



# 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

Mme Anne-Marie CURTI  
Mairie  
1, Place Georges Clémenceau  
06500 CASTELLAR

Menton, le 26 janvier 2024

## Objet : Modification n°1 du PLU de Castellar

Madame le Maire,

Vous avez transmis à l'ASPONA, personne publique associée pour la modification n°1 du PLU de Castellar, le dossier du projet par lettre du 28 novembre 2023. Au terme du délai de 2 mois qui a été fixé, j'ai l'honneur de vous transmettre nos observations, assorties sur certains points d'un avis défavorable pour les raisons qui suivent :

1- Comme en 2017, l'ASPONA déplore qu'en l'absence de SCoT, **l'approche intercommunale** dans le cadre d'un PLUI ne soit toujours pas privilégiée, notamment pour la prise en compte des enjeux environnementaux, de mobilité et de prévention contre les risques naturels, qui transcendent les limites communales. Seule une telle approche permet l'aboutissement d'un dessein d'aménagement plus large, de faire jouer les complémentarités et fonctionnalités existantes ou à établir entre les communes de la bande littorale et celles du proche « hinterland », et d'établir les règles relatives aux protections et à la définition des droits à construire qui en découlent.

Alors qu'elle avait fait part de son inquiétude de voir privilégier l'économie résidentielle au détriment du développement de l'agriculture, meilleure garante de l'adaptation au changement climatique et de la préservation des ressources naturelles, l'ASPONA ne peut qu'accueillir positivement la proposition de modification consistant à **ramener les extensions de constructions existantes en zones naturelles et agricoles** à 150m<sup>2</sup> (au lieu de 250m<sup>2</sup> dans le PLU en vigueur). Le fort développement constaté sur la commune (+ 38% habitants en 20 ans) peut conduire à une artificialisation non durable et une fuite en avant en période de tensions hydriques et de longues périodes de sécheresse. Rappelons toute l'importance que revêtent les zones N et A pour la recharge des nappes souterraines et la limitation du ruissellement.

2 - La proposition d'extension de la protection des **rez-de-chaussée commerciaux dans le village** nous paraît également fort opportune pour prévenir les changements de destination. Il faut toutefois tenir compte du fait qu'actuellement le village n'a aucun magasin d'approvisionnement alimentaire et qu'une telle protection devrait être associée à la mise en place d'une politique incitative d'installations d'activités économiques ou de services du quotidien. Par ailleurs, l'ASPONA note que les données INSEE 2023 font apparaître sur la

commune un niveau élevé de logements vacants (70), comparativement aux résidences secondaires (90) et aux résidences principales (460).

3 - L'ASPONA est beaucoup plus réservée, voire opposée, s'agissant de **l'ajustement de la zone 1Aub** proposé pour encadrer le projet de restructuration de l'hôtel des Alpes.

L'indication dans la notice explicative selon laquelle « *la municipalité a nourri le projet en partenariat avec un promoteur* » ajoute à notre perplexité, sans compter le retrait de deux parcelles n°73 et 74 du projet pour leur inclusion en secteur d'habitat individuel.

En effet, le promoteur « Ulyssimo » a déjà posé un panneau publicitaire sur la façade de l'ancien Hôtel des Alpes.



Des informations sont disponibles sur son Website (<https://ulyssimo.fr/>).

**PROCHAINEMENT**

Belavista, une résidence de prestige sur les hauteurs de Castellar

Ce programme intimiste de 24 logements uniques et individuels du 2 au 5 pièces, se distingue par des finitions travaillées et un design singulier. La prouesse architecturale réside dans sa capacité à harmoniser le bâtiment avec un cadre naturel et authentique, préservant ainsi l'intégrité de son environnement sans altérer sa beauté.

Alors que le scénario retenu dans le PLU approuvé le 2 février 2018 pour éviter de faire de Castellar une commune-dortoir ou majoritairement habitée par des résidents secondaires visait une offre de logements locatifs (8-10 logements) nous paraissait raisonnable, on s'oriente ici

sur un aménagement beaucoup plus conséquent : **un complexe de 24 logements en accession à la propriété** – pouvant devenir des résidences secondaires ou principales, louées ou pas, à l'année ou en location saisonnière - associé à une aire de stationnement extérieure et à des espaces de stationnement enterrés.

On peut voir l'ampleur du projet Belavista, qui se présentera comme une sorte d'avancée au Sud du centre ancien de Castellar, bien visible dans le grand paysage depuis l'autoroute mais surtout depuis la mer. Ce projet est susceptible de venir « empâter » sur son socle (5 niveaux en contrebas de la Place) la silhouette homogène du village perché et de **contrevenir aux prescriptions établies par la DTA de protection des Collines du Mentonnais**.

L'ASPONA considère que la compatibilité avec la DTA (ligne 2 du tableau de la page 31) est loin d'être démontrée par le visuel ci-dessous.

La simulation présentée dans le Website du promoteur ferme également la vue depuis la place Clémenceau, l'ancien hôtel des Alpes s'élevant à R+2, pas à R+3.

L'annonce de la construction de 24 logements en une seule opération signale **un projet majeur pour la commune**, non seulement sur le plan urbanistique mais aussi démographique.

L'ASPONA souhaite rappeler les chiffres issus de l'INSEE, concernant la taille de la population du village et son évolution depuis 1980.

