

# ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE

RELATIVE

A

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



**du mardi 23 juillet au vendredi 23 août 2024 inclus**

## **RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**



Le commissaire enquêteur,

Jacques LAVILLETTE

Nice, le 18 septembre 2024

## SOMMAIRE

<b>1. PRESENTATION DE L'ENQUETE</b>	<b>3</b>
1.1. Objet de l'enquête	3
1.1.1. Révision allégée n° 1 du PLU	3
1.1.2. Modification n° 1 du PLU	4
1.2. Cadre juridique	4
1.2.1. Cadre général	4
1.2.2. Révision allégée	4
1.2.3. Modification de droit commun	4
1.3. Evaluation environnementale	5
1.4. Personnes publiques associées et examen conjoint	5
1.4.1. Observations consignées sur la Modification N° 1	6
1.4.2. Observations consignées sur la Révision Allégée n° 1	8
1.5. Composition du dossier	8
1.5.1. Dossier de la révision allégée n° 1	8
1.5.2. Dossier de la modification n° 1	9
<b>2. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE</b>	<b>9</b>
2.1. Désignation du commissaire enquêteur	9
2.2. Publicité	9
2.3. Rencontre avec l'équipe municipale	10
2.4. Visite des lieux, entretien avec madame la Maire	11
2.5. Permanences	12
2.6. Recueil du registre et des documents annexes	12
2.7. Réunion publique	12
<b>3. EXAMEN DES OBSERVATIONS DU PUBLIC</b>	<b>12</b>
3.1. Remarque générale sur les observations courriers et mails	12
3.2. Analyse des observations et des réponses du maitre d'ouvrage	14
3.2.1. Registre de la révision allégée n° 1	14
3.3. Analyse de la correspondance et des réponses du maitre d'ouvrage	16
3.4. Analyse des courriers électroniques et des réponses du maitre d'ouvrage	1
<b>LISTE DES PIECES ANNEXES</b>	<b>29</b>

## 1. PRESENTATION DE L'ENQUÊTE UNIQUE

### 1.1. Objet de l'enquête

#### 1.1.1. Révision allégée n° 1 du PLU

Le PLU 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 classement en zone naturelle du quartier des Balmettes.

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 reclasser 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.

#### 1.1.2. Modification n° 1 du PLU

La procédure de modification mise en œuvre s'inscrit dans une démarche d'adaptation des règles d'urbanisme aux évolutions constatées sur le territoire et aux objectifs contenus dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables. A cet égard, La commune souhaite limiter les incidences sur le paysage des extensions des constructions existantes en zones naturelles et agricoles, en ne permettant pas d'obtenir une habitation plus importante en zone naturelle qu'en zone urbaine. L'équipe municipale souhaite également conforter la fonction de pôle de vie du village par la protection du tissu commercial et l'affirmation de l'ensemble scolaire. Dans cette perspective, la modification n° 1 objet de la présente enquête vise à :

1. Redéfinir le plafond des constructions existantes en zones A et N,
2. Ajuster les règles de la zone 1AUb pour encadrer au mieux le projet en cours d'élaboration, ajuster son contour et répercuter ces changements sur l'OAP,
3. Modifier une partie de l'emplacement réservé concernant le Chemin Saint Joseph à la suite d'une erreur d'implantation,
4. Ajouter un Emplacement Réservé pour une aire de retournement aux Balmettes,
5. Créer un secteur UBb pour prendre en compte les particularités des équipements publics autour du groupe scolaire,

6. Etendre la protection des RdC commerciaux au village,
7. Corriger une erreur graphique sur le tracé d'une route,
8. Préciser les destinations en zone Ne

## **1.2. Cadre juridique**

### **1.2.1. Cadre général**

L'enquête publique dite « environnementale » est prévue par le chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement. Elle a pour objet d'assurer l'information et la participation du public, ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers, lors de l'élaboration de décisions susceptibles d'affecter l'environnement.

Dans ce contexte, les observations et propositions parvenues pendant le délai de l'enquête sont prises en considération par l'équipe municipale responsable du projet, et par l'autorité compétente pour prendre la décision (article L. 123-1 du code de l'environnement).

Les modalités applicables à la présente enquête sont régies par les articles L.123-1 à 19, et R.123-1 à 46 du code de l'environnement.

L'article L 123-6 dispose qu'il peut être procédé à une enquête unique lorsque les consultations du public de plusieurs projets, plans ou programmes peuvent être organisées simultanément et que l'organisation d'une telle enquête contribue à améliorer l'information et la participation du public.

L'Arrêté d'ouverture de l'enquête publique unique a été pris par madame la maire de la commune de CASTELLAR en date du 04 juillet 2024, sous le n° 46/2024.

### **1.2.2. Révision allégée**

La révision allégée du plan local d'urbanisme est régie par les articles L153-34, L153.35 et R153-12 du code de l'urbanisme. Cette procédure est employée lorsque le projet d'évolution du PLU a pour unique objet :

- soit de réduire un espace boisé classé (EBC), une zone agricole (A) ou une zone naturelle et forestière (N),
- soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,
- soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation, (OAP) valant création d'une zone d'aménagement concerté, (ZAC).

Le projet de la municipalité s'inscrit dans le premier point de ce cadre. Soulignons que la procédure de révision allégée permet un gain de temps par rapport à une révision générale, grâce à l'organisation d'un examen conjoint du projet d'évolution du PLU entre la commune, l'Etat, les Personnes publiques associées et le cas échéant, les maires de chaque commune intéressée.

### **1.2.3. Modification de droit commun**

Le projet présenté entre dans le champ d'application de l'article L 153-41 du code de l'urbanisme en raison du projet de diminution du plafond des constructions en zones A et N.

En outre, la procédure s'inscrit dans les dispositions des articles L.153-36 à L.153-44 du Code de l'Urbanisme sur la modification du PLU, dans la mesure où il n'est pas envisagé :

1. De changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
2. De réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
3. 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.

Aucune ouverture à l'urbanisation ou remise en cause d'une protection environnementale ou paysagère n'est portée par cette modification.

### **1.3. Evaluation environnementale**

Par courriers enregistrés sous les numéros CU-2023-3456 et CU-2023-3457 en date du 12 juin 2023 par la Mission Régionale d'Autorité environnementale PACA en application des articles R.104-33 à 37 du Code de l'urbanisme, madame le Maire de Castellar a soumis respectivement les projets de la révision allégée n° 1 et de la modification n° 1 du PLU de la commune de Castellar à cette autorité.

Par décision du 10 août 2023, l'Autorité compétente a notifié à madame le Maire que les projets de révision allégée et de modification objets de la présente enquête publique ne sont pas soumis à évaluation environnementale. La décision concernée a été versée au dossier de l'enquête.

### **1.4. Personnes publiques associées et examen conjoint**

4. Chambre d'agriculture,
5. Parc Naturel Régional des Préalpes Azur,
6. Parc National du Mercantour,
7. Conseil Départemental des Alpes-Maritimes, Directeur de l'environnement
8. Chambre de Commerce et d'Industrie,
9. Chambre des Métiers et de l'Artisanat,
10. Centre National de la Propriété Foncière,
11. Communauté d'Agglomération de la riviera française,
12. Préfet des Alpes-Maritimes, Direction Départementale des Territoires et de la Mer,
13. Architecte des Bâtiments de France,
14. Maire de Menton,
15. Maire de Sospel,
16. Maire de Castillon,
17. Maire de Sainte Agnès,
18. Maire de Gobio,
19. Maire de Roquebrune-Cap-Martin,
20. Association ASPONA,
21. Conseil Régional

Les réponses du Maître d'ouvrage aux avis des PPA sont consignées sur un tableau avec ses réponses à notre procès-verbal de synthèse, que nous annexons au présent, (cf. **annexe, pièce n°3**)

#### **1.4.1. Observations consignées sur la Modification n° 1**

##### *Observations de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer des Alpes-Maritimes*

La DDTM a émis un avis favorable assorti des observations suivantes :

1. La DDTM rappelle que la CDPENAF doit émettre un avis sur la modification du règlement du PLU concernant les surfaces maximales autorisées en zone N et A (constructions à usage d'habitation existantes et leurs extensions), passant de 250m<sup>2</sup> à 150m<sup>2</sup> ;

2. Le règlement écrit devra être complété afin de garantir sa conformité aux dispositions du code de l'urbanisme en précisant un ensemble d'éléments précisés dans l'avis. La DDTM a également joint à son avis des recommandations faites par la CDPENAF. La DDTM évoque également le règlement de la zone Ne, et propose une modification de la rédaction et des destinations autorisées et invite à prévoir des aménagements paysagers de qualité.

3. La DDTM invite à assurer la cohérence des constructions envisagées avec les objectifs de préservation sur le secteur classé monument historique de la Chapelle hors les murs Saint-Sébastien. Elle invite également à prendre l'attache de l'Architecte des bâtiments de France (ABF) pour assurer la cohérence des constructions.

4. La notice devra être complétée afin de justifier le passage de la zone IAU à une zone UBb concernant les conditions de desserte indispensable à un classement en zone urbaine.

5. Les documents règlementaires du PLU modifié devront être joints 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.

6. La notice devra être complétée avec une analyse de la compatibilité des modifications envisagées avec les documents supra-communaux.

##### *Réponse du Maître d'ouvrage*

1. La CDPENAF a émis un avis favorable le 29 février 2024 à ce sujet, sous réserve d'ajouter la valeur de la surface maximale totale. La commune accepte de préciser qu'il s'agit d'une emprise au sol totale.

2. La DDTM dans son avis propose davantage dans la zone Ne d'autoriser "les équipements d'intérêt collectif ou de services publics liés à la pratique sportive conformément au STECAL instauré dans le PLU". Néanmoins, le PLU ne comporte pas les nouvelles destinations du Code. Sur cette base, la commune propose d'autoriser "les constructions et installations d'intérêt collectif et de services publics liées à la pratique sportive et aux activités culturelles, artistiques et de spectacle en plein air".

3. La commune se rapproche de l'ABF à ce sujet.

4. La notice sera complétée à ce sujet.

5. L'ensemble des pièces constitutives du PLU modifiées seront soumis au vote des conseillers.

6. La notice sera complétée à ce sujet.

### ***Observations de la Chambre d'agriculture***

La chambre d'agriculture demande :

1. que soit ajoutée la précision selon laquelle les piscines sont considérées comme des annexes et intégrées au calcul des surfaces (superficie des constructions à usage d'habitation existantes en zone agricole et naturelle) ;
2. d'intégrer des dispositions complémentaires sur la ressource en eau. Les bassins et les réserves d'eau existants pourront être couverts pour des raisons de nécessités techniques d'aménagement mais devront être préservés dans leur surface et leur fonctionnalité.

### ***Réponse du Maître d'ouvrage***

1. Les piscines sont bien des annexes et seront ajoutées dans les exemples cités au sein de la définition de l'annexe dans le lexique ;
2. Non inclus dans l'objet de la modification du PLU.

### ***Observations du Conseil Départemental***

Le Département sollicite la création d'une zone Ne sur les parcelles cadastrées section B n°1209, 1212, 1213, 1024 et 1025 et la modification du règlement pour y autoriser la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés" afin de permettre le réaménagement et l'extension du centre d'exploitation routier. Aucun autre complément n'est apporté, renvoi au PV de synthèse de la réunion d'examen conjoint.

### ***Réponse du Maître d'ouvrage***

La commune rappelle que le sujet évoqué n'est pas l'objet des procédures en cours.

