

AR Prefecture

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

Cotée et noms des déposants	Thèmes	Contributions du public, des associations, et des élus avec les Sous-Thèmes Réponse de La Commune de La Turbie & Note de synthèse apporter les réponses suivantes sur les points soulevés par l'ensemble des particuliers :
Contributions des Associations		
<p>R01</p> <p>Association APPELT</p> <p>Le Président Mr Bruno LOPEZ</p>	<p>Dossier d'enquête Public</p>	<p>1-L'association APPELT s'étonne de la présence du cabinet "TINEEtude" dans le dossier de modification mis à l'enquête publique, considérant que ce cabinet est le prestataire du porteur de projet M. Barel, bénéficiaire d'une promesse unilatérale pour la vente des terrains concernés par la modification n°7. <u>Réponse C de LT : Le bureau d'étude mandaté par la commune pour réaliser un pré-diagnostic environnemental l'a été dans le cadre strict du code de la commande publique, dans l'optique de la modification du PLU, pas dans le cadre d'un permis de construire ou assimilé, et, vous le noterez, avant la soumission par Monsieur Barel de son dossier à la DREAL.</u></p> <p>2 L'association soulève des questions quant à la connaissance précoce par le cabinet "TINEEtude" des avis des Personnes Publiques Associées (PPA) et des dossiers (DDTM, ASPONA et GADSECA) avant le début de l'enquête publique, ce qui pourrait constituer une rupture de confidentialité. <u>Réponse C de LT : Il s'agit d'un sous-traitant du bureau Espace, avec lequel la commune a un marché de conseil. Le cabinet TINEEtude a été invité par la Commune de La Turbie a participé aux réunions avec la DDTM dans le cadre de la modification n° 7 du PLU, afin d'amener les réponses sur les enjeux environnementaux au même titre que le cabinet d'urbaniste ESPACE sur la partie règlement d'urbanisme, et donc de ce fait apporter les éléments de réponses aux observations émises par les PPA. Un tableau reprenant les avis des PPA et les réponses du cabinet espace et de TINEEtude a été joint dans le dossier d'enquête en toute clarté.</u></p> <p>3-L'implication du cabinet "TINEEtude", rémunéré par le porteur de projet, est perçue comme un conflit d'intérêts, d'autant plus que ce cabinet est également impliqué dans une demande d'examen au cas par cas en cours d'instruction par l'autorité environnementale. – <u>Réponse C de LT : Sans objet en l'absence de nécessité d'étude environnementale selon la MR Ae.</u></p> <p>Conclusion : L'association APPELT exprime des préoccupations concernant l'impartialité et la transparence de la procédure de modification n°7 du PLU de La Turbie. Elle considère la présence du cabinet "TINEEtude" comme étant un vice de procédure et de forme, pouvant fausser l'enquête publique en faveur du porteur de projet privé. <u>Conclusion C de LT : Les éléments de réponse ont été apportés dans le cadre 1 et 2. Le changement de zonage, objet de la modification n°7 du PLU n'est pas soumis à étude environnementale. Dans le cadre du dépôt d'un permis de construire, le demandeur doit faire une demande d'examen cas par cas par rapport à son projet. Les préoccupations de l'APPELT sont donc infondées et hors sujet, car dans le cadre de la procédure de modification du PLU n°7 il n'y a d'étude environnementale., La Commune délivre les autorisations d'urbanisme au regard des règles du code de l'urbanisme et du PLU, après avoir obtenu les avis des services extérieurs (ABF, SDIS, ERP...) Le contrôle de Légalité des actes est la procédure confiée aux Préfets (article 72 de la constitution).</u></p>
<p>R85 (Courriel)</p> <p>Association APPELT</p> <p>12 chemin de la Batterie 06320 La Turbie</p> <p>Président Mr Bruno LOPEZ</p>	<p>Dossier d'enquête Public</p> <p>Opposition au projet</p>	<p>Monsieur Bruno LOPEZ, le président de l'Association APPELT, a adressé le 15 avril 2024, par Courriel pour le C.E, un document relié de 12 pages dans lequel est exprimé son avis défavorable à la modification n°7 du PLU.</p> <p>À ce document est annexée une pétition papier (19 pages) qui a été ouverte depuis le 10/03/2024 sur le site internet "www.change.org" et appelée "Ensemble sauvons le joyau de la tête de chien", avec en page de garde l'indication qu'un total de 26872 signatures électronique est "défavorable" au projet.</p> <p>À la lecture des avis émis sur la pétition papier, et à partir du 13 mars (ouverture de l'enquête et accès au dossier d'E.P), seulement 117 signatures comportées des commentaires en provenance de la France, Monaco, Martinique, Italie, Danemark, Turquie, et USA ?A noter que dans les commentaires, uniquement une quarantaine de personnes ont coché le code postal 06 (Alpes-Maritimes) et une vingtaine de personnes seulement sont domiciliées sur la commune de La Turbie (trois observations) et sur les communes limitrophes (15 observations), dont quelques-uns ont déjà manifesté leur avis défavorable dans le registre d'E.P ou par Courriel.</p> <p>Voici le résumé synthétique du courriel envoyé par association APPELT qui est disponible en sa totalité pour la réponse du Maitre d'ouvrage :</p> <p>Notre association APPELT s'exprime contre la modification n07 du PLU qui viserait à transformer la zone UF du massif de la Tête de Chien en zone UT :</p> <p>1-Nature Hôtelière du projet : Les évolutions envisagées dans la modification N07 portent atteinte aux orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables PADD du Plan Local d'Urbanisme. <u>1 – Réponse C de LT : Le PADD évoque la mise en relation d'un « tourisme vert », or le passage de la zone en zone UT (pour touristique) est tout à fait transparent et conforme aux orientations du PADD.</u></p> <p>2-Risque incendie : les évolutions envisagées dans la modification NO 7 comportent de graves risques pour les personnes, les biens mais aussi pour la faune et la flore</p>

AR Prefecture

006-210601506-20240628-2024_48_1-AU

Reçu le 11/07/2024

exceptionnelles de cet espace.

2 – Réponse C de LT Le secteur est desservi par une voirie de circulation, une borne incendie est présente sur site. Un bassin DFCI est présent à proximité en contrebas.**Article UT3: la modification n°7 précise que les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, collecte des ordures ménagères, etc...**

3-Utilisation des ressources en eau : Une piscine qui n'a pas lieu d'être sur ce site sensible dans une région sujette aux carences d'eau récurrentes.

3 – Réponse C de LT Il ne s'agit pas d'une piscine mais d'un bassin de nage pour professionnel. Cette remarque est sans objet car lié au PC, qui ne peut pas être refusé sur ce motif. Par ailleurs, tout éventuel arrêté préfectoral de restriction s'imposera à tout propriétaire de la parcelle. Dans la zone UTb, objet de la modification n 7, l'article UTB spécifie que dans le cas de restauration ou de surélévation des bâtiments existants, aucune emprise au sol supplémentaire ne pourra être autorisée. Une piscine ou bassin de nage créant de l'emprise au sol n'est donc pas possible.**4- Difficultés d'accès/stationnement :** Une voirie inadaptée et une étude sur les parkings déjà saturés, minimaliste voire inexistante.**4 – Réponse C de LT Sans objet, pour autant, une navette est prévue entre la future activité et les autres pôles économiques de la commune. L'article UTb 12 précise que le nombre de places de stationnement devra répondre aux besoins de l'opération. Sur ce secteur, les bâtiments sont déjà existants et des places de stationnements sont existantes. En matière d'accès, la commune a effectué des aménagements afin de limiter l'accès aux véhicules sur la route de la tête de chien au profit des promeneurs et des piétons, avec l'installation d'un portail. La commune a finalisé fin 2023 un aménagement de parking public au niveau du secteur de la piscine****5- Changement de zonage :** Un zonage N qui doit s'étendre à la demande des services de l'État : un projet de nature hôtelière dans une zone UT(b) en discontinuité urbaine qui se retrouve en incohérence avec la lutte nationale contre la discontinuité urbaine et le mitage.**5 – Réponse C de LT 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 -. 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, la zone Uta basculant en zone N.****Changement de zonage :** Ainsi la seule cohérence qui existe aujourd'hui est celle d'un projet de sanctuarisation du site qui consistera à ne pas effectuer la transformation de la zone UF en UTb et à transformer cette zone urbaine en zone naturelle N dans le cadre de la présente modification de droit commun qui autorise cette possibilité.**Classement de la Zone Usa en Zone Naturelle (N) :** Le stade d'entraînement de l'AS Monaco, situé dans la zone Usa sur le massif de la Tête de Chien, est fortement artificialisé et se trouve au sein de la zone d'arrêté Biotope. Malgré l'obtention d'un permis de construire en 2015 pour son extension, toute nouvelle extension de cette infrastructure sportive devrait être stoppée pour préserver le massif naturel. Il est donc proposé de classer cette zone en zone naturelle (N) afin de protéger cet espace.**Réponse C de LT 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 -. 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, la zone Uta basculant en zone N. Le centre d'entraînement de l'AS Monaco installé dans une ancienne carrière et hors de la zone biotope. La zone USA a fait l'objet d'un secteur plan masse avec des polygones d'implantation des constructions pour la réalisation de ce centre, aujourd'hui terminé.**

R16 (Courriel)

Association ASPONA

Présidente
Mme LORENZI

Dossier d'enquête Public

Ayant pris connaissance via le site Internet de la mairie de La Turbie du dossier soumis à enquête publique depuis le 13 mars dernier, je souhaite alerter sur de possibles irrégularités de nature à invalider cette enquête.

Alors que le document (présenté sous forme de tableau récapitulatif) Avis des PPA et réponses indique à plusieurs reprises, pour répondre aux réserves formulées par la DDTM ou aux observations de l'ASPONA, « La note de présentation précise que la zone urbaine est réduite », « le zonage de la modification n°7 est modifié et le règlement écrit est complété » le projet de zonage et la note de présentation inclus dans le dossier électronique sont exactement identiques à ceux qui ont été transmis en juillet 2023 aux PPA, sans prendre en compte ces adaptations.

-Cette incomplétude ne concerne-t-elle que le dossier consultable par Internet ou bien est-ce aussi le cas pour le dossier mis à disposition du public en Mairie ?

-Comment le public et les PPA peuvent-ils apprécier que les réserves ou les observations ont été correctement prises en compte et le seront dans le document final ?

Une modification du premier envoi aurait nécessité un nouvel avis des PPA.

