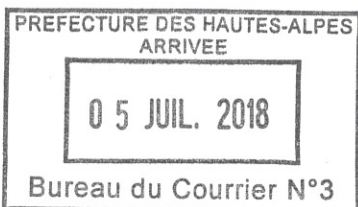


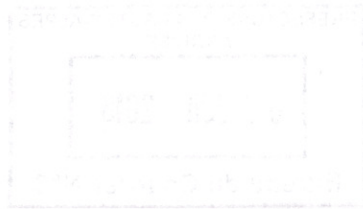
2018

COMMUNE DE SALEON
(HAUTES-ALPES)

ELABORATION DU PLAN
LOCAL D'URBANISME



**[ANNEXE DES
MODIFICATIONS APPORTEES
SUITE AUX AVIS EMIS PAR
LES PERSONNES PUBLIQUES
ASSOCIEES, A L'ENQUETE
PUBLIQUE, AUX REMARQUES
DU COMMISSAIRE
ENQUETEUR ET A LA
CORRECTION D'ERREURS
MATERIELLES]**



ANNEXE DES
MODIFICATIONS APPORTÉES
SUITE AUX AVIS ÉMIS PAR
LES PERSONNES PUBLIQUES
ASSOCIÉES, À L'ENQUÊTE
PUBLIQUE, AUX REMARQUES
DU COMMISSAIRE
ENQUÊTEUR ET À LA
CORRECTION D'ERREURS
MATERIELLES]

TABLE DES MATIERES

CHAPITRE .1 :	PREAMBULE.....	5
CHAPITRE .2 :	MODIFICATION APORTEES SUITE A L'AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES SUR LE PROJET DE PLU ARRETE.....	7
1.	Modification suite à l'avis de la Préfecture des Hautes-Alpes	7
1.1.	Cohérence projet de développement / surface à bâtir (1 ^{er} avis)	7
1.2.	Assainissement (1 ^{er} avis)	8
1.3.	Défense incendie (1 ^{er} avis)	8
1.4.	Espaces agricoles (1 ^{er} avis uniquement)	9
1.5.	Risques naturels	10
1.6.	Règlements et erreurs matérielles (2 ^{ème} avis uniquement).....	11
2.	Modification suite à l'avis de la CDPENAF.....	12
2.1.	1 ^{er} avis	12
3.	Modification suite à l'avis de la Chambre d'Agriculture des Hautes-Alpes	13
3.1.	1 ^{er} avis	13
3.2.	2 ^{ème} avis	14
4.	Modification suite à l'avis de l'Agence Régionale de Santé (ARS) :	15
4.1.	1 ^{er} avis	15
4.2.	2 ^{ème} avis	15
CHAPITRE .3 :	MODIFICATION APORTEES SUITE AUX DEMANDES DE LA POPULATION SUITE A L'ENQUETE PUBLIQUE	17
1.	Modification suite à la remarque n°7 : M-C.CINTAS	17
2.	Modification suite à la remarque n°8 : M.NICOLS	19
3.	Modification suite à la remarque n°9 : Y.TORD	21
CHAPITRE .4 :	MODIFICATION APORTEES SUITE AUX REMARQUES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	23
1.	Modification suite à la remarque n°7 + rapport du commissaire	23
CHAPITRE .5 :	ERREURS MATERIELLES / AUTRES.....	25
1.	Point 1	25
2.	Point 2.....	25
3.	Point 3.....	25

CHAPITRE .1 : PREAMBULE

Le projet de PLU de Saléon a été arrêté une première fois le 9 janvier 2017, arrêt pour lequel des avis des personnes publiques associées (PPA) ont été rendus.

Pour diverses raisons, notamment liés à la solidité de la procédure, le projet de PLU a été arrêté une seconde fois le 6 octobre 2017. Des modifications ont été apportées au projet entre ces deux arrêts notamment sur la base des avis des PPA.

C'est pourquoi peuvent ici être présentés deux avis pour une même personne publique associée.

Par ailleurs, cette note n'a vocation qu'à préciser les modifications apportées au projet de PLU suite aux avis émis par les personnes publiques associées, à l'enquête publique, aux remarques du commissaire enquêteur et à la correction d'erreurs matérielles.

Si certains points ou remarques déposées ne sont pas ici l'objet d'une réponse c'est que la commune n'a pas souhaité apporter de réponse positive ou que la réponse ne nécessitait pas de modification du document.

Pour connaître les motifs de refus, se reporter au « *mémoire de réponse aux observations émises lors de l'enquête publique et à l'avis des PPA* », mis à disposition suite à l'enquête publique.

Si une modification est réalisée dans le règlement écrit, le zonage, ou les OAP, le point a également été modifié dans le rapport de présentation (notamment dans les justifications) en cohérence et ce même si cela n'est pas précisé dans la suite de la présente note.

CHAPITRE .2 : MODIFICATION APORTEES SUITE A L'AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES SUR LE PROJET DE PLU ARRETE

1. MODIFICATION SUITE A L'AVIS DE LA PREFECTURE DES HAUTES-ALPES

1.1. COHERENCE PROJET DE DEVELOPPEMENT / SURFACE A BATIR (1^{ER} AVIS)

Cohérence projet de développement / Surface à bâtir :

Le PADD fixe une modération de consommation d'espaces avec un objectif de densité minimale pour les constructions nouvelles au moins égal à 13 logements par hectare. Il ne donne aucune précision en terme de foncier. Cela paraît incomplet.

