

DEPARTEMENT DES ALPES-MARITIMES

Commune de *Castellar*

Plan Local d'Urbanisme

## Révision Allégée n°1

### 1 Notice de présentation

PLU approuvé le 02 février 2018.

Modification n°1 approuvée le :

Révision allégée n°1 approuvée le



## Sommaire

Préambule, choix et déroulé de la procédure .....	3
Périmètre d'étude .....	6
Méthodologie.....	7
Application du jugement .....	9
Compatibilité avec les Monuments Historiques .....	11
Compatibilité avec la Directive Territoriale d'Aménagement .....	12
Compatibilité avec le Schéma Régional d'Aménagement Durable et d'Egalité des Territoires .....	13
Documents concernés par la modification .....	15

## **Préambule, choix et déroulé de la procédure**

---

La commune de Castellar a approuvé son Plan Local d'Urbanisme le 02 février 2018.

Un jugement du tribunal de décembre 2019 contraint la commune à revoir la zone urbanisable du PLU au quartier des Balmettes et à intégrer en zone U la partie urbanisée qui figure en zone N.

La révision allégée n°1 du PLU de Castellar a donc pour objet unique le reclassement du quartier des Balmettes en zone U, conformément au jugement.

### **Choix de la procédure de révision allégée**

En application de l'article L. 153-31 du code de l'urbanisme : « Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables.

2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière.

3° Soit 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.

4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté ».

L'objet de l'évolution du document d'urbanisme entre dans le champ d'application du 2° de l'article L. 153-31 du code de l'urbanisme.

Ces évolutions ne remettent pas en cause les grandes orientations fondatrices du Projet d'Aménagement et de Développement Durables :

- Organiser dans le respect de la biodiversité et du cadre normatif, un développement urbain harmonieux et raisonné
- Conforter la fonction de pôle d'équipement et de vie du village
- Valoriser le territoire comme une ressource économique
- Concevoir un modèle de déplacement et de communications sur trois échelles

Les évolutions s'intègrent même dans le développement urbain harmonieux et raisonné.

Dès lors, la procédure de révision allégée est utilisée en lieu et place de la procédure de révision.

Le code de l'urbanisme prévoit deux types de révision : la révision dite générale qui permet de reprendre l'ensemble des pièces du document (dont le PADD) et la révision dite allégée qui répond à l'article L.153-34 du Code de l'urbanisme :

« Lorsque la révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou est de nature à induire de graves risques de nuisance, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune, et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 ». Le maire de la ou des communes intéressées par la révision est invité à participer à cet examen conjoint. »

Le projet présenté entre dans le champ d'application de cet article en raison des évolutions qui seront apportées aux limites des zones constructibles et des EVP.

Ainsi, la révision allégée du Plan Local d'Urbanisme s'inscrit dans une démarche d'adaptation du zonage pour répondre à un jugement du tribunal et à un retour d'expérience des services d'urbanisme de la commune sur les quatre années d'application du PLU. Le projet de révision allégée, de par sa nature, ne porte pas atteinte à l'économie générale du Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du 02 février 2018.

### **La procédure de révision allégée suit un déroulé codifié :**

- Le **Conseil Municipal délibère sur la prescription** de la révision allégée du PLU, conformément à l'article L.153-32 du Code de l'urbanisme. La délibération doit comporter les objectifs poursuivis par la Commune ainsi que les modalités de la concertation avec la population (art L.300-2 du Code de l'urbanisme).
- La délibération est ensuite affichée en mairie pendant un mois et une mention de cet acte est insérée en caractères apparents dans un journal du département (art R.153-20 et 21 Code urbanisme).
- La délibération est ensuite notifiée aux Personnes Publiques associées (art L.132-7 à L.132-9 Code urbanisme),
- **Élaboration du projet de révision.** Le dossier de révision allégée contient notamment la notice de présentation reprenant les modifications apportées incluant des extraits du zonage avant et après, des extraits du règlement, etc.
- **Saisine de l'autorité environnementale** pour avis. L'autorité compétente en matière d'environnement dispose d'un délai de deux mois à compter de la réception des informations pour notifier à la personne publique responsable, la décision de soumettre ou non à une évaluation environnementale la procédure.
- Organisation de la **concertation** conformément aux modalités décrites dans la délibération de prescription.
- Le **Conseil municipal délibère sur l'arrêt** du projet par délibération du conseil municipal et le bilan de la concertation (art L.153-14 Code urbanisme).
- Transmission de la délibération au préfet + affichage de la délibération en mairie pendant un mois. Il n'est pas nécessaire d'en faire mention dans un journal du département (art R.153-3 Code urbanisme).
- Transmission du projet arrêté aux PPA par LRAR et les inviter à l'examen conjoint du projet en réunion (art L.153-16 Code urbanisme). Le secteur est concerné par le

périmètre des Monuments Historiques de la chapelle Saint-Sébastien. L'avis des ABF sera dès lors conforme.

- La **CDPENAF** doit être consultée et rendre un avis, conformément à l'article L.112-1-1 du Code rural, lorsque :
  - La commune est située en dehors du périmètre d'un SCoT approuvé et ayant pour conséquence une réduction des surfaces des espaces naturels, agricoles et forestiers.
  - Le projet a pour conséquence une réduction substantielle des surfaces affectées à des productions bénéficiant d'une appellation d'origine protégée ou une atteinte substantielle aux conditions de production de l'appellation (avis conforme de la CDPENAF).
  - La Commune crée un STECAL ou autorise les extensions et annexes en zone N et A.