R45 (Courriel)

Association ASPONA
PONABP17
06501 Menton

Frédérique LORENZI

Dossier d'enquête Public

Opposition au projet

Propositions

Les parcelles incluses dans le périmètre de l'arrêté préfectoral de protection de biotope (parcelles C 381, C 276 et D 26 ainsi que les parcelles D 24, D 628, D 629 et partiellement D 627), doivent être reclassées en zone naturelle.

- Des constats différents sur la localisation des pieds de nivéole ont été faits en 2023, remettant en question les données du dossier.

1 – Réponse C de LT : Des investigations de terrain ont été réalisées le 17 avril 2024 et ont confirmées les stations historiques et ont relevées d'autres stations de Nivéole de Nice. Une carte a été mise à jour et indique l'emplacement de toutes les stations. Ainsi, les enjeux ont été réévalués ainsi que la proposition de mesures d'évitement au stade de la phase chantier et après la mise en service (choix d'un calendrier adapté et délimitation par ganivelle des stations de Nivéole à préserver). Les autres espèces protégées ont été également prises en compte dans l'évaluation des enjeux. Une espèce protégée a été observée (la Consoude bulbeuse). Elle se situe en dehors de la zone de travaux et sera également prise en compte dans le cadre des mesures d'évitement (mise en défense).**Les investigations réalisées en 2024 font suite à un travail sur le terrain avec l'ONF et à la demande de la DDTM concernant les milieux favorables aux espèces protégées**

AR Prefecture

006-210601506-20240628-2024_48_1_AU

Président Reçu le 11/07/2024

(milieu ouverts) et à l'application des OLD (Obligation Légales de Débroussaillage). Elles ont permis de compléter les observations antérieures et de confirmer la présence de la Nivéole au sein du périmètre d'étude. En effet, cette espèce ayant une plage de floraison allant de mars à mi-mai selon les années, il était important de réaliser une campagne supplémentaire pour confirmer les stations.

Assainissement : L'enclavement de la parcelle D 627 en zone naturelle et son probable non-raccordement au réseau collectif d'assainissement soulèvent des réserves sur l'opérationalité pour un établissement accueillant de nombreux clients, et le coût d'un système d'assainissement autonome.

Réponse C de LT Les questions portent sur le système d'assainissement individuel et la consultation de la Communauté d'Agglomération de la Riviera Française (CARF) concernant cet aspect du projet. Concernant l'assainissement, les bâtiments 1,2 et 3 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 complétement de tous les réseaux d'EU sur le site pour un raccordement en gravitaire. Un BET a été mandaté afin d'effectuer des sondages. + attente réponse CARF : Le terrain est desservi par l'assainissement collectif. Le règlement pourra être ajusté dans sa partie rédactionnelle

Risque incendie : La viabilité économique du complexe sportif touristique pourrait être compromise, et le risque incendie, en raison de l'exposition au vent, ne peut être écarté. 1 – Réponse C de LT : Le secteur est desservi par une voirie de circulation, une borne incendie est présente sur site. Un bassin DFCI est présent à proximité en contrebas. Sur le territoire communal il n'y a pas de plan de prévention des risques d'incendie opposable .

L'ASPONA suggère un reclassement de l'ensemble de la partie sommitale (y compris la parcelle D 627) en zone naturelle. Elle recommande :

- 1-D 'étudier, en association avec les 4 communes, le Conseil départemental 06 et le Conservatoire du littoral, la possibilité de l'inclure dans le périmètre du site Natura 2000 « Corniches de la Riviera » dont la gestion est assurée par le Conseil départemental. – réponse défavorable du Conseil départemental
- 2-De réaliser la renaturation de la parcelle D 627 — assimilable à une friche urbaine, eu égard à la qualité médiocre des anciens bâtiments du CNET au titre des nouveaux domaines d'intervention de l'EPF PACA.
- 3-D'explorer les conditions d'une possible remise en état requalification du patrimoine militaire des casernes inoccupées, à des fins d 'usage public culturel, éducatif ou de loisirs en mode doux.
- 4-Le recours au mécénat ou à des financements publics (y compris auprès des entités monégasques qui en sont propriétaires) pourrait être envisagé. L'usage des différentes composantes de cet ensemble monumental rénové pourrait être défini en complémentarité avec le Fort de La Revère.

1 – Réponse C de LT : Les propositions d'Aspona sont hors sujet dans le cadre de la modification N°7. La commune travaille depuis longtemps avec l'ONF sur la mise en valeur du massif de la tête de chien, et des aménagements ont été réalisés (accès interdit aux véhicules, cheminement piétons ...) La restauration des casernes en zone N EBC et en biotope est inenvisageable , il s'agit de ruines non accessible et non desservies par les réseaux

R58 Lettre RAR

Association Syndicale
ASL Libre les Hauts de
Monte Carlo

Route de la tête de
Chien
Villa 138
06320 La Turbie

Opposition au projet

Monsieur Christophe MARIN directeur financier et délégation de signature pour le président et le conseil d'administration de ASL « Les Hauts de Monte-Carlo » La Turbie , a adressé le 12 avril 2024, par courrier RAR , un document relié de 18 pages dans lequel sont annexées les deux (2) pièces suivantes totalisant 60 pages :

Pièce n°1 : Arrêté déclaration de travaux du 25/05/2023 commune de La Turbie ;

Pièce n°2 : PV de constats réalisé le 11/12/2023 par un commissaire de justice qui démontre la saturation des deux parkings en terre, et, à l'aide d'un comptage visuel leur ancienne capacité s'établissant à 80 places.

Voici le résumé synthétique de ce document qui est disponible en sa totalité pour la réponse du Maitre d'ouvrage :

1) Les questions de sécurités et de salubrité publique concernant les biens et les personnes prévalent sur les motivations de développement urbain poursuivies par la commune et le promoteur du projet hôtelier aussi contestable soient-elles.

Risque incendie : Les conditions de défense du site non réunies face au risque de feux de forêts aggravé par la nature du projet hôtelier identifié dans la notice explicative du projet de modification n °7 du PLU .

1 – Réponse C de LT e secteur est desservi par une voirie de circulation, une borne incendie est présente sur site. Un bassin DFCI est présent à proximité en contrebas.

-La fréquentation du secteur de projet est évaluée par le dossier jusqu'à 135 personnes par Jour. La saison touristique sur la Côte d' Azur est longue et prolongée complétée d'épisodes de canicules et de sécheresses de plus en plus violents et étalés, et, que la ressource en eau se fait de plus en plus rare et l'obéit de restrictions préfectorales. Aussi, une activité hôtelière de ce type dans un secteur boisé et naturel contribuerait grandement à aggraver de manière significative le risque incendie lié à une activité humaine économique incompatible avec les servitudes nationales de protection de cette zone. Par effet domino, il s'ensuivrait, potentiellement, une destruction des espaces faunistiques et floristiques et potentiellement une atteinte à la sécurité des personnes.

Difficultés d'accès/stationnement : Le secteur urbain de la Tête de Chien souffre déjà d'une insuffisance de stationnement public, avec seulement deux parkings en terre saturés les week-ends et jours fériés. Le projet prévoit la réalisation de seulement 30 places de stationnement, alors que cela ne suffirait pas pour répondre à la demande estimée, laissant un déficit important de 40 à 50 places. La zone manque d'une offre permanente de transport en commun, ce qui accentue le besoin de stationnement. De plus, l'éloignement du centre-ville et du parking public le plus proche aggrave cette problématique.

Les équipements publics situés à proximité, tels que la piscine municipale, les tennis, le City stade et le restaurant, sont déjà fortement sollicités les week-ends et jours fériés.

AR Prefecture

006-210601506-20240628-2024_48_1-AU

Reçu le 11/07/2024

L'ajout d'un complexe hôtelier avec un pic de fréquentation estimé à 135 personnes augmenterait cette pression.

-Besoin d'un plan de gestion du stationnement détaillé, incluant des solutions pour répondre au déficit de places de stationnement prévu, telles que la création de nouveaux parkings ou des arrangements avec des parkings publics existants.

-Besoin d'évaluer la capacité des équipements publics existants à absorber l'afflux de visiteurs supplémentaires et envisager des améliorations ou des agrandissements si nécessaire pour éviter la surcharge.

Réponse C de LT : 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 prévoira des places dans le cadre de l'existant sans imperméabiliser de nouveaux emplacements. 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 au moment du permis de construction. Par ailleurs, la commune en lien avec la CARF étudie la mise en place d'une navette.

Incompatibles avec les orientations du PADD :

2) projet qui aggravera de manière significative les déplacements de transports individuels au sein d'un secteur urbain non sécurisé, saturé et dans l'incapacité de supporter nouveau développement urbain.

-Le projet de modification n°7 sur ce point s'inscrit en totale contradiction avec les recommandations du rapport de présentation du PLU en vigueur (son diagnostic), et, avec les objectifs du PADD puisque les 2 parkings en terre n'ont pas été optimisés mais abaissés dans leur capacité. Il est donc évident qu'un problème important de gestion des flux et des déplacements va se poser avec son lot de nuisances pour les riverains associés à une augmentation significative du trafic sur une voirie inadaptée et non sécurisée pour les piétons. Le risque de collisions entre piétons et véhicules est élevé.

-Le projet de modification n°7 est par ces faits incompatibles avec les orientations du PADD, et, aggraverait les conditions d'insécurité et de salubrité en matière de déplacements. Une aggravation évidente des troubles de jouissance et des nuisances à venir pour les résidents et usagers du site.

3) L'atteinte à l'économie générale du PLU de la mise cause par multitude de procédures de modifications entreprises depuis 2014 qui affecte le massif de la Tête de Chien.

-Multiples Modifications du PLU: La commune de La Turbie a réalisé quatre procédures de modification de son PLU pour des projets privés sur le massif de la Tête de Chien, totalisant près de 10,7 hectares de terrains constructibles. Ces modifications ont été effectuées de manière successive et concomitante à une procédure de révision générale du PLU, qui semble ne pas être menée de manière appropriée.

-Manque de Réflexion Globale : Malgré l'importance du massif de la Tête de Chien en termes de préservation de l'environnement, des paysages et des déplacements, la commune n'a pas entrepris de réflexion d'ensemble sur son aménagement. Les modifications successives ont été effectuées sans considération pour l'intérêt général ni pour les impacts cumulatifs sur l'environnement.

