



ASPONA

ASSOCIATION POUR LA SAUVEGARDE DE LA NATURE ET DES SITES
DE ROQUEBRUNE – CAP MARTIN, MENTON ET ENVIRONS

B.P. 17 – 06501 MENTON CEDEX

AGRÉE N° SIREN 401 480 827 N° SIRET 401 480 827 000 21

M. Jean-Jacques RAFFAELE
Hôtel de ville
1, avenue de la Victoire
06320 LA TURBIE

Menton, le 26 août 2023

Objet : Modification n°7 du PLU de La Turbie

Monsieur le Maire,

Vous avez transmis à l'ASPONA, personne publique associée pour la modification n°7 du PLU de La Turbie, le dossier du projet par lettre du 2 août 2023. Au nom de l'association, j'ai l'honneur de vous transmettre un avis défavorable pour les raisons qui suivent :

1 - L'inadaptation de la procédure utilisée pour permettre le changement de destination de la parcelle D 627, relevant actuellement du zonage UF (Tête de Chien : secteur d'habitat individuel situé en continuité des Hauts de Monte-Carlo) :

En effet, le secteur couvert par le zonage UF comprend 5 parcelles : D 26, D 627, D 628, D 629 et D 630, chacune d'entre elles ayant un propriétaire et des caractéristiques différents.

- D 26 : propriété de la commune (?) d'une surface de 400 m² entièrement végétalisée
- D 627 : propriété de l'EPF PACA depuis 2009, d'une surface de 2,2 ha, comprenant 5 bâtiments R +1 et peu de zones de stationnement. Une partie de cette parcelle (de l'ordre de 700 m²) est cependant classée en dehors de la zone UF probablement en zone naturelle (zone « blanche » sur le plan de zonage de la commune !)
- D 628 : propriété de la Principauté de Monaco, d'une taille de 1000 m² et partiellement occupée par un bâtiment R+1
- D 629 : route de la Tête de Chien en partie (environ un tiers des 2100 m² est en zone UF)
- D 630 : propriété privée de 100 m², entièrement occupée par un bâtiment R+1 jumelé avec le bâtiment 5 de la parcelle D 627.

Or le dossier de présentation ne traite que du projet de « *centre de performance pour des activités sportives liées au vélo* » envisagé sur la parcelle D 627. **Aucune indication n'est donnée sur le devenir des bâtiments d'habitation sis sur les parcelles D 628 et D 629, ni l'évolution de la parcelle D26.**

Il aurait été plus pertinent de lancer une procédure de « Déclaration de projet emportant modification du PLU ». Mais encore aurait-il fallu que le dossier de permis de construire soit beaucoup plus précis et avancé, que celui présenté de manière très succincte et incomplète dans le dossier de présentation (voir infra).

2 - L'ouverture à urbanisation non contrôlée, induite par un éventuel reclassement de la zone UF en zone UTb, remettant en cause les prescriptions actuelles visant à apporter une protection environnementale et paysagère du site :

Depuis la 4^{ème} modification du PLU de La Turbie intervenue en 2016, suite à la demande expresse de l'ABF et de la DDTM par un souci de préservation de la qualité naturelle du site de la Tête Chien, **« l'emprise au sol maximale des constructions et leurs annexes sur l'ensemble de la zone UF est fixée à 1500 m² dans le cas de construction à usage d'habitation ou à 2500 m² dans le cas de construction d'intérêt général ou collectif. Les emprises au sol ne sont pas cumulables. »** (article UF 9)

Si l'on se réfère au dossier de présentation et au cadastre, les constructions existantes occupent actuellement presque 1200 m² (plus de 920 m² sur la parcelle D 627, de l'ordre de 150 m² sur la parcelle D 628 et presque 100 m² pour la parcelle D 630). Le plafond actuel de constructibilité de 1500 m² pour l'ensemble des parcelles de la zone UF n'autorise donc que 300 m² supplémentaires.

Bien que rien ne soit mentionné dans le rapport de présentation qui indique seulement *« Le projet envisage ainsi la rénovation des 5 bâtiments exclusivement avec la possibilité de surélever 1 et/ou 2 bâtiments. »*, le projet d'article UT 9 dans le Règlement stipule :

« Dans le cas de restauration ou de surélévation des bâtiments existants, aucune emprise au sol supplémentaire ne pourra être autorisée. Toutefois, pour des raisons techniques et architecturales une constructibilité en dehors de l'emprise des constructions existantes pourra être admise, pour l'aménagement extérieur aux abords des constructions existantes.

Pour le bâtiment n° 4 (voir plan annexé) il pourra être admis une constructibilité en dehors de l'emprise de la construction existante, dans la limite de 75 m² supplémentaires, au maximum (hors modénature, débord de toiture, coursive extérieure, balcon et aménagement extérieur aux abords des constructions existantes).

