

DEPARTEMENT DES ALPES-MARITIMES

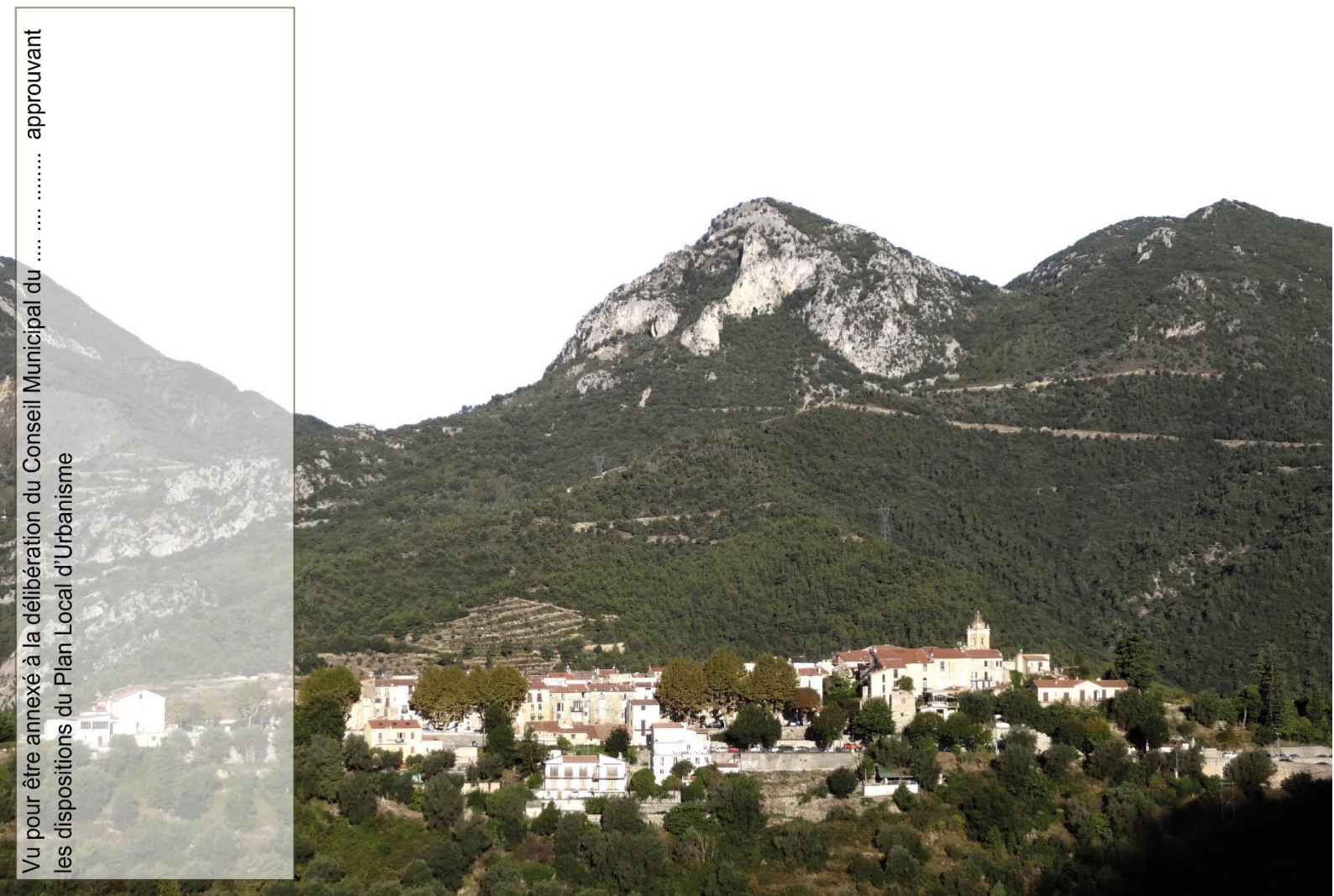
Commune de *Castellar*

Plan Local d'Urbanisme

2

## PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal du ..... approuvant  
les dispositions du Plan Local d'Urbanisme



## I. Préambule

### I.1. Qu'est-ce que le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Le PADD constitue le document de référence en matière d'aménagement et d'urbanisme, intégrant les orientations politiques et les contraintes légales s'imposant à la commune. En d'autres termes, c'est un document cadre qui expose le projet urbain de la commune de Castellar, les objectifs à atteindre et les actions à mettre en place pour y parvenir.

