

SOMMAIRE

Préambule	2
I - Les évolutions apportées au PLU pour la mise en œuvre du projet de centre de performance pour des activités sportives liées au vélo.....	3
Point n°1 : La modification du zonage	22
Point n°2 : La modification du règlement	23
II - L'évolution des surfaces de zones	23
III - La prise en compte des contraintes supra-communales	24
IV - Conclusion.....	27

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.

CONTEXTE DE LA PROCEDURE

La modification n°7 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 29 mars 2022.

Conformément aux articles L.153-36 et suivants du Code de l'Urbanisme, cette démarche s'inscrit dans une procédure de modification 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.153-41 du Code de l'Urbanisme, la procédure de modification de droit commun est engagée dans les cas où les modifications apportées permettent :

- De majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- De diminuer les possibilités de construire,
- De réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Pour information et une meilleure compréhension du document, les modifications apportées aux différents articles et documents du PLU approuvé figurent en rouge et la rédaction initiale apparaît en rouge et barrée.

I - Les évolutions apportées au PLU pour la mise en œuvre du projet de centre de performance pour des activités sportives liées au vélo

La modification de droit commun n°7 du Plan Local d'Urbanisme concerne l'adaptation des règles de la zone où sont situées les anciennes villas du CNET afin de permettre la réalisation d'un projet de centre de performance pour des activités sportives liées au vélo.

❖ Le contexte général

Le site de projet se situe au Sud du territoire communal, route de la Tête de Chien, à proximité du Fort.

Il comprend 5 bâtiments :

- 1 bâtiment en RDC en bord de route, composé de logements en bandes ;
- 2 bâtiments constitués de maisonnettes en bandes, correspondant auparavant à des logements de fonction, bâtiments en RDC avec un élément en R+1 en bout de chaque bande ;
- 1 maison en RDC à l'arrière du site ;
- 1 maison en R+1 dans la continuité de la précédente, scindée en 2, la moitié est actuellement la propriété d'un particulier.

Ces constructions ont été réalisées par France Télécom (anciennes villas du CNET).

Une voie en enrobé bordée de places de stationnement traverse la parcelle.

Les deux dernières maisons décrites précédemment sont également desservie par une voie en enrobé.

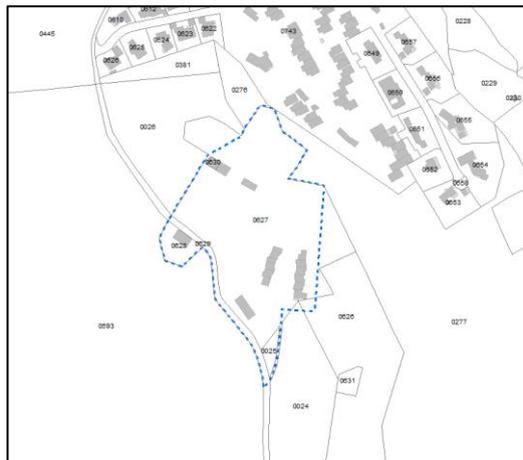
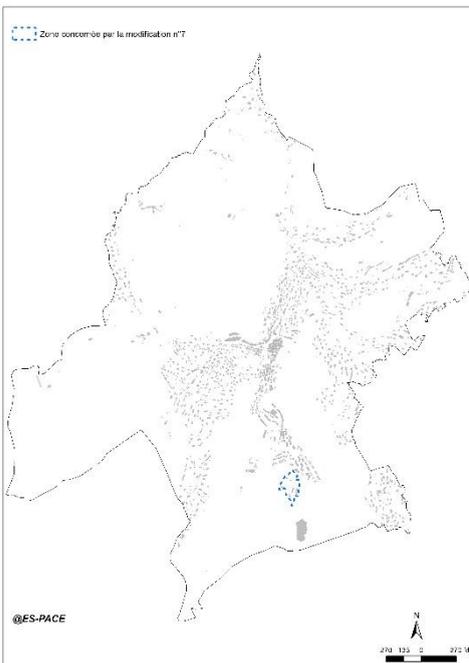
Un chemin en terre relie les deux parties du site.

Le reste du site est gardé à l'état naturel, avec une végétation importante typique de l'environnement alentour.

Le site donne vue sur la baie de Beaulieu d'un côté et sur Roquebrune-Cap-Martin et la Principauté de Monaco de l'autre côté.

Dans le PLU en vigueur, ce secteur est classé en zone UF, qui correspond à un secteur d'habitat individuel.

Au regard des risques naturels, le site de projet est situé en dehors des zones rouges et bleues du PPR mouvements de terrain et en zone de sismicité 4 mais est concerné par le risque feu de forêt.





Bâtiments concernés sur vue aérienne



Vues existantes

❖ Le projet

La commune de La Turbie souhaite réaliser un projet de centre de performance pour des activités sportives liées au vélo.

De nombreux cyclistes traversent la commune et marque un temps d'arrêt au village de La Turbie notamment à la fontaine Carolo Felicerege.

La Turbie figure également dans le Tour de France depuis 1947.

En février 2022, pour le 54^{ème} Tour des Alpes-Maritimes et du Var (2^{ème} étape), les coureurs cyclistes ont franchi la ligne d'arrivée sur le territoire communal.

Le projet est un lieu d'accueil pour partager la passion du vélo. Ouverts aux professionnels comme aux particuliers, il vise à développer et promouvoir cette activité, en proposant des lieux de vie et de formation. Les acteurs du projet prévoient la mise en place d'équipements spécifiques comme un café-atelier, un espace d'exposition des marques, une salle de séminaire et un centre de préparation physique.

Le cyclotourisme se développe au travers d'un réseau étalé en France et particulièrement dans les Alpes-Maritimes, grâce aux routes mythiques qui ont fait de la région un lieu d'entraînement privilégié de nombreux champions. Ce projet vise à répondre à ce nouveau mode de tourisme en se connectant à d'autres sites et en proposant des services spécifiques : de la station de lavage des vélos au rangement de ces derniers avec possibilité de recharge électrique en passant par des services adaptés, comme une laverie ou une restauration à emporter pour les cyclistes en itinérance.

Lieu de départ pour les sentiers balisés et routes existants alentours, le centre informera les usagers et les accompagnera dans une pratique respectueuse de l'environnement.

Il comprendra quelques hébergements, participant ainsi au développement du cyclo-tourisme dans la région.

L'activité de vélo n'est pas prévue sur le site ni dans l'environnement proche protégé par le biotope car la richesse de notre région permet largement sa pratique dans les chemins et routes existants prévus pour cette pratique.

Des boucles cyclosportives et grands tours itinérants concernent la commune de La Turbie : Roquebrune-Cap-Martin, via sportive, de mer en forts ; Peille, le défi de la Madone...

Des locaux seront enfin nécessaires pour l'exploitation du site (accueil, conciergerie, sanitaires, etc.)

La parcelle D628 qui se situe actuellement en zone UF du PLU approuvé maintiendra sa vocation actuelle et la parcelle D25 dépourvue de construction et concernée par le biotope conservera son caractère naturel.

L'arrêté Biotope s'applique et devra être respecté dans le cadre du projet.

Promotion de la mobilité douce

Sur le site, **l'accès voitures sera limité**, dans la continuité et la cohérence des installations de voirie déjà mises en place par la mairie : plus bas sur la route de la Tête de Chien, une barrière ne permet plus l'accès systématique aux sites paysagers de la colline.

Dans l'enceinte du centre, la mobilité douce sera privilégiée. Les cheminements piétons seront favorisés et mis en valeur par un système de balisage et de signalétique pédagogique afin de sensibiliser le promeneur à cet environnement.

Les voiries existantes seront conservées, aucune nouvelle voie n'aura besoin d'être créée.

Le chemin en terre sera maintenu, et plus généralement, le traitement des espaces extérieurs respectera le caractère naturel actuel.

Transports en commun

La commune souhaite étudier la possibilité de mettre en place une navette spécifique, aux heures de pointe et sur la pause méridienne, entre le futur centre cycliste, l'hôpital vétérinaire, la future ZE du Sperail, et le village dans la nouvelle DSP transport de la CARF.

Stationnement

L'accès au site est actuellement sécurisé par une barrière et un code.

Aucun parcours vélo ne sera installé sur le site. Il s'agit bien d'un centre d'entraînement et d'un point de départ à la pratique de ce sport largement développé sur les routes et chemins de la région environnant le site.

Seuls les véhicules pour les visiteurs hébergés sur le site pourront accéder par la route de la Tête de Chien. Pour cela, le centre leur délivrera un code spécifique permettant l'ouverture de la barrière. L'accès sera ainsi sécurisé et permettra un suivi précis des passages. Les autres visiteurs accéderont au site soit à vélo, soit à pied soit en transfert par voiturette électrique à la demande.