-Contournement des Procédures : Les modifications successives du PLU ont permis de contourner l'obligation d'associer les services de l'État et d'organiser une concertation publique. Cela constitue une erreur de droit et un détournement de procédure pour éviter une révision générale plus rigoureuse et participative.

-Le projet susvisé aurait dû faire l'objet d'une Déclaration de Projet emportant la mise en compatibilité du PLU et non une procédure de modification de droit commun.

Réponse C de LT :

Le PADD évoque la mise en relation d'un « tourisme vert », or le passage de la zone en zone UT (pour touristique) est tout à fait transparent et conforme aux orientations du PADD.

La modification numéro 7 a été effectué afin de correspondre au calendrier de fin du portage financier prévu par l'EPF, calendrier qui ne correspondait pas à celui de la révision en cours. Les services de l'Etat ont été associés à toutes les modifications, qui n'ont été que sectorielles et n'ont pas remis en cause l'architecture générale du PLU de 2006.

Le changement de zonage était nécessaire afin de correspondre à l'activité du projet de Côte d'Azur cycling center. Il s'agit simplement d'un changement de zonage ,avec la possibilité de restaurer les bâtiments et d' une extension de 75m² d'un seul bâtiment qui pourra être démolit et reconstruit en lieu et place

Conservation et réhabilitation du site :

4) la sanctuarisation de cet espace naturel les générations futures :

-Il est tout à fait plausible d'imaginer renaturaliser cet espace est de conserver pourquoi pas une partie des constructions existantes pour leur donner une autre destination, publique et pédagogique. dans un objectif d'intérêt général. Par exemple, pourquoi ne pas développer une maison du massif de la Tête de Chien destinée à sensibiliser les usagers du site pour la connaissance des espèces et du milieu naturel, à la prévention des risques (et notamment d'incendies), aux bonnes pratiques des gestes respectueux de l'environnement. à l'accueil de scolaires de la commune.

-Une zone de réception pour les conférences scientifiques pourrait également voir le jour avec un accès piétons depuis les parkings en terre localisé avant le portail d'entrée au massif afin de respecter les lieux et la préservation du site. Des ateliers scolaires pourraient y être organisés.

-Le financement bien qu'il n'ait pas à faire l'objet d'une quelconque justification en l'espèce n'est pas une difficulté vu la récente augmentation des ressources financières de la

Dossier d'enquête Public

Propositions

Hors-Sujet

AR Prefecture

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

Commune grâce la revalorisation en 2018 du bail emphytéotique liant la commune de La Turbie à la SID (société immobilière domaniale contrôlée par l'État monégasque) qui a vu ses rentrées locatives annuelles évoluées de 75.000 euros à 255.000 euros sur 85 ans soit de 21.6 millions d'euros !

Réponse C de LT L'apport du bail avec la SID alimente le budget de fonctionnement et non celui d'investissement. Or, au BP 2024, le budget de fonctionnement dégagait une CAF faible de 200 000 euros.

Il n'y a donc aucun débat sur ce point d'autant que la commune de La Turbie est également propriétaire de nombreux terrains qu'elle souhaite notamment vendre et valoriser (terrains du Sillet vendu millions d'euros en 2024 (permis de construire délivré le 19/12/2023) pour la Construction d'un hôpital Vétérinaire de 1817 m2 de surface de plancher, terrains de la crémaillère en centre-ville propriété communale où un projet d'aménagement est escompté par la commune.

Réponse C de LT La parcelle D 627 est acquise par l'EPF PACA via une convention cadre signée avec la CARF et la Ville le 27 avril 2009 pour un montant de 3 millions d'euro. Or, le portage foncier par l'EPF est soumis à une date butoir, à laquelle, à l'issue, en l'absence de projet, la collectivité devra se porter acquiesce de la parcelle. Les modalités de cession sont prévues dans la convention foncière qui lie la commune à l'EPF.

Afin d'envisager un éventuel rachat, la commune a questionné la DGFIP en mars 2023 pour connaître l'emprunt maximum qu'elle pourrait contracter. Or, ses capacités d'emprunts qui ne pourraient pas dépasser 1.9 M€, soit, un montant bien inférieur au besoin de financement des villas du CNET, et à tout projet de rénovation ou de renaturation du site, qui serait d'ailleurs également soumis à modification du PLU et étude cas par cas soumise à l'autorité environnementale. Par ailleurs, si la commune devait racheter ces terrains en vendant des terrains communaux, ces ventes iraient au bénéfice de la section d'investissement de la commune, et donc, toute option de rachat se ferait au détriment d'autres investissements prévus sur la commune, y compris des investissements de nature environnementale, notamment le passage du parc communal d'éclairage public en LEDs. Les ventes en question, situées sur le hameau du Sillet, sont par ailleurs soumises à la réussite de la révision du PLU pour l'une et à la purge d'un recours pour l'autre. Dans tous les cas, ces ventes éventuelles ne se télescopent pas avec le calendrier de remboursement imposé par la convention avec l'EPF, et nécessiteraient le recours à un prêt relais couteux pour la commune, et d'ailleurs très hypothétique au regard de son montant éventuel. Enfin, dans l'optique d'une opération portée par une personne publique, Habitat 06 notait déjà "toute opération d'intérêt général à cette échelle ne peut dégager les recettes externes permettant de couvrir les différents postes de dépenses du bilan, charge foncière et coût de travaux notamment. Quel que soit le choix de densification, le programme envisagé est structurellement déséquilibré, sur des échelles difficilement compensables, dès que l'on parle de plusieurs millions d'euros", qui plus est dans un secteur qui n'est pas en cœur de ville. Tout amortissement d'un tel investissement se compterait en décennies, bloquerait pour 1 voir 2 mandats la capacité d'investissement de la commune, et, les "contre-projets" envisagés dégagent des perspectives de recettes inférieures aux impôts et taxes perceptibles par la commune et son EPCI à l'issue de la réalisation du projet de Côte d'Azur Cycling center, rentrées fiscales potentielles qui revêtent d'ailleurs d'un intérêt général. Le bon usage des deniers publics constituant également une exigence constitutionnelle qui découle de l'article 14 de la Déclaration de 1789, il en va également de la responsabilité de la commune dans le soutien à ce projet.

Classement de la Zone Usa en Zone Naturelle (N) : Le stade d'entraînement de l'AS Monaco, situé dans la zone Usa sur le massif de la Tête de Chien, est fortement artificialisé et se trouve au sein de la zone d'arrêté Biotope. Malgré l'obtention d'un permis de construire en 2015 pour son extension, toute nouvelle extension de cette infrastructure sportive devrait être stoppée pour préserver le massif naturel. Il est donc proposé de classer cette zone en zone naturelle (N) afin de protéger cet espace.

Réponse C de LT : La zone Usa se situe en dehors du périmètre de l'arrêté biotope.

R68

Association CAPRE 06

241 Chemin Henry
 Roubaud
 06610 La Gaude

Dossier d'enquête Public

Conservation du site/
 paysage et protection
 environnementale

Opposition au projet

1- Cadre juridique et réglementaire :- L'abrogation des articles (L123-10, L123-13, R123-19, et R123-24) du Code de l'urbanisme mentionnés dans l'arrêté d'ouverture de l'enquête publique soulève des questions sur la portée juridique de cette décision et son impact sur la validité de l'enquête.

1 – Réponse C de LT : Cela ne constitue pas une irrégularité, une erreur sur les visas n'est pas susceptible de remettre en cause la validité de l'enquête publique.

2-Impact sur la zone protégée par un APPB : Le projet de centre sportif entre en conflit avec la zone protégée par un Arrêté Préfectoral de Protection de Biotope (APPB), mettant en péril la biodiversité locale et la survie d'espèces protégées telles que la nivéole de Nice, les chiroptères et le lézard ocellé.3--La question est de savoir si d'autres solutions ont été envisagées pour répondre aux besoins sans compromettre l'environnement, mais cette question reste sans réponse. .

2 – Réponse C de LT : La MRAE, dans sa décision, approuvée par le conseil municipal, a estimé que cette modification ne nécessitait pas d'évaluation environnementale. La commune a pour autant réalisé un pré-diagnostic qui conclut à des effets neutres sur l'environnement au tour du site. Dans tous les cas, dans le cadre du dépôt du PC, le projet sera évalué par la DREAL pour une éventuelle étude cas par cas.

Des investigations de terrains ont été réalisées sur 4 saisons et mises à jour en 2024 afin de constituer un état initial solide pour effectuer une évaluation des impacts

AR Prefecture

006-210601506-20240628-2024_48_1-AU
 Reçu le 11/07/2024 proportionnées aux enjeux.

3-Garanties sur l'évolutivité du projet : Les inquiétudes concernent la possibilité que le projet évolue au fil du temps via des permis de construire modificatifs successifs, entraînant des impacts environnementaux plus importants que prévus initialement.
 4-Critères d'intérêt public majeur (RIIPM) : Le projet semble ne pas bénéficier à l'ensemble des habitants de La Turbie, remettant en question son caractère impératif d'intérêt public majeur.
 5-Assainissement et consultation des autorités compétentes :
5 – Réponse C de LT Assainissement : Les questions portent sur le système d'assainissement individuel et la consultation de la Communauté d'Agglomération de la Riviera Française (CARF) concernant cet aspect du projet. Concernant l'assainissement, les bâtiments 1,2 et 3 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. + attente réponse CARF
 6-Absence de Plan de Prévention des Risques Incendie (PPRI) : L'absence de PPRI incendie pour La Turbie, malgré sa densité forestière, soulève des préoccupations quant à la gestion des risques d'incendie dans la commune.

6 – Réponse C de LT Le secteur est desservi par une voirie de circulation, une borne incendie est présente sur site. Un bassin DFCI est présent à proximité en contrebas.

R91 (Courriel)

Association
INTERET A AGIR SUD
 (IAAS)
 597, AV des Genêts
 06190 Roquebrune-
 Cap-Martin

Président
 Jean François
 CORBEAU

**Conservation du site/
 paysage et protection
 environnementale**

**Gestion municipale et
 intérêts financiers
 et Opposition au projet**

Propositions

Votre analyse détaillée met en lumière plusieurs aspects préoccupants du projet Côte d'Azur Cycling Center à la Tête de Chien à La Turbie. Voici un résumé de vos principaux points :

1-Environnement/sécurité : Les rapports d'experts soulignent les conséquences catastrophiques sur la biodiversité et la sécurité en cas de développement humain sur ce site.
1 – Réponse C de LT La MRAE, dans sa décision, approuvée par le conseil municipal, a estimé que cette modification ne nécessitait pas d'évaluation environnementale. La commune a pour autant réalisé un pré-diagnostic qui conclut à des effets neutres sur l'environnement au tour du site. Dans tous les cas, dans le cadre du dépôt du PC, le projet sera évalué par la DREAL pour une éventuelle étude cas par cas.
Des investigations de terrains ont été réalisées sur 4 saisons et mises à jour en 2024 afin de constituer un état initial solide pour effectuer une évaluation des impacts proportionnées aux enjeux.

