

2018

COMMUNE DE SALEON
(HAUTES-ALPES)

ELABORATION DU PLAN
LOCAL D'URBANISME

**[MEMOIRE DE REPONSE AUX
OBSERVATIONS EMISES LORS
DE L'ENQUETE PUBLIQUE ET
A L'AVIS DES PPA]**

TABLE DES MATIERES

CHAPITRE .1 :	MEMOIRE DE REPONSE A L'AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES SUR LE PROJET DE PLU ARRETE	5
1.	Réponse à l'avis de la Préfecture des Hautes-Alpes.....	5
1.1.	Eléments majeurs de fragilité (1 ^{er} avis uniquement).....	5
1.2.	Perspectives de logements (1 ^{er} avis uniquement).....	5
1.3.	Cohérence projet de développement / surface à bâtir (1 ^{er} avis uniquement) ...	6
1.4.	Densité de construction (1 ^{er} avis uniquement).....	7
1.5.	Eau potable.....	7
1.6.	Assainissement (1 ^{er} avis uniquement).....	8
1.7.	Défense incendie (1 ^{er} avis uniquement).....	9
1.8.	Espaces agricoles (1 ^{er} avis uniquement).....	10
1.9.	Avis CDPENAF.....	12
1.10.	Risques naturels.....	12
1.11.	Incidences N2000 (1 ^{er} avis uniquement).....	13
1.12.	Forêt (1 ^{er} avis uniquement).....	14
1.13.	Continuités écologiques (1 ^{er} avis uniquement).....	14
1.14.	Espèces protégées (1 ^{er} avis uniquement).....	15
1.15.	Patrimoine (1 ^{er} avis uniquement).....	15
1.16.	Réglements et erreurs matérielles (2 ^{ème} avis uniquement).....	15
1.17.	Conclusions.....	16
2.	Réponse à l'avis de la CDPENAF.....	17
2.1.	1 ^{er} avis.....	17
3.	Réponse à l'avis de la Chambre d'Agriculture des Hautes-Alpes.....	18
3.1.	1 ^{er} avis.....	18
3.2.	2 ^{ème} avis.....	19
4.	Réponse à l'avis du Conseil Départemental des Hautes-Alpes :.....	19
4.1.	2 ^{ème} avis uniquement.....	19
5.	Réponse à l'avis de l'Agence Régionale de Santé (ARS) :.....	20
5.1.	1 ^{er} avis.....	20
5.2.	2 ^{ème} avis.....	20
6.	Réponse à l'avis du Centre Régional de la Propriété Forestière (CRPF) :.....	21
6.1.	2 ^{ème} avis uniquement.....	21
7.	Réponse à l'avis du Préfet au titre de l'article L142-5 du CU :.....	21

CHAPITRE .2 : MEMOIRE DE REPONSE AUX DEMANDES DE LA POPULATION**SUITE A L'ENQUETE PUBLIQUE.....22**

1. Remarques n°1 – C. AIGON	22
2. Remarque n°2 : Saléon, Site, Village & Patrimoine, Association déclarée n°W052000341	22
3. Remarque n°3 : S.GAUDY	24
4. Remarque n°4 : C. MONTANT	24
5. Remarque n°5 : R. RABASSE	25
6. Remarque n°6 : C.HOLENWEG	25
7. Remarque n°7 : M-C.CINTAS.....	26
8. Remarque n°8 : M.NICOLS	32
9. Remarque n°9 : Y.TORD	37
10. Remarque n°10 : A.HUAULT.....	37

CHAPITRE .3 : MEMOIRE DE REPONSE AUX REMARQUES DU COMMISSAIRE**ENQUETEUR 38**

1. Remarque n°1	38
2. Remarque n°2.....	38
3. Remarque n°3.....	39
4. Remarque n°4.....	39
5. Remarque n°5.....	39
6. Remarque n°6.....	39
7. Remarque n°7.....	40
8. Remarque n°8.....	40

CHAPITRE .1 : MEMOIRE DE REPONSE A L'AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES SUR LE PROJET DE PLU ARRETE

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 nous présenterons ici, quand deux avis ont été rendus, les premiers avis émis, puis les seconds qui parfois précisent que le premier avis a été pris en compte et intégré dans le projet.

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

1.1. ELEMENTS MAJEURS DE FRAGILITE (1^{ER} AVIS UNIQUEMENT)

1 – Éléments majeurs de fragilité du dossier

Le dossier ne comporte aucun élément majeur de fragilité.

Cet avis n'appelle aucune remarque de la commune.

1.2. PERSPECTIVES DE LOGEMENTS (1^{ER} AVIS UNIQUEMENT)

Globalement, l'objectif de création de **30 logements supplémentaires d'ici 12 ans (2028) dont 26 à titre principal et 4 secondaires reste plutôt élevée** par rapport aux croissances longues passées même si elle inclut le desserrement dans les logements existants.

A noter quand même que l'objectif de 2 personnes par logement à l'horizon 2028 est assez réaliste par rapport aux prévisions générales de l'INSEE qui indiquent que « À l'horizon 2030, le nombre moyen de personnes par ménage serait compris entre 2,04 et 2,08 au lieu de 2,31 en 2005. Imputable en grande partie au vieillissement de la population, la baisse de la taille des ménages est quasiment inéluctable. ».

Ces éléments sont explicités dans le rapport de présentation au regard des besoins futurs, du point mort démographique et de la volonté de la commune d'apporter de la fluidité dans son parc en augmentant la proportion de logements vacants autour de 3 à 4 % (élément qui n'est pas repris dans cet avis). Ce taux qui permettrait un accès plus facile au logement sur le territoire.

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

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 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 seront vérifiées.

Sur le fond, la commune a prévu que les surfaces ouvertes directement à l'urbanisation soient de l'ordre de 2,75 ha (zones U et 1AU), dont 2,35 ha effectivement constructibles une fois prises en compte les infrastructures.

Cette surface permet d'accueillir, au regard des éléments de densité, environ 28 logements et d'éventuelles constructions à usage d'artisanat, de commerces et de services, ou d'équipements publics comme l'autorise le règlement, puisque la commune ne possède pas de zone spécifique pour ces activités.

La commune est donc ici légèrement en dessous de ces objectifs de production de logement pour la période sur les surfaces ouvertes directement à la construction.

Qui plus est, ce type de commune est souvent frappée par un phénomène de rétention foncière assez marqué, qu'on retrouve ici notamment sur le vieux village mais également sur la plaine avec des parcelles, a priori dans la PAU et donc constructibles au RNU, qui ne sont pas bâties depuis de nombreuses années.

On estime cette rétention à 30 à 40 % du foncier disponible (le diagnostic sera étoffé sur ce point).

Cependant, dans le cadre de ce projet de PLU, une bonne partie des surfaces constructibles ne l'étaient pas au RNU. Il est donc difficile d'anticiper quel va être le choix des propriétaires sur ces terrains.

C'est pourquoi la commune dans un souci de modération de la consommation d'espace a préféré ne pas intégrer directement cette potentielle rétention dans les surfaces ouvertes de suite à la construction, mais celle-ci ne veut pas non plus hypothéquer son développement à long terme si cette rétention venait à être forte. C'est pourquoi une zone 2AU a été définie,

permettant d'adapter le projet à moyen long/terme au regard de l'évolution de la construction sur la commune, de la demande ...

Il est ainsi précisé pour cette zone 2AU que « son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification du PLU afin de définir les conditions d'équipements nécessaires à son urbanisation.

Celle-ci devra justifier l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones ».

La commune est donc cohérente avec son projet sur ce point et les justifications pourront être étoffées sur ce point.

1.4. DENSITE DE CONSTRUCTION (1^{ER} AVIS UNIQUEMENT)

Garantie de la densité minimale en logements annoncés dans le PADD :

En terme de modération de la consommation d'espaces, le PADD (pages 4 et 5) fixe des **objectifs de densité minimale de 13 logements/ha pour les constructions nouvelles.**

Selon les données DDT de 2012, la densité moyenne pour 90 habitants était de 6 logements par hectare. Par conséquent, le choix de retenir une densité de 13 logements/ha va dans le sens d'une modération de la consommation d'espaces.