Les places de stationnement existantes sont conservées (environ 30 places non tracées au sol actuellement) et la nature des revêtements de sol sera respectée (enrobé ou sols stabilisés selon les cas). La plateforme au centre du terrain sera réaménagée pour matérialiser les places de stationnement, permettre le retournement des engins de secours, créer une place PMR et les cheminements associés, les abords seront aménagés en jardins avec des espèces en accord avec la faune et la flore du site.

Réseaux

Les réseaux eaux usées et eau potable sont existants sur le site. Les bâtiments existants sont tous raccordés au réseau eau potable. Concernant l'assainissement collectifs, seuls les bâtiments 4 et 5 ne sont pas raccordés. Les travaux de rénovation à l'intérieur des bâtiments auront une incidence limitée sur les réseaux extérieurs.

Il est probable que des travaux soient nécessaires sur les réseaux extérieurs : leur passage sera autant que possible réalisé dans les emprises des voiries existantes.

Il est également possible qu'un local transformateur soit installé en limite de propriété.

Mise en œuvre du chantier

Le projet sera pensé avec la contrainte que constitue le caractère naturel à préserver du site.

Les interventions sur les bâtiments restent principalement de la rénovation (intérieure et façades), et les travaux viseront à améliorer la qualité environnementale du bâti, tant en termes de dépenses énergétiques qu'en terme de qualité de matériaux.

La réalisation technique des surélévations sera appréhendée dès le démarrage des études, en envisageant des techniques de constructions propres, comme par exemple des éléments préfabriqués à monter sur place, l'utilisation du métal et du bois autant que possible, une réflexion sur la taille et le montage des éléments pour éviter des transports trop impactant.

La démolition/reconstruction se fera dans le respect des enjeux environnementaux.

Les voiries étant conservées, les produits polluants type enrobé ou béton désactivé seront peu ou pas utilisés.

Le projet tiendra compte également de l'impact de l'éclairage et des études d'éclairage seront réalisées pour s'assurer du respect des espèces.

Durant le chantier, les espaces naturels seront protégés, avec l'interdiction de certaines zones aux entreprises de construction et le balisage systématique des cheminements.

Les accès se feront par les voies existantes, tous les bâtiments étant accessibles directement depuis les routes. Des zones de stockage seront signifiées et balisées et ainsi que les zones de tri des déchets.

Conclusion

L'enjeu du projet est d'inscrire dans ce site existant un centre sportif dédié au vélo et orienté autour de multiples axes :

- L'entraînement des amateurs et professionnels à la pratique du vélo.
- Un point de départ des circuits / randonnées vélos pour le développement du cyclotourisme, se raccordant au réseau déjà présent dans la région PACA et particulièrement dans l'arrière- pays au-dessus de Nice et Monaco.
- Le développement des différentes pratiques du vélo avec la mise à disposition et location d'équipements pour le cyclisme.
- La promotion de la pratique du vélo autour de séminaires et d'évènements, pour toutes sortes de publics, enfants et adultes (mobilité urbaine et pratique sportive).
- Un catalyseur d'information pour l'industrie du vélo en devenant une base de développement de produits novateurs liés au cyclisme sous toutes ses formes de pratiques (performance / sécurité / législation en collaboration avec les collectivités et les fédérations).

Le projet envisage la rénovation de 4 bâtiments existants en hébergements et structures d'accueils dédiées au vélo. Certains bâtiments seront simplement rénovés et transformés selon leur utilisation et un bâtiment rénové et surélevé afin d'optimiser les espaces et préserver la dominante naturelle de ce site remarquable. Un bâtiment sera démoli et reconstruit dans l'emprise existante avec une emprise au sol supplémentaire jusqu'à 75 m² maximum.

Les aménagements existants sont réutilisés.

Le site sera ouvert seulement aux personnes autorisées et accueillera toute l'année des particuliers et des professionnels. Les espaces aménagés seront ouverts aux usagers.

Les espaces naturels (pelouses, boisements et espaces verts) ne seront pas accessibles afin de préserver le milieu protégé naturel entourant le site mais également au cœur du site. De nombreuses espèces protégées et sensibles s'y trouvent. Des mesures adaptées de protections seront mises en œuvre afin de canaliser les usagers dans les espaces dédiés limitant le piétinement et la gêne des espèces floristiques et faunistiques sauvages.

L'accès au site est actuellement sécurisé par une barrière et un code (géré par la Commune) ce qui réglera les véhicules autorisés sur le site. Cette installation limite donc l'accès aux véhicules qui doivent de ce fait stationner sur les parkings municipaux rénovés à cet effet. Les visiteurs ont la possibilité de se rendre sur le site pour découvrir ce lieu naturel à pied ou en vélo. Le site n'est pas clôturé et la parcelle du projet est accessible par tous les piétons et cyclistes.

La commune de La Turbie souhaite maintenir les caractéristiques naturelles de ce site et permettre sa reconversion et sa valorisation.

Par ailleurs, la Ville participe à l'entretien du massif de la Tête de Chien dans le cadre d'une convention quinquennale tripartite en cours depuis 1997 entre la commune de Cap d'Ail, La Turbie et l'ONF afin de valoriser ce massif.

Après avoir fait installer dans la pinède un parcours de santé en 2017 (ONF), la commune y développe des actions en faveur de la biodiversité.

Le PADD du PLU approuvé rappelle pour le massif de la Tête de Chien que ce site « fait l'objet d'une très grande fréquentation. Cet espace au potentiel de développement touristique intact, ne bénéficie - actuellement d'aucun aménagement qui vise à une qualification et à une valorisation de cet espace.

Pour maintenir la qualité environnementale et pour dans un même temps mettre à profit les potentialités du site, deux orientations principales ont été définies :

- Créer un espace adapté aux besoins de loisirs et de détente et limiter l'accès direct au belvédère

de la Tête de Chien. Il s'agira, en particulier, d'aménager des itinéraires piétons et cyclistes.

- Orienter le secteur vers des équipements de type hôtelier et préserver le caractère patrimonial du site et du Fort. »

Parallèlement, la commune de La Turbie révisé son PLU. Au regard de l'importance de ce projet pour la Municipalité et des délais d'élaboration de la révision du PLU, une modification de droit commune a été lancée pour permettre au projet de se réaliser.

Dans le cadre de la révision du PLU, la zone urbaine est réduite afin de tenir compte du périmètre de l'arrêté Préfectoral de biotope - Falaises de la Riviera -.

Enfin, l'Architecte des Bâtiments de France a été associé à ce projet.

❖ La prise en compte du risque feu de forêt

La commune de La Turbie n'est pas couverte par un plan de prévention des risques feux de forêt mais par la carte départementale de l'aléa feu de forêt brut, annexée au PDPFCI 2019-2029 qui identifie un niveau d'aléa très élevé sur le site de la Tête de Chien.

Les obligations légales de débroussaillage (OLD) devront être mises en œuvre sur le secteur en respectant les prescriptions de l'arrêté préfectoral portant règlement permanent du débroussaillage obligatoire dans les Alpes-Maritimes, dans un rayon de 50 mètres autour des bâtiments.

S'agissant des OLD à mettre en œuvre en partie dans le périmètre de l'APPB qui entoure la zone de projet, elles seront réalisées selon un plan de gestion spécifique au projet, qui fera l'objet d'une autorisation préfectorale après avis du comité de suivi dudit APPB.

Pour l'application des OLD et la prise en compte du périmètre de l'APPB, des réunions se sont déroulées avec les services de l'Etat, l'ONF ainsi que la DREAL durant lesquelles les contraintes sur les risques naturels feux de forêt et sur les enjeux biodiversité ont été exposés.

Une réunion de terrain avec l'ONF a permis de préciser le périmètre d'application des OLD et le type de coupe et de débroussaillage à mettre en œuvre.

