

2a

Département des Alpes Maritimes
Commune de LA TURBIE

Plan Local d'Urbanisme



Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Délibération du Conseil Municipal :	7 mars 2002
Arrêté le :	30 septembre 2005
Enquête Publique :	du 20 février 2006 au 24 mars 2006 inclus
Approuvé le :	12 juillet 2006
Modifications	Mises à jour

SOMMAIRE

Introduction	2
<u>Les principes généraux ayant servi à l'élaboration du PADD</u>	3
<u>Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable</u>	6
I - Maîtriser un développement urbain équilibré	7
II - Satisfaire aux besoins présents et futurs en matière d'habitat	9
III - Développer les activités économiques	10
IV - Protéger l'environnement naturel et les paysages	12
V - Protéger et mettre en valeur le patrimoine historique	12
VI - Former un réseau structurant et partagé	13
VII - Créer des équipements publics	13
VIII - Assurer la prévention des risques	14
<u>Schéma général du PADD</u>	15

INTRODUCTION

Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) définit les orientations générales d'urbanisme retenues par la commune dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L 110 et L 121-1 du code de l'urbanisme.

Le présent PADD découle également des objectifs communaux définis dans la délibération de prescription de la révision générale du Plan Local d'Urbanisme, adoptée le 7 mars 2002.

Ces objectifs communaux sont :

- Identification d'espaces ayant une fonction de centralité existants, à créer ou à développer.
- La prévision d'actions et d'opérations d'aménagement à mettre en œuvre.
- Le traitement qualitatif des espaces (entrées de ville, paysages, environnement).
- L'adaptation des possibilités de construction aux réseaux publics.
- La prise en compte des risques naturels.
- La nécessité de prendre en compte les diverses lois et directives d'aménagement, dont la loi SRU.

Le PADD expose les orientations générales du projet, lesquelles s'inscrivent dans le respect des principes d'équilibre, de mixité et de gestion économe de l'espace.

Les principaux enjeux du projet d'aménagement et de développement durable de la commune de La Turbie sont liés à la maîtrise d'un développement urbain équilibré qui devra assurer :

- La mise en valeur des espaces urbains et du patrimoine historique,
- La préservation des espaces naturels et agricoles.

Les orientations principales retenues par la commune pour structurer le développement urbain se déclinent comme suit :

- Permettre le renouvellement urbain des espaces appartenant aux extensions du centre ancien
- Contenir et compléter l'urbanisation des secteurs périphériques lointains afin de répondre aux besoins en matière d'habitat, de développement économique et d'équipements publics, en prenant en compte la prévention des risques, les besoins en déplacements et réseaux et le patrimoine naturel.

Les axes de développement urbain retenus sont :

- D'organiser, de structurer et de conforter les extensions périphériques du centre ancien afin de renforcer leur appartenance au noyau central urbanisé (cœur de ville).
- De favoriser, au sein de ce extensions, des opérations de réhabilitation.
- De limiter le développement du tissu diffus et de fixer un cadre à l'espace urbanisé pour éviter une dilution du centre ville dans le tissu pavillonnaire.

Les principes généraux

Les orientations générales du PADD sont déclinés selon les trois principes énoncés par la Loi S.R.U. :

1- PRINCIPE D'EQUILIBRE

Le renouvellement urbain et la maîtrise du développement urbain

Il sera assuré par la mise en valeur et le renforcement de l'attractivité du centre urbain, notamment :

- en favorisant la mise en relation des extensions proches avec l'espace centre,
- en encourageant les opérations d'ensemble d'implantation d'habitats intermédiaires dans les espaces identifiés comme les extensions du centre ancien qui sont les quartiers de La Croux, Cradanier, Guessa, Detras et Fuont nova.

En outre des actions seront engagées pour renforcer et pérenniser le commerce de proximité dans le centre urbain.

Concernant l'urbanisation diffuse éloignée, elle sera limitée et contenue à l'existant, quand cette urbanisation regroupe un nombre significatif de constructions et qu'elle est localisée dans des secteurs suffisamment équipés. De plus, cette urbanisation diffuse s'implantera préférentiellement dans les secteurs ayant peu d'impact paysager. Les limites des zones viseront à affirmer une unité aux ensembles bâtis...

La protection des espaces naturels et des paysages

L'ensemble des grands espaces naturels sera protégé : la Cime de La Forna, le Mont Bataille, le massif de la Tête de Chien et les contreforts du Mont Agel.

Seront également protégés au niveau du paysage les vallons du Monégghetti et du Serriers, ainsi que certaines coupures vertes identifiées dans les quartiers d'habitation. Ces dispositions viseront à garantir le maintien du fragile équilibre existant entre bâti et végétal et qui contribue à l'identité communale.

2- PRINCIPE DE LA DIVERSITE DES FONCTIONS URBAINES ET DE LA MIXITE

Les actions suivantes prennent en compte les besoins en matière d'habitat par :

- la mise en place d'une politique de l'habitat favorisant la production de logements pour actifs, conformément au Plan Local de l'Haibitat.
- la constitution de zones d'urbanisation future, notamment en continuité du centre village, mais également sur les espaces périphériques
- la préservation des espaces d'accueil résidentiels.

