La Turbie INFOS

n°59

SPECIAL CONCERTATION VOIRIE DETRAS

Du 28/09 au 28/10/2011

Faites entendre votre *voiE* !

DU 28 SEPTEMBRE AU 28 OCTOBRE

Faites entendre votre voiE !

La Turbie lance une procédure de concertation publique relative à la création d'une nouvelle voie de desserte pour le futur quartier Détras.

Photomontage - Crédit : PROMOGIM

« La concertation publique a pour objectif d'associer la population locale et autres personnes concernées à l'élaboration du projet en recueillant ses avis et remarques.»

Participez !

- Une **exposition publique** est organisée en mairie, pour la durée de la consultation, du 28/09 au 28/10. Un registre est mis à disposition du public qui pourra y consigner ses observations.
  Mairie de La Turbie
  Du lundi au vendredi – De 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00 - Sauf mardi après-midi.
- Une **page d'information** est mise en ligne sur le site Internet de la Ville : **www.ville-la-turbie.fr**. Les internautes peuvent transmettre leurs observations par courriel à la mairie. *A noter : afin d'établir un bilan constructif, les questions anonymes ne seront pas prises en compte. Pensez à laisser vos nom, prénom et qualité.*
  Les réponses seront données dans le Bilan de la concertation, document consultable en mairie à l'issue de la concertation et mis en ligne sur le Internet de la Ville. Un extrait sera publié prochainement dans La Turbie INFOS.
- **Deux réunions publiques. Rendez-vous les 28 septembre et 28 octobre à 19h00, salle Corail, Espace Jean Favre, sous la Place Neuve.**

Le secteur Detras est constitué d'anciennes terres agricoles qui s'étalent en restanques derrière l'avenue de la Victoire, en léger retrait par rapport au cœur du village de La Turbie.

L'urbanisation de ce secteur est prévue depuis 2006, date de l'inscription au PLU (plan local de l'urbanisme) de cet espace en zone AU (zone à urbaniser).

Le projet développé depuis par la commune occupe une superficie d'un hectare environ, sur lequel elle envisage la création d'un quartier d'habitat représentant quelque 11 000 m² shon (surface hors œuvre nette).

En collaboration avec la Carf (Communauté d'agglomération de la Riviera française) et l'Etablissement public Foncier (EPF) Paca, la commune a lancé, à l'automne 2010, une consultation auprès de promoteurs pour la réalisation de logements, de stationnements et d'équipements publics.

Au printemps 2011, l'équipe municipale a déclaré le groupement PROMOGIM - - SA d'HLM Habitat 06 - lauréat de cette consultation. L'architecte concepteur du projet est Renaud d'Hauteserre.

Le projet retenu repose sur le principe de **création d'un quartier piétonnier** avec sa place centrale en accès direct par la rue de La Fontaine, une dizaine de petits immeubles accueillant **des appartements**, des locaux d'activité sur 520 m² dont **un équipement public**, **des places de stationnement** en sous-sol destinées aux résidents, et un **parking souterrain** .

Pour permettre à ce projet de voir le jour, la commune devra aménager une voie de desserte reliant l'avenue de la Victoire à la route du Mont Agel.

Dans ce but, la commune lance une concertation auprès de la population, qui se déroulera du 28 septembre au 28 octobre 2011.

Le projet global de quartier devrait ensuite être finalisé d'ici la fin de l'année 2012.

Le calendrier de réalisation du projet pourrait être le suivant :

2012 : procédure de DUP – déclaration d'utilité publique ; modification du PLU.
2013 : expropriations ; permis de construire et lancement d'appels d'offre pour les bâtiments ; lancement des travaux pour création de la voirie dès l'été.
2014 : lancement de la construction des bâtiments ; travaux voiries et réseaux
Février 2016 : livraison du quartier.

Le mot du maire

Chers Turbiasques,

Du 28 septembre au 28 octobre, vous êtes invités à vous exprimer sur le projet de création d'une nouvelle voie. Reliant l'avenue de la Victoire à la route du Mont-Agel, elle est destinée à desservir le futur quartier Détras.

La réalisation de cette route est liée à celle du quartier.

Il appartient à la commune de réaliser cette voie. Son coût étant supérieur à 1.9 M€, la concertation publique est obligatoire. Elle a pour objectif d'associer la population, vous tous, à l'élaboration du projet.

Pour vous aider dans vos réflexions concernant l'aménagement de cette future voie, nous vous proposons, issus des études préliminaires, un premier projet et deux variantes.

