



ASPONA

ASSOCIATION POUR LA SAUVEGARDE DE LA NATURE ET DES SITES
DE ROQUEBRUNE – CAP MARTIN, MENTON ET ENVIRONS

B.P. 17 – 06501 MENTON CEDEX

AGRÉE N° SIREN 401 480 827 N° SIRET 401 480 827 000 21

Mme Anne-Marie CURTI
Mairie
1, Place Georges Clémenceau
06500 CASTELLAR

Menton, le 13 juin 2024

Objet : Révision allégée du PLU de Castellar

Madame le Maire,

Je fais suite à la réunion du 4 juin dernier à laquelle l'ASPONA a participé en tant que PPA, afin de m'assurer que les observations qui suivent seront bien intégrées dans le dossier de l'enquête publique qui doit être lancée prochainement, conjointement avec le dossier de modification n°1 du PLU de Castellar (notre lettre du 24 janvier 2024).

L'ASPONA a pris note que la commune n'a pas fait appel du jugement du TA de décembre 2019 la contraignant à reclasser le quartier des Balmettes en zone U, conformément aux dispositions de l'ancien POS.

Néanmoins, l'ASPONA rappelle que la loi Climat et Résilience du 22/08/2021 et les décrets du 27/11/2023 posent le principe que, pour atteindre l'objectif zéro artificialisation nette d'ici 2050, toute « *dent creuse d'urbanisation* », même classée en zone U, n'a pas vocation à être automatiquement bâtie.

Sachant que le reclassement porte sur 3,4 ha ce qui étendra à 10,4 ha la tâche périurbaine et que cette superficie est à rapprocher de la tâche urbaine du vieux village de 2 ha, l'ASPONA a demandé – et cette demande a été acceptée - de soumettre dans le règlement et les éléments graphiques du PLU l'ensemble de cette surface de 3,4 ha à des prescriptions de type « éléments de paysage (murs, restanques, bassins, etc) à conserver ». En effet, il s'agit d'anciennes terrasses de culture qui épousent les courbes de niveau dans une commune qui est par ailleurs soumise à la Directive Territoriale d'Aménagement, au titre de la protection des Collines du Mentonnais.

De plus, l'ASPONA attire l'attention de la commune sur ce que les porter-à-connaissance des services de l'Etat des Alpes-Maritimes rappellent régulièrement à l'occasion des révisions des documents d'urbanisme : les limites à l'urbanisation créées par la disponibilité de la ressource en eau doivent être intégrées dans le PLU, non seulement en application de la législation nationale mais aussi « *du contexte local post Alex* » (extraits ci-dessous)

La révision du PLU est l'occasion de :

- Prendre en compte une analyse prévisionnelle des problématiques liées à l'eau potable, à l'assainissement, à l'imperméabilisation des sols, aux zones inondables, aux espaces naturels, et à la compatibilité des choix d'aménagement avec l'équilibre des usages et ressources en eaux correspondantes sur le territoire concerné. Ainsi, le SDAGE souligne l'intérêt que le PLU s'appuie sur des schémas "eau potable", "assainissement" et "pluvial" à jour ;
- Étudier très précisément les capacités actuelles et futures des ressources en eau et des équipements publics existants ou à réaliser en fonction des besoins en eau potable prévisibles compte tenu des choix d'urbanisme retenus.

Le **rapport de présentation** évaluera les besoins en eau, en fonction de l'évolution démographique, de la population saisonnière, d'un bilan des usages de l'eau et analysera l'impact de l'augmentation des prélèvements (adéquation entre ressource disponible, équipements existants, aménagements envisagés, besoins futurs).

Rappel concernant les zones U et AU :

Les articles R.151-18 et 20 du CU précisent les conditions de raccordement aux réseaux lors du classement en zone U et AU.

Une urbanisation nouvelle ne peut être planifiée sans avoir vérifié au préalable la disponibilité suffisante de la ressource en eau.

Veillez agréer, Madame le Maire, mes plus sincères salutations.



Frédérique LORENZI, Présidente

Cc : ABF 06

Madame Anne-Marie ARSENTO-CURTI
Maire de Castellar
1 place Georges Clemenceau
06500 CASTELLAR

Nice, le 19 JUIN 2024

Objet : Révision allégée n°1 du PLU de Castellar

Madame le Maire,

Vous avez bien voulu nous associer à la révision allégée de votre Plan Local d'Urbanisme et nous vous en remercions.