Le PADD définit les objectifs du développement et de l'aménagement du territoire communal pour les dix années à venir. C'est à partir de ces objectifs que le règlement du PLU, qui porte sur l'utilisation des sols et les principes de construction, dans le respect des principes énoncés aux articles L.101-1 et L.101-2 du code de l'urbanisme.

Il constitue le cadre de référence et de cohérence pour l'aménagement de la commune.

### I.2. Le contexte réglementaire et les piliers de l'urbanisme durable

L'élaboration du PLU s'inscrit dans un nouveau cadre réglementaire :

- **Loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU, décembre 2000) ;**
- **Loi Urbanisme et Habitat (UH, juillet 2003) ;**
- **Lois Grenelle 1 et 2 (2009 et 2010).**
- **Loi ALUR (2014)**

Le PADD a pour fonction exclusive de présenter le projet communal pour les années à venir. Il sera le fondement justifiant les choix, mesures, actions et prescriptions qui figureront dans les autres pièces du dossier de PLU.

Le diagnostic, l'état initial de l'environnement, la concertation avec les habitants ont permis de dégager les besoins et enjeux d'aménagement et de développement du territoire communal.

Sur cette base et tenant compte des dernières dispositions introduites par les lois dites Grenelle 2 et ALUR, notamment les modifications apportées à l'article L.151-5 du code de l'urbanisme, le PADD propose ainsi une véritable vision stratégique et sert de cadre de référence aux différentes actions engagées par la collectivité en matière d'aménagement et d'urbanisme. Le corps réglementaire du PLU (règlement écrit et graphique, ou « zonage ») traduit ses dispositions et doit permettre d'atteindre les objectifs affichés.

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune. Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles. »

Les orientations du PADD, qui traduisent le projet de territoire de Castellar doivent aborder les thèmes centraux qui fondent les principes du développement durable dans le domaine de l'urbanisme :

- **L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural**, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable.
- **La diversification des aménagements futurs** en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux.
- **L'utilisation économe et équilibrée des espaces** naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

## II. Les fondements du projet de territoire

A l'interface entre le littoral mentonnais et les massifs des Alpes du Sud, Castellar possède un cadre de vie de grande qualité et des paysages variés. Le Nord du territoire est dominé par de grands massifs tandis que le Sud est marqué par des paysages de coteaux et de pentes boisées. Ces grands ensembles naturels ont permis le développement d'une biodiversité riche. L'urbanisation s'est structurée autour du village perché et étendue progressivement.

Le PADD a vocation à maintenir les grands équilibres entre espaces naturels et zones urbanisées et à valoriser les atouts du territoire.

Pour ce faire, il se décline en plusieurs orientations complémentaires :

- **Orientation 1 : organiser dans le respect de la biodiversité et du cadre normatif, un développement urbain harmonieux et raisonné**

Le PADD a vocation à concevoir un nouveau modèle de développement urbain qui optimise la consommation foncière autour de zones urbaines resserrées et qui permette de préserver durablement les espaces naturels et agricoles.

- **Orientation 2 : conforter la fonction de pôle d'équipement et de vie du village**

Un des enjeux majeurs du PLU consiste à renforcer la centralité du centre bourg, via la densification de ses zones d'extension et la mise en valeur des activités et du patrimoine qui font vivre le village.