En matière de développement économique, les orientations arrêtées doivent permettre, en particulier, de :

- favoriser le maintien et le développement du commerce de proximité dans le centre urbain
- développer l'activité touristique, notamment, en favorisant la diversification de l'accueil et la mise en réseau des différents sites existants dans la commune.
- préserver les potentialités qui seront offertes, à long terme, par la réaffectation du site de la carrière de La Cruella.

3- PRINCIPE DU RESPECT DE L'ENVIRONNEMENT

Le maintien des espaces naturels sera assuré, en particulier, par :

- la maîtrise de l'urbanisation.
- la mise en place d'une gestion adaptée aux espaces naturels qui fixera la capacité de charge compatible avec les objectifs de conservation.
- la mise en réseau des sites touristiques et naturels de La Turbie, se fera en favorisant les modes de déplacements doux et en sécurisant les parcours piétons ce qui réduira notablement les déplacements automobiles.
- la future mise en service du demi-échangeur de Laghet déletera la commune de tout transit de poids lourds. Cet aménagement majeur réduira la coupure de fonctionnement et l'effet de village rue que procure un flux de transit permanent.
- la mise en place du schéma directeur d'assainissement, actuellement à l'étude, veillera à protéger de la pollution domestique l'ensemble du potentiel de la ressource en eau souterraine présente dans le milieu karstique.

Le PADD

I - MAITRISER UN DEVELOPPEMENT URBAIN EQUILIBRE

Le développement urbain équilibré de La Turbie sera maîtrisé, notamment, par :

- le renouvellement urbain qui s'effectuera dans les extensions périphériques proches du centre ancien,
- la préservation de zones d'urbanisation futures,
- la délimitation et le complément de l'urbanisation éloignée.

Le renouvellement urbain

Préserver le centre ancien et le renforcer comme pôle urbain attractif

La commune de La Turbie possède un habitat traditionnel regroupé autour du vieux village qui donne une forte identité à la commune. La croissance démographique récente s'est traduite par une diffusion de l'urbanisation individuelle, qui a tendance à noyer cette identité. Néanmoins, le centre village continue à être le cœur de la commune. Sa vocation affirmée de lieu de centralité, de mixité fonctionnelle et sociale, de résidence principale..., s'est traduite par un bon état de conservation de l'ensemble. Le choix de développer les commerces en limite extérieure du centre ancien permet de préserver les spécificités de cet espace et de lui garantir un fonctionnement relativement homogène tout au long de l'année. Il convient de préserver ce caractère. Différentes actions complémentaires seront menées pour renforcer l'attractivité du centre et les liaisons avec les quartiers périphériques. Les principales actions envisagées sont les suivantes :

- '' Favoriser et poursuivre les opérations de réhabilitation et de rénovation dans le centre ancien.
- '' Requalifier l'avenue Charles de Gaulle pour lui donner une fonction de boulevard urbain qui permettra une multimodalité adaptée à sa fonction de centre de vie, et améliorera la liaison avec les différents quartiers environnants (en particulier les quartiers Le Prat, Fuont Nova, Amendola, Detras)
- '' Favoriser, à terme, le développement de l'habitat permanent, notamment sous des formes d'habitat intermédiaires et dans le cadre d'opération d'ensemble, notamment sur les secteurs du «Detras» et des «Révoires».
- '' A terme, permettre la restructuration du secteur de l'actuelle caserne des pompiers
- '' Affirmer la prédominance du centre vie, en privilégiant la fonction piétonne, au sein d'un espace qui dépassera les simples limites du village historique.
- '' Soutenir l'activité commerciale, en confirmant sa présence et ses localisations, et en développant, autour du secteur central, une série d'aménagements d'espaces publics.

ORIENTATIONS GENERALES

Les quartiers périphériques

Sont considérées comme espaces périphériques les extensions repérées sur la carte des orientations.

Ce sont des secteurs qui ont un potentiel en terme de capacités d'accueil, de forme urbaine et d'unité de fonctionnement.

C'est également sur ces quartiers à fort enjeux à l'échelle communale, que se porteront les efforts de restructuration urbaine.

Jusqu'à aujourd'hui, l'accueil des nouvelles populations s'est fait presque exclusivement sous la forme pavillonnaire individuel. Les faibles disponibilités foncières et le risque de perte du profil environnemental encore avantageux forcent à une réorientation des politiques de logement et de construction.

Des dispositions réglementaires seront prises, en particulier, dans les quartiers suivants :

- . *Le Prat* : Ce quartier est situé en entrée de ville, à l'intersection de RD 2204 et de la RD 2564. Le développement actuel s'est réalisé sous la forme d'habitat individuel. Les cheminements piétons et le réseau de voirie structurant le raccordement déjà au fonctionnement du centre ville. Dans les espaces disponibles qui subsistent, l'urbanisation devra reprendre les formes qui permettront un lien volumétrique avec le centre urbain. Des aménagements sur les espaces publics seront réalisés pour souligner les continuités urbaines existantes et à venir.
- . *Fuont-Nova* : Quartier situé en contrebas de la RD 2564, à proximité immédiate du centre ville et de ses équipements. L'habitat est constitué de maisons individuelles mais aussi de logements intermédiaires qui dégagent une densité visuelle dans la continuité architecturale du centre village.
- . *L'Amendola* : Ce secteur situé en contrebas de la route qui mène à la Tête de Chien, dans la continuité de l'extension sud du centre ancien, recevra notamment des logements sociaux.
- . *Detras* : Cet espace est localisé face au centre ancien de l'autre côté de l'avenue Charles de Gaulle. L'implantation de logements intermédiaires collectifs, permettraient de donner à ce quartier une épaisseur qui renforcerait le positionnement et le fonctionnement du centre ville.