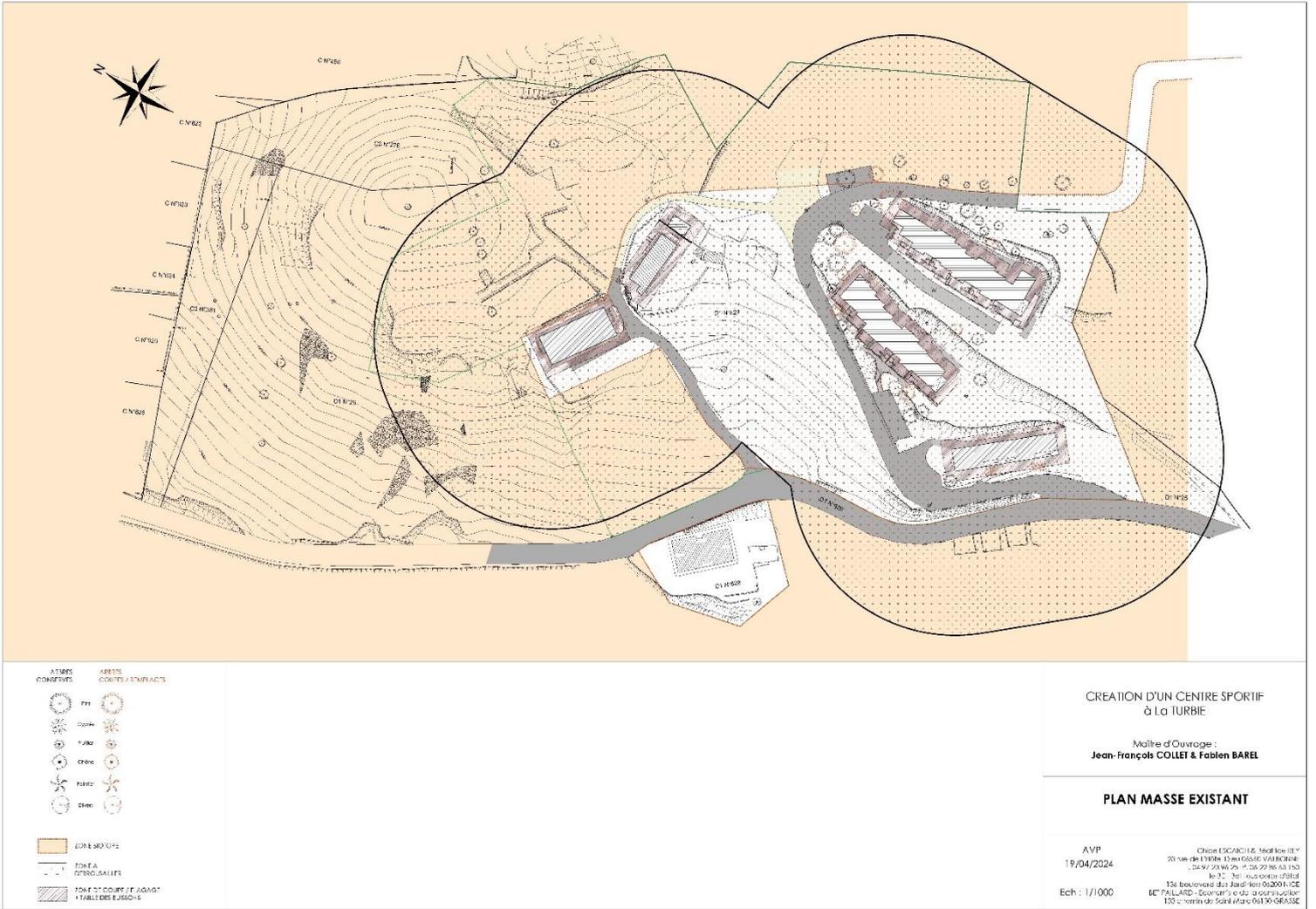
Les inventaires naturalistes sur 4 saisons ont permis de dégager les enjeux sur les espèces protégées.

Avec l'ensemble de ces éléments, une carte des impacts a été réalisée avec principalement de l'évitement pour les espèces protégées et des préconisations de réouverture des milieux favorables à propagation des espèces protégées et enfin la suppression des espèces invasives.

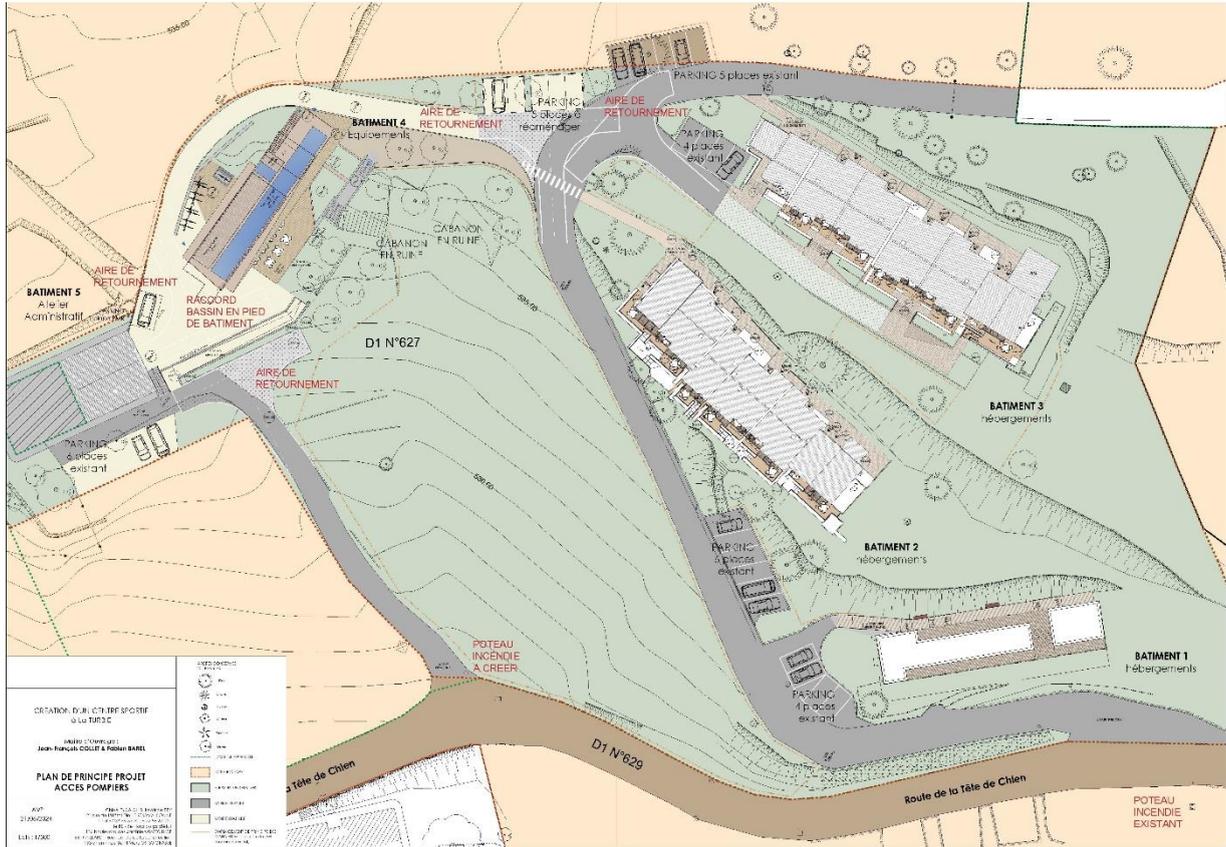
De plus, les aménagements pour la défense incendie ont été déterminés en collaboration avec les pompiers et en fonction des stations à flore protégées notamment :

- Poteau incendie (existant) ;
- 2 cuves d'eau potable et une cuve HBE au niveau du fort en tête de massif (existant) ;
- Une cuve en contrebas sous le vent du relief (existant) ;
- Un point d'eau incendie alimenté par gravité par le réservoir déjà présent ou un raccord directement sur la conduite d'eau existante au niveau du portail du fort (à créer) ;
- Un point d'eau sur la partie basse du projet à l'intersection de la voie principale et de la 1^{ère} route à gauche en montant au droit du projet (à créer) ;
- Des aires de retournement pour les pompiers et installation d'un raccord de branchement au bassin de nage pour les pompiers.

Par ailleurs, une étude environnementale exposant la séquence ERC concluant à des impacts résiduels nuls est annexée au présent dossier de modification.



