

ENQUETE PUBLIQUE

RELATIVE

A

**La révision allégée n° 1
du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de
CASTELLAR
Alpes-Maritimes**



du mardi 23 juillet au vendredi 23 août 2024 inclus

**CONCLUSIONS ET AVIS
DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**



SOMMAIRE

CONCLUSIONS ETAVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

1. CONCLUSIONS	3
1.1. Préambule	3
1.2. Une contestation éloquente contre le reclassement en zone UC du secteur des Balmettes	3
1.3. Un reclassement en UC du secteur des Balmettes en cohérence avec les enjeux d'un urbanisme durable	4
1.4. Les espaces verts protégés	4
2. AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR	6
2.1. Sur la forme et la procédure	6
2.2. Sur le fond	6



CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR
SUR LA MODIFICATION NUMERO UN
DU PLAN LOCAL D'URBANISME
DE LA COMMUNE DE CASTELLAR
ALPES-MARITIMES

1. CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

1.1. Préambule

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Castellar a été approuvé le 2 février 2018. En concertation avec la Direction Départementale des Territoires et de la Mer des Alpes-Maritimes, (DDTM), la municipalité, soucieuse de limiter la densification urbaine, avait fait le choix d'un reclassement en zone naturelle du quartier des Balmettes, antérieurement situé en zone urbaine.

Le Tribunal Administratif n'a pas validé cette option et a demandé l'abrogation des dispositions du plan local d'urbanisme relatives à la zone N d'une partie du quartier des Balmettes et son reclassement en zone U. Cette décision a fait l'objet de deux jugements, n° 1804105 et n° 1804106, rendus le 31 décembre 2019, desquels la municipalité n'a pas souhaité interjeter appel. Par délibération du 14 septembre 2023, le Conseil municipal a décidé le lancement de la procédure de révision allégée de son PLU en exécution desdits jugements.

Pour identifier les secteurs du quartier des Balmettes à repositionner en zone U, la municipalité a délimité les parties urbanisées classées en zone naturelle, tout en respectant l'esprit du PLU approuvé et celui des derniers textes législatifs et réglementaires, incitant à la sobriété foncière.

Aucune construction supplémentaire possible n'a été identifiée par la commune sur les terrains concernés, dont la plupart des espaces non bâtis sont occupés par les voies d'accès ou les jardins d'agrément.

Le projet de la municipalité s'inscrit dans le cadre de la révision allégée prévue par les articles L 153-34, L 153.35 et R 153-12 du code de l'urbanisme.

1.2. Une contestation éloquentة contre le reclassement en zone UC du secteur des Balmettes.

L'association ASPONA, pour la sauvegarde de la nature et des sites de Roquebrune Cap Martin, Menton et environs, est agréée par la Préfecture des Alpes-Maritimes au titre d'association de protection de l'environnement depuis octobre 1979.

A ce titre, sa présidente, madame Lorenzi, est intervenue lors de la réunion conjointe des personnes publiques associées dans le cadre de la procédure relative à la Révision Allégée. L'association et plusieurs de ses membres ainsi qu'un collectif d'habitants du quartier de la

Madone se sont également exprimés auprès du commissaire enquêteur au cours de l'enquête pour s'opposer au reclassement en zone UC du quartier des Balmettes.

Ce classement causerait un accroissement de la pression foncière sur la commune, et ce, en contradiction avec les lignes générales du PADD. Des terrains comme ceux-ci ne devraient pas être ouverts à l'urbanisation pour ne pas risquer de densification ni une imperméabilisation des sols. Par ailleurs, cette ouverture à l'urbanisation risquerait de déstructurer l'harmonie visuelle de la zone. Il est à ce sujet nécessaire de contenir le mitage et de maintenir des espaces de pleine terre. Des agriculteurs pourraient s'installer sur le secteur.

L'association revendique des prescriptions fortes sur ces parcelles pour leur maintien en agriculture. Les restanques emblématiques sont à protéger. Dans cette perspective, la municipalité a proposé de mettre en place des Espaces Verts Protégés au sein de l'espace concerné par le jugement en précisant que la notice serait complétée après l'enquête publique.

L'Aspona propose de compenser cette urbanisation par le classement de la zone 1AUB non urbanisées en N.

Concernant les capacités à urbaniser de la commune, le PLU et ses évolutions devraient prendre en compte la disponibilité de la ressource en eau.

L'ASPONA dénonce enfin l'absence de prise en compte du principe de Zéro Artificialisation Nette à horizon 2030 dans le cadre de la révision allégée.

1.3. Un reclassement en UC du secteur des Balmettes en cohérence avec les enjeux d'un urbanisme durable

Le jugement du Tribunal Administratif annulant le classement en zone N du secteur des Balmettes a établi qu'il est situé entre deux secteurs classés en zone UC et présente les mêmes caractéristiques d'urbanisation, à savoir la présence d'un habitat pavillonnaire diffus.