En zone Ub1 la densité est encadré par l'article 2 du règlement : au moins 8 logements par hectare, la zone représentera donc un minimum de 7 logements

En zone 1AU la densité minimale est imposée par l'OAP : au moins 10 logements par hectares ; la zone représentera donc un minimum de 7 logements

En zone 2AU, la densité minimale est imposée par l'OAP : au moins 20 logements par hectares ; la zone représentera donc un minimum de 17 logements

La densité moyenne sur ces zones dont la densité est encadrée est de :

38 logements pour $0,77+0,64+0,85=2,26$ ha soit environ 17 logts/ha.

Sans la zone 2AU, la densité moyenne serait de : 18 logements pour 1,41 ha soit environ 13 logts/ha.

En zone Ua et Ub la densité n'est pas encadrée par les pièces réglementaires (règlement ou OAP). Par contre selon nos calculs, les unités foncières non bâties ont une taille très modeste qui garantie le respect de cette densité :

- zone Ua : taille moyenne de 155m² soit une densité de 64 logts/ha

- zone Ub : taille moyenne de 650m² soit une densité de 15 logts/ha

En conclusion, les pièces réglementaires ou la taille constatée des unités foncières non bâties garantissent le respect de la densité objectif de 13 logts/ha formulé dans le PADD.

Ces éléments ont été étoffés, notamment au regard de cette analyse, entre les deux arrêts.

1.5. EAU POTABLE

1.5.1 1^{ER} AVIS

2-2 Eau potable

Il est indiqué page 179 que des accords ont été négociés entre la commune et le SIEPA Eyguians-Lagrand-Saléon. La commune a accès à un volume minimum de 15 000 m³/an au lieu de 7000 m³ au moment de la réalisation du SDAEP. Le dossier ne précise pas si la ressource en eau sera suffisante pour les trois communes et leurs évolutions démographiques prévues (ratio 120 m³/an et par abonné).

Le dossier ne comprend pas d'éléments de justification sur la renégociation des accords du SIEPA.

1.5.2 2^{EME} AVIS

Le dossier ayant évolué à la marge, mon avis du 13 avril 2017 sur le projet précédent arrêté le 9 janvier 2017 (ci-joint en annexe) demeure valable, complété et corrigé par les éléments particuliers précisés ci-dessous :

1. En matière d'eau potable :

Le dossier a été complété. La ressource en eau est désormais considérée comme suffisante pour satisfaire l'augmentation de population.

Les compléments apportés entre les deux arrêts justifient de la suffisance de la ressource en eau potable.

1.6. ASSAINISSEMENT (1^{ER} AVIS UNIQUEMENT)

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 / LAGRANDE (*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 LAGRANDE (+60 personnes), le raccordement de la commune de SALEON serait envisageable.

Ce point peut être confirmé par le SIEPA de EYGUIANS/LAGRANDE 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/LAGRANDE.

Les hameaux des Adrets, Les Claux, La Tuilière et Le Serre sont placés en zone d'assainissement non collectif.

L'étude d'aptitude des sols à l'assainissement autonome conclut à une aptitude moyenne à bonne des sols pour l'assainissement individuel. Une étude de détail à la parcelle est nécessaire en cas de construction nouvelle ce que ne prévoit pas explicitement le règlement du PLU pour les zones potentiellement concernées par ce type d'équipement.

Pour ces hameaux, il semble étonnant que le règlement du PLU (*zones A, Ap, N et Ne*) évoque d'abord l'existence d'un assainissement collectif étant donné leur zonage en non collectif.

Le rapport de présentation sera éventuellement complété sur l'assainissement si des informations complémentaires peuvent être obtenues (le SIEPA et les services de la DDT, ainsi que l'ARS avaient été contactés à ce sujet, et le rapport de présentation reprend les éléments fournis).

Faute d'éléments nouveaux, la commune en restera au fait que la conformité de cette installation est établie par arrêté préfectoral du 29 juin 2017.

Au regard de cet arrêté et de la suffisance de l'installation actuelle, la commune ne souhaite pas conditionner l'ouverture des zones AU à un raccordement à la STEP intercommunale.

Cela ne sous-entend pas que ce raccordement ne sera pas à termes réalisé.

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 concernant la réalisation d'une étude de sol afin de définir la filière la plus adaptée sera ajoutée.

Concernant l'assainissement en zone A, Ap et N, certaines parcelles prévues dans ces zones dans le projet de PLU sont également incluses dans les zones d'assainissement collectif existantes ou futures. Il est donc normal de retrouver une mention donnant priorité à l'assainissement collectif sur ces zones, même si cela concerne un nombre restreint de parcelles.

Concernant la zone Ne, cette mention est présente puisqu'il est difficile d'anticiper si sur la durée d'un PLU, le zonage d'assainissement n'aurait pas vocation à évoluer, et ce même s'il y a peu de chance de retrouver un assainissement collectif en zone Ne de par son éloignement. Le règlement en cas d'absence des réseaux permet de toute façon la réalisation d'un assainissement non collectif.

1.7. DEFENSE INCENDIE (1^{ER} AVIS UNIQUEMENT)

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.

Il a été précisé dans le rapport de présentation entre les deux arrêts que « *concernant le risque incendie, les nouvelles dispositions du règlement départemental DECI permettent à priori et après échanges avec le SDIS d'assurer une protection aux normes sur l'ensemble des zones U et AU du projet de PLU. Certaines constructions isolées, en zone A, Ap ou N restent à protéger. Ces éléments seront à préciser avec la réalisation du schéma communal.* »

Le schéma communal n'ayant pas été réalisé pour le moment, il sera ajouté la mention suivante 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.*

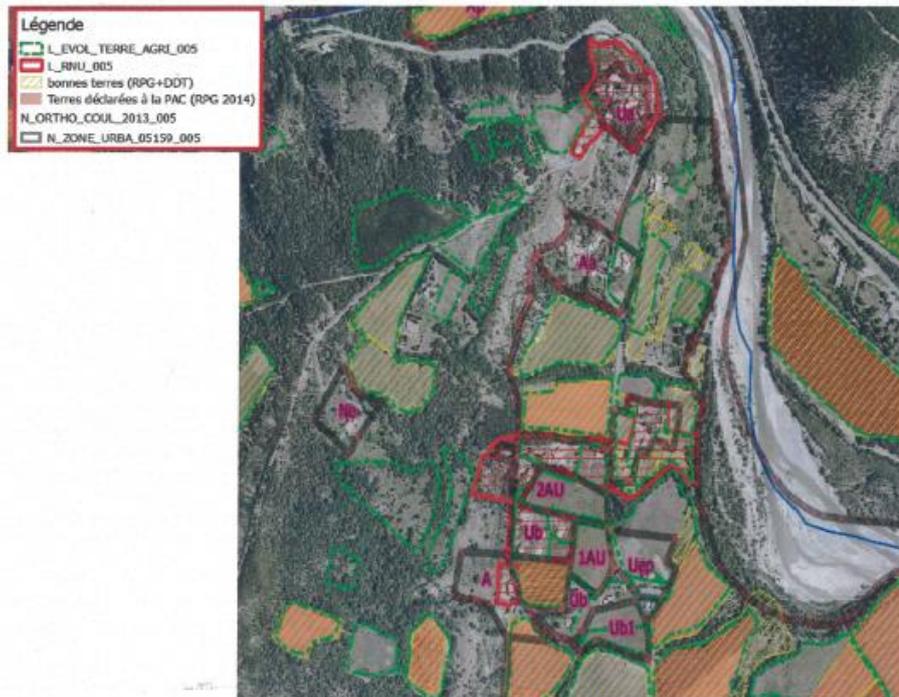
Opérations d'urbanisme : l'autorisation d'aménager sera assujettie à la création des bornes incendie nécessaires, si celles-ci ne sont pas suffisantes à proximité.

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.