Plan masse existant et OLD



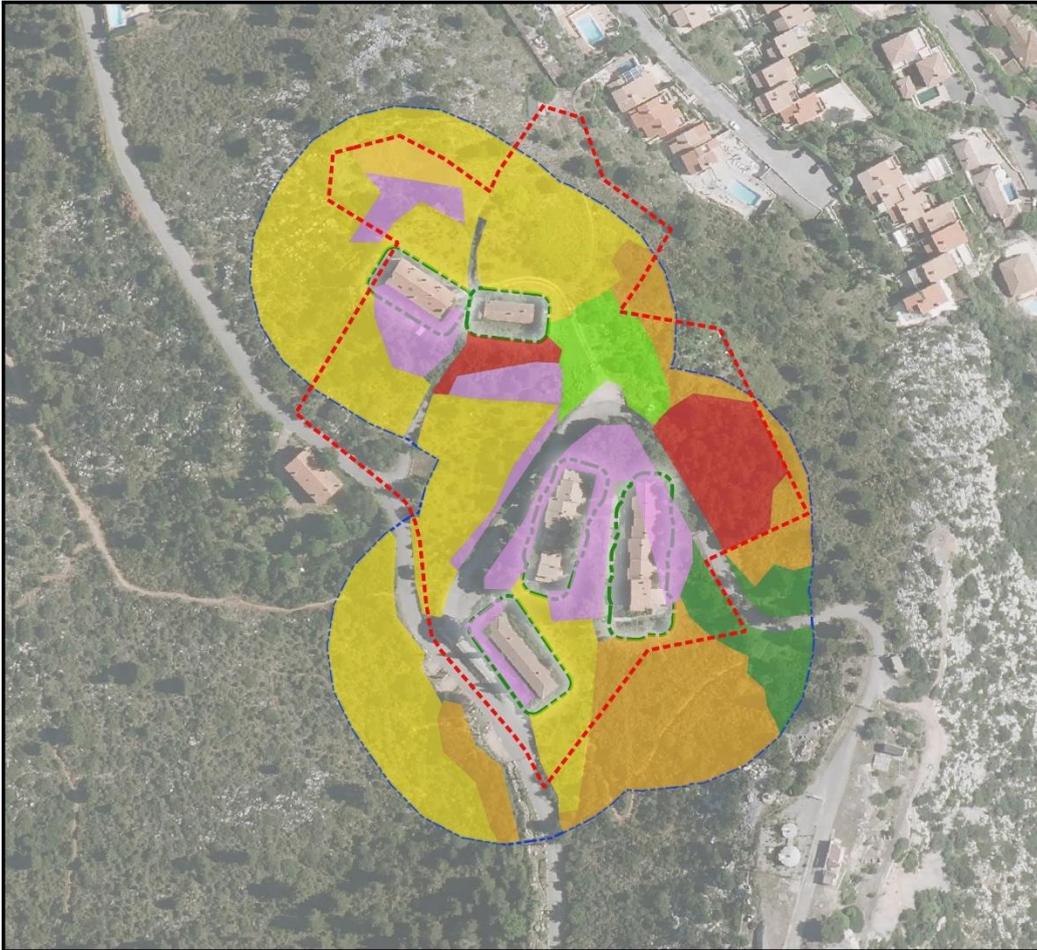
Site du projet : Plan masse et équipements/aménagements

pour la prise en compte du risque feu de forêt

Impacts résiduels positifs : IR positif

+ Réouverture des milieux favorables aux orchidées et à la Nivéole de Nice au sein des zones très embroussaillées notamment au Nord-Est du périmètre d'étude et dans la zone de Biotope.

+ Enlèvement des espèces envahissantes


Centre sportif à la Tête de Chien - La Turbie (06)
APPLICATION DES OLD - IMPACTS RESIDUELS
Légende

Périmètre d'étude

Périmètre OLD (50 m autour des constructions)

Type de couvert végétal - Impact résiduel (IR) des OLD sur la biodiversité :

3 m autour des constructions

Milieu forestier embroussaillé dense - IR nul à positif : coupe des arbres et débroussaillage des buissons-ronciers (période automonale) - Réouverture des milieux favorables à la Nivéole de Nice et au cortèges d'orchidées

Grands arbres avec un sous-bois entretenu-Haies végétaives - IR nul : coupe des grands arbres en conservant la canopée formant la continuité écologique (Ecureuil, Chiroptères) - Période de coupe (automne)

Milieu ouvert clairsemé - IR nul : coupe très partielle des buissons formant de grandes surfaces de végétation (période automnale)

Milieu ouvert très clairsemé - IR : nul : Parcelle entretenue aujourd'hui - plan de gestion d'entretien en dehors des période de floraison des plates à fleurs.

Milieu débroussaillé (OLD appliquées) - IR nul

Zone à espèces envahissantes - IR positif

0 15 30 45 m



Source : IGN SCAN 25 - Conception : TINEETUDE

❖ La prise en compte des enjeux environnementaux

La commune a réalisé un pré-diagnostic écologique. Ce document est joint au présent dossier.
Un inventaire naturaliste avait été réalisé par l'ONF en mai 2015.

18 visites ont eu lieu d'août 2022 à juin 2023 pour cerner les enjeux sur le terrain de la parcelle cadastrale n°0627 (périmètre d'étude) dans le secteur de la Tête de Chien sur la commune de La Turbie.

D'après les données bibliographiques ainsi que les investigations de terrains, des enjeux avérés et potentiels ont pu être évalués.

Les conclusions sont précisées dans le document annexé à la présente note de présentation (Diagnostic environnemental).

Le projet qui fera l'objet d'un permis de construire s'accompagnera des résultats des investigations naturalistes 2023 et 2024 et prendra en compte les mesures Eviter, Réduire, Compenser (ERC) qui seront évaluées en conséquence.

Une attention particulière sera apportée à la période des travaux évitant les principaux impacts sur la faune, la mise en défens des stations de flore protégées évitant la destruction des pieds (chantier et exploitation) et des mesures d'accompagnement dans le cadre du projet de réhabilitation permettant d'améliorer l'accueil de la biodiversité dans ce secteur.

Une communication au public sur les enjeux du site permettra également d'informer les usagers que les espaces autour des bâtiments sont à préserver.

Les modifications du PLU n'induisent pas d'effets notables sur l'environnement et permettent une activité d'accueil sur le territoire en lien avec le PADD et ses objectifs de tourisme vert et de développement économique.

❖ La programmation

Le programme se répartit de la manière suivante dans les 5 bâtiments :

- Bâtiment 1 : Hébergements type appartements du studio au 3 pièces et services
 - Rénovation et surélévation
- Bâtiments 2 et 3 : Hébergements type appartements du studio au 3 pièces
 - Rénovation
- Bâtiment 4 : Equipements
 - Démolition et reconstruction avec emprise au sol supplémentaire < 75 m².
- Bâtiment 5 : Administration + atelier
 - Rénovation

L'emprise au sol existante est actuellement de l'ordre de 1 577 m². Celle projetée est d'environ 1 642 m².

Les locaux d'activités qui seront créés dans les différents bâtiments sont les suivants :