« Après cette concertation sur le projet de voirie, vous pourrez vous exprimer sur l'ensemble du projet de création d'un nouveau quartier d'habitation lors de l'enquête publique, courant 2012. »

***Du 28 septembre au 28 octobre, venez, regardez, comparez, posez vos questions, apportez vos remarques** : par écrit sur le lieu d'exposition ou par courriel, sur notre site ; de vive voix, à l'occasion des deux réunions publiques programmées les 28 septembre et 28 octobre.*

***Vos avis, suggestions et objections seront pris en compte par notre équipe**. Ajoutés aux conclusions d'une étude, actuellement en cours, concernant l'impact de ce projet sur l'environnement de notre village, ils serviront à affiner, amender et finaliser le projet qui sera ensuite soumis à enquête publique courant 2012.*

Chers Turbiasques, nous sommes conscients que ce projet suscite déjà beaucoup d'interrogations parmi vous. C'est pourquoi nous avons ajouté, dans ce numéro spécial consacré à la voirie, les premiers éléments concernant la partie Habitat et équipements publics. Il ne s'agit que des grandes lignes, le projet est à finaliser, des études sont en cours et d'autres sont à venir. En 2012, dans le cadre de l'enquête publique, vous serez appelés à vous exprimer sur l'ensemble du projet de création de ce nouveau quartier pour notre village.

Sa réalisation apportera de la vitalité à notre village** et donnera à nombre de familles turbiasques l'occasion de se loger dans de meilleures conditions : des logements en accession libre pour ceux qui souhaitent se rapprocher du centre ville ; des logements locatifs sociaux notamment pour les enfants des familles turbiasques qui ne parviennent pas à se loger à un prix compatible avec leurs revenus ; des logements en accession à coût maîtrisé, pour permettre aux Turbiasques de devenir propriétaires de leur résidence principale. **C'était l'engagement N°1 de notre campagne électorale.

Nous en reparlerons.

Bien cordialement,

Votre maire,
Nicolas Bassani

La Turbie INFOS *Numéro Spécial*
Magazine de la Ville de La Turbie édité par la Commission de la Communication
Mairie - Avenue de la Victoire - 06320 La Turbie
Email : info@ville-la-turbie.fr - Internet : www.ville-la-turbie.fr

Directeur de la publication : Nicolas BASSANI
Membre honoraire et fondateur : Gilles BIANCHERI
Comité de rédaction : Arlette ZAMBONI, Brigitte TAPIERO, Henri LANTERI, Philippe MATZ, Maurice PLEBANI

Rédacteur en chef : Marie-Evelyne COLONNA
Maquettiste : Nadège BERRO
Impression : Imprimerie CROUZET, 34, boulevard de l'Oli - 06340 La Trinité
Tirage : 800 exemplaires
Crédit photos : M-E Colonna, N. Berro, Microsoft, Fotolia et associations Turbiasques

Dans un souci de respect de la nature, nous avons choisi un imprimeur labellisé "Imprim'Vert" qui s'engage à réduire les impacts environnementaux liés à son activité.

DU 28/09 AU 28/10/2011

Concertation pour une

Une hypothèse de tracé et deux variantes sont proposées à la population comme supports à la réflexion. La voie principale sera complétée par des cheminements piétonniers.

Dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation du secteur Détras, la commune de La Turbie envisage la réalisation d'une voie menant depuis l'avenue de la Victoire – au pied de la Villa Aurelia – jusqu'à la route du Mont Agel.

Cette voie est destinée à desservir les logements à construire ainsi que les habitations existantes de la Majorane, situées en bordure nord de l'Avenue de la Victoire.

Par ailleurs, la réalisation de cette voie sera l'occasion de viabiliser les terrains à construire et de les connecter aux différents réseaux de la commune.

Issue des études préliminaires, une première hypothèse accompagnée de deux variantes est proposée à la population en support à la concertation.

