

# ENQUETE PUBLIQUE

RELATIVE

A

**La modification numéro 1  
du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de  
CASTELLAR  
Alpes-Maritimes**



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

## **CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**



## SOMMAIRE

### CONCLUSIONS ETAVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

<b>1. CONCLUSIONS</b>	<b>3</b>
1.1. Préambule	3
1.2. Des positions tranchées contre la modification de la zone 1AUb favorisant irrégulièrement un projet immobilier	3
1.3. Un projet immobilier sous conditions restrictives salutaires, justifiées par la modification n° 1	4
1.4. L'ER n° 5 du quartier des Balmettes, une initiative jugée inopportune en dépit d'une utilité avérée	5
<b>2. AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR</b>	<b>6</b>
2.1. Sur la forme et la procédure	6
2.2. Sur le fond	6



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

**1. CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

**1.1. Préambule**

La procédure de modification n° 1 du PLU de la commune de Castellar a pour objectif l'adaptation des règles d'urbanisme aux évolutions constatées sur le territoire, et aux orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables. 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. La zone « Ne » mérite également une précision quant à sa destination.

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, rectifier une erreur de tracé d'une voie de circulation ainsi que l'erreur d'implantation d'un espace réservé et en créer un pour une aire de retournement sur le quartier des Balmettes.

La modification n° 1 vise également à corriger les limites de la zone 1AUb et ajuster les règles pour encadrer le projet immobilier en cours d'élaboration sur l'emplacement de l'ancien hôtel des Alpes, et répercuter ces changements sur l'OAP.

La procédure a été adoptée en application de l'article 153-41 du code de l'urbanisme sur la modification de droit commun. Les modalités de l'enquête publique sont régies par les articles L.123-1 à 19, et R.123-1 à 46 du code de l'environnement.

En forte majorité, les observations, courriers et mails versés au dossier se sont focalisées contre l'adaptation de la zone 1AUb du PLU au projet de restructuration de l'ancien hôtel des Alpes.

L'opportunité d'un emplacement réservé pour une aire de retournement au quartier des Balmettes ne reçoit pas l'assentiment d'un collectif d'habitants.

Les autres éléments de la modification n'ont pas été mis en cause. RTE a saisi l'occasion de l'enquête publique pour soulever des incohérences réglementaires dans le PLU et souhaite que ses remarques soient prises en compte par la Mairie.

Cette intervention, pour nécessaire qu'elle soit, ne concerne pas la procédure en cours.

## **1.2. Des positions tranchées contre la modification de la zone 1Aub favorisant irrégulièrement un projet immobilier**

L'association Aspona et les contributions opposées au projet de restructuration de l'ancien hôtel des Alpes, dénoncent une absence d'indépendance de la puissance publique à l'égard d'acteurs privés. Cette accusation se fonde sur le partenariat intervenu entre la municipalité et le promoteur, en amont de l'approbation de la modification, alors que le permis de construire a déjà été délivré. Il est fait référence à la législation qui n'autorise pas une modification à la parcelle sur mesure pour un seul bénéficiaire, à plus forte raison si elle n'est justifiée par l'intérêt général.

Par ailleurs, il est constaté que l'échéancier prévisionnel de l'ouverture à urbanisation pour les OAP, qui doit réglementairement être produit, ne l'était pas dans le texte initial du PLU.

Il est également déploré que le règlement modifié ne fasse plus référence au caractère public du stationnement, et demandé de limiter le nombre de logements, et de parking du programme Bellavista. L'association Aspona affirme également que la suppression de l'alignement à 3 mètres de l'implantation des bâtiments place Clémenceau, contrevient à la prescription de l'OAP2 prévoyant un aménagement pour faciliter le retournement des bus.

## **1.3. Un projet immobilier sous conditions restrictives initiées par la modification**

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 parfaite cohérence avec la volonté de la municipalité d'encadrer la mise en œuvre du projet de façon concrète, bien plus efficacement qu'avec les simples références à l'OAP du règlement actuel sur la zone 1Aub.

Nous nous satisfaisons des modifications proposées, qui imposent des critères précis d'utilisation de la zone, faisant obstacle à toute improvisation hasardeuse et difficilement corrigible à postériori.

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 du PLU). 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.

Sur le plan réglementaire, il n'y a aucun moyen de revenir sur ce qui a été accordé, dans la mesure où le permis de construire a déjà été délivré pour des parkings privés. La commune devra donc modifier l'OAP. Le règlement du PLU ne faisant pas de distinction entre stationnement privé et 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.

Soulignons également que la modification de l'article 1Aub6 sur l'alignement place Georges Clémenceau n'implique pas qu'aucun aménagement ne sera prévu pour permettre la manœuvre de retournement des bus.

Enfin, le dossier de la modification n° 1 n'a pas pour objet de statuer sur le programme immobilier Bellavista prévu sur la zone 1AUb. Dans la mesure où le projet est conforme au PLU en vigueur, nous nous en tiendrons à recommander l'application rigoureuse du règlement modifié, dans le respect des textes supérieurs fixant les grandes orientations environnementales que doivent suivre les documents d'urbanisme.

En conclusion de ce point, nous estimons la démarche de la municipalité en phase avec la procédure de modification pour la zone 1AUb, en remédiant à une désaffectation depuis 15 ans de l'hôtel des Alpes, menacé d'un Arrêté de péril. La situation actuelle est d'autant plus préjudiciable à la collectivité que ce bâtiment et ses abords en friche, situés sur la place de la Mairie à l'extrémité sud du village, sont exposés à la vue depuis la vallée et les principales voies d'accès, (cf. clichés p.11 du rapport de l'enquête unique).

#### **1.4. L'ER n° 5 du quartier des Balmettes, une initiative jugée inopportune en dépit d'une utilité avérée.**

Les riverains exposent les **caractéristiques** du quartier « Coupiera », intégré au secteur des Balmettes. Les arguments présentés visent à démontrer l'incompatibilité de la configuration du site avec un reclassement en zone UC 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.

L'aire de retournement prévue au bas du chemin pourra 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 du collectif, 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 assurément 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 requis d'au minimum 20 mètres, consommerait 400 m<sup>2</sup>.



## 2. AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

### 2.1. Sur la forme et la procédure :

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

Le dossier mis à l'enquête est conforme aux exigences légales,  
Nos permanences se sont déroulées dans de bonnes conditions d'organisation,

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

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

### 2.2. Sur le fond :

Nous estimons que le projet de modification numéro 1 du PLU de la commune de Castellar s'inscrit dans une vision d'ensemble du territoire communal, dans le contexte de ses enjeux économiques, sociaux et environnementaux.

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

**AVIS FAVORABLE**

A la modification numéro UN du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Castellar

Fait à Nice, le 18 septembre 2024,

Le commissaire enquêteur,



Jacques LAVILLETTE