Nous avons le plaisir de vous annoncer que la Chambre de Commerce et d'Industrie Nice Côte d'Azur émet un avis favorable sur cette procédure.

Nous n'avons pas de remarque particulière à formuler sur le classement en zone UC d'une partie du quartier des Balmettes, à la suite d'un jugement du tribunal administratif de décembre 2019.

Nous vous prions de croire, Madame le Maire, en l'assurance de notre considération très distinguée.

Le Président,


Jean-Pierre SAVARINO

*DIRECTION APPUI DES ENTREPRISES ET TERRITOIRES
Dossier suivi par Sylvie TOPOR & Quentin ROBIQUET
Email : sylvie.topor@cote-azur.cci.fr - Tél. 04 93 13 75 22
Email : quentin.robiquet@cote-azur.cci.fr - Tél. 04 93 13 73 46
Réf. n° 240613-12551R*

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,

A blue ink signature consisting of a large, stylized 'S' followed by a vertical line and a loop.

Le Directeur Départemental Adjoint
des Territoires et de la Mer

Sylvain HOUPIN

Mairie de Castellar

De: Vincent Maheut <Vincent.Maheut@ville-menton.fr>
Envoyé: mardi 30 avril 2024 16:31
À: mairie@castellar.fr
Cc: Mireille Manaigo; Valerie Di Vincenzo
Objet: PLU Castellar_révision allégée_réunion d'examen conjoint

Madame le Maire de Castellar,

La commune de Menton accuse bonne réception de votre invitation à participer à la réunion d'examen conjoint en date du 4 juin 2024 portant sur la révision allégée n°1 de votre PLU.

A la lecture de la notice de présentation fournie en pièce jointe, la commune de Menton n'a aucune observation particulière à émettre sur le dossier.

Ainsi, nous vous prions de bien vouloir excuser notre absence lors de cette réunion.

Veillez agréer, Madame le Maire, nos salutations distinguées.



Vincent MAHEUT

Ville de Menton / service urbanisme

Tel : 04.92.10.50.89



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



MRAe

Mission régionale d'autorité environnementale
PROVENCE - ALPES - CÔTE D'AZUR

**Avis conforme n° CU-2023-3456
de la MRAe
Provence - Alpes- Côte d'Azur
concluant à l'absence de nécessité
d'évaluation environnementale de la
révision allégée n°1 du plan local d'urbanisme
de Castellar (06)**

N°saisine CU-2023-3456
N°MRAe 2023ACPACA62

Le Président de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) PACA ,

Vu la directive n°2001/42/CE du Parlement Européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et notamment son annexe II ;

Vu le Code de l'urbanisme, notamment ses articles R104-33 à R104-37 ;

Vu le décret n°2016-519 du 28 avril 2016 portant réforme de l'autorité environnementale ;

Vu le décret n° 2022-1165 du 20 août 2022 portant création et organisation de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (IGEDD) ;

Vu les arrêtés de la ministre de la transition écologique du 11 août 2020, 19 novembre 2020 et 6 avril 2021, portant nomination de membres de missions régionales d'autorité environnementale de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable (MRAe) ;

Vu la décision de la MRAe du 15 avril 2021 portant délégation à Philippe Guillard, président de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) PACA, Jean-Michel Palette, Jean-François Desbouis membres permanents de l'IGEDD et Sandrine Arbizzi, chargée de mission de l'IGEDD, pour l'adoption de certains actes relatifs à des plans, programmes et documents d'urbanisme ;

Vu le règlement intérieur de la MRAe PACA adopté le 29 octobre 2020, et notamment son article 6 ;

Vu la réception initiale enregistrée sous le numéro CU-2023-3456 en date du 12/06/23, relative à la révision allégée n°1 du plan local d'urbanisme de la commune de Castellar (06), déposée par la Commune de Castellar en application des articles R.104-33 à 37 du Code de l'urbanisme ;

Vu la consultation de l'agence régionale de santé en date du 15/06/23 ;

Considérant que la commune de Castellar, d'une superficie de 12 km², compte 1 135 habitants (recensement 2019) ;

Considérant que le plan local d'urbanisme (PLU), approuvé le 02 février 2018, a fait l'objet d'une évaluation environnementale en date du 30 mars 2017 ;

Considérant que la révision allégée n°1 du plan local d'urbanisme a pour objet de reclasser 3,4 ha du quartier des Balmettes en secteur urbain résidentiel périphérique (UC), actuellement classés en secteur naturel, en exécution de la décision du tribunal administratif de Nice N° 1804106 du 31 décembre 2019 ;

Considérant qu'au regard des éléments transmis par la personne publique responsable et des enjeux connus par la MRAe, la révision allégée n°1 du plan local d'urbanisme de la commune de Castellar (06) n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

REND L'AVIS CONFORME QUI SUIVIT :

Le projet de révision allégée n°1 du plan local d'urbanisme de la commune de Castellar (06) ne nécessite pas d'évaluation environnementale.