En l'absence de SCoT approuvé, le **préfet** devra être saisi. Il procédera à la saisine de la **CDPENAF** et du **SCoT** en cours d'élaboration pour émettre son avis (article L142-4 et L142-5 du Code de l'Urbanisme) si des ouvertures à l'urbanisation sont réalisées. La présente révision allégée entre dans ce cadre.

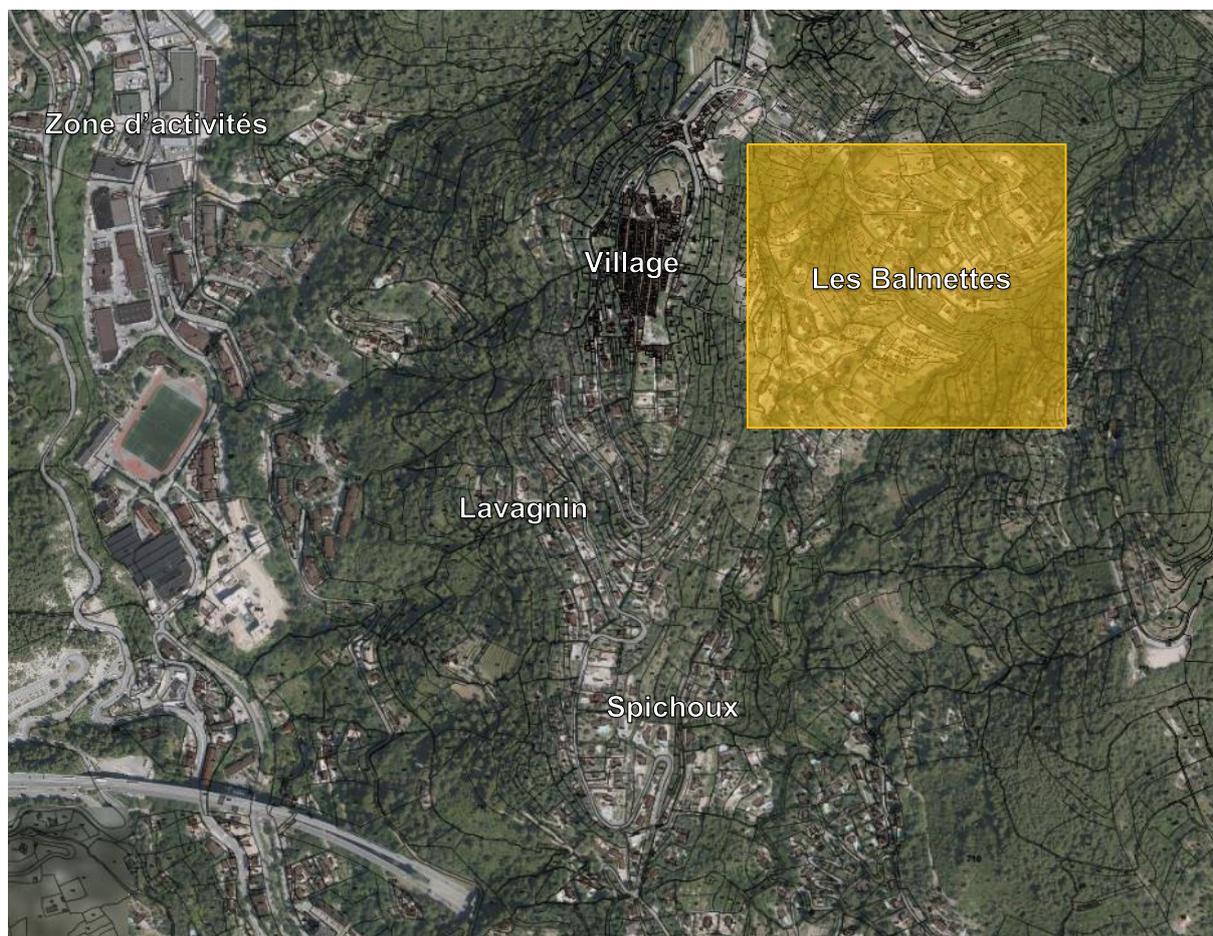
- Monsieur le Président du Centre Régional de la Propriété Forestière et Monsieur le Représentant de la section Régionale de l'Institut National des Appellations d'Origine Contrôlée doivent également être consultés en cas de réduction des espaces agricoles et forestiers (art R153-6 Code de l'urbanisme). Ces organismes ont 2 mois pour répondre, à compter de la saisine.
- Organisation d'une **réunion d'examen conjoint** du projet en réunion avec les PPA (art L.153-34 Code urbanisme).
- Arrêté du maire fixant la date d'ouverture, la durée d'un mois minimum, et les modalités de l'enquête publique, à adresser au préfet et au Président du Tribunal administratif ayant désigné le commissaire enquêteur.
- **Enquête publique.**
- Le projet peut être modifié pour tenir compte des avis joints à l'enquête publique, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur à condition que les modifications ne remettent pas en cause l'économie générale du projet et que les modifications procèdent de l'enquête publique. Les modifications peuvent provenir de l'avis des PPA, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur.
- Le commissaire enquêteur dispose d'un mois à partir de la clôture de l'enquête pour transmettre son rapport et ses conclusions au Maire.
- Le **Conseil municipal délibère sur l'approbation** de la révision allégée.
- La délibération doit faire l'objet d'un affichage en mairie pendant un mois, d'une mention dans un journal d'annonces légales du département en caractères apparents et dans le RAA si la commune comporte plus de 3.500 habitants. La délibération doit être également transmise au préfet qui exerce un contrôle de légalité.