Le besoin de surface à bâtir au vu des hypothèses de développement en logements du PADD consolidées par le rapport de présentation et de l'hypothèse de densité du PADD est de :

30 logements / 13 densité = 2,3 ha +20 % voirie = 2,7 ha

Un tableau des surfaces à bâtir du zonage du PLU est fourni dans le RP p. 194 et indique une surface de 3,81 ha ramenée à 3,20 ha en déduisant les infrastructures (20%) .

Selon nos calculs DDT, la surface à bâtir est plutôt de 3,60 ha. Ce chiffre est cohérent avec la « surface potentiellement constructible » (3,8ha) du tableau RP p 194.

Cette surface à bâtir ouverte dans le zonage (3,2ha) est clairement incohérente avec les besoins issus des hypothèses du PADD (2,7ha).

L'écart (0,5 ha) s'explique en partie par la zone 2AU dont le potentiel de logements (17) n'est pas pris en compte dans le raisonnement.

Mais même si cette zone 2AU est soumise à modification pour être urbanisée, elle représente quand même clairement un potentiel de consommation d'espace sur la durée de vie du projet de PLU.

Les données chiffrées sont validées en l'état après vérification et n'appellent pas de modification.

Les justifications sont étoffées sur ces points, ainsi que le diagnostic sur la question de la rétention foncière.

1.2. ASSAINISSEMENT (1^{ER} AVIS)

2-3 Assainissement

La commune de SALEON est équipée d'un réseau d'assainissement raccordé à la station d'épuration de SALEON-Village. Celle-ci reçoit les effluents du village et de la plaine urbanisée, le reste des hameaux du territoire étant en assainissement non collectif.

Cette station d'épuration (*fosse toutes eaux suivie d'une infiltration*) date de 1998 et présente une capacité nominale de 150 équivalents-habitants (EH) pour 90 EH actuellement raccordés.

Les perspectives d'évolution démographique font état de 40 habitants supplémentaires sur la commune que cet équipement serait en mesure d'absorber.

Si le rapport de présentation du PLU présente cet ouvrage de traitement comme étant en bon état de fonctionnement et pouvant permettre le raccordement de futures habitations, cette appréciation est à moduler au vu des éléments suivants :

- les rendements de fonctionnement de l'ouvrage de traitement sont inconnus.
- La station d'épuration de SALEON / Village rencontre parfois des dysfonctionnements et un défaut d'entretien ce qui a engendré dernièrement une pollution du milieu récepteur.
- La charge actuelle en entrée de station d'épuration (*flux de pollution et débit*) n'est pas connue (*absence de bilan 24h ou de campagnes de mesures*).

Or, la station d'épuration connaît des arrivées d'eaux claires parasites pouvant fortement impacter la filière de traitement.

Par ailleurs, une surcharge hydraulique de la filière ne peut être écartée ce qui n'autoriserait alors aucun raccordement supplémentaire.

Une évaluation plus détaillée des charges actuelles (*flux et débit*) reçues par la station de traitement serait nécessaire.

- Enfin, la nouvelle station d'épuration intercommunale de SALEON / EYGUIANS / LAGRAND (*filtre planté de roseaux d'une capacité de 1 000 EH*), réalisée en 2013, est située à proximité du village de SALEON. Son dimensionnement a d'ailleurs pris en compte un raccordement de 100 EH émanant de la commune de SALEON.

Cet ouvrage fonctionne actuellement en dessous sa capacité nominale (550 EH au vu des bilans 24h de 2014 et 2016 pour une capacité nominale de 1000 EH).

Au regard des perspectives de développement des communes de EYGUIANS (+120 personnes) et de LAGRAND (+60 personnes), le raccordement de la commune de SALEON serait envisageable.

Ce point peut être confirmé par le SIEPA de EYGUIANS/LAGRAND qui gère la station d'épuration complétée par une campagne de mesure évaluant précisément la charge de pollution entrante en période estivale de pointe.

Cette solution permettrait de régler les difficultés liées à une éventuelle surcharge hydraulique de la fosse toutes eaux actuelle, relativement ancienne, et à son fonctionnement moyen.

Dans ces conditions, il est proposé de passer les zones 1AU et 2AU en AU strict avec la condition de raccorder toute nouvelle urbanisation à la station d'épuration intercommunale de SALEON/EYGUIANS/LAGRAND.

Le rapport de présentation est légèrement corrigé et complété sur l'assainissement.

Concernant l'assainissement non collectif, le règlement prévoit que « *En l'absence de réseau public d'assainissement « eaux usées* », l'installation des dispositifs d'assainissement autonome des maisons individuelles devra être conforme aux règles techniques définies par la législation en vigueur et notamment aux directives du Service Public d'Assainissement Non Collectif ».

Une mention est ajoutée dans le règlement concernant la réalisation d'une étude de sol afin de définir la filière la plus adaptée.

1.3. DEFENSE INCENDIE (1^{ER} AVIS)

2-4 Défense incendie

Page 180 du RP : il est clairement mentionné que la défense incendie n'est pas aux normes puisqu'une trentaine de bâtiments ne sont pas couverts et que 3 poteaux incendie sont non conformes. Il n'est pas indiqué dans le RP qu'un programme de mise aux normes des équipements permettant de remédier à cette situation soit prévu.