- **Orientation 3 : valoriser le territoire comme une ressource économique**

Le PLU vise à valoriser l'identité et les atouts du territoire, notamment son patrimoine naturel, montagnard mais aussi agricole afin de renforcer son attractivité résidentielle mais aussi touristique.

- **Orientation 4 : concevoir un modèle de déplacement et de communications sur trois échelles**

Le PADD articule de manière étroite développement urbain, préservation des espaces naturels et développement des transports. Le développement de l'accessibilité du territoire à l'échelle communale, de l'aire urbaine et au-delà est la clef de la voûte du PADD.

## **II.1. Organiser, dans le respect de la biodiversité et du cadre normatif, un développement urbain harmonieux et raisonné**

Objectifs :

- **La préservation des espaces sensibles comme préalable au développement urbain**
- **Proposer un modèle de croissance urbaine moins consommateur d'espaces**
- **Réduire l'impact énergétique du mode de vie « rurbain » et développer les énergies renouvelables**

<b>Objectif 1 : La préservation des espaces sensibles comme préalable au développement urbain</b>
---

- **Protéger l'écosystème local en sanctuarisant les espaces les plus sensibles**

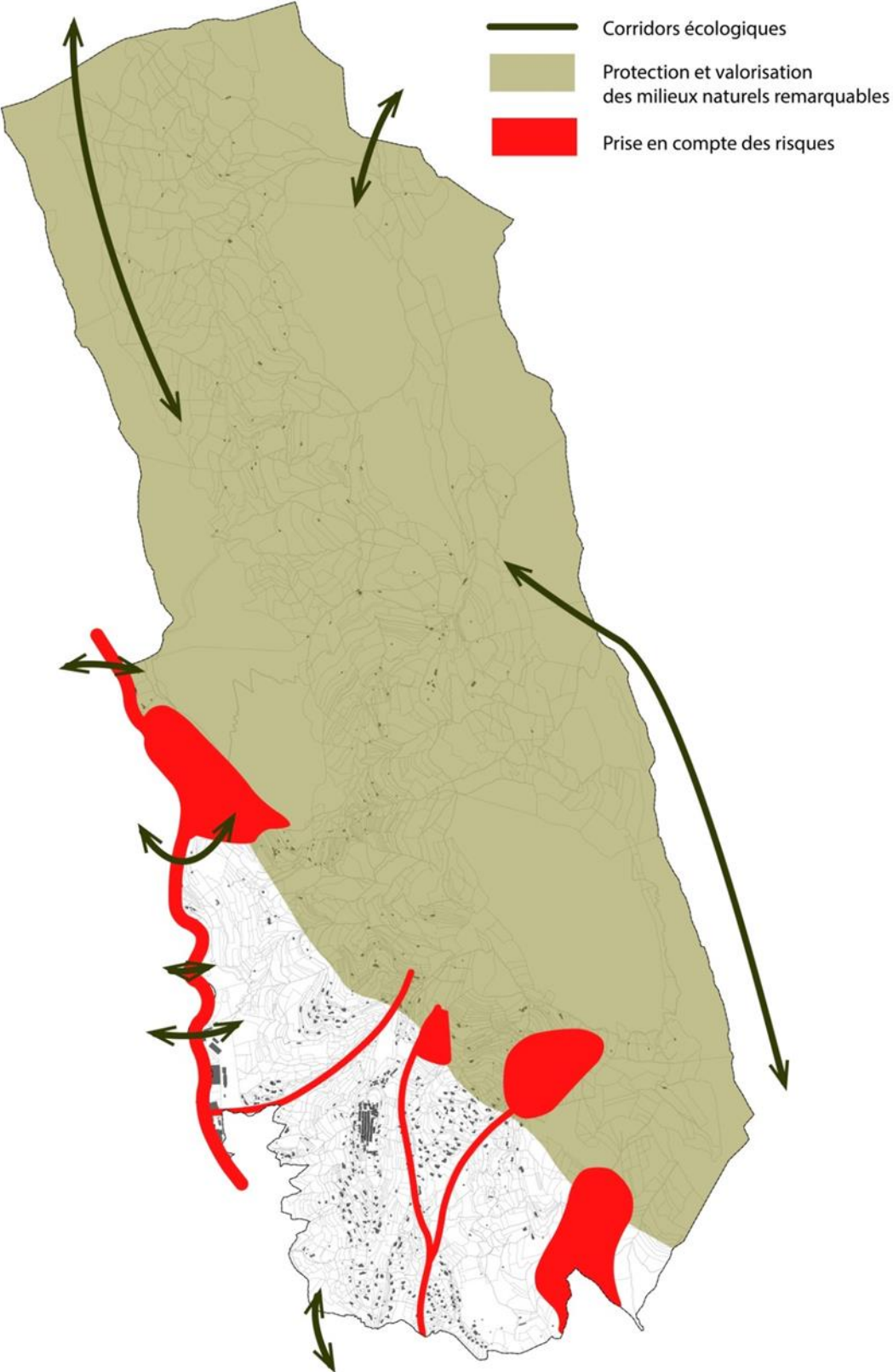
La protection et la valorisation de l'écosystème local et des milieux naturels remarquables (et notamment du site d'intérêt communautaire ou « Natura 2000 ») sont deux orientations structurantes pour le projet de PLU de Castellar.

