



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

M. Jacques LAVILETTE
Commissaire-Enquêteur
Mairie
1, Place Georges Clémenceau
06500 CASTELLAR

Menton, le 8 août 2024

Transmis par e-mail à : enquetepubliquecastellar@gmail.com

Objet : Enquête publique unique afférente à la modification n°1 et à la révision allégée n°1 du PLU de Castellar

Monsieur le Commissaire-Enquêteur,

En complément des observations précédemment transmises par l'ASPONA en tant que PPA, en janvier sur le projet de modification n°1 du PLU et en juin sur le projet de révision allégée, au vu des avis joints au dossier d'enquête, dont celui de la DDTM 06, et après avoir pris connaissance du permis de construire Belavista approuvé par la commune le 24 juin 2024, je souhaite formuler un ensemble de remarques complémentaires.

1 – Sur la modification n°1 du PLU :

Il est surprenant de relever dans la notice explicative qui date de septembre 2023 que l'ajustement des règles proposé pour la zone 1AUb entend « *encadrer le projet en cours d'élaboration* » que le « *projet (...) qui a mûri en partenariat avec le promoteur et qui vise la restructuration de l'ancien Hôtel des Alpes (...) doit être traduit et encadré de manière précise dans le règlement* ».

L'ASPONA avait émis un avis défavorable en janvier sur le projet de modification, après avoir constaté qu'un panneau publicitaire était apposé devant la façade de l'ancien Hôtel des Alpes, obstruant la vue sur la baie de Menton, et pris connaissance du visuel du projet Belavista sur un site immobilier. Huit mois plus tard, il est devenu évident que le phasage « modification du PLU – demande de permis – octroi du permis conforme » n'a pas été respecté et que la modification proposée s'inscrit en faux car apparaissant avoir été téléguidée par un projet immobilier adopté dans l'intervalle.

Tout d'abord et, contrairement à ce qui est mentionné dans la notice explicative, **la rédaction proposée de l'article 1AUb2 entend apporter une modification substantielle au contenu initial de l'OAP 2, à savoir doter le centre ancien de la commune d'un parc public de**

stationnement, dont on peut estimer qu'il atteindrait une quarantaine de places au minimum. En effet, parmi la longue liste des constructions qui seraient désormais autorisées pour la zone 1Aub, la seule à même d'accueillir du stationnement public puisque les autres zones couvertes par l'OAP 2 sont des villas, sont mentionnés « *les constructions à usage d'équipements collectifs* », « *les aires de stationnement* », « *les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics* » et « *les constructions à usage de stationnement enterrées* ». Il manque toute indication sur le caractère public du stationnement.

L'OAP 2 mentionne aussi comme objectif « la préservation du socle paysager », ce qui n'est pas compatible avec le projet d'article 1Aub 10. Celui-ci prévoit que « *pour les bâtiments à usage collectif, la hauteur des constructions mesurée en tout point des façades du sol existant jusqu'au niveau de l'égout du toit ne pourra excéder 9 mètres au-dessus du niveau de la Place Clémenceau* ». Comme le montrait le visuel issu du site du promoteur en janvier 2024, il pourrait ainsi être admis qu'un immeuble comporte 9 étages au total, dont 5 étages sous le niveau de la Place Clémenceau recouvrant totalement le socle paysager. Le volume de cet ensemble immobilier viendrait empâter la « *proue* » du village perché et altérer sa silhouette d'ensemble légère car étirée en longueur.

L'OAP 2 prévoit également « un aménagement pour faciliter le retournement des bus ». Il semble que le souci de libérer de l'espace public sur la place Clémenceau soit précisément traduit dans l'article 1Aub 6 relatif à l'implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques « *les bâtiments doivent s'implanter à une distance de l'alignement égale ou au moins égale à 3 mètres* ». En proposant d'y renoncer, par l'ajout de la mention « *Sur la place Clémenceau, l'alignement est autorisé* », le projet de modification contredit l'OAP 2.

Ensuite, la modification des limites de la zone 1Aub, bien qu'elle soit justifiée par la vocation des parcelles 73 et 74 tend à confirmer une pratique proscrite par le code de l'urbanisme, à savoir une définition du PLU « à la parcelle », en l'occurrence la mise en adéquation d'un document public à un projet donné et très avancé.

Enfin, la proposition d'adaptation de l'OAP 2 n'est pas cohérente. Elle se limite à ajouter quelques mots, alors même que, comme vu précédemment, ce sont des modifications bien plus importantes qu'il faudrait faire. Pour autant, il ne s'agit pas d'un toilettage de texte mais d'un choix politique plus fondamental qui n'est pas explicité et sur lequel les PPA n'ont pas été consultées.

L'ASPONA a noté que l'échéancier prévisionnel de l'ouverture à urbanisation pour les OAP, qui doit règlementairement être produit, ne l'était pas dans le texte initial du PLU.