Tous ces secteurs ont été identifiés pour :

- Leur proximité des réseaux viaires de capacité suffisante, pour accepter une augmentation de la fréquentation,
- Leur positionnement dans des espaces de faibles pentes,
- Leur appartenance à des espaces peu sensibles d'un point de vue paysager,
- Leur proximité du réseau d'assainissement collectif.

Préserver des espaces pour l'accueil de l'urbanisation future

Il s'agira de délimiter et de réserver des espaces d'accueil pour l'urbanisation future. Ces espaces seront destinés à recevoir principalement de l'habitat structuré. Sont concernés notamment le secteur du Détras et le secteur des Révoires.

Compléter et délimiter les secteurs d'accueil de l'urbanisation éloignée du centre ville

De nombreux secteurs le long des voiries, sont urbanisés et ne trouvent aucune continuité de fonctionnement avec le centre village. Leur urbanisation sera contenue aux pôles de bâti identifiés, préservant ainsi des coupures vertes repérées à l'échelle du quartier. Toutefois, les terrains en trop forte pente, du fait de l'impact majeur des constructions, et les terrains insuffisamment équipés, seront soustraits des zones urbanisables.

II - SATISFAIRE AUX BESOINS PRESENTS ET FUTURS EN MATIERE D'HABITAT

L'ensemble des dispositions du PLU devra tendre à assurer une croissance équilibrée, en veillant notamment à la production de logements pour actifs.

Divers types d'actions pourront être menés :

L'action foncière et la production neuve

- . Renforcer le parc de résidences principales
- . Renforcer l'action foncière communale, notamment par la réservation d'espace d'accueil pour l'urbanisation
- . Prévoir la réalisation de logements sociaux et l'aménagement du réseau de voiries secondaires,
- . Permettre la production de logements neufs et la production de logements locatifs.

L'intervention sur l'existant

- . Améliorer et rééquilibrer le parc de logements sociaux
- . Favoriser la réhabilitation du bâti ancien
- . Préserver la vocation résidentielle du centre village et notamment du centre historique
- . Restructurer, à terme, le secteur de la caserne des pompiers

La solidarité urbaine et intercommunalité

- .. Application des dispositions du PLH intercommunal

Des réserves à moyen et long terme

Il s'agira de privilégier l'accueil de l'urbanisation sur les secteurs urbains déjà existants et dans ce cadre de limiter ceux-ci, en fonction notamment des besoins, des sensibilités paysagères et topographiques, des niveaux d'équipement des espaces et des risques naturels. L'utilisation de l'espace sera rationalisée par une gestion économe de celui-ci et une réorganisation du fonctionnement urbain autour du centre ancien.

Il s'agira notamment d'assurer :

- la restructuration et le renouvellement urbain des zones périphériques proches du centre ancien,
- le complément et la mise en conformité des réseaux des espaces périphériques plus éloignés en vue d'un éventuel rattachement au fonctionnement urbain général.

Les besoins à court et moyen terme pourront être satisfaits, en particulier :

- Par des règles du PLU qui permettront une évolution des tissus urbains, dans les secteurs situés en périphérie proche des extensions du centre ville.
- Par des opérations de rénovation ou de réhabilitation dans les zones urbanisées
- Par la mise en place d'emplacements réservés, permettant à terme d'augmenter l'emprise des voiries communales et la réalisation d'équipements publics.

III- DEVELOPPER DES ACTIVITES ECONOMIQUES

Le développement économique constitue un enjeu important pour la commune. Actuellement aucune zone d'activité n'est inscrite au POS. Le seul secteur d'activité industrielle qui soit recensé est la carrière de La Cruella. Depuis 1962 une forte chute des activités turbiasques est enregistrée. Aujourd'hui encore, l'évolution 1990-99 confirme cette tendance avec une baisse de l'emploi local de -2.2%. Cette situation particulière n'est pas liée au seul contexte communal, mais à un élargissement continu de l'aire d'influence de Monaco qui fait apparaître de nouvelles centralités et une spécialisation fonctionnelle de l'espace.

Consciente de la nécessité de trouver un équilibre à l'échelle du bassin de vie, la commune s'est fixée trois objectifs principaux qui permettront de contribuer au maintien d'une structure d'activités économiques sur la commune et à un meilleur équilibre, à terme, entre actifs et emplois offerts sur place.