Le développement de l'urbanisation, de même que la délimitation des zones agricoles seront conçues de sorte à ne pas entraver de continuités écologiques ou à porter atteinte à la préservation d'une espèce ou d'un habitat protégé (cf études des incidences du PLU sur l'environnement et le site Natura 2000).

Les boisements des massifs et des vallons seront maintenus, dès lors qu'ils sont significatifs. Ces espaces seront protégés de toute urbanisation (ex : classement en zone N, espaces boisé classé...).

La progression de l'urbanisation en continuité des zones déjà bâties et dans les espaces interstitiels favorisera la conservation de ces espaces sensibles.

- **Intégrer la problématique du risque (mouvement de terrain, inondation / crues et incendie dans les orientations de développement**



**Objectif 2 : Proposer un modèle de croissance urbaine moins consommateur d'espaces**

---

- *Maîtriser l'étalement urbain sans fermer les possibilités de développement*
- *Définir l'intensité des zones urbaines ou à urbaniser sans dénaturer l'identité rurale de la commune (étude de potentialité foncière)*

**Objectif 3 : Réduire l'impact énergétique du mode de vie « rurbain » et développer les énergies renouvelables**

---

- *Favoriser l'essor des constructions peu énergivores et leur insertion dans le cadre naturel et paysager*
- *Exploiter le potentiel offert par l'environnement climatique et topographique de Castellar pour développer les énergies renouvelables*

## **II.2. Conforter la fonction de pôle d'équipement et de vie du village**

- *Anticiper une forte demande en logements et favoriser la mixité sociale et intergénérationnelle. Au travers d'un aménagement de 35 logements sur la place de la mairie, la municipalité permettra cette mixité et permettra une réelle diversification du parc de logements. La commune trouvera dans ces nouveaux logements l'occasion de réaliser les objectifs fixé par le PLH.*
- *Renforcer l'offre en équipements publics*
- *Développer l'emploi local*
- *Encourager la création de nouvelles activités au village*
- *Encourager le développement de l'artisanat*

## **II.3. Valoriser le territoire comme une ressource économique**

**Objectif 1 : Protéger et mettre en avant le patrimoine naturel et montagnard comme un facteur d'attractivité**

---

- *Protéger le socle du village*
- *Préserver les vues sur le grand paysage et les montagnes*
- *Promouvoir le tourisme patrimonial et rural*
- *Patrimoine bâti (identifier, préserver, réhabiliter)*
- *Patrimoine naturel (identifier, préserver, réhabiliter),*
- *Mettre en avant l'agrotourisme au travers des exploitations disposant de produits IGP ou AOP.*