Une demande de cas par cas sera adressée à l'autorité environnementale afin de connaître la nécessité ou non de procéder à une évaluation environnementale.

## Périmètre d'étude

---

L'objet de la révision allégée concerne le quartier des Balmettes. Ce périmètre est induit par la décision du tribunal administratif, au travers des jugements N°1804105 et 1804106 du 31 décembre 2019, demandant l'abrogation des dispositions du plan local d'urbanisme relative à la zone N d'une partie du quartier des Balmettes.



Les autres quartiers, le village et la zone d'activités économiques ne sont pas concernés par cette révision allégée.

## Méthodologie

---

Lors de l'élaboration du PLU, la municipalité, appuyée par les services de la DDTM, a fait le choix d'un classement en zone naturelle pour ne pas permettre de densification de ce secteur. La décision du tribunal conduit à classer en zone U l'ensemble des habitations du quartier des Balmettes, situées en zone N.

Pour identifier précisément les parties à classer en zone U, il est nécessaire de déterminer l'enveloppe urbaine du quartier dans sa partie classée en zone naturelle.



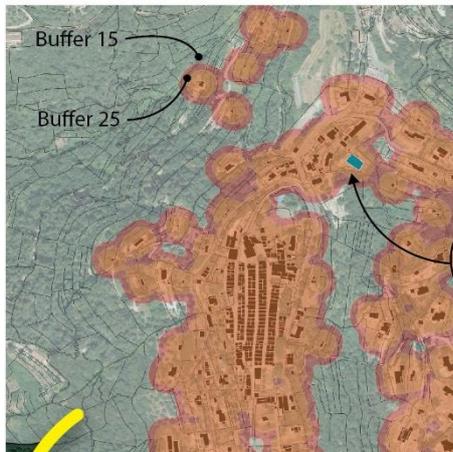
*// Quartier des Balmettes et le périmètre d'étude du reclassement*

La méthodologie utilisée pour identifier l'enveloppe urbaine est explicitée page suivante.

Cette méthode permet de proposer au classement en zone U des terrains au caractère urbanisé, puisque dans l'enveloppe urbaine, tout en respectant l'esprit des derniers textes de lois incitant à la sobriété foncière.

La capacité d'accueil au sein de la proposition de classement en zone urbaine est dès lors restreinte et ne vient pas déséquilibrer le document tel qu'il a été approuvé en 2018. Aucune construction supplémentaire possible n'a été identifiée par la commune sur ces terrains dont la plupart des espaces non bâtis sont occupés par les voies d'accès ou les jardins d'agrément.

## Méthodologie pour déterminer l'enveloppe urbaine (les PAU) à partir de la tache urbaine



### 1. Création de la tache urbaine par dilatation-érosion

#### Mise à jour manuelle du bâti :

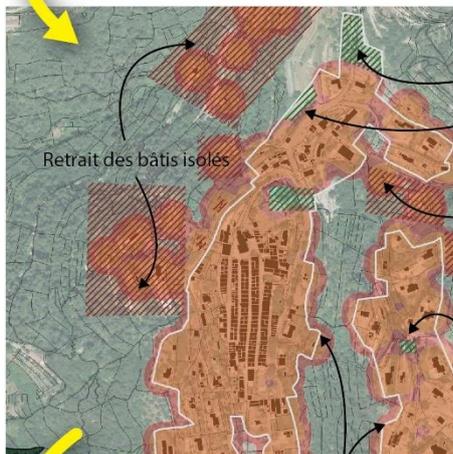
- Les constructions nouvelles non cadastrées sont ajoutées

#### Création de deux buffers sur la couche bâti actualisé :

- Dilatation 30m - érosion 5 m (Buffer 25)
- Dilatation 20m - érosion 5 m (Buffer 15)

La tache ainsi obtenue est dite «brute».

Bâti récent ajouté manuellement



### 2. Epuration de la tache et expertise humaine des PAU

A partir de la tache brute, plusieurs opérations sont effectuées :

- Analyse des formes urbaines, retrait des bâtis isolés et des incohérences cadastrales (cabanon, ruines, etc.)
- Identification et ajout des espaces anthropisés (parkings, etc.)
- Identification et ajout des dents creuses de petite taille
- Analyse et découpage «à la parcelle» par l'urbaniste

A l'issue de ce travail d'analyse, la tache urbaine est prête à devenir l'enveloppe urbaine.