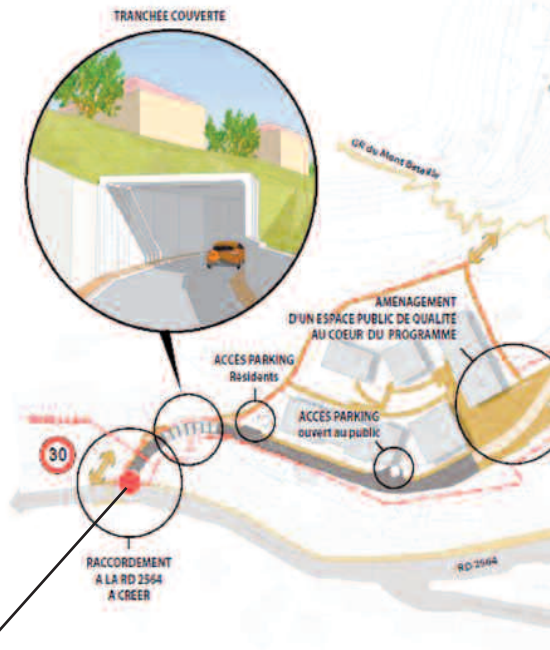
Cette hypothèse s'intègre dans le projet immobilier proposé par le groupement mené par PROMOGIM.

Elle prévoit une voie de 510 mètres de long, tracée au plus près des habitations de la Majorane, en-deçà des bâtiments à édifier.

Cette voie sera semi piétonne, avec une circulation maîtrisée, apaisée : trafic réduit et nuisances limitées au minimum grâce aux mesures suivantes :

- Dans sa première partie (à l'ouest, au pied des Villas Aurelia), la voie d'accès sera couverte (voir schéma ci-contre).
- Accès direct au principal parking enterré dès la sortie de cette tranchée couverte,
- Accès au parking en sous-sol pour visiteurs, 60 mètres à l'Est de la tranchée couverte.
- Dès lors, autos, vélos et piétons se partagent l'espace, la voie n'ayant plus qu'à desservir les habitations de la Majorane et les deux derniers bâtiments du projet (18 et 20 logements).
- La totalité des stationnements se fera en sous-sol.

Plan de principe de la solution proposée



▼ A l'extrémité Ouest de la voie (au pied des Villas Aurelia) : la voie d'accès sera couverte pour réduire au minimum les nuisances des riverains et limiter l'impact visuel de l'ouvrage dans le grand paysage qui l'accueille. Une façon également de soigner cet espace situé à l'entrée du village.

Photomontage – Crédit : PROMOGIM

Soigner la sécur

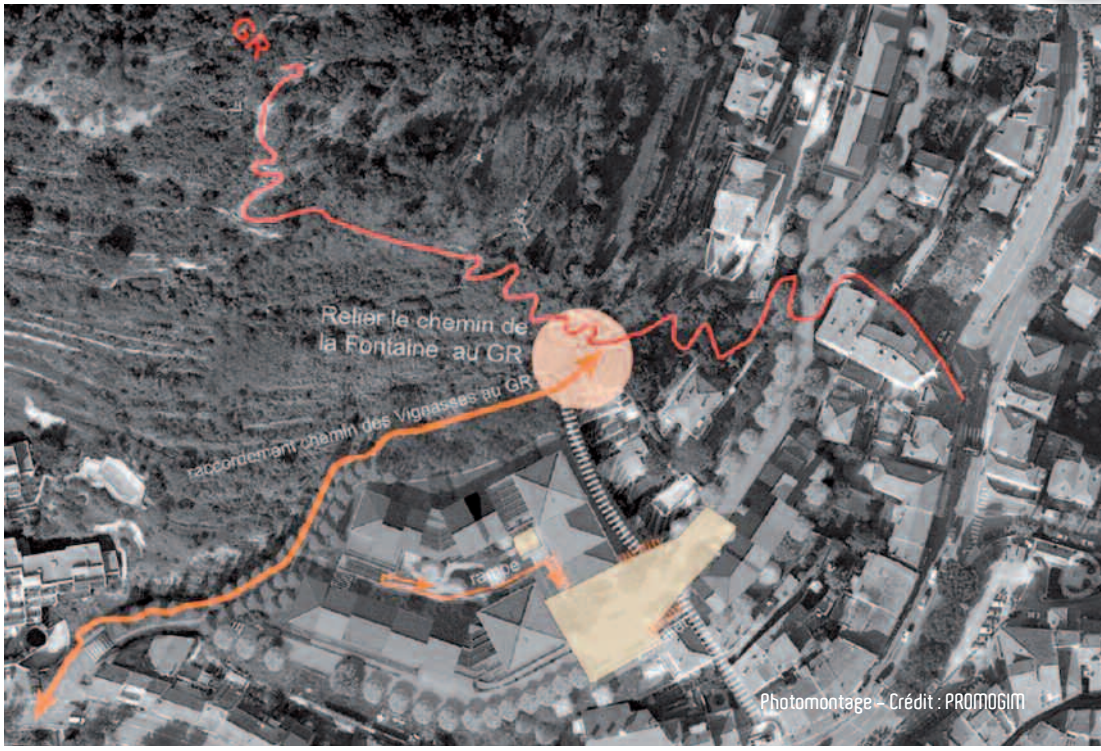
Pour l'assister dans la réalisation de cette voie, la commune de La Turbie a choisi, en septembre, sur concours, **un groupement d'entreprises pluridisciplinaire : SNC Lavalin – Setor – Atelier AG**, cumulant des compétences reconnues dans l'infrastructure routière, le génie civil et l'architecture paysagère.