2. Les contraintes de débroussaillage et de protection de la faune et de la flore sont contradictoires avec le projet envisagé.
2- Réponse C de LT : Sans objet , les obligations de débroussailllements s'appliquent d'ores et déjà sur secteur puisqu'il est classé en zone U, par contre il s'effectue à certaine période, il en sera de même avec l'activité exercé sur ce terrain Sur les terrains classés en zone d'arrêté biotope le débroussaillage doit être effectué en dehors de la période de floraison (mars à fin juin)
Cependant, une étude spécifique sur les moyens devant être mis en œuvre pour les OLD et la préservation de la biodiversité a été réalisée dans le cadre de la demande au cas par cas. Ce travail a été réalisé avec l'aide de l'ONF d'une part pour comprendre les attentes de l'application des OLD, et d'autres part en fonction des milieux entretenus, enrichies ou encore présentant des espèces envahissantes. Une programme prévus et cartographiée fera partie des prescriptions qui seront à appliquer dans le cadre du PC et de l'exploitation du site : période de débroussaillage, arbres à couper, principe de débroussaillage en conservant un strate arbustive, réouverture des milieux enrichés et envahis de ronce, éradication des espèces envahissantes.

3. Le projet n'apporte aucun bénéfice public, mais risque d'endommager un espace naturel précieux et favoriser les activités touristiques potentiellement nuisibles
3 - Réponse C de LT Le projet apportera des ressources fiscales (TFB, CFE, CVAE) à la commune et à la CARF.
Le massif de la Tête de chien dans sa globalité est en zone naturelle EBC et en Biotope. Dans le cadre de la modification n° 7 les terrains de la zone UT concernés par l'arrêté « Biotope Falaises de la Riviera » seront classés en zone Naturelle

4. La transformation des bâtiments et l'accueil de jusqu'à 135 personnes entraîneraient des nuisances diverses et une surconsommation de ressources.
4 Réponse C de LT : Quelles nuisances et quelle surconsommation
Considérations financières :
 - La municipalité est contrainte de réaliser le projet sous peine de devoir payer une astreinte importante.
 -La vente des 22 000 m2 de ce site exceptionnel soulève des questions sur la préservation du patrimoine communal –
Réponse C de LT : Il ne s'agit pas du patrimoine communal, la parcelle D627 appartenant à l'EPF PACA
 -La viabilité financière du projet à long terme est remise en question, avec le risque que les investisseurs revendent ou transforment les locaux à leur guise –
Réponse C de LT : Le périmètre de la parcelle est en préemption renforcée.

6-Avis très défavorable au projet dans sa forme actuelle.

7-Suggère que l'État intervienne pour alléger la charge financière de la commune
7 - Réponse C de LT : Réponse déjà défavorable de l'EPF PACA à cette demande

AR Prefecture

006-210601506-20240628-2024_48_1-AU

Reçu le 11/07/2024

8- Propose de classer la parcelle en zone naturelle pour assurer sa préservation.

8 - Réponse C de LT 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 . 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, la zone Uta basculant en zone N.

Conservation et réhabilitation du site :

9-Recommandation pour un développement harmonieux et durable de l'espace, axé sur la rénovation des bâtiments pour des usages plus respectueux de l'environnement.

9 - Réponse C de LT : Il s'agit déjà d'une rénovation.

10-Proposition de mettre en avant des alternatives plus responsables de l'environnement, tout en préservant ce site naturel exceptionnel pour les générations futures.

10 – Réponse C de LT : La MRAE, dans sa décision, approuvée par le conseil municipal, a estimé que cette modification ne nécessitait pas d'évaluation environnementale. La commune a pour autant réalisé un pré-diagnostic qui conclut à des effets neutres sur l'environnement au tour du site. Dans tous les cas, dans le cadre du dépôt du PC, le projet sera évalué par la DREAL pour une éventuelle étude cas par cas.

Contributions des Elus - Municipalité de La Turbie

R20 (Courriel)

Dossier d'enquête Public

Mr Valentin LOPEZ
Elu, délégué au
Commerce

Dans le Magazine n°79 de La Turbie Info. en référence aux pages 8 à 10 pour l'article "Les villas du CNET à La Tête de Chien". Cet article retrace les étapes du dossier depuis 2005 jusqu'à ce début de mandat, mettant en lumière l'évolution du projet des villas du CNET à La Tête de Chien.

1-Questions/Demandes au Maire :

-Qui a payé le bureau BUROTIKA pour la réalisation du pré-diagnostic écologique ?

1- Réponse C de LT – Burotika est un sous-traitant du bureau Tinéétude, mandaté par la commune dans le cadre d'un marché public, conforme au CCP.

Demande de réalisation d'un ou deux nouveaux inventaires et repérages de la Nivéole de Nice sur la parcelle D627 pendant la période de floraison de la Nivéole, en présence d'une des PPA suivantes : représentant du GADSECA, de l'ASPONA ou de la DDTM.

Des investigations complémentaires ont été réalisées en avril 2024 et ont permis de mettre à jour les enjeux ainsi que les mesures à prendre pour éviter d'impacter les stations de flore protégées.

Un nouveau relevé sera réalisé dans le cadre du dépôt de PC.

-Demande de réalisation d'un travail d'étude des options d'achat de la parcelle D627 dans le cas où le projet de Mr Barel ne puisse pas se faire, avec la volonté de faire partie du groupe de travail

Réponse C de LT Tout rachat éventuel sera étudié sous la direction du Maire et de son adjoint aux finances, avec avis de la Commission des Finances de la Commune.

2-Prise en compte du dossier de 16 pages de Mr Valentin LOPEZ (courriel du 25/03), par le Maître d'Ouvrage pour des réponses au six points d'observations détaillées soit :

1-Conflit d'intérêt du bureau TINEETUDE.

1- Réponse C de LT : Le bureau d'étude mandaté par la commune pour réaliser un pré-diagnostic environnemental l'a été dans le cadre strict du code de la commande publique, dans l'optique de la modification du PLU, pas dans le cadre d'un permis de construire ou assimilé, et, avant la soumission par Monsieur Barel de son dossier à la DREAL. Cette remarque est par ailleurs en partie dénuée d'objet car, après décision de la MRAE, cette modification n'est pas soumise à évaluation environnementale.

2-Incompatibilité de la modification n°7 avec les documents du PLU en vigueur depuis 2006 et ceux travaillés dans le projet de révision générale du PLU lancé en 2016.

2-Réponse C de LT : Le PADD évoque la mise en relation d'un « tourisme vert », or le passage de la zone en zone UT (pour touristique) est tout à fait transparent et conforme aux orientations du PADD.

3-Possibilité de tromperie dans la présentation du projet de centre de performance.

3- Réponse C de LT Le changement de zonage est très clair sur cet aspect du projet,

4-Manque d'attention porté sur la protection environnementale.

4-Réponse C de LT : La MRAE, dans sa décision, approuvée par le conseil municipal, a estimé que cette modification ne nécessitait pas d'évaluation environnementale. La commune a pour autant réalisé un pré-diagnostic qui conclut à des effets neutres sur l'environnement au tour du site. Dans tous les cas, dans le cadre du dépôt du PC, le projet sera évalué par la DREAL pour une éventuelle étude cas par cas.

5-Manque de prise en compte de l'APPB de 2012 dans les changements de zonages.

5-Réponse C de LT 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 -. 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, la zone Uta basculant en zone N.

6-Manque de clairvoyance qui lèse l'intérêt collectif au détriment d'un intérêt privé.

AR Prefecture

006-210601506-20240628-2024_48_1_AU
Reçu le 11/07/2024

6-Réponse C de LT : La parcelle en question n'a jamais appartenu à la commune, et le projet en question permettra des rentrées fiscales, tout comme il créera de l'emploi sur la commune.