Tracé «à la parcelle» selon la réalité du terrain



### 3. Définition de l'enveloppe urbaine

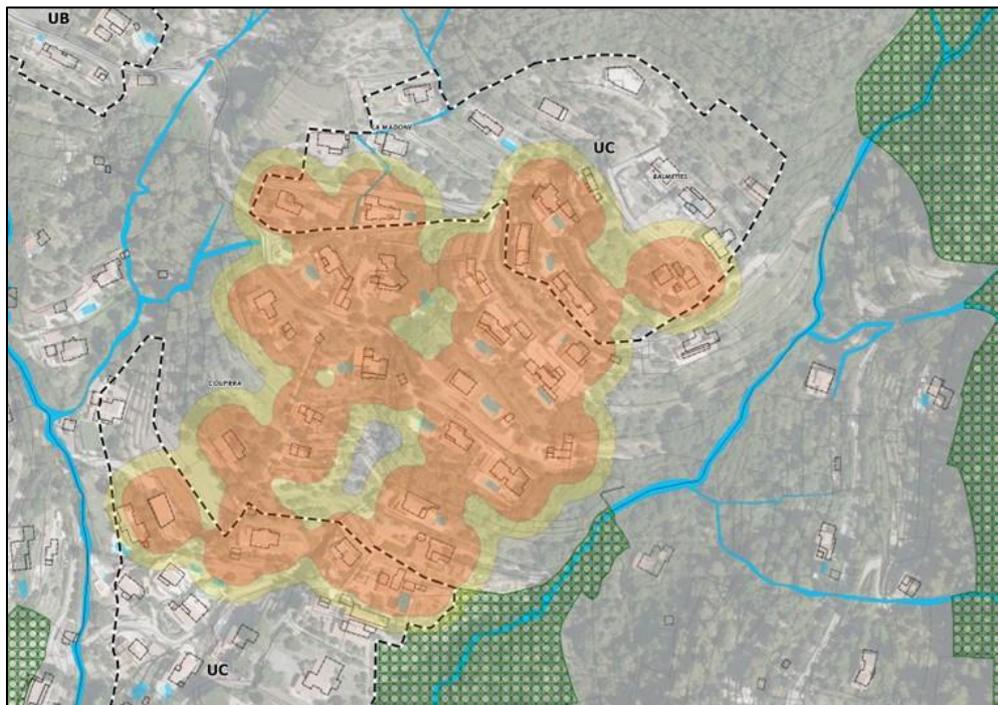
Les deux couches d'information des buffers sont fusionnées et découpées selon l'analyse de l'étape précédente.

L'enveloppe urbaine ainsi définie correspond aux Parties Actuellement Urbanisées du territoire.

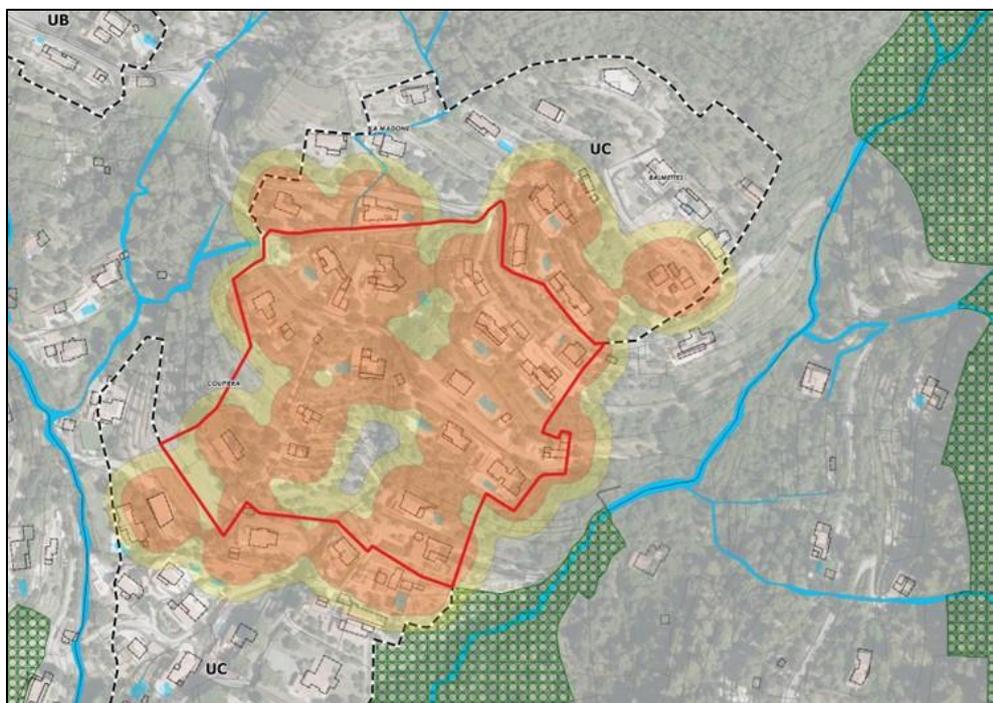
Elle permet l'identification du foncier disponible en dents creuses et des secteurs d'extension de l'urbanisation.

## Application du jugement

Appliquée au secteur décrit par le tribunal administratif, cette méthode permet de tracer les contours de l'enveloppe urbaine :