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

2-5 Espace agricole



La carte ci-dessus permet de localiser par secteur l'impact des zones constructibles par rapport aux terres agricoles. En contour discontinu vert, sont signalées les zones d'évolution du parcellaire agricole de 1981 à 2009 et en contour noir transparent, les zones du PLU dont les zones U et AU constructibles. En contour rouge + hachures, sont délimitées les parties urbanisées au titre du RNU.

En orange sont représentées les zones déclarées à la PAC 2014 et en contour jaune hachuré les secteurs de bonne valeur agronomique.

Cette carte laisse supposer que les secteurs ouverts à l'urbanisation n'impactent pas de terres agricoles de bonne valeur agronomique.

Le bilan de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers (p.196-197 du RP) va dans ce sens puisqu'il ne fait état d'aucune consommation d'espaces agricoles. Il indique par ailleurs considérer comme terre agricole les secteurs ayant une fonction agricole reconnue type prairie de fauche ou potentielle type terre plane labourable ou inscrite à la PAC. Il conclut p.198 du RP qu'aucune zone en cours d'exploitation agricole ou déclarée à la PAC n'est ouverte à l'urbanisation et qu'il n'y a donc pas de consommation d'espaces agricoles même si les terrains situés à proximité de la mairie étaient d'anciennes terres agricoles de bonne qualité aujourd'hui en friche et n'appartenant plus à des agriculteurs. Il ajoute que celles-ci étaient déjà constructibles dans le cadre du RNU.

Ces affirmations méritent d'être nuancées : ce n'est pas parce qu'une terre n'a plus d'usage agricole, qu'elle est assimilée à une friche, ou n'est plus exploitée ou déclarée à la PAC depuis de nombreuses années, ou encore n'appartient plus à un agriculteur qu'elle n'a pas une bonne valeur agronomique.

D'ailleurs les photos aériennes et les données PAC démontrent que les parcelles voisines similaires à celles zonées en 1AU et 2AU et Ub1 sont des vergers. Il s'agit en effet de terres plates et mécanisables et par conséquent de bonnes terres agricoles pour un département rural.

Enfin même si un permis d'aménager a été délivré sur la zone Ub1, il n'est pas juste d'affirmer que ces zones étaient constructibles dans le cadre du RNU. Les cartes ci-dessus démontrent que ces deux secteurs ne sont pas inclus dans les parties actuellement urbanisées définies en application du RNU et validées en CDCEA (commission départementale de consommation des espaces agricoles).

A noter que le PADD affiche que l'activité économique est la principale activité économique de Saleon, que l'objectif de la commune est de maintenir cette activité en laissant la possibilité aux exploitations de se développer tout en préservant

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.

Le rapport de présentation nuance déjà ces propos sur les parcelles de la plaine :

« [...] bien que le projet de Plan Local d'Urbanisme de Saléon ne consomme pas directement des **espaces agricoles encore exploités** puisqu'aucune zone en cours d'exploitation agricole ou déclarée au RPG 2012 n'est ouverte à l'urbanisation.

On peut donc considérer qu'il n'existe donc pas de consommation d'espaces agricoles même si les terrains situés à proximités de la Mairie étaient d'anciennes terres agricoles de plutôt bonne qualité mais aujourd'hui en friche et n'appartenant pour la plupart plus à des agriculteurs. »

Il n'a donc jamais été affirmé que ces terres n'avaient pas de valeur agronomique.

Puisque cette mention n'est pas assez claire, elle sera néanmoins réécrite.

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

Concernant le classement des espaces 1AU et 2AU comme consommation d'espaces agricoles (et non naturels), au regard de cette analyse et de la définition de l'espace agricole portée dans le rapport de présentation, la commune modifiera ce point.

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

Les justifications pourront être étoffées.

1.9. AVIS CDPENAF

1.9.1 1^{ER} AVIS

Avis CDPENAF

La Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) a été saisie par la commune de Saléon et le dossier a été réceptionné le 1^{er} février 2017. La CDPENAF s'est réunie le 22 mars 2017.

Les débats au sein de la CDPENAF ont porté sur l'impact des zones suivantes :

- la répartition entre zones A et Ap : la zone A représente 275 ha dont 260 en AP. Bien que le rapport de présentation indique que les exploitations existantes ont la possibilité de se développer, il est soulevé la question de nouvelles installations et l'impossibilité d'y donner une suite favorable en terme de constructions de bâtiments nécessaires à l'activité ou de serres maraîchères. Il a donc été proposé de localiser des espaces notamment en coteaux Sud pour pallier à ce potentiel agricole constructible.
- La répartition entre zones A et N : des terres cultivées sur les coteaux sont classées en zone N. Il est demandé de revoir ce classement et de classer en A toutes les terres utilisées ou utilisables pour l'activité agricole.

La commission 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 :

- classement d'une petite 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.

1.9.2 2^{EME} AVIS

2. Concernant la CDPENAF :

Ce nouveau projet apporte des modifications prenant en compte les remarques émises par la CDPENAF le 22 mars 2017, et notamment :

- conversion d'une partie des zones Ap en A afin de permettre l'installation de nouveaux agriculteurs.
- classement en A de secteurs N ayant une activité agricole réelle ou potentielle.

La CDPENAF s'est prononcée favorablement sur ce nouveau projet le 13 décembre 2017.

Les remarques de la commission au 1^{er} arrêt ont été prises en compte.

1.10. RISQUES NATURELS

1.10.1 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.

1.10.2 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 lors du 1^{er} avis sur les ravins a été intégrée.

La commune ne souhaitait pas durcir les prescriptions du règlement type CIPTM. La version actuelle de ce règlement n'est pas annexée au PLU, mais une version ancienne. Elle sera donc modifiée, et la prescription risque renverra à cette annexe (et donc au règlement) et ne définira plus d'inconstructibilité de fait.

1.11. INCIDENCES N2000 (1^{ER} AVIS UNIQUEMENT)

3-2 Volet évaluation environnementale et évaluation des incidences Natura 2000

Le PLU est soumis à évaluation environnementale et évaluation des incidences Natura 2000 car la commune de Saléon est en partie couverte par le site Natura 2000 Zone Spéciale de Conservation FR9301519 « Le Buech ». Ces deux analyses sont présentes dans le rapport de présentation. L'évaluation environnementale comporte un état initial de l'environnement détaillé, une synthèse et une hiérarchisation des enjeux naturels, la présentation des incidences du PLU sur l'environnement, l'explication des choix retenus, les mesures envisagées pour éviter, réduire et compenser les incidences du PLU, les indicateurs et modalités de suivi ainsi qu'un résumé non technique. Cette évaluation est conforme aux attentes de l'article R.122-20 du code de l'environnement.

L'évaluation de incidences Natura 2000 est intégrée dans les parties de l'évaluation environnementale. La commune est en partie couverte par le site Natura 2000 Zone Spéciale de Conservation FR9301519 « Le Buech ». Le projet de PLU prévoit que 61,2 ha soit 92 % de la superficie de ce site Natura 2000 situé sur la commune de Saléon, soit classé en zone naturelle N et que 5,35 ha soit 8% de la superficie de ce site Natura 2000 sur Saléon soit classé en zone agricole Ap à fort potentiel agronomique. Ces deux zonages n'autorisent que les constructions indispensables aux services publics ou d'intérêt général auxquelles s'ajoute, pour la zone Ap, l'autorisation d'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existantes dans la limite de 50 m² de surface de plancher par construction jusqu'à la prochaine révision générale du PLU alors qu'en zone N s'ajoute uniquement la construction de bâtiments pastoraux ou forestiers.

L'évaluation présentée est proportionnée et conclusive quant à l'absence d'incidence significative du PLU sur les habitats et espèces d'intérêt communautaire ayant conduit à la désignation du site Natura 2000 concerné compte-tenu des zonages proposés.

