres pièces énoncées ci-après se substituent à celles du PLU approuvé le 12 juillet 2006 et modifié le 18 février 2011 :

- **Le règlement**

- **Les annexes du règlement** modifiées (étant précisé que l'annexe relative aux emplacements réservés se substitue aux éléments précédemment inclus dans les documents graphiques)

- **Le plan de zonage** modifié

Les autres pièces du PLU demeurent inchangées.

## **F- COMPATIBILITE DE LA MODIFICATION DU PLU AVEC LES DOCUMENTS SUPRA COMMUNAUX**

### **LA DIRECTIVE TERRITORIALE D'AMENAGEMENT (DTA)**

Le présent projet de modification du PLU est compatible avec l'actuelle Directive Départementale d'Aménagement des Alpes Maritimes approuvée par décret en Conseil d'Etat le 2 décembre 2003 dont les objectifs généraux visent à :

- 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,
- préserver et valoriser l'environnement qui, en dehors de ses qualités intrinsèques, constitue un élément fort d'attractivité de ce département,
- à 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 RISQUES NATURELS**

La commune de La Turbie est concernée par les risques naturels suivants : risques mouvements de terrain et risques sismiques. La modification respecte strictement ces risques.

### **LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE**

La liste des servitudes d'utilité publique est annexée au dossier de PLU. La présente modification respecte strictement ces servitudes.

## **G- EVOLUTION RESPECTIVE DES ZONES DU PLU**

Le plan local d'urbanisme comporte un tableau des superficies des différents types de zones telles qu'elles résultent de la délibération du conseil municipal du 18 février 2011. Celles-ci sont quelque peu modifiées de la manière suivante:

- diminution de la zone UDa de 3,74 ha, qui passe de 88,59 ha à 84,85 ha.
- augmentation de la zone UZ de 3,74 ha, qui passe de 3,36 ha à 7,10 ha.

	<b>Modification n°1 approuvée le 18.02.11</b>	<b>Modification n°2</b>
<b>Zones urbaines</b>	<b>Surface</b>	<b>Surface</b>
UA	1,15	1,15
UBa	6,90	6,90
UBb	7,66	7,66
UC	18,67	18,67
UDa	88,59	84,85
UDb	8,50	8,50
UE	11,12	11,12
UF	2,33	2,33
UH	5,08	5,08
USa	4,06	4,06
USb	3,09	3,09
UT	1,52	1,52
UZ	3,36	7,10
UZc	34,22	34,22
<b>Zones à urbaniser</b>		
AU	1,37	1,37
<b>Zones naturelles</b>		
N	452,46	452,46
Nc	15,89	15,89
Np	2,66	2,66
<b>TOTAL</b>	<b>734,03</b>	<b>734,03</b>

## **H- CONCLUSION**

La modification présentée entre dans le cadre des dispositions réglementaires d'une modification de Plan Local d'Urbanisme. Elle reprend les dispositions édictées par le P.L.U. actuel, sans porter atteintes à l'économie générale de celui-ci.