### ***Observations de la CDPENAF (DDTM)***

La commission émet un avis favorable quant à l'ouverture à l'urbanisation de la zone N du quartier des Balmettes. Elle demande des modifications concernant les dispositions réglementaires applicables aux zones naturelles et agricoles :

1. Ajouter la valeur de la surface maximale des bâtiments d'habitation (autorisée + existant) ;
2. Ajouter les termes "l'extension ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site" ;
3. Préciser la hauteur autorisée des extensions des constructions d'habitation existantes ;
4. Fixer une surface minimale de la construction d'habitation existante pour permettre une extension ;
5. Supprimer la mention relative au rayon de 20m pour les annexes.

### ***Réponse du Maître d'ouvrage***

1. et 2. La commune précisera dans le règlement des zones N et A que l'extension ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
3. Elle précisera que l'extension de l'habitation est conditionnée au fait que le bâtiment existant d'habitation dispose d'une surface de plancher de 40m<sup>2</sup> minimum ;

4. La hauteur des extensions des constructions à usage d'habitation peut être limitée à 7m à l'égout du toit ;
5. Aucune mention à un rayon de 20m pour les annexes ne figure en zone N et A.

#### **1.4.2. Observations consignées sur la Révision Allégée n° 1**

##### ***Observations de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer des Alpes-Maritimes***

La DDTM invite à reprendre le chapitre sur la compatibilité de la procédure en ajoutant : un point sur la compatibilité de la procédure avec le PADD en vigueur, une partie dédiée exclusivement à la démonstration de la compatibilité de la procédure et de son contenu avec l'ensemble des documents supra-communaux.

Il conviendra de compléter le dossier d'approbation avec le plan de zonage.

##### ***Réponse du Maître d'ouvrage***

La notice sera actualisée en ce sens.

Le plan de zonage sera joint au dossier d'approbation.

##### ***Observations de l'association ASPONA***

Madame Lorenzi, représentant l'association **ASPOMA** déplore le renoncement de la commune à faire appel de la décision du Tribunal Administratif. L'association revendique des prescriptions fortes pour le maintien en agriculture des parcelles concernées, en particulier les restanques. Elle préconise par ailleurs de conforter le règlement du PLU avec les règles régissant les bassins de rétention des eaux de pluie ou d'espaces en pleine terre, en imposant par exemple 30 à 50% d'espaces verts.

L'association ASPONA attire l'attention de la commune sur le Porté à Connaissance des services de l'Etat des Alpes-Maritimes qui rappelle la nécessité de prendre en compte la ressource en eau.

##### ***Réponse du Maître d'ouvrage***

L'objet de la révision allégée est de transposer le jugement du Tribunal Administratif dans le PLU.

Concernant la prise en compte de la ressource en eau, la commune rappelle que le quartier est déjà existant.

#### **1.5. Composition du dossier**

##### **1.5.1. Le dossier de révision allégée n° 1 :**

- La délibération du Conseil Municipale prescrivant le recours à l'enquête publique,
- Une notice de présentation du projet justifiant les modifications envisagées, les motifs des changements engagés et le choix de la procédure de révision allégée, notamment au regard des incidences du projet sur l'environnement,
- les différentes pièces (règlement écrit et/ou graphique, OAP, liste des emplacements réservés), après révision.
- L'Arrêté d'ouverture de l'enquête,

- Les pièces administratives et la publicité
- Le bilan de la concertation publique,
- Les avis des Personnes publiques associées
- L'avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale

### **1.5.2. Le dossier de la modification n° 1 :**

Le dossier soumis à l'enquête publique se compose des pièces suivantes :

- La délibération du Conseil Municipal prescrivant le recours à l'enquête publique,
- L'Arrêté d'ouverture de l'enquête publique,
- Une notice explicative des évolutions projetées justifiant la modification n° 1 objet de l'enquête,
- Plan de zonage et éléments graphiques supportant les éléments de la modification.
- Règlement du Plan Local d'Urbanisme,
- Liste des emplacements réservés et autres servitudes d'urbanisme,
- Avis des Personnes Publiques Associées
- Avis de la MRAe

## **2. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE**

### **2.1. Désignation du commissaire enquêteur**

En vertu de la demande formulée le 06 juin 2024 par madame Anne-Marie CURTI, Maire de la commune de Castellar, enregistrée le 10 juin au greffe du Tribunal Administratif, Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Nice nous a désigné en qualité de commissaire enquêteur titulaire pour cette enquête unique, domiciliée à la mairie de Castellar. Cette désignation a fait l'objet de la décision numéro E24000021/06, enregistrée au Tribunal en date du 21 juin 2024.

### **2.2. Publicité**

Les avis de publicité de l'enquête ont été publiés par les soins du service de l'urbanisme de la mairie de Castellar dans deux journaux :

- Les 08 juillet et 29 juillet 2024 dans le quotidien « NICE MATIN », (soit 16 jours avant le début de l'enquête, pour la première parution, 6 jours après le début de l'enquête pour la seconde) ;
- Lundi 8 juillet et lundi 29 juillet 2024 dans la revue d'annonces légales « Les petites affiches des Alpes-Maritimes » (soit 16 jours avant le début de l'enquête et au 6<sup>ème</sup> jour de l'enquête pour la seconde parution).
- L'avis annonçant l'enquête publique a été apposé sur l'ensemble des panneaux administratifs de la commune à partir du 08 juillet 2024, soit plus de quinze jours avant le début de l'enquête et ce, jusqu'à la fin de l'enquête, tel que constaté par nos soins.

Par ailleurs, l'avis et l'arrêté relatifs à la procédure de l'enquête publique ont été mis en ligne sur le site de la mairie de CASTELLAR, au moins quinze jours avant le début de l'enquête.

Madame le Maire de la commune de Castellar, a délivré un certificat d'affichage le 08 juillet 2024, joint au dossier de l'enquête, et nous a remis un certificat de fin d'affichage à l'issue de l'enquête, le 23 août 2024, (cf. annexe, pièce n°1)

Le dossier d'enquête ainsi que les registres ont été tenus ensemble à la disposition du public à la Mairie de Castellar sur toute la durée de l'enquête, aux heures d'ouverture de la mairie.

En vertu de l'art. L123-12 du code de l'environnement, un poste informatique a été mis à la disposition du public dans les locaux de la mairie pendant toute la durée de l'enquête, pour permettre la consultation du dossier dématérialisé de l'enquête publique.



En conclusion, le commissaire enquêteur soussigné estime que la publicité de l'enquête, telle qu'elle résulte des constatations visées supra, a permis une information du public suffisante, tant au niveau du nombre des publications dans la presse qu'au regard de l'éventail de la population susceptible de consulter cette annonce sur site et sur les panneaux d'affichage de la commune.

### **2.3. Rencontres avec l'équipe municipale**

Une réunion a été organisée le jeudi 27 juin 2024 à 10H30 dans les locaux de la mairie de Castellar, avec monsieur Antoine BICCHIERI, directeur général des services, madame Laurie SIMONCINI, responsable du service de l'urbanisme, qui nous ont commenté les projets visés par l'enquête unique. La rencontre a également permis de vérifier le contenu du dossier, et d'arrêter le calendrier de l'enquête en établissant les modalités pratiques de réception du public lors des permanences.

## 2.4. Visite des lieux, entretien avec madame la Maire

Une visite des lieux de la révision allégée n° 1 et de la modification n° 1 a été effectuée le lundi 5 août 2024 avec madame Curti, maire de Castellar, suivi d'un entretien à la Mairie.

Madame la Maire nous a présenté le site de la révision allégée n° 1, en nous exposant que les résidents de ce secteur sont pour la plupart d'anciennes familles Castellaroises et que le classement en zone urbaine n'affecterait pas sa configuration. 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 encadrées par le règlement du PLU. Notre interlocutrice estime que l'option proposée par le bureau d'études et développée dans la notice de présentation, permettra de respecter l'esprit de la sobriété foncière des textes en vigueur.

Concernant la modification n° 1, madame Curti nous expose que l'équipe municipale souhaite limiter l'impact sur le paysage des extensions des constructions autorisées en zone N et A, notamment visuel. Il est essentiel de respecter la cohérence de la différence entre zones naturelles et urbaines, dans la mesure où, selon les différentes situations, les premières ne doivent pas être plus denses que les secondes. C'est dans cette perspective que la modification n° 1 intervient sur le règlement du PLU.

Madame CURTI nous indique également que la modification N° 1 corrige une erreur lors de l'élaboration du PLU, concernant deux parcelles intégrées dans la zone 1AUB, relative à l'OAP du projet de restructuration de l'hôtel des Alpes. Ces terrains ne sont pas inclus dans le programme.

Par ailleurs, les ajustements de la zone 1AUB visent à mieux encadrer le projet de création d'un ensemble immobilier de 24 logements. La modification n° 1 intervient après la délivrance du permis de construire le 24 juin 2024, c'est la raison pour laquelle le promoteur a été consulté, afin que les restrictions posées soient prises en compte et le projet compatible avec le PLU modifié lorsqu'il aura été approuvé.



Cette réalisation permettra de régler le problème de la friche de la parcelle occupée par l'hôtel des Alpes et de la désaffectation de l'immeuble et de ses dépendances depuis 15 ans.

Notre interlocutrice nous précise qu'antérieurement à ce programme, une autre demande de permis avait été déposée en 2020 pour un ensemble de 40 logements, sur lequel la municipalité était en désaccord en raison de sa disproportion par rapport aux besoins, et de l'atteinte visuelle préjudiciable à l'harmonie architecturale du village.



La modification du PLU corrige également une seconde erreur de positionnement de l'espace réservé n° 1 pour l'aire de retournement prévue au bout du chemin de Saint-Joseph.

Une seconde aire de retournement est également prévue chemin de la madone au quartier des Balmettes pour une surface de 200m<sup>2</sup>, inscrite sous l'ER n° 5.

## 2.5. Permanences

Les permanences du commissaire enquêteur, destinées à se tenir à la disposition du public et recueillir ses observations, ont été effectuées aux lieux, dates et heures prévues par l'arrêté municipal prescrivant l'ouverture de l'enquête publique, à savoir de 09h00 à 12h00 et de 13h30 à 16h00 les :

- Mardi 23 juillet,
- Mercredi 7 août,
- Vendredi 23 août 2024.

Le local mis à notre disposition a été conforme aux exigences de confidentialité et de sécurité sanitaire requises :

- Signalétique appropriée pour orienter le public,
- Pièce isolée, chaises en vis-à-vis,
- Espace d'attente pour le public dans le respect de la distanciation,
- Mise à disposition du gel hydro alcoolique pour désinfection à l'entrée de la salle,

## 2.6. Recueil du registre et des documents annexes

L'enquête s'est terminée le 23 août 2024 à 16h00. Nous avons clos les registres déposés sur les lieux de l'enquête dans les locaux de la mairie et les avons recueillis pour être joint au présent rapport avec le dossier.

## 2.7. Réunion publique

L'information du public ayant été considérée comme satisfaisante, nous n'avons pas jugé nécessaire d'organiser une réunion publique. En outre, le Maître d'ouvrage n'en a pas exprimé le souhait.

# 3. EXAMEN DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

## 3.1. Remarque générale sur les observations courriers et mails

**18 avis** ont été exprimés sur le projet de modification n° 1 du PLU, décomposés en **quatre** observations consignées sur les registres, **quatre courriers** remis en main propre ou déposés en mairie, et **dix mails** adressés à l'adresse dédiées à l'enquête unique.