Par conséquent, face à ce problème de sécurité publique, la demande du Préfet en 2013 de ne délimiter que des zones de type 2AU semble toujours d'actualité.

Le schéma communal n'a pas encore été réalisé, mais le rapport de présentation est complété avec notamment la délibération prise par la commune validant une étude du réseau par le SDIS. La mention suivante est également ajoutée dans les dispositions générales du règlement :

« Le permis de construire pourra être refusé si les constructions ne sont pas correctement protégées du risque d'incendie, suivant la réglementation en vigueur.

Opérations d'urbanisme : l'autorisation d'aménager sera assujettie à la création des bornes incendie nécessaires, si celles-ci ne sont pas suffisantes à proximité.

Constructions à risque d'incendie particulier : l'implantation et les caractéristiques des poteaux incendie ou d'autres dispositifs, sont à la charge du constructeur et devront recevoir l'agrément de la Direction Départementale des Services d'Incendie et de Secours. »

Celle-ci permet de garantir la sécurité des populations par un contrôle au niveau du permis de construire sans mettre en place de zones AU strictes.

1.4. ESPACES AGRICOLES (1^{ER} AVIS UNIQUEMENT)

2-5 Espace agricole



leur principal outil à savoir les terres agricoles cultivables. Il est même ajouté que la commune procède à un classement spécifique des terres agricoles afin de garantir la pérennité de l'activité économique essentiellement arboricole.

En conclusion, il paraît logique de dire que les zones 1AU et 2AU impactent l'espace agricole sur autant de surfaces qu'elles représentent soit 1,06 ha pour la zone 2AU et 8036 m² pour la zone 1AU sans prendre en compte les infrastructures.

Le rapport de présentation donne des justifications (p 261 à 270) sur la répartition entre la zone A et Ap. Il est notamment indiqué que la zone A est présente autour des hameaux agricoles pour permettre le développement des outils nécessaires au maintien et au développement de l'activité agricole. On note que la prise en compte des exploitations agricoles existantes et de leur avenir est pris en compte. Cependant le zonage agricole ne laisse pas d'opportunités à d'éventuelles installations nouvelles. Tout projet d'installation sera conditionné à la révision du document d'urbanisme.

La zone Ap est justifiée (p 267) par des préoccupations d'intérêt agronomique des terres et de protection paysagère. Ces justifications sont tout de même relativement succinctes.

L'ensemble de cette justification est réécrite dans le rapport de présentation en prenant notamment en compte le classement des espaces 1AU et 2AU comme consommation d'espaces agricoles (et non naturels).

La mention concernant le classement au RNU avait été retirée entre les deux arrêts.

Les modifications entre les deux arrêts avait permis d'étendre les zones agricoles constructibles ce qui répond à la remarque.

1.5. RISQUES NATURELS

1.5.1 1^{ER} AVIS

3 - Autres aspects analysés ne nécessitant pas d'évolution du projet de PLU

3-1 Risques naturels

Le dossier prend globalement en compte les remarques émises par le service RTM.

Dans le document 4.1 Règlement, il convient d'imposer une marge de recul de 5 mètres libre de toute construction, calculée depuis le sommet des berges des lits des torrents, ravins et rases.

1.5.2 2^{EME} AVIS

3. En matière de risques naturels :

La remarque du RTM relative à l'intégration d'une marge de recul de 5 m par rapport aux berges des torrents est désormais intégrée dans les dispositions générales du règlement (p 14 §2.12).

Le paragraphe 2.12 du règlement, dans les dispositions générales relatives aux risques naturels (p 15), prévoit que toute demande de construction en zone bleue est soumise à une étude de risques adaptée aux aléas présents sur l'assiette foncière du projet. Or le règlement type CIPTM appliqué par la DDT n'est pas exigeant.

De même en zone rouge, il est écrit que «les constructions sont interdites» alors que le règlement type CIPTM prévoit des exceptions pour certaines constructions (avec prescriptions spéciales).

Le durcissement des prescriptions du règlement type est-il une volonté de la Municipalité? La version actuelle du règlement type CIPTM est jointe en annexe au présent avis.

La remarque du 1^{er} avis sur les ravins avait été intégrée entre les deux arrêts.

La commune ne souhaitait pas durcir les règlements type CIPTM.

Elle a donc, en lien avec la DDT05, revu la manière de traiter les aléas, en retirant la prescription sur les plans de zonage, mais en gardant une mention dans la légende qui renvoie vers le règlement écrit.

Le règlement écrit voit également sa règle modifiée, intégrant notamment le fait que les aléas et les règles associées peuvent évoluer sur la durée du PLU.

Au regard des dernières données concernant les aléas, l'état initial de l'environnement est également mis à jour.

1.6. REGLEMENTS ET ERREURS MATERIELLES (2^{EME} AVIS UNIQUEMENT)

4. Concernant la rédaction du règlement :

- Point 2.2 des dispositions générales : aux termes de l'article L111-15 « lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de 10 ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le PLU ou le PPR en dispose autrement » (interdiction expresse).

Le fait de limiter à 2 ans le droit de reconstruire pour les bâtiments détruits après sinistre qui ne répondent pas à la vocation de la zone, déroge à la règle visée ci-dessus et devrait en conséquence être motivée, notamment au regard de la situation de la zone concernée ou pour des raisons de sécurité (voir avis CE 23 février 2005 n°271270 et art. R161-7).