Le projet de zonage de PLU classe 275,22 ha en zone agricole (dont 260,04 ha en zone agricole protégée), 710,87 ha en zone naturelle et 3,81 hectares en surfaces potentiellement constructibles dont 1,1 hectares ne peuvent pas être ouverts à la construction sans une saturation des autres zones constructibles et une modification ou une révision du PLU. Les 3,81 consommés (soit 0,38% de la superficie communale) par le projet de PLU se répartissent en 3,6653 ha d'espaces naturels et 0,1410 ha d'espace forestier. Les incidences liées à la mise en œuvre du PLU sur l'environnement sont qualifiées de modérées à faibles en terme de consommation d'espaces. Les mesures d'évitement et de réduction d'impacts ont été privilégiées en concentrant le développement de l'urbanisation sur des secteurs déjà urbanisés, en préservant de grandes zones par un classement en zones N et Ap et en protégeant les ripisylves du Céans et du Buëch ainsi que les zones humides par un sur-zonage en application de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.

Cet avis n'appelle aucune remarque de la commune sur le fond. Les surfaces de zones A, Ap, et N ont néanmoins été modifiées dans le projet arrêté une seconde fois, avec l'ajout de zones A en lieu et place de zones Ap et N.

1.12. FORET (1^{ER} AVIS UNIQUEMENT)

3-3 Volet forêt

La forêt d'une superficie de 576,86 ha est traitée dans l'état initial de l'environnement au travers des différents types d'occupation du sol rencontrés sur la commune, de la description des habitats et milieux naturels (Montagne de Chabre et ripisylves du Buëch et du Céans) et des boisements RTM de pins noirs et de pins sylvestres sur la colline du Puy. Les forêts présentes sur le territoire sont à hauteur de 82,10 % des forêts communales, relevant du régime forestier et gérées par l'Office National des Forêts et à hauteur de 18 % des propriétés privées ou forêts communales trop morcelées ou inaccessibles. Plusieurs forêts privées sont réunies au sein du « Groupement Forestier du Dareyre et de Chabre ». Le risque feu de forêt est évoqué p.125 du rapport.

Les incidences et mesures sur la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers par le projet de PLU portent sur 3,81 ha (soit 0,38% de la superficie communale) avec 3,6653 ha d'espaces naturels et 0,1410 ha d'espace forestier avec un boisement situé en entrée de village et des parcelles enrichies alentours. Les autres boisements sont protégés par un classement en zone naturelle dite N du PLU et les ripisylves, dont une infime partie est en zone U, font l'objet d'une surcouche valant Espaces Boisés Classés. L'impact du PLU sur les espaces forestiers est jugé infime. Une des orientations générales retenues au PADD consiste à protéger les espaces forestiers en identifiant des espaces boisés (ripisylves) en préserver sur les cartes d'orientations générales et sur la partie urbanisée. Le règlement (article 2.15 des dispositions générales) et les plans de zonage doivent préciser que les ripisylves sont à préserver en application de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. Dans les dispositions applicables aux différentes zones du PLU, l'article 13 devrait s'intituler « Espaces libres et plantations » au lieu de « « Espaces libres et plantations – Espaces boisés classés » pour ne pas prêter à confusion avec la réglementation relative aux espaces boisés classés en application de l'article L151-23 du code de l'urbanisme et celle relative aux espaces à préserver pour des motifs d'ordre écologiques au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.

Cet avis n'appelle aucune remarque de la commune.

1.13. CONTINUITES ECOLOGIQUES (1^{ER} AVIS UNIQUEMENT)

3-4 Volet continuités écologiques

Les zones humides recensées sur la commune de Saléon concernent essentiellement les ripisylves du Buëch et du Céans.

Le zonage du PLU place les ripisylves en zones N ou Ap ce qui doit permettre leur préservation.

Seule la zone A de la Tuilière ne garantit pas une préservation de la ripisylve du ruisseau de la Tuilière.

Il serait préférable que cette formation boisée soit englobée dans la zone Ap adjacente.

Les données et les orientations stratégiques sur le réservoir de biodiversité et sur les trames vertes et bleues identifiés et cartographiés dans le Schéma Régional de Cohérence Écologique de la région PACA sont utilisées. Elles montrent que la commune de Saléon comporte des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques à préserver. Une analyse des continuités écologiques faite à l'échelle locale met en évidence notamment les trames vertes préservées et menacées, la trame bleue ainsi que les différentes zones d'influence des habitations sur la circulation de la faune. Plusieurs trames vertes principales et secondaires sont soumises à une pression anthropique (proximité des constructions notamment au niveau des hameaux des Granges et de La Tuilière) qui menace ces continuités écologiques intéressantes pour l'avifaune et la grande faune en général.

Une des orientations générales retenues au PADD consiste à protéger et remettre en état les continuités écologiques en identifiant des espaces boisés en préserver et des haies à maintenir sur les cartes d'orientations générales et sur la partie urbanisée. Le projet de PLU prévoit une urbanisation plus circonscrite autour du bâti existant, de grandes zones N et Ap et la protection des ripisylves du Céans et du Buëch ainsi que des zones humides en application de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. Il n'a pas d'incidence négative sur les continuités écologiques existantes.

Concernant la ripisylve du ruisseau de la Tuilière, celle-ci a été passée en zone Ap dans le projet réarrêté. Elle était dans tous les cas protégée par une prescription valant EBC.

Le reste de l'avis n'appelle aucune remarque de la commune.

1.14. ESPECES PROTEGEES (1^{ER} AVIS UNIQUEMENT)

3-5 Espèces protégées

Les espèces végétales et animales protégées dont la présence est avérée ou potentielle sur le territoire communal font l'objet de paragraphes spécifiques dans le rapport de présentation. Les espèces végétales protégées recensées sur la commune dans la base de données SILENE Flore sont listées et localisées sur le territoire communal à l'aide d'une carte. Aucune espèce végétale protégée n'a été observée lors des visites de terrain réalisées à des périodes et sur des sites non précisés. Aucune espèce animale protégée n'a été recensée sur la commune selon la base de données SILENE Faune non exhaustive. Néanmoins ont été listées les espèces de poissons, d'oiseaux, d'amphibiens, d'invertébrés et de reptiles protégées potentiellement présentes sur 4 types de lieux particulièrement sensibles (Montagne de Chabre, colline du Puy, ripisylves du Buëch et du Céans, haies bocagères de la plaine agricole) qui constituent des enjeux environnementaux forts. Le PLU n'a, à priori, pas d'incidence sur les espèces végétales protégées ; l'appréciation de ses impacts sur les espèces animales protégées est plus difficile en l'absence de données précises dans les « zones de tension » au niveau des haies bocagères situées essentiellement en zone Ap mais certaines en zones A ou à proximité de la zone U et qui pourraient être détruites. Il est important de rappeler que tout projet d'aménagement devra faire l'objet en amont d'études faune/flore et qu'en cas de présence avérée d'espèces protégées, l'obtention d'une dérogation relative à la destruction et au dérangement d'espèces protégées ou d'habitats d'espèces protégées est préalable à toute autorisation administrative.

Cet avis n'appelle aucune remarque de la commune.

1.15. PATRIMOINE (1^{ER} AVIS UNIQUEMENT)

3-6 Patrimoine

La commune ne possède pas d'édifice protégé au titre des monuments historiques sur son territoire. Cependant elle est riche d'un patrimoine architectural de qualité (églises, maisons traditionnelles...).

Le document dans son ensemble tient compte de cette richesse et de la volonté communale de la mettre en valeur. La préservation de la silhouette du village et de son église isolée est prise en compte et le règlement du PLU devrait permettre de veiller à un développement harmonieux du bâti du village.

Il aurait été souhaitable de repérer ce patrimoine de manière plus affirmée, en l'identifiant comme « éléments remarquables » au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme.

La commune était consciente de cet outil, mais n'a pas souhaité mettre en place de protection spécifique des éléments patrimoniaux par prescription.

1.16. 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 sera corrigée (la notion de « sinistre » est également présente qui sera remplacée par « détruit ou démoli »).

Point 2.4 des dispositions générales : Cette mention sera corrigée.