La commune propose de préciser les échéances pour l'OAP 2. Mais, en dehors de la 1^{ère} et de la 4^{ème} phrase, le texte proposé ne convient manifestement pas car il dénote une démarche proche du favoritisme. La 2^{ème} phrase n'est que l'explicitation d'une règle évidente d'urbanisme : « *Le projet doit être réalisé en une seule opération, une fois les terrains acquis par le porteur de projet* » (on voit mal un chantier démarrer sans que le constructeur soit propriétaire des parcelles) et donc peu utile. La 3^{ème} phrase n'est pas du tout acceptable « *Les négociations avec les propriétaires sont en cours, ce qui laisse espérer un démarrage des études de faisabilité à l'horizon 2024* ». Elle dénote une absence d'indépendance de la puissance publique à l'égard des acteurs privés. C'est à la commune de fixer son calendrier, en tenant compte du fait que l'application du « *zéro artificialisation nette* » va faire disparaître toutes les zones à urbaniser quasi-automatiquement, au bout de six ans pour tous les PLU adoptés en 2018 et au-delà, en l'absence de SCoT – ce qui est le cas pour Castellar. Autrement dit, fin 2024, les parcelles non bâties couvertes par les zonages AUa et Aub de Castellar ne devraient plus être constructibles.

Toutes ces raisons amènent l'ASPONA à confirmer son avis défavorable émis en janvier concernant la partie relative à la zone 1AUb de la modification proposée et à demander le reclassement des parcelles non bâties n° 581 et 608 du socle paysager, en compensation du reclassement des Balmettes proposé ci-après.

2 – Sur la révision allégée du PLU

Après avoir pris connaissance de l'avis produit par la DDTM, qui insiste notamment sur la vérification à faire de la conformité des évolutions du zonage et du PLU proposées par le PADD de 2017, l'ASPONA a étudié une nouvelle fois le rapport de présentation du PLU et le PADD.

S'il ressort de ce rapport que la consommation d'ENAF (espaces naturels, agricoles et forestiers) avait atteint 6 ha entre 2004 et 2013, celle-ci s'est littéralement envolée à partir de 2013, atteignant 18 ha entre 2011 et 2021 selon le Portail de l'artificialisation du CEREMA.

Dans son PLU de février 2018 la commune a décidé de réduire la consommation d'espace hors enveloppe urbaine et, plus généralement de « *réduire de 40% minimum les superficies totales affectées aux consommations et à urbaniser* ». Cette redéfinition des zones constructibles s'est effectuée en tenant compte « *de la qualité des réseaux (eau potable, voirie, assainissement) et des pentes (accès, normes SDIS)* ».

Un exercice préalable basé sur 3 scénarios, passant au crible les ressources en eau de la commune, l'accès à l'énergie (câblage électrique), aux réseaux de communication (fibre), d'assainissement de distribution d'eau, de transports mais aussi la dégradation des paysages et des continuités écologiques liée au mitage et à l'habitat pavillonnaire diffus a abouti à un scénario de croissance de 75 logements à l'horizon 2027.

D'ores et déjà, au cours des six dernières années (données INSEE) la commune a accru sa population nette de 68 personnes et compte 24 logements supplémentaires. Et l'arrêté municipal du 24 juin 2024 a autorisé 24 logements en plus.

Or le reclassement de la zone des Balmettes entraîne une extension de la zone urbanisable de 3,4 ha ce qui, rapporté à la densité moyenne constatée sur Castellar en 2016-17 de 5 bâtiments/ha, induit potentiellement un accroissement de constructibilité de 18 logements. Ainsi l'enveloppe des 75 logements se trouve-t-elle « consommée » à hauteur de 66 unités. Pour respecter le scénario de croissance d'ici 2027, seulement 3 à 4 logements par an seraient susceptibles d'être autorisés en dehors des Balmettes.

En outre, conformément à la loi Climat et Résilience, dès 2024-2025, en l'absence de SCoT, la commune devra se mettre en conformité en adaptant son PLU. Avant février 2027, Castellar devra indiquer sa trajectoire pour réduire de 50% sa consommation d'ENAF d'ici 2030 par rapport à la période de référence 2011-2021. Dès cette année, la commune doit aussi commencer à produire des informations sur son rythme d'artificialisation.

L'ensemble de ces échéances soulève la question de la pertinence de cette révision allégée, qui devrait de l'avis de l'ASPONA donner lieu, faute d'une révision complète, à « compensation » sous la forme d'une réduction des surfaces non encore urbanisées de la zone 1AUb (parcelles n° 581 et 608 à reclasser en zone A ou N) objet de la modification n°1 du PLU lancée dans le cadre de la présente enquête publique unique.

En complément de ma lettre d'observation de juin dernier, je souhaite enfin attirer votre attention sur le très récent « *Dire de l'Etat dans le département des Alpes-Maritimes relatif à la prise en compte de la disponibilité de la ressource en eau dans les documents d'urbanisme* », qui va obliger toutes les communes à justifier toute évolution en matière d'aménagement sur

base d'un bilan des 5 dernières années, faute de quoi les Services de l'Etat pourraient émettre un avis défavorable, soit lors de l'arrêt du nouveau document, soit au moment du contrôle de légalité.

Veillez agréer, Monsieur le Commissaire-Enquêteur, mes cordiales salutations.



Frédérique LORENZI, Présidente