

004-24

Nice, le 19 JAN 2024

Le Préfet des Alpes-Maritimes

à

Madame la Maire de Castellar
Hôtel de Ville
1 Place Georges Clémenceau
06500 CASTELLAR

LRAR n° 2024-003 7534 1

Objet: Modification de droit commun (MDC) n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Castellar – Notification aux personnes publiques associées (PPA) : avis de l'État.

Par courrier du 28 novembre 2023, reçu par mes services le 12 décembre 2023, vous m'avez transmis pour avis, le projet de modification de droit commun (MDC) n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Castellar, en application des dispositions de l'article L.153-40 du code de l'urbanisme.

Ce projet de modification vise notamment à adapter certaines dispositions réglementaires du PLU, ainsi que modifier des emplacements réservés et le contenu d'Orientations d'aménagements et de programmation (OAP).

Après analyse du dossier notifié, j'émetts un avis favorable sur le projet de modification de droit commun n°1 du PLU de Castellar, assorti de quatre réserves synthétisées ci-après et d'observations, détaillées dans l'annexe technique jointe au présent avis.

Réserve n°1 : La commune souhaite faire évoluer à la baisse la surface maximale autorisée en zone naturelle (N) et agricole (A) concernant les constructions à usage d'habitation existantes et leurs extensions en passant de 250 m² à 150 m² cumulés (existant + extension). Cette évolution va dans le sens positif de la limitation de l'artificialisation des sols de ces zones par principe inconstructibles. Elle appelle néanmoins plusieurs observations de nature à sécuriser votre procédure et améliorer le contenu de ces dispositions conformément aux dispositions du code de l'urbanisme.

En premier lieu, la commission départementale de préservation des espaces naturels agricoles et forestiers (CDPENAF) doit émettre un avis sur cette modification du règlement du PLU, en application des dispositions de l'article L151-12 du code de

l'urbanisme. A ce titre, je vous invite à la saisir dès réception du présent avis. Il s'agit en effet d'une formalité obligatoire, qui conditionnera le lancement de votre enquête publique pour cette procédure.

Par ailleurs, votre règlement écrit devra être complété afin de garantir sa conformité aux dispositions du code de l'urbanisme en précisant :

- la valeur de la surface maximale autorisée (existant + extension) : surface de plancher ou emprise au sol afin de limiter au maximum l'impact d'artificialisation en zone A et N ;
- que l'extension ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site (condition précisée par l'article L151-12 susmentionné) ;
- la hauteur autorisée pour les extensions des constructions à usage d'habitation existantes ;
- une surface minimale de la construction existante à usage d'habitation pour en permettre l'extension.

Vous pourrez à ce titre vous référer à la recommandation de la CDPENAF prise lors de sa séance du 12 avril 2023, rappelée à cet effet dans l'annexe technique jointe au présent courrier.

Réserve n°2 : Le dossier vise à procéder à un changement de zonage sur le secteur situé dans le prolongement du village au Nord, concerné par l'Orientement d'aménagement et de programmation n°1 du PLU en vigueur.

Ce secteur initialement classé en zone 1AUa est en partie reclassé dans le cadre de cette procédure en zone UBb. Cette évolution est présentée comme étant compatible avec l'OAP qui n'a donc pas à être modifiée.

Le règlement de la nouvelle zone UBb permet uniquement les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, les équipements destinés au stationnement et les constructions à usage d'équipements collectifs.

Compte tenu de la proximité de la Chapelle hors les murs Saint-Sébastien classée monument historique (MH), je vous invite à prendre l'attache de l'Architecte des bâtiments de France (ABF) afin de vous assurer de la cohérence des constructions envisagées avec les objectifs de préservation qu'il porte sur ce secteur. Par ailleurs, votre notice devra être complétée afin de justifier le passage d'une zone 1AU à une zone UBb, concernant les conditions de desserte indispensable à un classement en zone urbaine.

Réserve n°3 : Le dossier notifié ne présente qu'une notice de présentation qui a vocation à expliquer les évolutions envisagées dans le cadre de la procédure. Ce document n'a aucun caractère opposable.

Les documents réglementaires modifiés par la présente procédure (règlement écrit, plan de zonage, OAP, liste des emplacements réservés) ne figurent pas dans le dossier notifié, ce qui est un manque substantiel. En outre, en l'absence de ces documents, il n'est pas possible en l'état de vérifier la correspondance des modifications présentées dans la notice avec le contenu de ces documents réglementaires et opposables.