- Point 2.4 des dispositions générales : la réglementation applicable aux chalets d'alpages est prévue à l'art. L122-11-3. Il convient de rajouter cette référence.

Concernant la servitude administrative pour absence de voie et réseaux, il est écrit que l'autorité administrative peut subordonner la réalisation des travaux à l'institution d'une servitude. Or il ne s'agit pas d'un choix de l'autorité compétente mais d'une obligation. La rédaction de ce paragraphe doit être modifiée pour reprendre strictement le 2^{ème} alinéa de l'article L122-11-3° « l'autorisation qui ne peut qu'être expresse est subordonnée à l'institution, par l'autorité compétente... d'une servitude administrative ».

- Point 2.17 des dispositions générales : les destinations citées (p 16 à 23) doivent correspondre à celles de l'art. R 151- 27, ce qui n'est pas le cas. Le règlement propre à chaque zone peut par contre cibler les sous-destinations définies à l'article R151-28 après avoir rappelé leur destination d'appartenance au sens de l'article R151-27. Les articles A2 et N2 des règlements des zones agricoles et naturelles ne comportent aucune mention relative aux changements de destination autorisés, il doit être complété.

5. Corrections matérielles :

Plusieurs erreurs matérielles sont identifiées :

- p 29 du rapport de présentation (RP) : référence à la communauté de communes des « Baronnies » au lieu du « Sisteronnais-Buëch ».
- p 315 du RP : mentionne la commune de « Savines-le-Lac » au lieu de « Saléon ».
- p 5 du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) : mentionne le hameau de « La Combe » non identifiable sur la commune.
- Point 2.3 des dispositions générales du règlement : la référence à l'article L115-23 n'est pas valide.

Point 2.2 des dispositions générales : Ceci est une erreur matérielle qui est corrigée (la notion de « sinistre » est également présente et est remplacée par « détruit ou démoli »).

Point 2.4 des dispositions générales : Cette mention est corrigée.

Point 2.17 des dispositions générales : Une mention est ajoutée concernant les changements de destination.

Corrections matérielles : Ces points sont corrigés.

2. MODIFICATION SUITE A L'AVIS DE LA CDPENAF

2.1. 1^{ER} AVIS

ÉMET

un avis favorable à l'unanimité sur ce projet de PLU, sur les STECAL Aa et Ne, sur le projet de règlement encadrant les possibilités d'extension des bâtiments d'habitation en zones A, Ap et N et sur la demande de dérogation au principe d'urbanisation limitée (article L142-5 du code de l'urbanisme), avec les recommandations suivantes :

- réduction d'une partie des zonages Ap en zonages A pour permettre l'installation d'agriculteurs,
- classement en zonage A des secteurs actuellement classés en zonage N ayant une activité agricole réelle ou potentielle.

2^{EME} AVIS

QUE ce projet a déjà été arrêté par délibération du 9 janvier 2017 et avait fait l'objet d'un avis favorable de la CDPENAF le 22 avril 2017 sur le projet de PLU, sur les STECAL Aa et Ne, sur le projet de règlement encadrant les possibilités d'extension des bâtiments d'habitation en zones A, Ap et N et sur la demande de dérogation au principe d'urbanisation limitée (article L142-5 du code de l'urbanisme), avec les recommandations suivantes :

- réduction d'une partie des zonages Ap en zonages A pour permettre l'installation d'agriculteurs,
- classement en zonage A des secteurs actuellement classés en zonage N ayant une activité agricole réelle ou potentielle ;

QUE ce nouvel arrêt de projet résulte d'une incertitude au titre de la répartition de la compétence urbanisme entre la nouvelle Communauté de Communes du Sisteronnais-Buëch et les communes de son

périmètre, que cette question a été tranchée par la juridiction administrative et que suite à cette décision, la commune de Saléon possède la compétence urbanisme ;

QUE ce nouvel arrêt de projet sans évolution majeure, a complété et corrigé des éléments particuliers et a notamment pris en compte les recommandations de la CDPENAF du 22 avril 2017, et que par conséquent, il n'a pas fait l'objet de débat de la commission;

ÉMET

un avis favorable à l'unanimité.

Les remarques de la commission au 1^{er} arrêt avaient été prises en compte entre les deux arrêts.

3. MODIFICATION SUITE A L'AVIS DE LA CHAMBRE D'AGRICULTURE DES HAUTES-ALPES

3.1. 1^{ER} AVIS

Au vu du découpage du territoire proposé, la Chambre d'Agriculture demande que la zone A -essentiellement concentrée autour du bâti agricole existant- soit agrandie. De nouveaux secteurs A permettront la création de nouveaux sièges d'exploitation ou leur délocalisation si besoin. D'autant que l'article A7 du règlement du PLU impose aux futurs bâtiments d'élevage, un recul de 100m par rapport aux limites séparatives des zones U et AU. Cette distance de recul imposée peut remettre en question certains projets agricoles.

Propositions de la Chambre d'Agriculture :

- 1) réduction du zonage Ap au profit d'un zonage A
- 2) classement en zonage A des secteurs actuellement classés en zonage N et ayant une activité agricole (terres labourables, prés de fauche, espaces pastoraux...).