Les enjeux de l'enquête ont essentiellement intéressé les contributeurs en raison de la proximité de leurs parcelles avec les zones concernées par la révision allégée et la modification, mais surtout le milieu associatif, mobilisé sur la sauvegarde de la nature et des sites. La majorité des observations, courriers et mails versés au dossier de l'enquête s'est focalisée le reclassement de la zone N en UC, pour la révision allégée n° 1 et la construction d'une résidence de 24 logements par la modification n° 1. Les habitants du quartier de la Madone considèrent inopportune l'aire de retournement prévue au bas du quartier des Balmettes.

Les observations enregistrées témoignent globalement d'une préoccupation sur la légalité de la procédure relative à la délivrance d'un permis de construire sur un secteur concerné par la modification, avant son approbation.

Le reclassement en zone UC visé par la révision allégée, suscite également des critiques vis-à-vis du risque de densification urbaine et de mitage, avec des conséquences préjudiciables pour l'environnement.

Les observations, **correspondances** et mails recueillis au cours de l'enquête ont été nomenclaturés de la façon suivante :

Observation n° - Révision Allégée	O-RA
Observation n° - Modification	O-M
Observation n° - Modification + Révision Allégée	O-MRA
Courrier n° - Révision Allégée	C-RA
Courrier n° - Modification	C-M
Courrier n° - Modification + Révision Allégée	C-MRA
Mail n° - Révision Allégée	M-RA
Mail n° - Modification	M-M
Mail n° - Révision Allégée + Modification	M-MRA

Les observations, courriers et mails sont répartis comme suit :

<b>Observations</b>		
1	Madame Muratore	O1RA
2	Madame Durand	O1MRA
3	Monsieur Seguat	O2RA
4	Monsieur De Préaumont	O1M
<b>Courriers</b>		
5	Monsieur Perrottey	C1RA
6	Monsieur Denneulin	C2RA
7	Madame Garnero Morena	C3RA
8	Collectif chemin de la Madone	C1MRA
<b>Mails</b>		
9	Madame Marotta	M1MRA
10	Madame Lorenzi	M2MRA
11	Madame Lorenzi	M3MRA
12	Madame Lorenzi	M4MRA
13	Madame Munet	M5MRA
14	RTE	M6MRA
15	Monsieur Bodard	M7MRA
16	Madame Videloup	M8MRA
17	Monsieur Planivet	M1M
18	Madame Dantzer	M2M

Le procès-verbal de synthèse que nous avons adressé dans les huit jours suivant la clôture de l'enquête est annexé au présent (cf. **annexe pièce n° 2**), de même que la réponse qui nous a bien été faite dans les quinze jours suivant sa réception, (cf. **annexe pièce n° 3**).

## **3.2. Analyse des observations et des réponses du maître d'ouvrage**

### **3.2.1. Registre de la révision allégée n° 1**

#### *Observation n° O1RA madame Muratore*

Madame Muratore dépose un extrait du plan cadastral concernant ses parcelles afin de savoir si elles sont concernées par la révision Allégée.

#### *Réponse du Maître d'ouvrage*

Les parcelles identifiées par l'extrait cadastral déposé par madame Muratore sont situées sur le quartier de la Crotta, hors champs des secteurs visés par l'enquête unique.

#### *Avis du commissaire enquêteur*

Nous prenons acte de la réponse de la commune après avoir vérifié la situation des parcelles de madame Muratore.

#### *Observation n° O1MRA madame Durand*

Cette observation supportant deux signatures sous le nom de madame Julie Durand, revendique l'anticipation et l'application de textes de portée générale sur le territoire communal. La seule référence directe à la Modification N° 1 objet de la présente enquête unique, concerne la réduction de l'emprise au sol du projet Bellavista et du nombre de logements et de parkings.

Bien que les observations relatives à la Modification N° 1 auraient dû être consignées sur le registre dédié, elles sont traitées dans notre avis ci-après pour en faciliter la lisibilité dans la continuité du propos.

#### *Réponse du Maître d'ouvrage*

Les procédures en cours ne sont pas un frein à ces enjeux bien au contraire.

#### *Avis du commissaire enquêteur*

Nous prenons acte des préoccupations de madame Durand, qui s'inscrivent pleinement dans les axes de la politique nationale "post réchauffement climatique", traduits par les Lois Grenelle 1 et 2. L'urgence à concevoir un urbanisme durable ne nous échappe pas, mais ne nous autorise cependant pas à extrapoler.

Rappelons que le rôle du commissaire enquêteur consiste à conduire l'enquête publique de manière à ce que le public dispose d'une information complète sur le ou les projets, et de participer effectivement au processus de décision en lui permettant de présenter ses observations et propositions.

Concernant la modification N° 1, le dossier ne contient aucun élément d'information sur le programme immobilier envisagé sur la zone 1AUb occupé par l'ancien hôtel des Alpes. Seules figurent des adaptations du règlement pour encadrer le futur projet assujéti au règlement actuel, ne visant que l'OAP et des principes généraux. Nous observons à cet égard, que les modifications proposées pour l'article 1AUb imposent des critères précis d'utilisation de la zone, faisant obstacle à toute improvisation hasardeuse et difficilement corrigible à postériori.

Ainsi, pour les motifs exposés ci-dessus, nous nous en tiendrons à recommander l'application rigoureuse du règlement modifié, et ce, dans le respect des textes supérieurs fixant les grandes orientations environnementales que doivent suivre les documents d'urbanisme.

#### ***Observation n° O2RA monsieur Séguat***

Monsieur Séguat est propriétaire de la parcelle D552, incluse dans le périmètre de la zone N reclassée en UC en application des jugements du Tribunal Administratif, (*pointillé rouge sur le plan ci-après*). Il souhaite savoir si ce reclassement va lui permettre d'installer une construction légère sur son terrain pour pouvoir l'utiliser, car actuellement, il n'a aucun usage.

#### ***Réponse du Maître d'ouvrage***

Peuvent être installées sans formalités les constructions d'une hauteur maximale de 12m dont la Surface de Plancher (SP) et l'emprise au sol ne dépassent pas chacune 5m<sup>2</sup>, les Habitations Légères et de Loisir d'une SP inférieure à 35m<sup>2</sup> si elles sont implantées dans des emplacements adaptés. Tout dépend de ce qui est entendue par "construction légère" (art R.421-2 Code urbanisme). Renseignements auprès du service instructeur.

#### ***Avis du commissaire enquêteur***

La plus grande partie de la parcelle D 552 actuellement non construite, (délimitée en jaune sur l'image ci-contre), est située le long de la route des Granges Saint-Paul. Sur la partie la plus large, le terrain s'étend sur 11 mètres. Si l'on se réfère au règlement, les constructions légères sont interdites sur la zone UC.

Selon la nature de son projet, monsieur Séguat devra soumettre son éventuel projet d'aménagement au service d'urbanisme de la commune de Castellar pour connaître les options possibles sur sa parcelle.



#### ***Observation n° O1M monsieur De Préaumont***

Monsieur De Préaumont s'interroge sur la redéfinition de la superficie des constructions existantes en zone A et N. La modification n° 1 du PLU envisage de limiter à 150m<sup>2</sup> les extensions autorisées sur les constructions existantes, dans le cadre de leur réhabilitation. Il souhaite savoir s'il s'agit de surface de plancher ou d'emprise en sol.

Monsieur De Préaumont vise également une préconisation du rapport daté du 26 octobre 2017 du commissaire enquêteur chargé de l'enquête publique sur la PLU. Ce dernier recommande de limiter les extensions concernées à 30m<sup>2</sup> pour les constructions inférieures à 80m<sup>2</sup>. Monsieur De Préaumont souhaite savoir si cette proposition a été adoptée.

#### **Réponse du Maître d'ouvrage**

A- La commune est favorable à l'ajout de la valeur de la surface des bâtiments d'habitation (existant + extension) en emprise au sol en zone N et A, ce qui en facilitera la compréhension.

B- La préconisation n'a pas été reprise mais les extensions sont déjà très encadrées tant par l'emprise au sol totale sur la parcelle que sur les règles de limitation de cette extension.

#### **Avis du commissaire enquêteur**

Définie par l'article R420-1 du Code de l'urbanisme, l'emprise au sol représente la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Le calcul permet de déterminer la procédure : jusqu'à 20 m<sup>2</sup>, la déclaration préalable de travaux suffit. Au-dessus de 20m<sup>2</sup>, le permis de construire est obligatoire dans les limites autorisées par le règlement.

### **3.3. Analyse de la correspondance et des réponses du maître d'ouvrage**

#### **Courrier n° CIRA monsieur Perrottey**

Monsieur Perrottey déclare que sa propriété est impactée par la révision allégée du PLU du fait de la répartition des nouveaux Espaces verts protégés affectant la quasi-totalité de son terrain, jusqu'au pied de sa maison. Cette création d'EVP le prive de toute extension et d'éléments d'agrément autorisés sous le règlement de la zone N. Il souhaite une répartition plus équitable des EVP sur la zone reclassée en UC afin de ne pas être victime d'une importante dévalorisation de son patrimoine.

A l'appui de sa requête, monsieur Perrottey nous dépose un dossier de 30 pages développant un argumentaire contestant le raisonnement de l'association ASPONA, tiré du PV de l'examen conjoint versé au dossier de l'enquête publique.

Il énonce que des restanques existent à de nombreux endroits de la commune sans être classées EVP. Il rappelle que la zone UC est déjà conçue avec 65% d'espaces verts et une emprise au sol de 0,15%. Il cite également la notice de présentation qui expose en p. 14, que le reclassement en UC de la zone N concernée par la révision allégée, ne perturbe pas les équilibres en place.

Conscient de l'enjeu défendu et désireux de trouver un compromis, monsieur Perrottey ne conteste pas l'emplacement d'EVP sur sa propriété, mais demande à minima que les parcelles jouxtant sa maison n'en soient pas affectées. Il joint la proposition ci-contre :



*Réponse du Maître d'ouvrage*

Pour ne pas fragiliser la procédure dont l'objet de la révision allégée ne porte que sur le reclassement du quartier des Balmettes en zone UC, il est décidé de ne pas ajouter d'espaces verts protégés dans le cadre de cette procédure.

*Avis du commissaire enquêteur*Sur le fond

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 discutable. Si l'intérêt collectif exige le dépassement des intérêts particuliers, il convient cependant de s'assurer que la nécessité impérieuse invoquée en référence à des textes de portée générale, trouve bien sa justification dans le cas particulier du quartier des Balmettes.

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%. La notice précise en outre, p.12 que l'incidence du classement en UC sur l'espace paysager sensible est dès lors extrêmement limité, le secteur ne présentant pas de dents creuses incitant à la construction de nouveaux bâtiments.



Ainsi, la menace réelle ou à venir d'une atteinte au triptyque eau-sol-arbre caractérisant la régénération du cycle de l'eau ne nous semble pas démontrée par ce reclassement. Par ailleurs, les collectivités disposent de nombreux outils pour encourager la préservation et la restauration des restanques. De surcroît, la finalité recherchée ne trouverait aucun avantage à se fonder sur l'hostilité des riverains.

Nous déplorons à cet égard l'absence de développement dans le dossier de l'enquête, sur la réflexion conduite pour aboutir au tracé des EVP décidés au cours de l'examen conjoint.