**Objectif 2 : Revendiquer une agriculture forte, motrice pour l'économie, les paysages et l'environnement**

---

- *Préserver et valoriser le patrimoine agricole existant*
- *Encourager le maintien et le développement de l'agriculture par une constructibilité à destination agricole adéquate et favoriser le développement des circuits-courts*

## **II.4. Concevoir un modèle de déplacement et de communications sur trois échelles**

### **Objectif 1 : L'échelon communal**

---

- *Limiter les conflits d'usage de l'espace public (entre piétons et véhicules) et favoriser les liaisons douces au village*
- *Renforcer l'offre de stationnement autour du village, notamment pour soutenir les commerces*
- *Développer les liaisons entre le village et ses extensions (réfléchir aux liaisons douces, envisager un renforcement de l'offre en TC)*

### **Objectif 2 : L'aire urbaine - la cohérence avec Menton, Monaco et Vintimille**

---

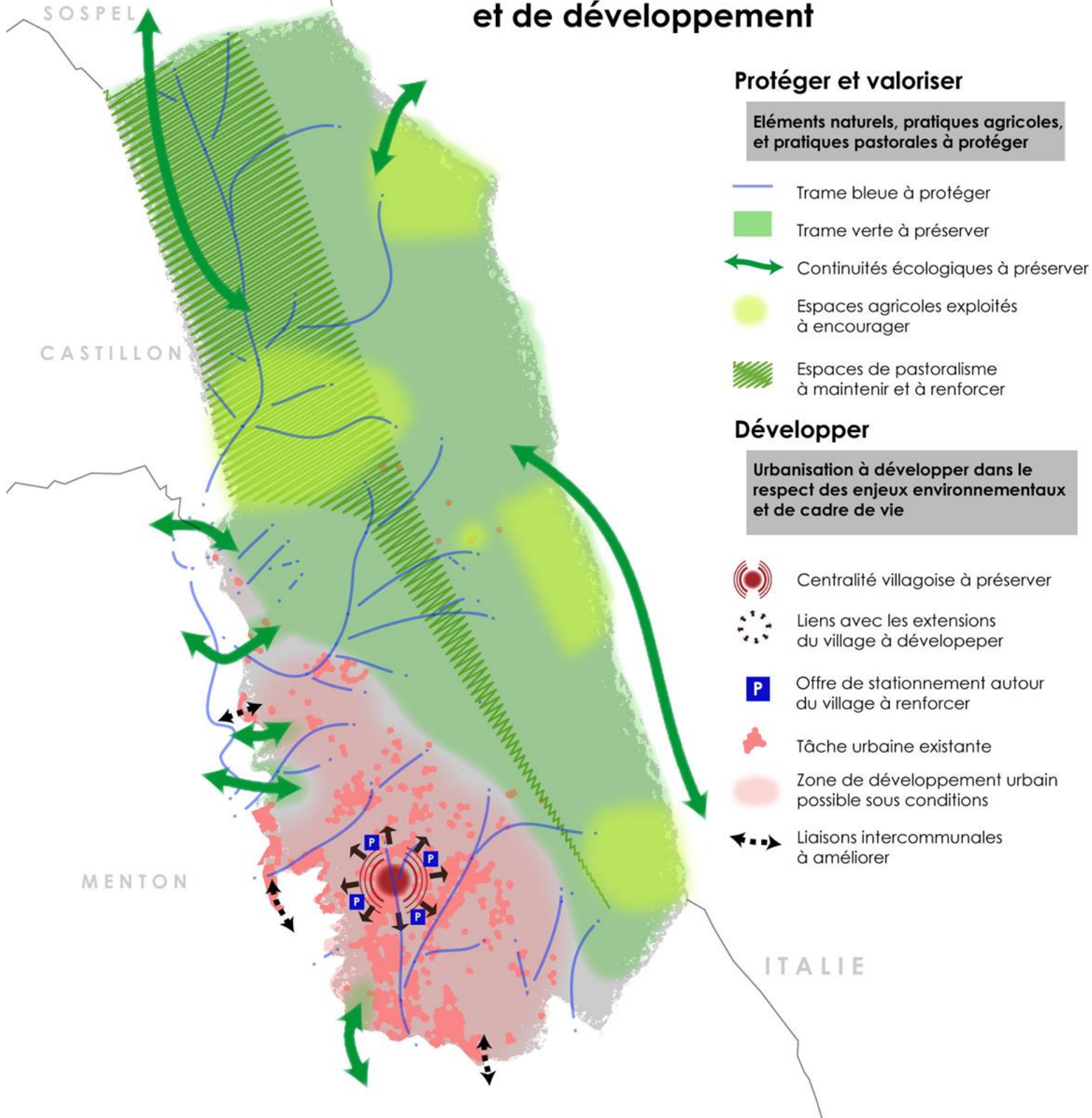
- *Prévoir avec l'intercommunalité des liaisons en transports collectifs entre Castellar et Menton et étoffer l'offre de rabattement sur le rail, les liaisons avec Monaco*
- *Encourager le développement d'une offre alternative au véhicule particulier : covoiturage, voiture électrique libre-service en lien avec la CARF, ...*