Les documents réglementaires du PLU modifié devront être approuvés par votre assemblée délibérante. Je vous invite donc à les joindre à la notice de présentation qui

sera adressée en fin de procédure aux membres de votre conseil en vue de son approbation afin de garantir leur opposabilité.

Réserve n°4 : En l'absence de schéma de cohérence territoriale, la commune doit présenter dans le dossier une analyse de la compatibilité des modifications envisagées avec les documents supras-communaux listés aux articles L.131-1 et L.131-4 à L.131-6 du code de l'urbanisme. Elle peut également assurer une présentation des documents supras qui ne présentent qu'un lien de prise en compte.

La notice de présentation notifiée est insuffisante sur ce point. Je vous invite donc à compléter votre notice avec une partie dédiée à la démonstration de la compatibilité de la MDC n°1 avec l'ensemble des documents concernés et listés dans les articles susmentionnés.

Au regard de ce qui précède, je vous invite à saisir la CDPENAF avant le début de votre enquête publique afin de sécuriser la procédure et obtenir son avis. Il vous appartiendra, par ailleurs, de compléter votre dossier en prenant en compte les réserves et les observations mentionnées dans le présent avis, après enquête publique, en vue de son approbation par votre conseil municipal.

Je vous rappelle que le présent avis devra être intégré au dossier d'enquête publique, au titre de l'article R.153-8 du code de l'urbanisme. Par ailleurs, l'avis conforme émis par la MRAe sur le dossier de MDC n°1 implique une décision motivée de la commune, qui devra être prise par délibération (article R104-36 du code de l'urbanisme) et publiée dans les conditions fixées par l'article R.153-21 du code de l'urbanisme, avant le début de l'enquête publique.

Mes services, et en particulier le service aménagement urbanisme et paysage de la direction départementale des territoires et de la mer (DDTM), se tiennent à votre disposition pour échanger sur les compléments à apporter à votre dossier.

Pour le préfet,
Secrétaire Général
86-4521

Philippe LOOS

Copie : Mme la Sous-préfète Nice Montagne

**Annexe technique
Avis détaillé des services de l'État
sur le projet de modification de droit commun (MDC) n°1
du PLU de Castellar
reçu le 12 décembre 2023 par courrier du 28 novembre 2023**

Les observations mentionnées ci-dessous portent sur la notice de présentation, les pièces du PLU modifiées étant manquantes dans le dossier notifié.

1/ Redéfinir la superficie des constructions existantes en zone A et N – Pages 6 et 7 de la notice de présentation

La commune souhaite faire évoluer à la baisse la surface maximale autorisée en zone naturelle (N) et agricole (A) concernant les constructions à usage d'habitation existantes et leurs extensions en passant de 250 m² à 150 m² cumulés (existant + extension).

L'article L151-12 du code de l'urbanisme (CU) définit les conditions et modalités permettant d'autoriser les extensions des bâtiments d'habitation existants en zone A et N comme suit :

- l'extension ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
- le règlement doit préciser la zone d'implantation, et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.
- l'avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels agricoles et forestiers (CDPENAF) doit être recueilli sur ces dispositions.

Au vu de ce qui précède, l'évolution souhaitée par la commune dans ce dossier appelle donc plusieurs observations :

- En premier lieu, la modification de la surface maximale autorisée est soumise à l'avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels agricoles et forestiers (CDPENAF) en application des dispositions de l'article L151-12 du code de l'urbanisme.

A ce titre, vous devez saisir cette commission, s'agissant d'une formalité obligatoire et préalable à l'enquête publique. Vous devrez à ce titre obtenir cet avis avant de prendre votre arrêté d'ouverture d'enquête qui devra le viser. Pour ce faire, il vous appartient d'adresser au secrétariat de la commission à l'adresse mail suivante, un courrier signé par vos soins indiquant l'objet de la saisine et votre souhait de recueillir l'avis de la commission sur ces nouvelles dispositions : ddtm-cdpenaf@alpes-maritimes.gouv.fr

- En second lieu, votre règlement écrit devra être complété afin de garantir sa conformité aux dispositions du code de l'urbanisme en précisant :

- la valeur de la surface maximale autorisée existant + extension : surface de plancher ou emprise au sol afin de limiter au maximum l'impact d'artificialisation en zone A et N ;
- que l'extension ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
- la hauteur autorisée des extensions des constructions à usage d'habitation existants ;
- une surface minimale de la construction à usage d'habitation existante pour permettre un extension.

