

Note explicative concernant la procédure de Révision Allégée n°1 du plan Local d'Urbanisme de la commune de Castellar

La commune de Castellar a approuvé son Plan Local d'Urbanisme le 02 février 2018.

Un jugement du tribunal de décembre 2019 contraint la commune à revoir la zone urbanisable du PLU au quartier des Balmettes et à intégrer en zone U la partie urbanisée qui figure en zone N.

La révision allégée n°1 du PLU de Castellar a donc pour objet unique le reclassement du quartier des Balmettes en zone U, conformément au jugement.

Choix de la procédure de révision allégée

En application de l'article L. 153-31 du code de l'urbanisme : « Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

- 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables.
- 2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière.
- 3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
- 4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.
- 5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté ».

L'objet de l'évolution du document d'urbanisme entre dans le champ d'application du 2° de l'article L. 153-31 du code de l'urbanisme.

Ces évolutions ne remettent pas en cause les grandes orientations fondatrices du Projet d'Aménagement et de Développement Durables :

- Organiser dans le respect de la biodiversité et du cadre normatif, un développement urbain harmonieux et raisonné
- Conforter la fonction de pôle d'équipement et de vie du village
- Valoriser le territoire comme une ressource économique
- Concevoir un modèle de déplacement et de communications sur trois échelles

Les évolutions s'intègrent même dans le développement urbain harmonieux et raisonné.

Dès lors, la procédure de révision allégée est utilisée en lieu et place de la procédure de révision.

Le code de l'urbanisme prévoit deux types de révision : la révision dite générale qui permet de reprendre l'ensemble des pièces du document (dont le PADD) et la révision dite allégée qui répond à l'article L.153-34 du Code de l'urbanisme :

« Lorsque la révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité

des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou est de nature à induire de graves risques de nuisance, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune, et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 ». Le maire de la ou des communes intéressées par la révision est invité à participer à cet examen conjoint. »

Le projet présenté entre dans le champ d'application de cet article en raison des évolutions qui seront apportées aux limites des zones constructibles et des EVP.

Ainsi, la révision allégée du Plan Local d'Urbanisme s'inscrit dans une démarche d'adaptation du zonage pour répondre à un jugement du tribunal et à un retour d'expérience des services d'urbanisme de la commune sur les quatre années d'application du PLU. Le projet de révision allégée, de par sa nature, ne porte pas atteinte à l'économie générale du Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du 02 février 2018.

La procédure de révision allégée suit un déroulé codifié :

- Le **Conseil Municipal délibère sur la prescription** de la révision allégée du PLU, conformément à l'article L.153-32 du Code de l'urbanisme. La délibération doit comporter les objectifs poursuivis par la Commune ainsi que les modalités de la concertation avec la population (art L.300-2 du Code de l'urbanisme).
- La délibération est ensuite affichée en mairie pendant un mois et une mention de cet acte est insérée en caractères apparents dans un journal du département (art R.153-20 et 21 Code urbanisme).
- La délibération est ensuite notifiée aux Personnes Publiques associées (art L.132-7 à L.132-9 Code urbanisme),
- **Élaboration du projet de révision.** Le dossier de révision allégée contient notamment la notice de présentation reprenant les modifications apportées incluant des extraits du zonage avant et après, des extraits du règlement, etc.
- **Saisine de l'autorité environnementale** pour avis. L'autorité compétente en matière d'environnement dispose d'un délai de deux mois à compter de la réception des informations pour notifier à la personne publique responsable, la décision de soumettre ou non à une évaluation environnementale la procédure.
- Organisation de la **concertation** conformément aux modalités décrites dans la délibération de prescription.
- Le **Conseil municipal délibère sur l'arrêt** du projet par délibération du conseil municipal et le bilan de la concertation (art L.153-14 Code urbanisme).
- Transmission de la délibération au préfet + affichage de la délibération en mairie pendant un mois. Il n'est pas nécessaire d'en faire mention dans un journal du département (art R.153-3 Code urbanisme).
- Transmission du projet arrêté aux PPA par LRAR et les inviter à l'examen conjoint du projet en réunion (art L.153-16 Code urbanisme). Le secteur est concerné par le périmètre des Monuments Historiques de la chapelle Saint-Sébastien. L'avis des ABF sera dès lors conforme.
- La **CDPENAF** doit être consultée et rendre un avis, conformément à l'article L.112-1-1 du Code rural, lorsque :
 - La commune est située en dehors du périmètre d'un SCoT approuvé et ayant pour conséquence une réduction des surfaces des espaces naturels, agricoles et forestiers.
 - Le projet a pour conséquence une réduction substantielle des surfaces affectées à des productions bénéficiant d'une appellation d'origine protégée ou une atteinte substantielle aux conditions de production de l'appellation (avis conforme de la CDPENAF).
 - La Commune crée un STECAL ou autorise les extensions et annexes en zone N et A.

En l'absence de SCoT approuvé, le **préfet** devra être saisi. Il procédera à la saisine de la **CDPENAF** et du **SCoT** en cours d'élaboration pour émettre son avis (article L142-4 et L142-5 du Code de l'Urbanisme) si des ouvertures à l'urbanisation sont réalisées. La présente révision allégée entre dans ce cadre.

- Monsieur le Président du Centre Régional de la Propriété Forestière et Monsieur le Représentant de la section Régionale de l'Institut National des Appellations d'Origine Contrôlée doivent également être consultés en cas de réduction des espaces agricoles et forestiers (art R153-6 Code de l'urbanisme). Ces organismes ont 2 mois pour répondre, à compter de la saisine.
- Organisation d'une **réunion d'examen conjoint** du projet en réunion avec les PPA (art L.153-34 Code urbanisme).
- Arrêté du maire fixant la date d'ouverture, la durée d'un mois minimum, et les modalités de l'enquête publique, à adresser au préfet et au Président du Tribunal administratif ayant désigné le commissaire enquêteur.
- **Enquête publique.**
- Le projet peut être modifié pour tenir compte des avis joints à l'enquête publique, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur à condition que les modifications ne remettent pas en cause l'économie générale du projet et que les modifications procèdent de l'enquête publique. Les modifications peuvent provenir de l'avis des PPA, des observations du public et du rapport du commissaire enquête.
- Le commissaire enquêteur dispose d'un mois à partir de la clôture de l'enquête pour transmettre son rapport et ses conclusions au Maire.
- Le **Conseil municipal délibère sur l'approbation** de la révision allégée.
- La délibération doit faire l'objet d'un affichage en mairie pendant un mois, d'une mention dans un journal d'annonces légales du département en caractères apparents et dans le RAA si la commune comporte plus de 3.500 habitants. La délibération doit être également transmise au préfet qui exerce un contrôle de légalité.

Une demande de cas par cas sera adressée à l'autorité environnementale afin de connaître la nécessité ou non de procéder à une évaluation environnementale.

Périmètre d'étude

L'objet de la révision allégée concerne le quartier des Balmettes. Ce périmètre est induit par la décision du tribunal administratif, au travers des jugements N°1804105 et 1804106 du 31 décembre 2019, demandant l'abrogation des dispositions du plan local d'urbanisme relative à la zone N d'une partie du quartier des Balmettes.



Application du jugement

La notice de présentation de la Révision Allégée n°1 détaille la méthodologie du reclassement proposé dans le cadre du jugement.



// PLU approuvé en février 2018



// Révision allégée n°1 du PLU

Cette évolution couvre une superficie de 3,4 hectares.