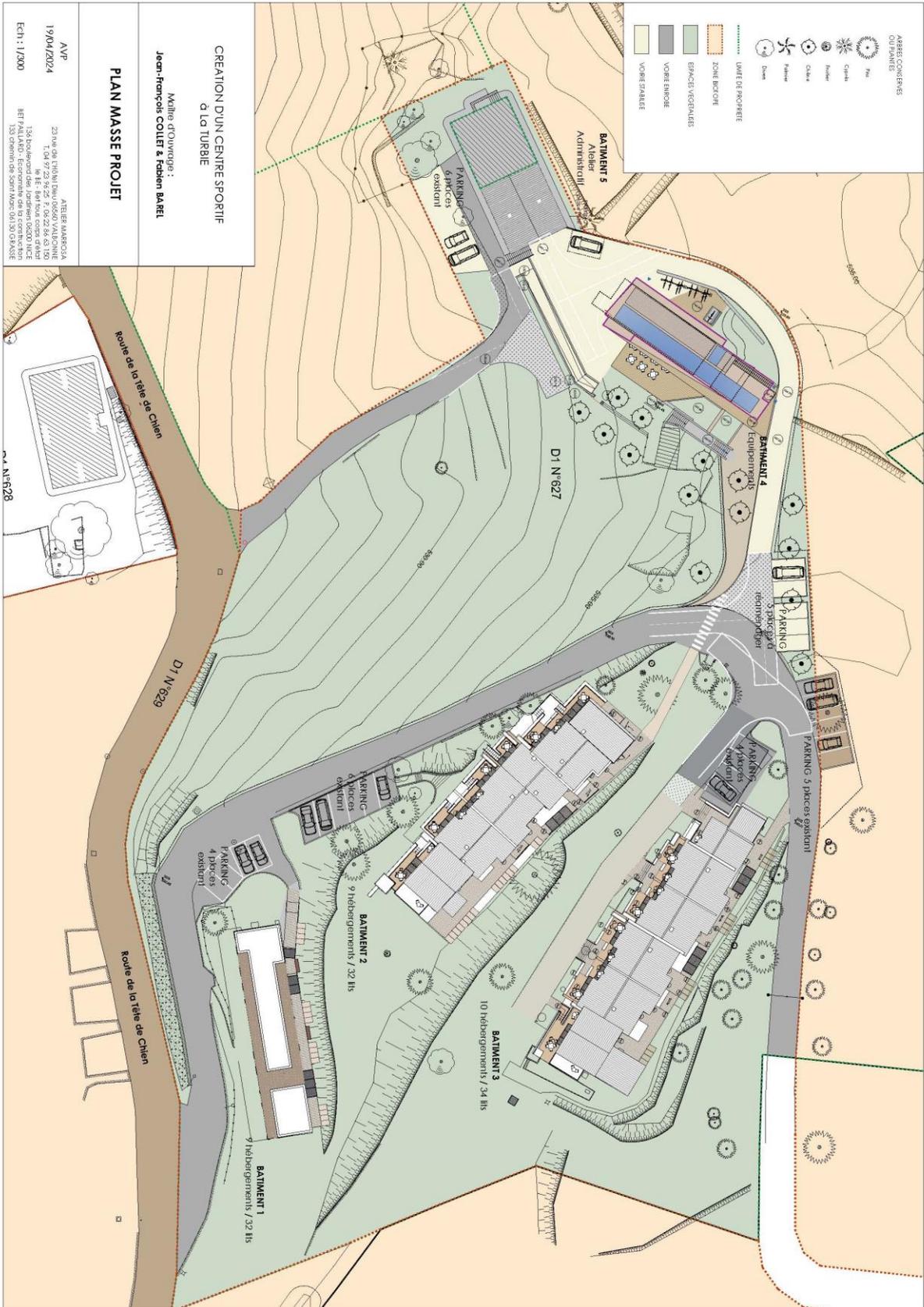
- Salle polyvalente / café / restaurant permettant d'accueillir le public et réaliser des événements liés au vélo,
- Salles de sport orientées sur l'entraînement cardio, le renforcement musculaire et la rééducation dans les programmes de soins médicaux,
- Salles de soin pour l'équipe médicale accompagnante, la préparation physique, le suivi diététique sportif,
- Bassin de nage de 25m pour la récupération et l'entraînement sportif, notamment dans le cadre du triathlon,
- Salles de séminaire pour le coaching des équipes, l'apprentissage technique théorique et le développement des projets,
- Espace de conseils, vente et location dédié à l'équipement cycliste,
- Atelier de réglage et réparation des vélos, assuré par un service professionnel dans une démarche environnementale durable.

Actuellement le site présente 15 hébergements (non habités). Au total, le projet comptera 28 hébergements soit 13 en plus du nombre existant, sans modifier la surface de plancher.

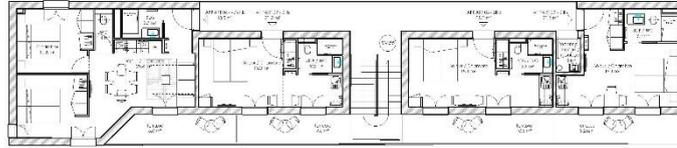
Ce projet permettra l'accueil d'environ une centaine de personnes sur le site avec au maximum 30 véhicule par semaine. La fréquentation du site restera raisonnable.

Les aménagements projetés (signalétique notamment) et réalisés et la sensibilisation des usagers vont permettre de créer un lien entre le cœur du site et son environnement naturel.

Il n'est pas envisagé de créer une sur-fréquentation de ce site. La restauration de l'esprit des lieux sera combinée avec les objectifs de protection et de valorisation de l'environnement naturel et paysager.



Plan masse



PLAN NIVEAU R+1

CREATION D'UN CENTRE SPORTIF
à LOUEE

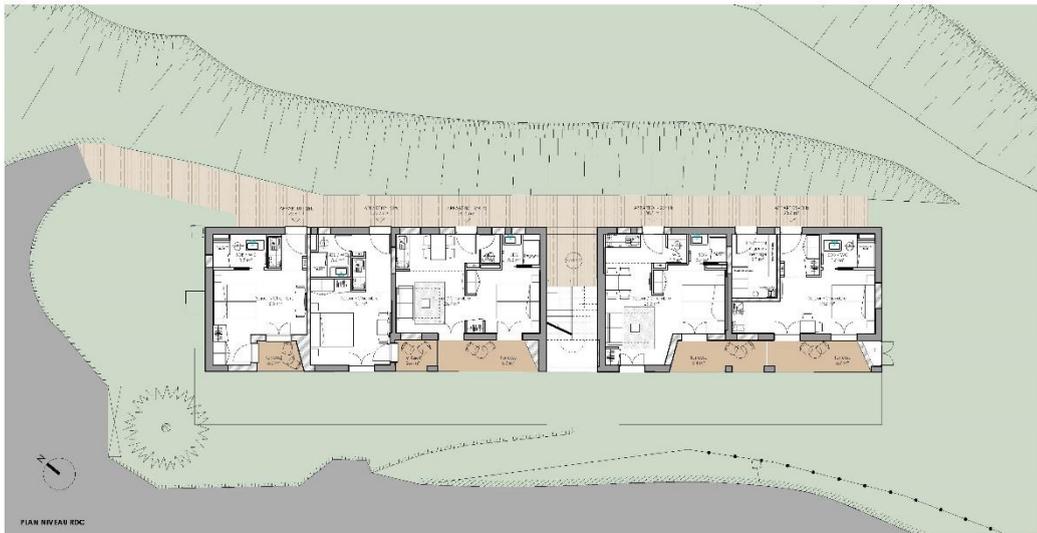
Maître d'ouvrage
Alexandre COULET & Partner SARL

BAT 1 - PROJET
1200 m² de surface de plancher

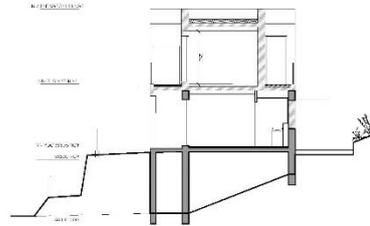
PROJET
MARS 2024

11
1000 x 11000

LES ARCHITECTES ASSOCIES
10, rue de la République, 06100 Antibes
Tél : 04 93 80 00 00
www.lesarchitectesassocies.com



PLAN NIVEAU RDC



COURTE TRANSVERSALE

CREATION D'UN CENTRE SPORTIF
à LOUEE

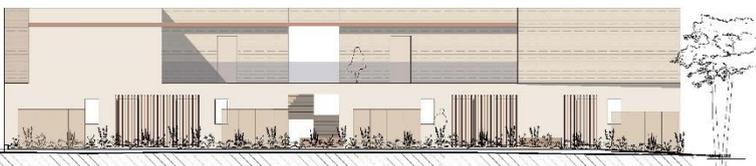
Maître d'ouvrage
Alexandre COULET & Partner SARL

BAT 1 - PROJET
1200 m² de surface de plancher

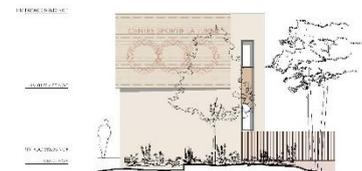
PROJET
MARS 2024

11
1000 x 11000

LES ARCHITECTES ASSOCIES
10, rue de la République, 06100 Antibes
Tél : 04 93 80 00 00
www.lesarchitectesassocies.com



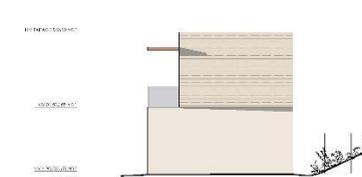
FACADE NORD EST (ENTREE DES REBERGEMENTS)



FACADE NORD OUEST



FACADE SUD OUEST (TERRASSE DES REBERGEMENTS)