Avant le reclassement en zone UC, les terrains de monsieur Perrottey étaient en zone N. Le règlement du PLU s'y rapportant, (p.86) autorise l'extension mesurée des constructions à usage d'habitation à concurrence de 30% de l'existant, dans la mesure où elles présentent un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Un espace vert protégé est un ensemble paysager existant sur un ou plusieurs terrains, pour son rôle dans le maintien des équilibres écologiques, sa qualité végétale ou arboricole. Il est donc **particulièrement** contraignant pour le propriétaire de la parcelle, dans la mesure où aucun aménagement n'est autorisé sur un EVP dont le tracé passe devant sa porte.

La délimitation de l'EVP reproduit ci-contre sur les parcelles de monsieur Perrottey confirme le préjudice important qu'il dénonce. En outre, nous réitérons qu'aucun argument ne figure au dossier de l'enquête publique pour justifier un tel tracé. La visite du site ne nous a pas davantage éclairée.



### Sur la forme

Selon l'article L 151-23 du code de l'urbanisme, le règlement peut identifier et localiser dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.

Sur le plan de la procédure, la notice de présentation mentionne en page 4, les évolutions qui seront apportées aux limites des zones constructibles et des EVP, dont l'évolution n'est cependant pas traitée dans la notice. En revanche, 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. Cet ajout 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.

Le projet de PLU ne peut pas être modifié entre la réunion d'examen conjoint et l'enquête publique, sauf à procéder à un nouvel examen conjoint, incluant les EVP non prévus initialement, de sorte que le procès-verbal corresponde au projet. La dispense d'un nouvel examen conjoint ne nous paraît pas applicable à la situation présente dans la mesure où la création d'EVP ne se limite pas à préciser la description et l'évaluation des incidences notables du plan sur l'environnement<sup>1</sup>.

Enfin, aucun développement sur les modalités de sélection de ces nouveaux 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 pour leur mise en application. La situation de monsieur Perrottey est éloquente à cet égard.

En conclusion de ce point, notamment par rapport au préjudice disproportionné imposé aux riverains, et après concertation avec madame la Maire, nous nous satisfaisons de sa décision de retirer les EVP du projet, et si elle le souhaite toujours, d'intégrer la réflexion les concernant à une procédure distincte. Nous émettrons une réserve à cet égard.

<sup>1</sup> Références : Conseil d'État, 1ère / 6ème Sous Sections Réunies, 26/02/2014, 351202 et 1ère - 4ème chambres réunies, 24/02/2021, 433084

***Courrier n° C2RA Madame, monsieur Denneulin***

Madame et monsieur Denneulin s'opposent à la création d'espaces verts protégés au lieu et place de la zone N reclassée en UC sur le quartier des Balmettes. Ils s'appuient sur un jugement de la Cour Administrative d'Appel de Marseille qui confirmerait le bien fondé du classement en zone N attaqué par un tiers. Madame et monsieur Denneulin contestent également les arguments de l'association ASPONA, s'exprimant au titre des Personnes Publiques associées.

***Réponse du Maître d'ouvrage***

Pour ne pas fragiliser la procédure dont l'objet de la révision allégée ne porte que sur le reclassement du quartier des Balmettes en zone UC, il est décidé de ne pas ajouter d'espaces verts protégés dans le cadre de cette procédure.

***Avis du commissaire enquêteur***

Le courrier de madame et monsieur Denneulin fait référence au jugement de la Cour Administrative d'Appel de Marseille du 23 juin 2022, relatif à l'approbation du PLU approuvé le 2 février 2018. La demande d'abrogation ne concerne pas le quartier des Balmettes. Le raisonnement qui aboutit à donner raison à la commune pour un classement en zone N, n'est cependant pas en opposition avec celui du Tribunal Administratif qui l'a jugé inappropriée.

Dans les considérants, la CAA de Marseille vise le Plan d'Aménagement et de Développement Durable qui fixe un objectif de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain, sans fermer les possibilités de développement.

Il est mentionné que la redéfinition des zones constructibles doit tenir compte de la topographie des lieux, de la préservation des espaces sensibles, ainsi que de la qualité des réseaux. Le secteur dont le classement était contesté était déjà un espace naturel, il était donc visé par le 3<sup>ème</sup> cas cité par l'article R. 151- 24 du code de l'urbanisme justifiant sa protection en zone naturelle.

Sur la même base réglementaire, il a été estimé que les critères retenus pour le quartier des Balmettes ne remplissaient aucune des cinq conditions requises par l'article R. 151- 24<sup>2</sup> pour un secteur qui, tout comme les deux zones UC qui l'encadrent, présente les mêmes caractéristiques d'urbanisation, à savoir la présence d'un habitat pavillonnaire diffus.

Par ailleurs, si la zone N et les EBC constituent des moyens de préserver les espaces sensibles, elles ne sont pas exclusives. Rien ne s'oppose à la création d'Espaces Verts Protégés dans la zone UC, si les modalités procédurales et techniques sont respectées, ce que nous estimons ne pas être le cas dans le cadre de la procédure de révision allégée n° 1, (*cf. avis du commissaire enquêteur p. 17 et suivante*).

<sup>2</sup> 1° La qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

2° l'existence d'une exploitation forestière ;

3° le caractère d'espaces naturels ;

4° la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

5° la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

***Courrier n° C3RA Madame Garnero Morena***

Madame Garnero Morena s'interroge sur les conséquences pour les parcelles 49 et 50 qu'elle possède au quartier de la Coupière de leur reclassement en zone UC, alors qu'elles étaient en N dans le PLU approuvé.

***Réponse du Maître d'ouvrage***

Le reclassement des parcelles en zone UC permet davantage de constructibilité. En zone N ne sont admises que les réhabilitations, extensions, constructions à usage agricoles.

***Avis du commissaire enquêteur***

La parcelle n° E 50 conserve son zonage actuel et la parcelle 49 est incluse dans le périmètre de la révision allégée n° 1. Elle sera par conséquent classée en zone UC. Sur le compte rendu de l'examen conjoint versé au dossier, une partie de la parcelle 49 est couverte par le tracé des Espaces Verts Protégés envisagé. Notre avis sur les EVP a été formulé p. 17 et suivantes et nous avons noté que la commune y renonçait.

***Courrier n° CIMRA collectif chemin de la Madone***

Selon les signataires, le chemin, qui est une impasse étroite, difficilement praticable en raison de la forte pente, est accessible aux seuls véhicules légers qui ne peuvent s'y croiser. Il est par conséquent exclusivement réservé à la desserte des propriétés.

La création d'une aire de retournement sur l'ER n°5 prévu à cet effet au fond de l'impasse est donc déclarée inutile. En outre, elle provoquerait une imperméabilisation du sol, un préjudice visuel, et une incompatibilité avec le classement en zone bleu du secteur, affecté par un éboulement en 2014.

Par ailleurs, le collectif précise que la première borne incendie se trouve à 400m de la propriété la plus éloignée. Les arguments présentés visent également à démontrer l'incompatibilité de la configuration du site avec un reclassement en zone UC. Il est notamment fait référence au PPR classant le secteur en zone G\* R éboulement de terrain.

***Réponse du Maître d'ouvrage***

L'enveloppe urbaine a été retravaillée suite au jugement du Tribunal administratif du 31 décembre 2019. Le TA a estimé que le secteur entre les 2 zones UC qui l'encadrent, se situe en co-visibilité avec le village et présente les mêmes caractéristiques d'urbanisation nécessitant ainsi un reclassement en zone UC.

L'aire de retournement est indispensable pour des raisons de sécurité afin de faciliter les manœuvres en présence d'une route étroite.

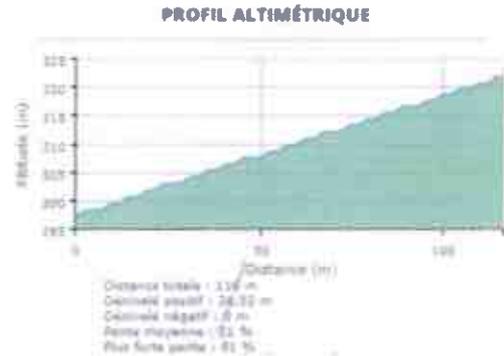
***Avis du commissaire enquêteur***

Nous renvoyons à notre avis sous le courrier n° C1RA ci-dessus concernant les craintes de densification urbaine en raison précisément de la typologie du quartier et des contraintes règlementaires applicables à la zone UC.

Concernant la référence au PPR, le secteur est effectivement exposé au risque glissement de terrain G\* et de ravinement R. Le règlement du plan de prévention applicable

à cette classification interdit l'épandage d'eau, le dépôt ou le stockage de matériaux apportant une surcharge dangereuse, ainsi que toute action susceptible de déstabiliser le sol, (excavation, déboisement, remblais...). Il n'interdit pas les constructions ni l'aire de retournement.

L'aire de retournement prévue au bas du chemin ne s'inscrit pas expressément dans le plan de secours du SDIS mais elle pourra également être mise à profit pour un véhicule d'urgence, SAMU, ambulance ou VSL. Il s'agit d'un aménagement propre à assurer une meilleure sécurité de circulation sur une voie étroite, particulièrement pentue comme souligné dans le courrier, (24 mètres de dénivelé positif sur une distance de 116 mètres, soit environ 20%), et sur laquelle les manœuvres indispensables pour ressortir de la voie en impasse, imposent actuellement de pénétrer dans les propriétés privées. La plateforme de retournement offrira une certaine autonomie aux usagers. L'emprise de 200 m<sup>2</sup> prévue ne nous semble pas de nature à déstructurer le site. Compte-tenu de la surface de l'espace réservé, selon toute vraisemblance, l'aire sera en T pour permettre le retournement en deux manœuvres. Une aire circulaire avec un diamètre minimum requis de 20 mètres, consommerait 400 m<sup>2</sup>.



### 3.4. Analyse des courriers électroniques et des réponses du maître d'ouvrage

#### *Mail n° M1MRA, madame Marotta*

Madame Marotta représentant une société Clovedo, sollicite une information sur le classement de son terrain, craignant qu'il ne soit reclassé en zone agricole alors qu'elle projette une construction.

#### *Réponse du Maître d'ouvrage*

Aucun reclassement en zone A n'a été réalisé dans le cadre des deux procédures.

#### *Avis du commissaire enquêteur*

Madame Marotta ne mentionne pas le numéro de la ou des parcelles concernées, nous la renvoyons au plan de zonage du PLU.

#### *Mail n° M2 et 3MRA madame Lorenzi*

Madame Lorenzi de l'association Aspona signale que parmi les avis des personnes publiques associées, celui de la DDTM manque au dossier numérique accessible depuis le site de la Mairie de Castellar. Elle informe le commissaire enquêteur qu'en l'absence de régularisation, elle pourrait demander l'annulation de l'enquête publique.

#### *Réponse du Maître d'ouvrage*

L'avis de la DDTM est bien présent sur le site de la commune.

***Avis du commissaire enquêteur***

Nous avons effectivement constaté que cette pièce figure dans le dossier papier et qu'elle a bien été ajoutée le 6 août 2024 au dossier en ligne, après le début de l'enquête publique.

Précisons à cet égard, que la procédure n'est pas forcément irrégulière, quand bien même le dossier d'enquête mis en ligne serait incomplet. L'insuffisance des documents est étudiée au cas par cas par le juge qui détermine si l'irrégularité est ou non substantielle<sup>3</sup>. Il lui appartient en effet de déterminer si l'absence de l'avis peut avoir constitué une entrave à l'information du public, influencé le sens d'une décision, ou privé les intéressés d'une garantie.