Les agriculteurs sont des acteurs économiques du territoire. Par leur travail, ils oeuvrent pour l'entretien du paysage et l'attractivité de l'environnement. Il convient donc de leur donner les moyens de s'installer, de se développer et de se moderniser afin qu'ils puissent exercer leur profession dans les meilleures conditions.

Au vue de ces remarques, j'émet un **avis favorable, sous réserve** de la prise en compte et l'application des observations présentées ci-dessus.

3.2. 2^{EME} AVIS

La commune a fait le choix de sous-zoner la partie agricole :

- **une zone agricole (A)** : réservée à accueillir les installations et constructions nécessaires à l'activité agricole, à la diversification, au stockage et une habitation à proximité immédiate du bâtiment agricole,
- **une zone agricole protégée (Ap)** qui ne permet aucune construction en lien avec l'activité agricole et ses besoins mais l'extension limitée du bâti existant.
- **une zone agricole Aa** qui permet une construction dans la limite de 150m² de surface plancher (unité foncière non bâtie) et une extension limitée à 50m² de surface plancher (unité foncière bâtie).

La Chambre d'Agriculture constate avec satisfaction la création de 7 zones agricoles constructibles « A » ; La création ou la délocalisation de sièges d'exploitation sont ainsi possibles. Elles sont le garant du renouvellement générationnel des agriculteurs, du maintien d'une activité agricole dynamique et diversifiée, de la préservation du paysage... toutes ces composantes qui permettent à une petite commune d'entretenir son paysage et de conserver sur son territoire les acteurs économiques que sont les agriculteurs.

Concernant le logement de l'exploitant agricole, des salariés ou des saisonniers : il devra effectivement être implanté à proximité du bâti existant ou alors dans les bâtiments que la commune à identifier comme pouvant changer de destination et implantés dans presque chaque zone agricole constructible.

La Chambre d'Agriculture émet un **avis favorable à ce projet de PLU.**

Les remarques de la chambre d'agriculture lors du premier arrêt avaient été prises en compte entre les deux arrêts.

4. MODIFICATION SUITE A L'AVIS DE L'AGENCE REGIONALE DE SANTE (ARS) :

4.1. 1^{ER} AVIS

La commune de Saléon ne possède aucune ressource en eau destinée à la consommation humaine. Elle est alimentée en eau potable par le Syndicat Intercommunal d'Eau Potable et Assainissement de Garde-Colombe-Saléon dont elle est adhérente. L'eau provient du puits du Revol situé sur la commune de Tréscleoux.

Cette ressource en eau a été autorisée par arrêté préfectoral en date du 28 juillet 2009.

En application de l'article L2224-7-1 du Code Général des Collectivités Territoriales, une carte de zonage du réseau d'eau potable, faisant apparaître les ouvrages (réservoirs) et les zones desservies par le réseau de distribution doit être établie.

Un plan du réseau d'eau potable a été réalisé dans le cadre du schéma directeur AEP réalisé en 2010. Néanmoins, il convient de vérifier la cohérence et la précision de ce document vis-à-vis du projet de PLU et notamment de création de zones urbanisables. Il convient donc d'insérer cette carte à l'échelle de l'ordre du 1/5000^{ème} dans les annexes sanitaires.

Par ailleurs, en application de l'article L2224-9 du Code Général des Collectivités Territoriales, les ressources privées doivent faire l'objet d'une déclaration en mairie (CERFA n° 1337*02 : Déclaration, Prélèvements, puits, forages à usage domestique). Certains secteurs étant alimentés par des ressources privées, il conviendrait de les faire apparaître également dans la carte de zonage afin d'éviter tout contentieux.

4.2. 2^{EME} AVIS

Par courrier cité en objet, vous m'avez transmis le nouveau dossier de PLU de votre commune.

Les remarques émises dans mon courrier du 07 mars 2017 ont été prises en compte.

Les remarques émises lors du 1^{er} avis avaient été prises en compte entre les deux arrêts.

Le conseil municipal a délibéré le 14/06/2018 et a adopté les modifications ci-dessus énoncées.

Le conseil municipal a délibéré le 14/06/2018 et a adopté les modifications ci-dessus énoncées.

Le conseil municipal a délibéré le 14/06/2018 et a adopté les modifications ci-dessus énoncées.

CHAPITRE .3 : MODIFICATION APORTEES SUITE AUX DEMANDES DE LA POPULATION SUITE A L'ENQUETE PUBLIQUE

1. MODIFICATION SUITE A LA REMARQUE N°7 : M-C.CINTAS

Madame CINTAS a envoyé plusieurs courriers visant à s'assurer de la bonne prise en compte de sa requête, dont le fond est le classement de sa parcelle n°83 au lieu-dit de la Rourie en zone constructible du PLU, dans le cadre de l'enquête publique, et questionner de nouveau sur le fait que ces doléances avaient bien été prises en compte lors de la concertation.

Un mémoire d'une centaine de page avec les annexes a également été remis, rappelant l'historique des décisions sur sa parcelle, des échanges avec la Municipalité, la DDT, dans le cadre de l'élaboration du PLU, des études réalisées ... et détaillant par le fait les raisons pour lesquelles sa parcelle devrait être située en zone U du PLU (jurisprudences, extrait du code de l'urbanisme ...) avec son interprétation du cas au regard de ces éléments.