	Nombre d'habitants	Evolution de la population	Rythme de croissance annuel
1980	533		
2000	821	+ 54%	+2,7% /an entre 1980 et 2000
2020	1133	+ 38%	+ 1,9% / an entre 2000 et 2020
Belavista	+ 60 (24 logements x 2,5 personnes / ménage)	+ 5,3% en 1 année	

Alors que la population totale de Castellar a doublé entre 1980 et 2020, selon un rythme annuel de croissance total oscillant entre 2,7% et 1,9%, il est envisagé, ni plus ni moins, de doubler ce taux en un an et en une seule opération, sans compter les autres projets portés par des particuliers dans la commune !

Les répercussions sur la fréquentation routière ont-elles été bien anticipées ? Il est ainsi probable - sachant que chaque foyer de Castellar utilise en moyenne 2 véhicules (données INSEE) - que ce seront 45 à 50 véhicules supplémentaires qui aboutiront en impasse, à proximité de la Place Clémenceau.

Compte-tenu de la difficulté d'accès au village, l'ASPONA attire l'attention de la commune sur la nécessité avec un tel projet comportant des bâtiments de plusieurs étages et relevant ainsi de la catégorie règlementaire « 2<sup>ème</sup> famille » de s'assurer du respect de la réglementation relative à la prévention du risque incendie et sécurité civile applicable aux immeubles d'habitation, notamment l'arrêté du 31 janvier 1986 modifié, auprès du SDIS.

La dérogation qu'il est proposé d'apporter dans ce secteur 1Aub à la distance d'implantation des bâtiments par rapport aux voies et emprises publiques à savoir l'autorisation d'un alignement sur la Place Clémenceau (alors que dans le cas général une distance égale ou au moins égale à 3 mètres est prescrite) et la précision apportée selon laquelle « *Pour les bâtiments à usage collectif, la hauteur des constructions mesurée en tout point des façades du sol existant jusqu'au niveau de l'égout du toit ne pourra excéder 9 mètres au-dessus du niveau de la place*

*Georges Clémenceau* » montre que le projet est déjà quasiment abouti. Il est à rappeler qu'une grosse opération immobilière (plusieurs villas jumelées) est déjà intervenue depuis l'adoption du PLU, au pied du socle Nord du vieux village.

Nous recommandons donc que **les deux secteurs mitoyens 1AUb ((habitat collectif, constructions à usage de stationnement enterré, jardins publics) et UBa (habitat individuel) fassent l'objet d'un concours d'architectes** pour garantir l'insertion du nouvel ensemble ainsi constitué et une intégration digne d'un village dont l'homogénéité est encore préservée.

Qui plus est, les modifications graphiques proposées en page 13 sont illisibles.

4 - Nous attendons de cette modification la prise en compte de la vocation agricole exclusive de la zone de **La Crotta, située aux abords du village, le seul véritable espace intéressant et donc à préserver absolument pour un usage agricole**. Pour ce qui concerne le maraichage, quatre éléments capitaux d'appréciation doivent être pris en compte pour la protection et le classement des meilleures terres : la facilité d'accès, l'orientation (plutôt au nord dans notre région), l'accès à l'eau pour l'arrosage et la longévité de leur mise en culture. Sur ce dernier point, les sols travaillés jusque récemment présentent une richesse incomparable (présence de fumures et d'arrière-fumures), alors que ce n'est plus le cas pour des sols abandonnés depuis de nombreuses années. Cet espace est également important pour l'inscription du village dans son écriin naturel.

Or la proposition de création d'un secteur UBb ne remet pas en cause l'OAP (page 19) dans laquelle il est prévu d'urbaniser ces terrains (8 logements en petits collectifs + 6 maisons jumelées !). Il faut tenir compte du fait que le SCoT de la CARF devra faire une part plus importante au zonage agricole et qu'il devra proposer une véritable plan alimentaire territorial, sans compter l'effort qui sera demandé à chaque commune de contribuer au « zéro artificialisation nette » inscrit dans la loi et potentiellement renforcé dans le SRADDET actualisé en 2024.

C'est pourquoi nous demandons que **la zone 1 AUa, dont la superficie sera réduite** suite à la création de la zone UBb (pages 17 et 18), **soit supprimée et requalifiée en zone agricole**.

Ce nouveau classement ne remettra pas en cause l'existence des bâtiments déjà construits, mais il permettra ainsi de faciliter la reprise par un exploitant agricole des terrains en terrasse laissés en quasi-friche actuellement.

L'ASPONA marque donc **son opposition aux modifications proposées relatives à la zone 1AUa dans les pages 23, 24 et 25**.

5 – Concernant la proposition de création d'un nouveau secteur UBb, l'ASPONA note que la cour de l'école est actuellement l'objet de mouvements de terrains provoquant des fissures. Il paraît donc prudent de **faire précéder tout classement en zone urbaine d'une analyse géologique et géotechnique – notamment afin de détecter les zones à risques liés au retrait-gonflement des argiles et à la présence de gypse**.

6 – **L'ASPONA n'a pas d'observations spécifiques à formuler sur le tracé de la voie principale aux Balmettes, ni sur la zone Ne**.

En conclusion, l'ASPONA attire l'attention de la commune sur les contraintes liées à l'accélération des impacts du changement climatique au regard de la disponibilité en eau.

Si la commune de Castellar dispose de ressources souterraines importantes, d'autres communes voisines ont fait face récemment l'objet et devront probablement supporter des restrictions en

période de sècheresse.

La commune se situant à moins de 10 kilomètres du littoral, une politique visant la modération du développement des installations de piscines paraîtrait souhaitable.

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



Frédérique LORENZI, Présidente

Cc : DDTM 06, ABF 06