• **Confirmer les espaces d'accueil des activités économiques existantes et favoriser ainsi, la dynamisation du secteur commercial et artisanal. local.**

Il s'agit notamment des espaces d'accueil d'activités économiques suivants :

- Dans le quartier du Prat : à l'intersection entre le RD 2204 et de la RD 2564, un espace d'activités s'est développé spontanément.
- Dans le secteur des côtes inférieures : une petite zone artisanale existe dans ce secteur, elle est positionnée à la fois sur la commune d'Eze et de La Turbie.
- Dans le secteur d'entrée de ville, au dessus de la voie d'accès à l'autoroute A8 : une petite zone d'activité liée à l'automobile.

Actuellement l'activité commerçante est en essor, elle se traduit par l'implantation de nouvelles surfaces commerciales. La vision d'ensemble du projet communal à travers le prochain PLU a permis d'identifier plusieurs actions en faveur de l'activité commerçante :

- Dans le centre ville, maintenir et renforcer l'espace d'accueil d'activités commerciales localisé notamment le long de l'avenue du Général de Gaulle. Les actions de la transformation de l'avenue Charles de Gaulle (RD 2564) en boulevard urbain permettront la mise en valeur des devantures commerciales. De même, la mise en service du demi-échangeur de Laghet qui devrait réduire les flux de transit dans le centre.
- La volonté de raccorder les extensions périphériques proches au fonctionnement du centre urbain devrait entraîner davantage les habitants de la commune vers ces lieux de consommation.

ORIENTATIONS GENERALES

Mettre en valeur le profil environnemental de la commune, en tant qu'espace ressource, pour favoriser de nouvelles opportunités de développement économique lié, en particulier, au tourisme et aux loisirs.

L'harmonisation des politiques d'environnement et de développement apparaît comme un enjeu fondamental de la prochaine décennie.

A l'échelle de la commune

La Turbie a les potentialités pour établir une relation urbanisation / environnement qui mettrait l'accent sur la préservation des milieux et la valorisation du patrimoine. Ce couple préservation valorisation pourra offrir à la commune de nouvelles opportunités en terme de développement économique, valorisation de ses espaces naturels, gestion raisonnée des flux touristiques et renforcement du caractère identitaire de la commune. Sa fonction, à l'échelle intercommunale sera celle d'un espace ressource. Les nouvelles potentialités qui découleront de ce repositionnement permettront d'accroître les retombées économiques sur l'ensemble des activités commerciales de la commune. Ce repositionnement devrait se traduire par une modification de la qualité des flux qu'ils soient touristiques ou récréatifs. Ils devraient permettre, à terme, à des investisseurs, de développer des structures d'accueil qui font actuellement défaut à la commune. La commune a une partie de son territoire éligible au réseau Natura 2000, si ce site est retenu un DOCOB (DOCument d'OBjectifs) sera élaboré. Il permettra de rassembler et de sensibiliser l'ensemble des acteurs associatifs et économiques de terrain. Cette démarche s'inscrit tout à fait dans cet objectif de repositionnement qui vise aussi à diversifier les ressources économiques de la commune.

Pour le massif de La Tête de Chien

Sur ce site subsistent aujourd'hui d'anciennes casemates, le Fort, à proprement parlé qui accueille actuellement des installations de France Telecom, des installations techniques extérieures, liées aux activités du Fort et quelques constructions destinées à de l'habitation. Ce site fait l'objet d'une très grande fréquentation.

Cet espace au potentiel de développement touristique intact, ne bénéficie actuellement d'aucun aménagement qui vise à une qualification et à une valorisation de cet espace.

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

- Créer un espace adapté aux besoins de loisirs et de détente et limiter l'accès direct au belvédère de la Tête de Chien. Il s'agira, en particulier, d'aménager des itinéraires piétons et cyclistes.
- Orienter le secteur vers des équipements de type hôtelier.
- Préserver le caractère patrimonial du site et du Fort.

Préserver les capacités d'accueil, à plus long terme, de nouvelles activités économiques.

Le contexte économique local de Monaco et le manque de disponibilité foncière doit amener à une complémentarité dans les politiques urbaines des deux entités. C'est dans ce sens, que La Turbie doit inscrire le devenir du secteur stratégique de La Cruella. Ce site présente de forts enjeux en matière d'accueil d'activités économiques qui orienteront le développement futur de la commune.

Ce potentiel, réalisable à long terme (au-delà de l'horizon du présent PLU), nécessite une maîtrise de l'occupation des sols autour du site, afin d'éviter un développement de l'urbanisation, qui à terme pourraient devenir antagoniste avec les futures activités.

Ainsi, il s'agira, notamment :

- de confirmer la vocation principale d'accueil d'activités économiques du site de la carrière de la Cruella et à court terme de favoriser la poursuite de l'activité d'extraction,
- de limiter le développement de l'urbanisation en périphérie.

IV - PROTEGER L'ENVIRONNEMENT NATUREL ET LES PAYSAGES

Protéger l'environnement naturel

Les grands espaces naturels bénéficieront d'une protection réglementaire :

- . La Cime de La Forna
 - . Le versant sud du Mont Bataille
 - . Les Gayans
 - . Le justicier
 - . Les contreforts du Mont Agel
 - . Les versants est et ouest du massif de La Tête de Chien
- Les éventuelles implantations d'équipement hôteliers, de tourisme et de loisirs, sur le massif de La Tête de Chien devront prendre en compte le caractère environnemental et patrimonial du site.