Madame Cintas pose ainsi en conclusion 20 questions ... :

- « 1. Le classement en zone A est-il justifié ? Quels en sont les motifs ?
2. Quelles seront les règles d'implantation du ou des bâtiment(s) notamment les distances par rapport aux voies ou aux limites ou entre les bâtiments sur une même parcelle ? Quelles seront les dimensions et hauteurs autorisées sur ma parcelle ?
3. Pourquoi une construction limitée sur ce grand terrain dont 2000 m² en partie centrale ?
4. Quelles seront les difficultés de circulation et d'éventuel stationnement extérieur ?
5. Quelle réglementation relative aux espaces verts et aux équipements collectifs ?
6. Quelles constructions ou aménagements sans adéquation entre le projet et la réelle diversification des activités de l'exploitation agricole du secteur pourront être bâtis par rapport aux autres parcelles déjà construites ?
7. Éventuellement, y aura-t-il possibilité de camping (accueil de moins de 20 personnes ou moins de 6 tentes ou 6 emplacements) et/ou gîte rural à vocation saisonnière sur la parcelle n°83 ?
8. Avec tous les critères cumulatifs au niveau technique : desserte du terrain par une voie d'accès, raccordement aux réseaux électrique, d'eau potable et d'assainissement et au niveau juridique comme étant dans une partie actuellement urbanisée ou désignée comme constructible, quelles sont les réelles raisons de ce classement par la commune ?
9. Quelle garantie que ma parcelle soit toujours constructible après acceptation du PLU en zone agricole(Aa) où seul un agriculteur sera habilité à construire un édifice dont la destination devra être liée à son activité professionnelle surtout si le permis de construire a expiré fin février 2018 ?

10. Les droits seraient acquis au moment du dépôt du PLU mais le seront-ils vraiment maintenus après acceptation du PLU avec un permis de construire caduque ? (soit avant la révision de l'éventuel PLU dans une dizaine d'années).

11. Comment être sûre que l'on m'autorisera dans l'avenir (ou une autre personne) de construire sur le terrain pour une construction identique au voisinage et sans lien avec une activité agricole ?

12. Si la constructibilité de mon terrain est liée au nombre d'habitants (Saléon = 86 habitants), le nombre d'habitants n'est donc pas atteint, par conséquent, l'urbanisation de cette zone n'augmenterait-elle pas la population communale située en zone non tendue ?

13. Est-ce normal que le plan local d'urbanisme puisse fixer une superficie minimale des terrains constructibles (sauf en raison des contraintes techniques liées à la réalisation d'un assainissement), alors qu'une disposition permet aux communes une densification maximale des terrains ?

14. N'y a-t-il pas des dérogations au principe de continuité de l'urbanisation pour les « dents creuses » ?

15. Y a-t-il un SCOT sur la commune ?

16. N'est-il pas possible aussi au regard de la loi prévoyant un assouplissement, en zone de montagne, une zone d'urbanisation en continuité alors que la création des zones d'urbanisation future de taille et de capacité d'accueil limitées, situées en discontinuité de l'urbanisation existante lorsque la continuité compromettrait la préservation des terres agricoles de valeur ou les paysages ?

17. En zone A, sont concernés les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, pourquoi cette zone non agricole est-elle touchée ?

18. En zone A d'après le projet PLU, seules les installations ou constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole peuvent être autorisées en zone agricole, pour ma parcelle quelles sont-elles ?

19. Dans l'attente d'une construction pourrait-on mettre des habitations légères de loisirs sur le terrain ?

20. Est-ce que des aménagements aquatiques peuvent être possibles ? »

... fini par :

« Pour ces motifs, je conteste et demande : d'annuler le zonage Aa en STECAL de ma parcelle dans le Projet PLU, d'enjoindre la commune à modifier le zonage agricole pour un zonage U (urbanisé) puisque Saléon n'est pas une commune comme Gap ou Briançon ; car en consultant les lois ALUR et PINEL la ville de SALEON ne figure pas dans la liste de Zone tendue en Loi ALUR ni dans le nouveau zonage A/BC/Pinel. En effet, pour la loi Pinel seules les villes de Gap et Briançon sont mentionnées [...]. Je sollicite donc par la présente l'octroi de droits à construire dans une zone urbaine (U) et non en zone agricole parcelle limitée, à proximité des constructions existantes sur les parcelles voisines afin d'en créer un ensemble cohérent. »

Modifications apportées :

6. Les activités agricoles et leur diversification, ainsi que toute construction liée à l'agriculture n'étaient pas autorisées dans l'actuelle zone Aa au moment de l'arrêt ce qui constituait une erreur matérielle à laquelle il est remédié dans le règlement écrit.

10. Le fait qu'un permis soit actuellement valable sur la zone est corrigé dans l'ensemble du document, puisque celui-ci est caduc, et il sera fait mention de la décision de justice donnant raison à Madame Cintas sur la constructibilité de son terrain.

18. Cette lecture est une mauvaise lecture de règlement du PLU arrêté pour la zone Aa puisque cette possibilité n'était pas accordée en zone Aa ce qui, comme expliqué plus haut, constitue une erreur matérielle qui est corrigée.