<p>R67 (Courriel)</p> <p>Mr Jean-Philippe Gispalou</p> <p>Elu, Conseiller Municipal de la Turbie</p> <p>-Tête de liste "Ensemble pour la Turbie"- Opposition</p>	<p>Conservation du site/ paysage et protection environnementale</p> <p>Opposition au projet</p> <p>Gestion municipale et intérêts financiers</p> <p>Propositions</p>	<p>1- Conservation du patrimoine naturel : La modification proposée du PLU risque de compromettre un poumon de biodiversité précieux en favorisant l'urbanisation croissante de la Tête de Chien, au détriment de la préservation de cet environnement naturel.</p> <p><u>1- Réponse C de LT La modification réduit la constructibilité, et ne prévoit pas de construction supplémentaire au-delà de 75m2 pour un bâtiment. 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 -. 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, la zone Uta basculant en zone N.</u></p> <p>2- Préservation des espèces protégées : L'absence d'un inventaire neutre des espèces protégées soulève des préoccupations quant à la préservation de la biodiversité locale, notamment en ce qui concerne les nivéoles de Nice, espèce végétale protégée.</p> <p><u>2-Réponse C de LT La MRAE, dans sa décision, approuvée par le conseil municipal, a estimé que cette modification ne nécessitait pas d'évaluation environnementale. La commune a pour autant réalisé un pré-diagnostic qui conclut à des effets neutres sur l'environnement au tour du site. Dans tous les cas, dans le cadre du dépôt du PC, le projet sera évalué par la DREAL pour une éventuelle étude cas par cas. Un nouveau relevé sera réalisé dans le cadre du dépôt de PC. Des investigations complémentaires ont été réalisées en avril 2024 et ont permis de mettre à jour les enjeux ainsi que les mesures à prendre pour éviter d'impacter les stations de flore protégées.</u></p> <p>3-Gestion de la circulation et du stationnement :</p> <p>Difficultés d'accès/stationnement : Les problèmes potentiels de circulation et de stationnement ne sont pas suffisamment pris en compte, notamment en ce qui concerne l'accès des centaines de véhicules attendus sur le site, ce qui remet en question les assurances sur l'absence de circulation étrangère in-situ.</p> <p><u>3 - Réponse C. de LT : Une navette est prévue entre la future activité et les autres pôles économiques de la commune. L'article UTb 12 précise que le nombre de places de stationnement devra répondre aux besoins de l'opération. Sur ce secteur, les bâtiments sont déjà existants et des places de stationnements sont existantes. En matière d'accès, la commune a effectué des aménagements afin de limiter l'accès aux véhicules sur la route de la tête de chien au profit des promeneurs et des piétons, avec l'installation d'un portail. La commune a finalisé fin 2023 un aménagement de parking public au niveau du secteur de la piscine</u></p> <p>4-Sécurité incendie et aléas naturels :</p> <p>Risque incendie : Les mesures de sécurité incendie et la gestion des risques liés aux aléas naturels, tels que les incendies de forêt, ne semblent pas être adéquatement planifiées, ce qui pourrait mettre en danger les personnes et les infrastructures en cas de sinistre.</p> <p><u>4 Réponse C de LT Le secteur est desservi par une voirie de circulation, une borne incendie est présente sur site. Un bassin DFCl est présent à proximité en contrebas.</u></p> <p>5-Opposition à la modification du PLU : Opposition à la modification du PLU, arguant qu'elle serait préjudiciable pour la commune en termes de préservation de l'environnement, de sécurité publique et d'intérêts financiers.</p> <p><u>5- Réponse C de LT : La MRAE, dans sa décision, approuvée par le conseil municipal, a estimé que cette modification ne nécessitait pas d'évaluation environnementale. La commune a pour autant réalisé un pré-diagnostic qui conclut à des effets neutres sur l'environnement au tour du site. Dans tous les cas, dans le cadre du dépôt du PC, le projet sera évalué par la DREAL pour une éventuelle étude cas par cas. Un nouveau relevé sera réalisé dans le cadre du dépôt de PC. Des investigations de terrains ont été réalisées sur 4 saisons et mises à jour en 2024 afin de constituer un état initial solide pour effectuer une évaluation des impacts proportionnées aux enjeux. A cette occasion, l'étude des différents milieux et occupation des sols a permis d'évaluer les enjeux sur les milieux à savoir : réouverture des milieux favorables aux espèces protégées dont la Nivéole de Nice et l'Oprhys de Bertolonii, l'éradication des espèces envahissantes dont la Canne de Provence et l'Ailanthé.</u></p> <p>6-Conflit d'intérêts et spéculation foncière :</p> <p>La relation entre le cabinet d'études mandaté par la commune et l'acquéreur des anciennes maisons du CNET soulève des questions de conflit d'intérêts, alimentant les préoccupations concernant une possible spéculation foncière au détriment de l'intérêt public.</p> <p><u>6 - Réponse C de LT / Le bureau d'étude mandaté par la commune pour réaliser un pré-diagnostic environnemental l'a été dans le cadre strict du code de la commande publique, dans l'optique de la modification du PLU, pas dans le cadre d'un permis de construire ou assimilé, et, avant la soumission par Monsieur Barel de son dossier à la DREAL. Cette remarque est par ailleurs en partie dénuée d'objet car, après décision de la MRAE, cette modification n'est pas soumise à évaluation environnementale.</u></p> <p>7-Transparence financière et intérêt général : Le manque de transparence financière, notamment l'absence de présentation d'un business plan par l'acquéreur, remet en question les affirmations de l'intérêt général avancées par les autorités municipales, notamment en ce qui concerne la rentabilité financière du projet.</p> <p><u>7 - Réponse C de LT : Remarque sans objet au regard de la modification qui prévoit un changement de zonage.</u></p> <p>8-Alternative à l'urbanisation :</p> <p>Conservation et réhabilitation du site : Proposition de conserver le site comme un bien commun accessible à tous, suggérant une transformation en réserve naturelle comme solution plus respectueuse de l'environnement.</p> <p><u>8-Réponse C de LT: Cette proposition, eut égard à la destruction de bâti qu'elle envisage, entrainerait des effets sur l'environnement potentiellement lourds et dans tous les</u></p>
--	--	---

AR Prefecture

006-210601506-20240628-2024_48_1-AU

Reçu le 11/07/2024

cas bien plus significatifs qu'à travers la modification numéro 7. Il ne s'agit pas de l'objet de la modification n°7, le secteur est déjà bâti et n'est pas compatible avec une réserve naturelle.

9-Gestion financière et Impact économique : L'acceptation de la modification du PLU entraînerait une perte financière importante pour la commune, car elle aurait la capacité d'acheter le site pour une somme inférieure à celle de sa vente à un promoteur immobilier.

R87 (Courriel)

Mr Alexandre FREU

Conseiller municipal de La Turbie et délégué à l'urbanisme

Gestion municipale et intérêts financiers

- 1-Analyse du portage par l'EPF PACA des maisons dites de "France Télécom" : Le portage foncier par l'EPF PACA des maisons de "France Télécom" à La Turbie est le fruit d'une acquisition réalisée en 2009 pour un montant de 3 millions d'euros. Cette acquisition s'est faite dans le cadre d'une convention cadre signée avec la CARF et la Ville, avec pour objectif initial de constituer un tènement foncier en vue d'implémenter une offre de services autour d'un équipement hôtelier.
- 2-Date butoir du portage foncier : Le portage foncier par l'EPF est soumis à une date butoir, après laquelle la commune devrait se porter acquéreuse de la parcelle en l'absence de projet. Les modalités de cession sont définies dans la convention foncière liant la commune à l'EPF.
- 3-Contraintes financières de la commune : La commune a exploré la possibilité d'un rachat des terrains, mais ses capacités d'emprunts sont limitées et ne couvrent pas le besoin de financement nécessaire. De plus, toute vente de terrains communaux pour financer le rachat irait au détriment d'autres investissements prévus sur la commune, y compris des projets environnementaux comme la transition vers l'éclairage public LED.
- 4-Viabilité économique du projet : Des analyses ont été réalisées sur la viabilité économique du projet, soulignant les défis structurels et financiers auxquels il pourrait être confronté. Tout amortissement d'un tel investissement prendrait des décennies et limiterait la capacité d'investissement de la commune pour plusieurs mandats.
- 5-Nature "publique" du site : Bien que les maisons du CNET aient été acquises par l'EPF, elles n'ont jamais fait partie du domaine public de l'État ou de la commune. Leur occupation par France Télécom n'a pas conduit à une privatisation de l'accès aux espaces de randonnée et d'accès au massif.
- 6-Vocation de l'EPF : L'EPF n'a pas vocation à intervenir pour acquérir des terrains constructibles en vue d'étendre une protection environnementale.

Conclusion : Le portage foncier par l'EPF PACA des maisons de "France Télécom" à La Turbie soulève des questions financières, économiques et environnementales importantes pour la commune. Les contraintes financières et les défis structurels associés au projet nécessitent une analyse approfondie pour déterminer la meilleure voie à suivre pour préserver l'intérêt général et l'équilibre financier de la commune.

Contributions du Public

R02

Mr Christian GOAPIL
Résident de La Turbie

**Conservation du site/
paysage et protection
environnementale**

Opposition au projet

Préoccupation concernant la perte imminente du paysage naturel en raison du développement prévu du site, considérant que le bien commun, visible de loin, est menacé par l'urbanisation croissante et les intérêts privés.

REPONSE C de LT : La modification n°7 concerne un changement de zone U – La zone UTb ne permet pas de construction nouvelle.

Qualification du projet d'abominable dans tous les sens du terme, suggérant une opposition totale à son approbation ou à sa mise en œuvre.

R03

Michel BORGNO
Résident La Turbie
Tête de Chien

Opposition au projet

Changement de zonage : Contre le passage de la zone nord en UTb, à classer en zone Naturelle. Dossier trop flou sur les perspectives envisagées par la zone UTb qui risque de défigurer le site.

R04 (Courriel)

Mme Géraldine ANTONIOLI

**Conservation du site/
paysage et protection
environnementale**

Opposition au projet

Exprime un fort attachement au massif de la Tête de Chien (site remarquable) en raison de son écosystème unique, de son microclimat et de son importance historique en tant que source d'inspiration pour des artistes comme Claude Monet. Souligne également son importance en tant que lieu de randonnée exceptionnel.

Changement de zonage : Opposition au classement en zone UT, cela n'entraîne une nouvelle artificialisation des sols par la construction d'une unité touristique ou sportive ainsi que par les infrastructures associées. Préconise plutôt la sanctuarisation et la protection pérenne du site.
REPONSE C de LT. Dans le cadre de la modification n° 7 les terrains de la zone UT concernés par l'arrêté « Biotopie Falaises de la Riviera » seront classés en zone Naturelle