Préserver et mettre en valeur les paysages

L'équilibre bâti-végétal est fragilisé par le mitage pavillonnaire qui menace l'intégrité des séquences naturelles et tend à la banalisation des paysages. Les coupures naturelles encore dominantes sur les crêtes offrent des respirations appréciables.

Pour préciser les formes que certaines protections paysagères devront prendre, plusieurs éléments ont été identifiés, notamment pour :

- *le versant sud du Mont Bataille et les contreforts du Mont Agel* qui participent à la mise en scène du vieux village, une limite franche à la remontée de l'urbanisation sera fixée,
- *le justicier* : d'intérêt paysager et patrimonial, ce site devra être rattaché à l'espace naturel du Mont des Mules situé sur la commune de Beausoleil. Le prolongement de ce cadre paysager et la protection qui s'y rapportent, permettront d'affirmer la prédominance du cadre boisé du vallon de Monégghetti.

Il s'agira également de préserver d'autres secteurs à dominante sensible. Même s'ils ne participent pas à la mise en scène du grand paysage, ils ont un fort impact à l'échelle de la commune. En particulier, deux secteurs sont concernés car ils contribuent une lecture claire de l'organisation du territoire communal et du grand paysage, il s'agit du vallon du Monégghetti et du vallon des Serriers. Ces deux espaces ont en commun, d'un part, la présence de l'eau qui développe une ambiance spécifique et, d'autre part, ils constituent des zones intermédiaires entre les versants naturels et les espaces d'accueil de l'urbanisation.

Des micro coupures vertes ont été mises en relief au sein d'espaces urbanisés, elles bénéficieront, elles aussi, de mesures de protection visant à structurer le paysage à l'échelle des quartiers.

V - PROTEGER ET METTRE EN VALEUR LE PATRIMOINE HISTORIQUE

L'objectif est de favoriser la protection et la mise en valeur des monuments et des sites, dans leur environnement naturel. Ces monuments appartiennent à « l'ensemble patrimoine historique » qui comprend également le cœur de la ville historique. Il s'agira de maintenir le caractère et la qualité, à la fois, des éléments majeurs du patrimoine et de cette structure urbaine qui participe fortement à la mise en scène patrimoniale.

La mise en valeur du site du Trophée d'Auguste sera poursuivie et favorisée, dans le cadre d'un programme d'ensemble de gestion et de valorisation.

Les autres éléments historiques et patrimoniaux, comme la carrière romaine ou le village, méritent d'être mis en valeur et soulignés par des circuits touristiques commentés. La préservation, la réhabilitation et la valorisation de ce patrimoine seront poursuivies et confortées.

La mise en réseau des principaux éléments historiques et patrimoniaux de la commune sera favorisée.

VI - FORMER UN RESEAU DE DEPLACEMENTS, STRUCTURANT ET PARTAGE

Ces trente dernières années, les réponses aux besoins en matière de déplacements, ont privilégié les véhicules automobiles. Aujourd'hui, la densité des flux et la déconnexion des quartiers éloignés du fonctionnement urbain communal, incite à une nouvelle prise en compte de la problématique des déplacements et des transports.

Poids lourd et véhicules particuliers

Le fort transit journalier sera bientôt soulagé du passage des camions quand les travaux du demi-échangeur de Laghet seront achevés. Actuellement l'échangeur de La Turbie n'est pas accessible aux véhicules qui souhaitent se rendre en direction de Monaco. La diminution notable des flux permettra de délester la traversée de la commune et de rendre au centre ville son unité de fonctionnement.

Circulation piétonne

La future requalification de l'avenue Charles de Gaulle en boulevard urbain et les espaces publics retravaillés permettront d'affirmer la fonction d'espace de vie et de sociabilité du centre ville.

Le renforcement des liaisons entre les secteurs identifiés en tant qu'extensions proches et le centre ville, par des cheminements piétons clairement identifiés, devrait permettre une réduction notable de l'usage quotidien de la voiture, dans l'accès aux commerces ou aux services.

L'espace public sera aménagé en conséquence, de façon à sécuriser les déplacements. Il devra être traité comme un lieu propice à l'arrêt et aux échanges.

La mise en réseau des espaces touristiques, qu'ils soient historiques, patrimoniaux ou naturels, devrait, grâce à une signalétique incitative, encourager le stationnement des véhicules pour l'ensemble de la visite et promouvoir la circulation piétonne.

Le stationnement

Une meilleure organisation du stationnement sera recherchée. De même, l'offre de stationnement sera renforcée. Des dispositions seront recherchées afin de réserver des espaces de stationnement aux résidents du centre ville. Ces dispositions contribueront à conserver à cet espace sa vocation d'habitat. De même, des dispositions viseront à faciliter la prise en charge des véhicules visiteurs dès leur entrée en ville. Des mesures réglementaires seront prises en matière de stationnement lié aux constructions nouvelles.