2. MODIFICATION SUITE A LA REMARQUE N°8 : M. NICOLS

Les questions ci-dessous sont posées, accompagnées de 3 plans situant ces demandes (ils sont parfois cités) :

1. Page 50 : En cas d'étude démontrant la compatibilité de l'urbanisation avec les grands objectifs de protection (agriculture, paysage, milieux naturels et risques), une exception à la règle de continuité peut être admise.

Cela veut dire quoi ?

2. Page 121: Carte d'aléa torrentielle. Cet aléa est potentiellement handicapant pour le développement du secteur de la Tuilière y compris dans les objectifs de vocation agricole.

3. Zone Ua - Centre ancien Plan de la zone Ua Village centre ancien Saléon (page 251).

Je pense qu'il est parfaitement inutile de mettre en zone Ua les parcelles situées sous la rue « Cala de la fontaine » qui représentent les jardins et protègent le socle du village (Voir jurisprudence topographie page 51). Par contre les parcelles 35 et 585 en partie pourraient être en Ua. La construction ne porterait pas atteinte à la perspective générale du village et les terrains sont directement en continuité du bâti existant.

4. Zone Ub : Plan de la zone Ub, il manque l'appellation à côté de la zone Ub1 (page 257).

La partie de la zone Ub occupée par la maison de la chasse et de l'ancien hangar devrait devenir un secteur autre que Ub.

5. Zone Ap : Secteur Rabasse, on ne peut pas dire que ce secteur représente un fort enjeu agronomique et biologique étant entouré de constructions. Ce terrain dispose de l'accès et de tous les VRD. De plus les riverains n'auraient plus à subir les traitements effectués sur les arbres. A classer en 1AU ou 2AU.

Secteur la Tuilière, une zone A a été définie autour du hameau de la Tuilière et représente environ 30 ha. Cette zone A doit être délimitée autour du hameau agricole existant, le reste de la zone doit être classée en Ap comme l'ensemble des terrains destinés à l'arboriculture.

De plus la totalité du secteur de la Tuilière est concerné par un aléa crue torrentielle (Page 121).

6. Secteur Pichon : La ferme devrait être classée en zone Ap et non en N.

7. Zone Uep : La commune a la totale maîtrise du foncier. On pourrait classer le terrain communal proche de l'église dans cette zone.

8. Zone 2AU : Aucun projet connu, les articles du règlement pourraient être sans objet.

9. Zone Aa : Définie sur le plan comme issue du mitage, ce n'est pas plus mité que la zone Ub située au-dessus de la zone 2AU. Il n'y a qu'une unité foncière non bâtie située dans cette zone Aa. On pourrait appeler ce secteur Uc car ce n'est pas une zone agricole ou Ub2 (il existe Ub et Ub1).

10. Zone A : Les bâtiments recensés pourraient changer de destination et conserver ainsi leur valeur architecturale. Il pourrait en être de même pour les bâtiments « Jean de Paris + le Pigeonnier ».

11. Secteur A Les Granges, il est précisé page 245 que le changement de destination des bâtiments ne doit pas compromettre la qualité paysagère du site. Il semble que les règles de la zone A sont peu compatibles avec de nouveaux bâtiments agricoles et des constructions d'habitation ou de hangar agricole qui gâcheront fortement le paysage de ce secteur de grande valeur.

De plus un petit secteur fortement boisé d'environ 1500 m² devrait être classé en EBC (espace boisé classé).

12. Lieu-dit Humbert – Rabasse - Le Serre- Pichon : Pas d'observation.

13. Lieu-dit La Tuilière, ce secteur est concerné par un risque de crue torrentielle.

14. Page 273 : Il n'y a pas de zone A en limite des zones U ou AU, on insiste encore sur l'intérêt paysager ...

15. Page 283: On parle de la zone A au lieu de la zone N (2^{ème} ligne), implantation des constructions en limite des zones U mais il n'y a pas de zone AU ?

16. Page 315: Que vient faire Savines-le-Lac ?

17. Sur la 3^{ème} cartographie, une question est posée afin de savoir pourquoi certains secteurs sont en zone A plutôt qu'en zone N, au regard des éléments portés sur la cartographie page 130.

18. Toujours sur la 3^{ème} cartographie, 2 constructions situées en zone Ap sont entourées et annotées « Zone A ».

Modifications apportées :

4. Une étiquette de zonage est ajoutée.

15. Ces éléments sont corrigés.

16. Cette coquille est corrigée.

17. Le rapport de présentation, et plus précisément l'état initial de l'environnement, est complété pour préciser le niveau de lecture qui peut être fait de ces cartes OCSOL.

18. Ces constructions ne sont pas des constructions agricoles et n'ont donc pas vocation à être classées en zone A. Par contre, le bâtiment objet d'un changement C4 et cadastré B049 est un bâtiment agricole. Situé dans la zone Ap, il ne pouvait évoluer avec la version du PLU arrêtée. Ceci constitue une erreur que la commune a corrigé puisque tous les bâtiments

agricoles de la commune bénéficient en l'état d'un classement en zone A. La parcelles est donc intégrée en zone A au lieu de Ap.

3. MODIFICATION SUITE A LA REMARQUE N°9 : Y.TORD

Demande le classement des parcelles 176 et 183 (limite de zone Ub, secteur du Serres) en zone Ub au lieu de la zone Ap, éventuellement en suivant la limite de l'aléa moyen présent sur ces parcelles.

Souhaite pouvoir utiliser les fonctions de la zone Ub.