Conformément à l'article R.104-33 du Code de l'urbanisme, la Commune de Castellar rendra une décision en ce sens.

Le présent avis ne dispense pas des obligations auxquelles le projet présenté peut être soumis par ailleurs. Il ne dispense pas les éventuels projets permis par ce plan des autorisations administratives ou procédures auxquelles ils sont soumis.

Une nouvelle demande d'examen au cas par cas du projet de révision allégée n°1 du plan local d'urbanisme de la commune de Castellar (06) est exigible si celui-ci, postérieurement au présent avis, fait l'objet de modifications susceptibles de générer un effet notable sur l'environnement.

Le présent avis sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public.

L'avis est mis en ligne sur le site internet de la MRAe PACA ;

Fait à Marseille, le 10 août 2023

Pour la MRAe,

Philippe GUILLARD, président de la MRAe PACA



Nice, le **28 MAI 2024**

Le Préfet des Alpes-Maritimes

à

Madame la Maire
Mairie de Castellar
Hôtel de Ville
1, Place Georges Clémenceau
06500 CASTELLAR

LRAR n° 2C 167 005 8558 7

Objet : Commune de Castellar - Procédure de révision allégée n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) de Castellar – Notification aux personnes publiques associées (PPA) - Deuxième notification : Avis de l'État

Par courrier du 25 avril 2024, reçu le 3 mai 2024, vous m'avez convié à la réunion d'examen conjoint concernant la procédure de révision allégée (RA) n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Castellar arrêté par délibération du 24 octobre 2023.

Ce dossier de RA n°1 vise exclusivement à prendre en compte un jugement du tribunal administratif de Nice qui a relevé une erreur manifeste d'appréciation dans le classement en zone N d'un secteur de la commune.

Cette procédure a d'ores et déjà fait l'objet d'un accord de ma part concernant la demande d'ouverture à l'urbanisation qui en découle, par arrêté préfectoral du 11 avril 2024.

A la lecture du dossier transmis en vue de la réunion, j'émet un avis favorable assorti néanmoins de deux observations de nature à en préciser le contenu et en assurer l'opposabilité, conformément au code de l'urbanisme.

Observations n°1 : La notice présente de la page 12 à 14 la compatibilité de la procédure avec la Directive territoriale d'aménagement (DTA) et le schéma régional d'aménagement et de développement et d'égalité des territoires (SRADDET). Ces éléments méritent d'être repris.

En premier lieu, il conviendrait d'ajouter un point afin d'apporter la démonstration que la procédure de RA n°1 est bien compatible avec les orientations du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) en vigueur.

En second lieu, il conviendrait de présenter une partie dédiée exclusivement à la démonstration de la compatibilité de la procédure et de son contenu avec l'ensemble des documents supra-communaux : DTA, SRADDET, PGRI, SDAGE, etc.

A ce titre, il convient de se référer aux articles L.131-4 à 7 du code de l'urbanisme qui définissent les obligations de compatibilité et de prise en compte.

Observations n°2 : Concernant le contenu du dossier à approuver, le dossier transmis aux personnes publiques associées comprend des extraits du plan de zonage, afin de présenter l'évolution souhaitée dans le cadre de la procédure de RA n°1.

Cependant, afin de garantir l'opposabilité de cette évolution, il est indispensable de joindre au dossier qui sera soumis à l'approbation de votre conseil municipal, après l'enquête publique, le plan de zonage modifié sur l'intégralité de votre territoire. Il conviendra à ce titre de compléter le dossier avec ce document.

En conclusion, je vous invite à compléter votre dossier de RA n°1 en vue de son approbation.

Je vous rappelle que le présent avis devra être joint au dossier d'enquête publique en annexe du procès verbal de la réunion d'examen conjoint du 4 juin 2024 qui devra être établi.

Mes services, et en particulier le service aménagement urbanisme et paysage de la DDTM, se tiennent à votre disposition pour échanger sur les compléments à apporter à votre dossier, afin de répondre au mieux aux observations formulées.


Pour le préfet,
Le Secrétaire Général
SG 4522
Philippe LOOS