Les transports collectifs

Il s'agira de renforcer l'offre en matière de transport en commun et de renforcer le confort des usagers. Ces dispositions seront élaborées et mises en oeuvre dans le cadre de l'intercommunalité.

Les espaces nécessaires au stockage du parc de véhicules de transport en commun existant seront préservés.

VII - POURSUIVRE LA MISE A NIVEAU DES EQUIPEMENTS PUBLICS

La mise à niveau des équipements publics sera assurée en cohérence avec les caractéristiques démographiques de la population, d'une part, et des objectifs communaux, d'autre part.

Il s'agira, notamment :

- d'assurer la mise en oeuvre du schéma intercommunal d'assainissement,
- de conforter les réseaux d'eau et d'assainissement existants,
- de favoriser le déplacement de la caserne des services de secours et d'incendie,
- de renforcer les équipements publics de superstructure.

VIII - ASSURER LA PREVENTION DES RISQUES

Les risques naturels liés aux mouvements de terrains

Un plan de prévention des risques mouvements de terrains a été approuvé le 2 mai 2001, suite aux événements récents (Chemin des Révoires en février 1996 et juin 1997, du chemin des Moulins en septembre 1998 et de La Forna en mars 1999). Le périmètre concerne 128 ha soit 17% du territoire de la commune.

Les zones déclarées inconstructibles sont positionnées principalement dans la partie basse des contreforts du Mont d'Agel (versant sud), du Mont De La Bataille (versant est), du massif de La Tête de Chien (versant est et ouest) et de la Cime de La Forna (versant sud).

L'ensemble des informations et prescriptions contenu dans le dossier du PPR, sera pris en compte et appliqué. Au niveau réglementaire, des prescriptions traduiront les mesures à prendre pour assurer, dans ces secteurs, la sécurité des constructions dans les secteurs à risque modéré .

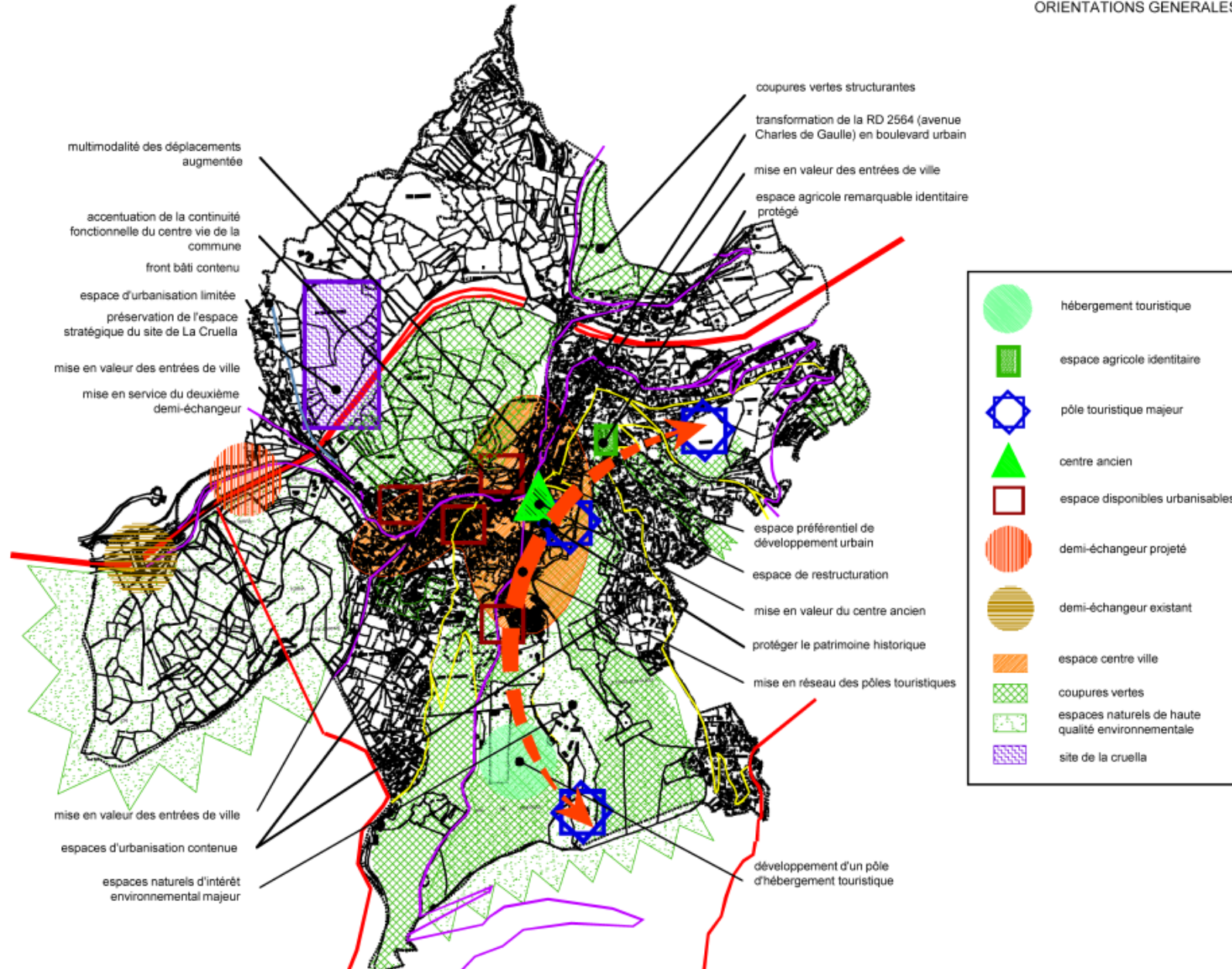
Des travaux seront réalisés sur les secteurs de La Tête de Chien (versant monégasque) et sur les contreforts du Mont Bataille. Ils se dérouleraient sur une durée de cinq ans.