Enfin, j'attire votre attention sur les termes de la recommandation de la CDPENAF prise lors de sa séance du 12 avril 2023 concernant la possibilité d'autoriser en zone A ou N, notamment les extensions des bâtiments d'habitation existants. Cette recommandation vise à créer une base et un cadre de réflexion avec les communes concernées, lorsqu'elles souhaitent autoriser l'extension et les annexes des constructions d'habitation existantes dans ces zones. Elle laisse, bien entendu, la possibilité à des dérogations, qui devront cependant relever de circonstances et spécificités locales dûment argumentées et justifiées.

A la lecture de votre règlement, la surface maximale autorisée (existant + extension) fixée désormais à 150 m² dans le cadre de cette procédure est cohérente avec cette recommandation, d'autant que votre règlement n'autorise pas les annexes ce qui est un point très positif de votre document d'urbanisme en faveur de la préservation de ces zones par principe inconstructible. Je vous invite cependant à vous rapporter à la hauteur recommandée pour les extensions dans cette recommandation de la CDPENAF pour vous aiguiller dans vos choix, de même que la surface minimale de la construction à usage d'habitation pour autoriser son extension.

A ce titre et de manière synthétique je vous rappelle les recommandations faites par la commission ci-dessous :

	Extensions	Annexes
Surface de plancher	Un minimum de 40 m² de surface de plancher initiale et une extension limitée à 30 % de cette surface.	Un minimum de 70 m² de la surface de plancher de l'habitation existante et des annexes limitées à 60 m² (toutes annexes confondues dont piscine)
Surface totale	Une surface maximum (surface existante + extension + annexes) de 180 m².	
Conditions d'implantation	Accolée à la construction existante	Dans un rayon fixé jusqu'à 20 m maximum autour de l'habitation
Hauteur	Maximum de 9 mètres	Rez-de-chaussée

2/ Sur la création d'un sous secteur UBb dans l'emprise de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n°1 du PLU en vigueur

Le dossier de MDC n°1 vise à procéder à un changement de zonage sur le secteur situé dans le prolongement du village au Nord, concerné par l'Orientation d'aménagement et de programmation n°1 du PLU en vigueur.



La zone initialement classée en zone 1AUa est en partie reclassée dans le cadre de cette procédure en zone UBb. Cette évolution est présentée comme étant compatible avec l'OAP qui n'a donc pas à être modifiée.

Le règlement de la nouvelle zone UBb permet uniquement les établissements d'enseignements, de santé et d'action sociale, les équipements destinés au stationnement et les constructions à usage d'équipements collectifs.

L'UDAP porte des enjeux de préservation sur ce secteur au regard de la configuration tout à fait unique du village perché de Castellar auquel on accède par un col naturel étroit marqué par la présence à proximité de la chapelle hors les murs Saint-Sébastien.

Compte tenu de ces éléments, je vous invite à prendre l'attache de l'Architecte des bâtiments de France (ABF) afin de vous assurer de la cohérence des constructions envisagées avec les objectifs de préservation qu'il porte sur ce secteur et son avis dans le périmètre de 500 m autour d'un Monument Historique (MH).

En outre, le reclassement d'une partie de la zone 1AUa à UBb n'est pas justifié dans la notice de présentation.

Or, il est indispensable de démontrer que le tènement foncier objet du reclassement en zone UBb répond aux conditions de desserte d'une zone urbaine (et plus d'une zone à urbaniser). Des éléments doivent donc être apportés dans la notice de présentation afin de justifier ce changement de zonage. Ces éléments seront attendus dans le dossier qui sera soumis à l'approbation de votre assemblée délibérante.

3/ Sur la modification du règlement de la zone Ne – Pages 27 et 28 de la notice de présentation

La zone Ne du PLU correspond à un Secteur de taille et de capacité limitée (STECAL) instauré dans le cadre du PLU approuvé qui avait fait l'objet d'un avis favorable de la CDPENAF lors de sa séance du 7 mars 2017.

