



CASTELLAR
NEC ME FULGURA

PLU DE CASTELLAR

Examen conjoint de la Révision Allégée n°1

04 juin 2024 – mairie de Castellar

Structure	Représentant	Invité	Présent	Diffusion
DDTM	Myriam Dambreville (cheffe de pôle)	X		X
CD06	Franck Gillio (chargé urbanisme)	X	X	X
Chambre de Métiers et de l'Artisanat de Région	Julien Cameron (resposable territorial)	X	X	X
Mairie de Roquebrune-Cap-Martin	Jean-Louis Dedieu (1 ^{er} adjoint)	X	X	X
ASPOMA	Frédérique Lorenzi (présidente)	X	X	X
Mairie de Castellar	Anne-Marie Curti (maire)		X	X
Mairie de Castellar	Liliane Derrac (conseillère)		X	X
Mairie de Castellar	Annie Albin (adjointe)		X	X
Mairie de Castellar	Laurie Simoncini (service urbanisme)		X	X
Citadia Conseil	Cyrille Perronne (chef de projets)		X	X

OBJET DE LA REUNION

Cette réunion d'examen conjoint s'inscrit dans la procédure de révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Castellar. Cette dernière a pour objet unique d'appliquer la décision du tribunal administratif, au travers des jugements N°1804105 et 1804106 du 31 décembre 2019, qui demande l'abrogation des dispositions du plan local d'urbanisme relative à la zone N d'une partie du quartier des Balmettes. Le secteur concerné doit être reclassé en zone U.

Cette réunion d'examen intervient après les étapes suivantes de la procédure :

- Prescription de la révision allégée.
- Concertation et élaboration du dossier.
- Saisine de l'autorité environnementale (MRAe) qui a conclu à l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale en août 2023.
- Délibération actant de ne pas réaliser d'évaluation environnementale ; tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de révision allégée le 24 octobre 2023.
- Saisine du préfet au titre de la dérogation d'ouverture à l'urbanisation en l'absence de SCoT. Le préfet, se basant sur l'avis de la CTPENAF (08 février 2024), a accordé, par arrêté préfectoral en date du 11 avril 2024, la dérogation d'ouverture à l'urbanisation nécessaire à la mise en application de la décision du tribunal

Après le présent examen conjoint, une enquête publique sera organisée.

Suivra l'approbation du document révisé.

CONTENU DES ECHANGES

La réunion débute à 10h00. Après une courte introduction de madame le maire, le bureau d'étude présente le projet de la révision allégée.

Madame Lorenzi soulèvera les questions suivantes après la présentation :

- L'hydrologie régénérative est un sujet d'importance. Elle est d'autant plus importante que les terres ouvertes à l'urbanisation sont agricoles. L'importance de ces terres se retrouvent aujourd'hui au cœur de la révision du SRADET.
- Une approche PLUi (intercommunal) serait bien plus souhaitable que des révisions au sein de chaque commune. Les aménagements doivent être pensés en amont.
- Finalement, la procédure agrandit d'environ 1/3 la superficie de la zone U des Balmettes, ce qui est dommageable. Au regard de la taille du village (environ 2 hectares), il y a un problème d'espace et de foncier. Des terrains comme ceux-ci ne devraient pas être ouverts à l'urbanisation pour ne pas risquer de densification.
- Il y a un besoin de contenir le mitage et de maintenir des espaces de pleine terre. Nous pourrions y installer des agriculteurs.
 - Intervention de madame le maire : le quartier des Balmettes est une zone résidentielle, de vieilles familles du village. Ce sont des résidences principales qui ne souhaitent pas accueillir dans leurs jardins des agriculteurs.

Madame Lorenzi reprend :

- Cet espace important ouvert à l'urbanisation est une tache dans le développement de la commune. Il faut muscler le règlement avec des règles sur les bassins de rétention des eaux de pluie ou d'espaces de pleine terre. Il faut impérativement conserver ces poches essentielles à

l'hydrogéologie. Il est souhaitable, comme l'on fait certaines communes du département, d'imposer 30%, voir 50% d'espaces verts de pleine terre.

- Réponse du bureau d'étude : le règlement de la zone impose 65% d'espaces verts de pleine terre. L'emprise au sol est limitée à 15%.

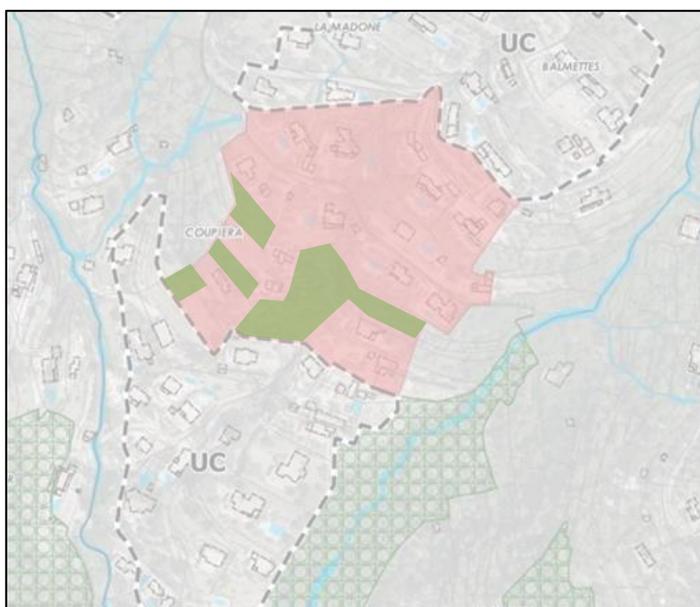
Madame Lorenzi reprend :

- Ce dossier n'a pas été défendu à sa juste valeur en CDPENAF. La commune aurait du faire appel de la décision du tribunal. L'association a les moyens d'aider les communes dans ces situations. Il est dommage que les discours concernant l'eau, les PAT, l'agriculture, les paysages, etc. ne soient pas défendus par la CARF, les ABF ou plus portés par le Département. Ces terrains pourraient rester agricoles et les ABF pourraient clairement identifier les parcelles en cause. L'association veut que des prescriptions fortes soient instaurées sur ces parcelles pour leur maintien en agriculture. Les restanques (planches) sont emblématiques. Elle pourrait aller en justice pour cela. Ce sujet est tellement important que le commissaire enquêteur devrait proposer une réunion publique un soir, lors de la future enquête publique.
- Intervention du CD06 : les propriétaires peuvent réaliser du maraîchage sur leur terrain avec le document tel que proposé.
- Proposition de la mairie : les espaces verts protégés (EVP) existent sur d'autres secteurs de la commune. Il est possible de les mobiliser pour protéger les restanques les plus significatives et les oliviers qui y sont associés.

La réunion se clôture à 11h05, après un échange de discussions diverses sur les protections environnementales, la jurisprudence, les erreurs d'interprétation du code de l'urbanisme, l'inadéquation des outils juridiques avec les nouvelles ambitions environnementales, l'adaptation au climat, le prix du foncier et le manque de SCoT.

SUITES DE LA MISSION

- Ce compte-rendu d'examen conjoint figurera à l'enquête publique, avec la réponse écrite de la DDTM.
- La municipalité propose de mettre en place les EVP suivants (en vert) au sein de l'espace concerné par le jugement (en rouge). La notice sera complétée après l'enquête publique :





CITADIA



www.citadia.com • www.citadiavision.com