AR Prefecture

<p>R05 (Courriel) Mme Paule MATHIE</p>	<p>006-210601506-20240628-2024_48_1-AU Reçu le 17/07/2024 Conservation du site/ paysage et protection environnementale</p>	<p>Rejet fermement du projet, perçu comme une destruction d'une zone verte et de tout son écosystème. Estime que cette destruction n'est pas acceptable et opposition catégoriquement au projet.</p>
	<p>Opposition au projet</p>	<p>Exprime son opposition aux intérêts financiers qui sous-tendent le projet, soulignant la priorité à accorder à la protection de la nature plutôt qu'aux gains financiers. Réponse C.de LT : Sans objet</p>
<p>R06 (Courriel) Mr Erick Gallian</p>	<p>Conservation du site/ paysage et protection environnementale Opposition au projet</p>	<p>Souligne l'importance du massif de la Tête de Chien en tant que refuge pour une faune et une flore sauvages, évoquant des rencontres avec des animaux. Estime que la préservation de cet habitat naturel est essentielle. Réponse C.de LT : Le projet permettra d'éviter aux promeneurs, randonneurs , d'abimer les espèces et la flore à préserver. Dans le cadre du permis, la commune demandera que soit mis en place une signalétique relatives aux espèces à protéger et sur la flore présente, avec également un balisage des chemins afin d'éviter que les personnes marchent hors de ces chemins. Actuellement nombre de personnes se promènent sans tenir compte du site, pique nique, ... barbecue,</p> <p>Une certaine méfiance envers le projet de construction du pôle sportif, perçu comme un projet immobilier impliquant bétonnage, circulation intense de véhicules et une fréquentation massive mal gérée. Refus catégorique du projet et compte sur l'engagement des autorités pour exprimer son opposition.</p>
<p>R07 (Courriel) Mme Conti Roggero St Paul sur Ubaye</p>	<p>Conservation du site/ paysage et protection environnementale</p>	<p>S'oppose à la modification n°7 du PLU, mettant en avant l'importance de préserver le site naturel de la Tête de Chien pour les activités éducatives et de sensibilisation à la nature. Souligne le risque de dégradation des paysages et de l'environnement si de nouvelles implantations immobilières étaient autorisées. Le projet permettra d'éviter aux promeneurs, randonneurs , d'abimer les espèces et la flore à préserver. Dans le cadre du permis, la commune demandera que soit mis en place une signalétique relatives aux espèces à protéger et sur la flore présente, avec également un balisage des chemins afin d'éviter que les personnes marchent hors de ces chemins. Actuellement nombre de personnes se promènent sans tenir compte du site, pique nique, ... barbecue,</p>
<p>R08 (Courriel) Marie-France CAT 06500 MENTON</p>	<p>Conservation du site/ paysage et protection environnementale Propositions</p>	<p>Exprime un fort attachement au massif de la Tête de Chien (site remarquable) en raison de son écosystème unique, de son microclimat et de son importance historique en tant que source d'inspiration pour des artistes comme Claude Monet. Souligne également son importance en tant que lieu de randonnée exceptionnel.</p> <p>Changement de zonage : Opposition au classement en zone UT, cela n'entraîne une nouvelle artificialisation des sols par la construction d'une unité touristique ou sportive ainsi que par les infrastructures associées. Préconise plutôt la sanctuarisation et la protection pérenne du site. Réponse C. de Lt. Dans le cadre de la modification n° 7 les terrains de la zone UT concernés par l'arrêté « Biotope Falaises de la Riviera » seront classés en zone Naturelle</p>
<p>R09 (Courriel) Mr Adonis Zlayji</p>	<p>Avis favorable</p>	<p>Favorable à l'enquête publique sur la modification numéro 7 du PLU de La Turbie et la mise en œuvre du projet de centre de performance pour des activités sportives liées au vélo.</p>
<p>R10 (Courriel) Mr Bty CAIROU</p>	<p>Opposition au projet</p>	<p>Texte du courriel : Avis défavorable !</p>
<p>R11 (Courriel) Mme Jan MUYLLE</p>	<p>Conservation du site/ paysage et protection environnementale</p>	<p>Originnaire de Belgique, appelle à la préservation de la Tête de Chien en se basant sur ses souvenirs d'enfance en tant que scout à Monaco. Souligné l'importance de conserver ces sites naturels intacts pour les générations futures, afin de préserver leur charme et leur magie pour les années à venir. Réponse C de LT : Il ne s'agit pas de l'objet de la modification n 7, puisqu'il s'agit d'un changement de zone U avec un règlement spécifique limitant les droits à bâtir . Le massif de la Tête de chien dans sa globalité est en zone naturelle EBC et en Biotope.</p>
<p>R12 (Courriel) Mme Sarah Monnet Antoni 6 chemin des amandiers Cap d'aïl</p>	<p>Conservation du site/ paysage et protection environnementale Opposition au projet Propositions</p>	<p>1-Note l'impact déjà négatif sur la faune et la flore causé par l'installation sportive à proximité (centre d'entraînement de foot) notamment en ce qui concerne l'éclairage excessif qui perturbe les espèces endémiques du site. Estime le projet, non éco-responsable et contraire à la préservation de la nature sauvage de la région. Réponse C de LT : Il ne s'agit de l'objet de la modification n 7, puisqu'il s'agit d'un changement de zone U avec un règlement spécifique limitant les droits à bâtir . Le massif de la Tête de chien dans sa globalité est en zone naturelle EBC et en Biotope. Hors sujet la modification ne porte pas sur le secteur « dit centre d'entraînement »</p> <p>Difficultés d'accès et de stationnement : Préoccupations concernant l'accès déjà difficile en voiture et des implications supplémentaires du projet sur la circulation, le stationnement des cyclistes, des fournisseurs et du personnel. Réponse Cde Lt : L'accès aux véhicules est interdite, y compris au vélo, présence d'un portail installé par la Commune. Seuls les propriétaires des terrains bâtis peuvent y accéder.</p> <p>Préservation en site naturel : en le classant en Grand Site de France ou en créant un Parc Nature avec le Conseil Général, proposant des animations grand public. Encourage les élus à prendre position en faveur de la préservation de ce site naturel, et à rechercher des alternatives plus respectueuses de l'environnement. Voir les possibilités de financement pour que la commune conserve son patrimoine naturel, estimant que cela serait bénéfique pour la commune à long terme.</p>

AR Prefecture

<p>R13 (Courriel) Mr Valentin LOPEZ Conseiller Municipal</p>	<p>006-210601506-20240628-2024_48_1-AU Reçu le 11/07/2024 Dossier d'enquête Public</p>	<p>Dans le paragraphe "la prise en compte des enjeux environnementaux" de la note de présentation du PLU, il est écrit "La commune a réalisé un pré-diagnostic écologique. Ce document est joint au présent dossier." Cependant ce document ne semble pas avoir été mis en ligne. Pouvez-vous me l'envoyer svp et le mettre en ligne ?</p> <p>???? Réponse Cde LT/ Mis en ligne</p>
<p>R14 (Courriel) SIGEO - Prestataire RTE – Activité Urbanisme Mme Sophie GUIDONI 13200 Arles</p>	<p>Hors-Sujet</p>	<p>RTE soulève des observations importantes concernant la nécessité de prendre en compte les ouvrages du réseau public de transport d'électricité dans la planification urbaine du PLU de La Turbie. Il est recommandé de reporter les servitudes d'utilité publique en annexe, de tenir compte de leur incompatibilité éventuelle avec les EBC et d'intégrer des dispositions spécifiques dans le règlement du PLU pour garantir leur prise en compte.</p> <p>Observation n°1 : Reporter en annexe les servitudes d'utilité publique 14</p> <p>Observation n°2 : Prendre en compte l'incompatibilité entre les servitudes d'utilité publique 14 et les Espaces Boisés Classés (EBC)</p> <p>Observation n°3 : Intégration dans le règlement de dispositions concernant les ouvrages du réseau public de transport d'électricité</p> <p>Réponse de la C de LT : Voir Espace : Mise à jour dans la présente modification ou dans la révision</p>
<p>R15 (Courriel) Mr Marc MARCON</p>	<p>Conservation du site/ paysage et protection environnementale</p> <p>Propositions</p> <p>Opposition au projet</p>	<p>Sur la commune de La Turbie, nous avons la chance de compter parmi nos trésors naturels le Massif de la Tête de Chien, un lieu prisé tant par les habitants que par les touristes pour son panorama époustouflant, sa garrigue odorante et ses falaises majestueuses plongeant vers la Méditerranée. Autrefois, ce lieu était le théâtre d'une vie harmonieuse, où l'on cueillait la lavande, les asperges et les salades sauvages entre ses pierres anciennes. Il est temps de rétablir cette harmonie, de redonner vie à ces traditions et de protéger ce patrimoine naturel pour les générations futures.</p> <p>Préservation en site naturel : Nous devons investir dans la préservation de la Tête de Chien en réparant ses sentiers, en mettant en place des mesures de prévention contre les incendies, et en sensibilisant résidents et visiteurs à l'importance de la garrigue. Faisons de cet endroit un exemple de préservation de la biodiversité en Europe.</p> <p>-Refusons les projets immobiliers qui menacent l'intégrité de ce trésor naturel</p> <p>Réponse de la Cde LT Hors sujet la modification n7 ne permet pas de projets immobiliers.</p>
<p>R16 (Courriel) Association ASPONA</p>		<p>Voir contributions des Associations</p>
<p>R17 Séverine FAYE 9 rue des Hauts de Monte-Carlo 06320 LA TURBIE</p> <p>-Ex-conseillère municipale -Administrateur de l'ASL des Hauts de Monte-Carlo</p>	<p>Opposition au projet</p> <p>Dossier d'enquête Public</p>	<p>Considère le projet hôtelier comme incohérent, étant donné sa nature touristique avec hébergements, et estime que des solutions financières alternatives existent. La vente de l'espace public à un acquéreur privé entraînerait une perte de contrôle de la commune sur cet espace remarquable sur le plan environnemental. Appel à trouver une solution alternative pour le projet et espère que la modification du PLU ne sera pas acceptée dans sa forme actuelle.</p> <p>Problèmes de sécurité : La route de la Tête de Chien reste dangereuse pour les véhicules et les piétons en raison de son étroitesse et de l'absence de trottoirs sécurisés. L'absence de transport collectif sur le site aggrave les problèmes de circulation et de sécurité.</p> <p>Réponse C de Lt : le site n'est pas accessible aux véhicules, sauf pour les terrains déjà bâtis.</p> <p>Difficultés d'accès / stationnement La réduction de capacité des parkings à proximité rendra difficile le stationnement pour les véhicules supplémentaires dû au projet hôtelier.</p> <p>Réponse C de Lt : Sans objet, pour autant, une navette est prévue entre la future activité et les autres pôles économiques de la commune. L'article UTb 12 précise que le nombre de places de stationnement devra répondre aux besoins de l'opération. Sur ce secteur, les bâtiments sont déjà existants et des places de stationnements sont existantes. En matière d'accès, la commune a effectué des aménagements afin de limiter l'accès aux véhicules sur la route de la tête de chien au profit des promeneurs et des piétons, avec l'installation d'un portail. La commune a finalisé fin 2023 un aménagement de parking public au niveau du secteur de la piscine</p> <p>Risque incendie : Le Préfet a souligné un risque incendie très élevé sur le site, ce qui est exacerbé par la fréquentation touristique prévue. L'augmentation du risque incendie aura un impact négatif sur la résidence voisine des Hauts de Monte-Carlo.</p> <p>L'étude "pré-diagnostic environnementale réalisée en 2022 par le bureau BUROTIKA n'a été versée au dossier d'E.P que le 20/03 alors que l'étude a commencé le 13/03. L'E.P est faussée par ces informations (notamment repérage d'espèces d'importance communautaire) n'ont pas été communiqués dès le début de l'enquête au public...</p>