En l'espèce, nous constatons qu'aucune remarque n'a été exprimée par d'autres contributeurs, déplorant l'absence d'une pièce nécessaire à son information.

***Mail n° M4MRA madame Lorenzi***

Concernant la modification n° 1, madame Lorenzi s'interroge sur la légalité de l'élaboration de la zone 1AUb, visant l'ancien hôtel des Alpes aujourd'hui désaffecté, faisant l'objet d'un projet immobilier. Selon la notice de présentation, le règlement du zonage concerné aurait été conçu en fonction du projet du promoteur qui avait d'ores et déjà apposé un panneau publicitaire sur la façade. Ce dernier aurait engagé des négociations avec les propriétaires avant vérification de la compatibilité du projet avec le PLU.

L'association ASPONA émet une forte réserve sur l'ajustement de la zone 1AUb proposé pour encadrer le projet de restructuration de l'hôtel des Alpes. ASPONA et s'interroge sur le retrait de deux parcelles n°73 et 74 du projet pour leur inclusion en secteur d'habitat individuel.

Poursuivant son analyse, madame Lorenzi observe que la plupart des articles nouvellement rédigés dans le cadre de la présente modification, ne respectent pas les prescriptions des Orientations d'Aménagement et de Programmation de la commune :

- Il n'est plus fait référence au caractère public du stationnement,
- Incompatibilité entre la préservation du socle paysager prescrit par l'OAP et l'article 1AUb 10, selon lequel le socle serait recouvert par le projet du promoteur en altérant la silhouette d'ensemble du village,
- Disparition de l'aménagement pour le retournement des bus place Clémenceau,
- Mise en adéquation d'un document public avec un projet déjà avancé, alors qu'aucun permis n'a encore été délivré.

L'association Aspona estime incohérente la proposition d'adaptation de l'OAP 2, visant un choix politique non explicité et sur lequel les PPA n'ont pas été consultées. Elle demande le reclassement des parcelles 581 et 608.

<sup>3</sup> Jurisprudence *Danthony* (CE, 23 décembre 2011, n°335033),

Par ailleurs, l'association n'accueille pas positivement l'extension de 150m<sup>2</sup> (au lieu de 250m<sup>2</sup> dans le PLU en vigueur), la redéfinition de la superficie des constructions existantes en zones A et N. Le fort développement urbain peut conduire à une artificialisation non durable et à des risques de tensions hydriques et de sécheresse. Les zones N et A sont importantes pour limiter le ruissellement et recharger les nappes souterraines.

Concernant la révision allégée N° 1, madame Lorenzi évoque la pression foncière importante qui s'exerce sur la commune de Castellar et craint que le reclassement du quartier des Balmettes en zone urbaine ne soit une occasion supplémentaire d'accroître potentiellement de 18 logements l'urbanisation de la commune. Selon son analyse, Castellar est proche d'atteindre la limite de ses capacités. Au-delà du scénario de 75 logements en 2027 évoqué, un accroissement de la constructibilité transgresserait les textes régissant l'aménagement du territoire. Pour compenser ce risque, la commune pourrait classer en zone N les surfaces non encore urbanisées de la zone 1AUB.

Enfin, madame Lorenzi alerte sur la nécessité de prendre en compte la disponibilité de la ressource en eau dans les documents d'urbanisme pour éviter toute difficultés ultérieures avec l'Etat quant au contrôle de la légalité.

### ***Réponse du Maître d'ouvrage***

Les dispositions règlementaires de la zone 1AUB ont été retravaillées pour permettre d'encadrer les articles sans objet.

La commune doit analyser ce qu'il est envisageable de réaliser dans le cadre de l'OAP et de lier cet OAP à un règlement qui en permet la réalisation. Tel est le cas en l'espèce. L'autorisation a été délivrée sur la base du PLU en vigueur et en conformité avec celui-ci. Toute demande d'autorisation d'urbanisme sera instruite sous l'égide du PLU modifié lorsque celui-ci sera approuvé et exécutoire.

L'une des orientations de l'OAP est la réalisation d'un stationnement souterrain potentiel. Le règlement du PLU le permet dorénavant en autorisant les constructions à usage de stationnement enterrées. L'OAP sera modifié en supprimant le terme "public".

Les parcelles 581 et 608 étaient déjà insérées dans l'OAP. La modification n'a exclu de l'OAP que les parcelles 73 et 74, reclassées dans la zone UBa.

La commune est défavorable à la suppression de la zone 1AUB souhaitée par la population, et qui répond à un véritable besoin de réaliser du logement tout en conservant le socle paysager du village.

Concernant la redéfinition de la superficie des constructions existantes en zones A et N, la modification du PLU va dans le sens positif de la limitation de l'artificialisation des sols comme l'indique la DDT dans son avis, en réduisant la surface des extensions.

La question de la ressource en eau va être analysée ultérieurement (pas l'objet des 2 procédures).

Le reclassement du quartier des Balmettes a été jugé par le Tribunal administratif, autorité de chose jugée.

### ***Avis du commissaire enquêteur***

Le projet en cours d'élaboration pour la restructuration de l'ancien Hôtel des Alpes relève de la réglementation en vigueur, le permis de construire ayant été délivré le 24 juin 2024, soit antérieurement au lancement de l'enquête publique. Dans ce contexte, la consultation du promoteur nous apparaît en cohérence avec la démarche de la municipalité de mieux encadrer la mise en œuvre du projet qu'avec les simples références à l'OAP du règlement actuel sur la zone 1AUB, (cf. avis du commissaire enquêteur sous l'observation n° O1MRA de madame Durand, p. 14).

Les parcelles 73 et 74 sont déjà construites. Elles ont été incluses par erreur dans l'OAP et ne sont pas concernées par le projet de la zone 1AUB.

Les orientations d'aménagement et de programmation du PLU de Castellar prévoient le renforcement de l'offre en stationnement (cf. orientation n° 4 p 291 du rapport de présentation). Si une orientation indique une direction à suivre plutôt qu'un résultat impératif à atteindre, il est toutefois nécessaire que l'esprit des dispositions définies dans l'OAP soit respecté.

La volonté de prévoir du stationnement public sur la zone 1AUB s'inscrivait pleinement dans cette perspective, à plus forte raison si des commerces sont prévus. En outre, l'édification d'une résidence d'habitation va entraîner la circulation de véhicules extérieurs, (prestataires de services, livraisons...). Il est dommageable qu'aucun stationnement public ne soit prévu à proximité immédiate du projet ou à l'intérieur de la future résidence.

Rappelons toutefois que le permis de construire a déjà été délivré pour des parking privés. Il n'y a par conséquent aucun moyen de revenir sur ce qui a été accordé. La commune devra donc modifier l'OAP. Précisons à ce sujet que concernant le renforcement du stationnement, le règlement du PLU ne fait pas de distinction entre le privé et le public. Le fait de supprimer le stationnement public ne modifie pas les grandes orientations de l'OAP visant à faire du logement, un parking et un espace paysager.

Concernant le retournement des bus, l'OAP2 mentionne en page 5 qu'un aménagement sera réalisé pour permettre le retournement des bus. La modification de l'article 1AUB6 sur l'alignement place Clémenceau ne l'infirmes pas.

En ce qui concerne les remarques relatives à la révision allégée, nous avons argumenté notre avis page 14, en réponse au Courrier n° C1RA de monsieur Perrottey.

#### ***Mail n° M5MRA madame Munet***

Madame Munet expose les mêmes arguments que madame Lorenzi et se déclare choquée que la municipalité ait pu élaborer un projet en partenariat avec un promoteur. Elle estime superflue la procédure soumise à enquête publique dans la mesure où la mairie aurait déjà donné son accord à la délivrance du permis de construire en juin 2024, bafouant le principe de non rétroactivité des textes.

Madame Munet relève ensuite des incohérences entre le projet Belavista et l'évolution du règlement de la zone 1AUB.

En conclusion, elle insiste sur l'impossibilité de modifier à la carte un règlement d'urbanisme pour un projet précis et l'interdiction d'engager une modification à la parcelle pour un seul bénéficiaire.

Concernant la révision, madame Munet dénonce le délai important écoulé entre la présente procédure et le jugement prononcé en décembre 2019. Elle estime la révision incomplète en raison de l'absence des objectifs Zéro Artificialisation Nette à l'horizon 2030.

### *Réponse du Maître d'ouvrage*

La mise en place d'outils visant à parvenir au ZAN n'est pas l'objet des procédures. Par ailleurs, le SRADDET doit tout d'abord intégrer le ZAN (max le 22/11/2024) avant d'être transposé aux SCoT et/ou aux PLU directement à défaut de SCoT. En tout état de cause, la commune veille à limiter l'artificialisation des sols.

Quant à l'autorisation d'urbanisme déjà autorisée en zone 1AUb, celle-ci ne pouvait pas être instruite sous l'égide d'une modification du PLU non encore approuvée. Les autorisations d'urbanisme ultérieures devront être conformes au PLU modifié, approuvé et exécutoire au moment de l'instruction de celles-ci. L'autorisation d'urbanisme délivrée n'a pas à ce jour fait l'objet d'un recours au titre du contrôle de légalité par les services de l'Etat.

### *Avis du commissaire enquêteur*

La parcelle supprimée de la zone 1AUb résultait d'une erreur de tracé, ce qui a clairement été exposé dans la notice de présentation. La parcelle n'est pas concernée par le projet de restructuration de l'hôtel des Alpes.

En ce qui concerne l'irrégularité soulevée nous retenons que l'objectif de la mairie vise à répondre à la demande de logements en remédiant à la situation d'un site désaffecté, d'autant plus préjudiciable à la collectivité qu'il est exposé à la vue depuis la route d'accès au village et devrait faire l'objet d'un Arrêté de péril.

Si la restructuration de l'hôtel situé dans le cœur de village est initiée par un promoteur, ce qui n'a rien d'exceptionnel, elle doit cependant être formellement mise en œuvre par la commune compétente en matière de PLU. A cet égard, le code de l'urbanisme permet des adaptations mineures qui peuvent être accordées par la mairie, à condition que le projet reste globalement conforme aux objectifs d'aménagement fixés par le PLU. Dès lors, la modification doit apporter des bénéfices tangibles pour les castellarois.

Il est de la responsabilité de la municipalité de veiller à ce que ces avantages soient mis en balance avec l'intérêt général et les éventuels impacts sur l'environnement ou le cadre de vie des habitants.

Nous redisons que le dossier ne contient aucun élément d'information sur le programme immobilier envisagé sur la zone 1AUb occupé par l'ancien hôtel des Alpes. Seules figurent des adaptations du règlement pour encadrer le futur projet sur l'opportunité duquel nous n'avons pas à nous prononcer dans le contexte de la présente enquête publique.

En ce qui concerne les remarques relatives à la révision allégée, nous avons argumenté notre avis page 17 et 18, en réponse au Courrier n° CIRA de monsieur Perrottey.

En considération de cet avis, les objectifs de zéro artificialisation nette à l'horizon 2050 de la loi climat et résilience du 22 août 2021 évoqués par madame Munet, ne nous

apparaissent pas compromis. En effet, la loi vise à mieux prendre en compte les conséquences environnementales lors de la construction et de l'aménagement des sols, sans pour autant négliger les besoins des territoires en matière de logements, d'infrastructures et d'activités. Sur le quartier des Balmettes, nous estimons ce principe respecté.