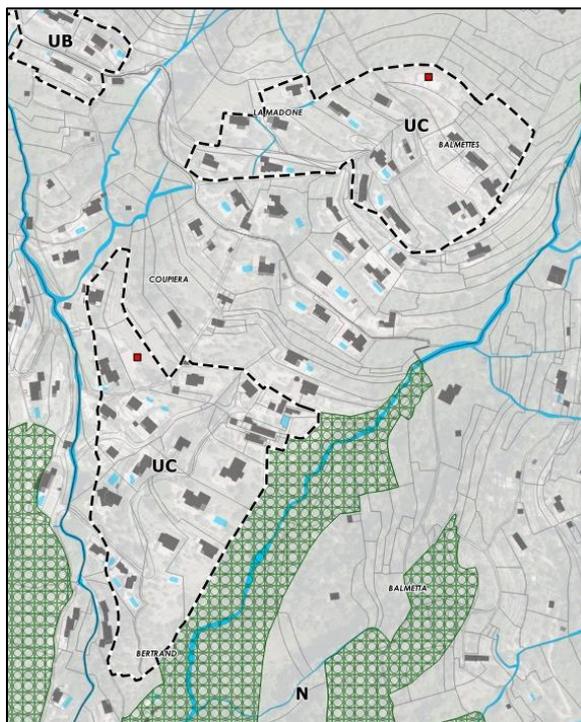


// Première étape : les buffers

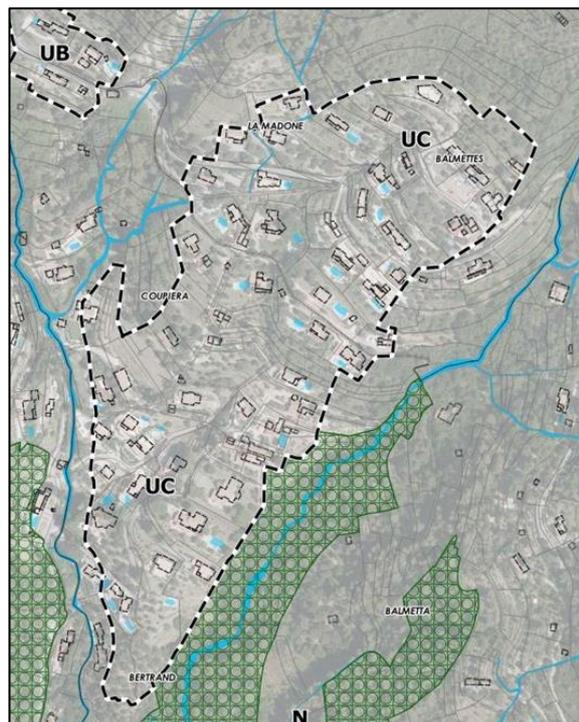


// En rouge : l'enveloppe urbaine définie qui s'accrole au zonage existant

Cette enveloppe est ensuite traduite en zonage U, qui intègre les zones UC mitoyennes au nord et au sud.