Le groupement axera sa mission autour de deux principes essentiels.

D'une part, **veiller à la sécurité des**

voie

D.R.



▲ L'un des volets du projet comporte la création ou le rétablissement de liaisons piétonnières entre le village et le quartier Détras. Des chemins ancestraux reprendront ainsi vie.

Connecter le quartier au village

Pour permettre les échanges entre le village et son nouveau quartier, l'accès par la voie principale sera complété par un ensemble de cheminements piétons. Nouvellement créés ou simplement rétablis, ils raccorderont le coeur du village au quartier, aux deux places créées et à la campagne toute proche.

Ainsi, **rue de la Fontaine**, une calade permettra d'accéder à pied, depuis la fontaine du village, au coeur du nouveau quartier.

Le GR et **le chemin des Vignasses**, reconstitué, seront reconnectés au chemin de la Fontaine, en prolongement des connexions piétonnes du village.

Des alignements majeurs de cyprès ou peupliers viendront souligner ces chemins dans le paysage : autant de signaux forts du prolongement du village vers les hauteurs de son territoire.

ité et l'environnement

aménagements et des déplacements, en soignant particulièrement les points délicats :

- Aménagement des carrefours ; raccordement en T sur l'avenue de la Victoire avec un manque de visibilité ; raccordement en lacet existant sur la route du Mont Agel à sécuriser.
- Réduire la vitesse par des aménagements ponctuels (plateaux traversant, chicane)
- Mise en sécurité des usagers au droit des déposes de passagers, aménagement d'un espace dédié protégé pour l'accès à la crèche.
- Donner plus de place aux piétons dans les aménagements, développer les modes de déplacement doux.

D'autre part, **favoriser la réduction d'impact de l'infrastructure** vis-à-vis de son environnement.

« *De par sa situation emblématique, aux abords d'un monument historique classé, et sa topographie importante, le site offre des contraintes environnementales importantes,* note **Alain Goldtsimmer, paysagiste** de l'équipe de maîtrise d'oeuvre de la voirie. *Les différents scénarios proposés vont transformer durablement ce territoire. Nous aiderons la commune à assurer l'intégration architecturale des aménagements dans leur environnement. Tout particulièrement l'intégration de la tranchée couverte, de sa trémie, et des nombreux murs de soutènement nécessaires à sa réalisation.* »

Rattaché au cœur du village...

Développé depuis plusieurs années, le projet d'aménagement du site Détras prend forme. Sur ce secteur, défini dans le PLU comme la dernière zone d'extension urbaine limitrophe au centre urbain de La Turbie, la commune projette une opération pilote en faveur du logement, conformément aux orientations du PLH (Plan Local de l'Habitat) 2010-2016.

Un projet a été retenu cet été sur concours par la mairie. Emanant d'un groupement mené par le promoteur Promogim, il s'attache principalement à **répondre à la demande de logements mixtes pour actifs tout en veillant à la qualité paysagère et environnementale**.

Une allée de hauts cyprès reliera Détras au village.

Photomontage – Crédit : PROMOGIM

« *Nous voulons créer un quartier agréable à vivre, rattaché au coeur du village et faisant écho à son centre ancien. Un quartier moderne, paisible, accueillant, et dont les appartements comme les places publiques offriront aux Turbiasques de larges vues sur leur Trophée et l'église Saint Michel.*

Conscients de la grande qualité des paysages qui entourent Détras, nous avions déjà beaucoup travaillé l'intégration dans le site dans notre réponse au concours. Nous allons maintenant préciser et détailler le projet. A cette occasion, nous veillerons, avec nos partenaires, à améliorer encore le volet respect de l'environnement et intégration dans le site. »