Les risques naturels liés aux incendies de forêt

Un plan de prévention des risques incendie est en cours d'élaboration. Les phases d'études ne sont pas achevées. Il s'agira de préserver de la constructibilité, les zones soumises à des risques élevés et de contenir l'urbanisation diffuse située dans les massifs boisés.

SCHEMA D'ORIENTATIONS GENERALES

ORIENTATIONS GENERALES DU PADD



N.B. Ce schéma figure à titre indicatif. Il donne les orientations générales sans en préciser, ni en figer la localisation. Il ne saurait être exhaustif, ni être considéré comme un zonage.

2b

Département des Alpes Maritimes
Commune de LA TURBIE

Plan Local d'Urbanisme



Orientations d'aménagement

Délibération du Conseil Municipal :	7 mars 2002
Arrêté le :	30 septembre 2005
Enquête Publique :	du 20 février 2006 au 24 mars 2006 inclus
Approuvé le :	12 juillet 2006
Modifications	Mises à jour

Orientations particulières

- Le centre ville / quartier du Detras

En complément des orientations générales définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), le P.L.U. prévoit des orientations particulières d'aménagement sur le secteur de la zone AU.

Ces orientations particulières sont opposables aux tiers et conditionnent, lorsqu'elles sont concernées, la délivrance des autorisations d'urbanisme, dans un principe de compatibilité et de respect de l'esprit du texte et du projet.