### **Objectif 3 : Pour l'échelon communal, l'aire urbaine et au-delà :**

---

- *Créer les conditions d'un développement des infrastructures numériques pour favoriser la libre circulation des informations à toutes échelles*
- *Encourager l'usage du numérique comme alternative aux déplacements motorisés (télétravail, relations avec les administrations)*
- *Etablir, à moyen terme, avec la CARF, le Conseil Général (réseau de bus) et la Région (TER) une offre en transport en commun attractive pour les déplacements vers Nice (gare de Nice-Ville, aéroport, ...)*

## Enjeux de protection, de valorisation et de développement



### III. Définition des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

*La maîtrise de l'urbanisation et de la consommation d'espace en résultant, s'entendent comme un équilibre fragile entre protection des espaces (naturels et agricoles) et nécessités liés au développement urbain.*

*La définition d'objectifs de modération de cette consommation s'inscrit comme un outil permettant d'arbitrer les choix établis dans le PADD et de faire cohabiter des enjeux opposés.*

*Pour y parvenir, deux types d'objectifs sont proposés :*

- *des objectifs quantitatifs, visant à adapter le potentiel des réserves foncières aux besoins identifiés*
- *des objectifs qualitatifs, visant à préciser l'idéologie et les modalités de mise en œuvre des précédentes orientations*

#### **Rappel des chiffres de consommation de l'espace au POS :**

**L'analyse de la consommation des espaces agricoles et naturels entre 2004 et 2013 permet de dresser plusieurs constats :**

- \* la perte d'espaces naturels (- 7,6%) au profit (par ordre d'importance) des espaces forestiers, urbanisés et agricoles ;
- \* une hausse des surfaces agricoles présentes sur la commune, sous-tendant un certain regain dans l'activité ;
- \* une hausse des surfaces urbanisées synonyme d'une extension continue du bâti même si celle-ci s'est ralentie ces dernières années ;
- \* une hausse des surfaces forestières mettant en avant la fermeture de certains paysages mais aussi la place importante dans le paysage et dans l'environnement de la commune de ces espaces.

## Rappel du potentiel foncier résiduel au POS

**L'analyse du foncier résiduel du POS fait état d'un potentiel foncier résiduel de l'ordre de 18,8 hectares.**

Ce potentiel foncier représente un potentiel de production d'environ **92 bâtiments (non pondérées), soit une densité d'environ 5 bâtiments à l'hectare.**

### III.1. Objectifs qualitatifs

La réduction des réserves foncières destinées à être urbanisées ne constitue pas à elle seule un objectif viable sur le long terme pour répondre aux besoins de la collectivité et des citoyens en termes d'habitat, d'activités et d'équipements. La réduction de la consommation d'espace doit nécessairement s'intégrer à une politique plus vaste d'utilisation raisonnée et réfléchie de l'espace.