FACADE SUD EST

CREATION D'UN CENTRE SPORTIF
à LA TURBIE

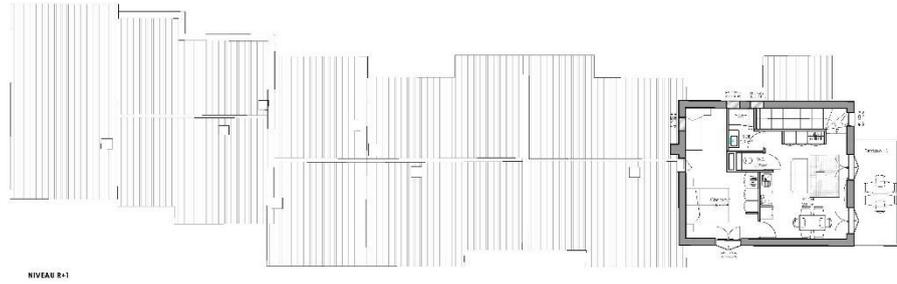
MAÎTRE D'OUVRAGE :
JEAN-ROBERT COLLET & FABRICE BATEL

BAT 2 - PROJET
N° 2024/001/2024

AVR 2024
EBA/07624

15
R01-17/20

01/10/2024
02/10/2024
03/10/2024
04/10/2024
05/10/2024
06/10/2024
07/10/2024
08/10/2024
09/10/2024
10/10/2024
11/10/2024
12/10/2024
13/10/2024
14/10/2024
15/10/2024
16/10/2024
17/10/2024
18/10/2024
19/10/2024
20/10/2024
21/10/2024
22/10/2024
23/10/2024
24/10/2024
25/10/2024
26/10/2024
27/10/2024
28/10/2024
29/10/2024
30/10/2024
31/10/2024
01/11/2024
02/11/2024
03/11/2024
04/11/2024
05/11/2024
06/11/2024
07/11/2024
08/11/2024
09/11/2024
10/11/2024
11/11/2024
12/11/2024
13/11/2024
14/11/2024
15/11/2024
16/11/2024
17/11/2024
18/11/2024
19/11/2024
20/11/2024
21/11/2024
22/11/2024
23/11/2024
24/11/2024
25/11/2024
26/11/2024
27/11/2024
28/11/2024
29/11/2024
30/11/2024
31/11/2024
01/12/2024
02/12/2024
03/12/2024
04/12/2024
05/12/2024
06/12/2024
07/12/2024
08/12/2024
09/12/2024
10/12/2024
11/12/2024
12/12/2024
13/12/2024
14/12/2024
15/12/2024
16/12/2024
17/12/2024
18/12/2024
19/12/2024
20/12/2024
21/12/2024
22/12/2024
23/12/2024
24/12/2024
25/12/2024
26/12/2024
27/12/2024
28/12/2024
29/12/2024
30/12/2024
31/12/2024



NIVEAU R+1



NIVEAU BDC

CREATION D'UN CENTRE SPORTIF
à LA TURBIE

MAÎTRE D'OUVRAGE :
JEAN-ROBERT COLLET & FABRICE BATEL

BAT 2 - PROJET
N° 2024/001/2024

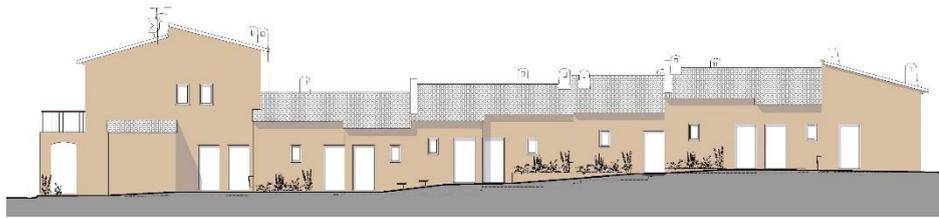
AVR 2024
EBA/07624

14
R01-17/20

01/10/2024
02/10/2024
03/10/2024
04/10/2024
05/10/2024
06/10/2024
07/10/2024
08/10/2024
09/10/2024
10/10/2024
11/10/2024
12/10/2024
13/10/2024
14/10/2024
15/10/2024
16/10/2024
17/10/2024
18/10/2024
19/10/2024
20/10/2024
21/10/2024
22/10/2024
23/10/2024
24/10/2024
25/10/2024
26/10/2024
27/10/2024
28/10/2024
29/10/2024
30/10/2024
31/10/2024
01/11/2024
02/11/2024
03/11/2024
04/11/2024
05/11/2024
06/11/2024
07/11/2024
08/11/2024
09/11/2024
10/11/2024
11/11/2024
12/11/2024
13/11/2024
14/11/2024
15/11/2024
16/11/2024
17/11/2024
18/11/2024
19/11/2024
20/11/2024
21/11/2024
22/11/2024
23/11/2024
24/11/2024
25/11/2024
26/11/2024
27/11/2024
28/11/2024
29/11/2024
30/11/2024
31/11/2024
01/12/2024
02/12/2024
03/12/2024
04/12/2024
05/12/2024
06/12/2024
07/12/2024
08/12/2024
09/12/2024
10/12/2024
11/12/2024
12/12/2024
13/12/2024
14/12/2024
15/12/2024
16/12/2024
17/12/2024
18/12/2024
19/12/2024
20/12/2024
21/12/2024
22/12/2024
23/12/2024
24/12/2024
25/12/2024
26/12/2024
27/12/2024
28/12/2024
29/12/2024
30/12/2024
31/12/2024



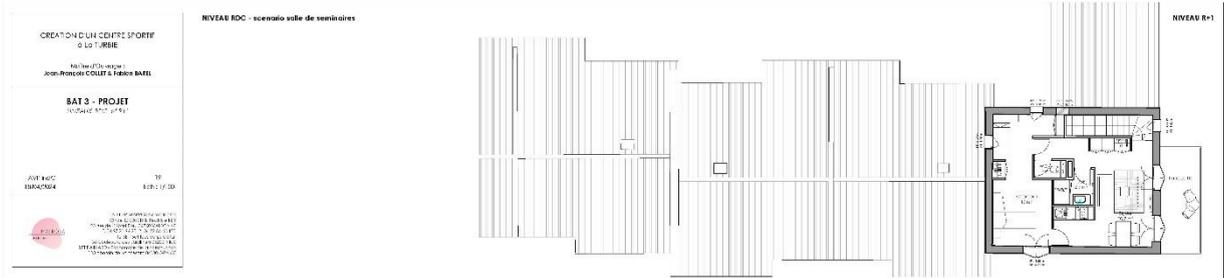
FACADE 180

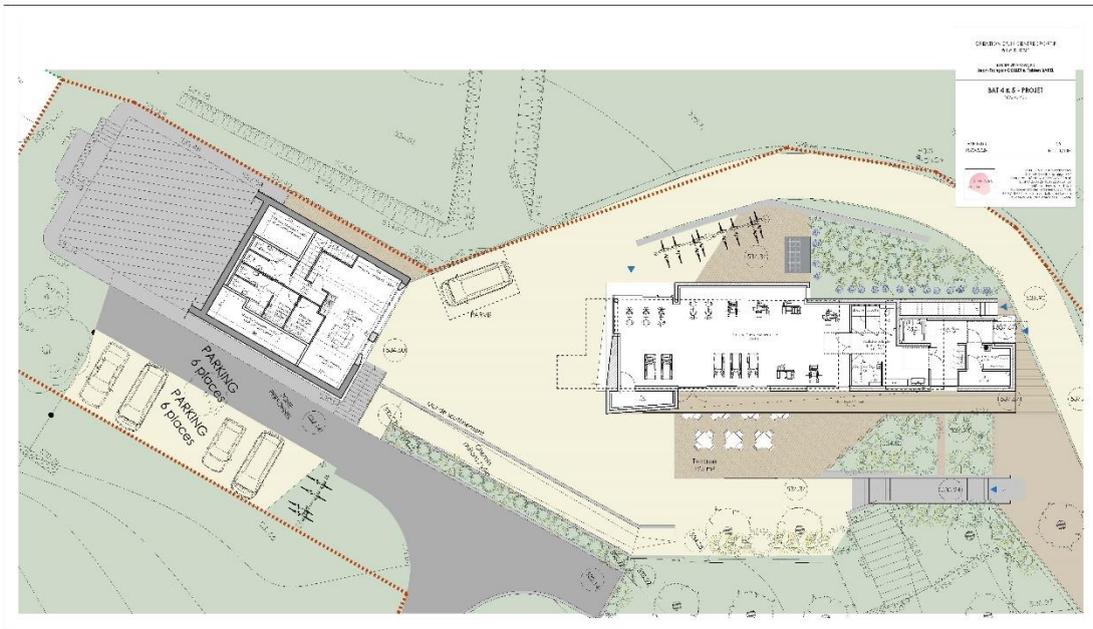
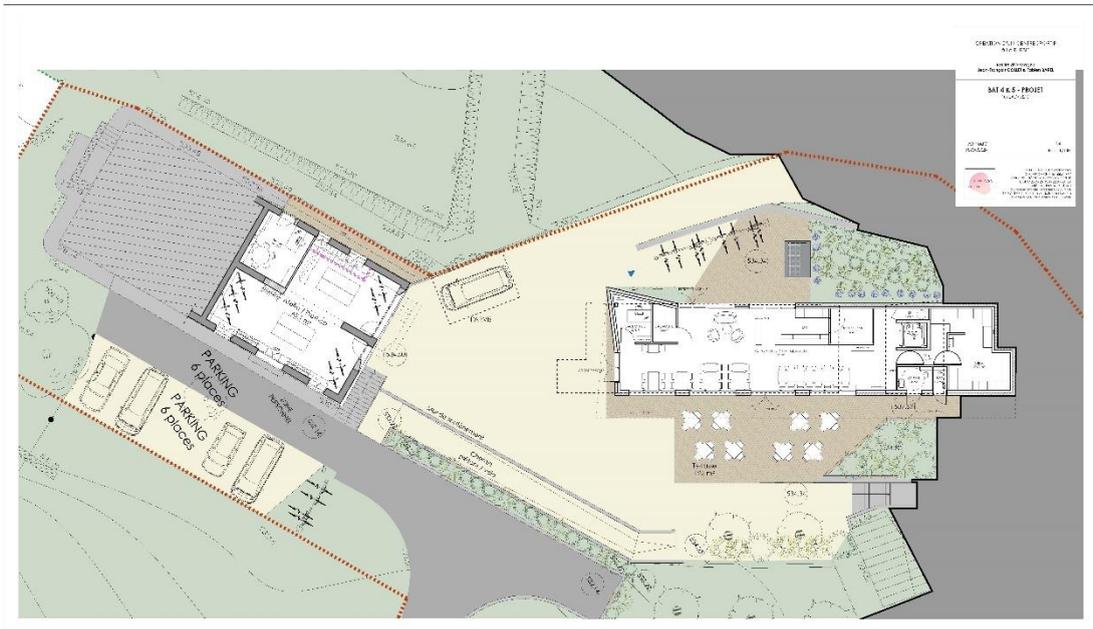