En outre, la commune n'avait pu justifier ce classement par un objectif de protection des milieux naturels et des paysages ou de protection des espaces naturels, telle que définies par l'article R. 151 24 du code de l'urbanisme.

Enfin, le quartier des Balmettes et les deux zones UC qui l'encadrent, se situent en co-visibilité avec le village, constituant un ensemble homogène.

Compte-tenu de la configuration du quartier, notamment une pente moyenne de 26 à 39%, nous n'avons pas trouvé d'éléments probants sur un risque de densification ni de son contraire, le mitage, du fait de son reclassement en zone UC. Il s'agit en effet d'une zone résidentielle dont le règlement impose 65% d'espaces verts et une emprise au sol des constructions limitée à 15%. Le secteur ne présente pas de dents creuses incitant à la construction de nouveaux bâtiments.

Enfin, la menace réelle ou à venir d'une atteinte au triptyque eau-sol-arbre caractérisant la régénération du cycle de l'eau n'a pas été démontrée.

1.4. Les espaces verts protégés

Des Espaces verts protégés ont été ajoutés par le bureau d'étude pour conforter la protection des oliveraies et restanques en limitant les possibilités de construire déjà bien circonscrites par le règlement du PLU.

La pertinence des arguments en faveur de l'encadrement du développement urbain, de la préservation des espaces naturels et du cycle hydrologique, ainsi que la création d'espaces verts protégés, n'est pas contestable. Si l'intérêt collectif exige le dépassement des intérêts particuliers, il convient cependant de vérifier si la nécessité impérieuse invoquée en référence à des textes de portée générale, trouve sa justification dans le cas particulier du quartier des Balmettes.

A cet égard, la création d'EVP a été décidée au cours de l'examen conjoint, leur délimitation devant être ajoutée à la notice après l'enquête publique. Aucun développement sur les modalités de sélection de ces EVP n'est exposé dans la notice, ce qui non seulement nuit à une information exhaustive du public, mais à défaut d'arguments, laisse augurer des difficultés sur leur mise en œuvre vis-à-vis des parcelles concernées. La visite des lieux ne nous a pas davantage éclairé sur les modalités des choix opérés.

Soulignons enfin que cet ajout au projet initial n'entre pas dans les dispositions de l'article L 153-34 du code de l'urbanisme, lequel exige le caractère unique de l'objet de la révision.

En conclusion de ce point, notamment par rapport au préjudice disproportionné imposé aux riverains et après concertation avec la commune, nous nous satisfaisons de sa décision de retirer les EVP du projet. Nous émettrons une réserve à cet égard.



2. AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

2.1. Sur la forme et la procédure :

Les conditions de l'enquête ont respecté les formes légales pour ce qui concerne les avis de publicité dans la presse, l'affichage en Mairie et sur les panneaux officiels de la commune,

Le dossier mis à l'enquête est conforme aux exigences légales,

Nos permanences se sont déroulées dans de bonnes conditions d'organisation,

L'étude du dossier, complétée par une réunion avec le Maître d'ouvrage et une visite des lieux, nous a permis d'appréhender les enjeux du projet et de déterminer nos axes de réflexion. Nous n'avons déploré aucune difficulté pour accéder à l'ensemble des informations utiles.

Une fois l'enquête terminée, la synthèse des observations consignées sur le registre, des courriers et des mails reçus au cours de l'enquête, a été communiquée à madame la Maire de Castellar. Nous avons obtenu ses éléments de réponse dans les délais prescrits.

2.2. Sur le fond :

Nous estimons que le projet de Révision Allégée n° 1 du PLU de la commune de Castellar s'inscrit dans une vision d'ensemble du territoire communal, ainsi que dans le contexte de l'application des jugements du Tribunal Administratif dont la pertinence nous est apparue démontrée. Nous émettons une réserve sur les modalités de création d'espaces verts protégés au sein de la zone reclassée en UC, que la commune a annoncé vouloir supprimer au cours de l'enquête.

Vu le rapport d'enquête ci-joint, le Commissaire enquêteur émet un

AVIS FAVORABLE

A la Révision Allégée n° 1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Castellar,
Avec la réserve suivante :

Réserve :

Vis-à-vis de l'ajout des Espaces verts protégés à la notice de présentation décidé en réunion conjointe des personnes publiques associées. Si la municipalité en a prévu le retrait au cours de l'enquête, notre réserve pour la suppression des EVP, est fondée sur les motifs suivants :

1. L'ajout des EVP au projet initial n'entre pas dans les dispositions de l'article L153-34 du code de l'urbanisme, lequel exige le caractère unique de l'objet de la révision.

2. L'absence de développement sur les modalités de sélection des EVP nuit à une information exhaustive du public et contrevient au principe de sa participation prévu par le code de l'environnement ;
3. La création arbitraire des EVP, tels qu'ils ont été délimités sur la zone UC, cause un préjudice disproportionné aux riverains par rapport à un intérêt général insuffisamment argumenté.

Fait à Nice, le 18 septembre 2024,

Le commissaire enquêteur,



Jacques LAVILLETTE