#### ***Mail n° M6MRA RTE***

RTE est le gestionnaire du réseau de transport d'électricité à haute et très haute tension sur le territoire métropolitain. Si ses ouvrages ne sont pas concernés par l'enquête unique, RTE relève néanmoins des incohérences réglementaires dans le dossier, notamment le défaut d'intégration dans le règlement du PLU de dispositions concernant ses ouvrages. RTE constate notamment le classement en EBC de terrains impactés par les installations du réseau électrique alors qu'ils devraient faire l'objet de servitudes publiques.

A l'appui de son courrier, monsieur Hespert, chef du pôle Concertation Environnement Tiers, joint des éléments utiles à la prise en compte du réseau RTE dans le PLU.

#### ***Réponse du Maître d'ouvrage***

Les EBC ne font pas l'objet des procédures en cours.

#### ***Avis du commissaire enquêteur***

Comme le mentionne le signataire de la lettre de RTE, la Révision Allégée n° 1 et la Modification n° 1 du PLU de la commune de Castellar objet de la présente enquête unique, ne sont pas concernées par les anomalies soulevées. Si tel n'était déjà réalisé, nous recommandons toutefois à l'équipe municipale, en marge de l'enquête, de vérifier la mise en conformité du PLU de la commune avec les prescriptions de RTE.

#### ***Mail n° M7MRA monsieur Bodard***

Monsieur Bodard de l'association Aspona s'interroge sur le bienfondé de planifier une enquête publique pendant la période estivale. Il déplore que le dossier ne soit pas en ligne sur le site de la commune.

Monsieur Bodard exprime ensuite un avis sur l'aménagement de l'hôtel des Alpes en constatant, à partir des éléments produits à ce jour, que la préservation du socle paysager visée par l'OAP, par une reconstruction à l'identique ne semble pas respectée.

Anticipant sur la mise en œuvre du projet, le signataire déplore l'absence de prise en compte de son impact sur l'environnement, son incompatibilité avec la DTA collines du Mentonnais et le caractère patrimonial du cœur de village.

Quant à la finalité du projet, il met en doute son intérêt pour la commune qui aurait plutôt besoin de logements sociaux pour les habitants locaux.

Monsieur Bodard estime également préjudiciable la création d'un secteur UBb pour harmoniser le règlement avec les équipements publics liés à l'enfance au bénéfice de la protection de la zone de la Crotta qui lui semble être une priorité.

#### ***Réponse du Maître d'ouvrage***

Il n'est pas interdit de réaliser une enquête publique pendant la période estivale (CE 11/06/1997 n°138665). Par ailleurs, des projets importants pour la vie de la commune ont besoin de progresser dans le respect des calendriers prévus.

Le dossier a bien été mis en ligne pendant toute la durée de l'enquête publique sur le site internet de la commune et mis à disposition en mairie.

L'OAP avait déjà été approuvée dans le PLU du 2 février 2018 sans être remise en cause par les services de l'Etat. La modification du PLU ne fait que classer une partie de la zone 1AUa en zone UBb pour permettre de pouvoir réglementer différemment la crèche, l'école, le parking Saint Antoine et la médiathèque en interdisant toute autre destination.

#### ***Avis du commissaire enquêteur***

Monsieur Bodard reprend les arguments amplement exposés par les différents représentants de l'association ASPONA et sur lesquels nous nous sommes largement exprimés dans les pages précédentes.

Concernant la mise en ligne du dossier de l'enquête unique, autant pour la Révision Allégée N° 1 que pour la Modification N° 1, nous nous sommes assurés, dès le début de l'enquête, qu'il avait bien été mis en ligne sur le site de la commune.

Concernant la zone de la Crotta, le classement en UBb vise essentiellement à conforter les équipements publics existants au bénéfice de la collectivité. La seule mesure autorisant l'implantation des bâtiments en limite des voies et de l'emprise publique concerne des établissements publics ou des constructions à usage d'équipements collectifs. Les enjeux actuels mis en balance par monsieur Bodard sur la consommation d'eau, la sobriété foncière et l'autonomie alimentaire ne sont pas probants en la circonstance.

#### ***Mail n° M8MRA madame Videloup***

Les termes du Mail de madame Videloup reprennent à l'identique les arguments du précédent de monsieur Bodard qui ont fait l'objet de l'avis ci-dessus.

#### ***Mail M1M Monsieur Pavinet***

Monsieur Planivet fait grief à la commune d'avoir attribué un permis de construire à la SCICV Belavista avant même que la modification du PLU ne soit adoptée et condamnable du point de vue d'un intérêt général qui ne se limite pas au territoire communal. Il émet également un avis sur le projet Bellavista qu'il contextualise selon une vision personnelle non argumentée juridiquement.

#### ***M2M madame Dantzer***

Madame Dantzer, administratrice à l'Aspona, complète l'avis de l'association quant à la nécessité impérieuse de sauvegarder l'environnement qui donne son caractère de village perché à Castellar. Le pignon sud, concerné par la zone 1AUb prévue pour la restructuration de l'ancien Hôtel des alpes ne doit pas être défigurée comme d'autres secteurs de l'Est du département.

#### ***Réponse du Maître d'ouvrage***

Il appartient à tout service instructeur d'une commune d'instruire toute autorisation d'urbanisme déposée sur son territoire. Dans la mesure où le projet était conforme au PLU en vigueur au stade de l'instruction, la commune n'a pas la capacité de s'y opposer. Il n'existe pas de sursis à statuer pouvant être opposé dans le cadre d'une modification de PLU (à la différence d'une révision de PLU).

*Avis du commissaire enquêteur*

Les thématiques évoquées par madame Videloup, monsieur Plavinet et madame Dantzer, ont déjà été abordées. Nous avons émis un avis supra sous les contributions de l'association Aspona, et de ses membres.



## LISTE DES PIÈCES ANNEXÉES

- Pièce n° 1** Certificat de fin d'affichage
- Pièce n° 2** Procès-verbal de Synthèse des observations et courriers adressés au commissaire enquêteur
- Pièce n° 3** Réponse de la commune au procès-verbal de synthèse des observations et courriers adressés au commissaire enquêteur



Jacques Lavilleite  
Commissaire enquêteur





1 Place Georges Clémenceau

06500 CASTELLAR

## CERTIFICAT D’AFFICHAGE

Je soussignée, Anne-Marie CURTI, Maire de la Commune de Castellar, atteste que l’affichage de l’avis d’enquête publique unique et de l’arrêté d’ouverture d’enquête publique unique relative à la révision allégée n°1 et à la modification n°1 du Plan Local d’Urbanisme de la Commune de Castellar, qui s’est déroulée du Mardi 23 Juillet 2024 au Vendredi 23 Août 2024 a été affiché en mairie depuis le :

**08 Juillet 2024 et ce jusqu’au 23 Août 2024.**

Ce certificat est fait pour servir et valoir ce que de droit.

Fait à CASTELLAR,

Le 23 Août 2024



Le Maire,

Anne-Marie CURTI

Jacques LAVILLETTE  
Commissaire Enquêteur

Nice, le 23 août 2024

Référence :

Décision TA n° E24000021/06  
du 21/06/2024

Madame Anne-Marie CURTI  
Hôtel de Ville  
1, place Georges Clémenceau  
06500 CASTELLAR

**PROCES-VERBAL DE SYNTHESE**  
**des observations, courriers et mails adressés au commissaire enquêteur**

Enquête publique relative au

**Projets de Modification n° 1 et de Révision Allégée n° 1**  
**du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Castellar**  
Du 23 juillet au 23 août 2024 inclus

Texte de référence :

Article R 123-18 du Code de l'environnement

*« A l'expiration du délai d'enquête, le registre d'enquête est mis à la disposition du commissaire enquêteur ou du président de la commission d'enquête et clos par lui. En cas de pluralité des lieux d'enquête, les registres sont transmis sans délai au commissaire enquêteur ou au président de la commission d'enquête. Dès réception du registre d'enquête et des documents annexés, le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête rencontre, dans la huitaine, le responsable du projet, plan ou programme et lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le responsable du projet, plan ou programme dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles »*

En vertu de l'article visé en référence, je vous prie de trouver ci-après la synthèse des observations, **correspondances** et mails adressés au siège de l'enquête publique. ils sont annexés au registre d'enquête tenu à la disposition du public dans les locaux de la mairie de Castellar pendant toute la durée de l'enquête.

**18 avis** ont été exprimés sur le projet de modification n° quatre du PLU, décomposés en **quatre** observations consignées sur les registres, **quatre courriers** remis en main propre ou déposés en mairie, et **huit mails** adressés à l'adresse dédiées à l'enquête unique.

Les enjeux de l'enquête ont essentiellement mobilisé les personnes concernées par la proximité de leurs parcelles avec les zones concernées par la révision allégée et la modification, ainsi que le milieu associatif, mobilisé sur la sauvegarde de la nature et des sites. La majorité des observations, courriers et mails versés au dossier de l'enquête s'est focalisée le reclassement de la zone N en UC, pour la révision allégée n° 1 et la construction d'une résidence de 24 logements par la restructuration de l'ancien hôtel des Alpes.

Les observations enregistrées témoignent globalement d'une préoccupation sur la légalité de la procédure relative à la délivrance d'un permis de construire sur un secteur concerné par la modification, avant son approbation.

Le reclassement en zone UC visé par la révision allégée, suscite également des critiques vis-à-vis du risque de densification urbaine et de mitage. A l'opposé, les modalités d'implantation des espaces verts protégés sur le secteur sont contestées.

Les observations, correspondances et mails recueillis au cours de l'enquête ont été nomenclaturés de la façon suivante :

Observation n° - Révision Allégée	O-RA
Observation n° - Modification	O-M
Observation n° - Modification + Révision Allégée	O-MRA
Courrier n° - Révision Allégée	C-RA
Courrier n° - Modification	C-M
Courrier n° - Modification + Révision Allégée	C-MRA
Mail n° - Révision Allégée	M-RA
Mail n° - Modification	M-M
Mail n° - Révision Allégée + Modification	M-MRA

Les observations, courriers et mails sont répartis comme suit :

<b>Observations</b>		
1	Madame Muratore	O1RA
2	Madame Durand	O1MRA
3	Monsieur Seguat	O2RA
4	Monsieur De Préaumont	O1M
<b>Courriers</b>		
5	Monsieur Perrottey	C1RA
6	Monsieur Denneulin	C2RA
7	Madame Garnero Morena	C3RA
8	Collectif chemin de la Madone	C1MRA
<b>Mails</b>		
9	Madame Marotta	M1MRA
10	Madame Lorenzi	M2MRA
11	Madame Lorenzi	M3MRA
12	Madame Lorenzi	M4MRA
13	Madame Munet	M5MRA
14	RTE	M6MRA
15	Monsieur Bodard	M7MRA
16	Madame Videloup	M8MRA
17	Monsieur Pavinet	M1M
18	Madame Dantzer	M2M

## 1. Observations déposées sur le registre d'enquête

### **Observation n° O1RA madame Muratore**

Madame Muratore dépose un extrait du plan cadastral concernant ses parcelles afin de savoir si elles sont concernées par la révision Allégée.

### **Observation n° O1MRA madame Durand**

Cette observation supportant deux signatures sous le nom de madame Julie Durand, revendique l'anticipation et l'application de textes de portée générale sur le territoire communal. La seule référence directe à la Modification N° 1 objet de la présente enquête unique, concerne la réduction de l'emprise au sol du projet Bellavista et du nombre de logements et de parkings.