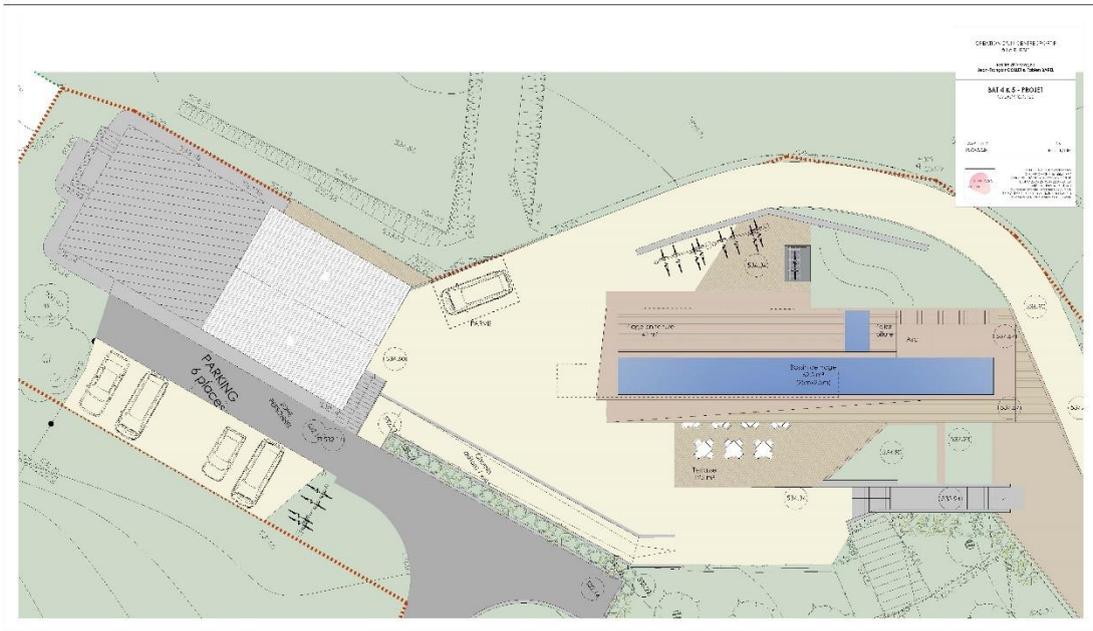
FACADE EST (ENTRE DES HEBERGEMENTS)

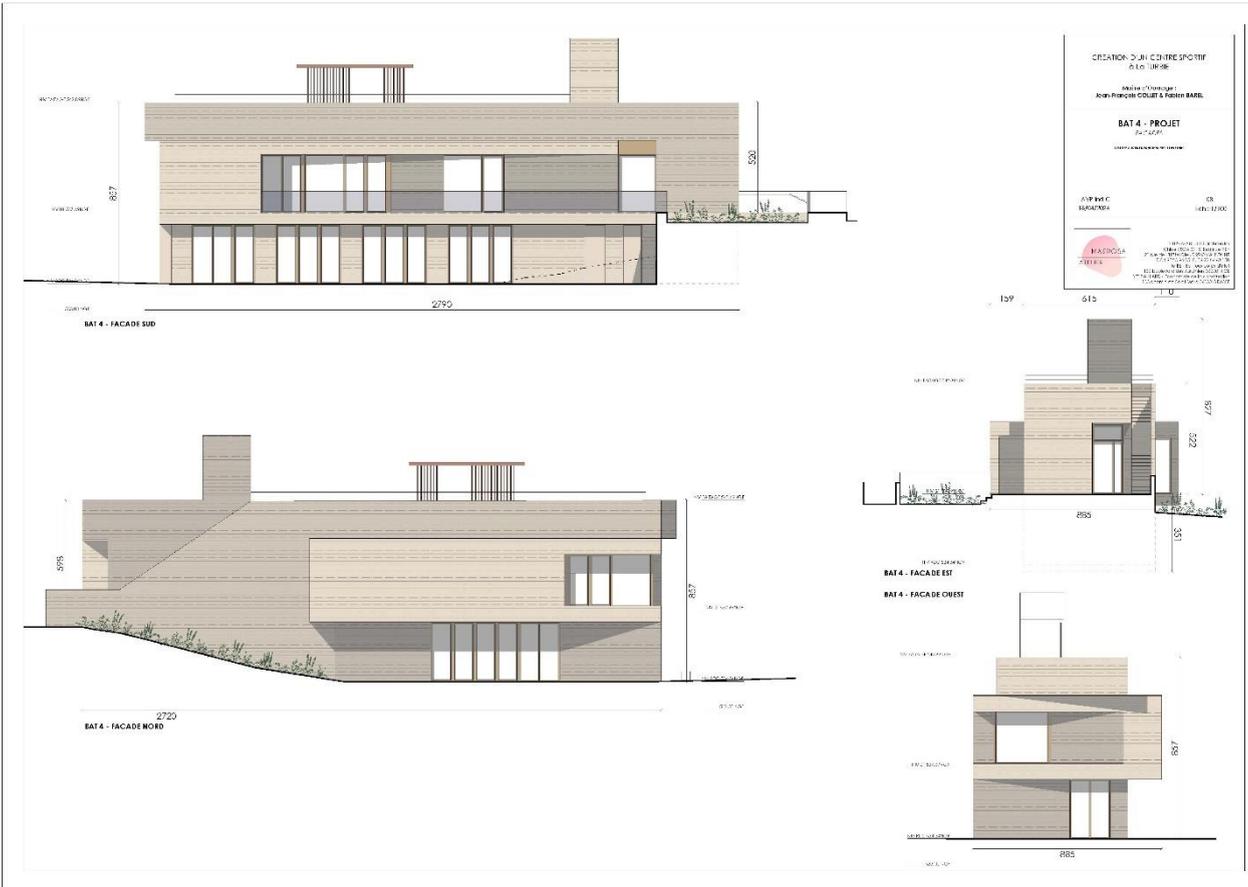


FACADE OUEST (TERRASSE DES HEBERGEMENTS)









❖ Les modifications du PLU

Afin de permettre la réalisation de ce projet, la présente modification, modifie les pièces numéros 3 (zonage) et 4 (règlement) du plan local d'urbanisme.

En effet, le site du projet est classé en zone UF dans le PLU en vigueur, qui correspond à un secteur d'habitat individuel constitué situé en continuité des Hauts de Monte Carlo.

Cette zone UF n'autorise que les constructions, infrastructures et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif présentant un intérêt général, les constructions à usage d'habitation y compris leurs annexes et les constructions et les aires de stationnement.

L'emprise au sol maximale des constructions et leurs annexes sur l'ensemble de la zone UF est fixée à 1500 m² dans le cas de construction à usage d'habitation ou à 2500 m² dans le cas de construction d'intérêt général ou collectif.

Au vu du projet envisagé notamment, il est proposé de classer ce secteur en zone UT correspondant à la zone d'équipements et hébergements touristiques.