Point 2.17 des dispositions générales : Dans les mesures transitoires du décret de modernisation des PLU il est bien précisé que « les dispositions des articles R. 123-1 à R. 123-14 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 restent applicables aux plans locaux d'urbanisme dont l'élaboration, la révision, la modification ou la mise en compatibilité a été engagée avant le 1er janvier 2016. Toutefois, dans les cas d'une élaboration ou d'une révision prescrite sur le fondement du I de l'article L. 123-13 en vigueur avant le 31 décembre 2015, le conseil communautaire ou le conseil municipal peut décider que sera applicable au document l'ensemble des articles R. 151-1 à R. 151-55 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur à compter du 1er janvier 2016, par une délibération expresse qui intervient au plus tard lorsque le projet est arrêté. ».

La commune n'ayant pas pris cette délibération, les destinations définies dans l'ancien article R123-9 du CU s'appliquent et sont ici reprises.

Une mention sera ajoutée concernant les changements de destination.

Corrections matérielles : Ces points seront corrigés.

1.17. CONCLUSIONS

1.17.1 1^{ER} AVIS

4 - Conclusion

En conclusion, ce projet de PLU ne comporte aucun élément majeur de fragilités mais il doit évoluer avant l'approbation sur l'ensemble des points évoqués dans le chapitre 2 ci-dessus.

1.17.2 2^{EME} AVIS

Conclusion :

Votre projet de PLU comporte des éléments de fragilité.

Je vous invite donc à modifier et compléter votre projet de PLU avant son approbation, pour prendre en compte les observations et demandes signalées dans cet avis.

Les corrections qui seront apportées sont détaillées ci-dessus.

2. REPONSE 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-Buéch 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 ont été prises en compte.

3. REPONSE 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 a identifiés 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 ont été intégrées.

4. REPONSE A L'AVIS DU CONSEIL DEPARTEMENTAL DES HAUTES-ALPES :

4.1. 2^{EME} AVIS UNIQUEMENT

Le Département émet un avis favorable à votre document d'urbanisme tout en rappelant les points suivants :

- L'étroitesse au niveau des premiers bâtis de la Route Départementale n° 130B qui dessert le village, présente des restrictions de largeur et hauteur définies par arrêté municipal. Malgré mes recommandations, aucun emplacement réservé n'a été mis en place pour permettre l'amélioration des conditions d'accès, notamment aux services publics (engins de déneigement, ordures ménagères...),
- Sur cette même route, au titre de la conservation du domaine public routier, le service territorial – Antenne Technique de Laragne – restera vigilante lors de la mise en œuvre de l'emplacement réservé n°1,
- Enfin, le développement urbain le long de la Route Départementale n° 330 n'est pas souhaité, car bien que non adaptée au délestage de la RD 1075 de par sa géométrie, cette route reste très circulée lors des périodes de fort trafic. Le Département regardera les demandes d'accès au cas par cas, avec la vision d'ensemble du PLU.

La commune ne souhaite pas modifier son projet au regard de ces remarques mais note la volonté du département d'exercer ces compétences en matière de contrôle au niveau de la création des accès sur la voirie départementale. Les projets pourront être travaillés de concert avec le Département sur ce point pour garantir la sécurité sur les voies.

5. REPONSE A L'AVIS DE L'AGENCE REGIONALE DE SANTE (ARS) :

5.1. 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.

5.2. 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.

Dans le règlement, il apparaît que dans les secteurs U, AU et A, toutes constructions, installations ou aménagements requérant une alimentation en eau potable devront être raccordés au réseau public de distribution.

Dans la zone N, les constructions non raccordées au réseau d'eau potable pourront être autorisées, sous réserve de disponibilité d'une ressource en eau exploitable de bonne qualité et en quantité suffisante.

Il convient donc de vérifier la cohérence du zonage d'eau potable notamment pour toutes les zones U ; AU et A (desserte effective par le réseau communal).

Il est bien précisé en zones N et A que « Les constructions isolées pourront être alimentées par des sources et les puits dans les limites autorisées par les réglementations nationales et départementales. »

Elles ne sont donc pas soumises à la présence d'un réseau communal. Par ailleurs, le zonage de l'eau permet d'établir le secteur où la commune doit les réseaux à ces administrés. Un pétitionnaire pourra choisir d'assumer les coûts d'un raccordement, s'il est situé en dehors du périmètre.

6. REPONSE A L'AVIS DU CENTRE REGIONAL DE LA PROPRIETE FORESTIERE (CRPF) :

6.1. 2^{EME} AVIS UNIQUEMENT

Dans le cadre de la consultation pour avis des personnes associées, vous nous avez transmis le dossier du PLU de votre commune.

Par la présente, je vous accuse réception de ce courrier en date du 23 Octobre 2017.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes sentiments très distingués.

Cet avis n'appelle aucune remarque de la commune.

7. REPONSE A L'AVIS DU PREFET AU TITRE DE L'ARTICLE L142-5 DU CU :

Par délibération en date du 22 août 2008, vous avez prescrit l'élaboration de votre plan local d'urbanisme. Ce document a été ré-arrêté par délibération du 6 octobre 2017.

Dans ce cadre, par courrier en date du 13 octobre 2017, vous m'avez saisi sur une demande de dérogation au titre de l'article L142-5 du code de l'urbanisme (dérogation à la règle de constructibilité limitée).

La CDPENAF s'est réunie le 13 décembre 2017 et a émis un avis favorable à cette demande.

Je donne donc mon accord sur cette demande de dérogation.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération la plus distinguée.

Cet accord n'appelle aucune remarque de la commune.

CHAPITRE .2 : MEMOIRE DE REPONSE AUX DEMANDES DE LA POPULATION SUITE A L'ENQUETE PUBLIQUE

1. REMARQUES N°1 – C. AIGON

Estime que le groupe de parcelle n° 45, 46, 48, 50 et 51, ainsi que les parcelles 59 et 60, toutes situées en zone Ua du projet de PLU, ne sont pas matériellement constructibles notamment du fait de l'accessibilité, sauf à y amener manuellement les matériaux, ce qui générerait des frais disproportionnés.

Estime également que la parcelle n°58 présente une forte pente, ce qui l'a conduite à être aménagée en terrasses, et un affleurement rocheux, et qu'il est illusoire de penser qu'elle puisse être vendable en vue de construction, sauf à y consacrer un budget déraisonnable.

Souhaite que ces parcelles soient classées inconstructibles.

Prévient que si un classement en zone Ua venait « *a posteriori* à avoir pour effet d'aligner la taxation de jardins et potagers sur celle des immeubles bâtis ou du foncier non bâti, ces effets seraient semblables à ceux d'un manque de procédure, ce dont il convient de se prémunir. »

Monsieur AIGON précise en en-tête qu'il est propriétaire et copropriétaire des parcelles.

Réponse de la Commune : La commune ne souhaite pas répondre favorablement à ces demandes.

En effet, bien que présentant des caractéristiques rendant la construction plus compliquée qu'elle ne pourrait l'être sur un terrain plat, ces parcelles sont tout à fait aménageables (les conclusions de Monsieur AIGON vont en ce sens) et ce malgré le coût. Les parcelles 45, 46, 48, 50 et 51 étant situées en dents creuses, elles doivent être prioritairement rendues constructibles dans le cadre de l'élaboration d'un PLU comme le prévoit la loi et ce dans un objectif de densification. La commune n'a pas souhaité dans son projet que ces parcelles soient l'objet d'une protection particulière « gelant » cette constructibilité puisqu'elle n'a pas identifié d'enjeux nécessitant une telle protection.

Par ailleurs, l'ensemble du vieux village s'est construit sur ce type de terrain.

Enfin, concernant les taxes, ces terrains, s'ils font partie d'une unité foncière non bâtie, seront taxés au même titre que tout terrain constructible de la commune.

2. REMARQUE N°2 : SALEON, SITE, VILLAGE & PATRIMOINE, ASSOCIATION DECLAREE N°W052000341

Précise que le vieux village est constitué exclusivement de bâti ancien et craint une incompatibilité des matériaux modernes avec l'architecture existante en cas de construction au contact d'un bâti ancien.