Dans le cadre de la démolition du bâtiment n°4, (voir plan annexé), la nouvelle construction devra s'implanter dans l'emprise bâtie existante avant démolition. Toutefois, pour des raisons techniques et architecturales, il pourra être admis une constructibilité en dehors de l'emprise de la construction existante, dans la limite de 75 m² supplémentaires, au maximum (hors modénature, débord de toiture, coursive extérieure, balcon et aménagement extérieur aux abords des construction existante). »

Outre le caractère incompréhensible des deux derniers paragraphes, on peut s'étonner que le règlement d'urbanisme fasse référence explicitement « au bâtiment n°4 », et pas du tout au « bâtiment 1 », alors même que le rapport de présentation (page 9) prévoit déjà deux surélévations et reste flou sur le nombre exact de bâtiments concernés par ces surélévations. Par ailleurs, pour ce qui est des 2 autres parcelles bâties de la zone (D 628 et D 630) , on peut se demander si elles sont aussi concernées par le 1^{er} paragraphe ou si elles se retrouvent totalement exonérées de contrainte.

Les intentions de la commune doivent aussi être clarifiées dans le projet d'article UT 6 *« Les constructions doivent s'implanter dans les mêmes emprises que les constructions existantes. Toutefois, pour des raisons techniques et architecturales, il pourra être admis une constructibilité en dehors de l'emprise des constructions existantes, conformément à l'article 9 suivant. Dans le cas de restauration ou de surélévation des bâtiments existants antérieurement à la date d'approbation du PLU, [~~dans ce cas~~], les implantations se feront à l'alignement et en continuité de la construction restaurée ou surélevée »*. Pourquoi le terme « extension » n'est-il pas employé, alors même qu'il s'agit d'autoriser des constructions en dehors des bâtiments existants ?

Le règlement actuel précise également, « *la hauteur en tout point des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'à l'égout du toit. La hauteur des constructions, mesurées dans les conditions définies ci-dessus, ne peut excéder 9 mètres et R+2.* »

Le projet d'article UT10 indique quant à lui « *Dans le secteur UTb, la hauteur des constructions existantes doit être conservée. Sur les bâtiments n°1 et 4 (voir plan annexé), il pourra être admis une hauteur limitée à R+1 et 8,50m à l'égout du toit. Les édifices techniques et dispositifs individuels de production d'énergie renouvelable sont autorisés en superstructure au-dessus de l'égout du toit sans dépasser 3,50m.* » Là encore, la référence à deux bâtiments uniquement soulève des questions. De plus, sous couvert d'une formulation restrictive, elle autorise finalement des constructions pouvant aller jusqu'à 12,00m de hauteur. On peut par ailleurs s'interroger sur la compatibilité entre la préservation d'un paysage, visible depuis les Iles de Lérins jusqu'à Bordighera, avec l'installation de panneaux photovoltaïques sur les toitures des bâtiments.

Pour bien mesurer ultérieurement si le principe ERC (Eviter-Réduire-Compenser) a été pris en compte, il faudrait *a minima* que le dossier détaille pour chacune des parcelles les polygones d'emprise, les hauteurs et les volumes actuels et ce qui serait autorisé par le nouveau classement, en précisant la répartition entre les volumes bâtis, les espaces de stationnement et les zones restées naturelles.

3 - L'absence d'étude d'impact environnemental (avis de la MRAe), fondée sur des informations tronquées :

- Dans ses « considérants », la MRAe méconnaît l'existence – cruciale pour l'espace concerné situé en partie sommitale de la Tête de Chien – **du Plan national d'actions 2022-2031 de la nivéole de Nice et 124 taxons associés**. Ce Plan, validé au printemps 2022 et ayant reçu un avis favorable du CNPN (conseil national de la protection de la nature) le 26 septembre 2022, a été mis en consultation publique au printemps 2023 <https://www.consultations-publiques.developpement-durable.gouv.fr/plan-national-d-action-en-faveur-de-la-niveole-de-a2825.html>

La consultation étant achevée depuis le 24/4/2023, le PNA était bien opposable à la date où la MRAe a rendu son avis, le 21/7/2023. Or, la Tête de Chien y est mentionnée en page 118 comme « priorité de conservation III » (voir ci-dessous)

Tableau 10 : Résumé de la vulnérabilité et de l'originalité éco-évolutive des 43 populations actuelles d'*A. nicaeensis* ; Vulnérabilité : voir le tableau 2 ; Unité de conservation : première lettre = groupe écologique, deuxième lettre = groupe génétique ; Priorité de conservation des sites : I = pas de protection et forte vulnérabilité ; Mise en place prioritaire d'aire protégée ; II = faible vulnérabilité et peu protégée ; III = protégé ou géré (voir Figure 5d) ; Priorité de conservation *ex situ* en banque de semences : I et pour des opérations de renforcement de population (***), en bleu les opérations actuellement en cours.