La zone UT du PLU de La Turbie est destinée à l'accueil d'équipements et d'hébergements hôteliers et touristiques. Elle est localisée en continuité du secteur résidentiel, les Hauts de Monte Carlo, au-dessus du secteur de projet. Suite à l'avis des services de l'Etat sur le projet de modification n°7 et au regard de l'arrête biotope, la zone UT du PLU en vigueur est classée en zone N.

La nouvelle zone UT ne sera donc constituée que de la zone de projet (zone UF actuellement au PLU en vigueur).

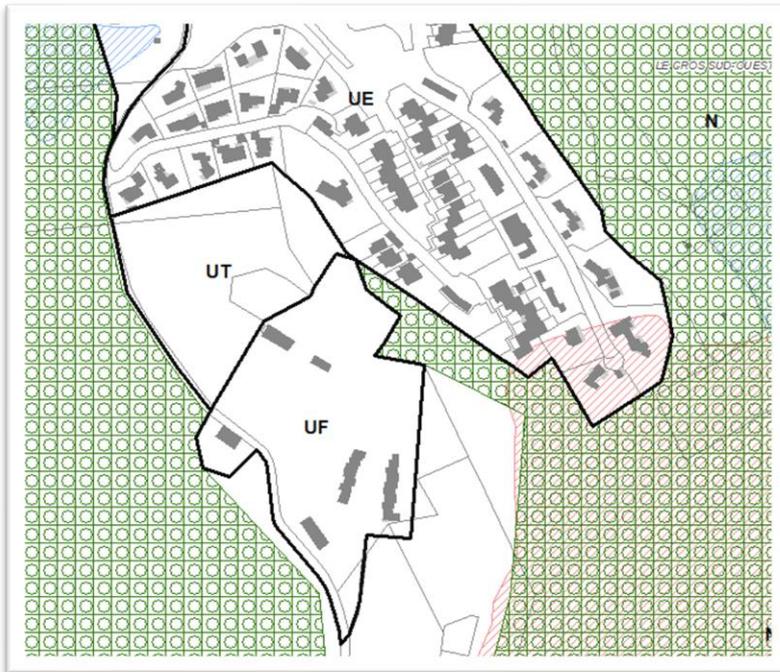
Aussi, le projet étant situé en site inscrit, l'Architecte des Bâtiments de France a été associé et émis des recommandations afin de préserver la qualité du paysage et l'environnement naturel du site inscrit.

Modifications apportées

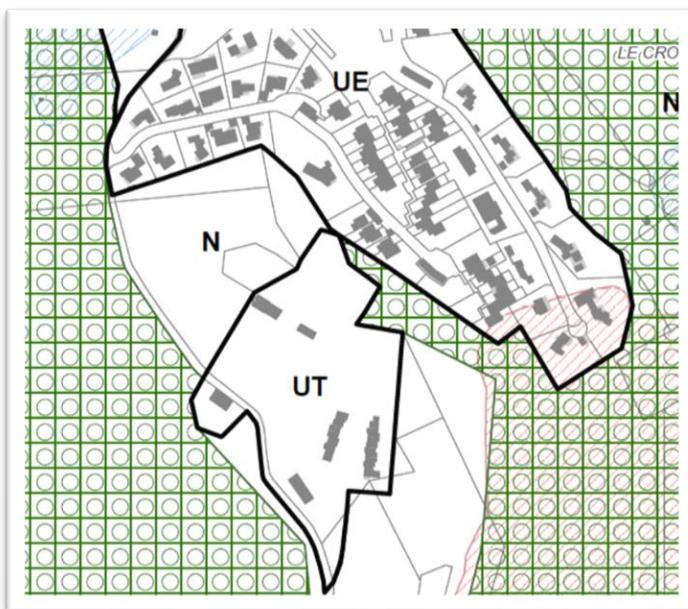
Point n°1 : La modification du zonage

La présente modification supprime la zone UF et la remplace par une zone UT.

Afin de tenir compte de l'avis des services de l'Etat, la zone UT du PLU en vigueur bascule en zone N au regard de l'arrêté biotope et du risque feu de forêt.



Zoom du PLU en vigueur



Zoom de la modification du PLU

Point n°2 : La modification du règlement

La zone UF est supprimée du règlement et les modifications sont apportées aux articles 2, 6, 7, 8, 9, 10, 11 et 12 de la zone UT.

II - L'évolution des surfaces de zones

La modification de droit commun n°7 du PLU de La Turbie entraîne des modifications des surfaces des zones du PLU :

	PLU en vigueur	Modification n°7
ZONE UF	2,2 hectares	0 hectare
ZONE UT	1,5 hectares	2,2 hectares
ZONE N	473,5 hectares	475 hectares

III - 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.
- Le projet prévoit la rénovation de 3 bâtiments, la rénovation et la surélévation d'un bâtiment, la démolition et la construction dans l'emprise existante et emprise au sol supplémentaire jusqu'à 75 m² pour un bâtiment.

LA PRISE EN COMPTE DES ARTICLES L.153-41 A L.153-44 DU CODE DE L'URBANISME

Le projet de modification de droit commun est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultante, 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 code de l'urbanisme.

A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération du conseil municipal.

- **La présente modification de droit commun 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 de droit commun ne remettent pas en cause les orientations de la DTA et répondent aux objectifs en matière de maîtrise du développement urbain.**
- **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°7 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 bien 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 : le terrain se situe en zone non exposée,
- Aléa retrait-gonflement des terrains argileux, le niveau de l'aléa indiqué dans le porté à connaissance de l'Etat.
- Concernant le risque feux de forêt, la commune n'est pas couverte par un PPRif. Le site reste concerné par un aléa feu de forêt élevé d'après la carte départementale de l'aléa feu de forêt brut. Comme précisé précédemment, ce risque a été pris en compte dans le cadre du projet et des équipements ainsi que les conditions d'accès pour assurer la défendabilité du secteur ont été mises en œuvre dans le respect de l'arrêté biotope.

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°7 :**

- **s'inscrit dans les orientations générales du PADD : le massif de La Tête de Chien est identifié comme un site qui fait l'objet d'une très grande fréquentation. Cet espace au potentiel de développement touristique ne bénéficie actuellement d'aucun aménagement qui vise à une qualification et à une valorisation de cet espace. Deux orientations principales ont ainsi été définies :**
 - o Créer un espace adapté aux besoins de loisirs et de détente et limiter l'accès au belvédère de la Tête de Chien. Il s'agira, en particulier, d'aménager des itinéraires piétons et cyclistes ;
 - o Orienter le secteur vers des équipements de type hôtelier ;
 - o Préserver le caractère patrimonial du site et du Fort.
- 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.

SRADDET :

Le projet de centre sportif 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.

Concernant la consommation de l'espace comme précisé le projet prévoit la rénovation de 3 bâtiments, la rénovation et la surélévation d'un bâtiment, la démolition et la construction dans l'emprise existante et emprise au sol supplémentaire jusqu'à 75 m² pour un bâtiment.

Le projet prend en compte les risques naturels de toute nature et fixe un cadre (aménagements, équipements) afin de ne pas accroître ces risques sur le territoire.

La modification n°7 permet de répondre à la ligne directrice n°1 « renforcer et pérenniser l'attractivité du territoire régional » (projet qui prévoit la création d'emplois), la ligne directrice n°2 « maîtriser la consommation de l'espace, renforcer les centralités et leur mise en réseau » et la ligne directrice n°3 « conjuguer égalité et diversité des territoires pour des territoires solidaires et accueillants » (renforcement et maintien de l'attractivité du territoire en renforçant le dynamisme économique local).

SDAGE :

La modification n°7 du PLU de La Turbie est compatible avec les objectifs du SDAGE 2022-2027, du bassin Rhône-Méditerranée : réduction de l'imperméabilisation par un projet vertueux, préservation et prise en compte des enjeux environnementaux, le projet prévoit à terme la reprise et le complément de tous les réseaux d'EU sur le site pour un raccordement en gravitaire, prise en compte de la disponibilité de la ressource en eau.

PLH de la CARF :

Dans le cadre du PLH approuvé le 11 juin 2019, pour la période 2019-2025, 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.

Les bâtiments qui figurent sur le site du projet sont aujourd'hui inhabités exceptée pour une maison (1 propriétaire présent). Il s'agissait de résidences de vacances et de maisons de fonction.

Le projet ne supprime donc aucune résidence principale.

15 hébergements sont présents (inhabités), le projet prévoit la création de 13 hébergements supplémentaires soit un total de 28 hébergements sur le site (à vocation touristique).

PGRI :

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

Le site de projet n'identifie pas un risque inondation.

PCAET :

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

IV - Conclusion

La modification de droit commun 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.