Suggère que tout projet de construction nouvelle situé dans le village historique et au contact d'un bâtiment ancien soit supervisé, ou au moins validé, par un architecte du patrimoine.

Rappelle que le village historique est situé en zone de saisine archéologique.

Suggère que, dans le cas d'un nouveau projet situé dans le prolongement d'un bâtiment existant, la ligne de faitage se situe dans le prolongement et à même niveau que le faitage du bâtiment préalablement existant, conformément à l'article R111-28 du code de l'urbanisme, qu'il conviendrait de citer en référence, en complément de la hauteur limite de 10 mètres invoquée par ailleurs.

Fait remarquer que l'étude n'a peut-être pas pris en compte le fait qu'aucune construction ne vient fermer la vue d'une construction située en amont et qu'une hauteur brute de 10 mètres appliquée risquerait de fermer le village et de ne pas respecter cette organisation.

Suggère que dans le cas de l'installation de volets roulants, ceux-ci soient doublés par des volets ouvrants.

Suggère que la hauteur des murets de séparation pourrait être portée à 0,80m pour un meilleur équilibre visuel.

Suggère que les arbres les plus anciens (tilleul de l'église présumé arbre de la Liberté, mûriers du village pluri-centenaires, chêne de la ferme Rabasse également pluri-centenaires ZA215-216) bénéficient d'un statut plus protecteur tel que « arbres remarquables ».

Réponse de la Commune :

Sur le premier point, la commune souhaite préciser qu'un PLU n'a pas capacité à prescrire des matériaux, mais uniquement des aspects, sauf dans le cas de prescriptions spécifiques. Elle estime que les règles actuellement édictées doivent permettre de préserver le caractère du vieux village sans faire du village un musée. Elle ne souhaite pas faire évoluer le projet sur ce point.

Un PLU n'a pas non plus légalement capacité à imposer l'intervention obligatoire d'un architecte. La commune ne souhaite pas faire évoluer le projet sur ce point.

La zone de saisine archéologique, et la législation en lien sont rappelées dans les dispositions générales du règlement, ce qui semble suffisant.

L'alignement des faitages en cas de construction mitoyenne n'est pas réellement une caractéristique traditionnelle du village. La création de décrochés peut aussi apporter du rythme aux constructions. L'article R111-28 est une possibilité accordée pour les communes au RNU de ne pas autoriser le dépassement de la hauteur actuelle des constructions, ce qui n'est pas tout à fait la règle suggérée ici. La commune ne souhaite pas faire évoluer le projet sur ce point.

La configuration des parcelles, la manière de calculer la hauteur du point bas de la construction au faitage, et les règles d'implantation cumulées à la pente doivent permettre de limiter les effets de masque sur les constructions existantes. La commune ne souhaite pas faire évoluer le projet sur ce point.

Il n'y a pour le moment pas de règles spécifiques concernant les volets, mais le projet de règlement édicte que « les caractères particuliers de l'architecture ancienne ne rentrant pas dans le cadre du règlement sont à conserver à l'identique ». Au regard de l'existant en matière de volets et de la disparité, la commune ne souhaite pas réglementé plus que cela les volets.

La commune ne souhaite pas répondre favorablement à la demande concernant les murets des clôtures puisqu'avec la pente, des murets de 80 cm pourraient masquer les vues.

La commune n'a pas prévu dans son projet, et notamment dans le PADD, de préserver ce type d'éléments. La commune ne souhaite pas faire évoluer le projet sur ce point.

3. REMARQUE N°3 : S.GAUDY

Demande si le changement de destination C9 pour un petit cabanon prévoit de permettre le logement.

Demande si l'on peut faire un hangar agricole en zone Ap.

Réponse de la Commune : Le changement de destination C9 ne concerne pas un petit cabanon mais un hangar agricole.

Il s'avère que la question vaut pour le cabanon situé au sud-ouest du hangar. Ce cabanon fait environ 30 m², ne présente aucun caractère patrimonial et tombe en ruine.

Le cabanon en l'état pas ciblé par un changement de destination. Il ne peut pas se transformer en logement dans ce cadre.

La commune ne souhaite pas y accorder un changement de destination du fait de ces caractéristiques (faible surface, état, intérêt patrimonial).

La zone Ap ne permet pas la création d'un hangar agricole, puisque sa vocation principale est justement de ne pas recevoir de constructions nouvelles afin de préserver les terres agricoles et les paysages.

4. REMARQUE N°4 : C. MONTANT

Demande à ce que le futur PLU ne présente pas plus de contraintes réglementaires sur le vieux village que l'actuel PLU pour que celui-ci ne devienne pas un musée, mais reste un village vivant.

Réponse de la Commune : La municipalité précise que la commune ne possède pas aujourd'hui de PLU mais est soumise au RNU.

Le travail conduit sur le règlement dans la zone Ua du vieux village a eu pour objectif de trouver un juste équilibre entre préservation du patrimoine que représente le bâti ancien et la forme urbaine du vieux village, tout en permettant une certaine souplesse à même d'apporter du dynamisme dans la construction et la réhabilitation sur ce secteur qui doit effectivement rester un lieu de vie.

5. REMARQUE N°5 : R. RABASSE

Demande le classement en zone AU de la parcelle ZA 116 classée en zone Ap du projet de PLU arrêté dans un souci d'organiser la surface agricole sans mitage de l'espace.

S'étonne de ce classement puisque cette parcelle d'environ 8000 m² plantée en verger de pommiers est « cernée » de multiples habitations anciennes et nouvelles.

Rappelle qu'il a été contraint par le voisinage en 2016 d'implanter une haie antidérive d'une quarantaine de mètres linéaires ceci afin de limiter les nuisances relatives aux traitements de protection des cultures.

Estime que sa parcelle est située en zone urbanisée et urbanisable.

Réponse de la Commune : La commune ne souhaite pas répondre favorablement à cette demande puisque le classement en zone à urbaniser de cette parcelle ne correspondrait pas aux objectifs de préservation des espaces agricoles, notamment à forte valeur agronomique (verger de pommier), portés par la commune et à la modération de la consommation d'espace prévue par la loi et portée dans le projet d'aménagement et de développement durables. La municipalité a ainsi fait le choix d'orienter prioritairement son développement aux abords de la Mairie, et sur des terres non exploitées. Ce type de choix fait partie de ces prérogatives dans le cadre de l'élaboration d'un PLU.

La parcelle n'est pas située en dent creuse au regard du tissu lâche sur ce secteur, de la présence de constructions avant tout liées à l'exploitation agricole à l'ouest, de la séparation par la route, notamment.

Elle n'est donc aujourd'hui ni placée en zone urbanisée (c'est bien une parcelle agricole) ou urbanisable (la parcelle n'est pas considérée comme faisant partie de la PAU et donc non constructible a priori au RNU).

6. REMARQUE N°6 : C.HOLENWEG

Précise qu'il a acheté les parcelles 59 et 60 (après vérification, au lieu-dit du Plan de la Doye) dans les années 80 et qu'il les a achetées comme parcelles constructibles.

Voudrait savoir s'il peut construire sur ces parcelles ou si ça n'est pas le cas, ce qu'il doit faire pour qu'elles le soient.

Réponse de la Commune : Ces parcelles sont classées en zone Ap. La demande sous-jacente est de rendre constructible ces terrains, qui ne le sont donc pas en l'état du projet.

La commune ne souhaite pas répondre favorablement à cette demande puisque ces parcelles sont très clairement en discontinuité au titre de la loi Montagne (une seule construction d'habitation isolée à proximité).

Seule une extension limitée à 50 m² de surface de plancher pourra être réalisée à partir de la construction existante (non située sur les parcelles sus-mentionnées) à l'échelle du PLU et ce conformément au règlement de la zone Ap.

Ces parcelles n'étaient a priori pas constructibles au RNU.

La demande a été prise en compte dans l'enquête publique du PLU qui était le seul moyen pour que ces parcelles soient rendues constructibles (avec la concertation préalable ou un choix en amont du Conseil Municipal) dans le cadre classique de la procédure.