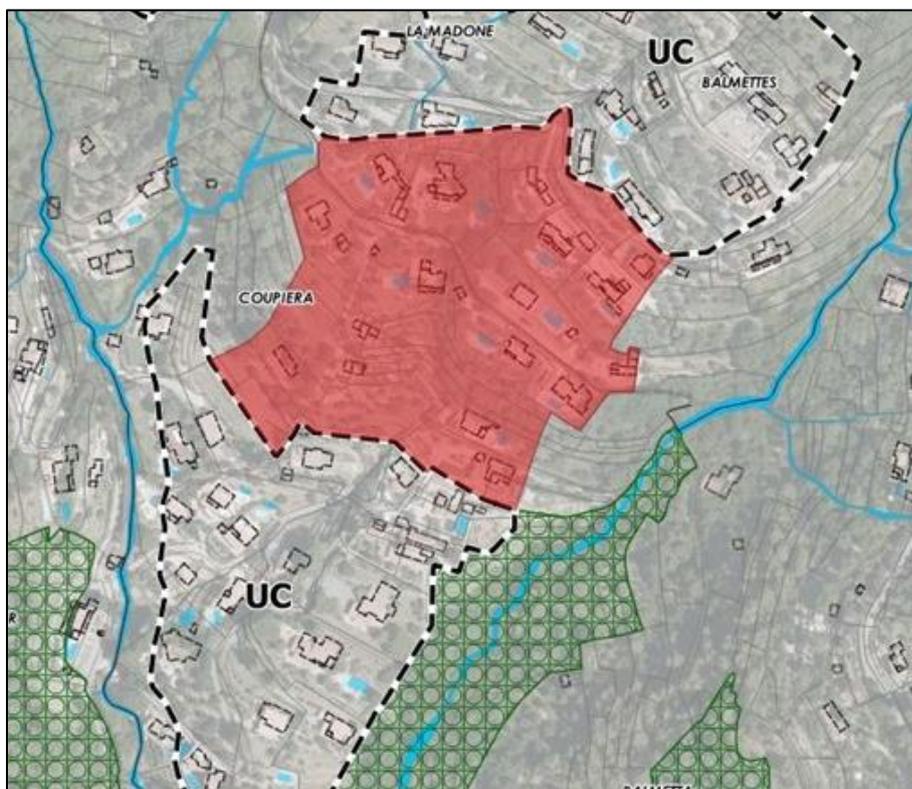


// PLU approuvé en février 2018



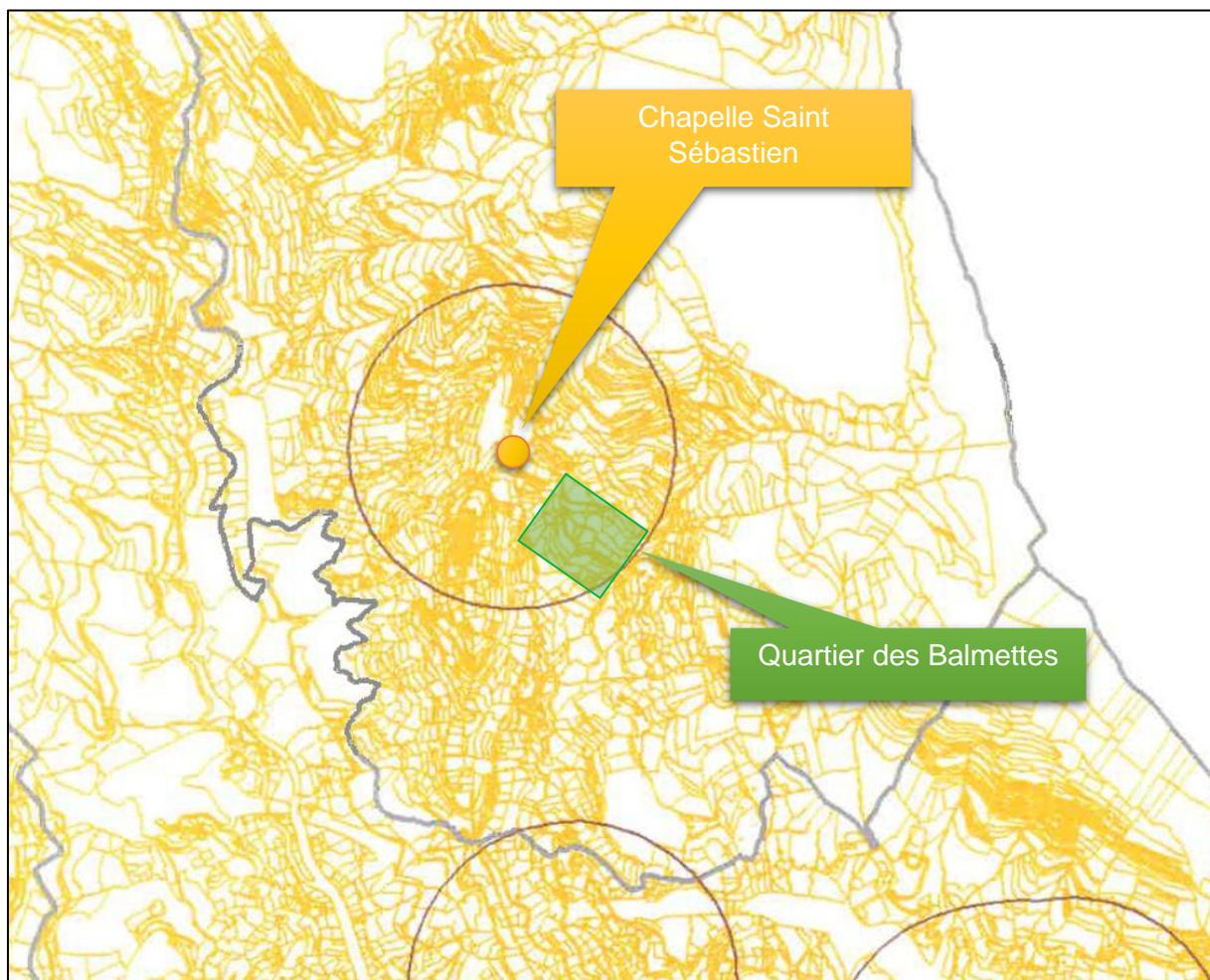
// Révision allégée n°1 du PLU

Cette évolution couvre une superficie de 3,4 hectares, représentée en rouge ci-dessous.



## Compatibilité avec les Monuments Historiques

La présente révision est située dans un périmètre de monument historique, dont la servitude AC1 est portée au PLU.



// Extrait de la servitude AC1 et localisation de la zone d'étude.

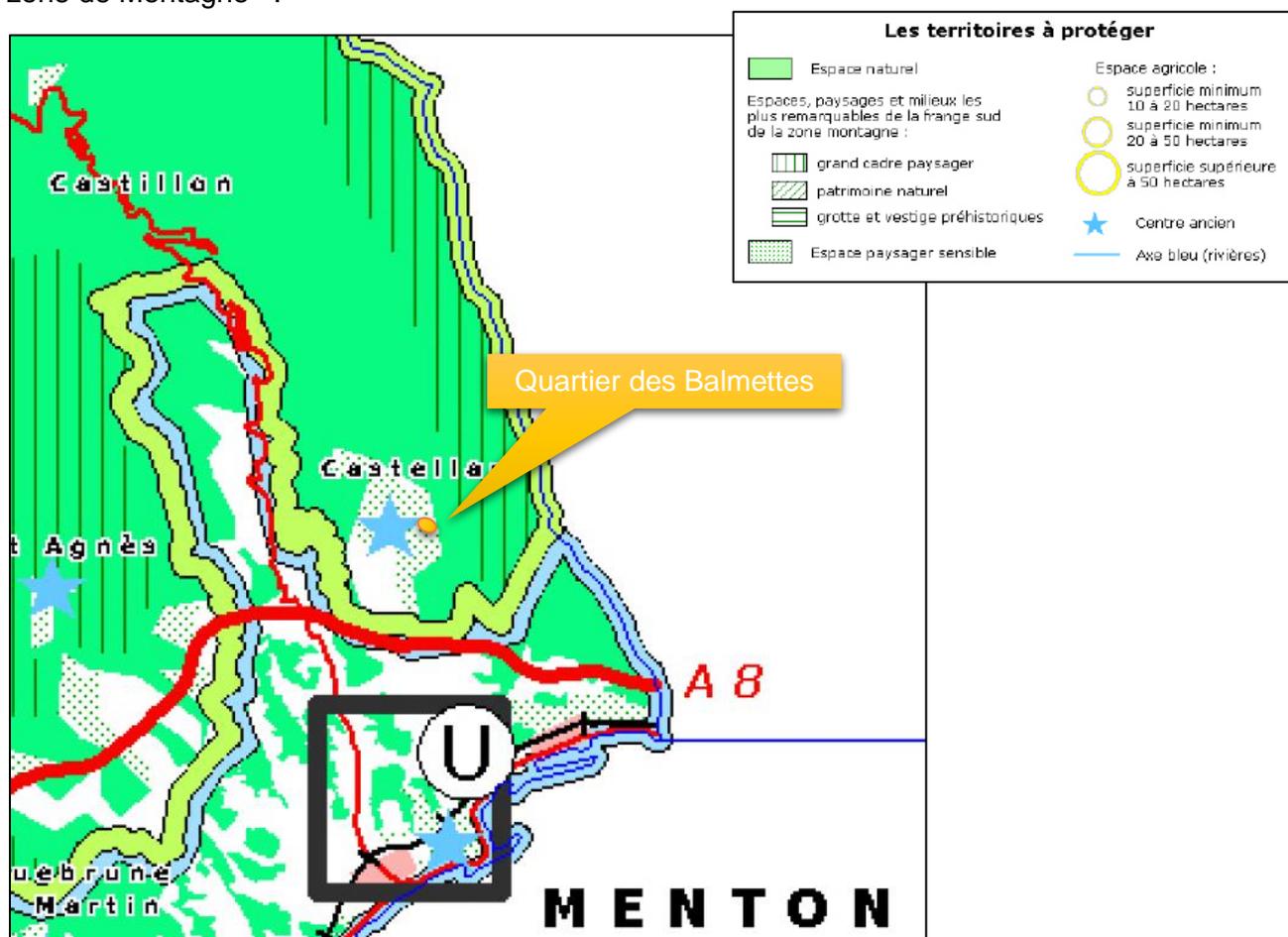
Le classement en zone U d'une partie déjà bâtie du quartier des Balmettes n'apporte aucun changement à la situation actuelle.