Populations de <i>Acis nicaeensis</i> (site, commune, pays)	Effectif	Vulnérabilité	Unité de Conservation	Priorité de conservation des sites	Priorité pour la conservation <i>ex situ</i> et renforcement (***)
BSJ: Baou de Saint-Jeannet, Saint-Jeannet, France	> 1000	V0	AA	III	
C4C: Col des Quatre Chemins, Villefranche-sur-Mer, France	< 100	V2	AA	III	I (***)
CAR: Col de l'Arme, Peille, France	100 - 200	V0	BA	II	
CAS: Fontanelle, Castillon, France	< 100	V2	AA	III	I (***)
CCL: Caïre/Camp Lucéram, Drap, France	< 100	V1	A?	II	I
CES: Cap Estel, Eze, France	< 100	V1	B?	II	I
CFE: Cap Ferrat, Saint-Jean-Cap-Ferrat, France	< 100	V3	CB	I	I (***)
CRO: Carrières romaines, La Turbie, France	200 - 500	V2	AC	I	I

NRO: Rocagel, Peille, France	100 - 200	V0	A?	III	
PAF: Petite Afrique, Villefranche-sur-Mer, France	200 - 500	V2	AC	III	I
PJU: Plateau de la Justice, Eze, France	100 - 200	V0	AA	III	
PSL: Pont Saint-Louis, Menton, France	200 - 500	V0	BA	III	
PTE: Plateau Tercier, La Trinité, France	500 - 1000	V0	A?	II	
ROC: La Rocca, Gorbio, France	100 - 200	V0	A?	II	
TCH: Tête de Chien, La Turbie, France	200 - 500	V0	AC	III	
TDA: Trophée des Alpes, La Turbie, France	< 100	V4	C?	I	I (***)

Cette méconnaissance est non seulement imputable à la MRAe mais aussi à la Mairie de La Turbie qui a omis de mentionner l'existence de ce PNA dans le dossier transmis le 24/5 et dans son complément le 17/7, ce qui constitue une lacune grave.

Loin d'être théorique, le risque pesant sur ces espèces protégées est bien réel puisqu'au printemps 2023, des observations validées par PV d'huissier (SELARL LECA & MARZOCCHI n° 64535482df76d) daté du 4/5 permettent d'attester la présence de nombreuses nivoles à proximité des bâtiments. Il est donc manifeste que le projet aurait dû être soumis à une analyse d'impact environnemental.

- De plus, concernant l'étude au cas par cas, la MRAe se réfère au fait que le pétitionnaire a indiqué son intention de soumettre son projet à autorisation au titre de la rubrique 44 d) du tableau annexe à l'article R122-2 du code de l'environnement qui concerne les « **Équipements sportifs, culturels ou de loisirs et aménagements associés** » et liste les projets soumis à autorisation au cas par cas : (a) Pistes permanentes de courses, d'essais et de loisirs pour véhicules motorisés. b) Parcs d'attractions à thème et attractions fixes. c) Terrains de golf et aménagements associés d'une superficie supérieure à 4 hectares. d) Autres équipements sportifs, culturels ou de loisirs et aménagements associés.

D'une part, au cas d'espèce, le projet de développement touristique semble aller bien au-delà puisqu'il s'agit également d'**hébergements touristiques** : il serait envisagé de construire, par surélévation ou extension du bâti existant, suffisamment de gîtes pour passer des 72 résidents permis par les logements existants à 100, soit un accroissement de 25% des capacités d'hébergement.

D'autre part, au vu du caractère exceptionnel de la biodiversité et du paysage sur ce site, l'ASPONA considère que le projet devrait plutôt relever de **l'article R121-5 du code de l'urbanisme relatif à la préservation des espaces remarquables ou caractéristiques et des milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques**. Dans ce cas, la constructibilité ne pourrait être accrue mais surtout la création de places de stationnement serait proscrite.

4 – Une gestion hasardeuse de la sécurité sanitaire de la zone :

L'ASPONA s'interroge sur la compatibilité entre le respect de la sécurité sanitaire et le **dispositif d'assainissement prévu**. s'agissant d'un projet touristique assez conséquent d'hébergement hôtelier (plus de 100 résidents) et de restauration (135 x 2 = 270 couverts / jour).

En effet, le projet d'article UT4 indique : « *Toutefois, dans les secteurs non desservis par le réseau collectif d'assainissement, les eaux résiduelles des habitations (eaux ménagères et eaux vannes), doivent être acheminées vers un dispositif d'assainissement autonome individuel réalisé sur la parcelle, ou autonome regroupé (commun à plusieurs habitations). Ces dispositifs*

doivent être réalisés conformément à la réglementation en vigueur et aux prescriptions du schéma d'assainissement. »

De quelle garantie la population, les riverains et plus globalement les futurs visiteurs disposent-ils pour leur assurer que le site sera « sain », en dépit d'un tel dispositif spécifique d'assainissement ? Quel impact cela aura-t-il sur l'environnement ? A nouveau, l'analyse au cas par cas ne saurait répondre à la taille des enjeux sanitaires soulevés.

L'ASPONA note, enfin, que la modification projetée du PLU est la 4^{ème} depuis avril 2016 qui concerne le promontoire de la Tête de Chien, alors que la révision lancée en octobre 2016 est en voie de conclusion et devrait prendre en compte globalement le caractère remarquable de cet espace.

Veillez agréer, Monsieur le Maire, mes plus sincères salutations.



Frédérique LORENZI, Présidente

Cc : DDTM 06, ABF 06