AR Prefecture

006-210601506-20240628-2024_48_1-AU

<p>R18</p> <p>Mr André François PELLEGRIN Ex-conseiller Municipal</p>	<p>Reçu le <u>07/07/2024</u> projet</p>	<p>1-Processus décisionnel et procédures non respectées :</p> <ul style="list-style-type: none"> -Absence de délibération communale concernant la vente. -Refus d'une étude environnementale en conseil municipal du 12 mars 2024, malgré la protection du site. -Signature de la promesse de vente avant l'approbation de modification N°7 du PLU. -Conflit d'intérêt entre la mairie et le cabinet TinéeEtudes Ingénierie, également mandaté par l'acquéreur. <p><u>1- Réponse C de LT : La commune a sollicité Tinéeétude le 2/9/2022 dans le cadre le modification n°7 pour la partie environnementale, sans objet en l'absence de nécessité d'étude environnementale selon la MRAe. L'acquéreur a mandaté Tinéeétude , pour l'étude Cas par cas relative au projet pièce obligatoire pour le permis de construire. DES deux procédures n'ont aucun lien</u></p> <p>2-Écart financier et réserves officielles :</p> <ul style="list-style-type: none"> -Montant de vente (3,5 M€) inférieur à la valeur estimée par France-Domains (13,7 M€) . <p>2- <u>Réponse C de LT : l'évaluation des domaines se basait sur une constructibilité supérieure à la constructibilité réelle.</u></p> <p>3-Réserves émises par le Préfet des A-M</p> <p>4-Arguments au rejet du projet :</p> <ul style="list-style-type: none"> -Protection initiale du site contre le développement immobilier privé. -Manquement aux procédures légales et environnementales. -Risques financiers et environnementaux mal évalués. <p><u>Réponse C de LT : hors débat</u></p> <p><u>Risque incendie</u> : Risques accrus d'incendie</p> <p><u>Réponse C de LT Le secteur est desservi par une voirie de circulation, une borne incendie est présente sur site. Un bassin DFCI est présent à proximité en contrebas.</u></p> <p><u>Difficultés d'accès/stationnement</u> : Accessibilité routière inadaptée pour la fréquentation prévue. Insuffisance de stationnements avant le portail régulant l'accès à la tête d chien <u>Sans objet, pour autant, une navette est prévue entre la future activité et les autres pôles économiques de la commune. L'article UTb 12 précise que le nombre de places de stationnement devra répondre aux besoins de l'opération. Sur ce secteur, les bâtiments sont déjà existants et des places de stationnements sont existantes. En matière d'accès, la commune a effectué des aménagements afin de limiter l'accès aux véhicules sur la route de la tête de chien au profit des promeneurs et des piétons, avec l'installation d'un portail. La commune a finalisé fin 2023 un aménagement de parking public au niveau du secteur de la piscine</u></p>
<p>R19 (Courriel)</p> <p>Isabelle HOESSLY</p>	<p><u>Conservation du site/ paysage et protection environnementale</u></p>	<p>La Tête de Chien est un lieu de promenade prisé et un refuge pour la faune et la flore locale (rareté des espaces verts dans la région), en particulier pour la promenade et l'observation de la nature.</p> <ul style="list-style-type: none"> -Impact sur le tourisme : Perte de l'attrait touristique de la région en raison de la bétonisation excessive du littoral (témoignages d'amis). -Appel aux élus politiques : Demande d'une prise de conscience urgente des enjeux écologiques et d'une action politique pour stopper la bétonisation.
<p>R20 (Courriel)</p> <p>Mr Valentin LOPEZ</p>		<p>Voir contributions des Élus - Municipalité de La Turbie</p>
<p>R21 (Courriel)</p> <p>Nathalie DALMASSO</p>	<p>"avis favorable"</p>	<p>Favorable à l'enquête publique sur la modification numéro 7 du PLU de La Turbie et la mise en œuvre du projet de centre de performance pour des activités sportives liées au vélo.</p> <ul style="list-style-type: none"> -Comité Régional du Tourisme Côte d'Azur - La responsable pôle content Digital "Head of Content Marketing & Département".
<p>R22 (Courriel)</p> <p>Mme Fabienne Salva</p>	<p><u>Conservation du site/ paysage et protection environnementale</u></p> <p><u>Opposition au projet</u></p>	<p>Il est très important en ces temps difficiles causés entre autre par le réchauffement climatique de protéger coûte ce coûte la flore et la faune de notre belle région, la tête de Chien est un endroit où le biotope est le plus riche de la Riviera. Il est primordial de sanctuariser ce massif et cela représente un intérêt public important.</p> <p><u>Réponse C de LT : Il ne s'agit pas de l'objet de la modification n 7, puisqu'il s'agit d'un changement de zone U avec un règlement spécifique limitant les droits à bâtir . Le massif de la Tête de chien dans sa globalité est en zone naturelle EBC et en Biotope. Dans le cadre de la modification n° 7 les terrains de la zone UT concernés par l'arrêté « Biotope Falaises de la Riviera » seront classés en zone Naturelle</u></p> <p>Je suis opposée à ce projet qui ne va pas dans le sens de la préservation de la biodiversité du site.</p>
<p>R23</p> <p>Mme Isobel Homes hauts de Monte Carlo</p>	<p><u>Opposition au projet</u></p>	<p>Je suis contre ce projet, ce lieu remarquable doit rester complètement sauvage avec un accès uniquement piéton pour tous. C'est ce qui a été mis en place depuis la clôture de la route d'accès par un portail. La mise en place de 100 lits, l'accès permis à certaines voitures ne peuvent qu'abimer ce site.</p> <p><u>Réponse C de LT : L'article UTb 12 précise que le nombre de places de stationnement devra répondre aux besoins de l'opération. Sur ce secteur, les bâtiments sont déjà existants et des places de stationnement sont existantes</u></p>

AR Prefecture

006-210601506-20240628-2024_48_1-AU

<p>R24 (Courriel) Reçu le 17/07/2024</p> <p>Mr DRON Christian 1305 Chemin des Révoires - 06320 La Turbie</p>	<p>Conservation du site/ paysage et protection environnementale</p> <p>Opposition au projet</p> <p>Propositions</p>	<p>-Le massif de la tête de chien est l'un des rares espaces préservés dans la région. -Favorable à la préservation de l'espace naturel, opposé à la résidence hôtelière. -Les travaux prévus pour le projet risquent de nuire à la faune et la flore. -Opposé au projet en raison de son impact sur la faune et la flore locale.</p> <p>Urbanisation : Urbanisation galopante et non maîtrisée a entraîné des infrastructures inadaptées.- Opposition à toute urbanisation supplémentaire dans ce lieu remarquable. Risque incendie : La présence humaine accroît le risque d'incendie dans la région.Opposé au projet en raison du risque accru d'incendie. Difficultés d'accès/stationnement : Le projet entraînera un afflux de véhicules et des problèmes de circulation.Opposé au projet en raison des problèmes de circulation prévus. Le stationnement des visiteurs pose problème et entraînera des inégalités. Opposé au projet en raison des implications sur le stationnement. - Le projet favorise l'intérêt privé au détriment de l'intérêt public. Opposé au projet en raison de ses impacts sur l'intérêt public. Réponse C de LT : <u>L'article UTb 12 précise que le nombre de places de stationnement devra répondre aux besoins de l'opération. Sur ce secteur, les bâtiments sont déjà existants et des places de stationnements sont existantes. Le massif de la Tête de chien dans sa globalité est en zone naturelle EBC et en Biotope. Dans le cadre de la modification n° 7 les terrains de la zone UT concernés par l'arrêté « Biotope Falaises de la Riviera » seront classés en zone Naturelle</u></p> <p>Conservation et réhabilitation du site :</p> <p>-Inscrire l'ensemble du massif de la Tête de chien au patrimoine comme grand site de France. -Préférable de conserver le massif et de réhabiliter les bâtiments existants et servir de maison de la nature ou de salle de conférence. - Propose de sanctuariser le site et de le transformer en lieu de promenades et de circuits.</p>
<p>R25 Lettre RAR Séverine FAYE</p>		<p>Identique à R17</p>
<p>R26 Lettre RAR Mr André PELLEGRIN</p>		<p>Identique à R18</p>
<p>R27 (Courriel) Mme Christine PRATESI-PICCO</p>	<p>Conservation du site/ paysage et protection environnementale</p> <p>Opposition au projet</p> <p>Propositions</p>	<p>Le site est comme une aire de jeux extraordinaire et majestueuse, dont la beauté doit être préservée. Importance de préserver le milieu naturel en l'état pour les générations futures.</p> <p>Urbanisation : Fermement opposée au projet de résidence cycliste, estimant qu'il endommagerait irréversiblement le site sauvage. Estime que cet endroit exceptionnel devrait rester ouvert et accessible à tous, et que le projet d'urbanisation privatise l'accès.</p> <p>Conservation et réhabilitation du site : Suggère l'installation d'une MAISON DE PAYS, où des guides locaux pourraient faire découvrir la faune, la flore et l'histoire du lieu de manière éducative et respectueuse de l'environnement.</p>
<p>R28 (Courriel) Madame Mélanie MUNET</p>	<p>Conservation du site/ paysage et protection environnementale</p> <p>Opposition au projet</p> <p>Dossier d'enquête Public</p> <p>Opposition au projet</p> <p>Propositions</p>	<p>Souligne que la nature a repris ses droits sur la Tête de Chien au cours des 15 dernières années, et vous considérez cela comme un élément important à préserver. Mette en avant l'importance de protéger la faune et la flore de la Tête de Chien, notamment en raison de la présence d'espèces rares et menacées comme la nivéole de Nice.</p> <p>Changement de zonage : La zone UTa doit être reclassée en zone naturelle, et certaines parcelles de la zone proposées UTb doivent évoluer de la même manière.</p> <p>Réponse C de Lt : <u>Le massif de la Tête de chien dans sa globalité est en zone naturelle EBC et en Biotope. Dans le cadre de la modification n° 7 les terrains de la zone UT concernés par l'arrêté « Biotope Falaises de la Riviera » seront classés en zone Naturelle</u></p> <p>-Vous remettez en question une pratique à la limite de légalité sur la démarche de modification du PLU, en mettant en avant des irrégularités dans la procédure et des problèmes liés à l'application des règlements (voir la liste dans le courriel fichier pdf du 29 mars 2024). -Vous pointez du doigt une possible tromperie concernant le projet présenté au public, en raison des différences entre les maquettes consultables en ligne (notamment une piscine de 25 m x 2,5 m sur le toit d'un des bâtiments) et les informations fournies dans le dossier d'enquête publique où l'on parle de tourisme durable. -Vous Dénoncez l'incohérence du projet présenté dans le dossier d'enquête publique, notamment en ce qui concerne la présence d'une piscine et l'impact sur l'environnement.</p> <p>Assainissement : Vous soulevez des préoccupations concernant les conséquences environnementales du projet, notamment en ce qui concerne l'assainissement et la gestion des eaux résiduelles.</p> <p>Réponse C de LT : <u>Les questions portent sur le système d'assainissement individuel et la consultation de la Communauté d'Agglomération de la Riviera Française (CARF) concernant cet aspect du projet. Concernant l'assainissement, les bâtiments 1,2 et 3 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 afi</u></p>

AR Prefecture

006-210601506-20240628-2024_48_1-AU

Reçu le 11/07/2024

d'effectuer des sondages, + attente réponse CARF : Le terrain est desservi par l'assainissement collectif. Le règlement pourra être ajusté dans sa partie rédactionnelle

Difficultés d'accès/stationnement : Vous exprimez des inquiétudes quant à la gestion de la circulation et du stationnement, ainsi qu'à l'afflux de véhicules liés au projet.