## Compatibilité avec la Directive Territoriale d'Aménagement

La commune de Castellar est soumise à la DTA06. Les trois grands objectifs généraux de celle-ci sont :

- Renforcer le positionnement des Alpes Maritimes par les transports et le développement pôle d'excellence (tourisme, hautes technologie, enseignement, ...).
- Préserver et valoriser l'environnement.
- Maitriser le développement urbain.

La DTA définit également des objectifs spécifiques s'appliquant à certains groupes de communes. La commune de Castellar est donc concernée par les orientations d'aménagement spécifiques à la « Bande côtière », et plus précisément la « Frange sud de la zone de Montagne ».



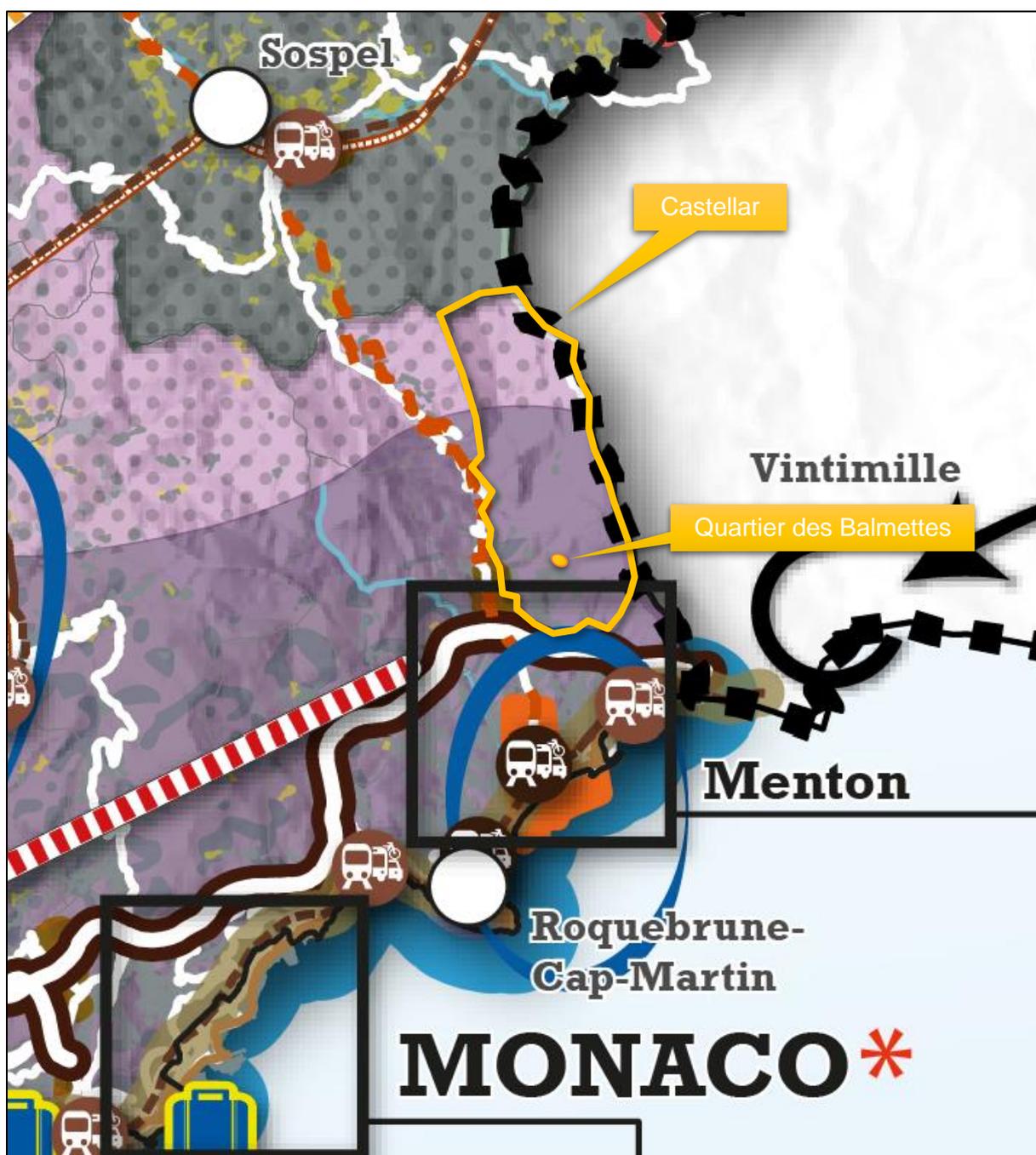
Le quartier des Balmettes est localisé au sein d'un espace paysager sensible, au même titre que tous les quartiers périphériques du centre ancien qui s'étendent au nord et à l'est.