Franck Rolloy,
directeur général de Promogim

Des logements, des services, une crèche et des stationnements

Le projet retenu s'attache à **créer un quartier piétonnier** avec :

- sa **place centrale** méditerranéenne, protégée du soleil par un arbre centenaire, en accès direct depuis le cœur du village par la rue de La Fontaine
- une dizaine de petits immeubles (R+4 maximum) accueillant :
  - o**143 appartements** (sur 9 670 m² shon),
  - o des **locaux d'activité sur 520 m² dont un équipement public** (une crèche),
  - o **242 places de stationnement** en sous-sol pour les résidents.
- Un **parking indépendant de 40 places** complètera l'offre de stationnement, destiné aux visiteurs et ouvert au public.

Conformément aux souhaits de la Commune et de la CARF, **l'offre de logements** se répartira entre 29 vendus en accession à coût maîtrisé, 69 en accession libre et 45 logements locatifs sociaux.

« *Cette mixité de l'offre permettra de répondre en grande partie aux demandes émanant des Turbiasques,* souligne Nicolas Bassani, maire. *Nous comptons déjà une cinquantaine de dossiers pour les seules demandes de logements sociaux.* »

A deux pas du coeur du village via la calade de La Fontaine, la place centrale de Détras, véritable lieu de rencontre et de vie, s'ouvrira en belvédère sur La Turbie, Saint Michel et le Trophée d'Auguste. Une autre petite place située en amont, au coeur d'un jardin verger, offrira aux Turbiasques un lieu de promenade à la fois intime et champêtre.

Crédit : PROMOGIM

...un éco-quartier

« Pour favoriser la greffe de ce quartier au sein du village, nous allons créer des espaces publics conviviaux et sécurisés pour favoriser le lien social ; soigner les raccords avec le village en plantant des arbres adultes appartenant aux espèces indigènes ; respecter le vocabulaire architectural traditionnel du village - venelles, placettes et fontaines, toits de tuiles - et l'utilisation de matériaux en adéquation : enduits à la chaux, pierre de La Turbie...

Pour autant, le quartier est tourné vers un futur « durable » : sa conception intègre bon nombre de préoccupations environnementales, avec des bâtiments certifiés HQE (haute qualité environnementale), labellisés BBC (bâtiments basse consommation) et reconnus BDM (bâtiments durables méditerranéens). »

Renaud d'Hauteserre,
architecte

Bâtiments BBC

Pour offrir des bâtiments basse consommation (BBC), les principes de l'architecture bioclimatique ont été appliqués en priorité. L'implantation des bâtiments est calculée pour permettre l'ensoleillement maximum des appartements l'hiver. Tandis que la moitié des appartements seront traversants, bénéficiant d'une ventilation naturelle très appréciable pour le confort d'été.

Par ailleurs, il sera fait appel aux énergies renouvelables autant que possible, notamment pour la production de l'eau chaude sanitaire.

Le projet fait la part belle aux espaces végétalisés, véritables havres de paix qu'animeront canaux, bassins et miroirs d'eau.

Crédit : PROMOGIM

L'eau domptée

La végétation actuelle du site en témoigne : l'eau court en abondance dans le sous-sol de Détras. Le projet entend profiter de ces ressources naturelles à des fins ludiques et d'arrosage pour **réduire les consommations d'eau de ville**. Un bassin de rétention est prévu pour récupérer les eaux de pluie. L'eau sera présente en surface, dans tous ses états : canaux, bassins et miroirs d'eau animeront les chemins et deux placettes du quartier.

La végétation densifiée

Le terrain compte actuellement une centaine d'arbres. La moitié environ d'entre eux pourront être déplacés en pépinière le temps des travaux et replantés sur site. Quelque 200 autres sujets adultes seront plantés pour offrir une ambiance végétale dès la fin des travaux.

Ils participeront à créer de **véritables « jardins–vergers »** fleurissant à des périodes différentes.

Construction HQE et Chantier « vert »

La construction sera labellisée HQE – haute qualité environnementale. Dans ce cadre, le promoteur s'engage à signer la charte « Chantier vert » qui vise notamment à réduire au minimum les nuisances imposées au voisinage par la construction. Une information régulière à destination des riverains sera instaurée.

Façades sud-est

Photomontage – Crédit : PROMOGIM

Faites entendre votre *voiE* !

SPECIAL CONCERTATION VOIRIE DETRAS

Venez consulter l'exposition du projet
en mairie du 28 sept. au 28 oct. 2011