### **Observation n° O2RA monsieur Séguat**

Monsieur Séguat est propriétaire de la parcelle D552, incluse dans le périmètre de la zone N reclassée en UC en application des jugements du Tribunal Administratif. Il souhaite savoir si ce reclassement va lui permettre d'installer une construction légère sur son terrain pour pouvoir l'utiliser, car actuellement, il n'a aucun usage.

### **Observation n° O1M monsieur De Préaumont**

Monsieur De Préaumont s'interroge sur la redéfinition de la superficie des constructions existantes en zone A et N. La modification n° 1 du PLU envisage de limiter à 150m<sup>2</sup> les extensions autorisées sur les constructions existantes, dans le cadre de leur réhabilitation. Il souhaite savoir s'il s'agit de surface de plancher ou d'emprise en sol.

Monsieur De Préaumont vise également une préconisation du rapport daté du 26 octobre 2017 du commissaire enquêteur chargé de l'enquête publique sur la PLU. Ce dernier recommande de limiter les extensions concernés à 30m<sup>2</sup> pour les constructions inférieures à 80m<sup>2</sup>. Monsieur De Préaumont souhaite savoir si cette proposition a été adoptée.

## 2. Courriers adressés au commissaire enquêteur

### **Courrier n° C1RA monsieur Perrottey**

Monsieur Perrottey déclare que sa propriété est impactée par la révision allégée du PLU du fait de la répartition des nouveaux Espaces verts protégés affectant la quasi-totalité de son terrain, jusqu'au pied de sa maison. Cette création d'EVP le prive de toute extension et d'éléments d'agrément autorisés sous le règlement de la zone N. Il souhaite une répartition plus équitable des EVP sur la zone reclassée en UC afin de ne pas être victime d'une importante dévalorisation de son patrimoine.

A l'appui de sa requête, monsieur Perrottey nous dépose un dossier de 30 pages développant un argumentaire contestant le raisonnement de l'association ASPONA, tiré du PV de l'examen conjoint versé au dossier de l'enquête publique.

Il énonce que des restanques existent à de nombreux endroits de la commune sans être classées EVP. Il rappelle que la zone UC est déjà conçue avec 65% d'espaces verts et une emprise au sol de 0,15%. Il cite également la notice de présentation qui expose en p. 14, que le reclassement en UC de la zone N concernée par la révision allégée, ne perturbe pas les équilibres en place.

Conscient de l'enjeu défendu et désireux de trouver un compromis, monsieur Perrottey ne conteste pas l'emplacement d'EVP sur sa propriété, mais demande à minima que les parcelles jouxtant sa maison n'en soient pas affectées. Il joint une proposition :



***Courrier n° C2RA Madame, monsieur Denneulin***

Madame et monsieur Denneulin s'opposent à la création d'espaces verts protégés au lieu et place de la zone N reclassée en UC sur le quartier des Balmettes. Ils s'appuient sur un jugement de la Cour Administrative d'Appel de Marseille qui confirmerait le bien fondé du classement en zone N attaqué par un tiers. Madame et monsieur Denneulin commentent également la position de l'association ASPONA, figurant dans le dossier de l'enquête au titre des Personnes Publiques associées.

***Courrier n° C3RA Madame Garnero Morena***

Madame Garnero Morena s'interroge sur les conséquences pour les parcelles 49 et 50 qu'elle possède au quartier de la Coupière de leur reclassement en zone UC, alors qu'elles étaient en N dans le PLU approuvé.

***Courrier n° C1MRA collectif chemin de la Madone***

Les signataires exposent les caractéristiques du quartier « Coupière », intégré au secteur des Balmettes, et concerné par la révision allégée n° 1 et la modification n° 1 du PLU, objet de la présente enquête unique. Les arguments présentés visent à démontrer l'incompatibilité de la configuration du site avec un reclassement en zone UC. Ce collectif souhaite qu'il demeure en zone N et estime, pour les mêmes raisons, qu'il serait inopportun de créer une aire de retournement sur l'ER n°5 prévu à cet effet.

### **3. Mails adressés au commissaire enquêteur**

***Mail n° M1MRA, madame Marotta***

Madame Marotta représentant une société Clovedo, sollicite une information sur le classement de son terrain, craignant qu'il ne soit reclassé en zone agricole alors qu'elle projette une construction.

***Mail n° M2 et 3MRA madame Lorenzi***

Madame Lorenzi de l'association Aspona signale que parmi les avis des personnes publiques associées, celui de la DDTM manque au dossier numérique accessible depuis le site de la Mairie de Castellar. Elle informe le commissaire enquêteur qu'en l'absence de régularisation, elle pourrait demander l'annulation de l'enquête publique.

***Mail n° M4MRA madame Lorenzi***

Concernant la modification n° 1, madame Lorenzi s'interroge sur la légalité de l'élaboration de la zone 1AUB, visant l'ancien hôtel des Alpes aujourd'hui désaffecté, faisant l'objet d'un projet immobilier. Selon la notice de présentation, le règlement du zonage concerné aurait été conçu en fonction du projet du promoteur qui avait d'ores et déjà apposé un panneau publicitaire sur la façade.

Ce dernier aurait engagé des négociations avec les propriétaires avant vérification de la compatibilité du projet avec le PLU.

Poursuivant son analyse, madame Lorenzi observe que la plupart des articles nouvellement rédigés dans le cadre de la présente modification, ne respectent pas les prescriptions des Orientations d'Aménagement et de Programmation de la commune :

- Il n'est plus fait référence au caractère public du stationnement,
- Incompatibilité entre la préservation du socle paysager prescrit par l'OAP et l'article 1Aub 10, selon lequel le socle serait recouvert par le projet du promoteur en altérant la silhouette d'ensemble du village,
- Disparition de l'aménagement pour le retournement des bus place Clémenceau,
- Mise en adéquation d'un document public avec un projet déjà avancé, alors qu'aucun permis n'a encore été délivré.

En conclusion l'association Aspona estime incohérente la proposition d'adaptation de l'OAP 2, visant un choix politique non explicité et sur lequel les PPA n'ont pas été consultées. Elle demande le reclassement des parcelles 581 et 608.

Concernant la révision alléguée N° 1, madame Lorenzi évoque la pression foncière importante qui s'exerce sur la commune de Castellar et craint que le reclassement du quartier des Balmettes en zone urbaine ne soit une occasion supplémentaire d'accroître potentiellement de 18 logements l'urbanisation de la commune. Selon son analyse, Castellar est proche d'atteindre la limite de ses capacités. Au-delà du scénario de 75 logements en 2027 évoqué, un accroissement de la constructibilité transgresserait les textes régissant l'aménagement du territoire. Pour compenser ce risque, la commune pourrait classer en zone N les surfaces non encore urbanisées de la zone 1Aub.

Enfin, madame Lorenzi alerte sur la nécessité de prendre en compte la disponibilité de la ressource en eau dans les documents d'urbanisme pour éviter toute difficultés ultérieures avec l'Etat quant au contrôle de la légalité.

***Mail n° M5MRA madame Munet***

Madame Munet expose les mêmes arguments que madame Lorenzi et se déclare choquée que la municipalité ait pu élaborer un projet en partenariat avec un promoteur. Elle estime superflue la procédure soumise à enquête publique dans la mesure où la mairie aurait déjà donné son accord à la délivrance du permis de construire en juin 2024, bafouant le principe de non rétroactivité des textes.

Madame Munet relève ensuite des incohérences entre le projet Bellavista et l'évolution du règlement de la zone 1Aub.

En conclusion, elle insiste sur l'impossibilité de modifier à la carte un règlement d'urbanisme pour un projet précis et l'interdiction d'engager une modification à la parcelle pour un seul bénéficiaire.

Concernant la révision, madame Munet dénonce le délai important écoulé entre la présente procédure et le jugement prononcé en décembre 2019. Elle estime la révision incomplète en raison de l'absence des objectifs Zéro Artificialisation Nette à l'horizon 2030.

***Mail n° M6MRA RTE***

RTE est le gestionnaire du réseau de transport d'électricité à haute et très haute tension sur le territoire métropolitain. Si ses ouvrages ne sont pas concernés par l'enquête unique, RTE relève néanmoins des incohérences réglementaires dans le dossier, notamment le défaut d'intégration dans

le règlement du PLU de dispositions concernant ses ouvrages. RTE constate notamment le classement en EBC de terrains impactés par les installations du réseau électrique alors qu'ils devraient faire l'objet de servitudes publiques.

A l'appui de son courrier, monsieur Hespert, chef du pôle Concertation Environnement Tiers, joint des éléments utiles à la prise en compte du réseau RTE dans le PLU.

***Mail n° M7MRA monsieur Bodard***

Monsieur Bodard de l'association Aspona s'interroge sur le bienfondé de planifier une enquête publique pendant la période estivale. Il déplore que le dossier ne soit pas en ligne sur le site de la commune.

Monsieur Bodard exprime ensuite un avis sur l'aménagement de l'hôtel des Alpes en constatant, à partir des éléments produits à ce jour, que la préservation du socle paysager visée par l'OAP, par une reconstruction à l'identique ne semble pas respectée.

Anticipant sur la mise en œuvre du projet, le signataire déplore l'absence de prise en compte de son impact sur l'environnement, son incompatibilité avec la DTA collines du Mentonnais et le caractère patrimonial du cœur de village.

Quant à la finalité du projet, il met en doute son intérêt pour la commune qui aurait plutôt besoin de logements sociaux pour les habitants locaux.

Monsieur Bodard estime également préjudiciable la création d'un secteur UBb pour harmoniser le règlement avec les équipements publics liés à l'enfance au bénéfice de la protection de la zone de la Crotta qui lui semble être une priorité.

***Mail M8MRA Madame Videloup***

Les termes du mail de madame Videloup reprennent à l'identique les arguments du précédent de monsieur Bodard qui ont fait l'objet de l'avis ci-dessus.

***Mail M1M Monsieur Pavinet***

Monsieur Planivet fait grief à la commune d'avoir attribué un permis de construire à la SCICV Belavista avant même que la modification du PLU ne soit adoptée et condamnable du point de vue d'un intérêt général qui ne se limite pas au territoire communal. Il émet également un avis sur le projet Bellavista qu'il contextualise selon une vision personnelle subjective.

***Mail M2M Madame Dantzer***

Madame Dantzer, administratrice à l'Aspona, complète l'avis de l'association quant à la nécessité impérieuse de sauvegarder l'environnement qui donne son caractère de village perché à Castellar. Le pignon sud, concerné par la zone 1AUb prévue pour la restructuration de l'ancien Hôtel des Alpes ne doit pas être défigurée comme d'autres secteurs de l'Est du département.

Dont procès-verbal comprenant 6 feuillets.