Alternative proposée : Suggère d'étudier d'autres options d'usage pour les bâtiments concernés, y compris la possibilité de les démolir partiellement.

<p>R29 Lettre RAR</p> <p>Monsieur Michaël FIARD</p>	<p>Conservation du site/ paysage et protection environnementale</p> <p>Opposition au projet</p> <p>Propositions</p>	<p>Préoccupation concernant la destruction irrémédiable d'espèces végétales et animales protégées (nivéole de Nice, chauves-souris, etc..) lors de la construction de l'unité touristique.</p> <p>Absence d'intérêt général : La création d'une unité touristique privée ne répond pas à l'intérêt général, car elle ne bénéficie pas à la communauté dans son ensemble. Crainte qu'en cas d'échec du projet initial, la parcelle soit revendue pour un autre usage, potentiellement contraire à l'intérêt général et à la modification du PLU.</p> <p>Risque incendie : Le risque accru d'incendie lié à la sur fréquentation que pourrait engendrer l'unité touristique.</p> <p>Conservation et réhabilitation du site : Suggère que la municipalité rachète le terrain pour développer un projet d'intérêt général, tel que la réhabilitation des anciennes maisons pour en faire une maison de la nature ou une salle de conférence, afin de sécuriser le foncier contre les promoteurs privés.</p> <p><u>Réponse C de LT : Ne concerne pas la modification N°7</u></p>
<p>R30</p> <p>Mr Richard MOUTIERS</p>	<p>Conservation du site/ paysage et protection environnementale</p> <p>Opposition au projet</p>	<p>Préserver le massif de la tête de chien dans son état actuel, en refusant tout projet de développement qui altérerait cet environnement naturel. À l'âge de 90 ans, vous exprimez votre préoccupation pour les générations futures en appelant à la conservation de cet endroit unique.</p> <p><u>Réponse C de LT : Le massif de la Tête de chien dans sa globalité est en zone naturelle EBC et en Biotope. Dans le cadre de la modification n° 7 les terrains de la zone UT concernés par l'arrêté « Biotope Falaises de la Riviera » seront classés en zone Naturelle</u></p> <p>Désaccord avec le projet, estimant qu'il compromettrait l'intégrité et la tranquillité du massif.</p>
<p>R31</p> <p>Mr Hervé GIORDANO</p>	<p>Conservation du site/ paysage et protection environnementale</p> <p>Opposition au projet</p>	<p>Souligner le paradoxe entre les efforts demandés pour économiser l'eau et l'énergie, et la construction d'une piscine qui semble aller à l'encontre de la préservation des ressources naturelles telles que l'eau et l'énergie pour chauffer la piscine, en contradiction avec les directives pour à réduire la consommation d'énergie non renouvelable.</p> <p>Urbanisation : Un impact potentiel sur l'accès sécurisé pendant les travaux et après la mise en service de la structure. Question sur les coûts associés à la construction de nouvelles infrastructures telles que la voirie, l'assainissement et les parkings nécessaires pour soutenir ce projet, et comment ces coûts seront supportés.</p> <p><u>Réponse C de LT : La modification n°7 de la zone UTb règlemente les conditions et caractéristiques des voies de la desserte, en assainissement et en matière de stationnement. Les constructions existantes sur le terrain sont déjà desservies.</u></p>
<p>R32 (Courriel)</p> <p>Famille Davenet & Martin</p> <p>342 Chemin Romain</p> <p>06320 La Turbie</p>	<p>Conservation du site/ paysage et protection environnementale</p> <p>Opposition au projet</p> <p>Propositions</p>	<p>1- Préservation de l'environnement : Vous soulignez l'importance de préserver le site exceptionnel de La Turbie, un havre de paix offrant des balades champêtres, des senteurs, des vues panoramiques et une connexion avec la nature, la faune et la flore. Vous considérez ces éléments comme de véritables richesses à protéger.</p> <p>Urbanisation : Vous exprimez votre refus de voir le béton envahir encore un autre site remarquable de la région, après les autoroutes, les carrières et d'autres projets de développement et les conséquences néfastes du bétonnage, telles que la destruction de l'écosystème, la disparition de la faune sauvage et la pollution.</p> <p>Conservation et réhabilitation du site : Des projets, comme ceux liés au sport ou à l'agriculture, pourraient être envisagés sous une bannière écologique, répondant ainsi aux préoccupations actuelles en matière de préservation de l'environnement.</p> <p><u>Réponse C de LT : Le massif de la Tête de chien dans sa globalité est en zone naturelle EBC et en Biotope. Dans le cadre de la modification n° 7 les terrains de la zone UT concernés par l'arrêté « Biotope Falaises de la Riviera » seront classés en zone Naturelle</u></p>

AR Prefecture

R33/R34 (Courriel)	006-210601506-20240628-2024_48_1-AU Reçu le 17/07/2024	Conservation du site/ paysage et protection environnementale	S'agissant d'un espace public absolument exceptionnel, il me semble important de donner une chance à la nature de ne pas régresser, idéalement même de progresser, une fois n'est pas coutume ! J'avoue volontiers ne pas être un spécialiste du dossier en particulier dont je ne connais que les grandes lignes. Malheureusement, vous conviendrez que les exemples ne manquent pas, sur la côte d'azur comme ailleurs, où les intérêts et les pratiques des promoteurs immobiliers ont fait les dégâts que l'on sait. Nous avons donc confiance en nos élus pour prendre en compte cette sensibilité, dont il est difficile de penser aujourd'hui qu'elle n'est pas essentielle ou largement partagée par les administrés.
R35 (Courriel) Mme Régine LEONE 11 Allée FLEURIE Hauts de Monte-Carlo 06320 LA TURBIE	Conservation du site/ paysage et protection environnementale Opposition au projet Propositions	Contre ce projet car il y a un risque que la transformation des constructions actuelles en Pôle Sportif ne porte un préjudice irréparable au biotope endémique du site, et également les effets néfastes sur l'environnement dus à l'utilisation de matériaux et de procédés de construction polluants. Assainissement : Les normes sanitaires strictes propres à l'industrie hôtelière pourraient entraîner des pollutions de l'air, des sols et de l'eau, et également les nuisances sonores et lumineuses, ainsi que les risques d'incendie accrus dans ce contexte. Difficultés d'accès/stationnement : Évocation des problèmes de circulation déjà existants sur la route de la Tête de Chien et crainte que l'augmentation du trafic liée au projet ne rende la situation encore plus problématique et qui remette en question l'efficacité du portail mis en place par la municipalité pour limiter la fréquentation. Urbanisation : La préservation de la nature doit avoir la priorité sur les intérêts financiers propres aux investissements lucratifs. Suggère que des lieux déjà urbanisés aux abords du village seraient mieux adaptés à ce type de projet. Conservation et réhabilitation du site : La mise en place de mesures de protection telles que la sanctuarisation, l'extension du Parc de La Grande Corniche ou la création d'une réserve naturelle, ou la réhabilitation des maisons délaissées en espaces éducatifs et de sensibilisation à l'environnement. <u>Réponse C de LT: Le massif de la Tête de chien dans sa globalité est en zone naturelle EBC et en Biotope. Dans le cadre de la modification n° 7 les terrains de la zone UT concernés par l'arrêté « Biotope Falaises de la Riviera » seront classés en zone Naturelle</u>	
R36 Mme Maggy PINCEMIN 106 hauts de Monte-Carlo La Turbie	Conservation du site/ paysage et protection environnementale Opposition au projet	La Tête de Chien doit demeurer un sanctuaire naturel préservé de toute urbanisation excessive. Opposé à l'idée de transformer cet espace en centre sportif, soulignant l'importance de maintenir la nature intacte. Difficultés d'accès/stationnement : Préoccupations concernant la sécurité, notamment en ce qui concerne l'accès au site et l'absence de plan d'évacuation en cas de besoin, également un manque de places de stationnement, ce qui pourrait poser des problèmes en termes de sécurité routière et d'affluence de véhicules. <u>Réponse C de LT : Sans objet, pour autant, une navette est prévue entre la future activité et les autres pôles économiques de la commune. L'article UTb 12 précise que le nombre de places de stationnement devra répondre aux besoins de l'opération. Sur ce secteur, les bâtiments sont déjà existants et des places de stationnements sont existantes. En matière d'accès, la commune a effectué des aménagements afin de limiter l'accès aux véhicules sur la route de la tête de chien au profit des promeneurs et des piétons, avec l'installation d'un portail. La commune a finalisé fin 2023 un aménagement de parking public au niveau du secteur de la piscine</u>	
R37 (courriel) M et Mme André DUTTER	Conservation du site/ paysage et protection environnementale Propositions	Préoccupé par l'impact négatif sur l'environnement, notamment en termes de pollution et de détérioration des paysages, ex. le gros immeuble de sport à Monaco, illustrant ainsi les conséquences visuelles et esthétiques de tels projets sur le paysage environnant. Opposition au projet, soulignant les dommages irréversibles qu'il causerait à la beauté naturelle de la Tête de Chien. <u>Réponse C de LT : Le massif de la Tête de chien dans sa globalité est en zone naturelle EBC et en Biotope. Dans le cadre de la modification n° 7 les terrains de la zone UT concernés par l'arrêté « Biotope Falaises de la Riviera » seront classés en zone Naturelle</u> Conservation et réhabilitation du site : Plutôt de laisser la nature reprendre ses droits sur la Tête de Chien et d'organiser des activités éducatives et encadrées qui respectent l'environnement, évitant ainsi les risques d'incendie et de pollution.	