BILAN

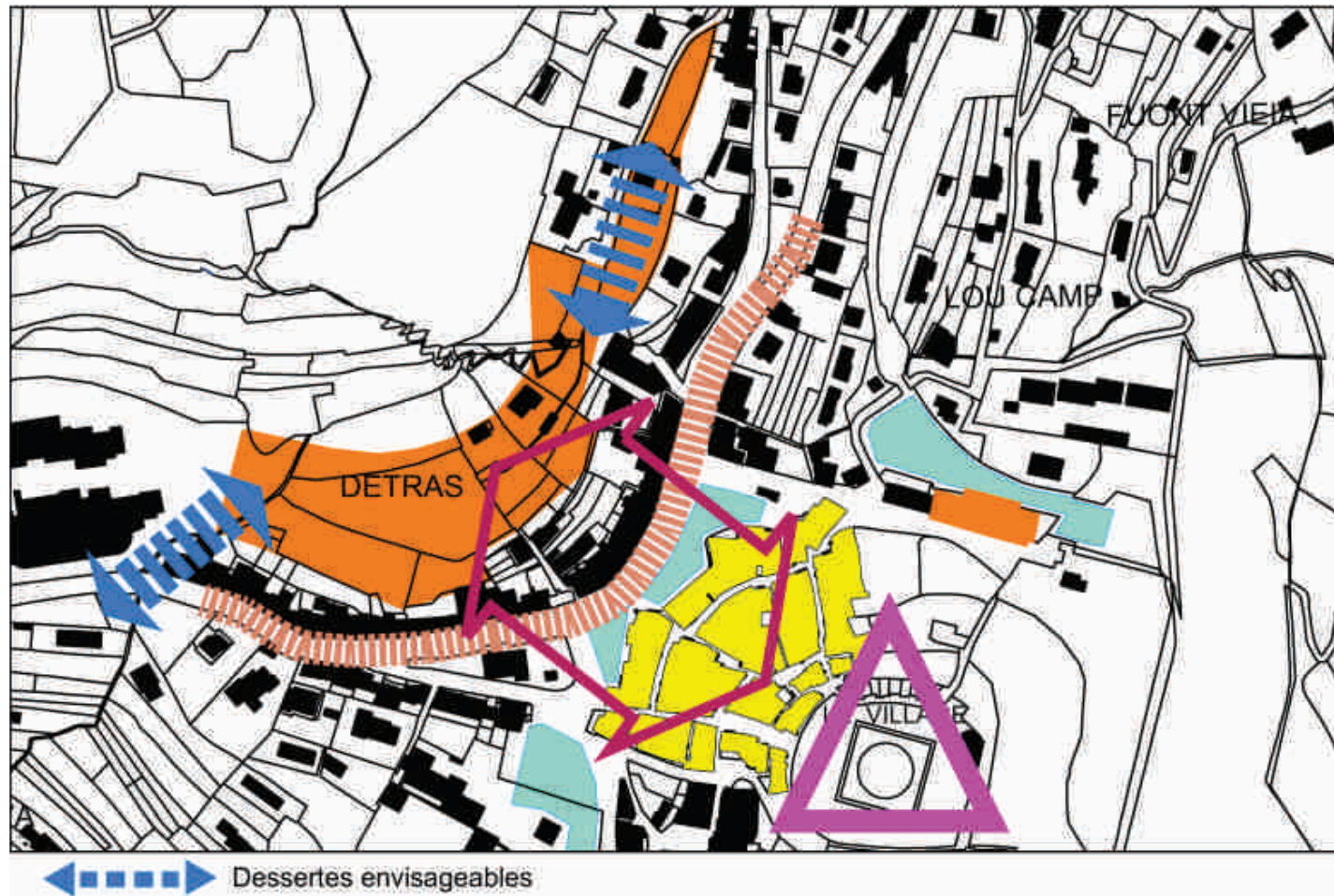
- **Ce secteur présente de nombreux atouts qui reposent principalement sur la présence :**
 - du centre historique et de tout le contexte social, culturel, urbain, architectural et environnemental qui s'y rattache. Ces caractéristiques sont les sources d'une forte attractivité résidentielle et touristique. De même, la vieille ville et ses principales extensions présentent une continuité urbaine et architecturale qui a son caractère propre et qui préservent les éléments d'une identité méditerranéenne qui constituent la première valeur économique d'une région où l'environnement est souvent dégradé,
 - d'une forte population résidente dans le centre historique qui a su conserver sa vocation d'habitat et continue de jouer son rôle de lieu de vie.
 - d'un tissu dense d'équipements et de services, qui permet de constituer une réelle centralité autour de laquelle s'organise tout le fonctionnement communal. Ce noyau est pour l'instant fédérateur car il reste perceptible dans le tissu communal et a su conserver un équilibre entre toutes les fonctions qui lui sont assignées.
 - d'un réseau de desserte constitué par de nombreux axes routiers importants qui le situe au centre d'un territoire qui dépasse largement les frontières communales.
 - D'espace d'urbanisation disponibles en continuité avec le centre ville. Quatre secteurs ont été identifiés : Le Prat, Fuont Nova, Detras et Amendola. L'actuelle caserne des sapeurs pompiers pourrait éventuellement faire l'objet d'une opération de restructuration pour à terme être transformé en logements.
- **Mais l'actuel équilibre est menacé par :**
 - une augmentation continue du flux automobile qui n'est pas toujours lié à une utilisation directe des services offerts par la commune,
 - les conflits d'usages liés à la vocation touristique du site qui draine une population importante et qui, parfois, rentre en antagonisme avec la population résidente, principalement dans l'usage des aires de stationnement,
 - une population touristique qui ne profite pas pleinement à l'activité économique locale,
 - une identité patrimoniale qui se dilue doucement dans un tissu de pavillonnaire qui devient omniprésent,
 - la RD 2564 (avenue du Général de Gaulle) qui par l'insuffisance des aménagements urbains ne prend pas suffisamment le statut de boulevard urbain, risque à terme de provoquer une coupure physique, puis une prévisible désaffectation de ce centre vie.
 - Par une dilution du centre ancien dans des espaces périphériques qui deviennent prédominants.

LES PRINCIPAUX ENJEUX

Les principaux enjeux relèvent du souci de confirmer et de conforter le rôle de centralité de ce secteur ; ils visent en particulier à :

- Protéger et mettre en valeur le patrimoine bâti et naturel existant,
- Préserver le caractère résidentiel permanent du centre ancien,
- Conforter et renforcer le caractère du centre ville en accentuant les continuités urbaines et architecturales,
- Requalifier le RD 2564 (avenue du Général de Gaulle) afin de confirmer cet axe en tant que boulevard urbain qui puisse permettre une multimodalité adaptée à ce centre vie.
- Favoriser une diversification des activités et services de proximité,
- Renforcer l'offre en matière de logements permanents et notamment de logements pour actifs et de logements conventionnés
- Optimiser les capacités d'accueil résiduelles, tant en matière d'habitat que d'activités,

**CENTRE VILLE - orientations zoom
zone AU du Détras**



Les orientations :

L'urbanisation de la zone AU devra répondre aux dispositions et aux conditions particulières suivantes :

Desserte :

la desserte de la zone devra être assurée. Cette desserte devra être aménagée de façon à limiter les impacts dans le site. Cette desserte devra répondre aux exigences du caractère de centre urbain, en particulier en prévoyant les aménagements nécessaires pour les piétons.

Ainsi, les voiries seront réduites et suivront les courbes de niveau. Leur tracé devra réduire l'impact visuel sur les parties excavées.

Constructions :

Les constructions devront s'adapter au maximum à la topographie existante en prenant en compte les niveaux des restanques existantes afin de minimiser au maximum les terrassement à réaliser.

Les jardins privatifs seront traités sous forme de restanques.

La hauteur des constructions est limitée à 9 mètres et R+2. Avec une hauteur frontale limitée à R+3 et 12 mètres.

Toitures :

Elles seront en pente (de 30° à 35°) ou en terrasses (si végétalisées).