Le commissaire enquêteur,



Jacques LAVILLETTE

Observation	Régulées	Thématique	Réponse
Observation n°016A - Madame Muratore	La requérante cherche à savoir si ses parcelles sont concernées par la révision allégée.		Les parcelles sont hors champ de l'enquête publique.
Observation n°016MA - Madame Durand	La requérante fait référence notamment à l'inscription du ZAN et la prise en compte de l'environnement.		Les procédures en cours ne sont pas un frein à ces enjeux, bien au contraire. Peuvent être installées sans formalités les constructions d'une hauteur max de 12m dont la SP et l'empileur au sol ne dépassent pas chacune 5m², les HLL d'une SP inférieure à 35m² et/ou sont implantées dans des emplacements adéquat.
Observation n°028A - Monsieur Séguat	Il souhaite savoir si sa parcelle 0552 incluse dans le périmètre de la zone N et reclassée en zone UC en application de jugements du Tribunal Administratif lui permet d'instaurer une construction légère	Demande d'information et d'appréciation des conséquences concrètes des évolutions engagées par la Révision Allégée n°1 et la Modification n°1	Tout dépend de ce qui est entendu par "construction légère" (art R.421-2 Code Urbanisme). Aménagements auprès du service instructeurs. Cela concerne les extensions et/ou la suppression de surface des constructions existantes (instaurant + extension) en emprise au sol en zone N et A, ce qui en facilitera la compréhension. B-La préconisation n'a pas été reprise mais les extensions sont déjà très encadrées tant par l'empileur au sol totale sur la parcelle que sur les règles de limitation de cette extension.
Observation n°01M - Monsieur De Préumont	A - Les établissements ont demandé quand aux extensions autorisées sur les constructions existantes dans le cadre de leur réhabilitation. Cela s'applique-t-il sur une surface adjacente ou une emprise au sol ? B - Monsieur demande si la préconisation du Commissaire Inspecteur en charge de l'enquête publique sur le PLU en date du 26/10/2017 relative à la limitation des extensions à 30m pour les constructions inférieures à 30m2 a été interdite		Pour ne pas fragiliser la procédure dont l'objet de la révision allégée ne porte que sur le reclassement du quartier des Balmettes en zone UC, il est décidé de ne pas jouer d'espaces verts protégés dans le cadre de cette procédure.
Coursier n° C18A - Monsieur Perrotet	La demande d'inscription des Espaces Verts Protégés admet le réajustement du terrain de Monsieur Perrotet, ce qui l'amène à demander une nouvelle répartition de celui-ci en tant que la zone UC, cette plus valeur en contrepartie pour présence de l'implantation des ouvrages de la voirie. L'UP est consistant au droit du quartier des Balmettes.	Création/Répartition des Espaces Verts Protégés	Le reclassement des parcelles en zone UC permet dévantage de constructibilité. En zone N ne sont admises que les réhabilitations, extensions, constructions à usage agricole.
Coursier n° C18A - Monsieur Demaslin	Les conclusions du passage de zone UC à N sont interrogées en droit des parcelles et en 50 lignes Madame à la propriété	Demande d'information et d'appréciation des conséquences concrètes des évolutions engagées par la Révision Allégée n°1 et la Modification n°1	L'annulation émise par vos jugements en date du 11/04/2017 et du 11/04/2018 n'a pas été reprise dans le PLU. La TA a estimé que le secteur relève de la zone UC qui favorise, au vu de l'existence de la voirie et de l'absence de zones caractéristiques d'urbanisation hétérogène, l'implantation en zone UC.
Coursier n° C18A - Madame Garneri Morena	Le secteur des Balmettes serait incompatible avec son inscription en UC, d'où le souhait du collectif de restaurer le classement N du site.	Création/Répartition des Espaces Verts Protégés	L'aire de recouvrement est indispensable pour des raisons de sécurité afin de faciliter les manoeuvres en présence d'une route étroite.
Coursier n° C18MA - Collectif Chemin de la Madone	Le classement de la zone A n'a été réalisé dans le cadre des deux procédures.	Demande d'information et d'appréciation des conséquences concrètes des évolutions engagées par la Révision Allégée n°1 et la Modification n°1	Aucun reclassement en zone A n'a été réalisé dans le cadre des deux procédures.
Mail n° M18MA - Madame Marotta	Appartient au plan de la section Chasse, Madame Demaslin à son terrain est reclassé en zone A.	Demande d'information et d'appréciation des conséquences concrètes des évolutions engagées par la Révision Allégée n°1 et la Modification n°1	L'avis de la DDTM est bien présent sur le site de la commune.
Mail n° M2 et 38MA - Madame Lorenzi	Appartient pour le compte de l'association Aquana, Madame retable l'absence de l'avis de la DDTM devant être intégré dans le dossier numérique accessible depuis le site de la Mairie de Castella.	Incomplétude du dossier d'enquête publique	L'avis de la commune doit s'ajuster ce qu'il est envisageable de réaliser dans le cadre de l'OAIP et de l'avis de la commune. Le règlement du PLU permet dorénavant de autoriser les constructions à usage de stationnement enterrées. L'OAIP sera modifié en conséquence avec celui-ci. Toute demande d'autorisation d'urbanisme sera instruite sous l'égide du PLU modifié lorsque celui-ci sera approuvé et exécuté.
Mail n° M18MA - Madame Lorenzi	Régulièrement à la Modification n°1, Madame (et pour le compte de l'association Aquana), estime que certains articles nouvellement rédigés du règlement du PLU, et devient permettre la réalisation du projet immobilier sur le site de l'ancien hôtel des Alpes, ne sont pas cohérentes avec les prescriptions des OAP en application (1). Il est reproché que la modification n°1 soit réalisée au profit d'un projet déjà envisagé, avant même de savoir s'il est compatible avec la PLU (2). Il est demandé de ne pas avoir précipité dans les occupations du site autorisées en zone ALUB le caractère public du stationnement (3). De plus, il est demandé que les parcelles 581 et 608 concernent l'OAP (4) à ce projet soient reclassées dans leur zonage précédent (4). Régulièrement à la révision allégée n°1, Madame Lorenzi estime que le classement en zone urbaine du quartier des Balmettes participerait d'un accroissement de la pression foncière sur la commune allant à l'encontre des lignes générales du PADDD (5). Aussi, propose-t-elle de compenser cette urbanisation par le classement de la zone ALUB non urbanisées en N (6). En outre elle pose la question de capacités à urbaniser de la commune le PLU et ses évolutions devraient prendre en compte la disponibilité de la ressource en eau (7).	Incohérence entre le projet et certaines orientations du PADDD et des capacités d'accueil des axes routiers pourvus par la commune	3-4. Une des orientations de l'OAIP est la réalisation d'un stationnement pour/entièrement enterré. Le règlement du PLU le permet dorénavant en autorisant les constructions à usage de stationnement enterrées. L'OAIP sera modifié en conséquence avec celui-ci. 4- Les parcelles 581 et 608 étaient déjà insérées dans l'OAIP. La modification n'a eu de l'OAIP que les parcelles 73 et 74, reclassées dans la zone Uba. 5- La réalisation du quartier des Balmettes a été jugé par le Tribunal Administratif. Aucune surcharge n'a été ajoutée par le Tribunal. 6- La commune est dotée d'un vaste réseau de zones ALUB, limitées par la possibilité et qui répond à un véritable besoin de réaliser des logements tant en centre-ville que dans les zones ALUB. 7- La question de la ressource en eau va être étudiée ultérieurement (voir l'objet des 2 procédures).



Remarque n°21MDC1 - DOTM	La DOTM invite à assurer la régularité des constructions existantes avec les objectifs de préservation sur le secteur classé monument historique de la Chapelle hors les murs Saint-Sébastien. Elle invite également à prendre l'architecte de l'établissement de France (AEF) pour assurer la régularité des constructions. La notice devra être complétée afin de justifier le passage de la zone ZAU à une zone UBI concernant les conditions de densité indispensable à un classement en zone urbaine. Les documents réglementaires du PLU modifié devront être joints à la notice de présentation qui sera adressée en fin de procédure aux membres de votre conseil municipal en vue de son approbation afin de garantir leur opposabilité. La notice devra être complétée avec une analyse de la compatibilité des modifications envisagées avec les documents supra-communaux.	Prene en compte de la cohérence architecturale et paysagère	La commune se rapproche de l'AGE à ce sujet.
Remarque n°21MDC1 - DOTM	Elle demande que soit ajoutés la précision selon laquelle les précisions sont considérées comme des annexes et ainsi donc à se lire intégrées au calcul des surfaces (surface de construction à usage d'habitation autorisée en zone agricole et naturelle).	Précisions réglementaires à apporter	Les précisions sont jointes dans annexes et seront ajoutées dans les annexes créés au sein de la délibération finale dans le dossier.
Remarque n°21MDC1 - Chambre d'Agriculture	Elle demande des précisions complémentaires sur les ressources en eau. Les bassins et les réservoirs d'eau existants pourront être couverts pour des raisons de nécessités techniques d'investissement mais devront être placés dans leur surface et leur fonctionnalité.	Précisions réglementaires à apporter	Non inclus dans l'objet de la modification du PLU.
Remarque n°21MDC1 - Département	Elle sollicite la création d'une zone Ne sur les parcelles cadastrées section B n°2106, 1112, 1213, 1014 et 1025 et la modification au règlement pour y inclure la suite de l'article "Prescrits techniques et industriels des administrations judiciaires et assimilés" afin de permettre le réaménagement et l'extension du centre d'agglomération nodale. Aucun autre complément n'est apporté, renvoi en PV de précisions de la réunion d'examen conjoint.	Précisions réglementaires à apporter	Tel n'est pas l'objet des procédures en cours.
Remarque n°21MDC - CTRPMA	La commission émet un avis favorable suite à l'ouverture à l'habitation de la zone N du quartier des Balmettes (cf. jugement). Elle demande des modifications essentielles au règlement réglementaires applicables sur zone agricole et naturelle. Ajouter le verbe "interdiction" au lieu de "suspension" et rajouter "interdiction" à la fin de la phrase "interdiction de plancher de 40m²". Ajouter les verbes "interdiction" au lieu de "suspension" et rajouter "interdiction" à la fin de la phrase "interdiction de plancher de 40m²". Ajouter la phrase "interdiction de plancher de 40m²" à la fin de la phrase "interdiction de plancher de 40m²". Ajouter une surface maximale de la construction d'habitation autorisée pour permettre une estimation. Ajouter la mention relative au rayon de 20m pour les annexes.	Précisions réglementaires à apporter	La commune précise dans le règlement des zones N et A que l'extension ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Elle précise que l'habitation est conditionnée au fait que le bâtiment existant d'habitation dispose d'une surface de plancher de 40m² minimum. La hauteur des constructions des constructions à usage d'habitation peut être limitée à 7m à l'égard du sol. Aucune mention à un rayon de 20m pour les annexes n'est indiquée en zone N et A.
Remarque n°21BA - ASPOMA	Le reclassement en zone U du quartier des Balmettes sur la parcelle n°1112, 1213, 1014 et 1025 est favorable à la création de logements sociaux (L.S.) à caractère social (L.S.C.) dans cette fraction de la commune sur le Parc des services de l'Etat des Alpes-Maritimes qui "réglera la nécessité de prendre en compte la ressource en eau".	Protection des réserves Prise en compte de la ressource en eau	Tel n'est pas l'objet de la révision allégué qui transpose le jugement relatif au PLU. Le quartier est déjà existant.
Remarque n°21BA - ASPOMA	La DOTM invite à reprendre le chapitre sur la compatibilité de la procédure en ajoutant : un point sur la compatibilité de la procédure avec le PADD en vigueur, une partie dédiée exclusivement à la démonstration de la compatibilité de la procédure et de son contenu avec l'ensemble des documents autoritaires. Il conviendra de compléter la notice d'approbation avec le plan de zonage.	Renforcer la démonstration de compatibilité Intégralité du dossier de révision	La notice sera actualisée en ce sens. Le plan de zonage sera joint au dossier d'approbation.
Aucune observation			
Remarque n°21A - Chambre des Métiers et de l'Artisanat	La CMA ne s'est pas opposée à la procédure, renvoi au PV de synthèse de la réunion d'examen conjoint.		