Le pétitionnaire reste en capacité de faire valoir ces droits par les moyens qu'il estimera nécessaire s'il estime que le classement de ces parcelles en zone non constructible est indu.

7. 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. »

Réponse de la Commune : Puisque une réponse est ici apportée, la Municipalité souhaite rassurer Madame Cintas sur la prise en compte de sa requête dans le cadre de l'enquête publique, comme d'ailleurs de la prise en compte de l'ensemble de ces nombreuses doléances au cours de la procédure (voir bilan de la concertation) et ce avec la même considération que pour tout à chacun, ni plus, ni moins.

Concernant les 20 questions :

1. Le classement de la zone n'est pas un classement en zone A mais en zone Aa qui constitue un STECAL (Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées) dans une zone à dominante agricole (certes en limite de zone N).

Précisons que la vocation d'une terre à l'agriculture n'a pas nécessairement à être actuelle, mais peut-être future voire même peut-être inexistante dès lors que la parcelle s'inscrit dans une zone agricole plus vaste ce qui est a minima le cas en l'espèce (Madame Cintas précise dans son mémoire que cette parcelle n'a pas eu de vocation agricole depuis 30 ans ce qui veut bien dire qu'elle en a eu une).

Enfin, il est de jurisprudence constante que le classement de terrains en zone agricole n'est pas suspendu au fait qu'ils fassent l'objet d'une exploitation agricole et que les terrains en cause aient une valeur agricole.

Lorsqu'ils sont insérés dans un secteur à dominante rurale et à caractère agricole, leur classement en zone A est légal et ne constitue pas une erreur manifeste d'appréciation.

C'est le cas ici.

2. Les règles qui s'appliquent ici sont les règles édictées dans la zone Aa, soit pour les cas cités, articles 6, 7, 8, 9, 10 et 11 (les règles sont parfois communes à la zone A ou Ap, parfois spécifiques).

3. La constructibilité est limitée sur ce terrain au regard du principe de STECAL, Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées, mis en place sur la parcelle n°83 et sur les constructions alentour.

Ces secteurs étant présentés en CDPENAF pour avis, il a été choisi de présenter au regard du code de l'urbanisme (L151-13 du CU) les justifications suivantes :

- Son caractère exceptionnel ;
- Taille limitée ;
- **Capacité d'accueil limitée ;**
- Prescriptions réglementaires permettant de justifier ces éléments (hauteur, implantation, densité de construction) ;
- Maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone ;
- Raccordements aux réseaux publics, hygiène et sécurité.

Ce STECAL a reçu un avis favorable de la CDPENAF réunie le 13 décembre 2017.

4. Aucune difficulté n'a été évoquée à ce sujet. La commune n'est pas sûre de comprendre le sens de la question. Le règlement de la zone devra être respecté, y compris sur les questions d'accès, de création de voies nouvelles et de stationnement.

5. Comme pour l'ensemble de la zone, les règles à respecter sur ces points sont les règles de la zone Aa ainsi que les dispositions générales du règlement en l'occurrence pour les espaces verts l'article A13. Les équipements d'intérêt collectif non compatibles avec le voisinage d'une zone habitée ne sont pas autorisés.

6. La commune n'est pas sûre de comprendre la question. Les activités agricoles et leur diversification, ainsi que toute construction liée à l'agriculture ne sont pas autorisées dans l'actuelle zone Aa ce qui constitue une erreur matérielle à laquelle il sera remédié puisque la zone n'est pas un secteur protégé et qu'elle présente un potentiel agricole sur les parcelles vierges. Un pétitionnaire avec le statut d'agriculteur pourra donc après cette correction établir des projets agricoles sur cette zone dont une éventuelle diversification. Ceci n'a rien à voir avec les parcelles déjà construites.

7. Après correction (voir la réponse ci-dessus), un pétitionnaire avec le statut d'agriculteur pourra éventuellement ce type de projet dans le cadre d'une diversification de son activité (sous réserve d'autorisation).

8. La commune estime que ce secteur ne peut être défini comme une zone urbanisée dans le PLU puisque n'étant pas comme le prévoit la Loi Montagne en continuité de « *bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants* », au regard notamment des jurisprudences.

L'absence de PAU sur ce secteur est aussi évaluée comme tel par les services de l'Etat dans le Département.

Elle ne souhaite pas solliciter une étude de discontinuité pour ce secteur qui ne lui semble pas pertinent pour son développement.

Rappelons que le code de l'urbanisme au R151-18 dispose que « **peuvent** être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ».

La terminologie employée dans cet article permet de classer en zones dites « U » les parcelles présentant certaines caractéristiques, mais n'impose pas que l'ensemble des terrains satisfaisant à ces critères le soit obligatoirement.

La présence des réseaux ne serait donc être suffisante pour assurer un classement en zone U du PLU.

Enfin, la commune a souhaité justement prendre en compte le jugement établi en faveur de Madame Cintas en conférant à ce terrain des droits à construire à hauteur de 150 m² de Surface de Plancher, afin de respecter d'un côté la loi et de l'autre le jugement prononcé.

9. Le principe du STECAL est justement de donner des droits à construire qui ne sont pas habituellement accordés en zone A ou N, donc de déroger aux règles générales. Il est bien précisé ici que sur les « *unités foncières non bâties, une seule construction, à usage d'habitation, dans la limite de 150 m² de surface de plancher jusqu'à la prochaine révision générale du PLU* » peut être construite, cela sans qu'elle soit liée à un statut d'agriculteur.

10. La commune n'est pas sûre de comprendre la question. On comprendra « dépôt » comme « arrêt du PLU », et « acceptation » comme « approbation ». La règle écrite au moment de l'approbation du PLU a vocation à être la règle applicable au moment du dépôt de permis et qui doit donc être prise en compte par le service instructeur. Si celle-ci permet de réaliser 150 m² de surface de plancher à destination d'habitation au moment de l'approbation, cette règle aura vocation à être appliquée à n'importe quel moment de la validité du PLU approuvé et opposable, même en l'absence de permis de construire antérieurement accordé. Le fait qu'un permis est actuellement valable sur la zone sera 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.

11. La commune n'a jamais parlé de construction identique aux constructions voisines même si les règles édictées en zone Aa doivent permettre de s'en rapprocher grandement. La commune ne peut en tout cas s'engager sur l'aspect de la future construction, travail qui sera dévolu au pétitionnaire et si nécessaire à son architecte, dans le respect des règles de la zone.

La commune ne peut assurer que l'on autorisera à construire sur ce terrain (le projet devra respecter les règles du PLU pour cela), mais peut assurer qu'une règle est édictée afin de permettre la réalisation d'une construction à destination d'habitation, d'un maximum de 150 m² de surface de plancher sur les unités foncières vierges de la zone Aa, si celle-ci respecte par ailleurs les règles de la zone Aa et les dispositions générales du PLU, et ce sans avoir nécessairement un statut d'agriculteur.

12. La commune ne voit pas, sauf incompréhension de la question, de rapport avec les zones tendues ou non. Les objectifs de croissance démographique sur la commune sont justifiés dans le rapport de présentation et le projet présenté permet de répondre à ces objectifs.

Afin d'être très clair, le terrain de Madame Cintas, comme l'ensemble des terrains sur la commune a été l'objet d'une réflexion de la part de la commune. Dans ce cas précis les doléances répétées ont été observées et prises en compte. Le projet communal n'a pas à s'établir au regard du cas particulier de Madame Cintas mais bien au regard de l'intérêt de la collectivité. C'est en ce sens qu'a travaillé la commune, et c'est avec cet objectif que les secteurs de développement ont été localisés, et ce au regard des besoins communaux pour réaliser le projet par ailleurs décrit dans le projet d'aménagement et de développement durables qui n'a pas été remis en cause.

13. Aucune superficie minimale de terrain n'est fixée ici.

14. Il ne peut y avoir de dérogation au principe de continuité pour une dent creuse, puisque une dent creuse est forcément située au sein d'une partie actuellement urbanisée et qu'une partie actuellement urbanisée pour être définie comme telle doit forcément correspondre en Loi Montagne à un secteur de « *bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants* ». Une dent creuse est donc forcément en continuité au titre de la Loi Montagne.

