

AR Prefecture

006-210601506-20240628-2024_48_1-AU
Reçu le 11/07/2024

Modification n°7 PLU LA TURBIE - Prise en compte des avis PPA

Personnes Publiques Associées	Avis	Commentaires
INAO	Aucune remarque à formuler	
CCI	Avis favorable	
ONF	Aucune remarque à formuler	
Chambre d'agriculture	Aucune remarque à formuler	
MRAe	Projet non soumis à évaluation environnementale	
DDTM	<p>Avis favorable : trois réserves</p> <p><u>Réserve n°1</u> Reclasser en zone naturelle, la zone UTa couverte par l'APPB. Compléter les dispositions générales du règlement écrit du PLU afin d'intégrer la nécessité pour les projets, de se conformer aux prescriptions de l'APPB dans les zones situées dans son périmètre.</p> <p><u>Réserve n°2</u> Le dossier de MDC n°7 doit être complété par la commune sur ces aspects (feu de forêt et OLD) afin de bien entériner le niveau de protection attendu par les services de l'Etat et la nécessité du plan de gestion lié à l'APPB. Un plan localisant les aménagements de défense incendie devra nécessairement être intégré au dossier.</p> <p><u>Réserve n°3</u> Plusieurs espèces protégées sont présentes sur le site et aux alentours. Le dossier comporte certaines données incohérentes et imprécises concernant les possibilités d'extension des bâtiments existants, les aires de stationnement et les voies de circulation en zone UTb.</p> <p>Compléter la démonstration de la compatibilité de la MDC avec certains documents supras communaux ou de leur prise en compte.</p> <p>Compléter le règlement écrit pour la partie assainissement et corriger le préambule de la zone UT.</p>	<p>La note de présentation précise que 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 -.</p> <p>Le zonage de la modification n°7 est modifié pour tenir compte de l'avis des services de l'Etat et le règlement écrit est complété. Ainsi, la zone UTa est supprimée. La zone UTb devient donc la zone UT.</p> <p>Le dossier de modification est complété + cf.note annexée au présent tableau.</p> <p>Cf.note annexée au présent tableau. Concernant le stationnement, la note de présentation précise que le nombre de places de stationnement actuel est d'environ 30 places (places non tracées au sol). Le projet prévoit d'utiliser ces places sans imperméabiliser de nouveaux emplacements. Les véhicules sont limités sur le site. Il n'y aura pas d'autre voie de circulation que celles existantes et des aires de retournement pompiers sont prévus hors biotope.Cette question sera affinée si besoin au moment du permis de construction. Par ailleurs, la commune en lien avec la CARF étudie la mise en place d'une navette.</p> <p>La note de présentation est complétée.</p> <p>Le règlement écrit est corrigé. Concernant l'assainissement, les bâtiments accueillant les hébergements sont reliés au réseau d'assainissement collectif qui passe sur la route de la Tête de Chien. Le projet prévoit à terme la reprise et le complément de tous les réseaux d'EU sur le site pour un raccordement en gravitaire. Un BET a été mandaté afin d'effectuer des sondages. La mention concernant l'assainissement individuel est supprimée.</p>
	Avis défavorable	

AR Prefecture

006-210601506-20240628-2024_48_1-AU
 Reçu le 11/07/2024

<p>ASPONA</p>	<p>Inadaptation de la procédure utilisée pour permettre le changement de destination de la parcelle D627, relevant actuellement du zonage Uf.</p> <p>Aucune indication n'est donnée sur le devenir des bâtiments d'habitation sis sur les parcelles D628 et D629, ni l'évolution de la parcelle D26.</p> <p>L'ouverture à l'urbanisation non contrôlée, induite par un éventuel reclassement de la zone UF en zone UTb, remettant en cause les prescriptions actuelles visant à apporter une protection environnementale et paysagère du site.</p> <p>L'absence d'étude d'impact environnemental fondée sur des informations tronquées.</p> <p>Une gestion hasardeuse de la sécurité sanitaire de la zone.</p>	<p>Le projet prévoit la rénovation de 3 bâtiments, la rénovation + la surélévation d'un bâtiment, la démolition et reconstruction dans l'emprise existante + emprise au sol supplémentaire jusqu'à 75 m² pour un bâtiment.</p> <p>Les règles inscrites dans le règlement du PLU vont dans ce sens.</p> <p>La note de présentation est complétée afin de préciser que la parcelle D628 maintiendra sa vocation actuelle et devra respecter le règlement écrit.</p> <p>Aucune construction n'est présente sur la parcelle D629. Il s'agit de la route de la Tête de Chien. La note de présentation indique que les voiries existantes seront conservées, aucune nouvelle voie n'aura besoin d'être créée.</p> <p>Le périmètre de projet ne porte pas sur la parcelle D26 (CF. page 3 de la note de présentation). Cette parcelle est concernée par un arrêté Préfectoral de biotope. Il est précisé dans la note de présentation que 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 -.</p> <p>Toutefois, afin de tenir compte de l'avis des services de l'Etat, la zone UTa est basculée en zone naturelle dans le cadre de la présente modification n°7 du PLU.</p> <p>Le règlement de la modification n°7 autorise moins d'emprise au sol que le PLU en vigueur. La nouvelle emprise est limitée à 75 m² supplémentaires.</p> <p>cf.note annexée au présent tableau + réponses apportées aux services de l'Etat.</p>
<p>GADSECA</p>	<p>Avis défavorable</p> <p>L'intégrité du site de la Tête de Chien serait profondément altérée par l'installation d'un tel complexe sportif.</p> <p>Des parcelles dont la destination n'est pas explicitée : D628 et D25.</p> <p>Une partie de la parcelle D627 classée en zone blanche dans le plan de zonage.</p>	<p>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 préserver la dominante naturelle de ce site remarquable et au vu des enjeux patrimoniaux : Le projet prévoit la rénovation de 3 bâtiments, la rénovation + surélévation d'un bâtiment, la démolition et construction dans l'emprise existante + emprise au sol supplémentaire jusqu'à 75 m² pour un bâtiment.</p> <p>Les aménagements existants sont réutilisés.</p> <p>L'activité de vélo n'est pas prévue sur le site ni dans l'environnement proche. Sur le site, l'accès voiture sera limité, dans la continuité et la cohérence des installations de voirie déjà mises en place par la mairie. La fréquentation du site restera raisonnable.</p> <p>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.</p> <p>CF. réponses apportées à l'ASPONA. La parcelle D25 est concernée par l'arrêté Biotope. Aucun aménagement n'est possible.</p> <p>La partie de la parcelle D627 est classée en zone naturelle dans le PLU en vigueur. La modification n°7 ne modifie pas ce zonage et n'ouvre donc pas cette parcelle à l'urbanisation. Par ailleurs, cette partie de la parcelle D627 classée en zone naturelle est concernée par l'arrêté de Biotope. Ainsi, toutes les parcelles concernées par l'arrêté de Biotope comme le précisé la note de présentation, seront reclassées en zone naturelle.</p>