Ce STECAL a vocation à permettre la réalisation d'un théâtre de verdure et de conforter le pôle sportif existant.

Le dossier de MDC1 vise à compléter le règlement de la zone Ne afin de garantir la réalisation du projet. Le règlement serait ainsi complété :

En zone Ne uniquement :

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, dont les équipements, constructions et ouvrages sportifs, ainsi que les affouillements et les exhaussements du sol nécessaires à leur réalisation et à leur desserte.
- Les ouvrages, bâtiments et aménagements nécessaires à la réalisation et au fonctionnement d'un théâtre de verdure.
- Les équipements à usage de DFCI ainsi que leurs accès.

La rédaction proposée ne paraît pas à notre sens régler la question de l'ambiguïté des termes actuels du règlement de la zone Ne concernant les constructions envisagées (renforcement pôle sportif et nouvel équipement théâtre de verdure).

En effet, le code de l'urbanisme fixe la liste des destinations et sous-destinations des constructions qui peuvent être autorisées dans les PLU (articles L151-27 et suivants)

La destination « équipements d'intérêt collectif et de services publics » concerne notamment les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, les salles de spectacle, les équipements sportifs etc.

Le renforcement du pôle sportif et la construction d'un théâtre de verdure ne semblent donc pas relever des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics (qui concernent plutôt des dépôts et autres locaux techniques, etc.).

Il conviendrait donc de supprimer l'ajout en rouge proposé ci-dessus dans le règlement écrit et d'ajouter en lieu et place un nouveau tiret à l'article N2 afin d'autoriser les « équipements d'intérêt collectif ou de services publics liés à la pratique sportive conformément au STECAL instauré dans le PLU ».

Enfin, compte tenu de la localisation de cette zone, il est important de prévoir un aménagement paysager de qualité qui permettra la bonne intégration des équipements envisagés dans le paysage.

3/ Sur la démonstration de la compatibilité de la procédure avec les documents supra-communaux

En l'absence de schéma de cohérence territorial (SCOT), la commune doit présenter dans le dossier de MDC n°1 une analyse de la compatibilité des modifications apportées dans

cette procédure avec les documents supras-communaux listés aux articles L.131-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Une partie de la notice de présentation doit donc être dédiée à cette démonstration afin de présenter l'ensemble des documents avec lesquels le projet de MDC n°1 doit être compatible : loi montagne, Directive territorial d'aménagement (DTA), Schéma régional d'aménagement et de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET), Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux du Bassin Rhône Méditerranée (SDAGE), Plan de gestion des risques inondations 2022-2027 (PGRI), etc. Elle peut également assurer une présentation des documents supra qui ne présentent qu'un lien de prise en compte.

La notice de présentation présente à ce stade uniquement de manière très généraliste la DTA et le SRADDET. Au vu des éléments susmentionnés, une partie dédiée et plus complète est manquante et les éléments relatifs au SRADDET sont insuffisants.

Le dossier doit donc être modifié afin de reprendre l'ensemble des documents et normes supras avec lesquelles il est nécessaire de démontrer la compatibilité avec les modifications de la MDC n°1.

Je vous invite donc à compléter votre dossier sur la base d'une partie dédiée a minima à la démonstration du rapport de compatibilité du contenu du dossier avec les normes et documents supras.

4/ Sur l'absence des documents réglementaires modifiés dans le cadre de la procédure de MDC1

Le dossier notifié aux PPA ne comporte que la notice de présentation qui a vocation à présenter les évolutions envisagées dans le cadre de la procédure.

Il s'avère que cette notice doit être accompagnée de l'ensemble des documents réglementaires modifiés : le règlement écrit, le plan de zonage à l'échelle de la commune, les OAP et la liste des ER, conformément à l'article L151-2 du CU qui liste les pièces constitutives d'un PLU.

En l'absence de ces documents, il n'est pas possible en l'état de vérifier la cohérence des modifications présentées dans la notice avec les documents modifiés.

En outre, ce sont ces pièces du PLU qui ont vocation à être approuvées, compte tenu de leur caractère opposable, contrairement à la notice de présentation.

Je vous invite donc à intégrer dans le dossier qui sera transmis pour approbation à votre conseil municipal l'ensemble des documents modifiés : règlement écrit, plan de zonage, liste des emplacements réservés et Orientation d'aménagement et de programmation (OAP).
