

Nice, le **29 FEV. 2024**

Le préfet des Alpes-Maritimes

à

Monsieur le Maire
Hôtel de Ville
1 Place George Clémenceau
06500 CASTELLAR

Objet : Avis CDPENAF – Demande d’ouverture à l’urbanisation dans la cadre de la procédure de Révision Allégée n° 1 et Modification de Droit Commun n° du PLU de CASTELLAR

Les dossiers visés en objet a été examinés lors de la séance de la commission départementale de préservation des espaces naturels agricoles et forestiers (CDPENAF) du 08 février 2024.

I – Révision Allégée n° 1 : ouverture à l’urbanisation conformément aux articles L142-4 et 5 du code de l’urbanisme :

La révision allégée n°1 concerne le quartier des Balmettes. Ce périmètre est induit par la décision du tribunal administratif de Nice N°1804106 du 31 décembre 2019 qui conclut à l’annulation de la décision implicite de rejet par la commune d’une demande d’abrogation des dispositions du plan local d’urbanisme relative à la zone N d’une partie du quartier des Balmettes. Le juge a en effet relevé une erreur manifeste d’appréciation pour le classement de cette partie du quartier des Balmettes en zone naturelle.

La CDPENAF émet un avis favorable sur la présente demande d’ouverture à l’urbanisation, qui répond au jugement du TA de Nice dont les conclusions sont partagées par les services de l’État, avec un classement en zone UD dans le PLU.

II - Modification de droit commun n°1 : dispositions réglementaires des zones naturelles et agricoles concernant les constructions existantes à usage d’habitation (art. L.151-12 du code de l’urbanisme)

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

Au titre des articles L. 151-12 et R. 151-26 du code de l’urbanisme relatifs à l’affectation des sols en zones naturelles, agricoles ou forestières et à la délimitation et la réglementation des zones agricoles naturelles et forestières, et au principe d’urbanisation limitée en l’absence de schéma de

cohérence territoriale , la commission a émis un **avis favorable à la modification de droit commun qui prévoit la modification des dispositions réglementaires applicables aux zones naturelles et agricoles sous réserve de :**

- ajouter la valeur de la surface maximale autorisée existant + extension (surface de plancher ou emprise au sol) afin de limiter au maximum l'impact d'artificialisation en zone A et N (proposition de la commune : 150 m² d'emprise au sol);
- ajouter les termes « l'extension ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site » conformément à l'article L151-12 du CU ;
- préciser la hauteur autorisée des extensions des constructions à usage d'habitation existants (proposition de la commune : hauteur de bâtiment principal);
- fixer une surface minimale de la construction à usage d'habitation existante pour permettre un extension (proposition de la commune : 40 m² d'emprise au sol);
- supprimer la mention relative au rayon de 20 m pour les annexes, cette précision n'a pas lieu d'être car le PLU n'autorise pas les annexes en zone A et N.

Conformément à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, **cet avis doit être joint au dossier d'enquête publique.**

Pour le préfet et par délégation,



Le Directeur Départemental Adjoint
des Territoires et de la Mer

Sylvain HOUPIN