



Publication en mairie le 13.03.2025

Durée de deux mois

**Conseil Municipal du 28 février 2025**

L'an deux mille vingt-cinq et le vingt-huit du mois de février à dix-huit heures trente, le Conseil Municipal de la Commune de La Turbie, s'est réuni en session ordinaire, en l'Hôtel de Ville, salle habituelle des délibérations, sous la présidence de M. RAFFAELE Jean-Jacques, Maire.

Date de la convocation du Conseil Municipal : 21 février 2025

**NOMBRE DE CONSEILLERS :**

EN EXERCICE : 21      PRESENTS : 15      VOTANS : 19      POUVOIRS : 4

**Présents :** M. RAFFAELE Jean Jacques, Maire  
Mme CLOUPET Liliane, Mme Sandrine PENTA, M. CANDELA Daniel,  
Mme CHAMPION Annick, M. TAPIERO Bernard, Adjoint.  
Mme GROUSELLE Hélène, Mme GRITELLA Christine, Mme TAPIERO Brigitte,  
M. MATZ Philippe, M. GELB Bernard, M. LOPEZ Valentin, M. FREU Alexandre,  
Mme KERAUDREN Bernadette, M. GISPALOU Jean-Philippe Conseillers Municipaux.

**Ont donnée pouvoir :**

- |                          |                        |
|--------------------------|------------------------|
| ➤ Mme CHIBANE Laure      | à M. CANDELA Daniel    |
| ➤ Mme ALBERTINI Brigitte | à Mme GROUSELLE Hélène |
| ➤ Mme BARRA Catherine    | à Mme CLOUPET Liliane  |
| ➤ Mme BARBANERA Sonia    | à Mme PENTA Sandrine   |

**Absente excusée :**

- M. IMPAGLIAZZO Michaël
- M. BERRO Alexandre

**Secrétaire de séance :** Mme CLOUPET Liliane

\*\*\*\*\*

**Délibération n° 2025 – 01****Objet :** Lancement de la procédure de modification n° 8 du plan local d'urbanisme**Rapporteur :** M. Alexandre FREU

L'article 5, II, de la loi n° 2024-1039 du 19 novembre 2024 visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale, dite loi « Le Meur », crée une servitude d'urbanisme qui permet, depuis le 21 novembre 2024, à l'autorité compétente en matière de PLU de délimiter des secteurs où les constructions nouvelles de logements sont soumises à une obligation d'usage au titre de résidence principale (C. urb., art. L. 151-14-1).

Cette nouvelle servitude ne peut être mise en œuvre que dans les zones urbaines (U) ou à urbaniser (AU) des communes dotées d'un PLU qui entrent dans l'un des cas suivants :

- le taux de résidences secondaires est supérieur à 20 % du nombre total d'immeubles d'habitation ;
- la commune est concernée par la taxe annuelle sur les logements vacants telle que mentionnée à l'article 232 du code général des impôts (zone tendue).

Ces critères ont été choisis dans la perspective de remédier à la raréfaction du logement locatif permanent qui touche ces communes.

La commune de La Turbie est concernée par ces deux critères et souhaite utiliser cette nouvelle disposition législative au regard de la tension sur son marché locatif en cœur de ville.

En parallèle de ce volet social, la commune souhaite que cette modification comporte un volet économique afin de permettre la réalisation d'un espace de co-working sur le secteur du Sillet. Cette modification vise ainsi notamment à la suppression de la zone UDC qui n'est pas adaptée afin de créer un secteur avec des polygones d'emprise et développer les dispositions réglementaires qui s'y rapportent.

**Vu** le Code Général des Collectivités Territoriales,

**Vu** le Code de l'urbanisme en vigueur et notamment ses articles L. 153-41 à L. 153-44,

**Vu** l'article L. 151-14-1 du Code de l'urbanisme,

**Vu** l'article L. 324-1-1 du Code du tourisme,

**Vu** l'article 5 de la loi dite Le Meur du 19 novembre 2024 n°2024-1039 visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale

**Vu** l'article 2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986,

**Vu** l'article 232 du Code général des impôts,

**Vu** l'ordonnance n° 2012-11 du 5 janvier 2012 portant clarification et modification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme,

**Vu** le décret n° 2013-142 du 14 février 2013 pris pour l'application de l'ordonnance n° 2012-11 du 5 janvier 2012,

**Vu** l'annexe du décret n° 2013-392 du 10 mai 2013, mod. en dernier lieu par le décr. n° 2023-822 du 25 août 2023

**Vu** le Plan local d'Urbanisme approuvé le 12 juillet 2006 et qui a fait l'objet d'adaptations, dans le cadre des procédures suivantes de modification :



- Modification n° 1, approuvée le 18 février 2011,
- Modification n° 2, approuvée le 22 novembre 2013,
- Modification n° 3, approuvée le 18 mars 2014,
- Modification n° 4, approuvée le 28 avril 2016
- Modification simplifiée n°5, approuvée le 11 octobre 2021,
- Modification n° 6, approuvée le 19 décembre 2022,
- Modification n° 7, approuvée le 28 juin 2024.

**Vu** la délibération 2023-42 du Conseil Municipal du 25 Avril 2023 ;

**Considérant** qu'il peut être fait usage de cette procédure dans la mesure où il n'est pas porté atteinte à l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), que la modification n'a pas pour effet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels et ne comporte pas de graves risques de nuisance.

**Considérant** que les modifications envisagées correspondent aux cas visés par l'article L. 153-41 du code de l'urbanisme nécessitant la mise en œuvre d'une modification de droit commun ;

**Considérant** que la Commune de La Turbie souhaite ajouter dans les dispositions réglementaires une servitude de résidence principale prévue par la loi Le Meur, sur les zones UA, UB, UC et UE.

**Considérant** que la modification n° 8 concerne le secteur dénommé « Lieu-dit Le Sillet » situé route de Menton, classé en zone UDC ;

**Considérant** que la Commune engage cette modification pour permettre la réalisation d'un projet de co-working avec services ;

Les documents suivants devront être modifiés :

- Le rapport de présentation
- Le règlement
- Le plan de zonage

**Je vous demande en conséquence de bien vouloir,**

**DECIDER** d'engager la procédure de modification n° 8 du Plan local d'Urbanisme de La Turbie,

**PREPARER** la saisine des services de la DREAL pour la MRAe au titre du code de l'environnement,

**PREPARER** le projet de modification

Le notifier aux personnes publiques associées

Le mettre à l'enquête publique pour une durée d'un mois

**DIRE** que la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois



**AR Prefecture**

006-210601506-20250228-2025\_01-DE  
Reçu le 07/03/2025

**AUTORISER** M. le Maire ou son représentant à effectuer toutes les formalités administratives, techniques ou financières, nécessaires à l'exécution de la présente délibération et à signer tout document utile à cet effet.

**DIRE** que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa transmission au représentant de l'Etat dans le Département.

**Le Conseil Municipal**

**Adopte la délibération à la majorité des voix :**

**12 voix « POUR »**  
**2 voix « CONTRE »**  
**1 voix « ABSTENTION »**

Fait et délibéré les jour, mois et an que dessus.

**Le Secrétaire de Séance,  
Liliane CLOUPET**



*[Handwritten signature of Liliane Cloupet]*

**Pour extrait certifié conforme**

**Le Maire,  
Jean Jacques RAFFAELE**



*[Large handwritten signature of Jean Jacques Raffaele]*

Le Maire certifie, sous sa responsabilité, le caractère exécutoire de cet acte, et informe qu'il peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir auprès du Tribunal Administratif de Nice dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou sa notification et sa transmission aux services de l'État.