Pour cela, le présent PLU, fort des orientations déclinées précédemment et des conséquences de la dilatation de la tâche urbaine, entend d'une part optimiser les espaces déjà urbanisés et favoriser des greffes urbaines judicieuses, et d'autre part réduire la consommation d'espace hors de l'enveloppe urbaine. Ces mesures doivent permettre de répondre à la fois à la question de la production de logements et d'amélioration du fonctionnement urbain.

Cette politique, qui s'inscrit dans une démarche globale d'aménagement, doit de plus être développée en parallèle du principe d'optimisation des espaces consommés, qui prévaut pour tous les nouvelles opérations d'aménagement. L'objectif étant à terme d'inscrire la commune dans une nouvelle phase de son histoire, en porte à faux de l'étalement urbain lié à la mise en œuvre du POS caractéristique de ces dernières années.

#### **Objectif 1 : Optimiser les espaces déjà urbanisés et le potentiel de greffe urbaine**

Le premier objectif consiste à prioriser le développement de la commune non plus par extension de l'urbanisation mais par optimisation des espaces déjà urbanisés ou prévu de l'être dans le secteur de développement identifié : la première couronne du village.

Pour ce faire, la Commune entend, grâce à l'assouplissement des règles d'implantation et des règles favorisant la rétention foncière, améliorer la possibilité de générer du renouvellement urbain et exploiter les dents creuses. Sont préservés les secteurs patrimoniaux (village) ou paysagers les plus sensibles (socle paysager du village).

Le centre ancien bénéficie d'un projet de greffe en lien direct avec le cœur de vie, autour de la place de la Mairie.

## **Objectif 2 : Réduire la consommation d'espace hors de l'enveloppe urbaine**

Le deuxième objectif vise à limiter la consommation d'espace en dehors de l'enveloppe urbaine. Il s'agit en l'occurrence de reclasser les différentes réserves foncières des zones NB dont la vocation agricole ou naturelle est clairement identifiable. La topographie et les réseaux jouent un rôle prépondérant, en interdisant la constructibilité dans les secteurs présentant un risque pour les biens et les personnes ou mal desservis. Cette démarche permet de fixer des limites d'urbanisation claires.

Les quartiers périphériques sont l'objet de protections patrimoniales fortes qui préservent le territoire et le cadre de vie. Elles limitent, de plus, sur une grande partie de celui-ci, sa capacité d'évolution.

### **III.2. Objectifs quantitatifs**

Les objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace sont nécessairement conditionnés par les scénarios de développement indiquant la croissance démographique attendue, le nombre de logements à produire pour l'accueil de nouveaux habitants, les besoins recensés en matière de développement économique, des loisirs... et les incidences foncières induites.

Malgré ces enjeux de développement résidentiel et économique auxquels la Commune est tenue, celle-ci entend maîtriser son urbanisation et préserver les espaces agricoles et naturels de son territoire.

Le projet de PLU vise donc à réduire de 40% minimum les superficies totales affectées aux zones urbaines et à urbaniser. Cette réduction se base sur une redéfinition des zones constructibles en fonction de la qualité des réseaux (eau potable, voirie, assainissement) et des pentes (accès, normes SDIS). La volonté de recentrer l'habitat en proximité du village intervient fortement dans les choix opérés.

Il prévoit deux projets de forte densité qui correspondent aux deux OAP. Il prévoit aussi de faire passer la densité des zones UC et UD de 5 logements à l'hectare à 8 - 10 logements par hectare. Cette densité peut paraître faible, mais la topographie spécifique de Castellar contraint fortement l'implantation des constructions et des voies d'accès sur une parcelle,