Estime qu'il ne peut pas exploiter ces deux parcelles puisqu'il n'y a pas assez d'espaces autour de sa maison d'habitation.

Joint des photos pour montrer la présence d'un mur avec une dénivellation de 1,80 mètre en limite de zone.

Modifications apportées :

La commune n'a pas souhaité répondre favorablement à l'ensemble de la demande puisque l'exploitation de ces deux parcelles n'est pas liée à la surface de la maison d'habitation existante et que la commune ne souhaite pas sur ce secteur permettre une extension qui pourrait permettre d'implanter de nouvelles habitations.

En effet, la commune souhaite conformément à son projet préserver les terres agricoles sur ce secteur. Ces constructions seraient en outre proches de la ripisylve et les parcelles sollicitées sont presque exclusivement situées dans une zone d'aléas.

Néanmoins, consciente de la difficulté pour Monsieur Tord de réaliser en l'état une éventuelle annexe à sa construction (il a été précisé Garage ou Hangar à Monsieur le Commissaire Enquêteur) au regard de la configuration de son terrain et notamment des accès, des caractéristiques du bâtiment existant et de son positionnement sur la parcelle 178, la municipalité a modifié le zonage pour ajouter environ 360m² sur les parcelles sollicitées (en zone Ub), situées sur la même unité foncière.

Le conseil municipal a délibéré le 14/06/2018 et a adopté les modifications ci-dessous.

ARTICLE 1 – Modifications des zones d'affectation

Le conseil municipal a délibéré le 14/06/2018 et a adopté les modifications ci-dessous.

Le conseil municipal a délibéré le 14/06/2018 et a adopté les modifications ci-dessous.

Le conseil municipal a délibéré le 14/06/2018 et a adopté les modifications ci-dessous.

Le conseil municipal a délibéré le 14/06/2018 et a adopté les modifications ci-dessous.

Le conseil municipal a délibéré le 14/06/2018 et a adopté les modifications ci-dessous.

Le conseil municipal a délibéré le 14/06/2018 et a adopté les modifications ci-dessous.

CHAPITRE .4 : MODIFICATION APORTEES SUITE AUX REMARQUES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

1. MODIFICATION SUITE A LA REMARQUE N°7 + RAPPORT DU COMMISSAIRE

Pour Monsieur TORD Yohann, est-il possible de modifier le tracé des parcelles 176 et 183 classées en zone Ap « Aléa moyen » et les classer en secteur UB afin d'y aménager un garage ou hangar .(c'est ce qu'il m'a demandé lors de sa visite).

voisinage lors des traitements.

Monsieur Y.TORD demande le classement des parcelles 176 et 183 en zone Ub au lieu de Ap afin d'aménager hangar ou garage.

la commune ne souhaite pas donner un avis favorable pour l'ensemble des parcelles mais accorde à cette personne une extension de 300 M2 sur ces deux parcelles ,cela au regard de la configuration du terrain, accès ,aménagement d'un garage ou d'un hangar.nous suivons favorablement cet avis

La mention de garage ou hangar n'était pas mentionnée dans le courrier, mais si c'est le cas, la surface sollicitée est disproportionnée par rapport à ces réalisations.

La commune a répondu favorablement à une extension légère de la zone Ub pour répondre à ce besoin (environ 360 m²).

CHAPITRE A : MODIFICATION APPORTÉE SUITE AUX REMARQUES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Mission de la Commission d'Enquêteur n° 1 du 10/05/2018

Le Commissaire Enquêteur a été saisi par la commune de SALEON de la demande de modification de l'annexe des modifications apportées au PLU. Le Commissaire Enquêteur a été saisi par la commune de SALEON de la demande de modification de l'annexe des modifications apportées au PLU.

Le Commissaire Enquêteur a été saisi par la commune de SALEON de la demande de modification de l'annexe des modifications apportées au PLU. Le Commissaire Enquêteur a été saisi par la commune de SALEON de la demande de modification de l'annexe des modifications apportées au PLU.

Le Commissaire Enquêteur a été saisi par la commune de SALEON de la demande de modification de l'annexe des modifications apportées au PLU. Le Commissaire Enquêteur a été saisi par la commune de SALEON de la demande de modification de l'annexe des modifications apportées au PLU.

CHAPITRE .5 : ERREURS MATERIELLES / AUTRES

1. POINT 1

Certains éléments de diagnostic (notamment l'intégration de mentions à des textes de loi récent (exemple : acte II de la loi montagne), la communauté de communes, le Pays, ... sont mis à jour sans modifier l'analyse ni les justifications.

2. POINT 2

Un tableau des surfaces pour l'ensemble des zones du projet de PLU (et non uniquement les zones U et AU) est produit et ajouté dans le rapport de présentation ce qui constituait un oubli.

3. POINT 3

Dans le règlement écrit, pour la zone N, les équipements publics sont passés « sous condition ». Leur autorisation sans condition était une erreur matérielle, puisqu'il était illégal au regard de la loi d'autoriser l'ensemble des équipements publics en zone N. Il est donc écrit comme en zone A « les équipements d'intérêt collectif et de services publics non compatibles avec le voisinage d'une zone habitée ».

La condition, pour les constructions en zone A et N, « de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages » est reportée en chapeau des articles 2 des zones A et N pour plus de clarté.