Son classement en zone UC du PLU ne vient pas permettre une extension de l'enveloppe urbaine actuelle. L'incidence de ce classement 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.

## Compatibilité avec le Schéma Régional d'Aménagement Durable et d'Égalité des Territoires

Le Schéma Régional d'Aménagement de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) porte la stratégie régionale pour un aménagement durable et attractif du territoire. À cette fin, il définit des objectifs et des règles à moyen et long terme (2030 et 2050) à destination des acteurs publics de la région. Adoptés le 26 juin 2019 et approuvés le 15 octobre 2019, les documents d'urbanismes doivent être compatibles avec les règles du SRADDET.

Ci-dessous, la localisation du secteur des Balmettes, objet de la présente révision :



La cartographie des objectifs du SRADDET projette les éléments suivants pour l'espace concerné par la révision allégée :

- Le quartier des Balmettes doit viser à réduire le rythme de la consommation d'espace et maîtriser son développement urbain (Objectif 32 : maîtriser le développement des espaces sous influence métropolitain).
- Il doit également participer au maintien de biodiversité et de la trame écologique du territoire, tout en préservant l'accès aux espaces de nature (Objectif 48 : préserver le socle naturel, agricole et paysager régional).

Au-delà du quartier des Balmettes, la commune est concernée dans sa partie nord par la préservation du rythme paysager (Objectif 48 : préserver le socle naturel, agricole et paysager régional).

Sur sa limite ouest, la commune est également concernée par la présence de la Route des Alpes qui contribue à la promotion du tourisme au sein d'un espaces de qualité (Objectif 57 : promouvoir la mise en tourisme des territoires)

Le projet de révision allégée du PLU de Castellar a pour objectif se traduire strictement le jugement du TA en reclassant l'enveloppe urbaine du quartier des Balmettes en zone UC. Il ne procède donc à aucun changement dans les potentialités de constructibilité et ne vient pas perturber les équilibres en place.

Il n'entrave donc en rien la réalisation des objectifs du SRADDET. Il assure sa compatibilité avec les règles prescriptives du document cadre.

## Documents concernés par la modification

La révision allégée n°1 concerne deux éléments du PLU :

- Le plan de zonage général
- Le plan de zonage zoomé

Ces pièces sont remplacées dans le dossier du PLU approuvé. La présente notice est ajoutée au dossier de PLU.

Le tableau des superficies en page 350 du rapport de présentation est remplacé par le tableau de droite :

PLU - CASTELLAR - APPROBATION DECEMBRE 2017

ZONE	HA	% COMMUNE
UA	2,183448	0,2%
UB	4,772226	0,4%
UBa	0,512989	0,0%
UC	19,263764	1,6%
UD	10,972478	0,9%
UE	0,344111	0,03%
UZ	8,465859	0,7%
<b>TOTAL URBAIN</b>	<b>46,5</b>	<b>3,8%</b>

1AUa	0,950841	0,1%
1AUb	0,30635	0,02%
<b>TOTAL ZONE AU</b>	<b>1,3</b>	<b>0,1%</b>

<b>TOTAL ZONE CONSTRUCTIBLE</b>	<b>47,8</b>	<b>3,9%</b>
---------------------------------	-------------	-------------

A	132,876019	10,8%
<b>TOTAL AGRICOLE</b>	<b>132,9</b>	<b>10,8%</b>

N	1011,70082	82,4%
Ne	1,113155	0,1%
Nw	34,096715	2,8%
<b>TOTAL NATURELLE</b>	<b>1046,9</b>	<b>85,3%</b>

<b>TOTAL COMMUNE</b>	<b>1227,56</b>	<b>100,0%</b>
----------------------	----------------	---------------

PLU - CASTELLAR - REVISION ALLEE N°1

ZONE	HA	% COMMUNE
UA	2,183448	0,2%
UB	4,772226	0,4%
UBa	0,512989	0,0%
UC	22,697964	1,8%
UD	10,972478	0,9%
UE	0,344111	0,03%
UZ	8,465859	0,7%
<b>TOTAL URBAIN</b>	<b>49,9</b>	<b>4,1%</b>

1AUa	0,950841	0,1%
1AUb	0,30635	0,02%
<b>TOTAL ZONE AU</b>	<b>1,3</b>	<b>0,1%</b>

<b>TOTAL ZONE CONSTRUCTIBLE</b>	<b>51,2</b>	<b>4,2%</b>
---------------------------------	-------------	-------------

A	132,876019	10,8%
<b>TOTAL AGRICOLE</b>	<b>132,9</b>	<b>10,8%</b>

N	1008,26662	82,1%
Ne	1,113155	0,1%
Nw	34,096715	2,8%
<b>TOTAL NATURELLE</b>	<b>1043,5</b>	<b>85,0%</b>

<b>TOTAL COMMUNE</b>	<b>1227,56</b>	<b>100,0%</b>
----------------------	----------------	---------------