Par contre, la commune estime que la parcelle n°83 n'est pas une dent creuse et qu'elle n'est pas située en continuité de de « *bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants* ».

15. Il n'y a pas de SCoT opposable ou en cours d'élaboration sur le territoire.

16. La commune ne comprend la question.

17. La réponse est ici la même qu'à la question 1.

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

Le règlement édicte très clairement que :

« **En zone Aa :**

Sont admis sous conditions :

- uniquement sur les unités foncières non bâties, une seule construction, à usage d'habitation, dans la limite de 150 m² de surface de plancher jusqu'à la prochaine révision générale du PLU
- uniquement sur les unités foncières déjà bâties, une seule construction, dans la limite de 50 m² de surface de plancher, pour un seul bâtiment et lié à la destination du bâtiment principal, ce jusqu'à la prochaine révision générale du PLU.
- les équipements d'intérêt collectif et de services publics, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne sont pas compatibles avec le voisinage d'une zone habitée. »

On y ajoutera donc certaines des possibilités offertes en zone A :

« Pourront être admis, sous réserves qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur et au potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, à sa diversification, au stockage et à l'entretien de matériel agricole par des coopératives d'utilisation de matériels agricole agréées au titre de l'article L 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- les constructions à usage d'habitation à condition d'être strictement nécessaires à l'exploitation agricole et que la nature des activités, le type de production ou le fonctionnement de l'exploitation nécessite une proximité immédiate. Les nouvelles constructions devront être situées à proximité du bâtiment agricole, sauf impossibilités liées à des contraintes de fonctionnement de l'exploitation ou topographiques qui devront être dûment justifiées et former un ensemble cohérent avec ces bâtiments. De plus, ces nouvelles constructions à usage d'habitation ne devront pas excéder 200 m²
- Les affouillements et exhaussements correspondants aux besoins de l'exploitation agricole. »

Cela correspond donc à l'activité agricole et sa diversification dans le respect des règles d'implantation par rapport aux constructions préexistantes.

19. L'article R. 111-40 dispose que « En dehors des emplacements prévus à l'article R. 111-38, l'implantation des habitations légères de loisirs est soumise au droit commun des constructions ».

C'est le cas ici. Si une HLL est mise en place, elle comptera donc comme toute construction classique. Une HLL ne peut donc pas être mise en place en « attente » d'une construction, puisque ce sera la construction autorisée.

20. Le champ couvert par le terme « aménagements aquatiques » n'est pas assez précis pour répondre de manière claire. Les destinations autorisées sont les habitations et après le complément évoqué ci-dessus, la destination agricole et sa diversification. Si un aménagement aquatique répond à ces destinations et aux autres règles édictées, il n'a pas de raison d'être interdit.

Enfin, la commune ne souhaite pas accéder à la demande de Madame Cintas concernant le classement en zone U de sa parcelle (et accessoirement de l'ensemble de La Rourie). Elle estime qu'un classement en zone U de cette parcelle ne respecterait pas les principes de la Loi Montagne et son projet communal traduit dans le PADD.

La commune ne comprend pas l'argument des zones tendues et n'a jamais axé son argumentaire concernant le classement en zone Aa de la parcelle sur ces points de loi.

8. 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 (2ème 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 ».

Réponse de la Commune :

Les pages citées sont a priori celles du rapport de présentation.

1. Cette mention précise que la Loi Montagne prévoit qu'une dérogation à la règle d'une urbanisation en continuité des « bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants » est possible. Ces dérogations sont prévues aux termes de l'article L122-7 du code de l'urbanisme, et nécessitent une étude présentée à minima en CDNPS, et justifiant de la demande de dérogation au regard de divers éléments (agriculture, espaces naturels et forestiers, paysages, patrimoine, risques, ...).

2. Cet aléa existe et doit être pris en compte dans un souci de sécurité des biens et des personnes.

3. L'identification de la rue est sur plan « calade de la fontaine ».

On considèrera donc dans la réponse que la question vaut pour l'extension prévue du village sur les parcelles 109, 110, 111, 112, 113 et en dessous jusqu'à la 561 (extension sud).

La jurisprudence évoquée est une jurisprudence liée à la loi montagne et n'a pas vraiment de lien avec ces parcelles pour lesquelles le principe de continuité n'est pas remis en cause.

La municipalité considère ce secteur d'extension comme pertinent au regard de la forme du village, de la pente, du potentiel en matière d'intégration paysagère. Les premières parcelles sont des jardins, mais l'ensemble est surtout occupé par des boisements peu qualitatifs.

Pour les parcelles 35 et 585, celles-ci représenteraient une autre extension par rapport au village. La commune préfère privilégier le secteur évoqué ci-dessus afin de ne pas encourager une urbanisation en direction de l'Eglise.

La commune ne souhaite donc pas répondre favorablement à ces demandes.

4. Une étiquette de zonage est effectivement manquante, y compris sur les plans de zonage. Elle sera donc ajoutée.

Ces constructions (maison de la chasse et de l'ancien hangar) ont tout à fait leur place dans le continuum urbanisé de ce secteur et est traduit en zone Ub. Un classement en dehors d'une zone U semble instable d'un point de vue juridique.

La commune ne souhaite donc pas répondre favorablement à cette demande.

5. Le fait d'être entouré de constructions, qui ne forme ici tout de même pas un continuum urbain très marqué, et dont la partie Ouest est une exploitation agricole ne fait pas pour autant perdre le potentiel agronomique de cette parcelle qui est plantée de pommier et exploitée.

Comme évoqué dans les réponses à Madame Cintas, la présence de réseaux n'oblige en rien à un classement en zone U ou AU comme elle n'empêche pas un classement agricole.

La commune ne souhaite donc pas répondre favorablement à cette demande.

Une bonne partie du secteur de la Tuilière est en effet concerné par un aléa de crue torrentielle qui n'empêche pas ici de fait la construction, notamment pour des constructions agricoles.

Le classement de cette zone en zone agricole constructible répond aux besoins de la commune et aux demandes de la chambre d'agriculture et de la CDPENAF, qui a « validé » cet espace, en matière de développement des exploitations ou d'installations nouvelles. Il présente des enjeux paysagers moindres que d'autres secteurs de la plaine d'où le choix de la classer en zone A.

La commune ne souhaite donc pas répondre favorablement à cette demande.

6. Il n'y a pas de raison objective de passer cette construction en zone Ap (c'est une habitation isolée qui n'a aucune fonction agricole).

7. Effectivement le terrain de la Mairie est de maîtrise communale. Concernant le classement du terrain communal près de l'église, faudrait-il encore disposer d'un projet quelconque sur ces terrains et qui ne soit pas réalisable en zone N, ce qui n'est pas le cas. Il n'y a donc pas de projet inscrit au PADD et donc aucune raison de classer ce terrain en zone Uep. Précisons que

la création d'une zone Uep sur une parcelle vierge créerait une consommation d'espace supplémentaire qu'il faudrait justifier.

La commune ne souhaite donc pas répondre favorablement à cette demande.

8. Les articles du règlement pourraient être sans objet (sauf les articles 6 et 7 qui doivent obligatoirement être réglementés). Cependant ils peuvent aussi être réglementés, et c'est ce qu'a souhaité faire la municipalité pour commencer à établir une vision sur ces terrains afin notamment d'être en cohérence avec les justifications apportées sur son inscription (OAP, densité minimum, typologie de construction ...).

La commune ne souhaite donc pas répondre favorablement à cette demande.

9. La question de la délimitation dans un PLU n'est pas qu'une question d'affichage sur des cartes. La commune estime ici que le classement en zone U de ce secteur n'est pas possible au regard notamment de la Loi Montagne (voir détail dans les réponses apportées à Madame Cintas).

La commune ne souhaite donc pas répondre favorablement à cette demande.

La zone Ub est effectivement issue d'un mitage de la plaine, (au même titre que la zone Aa), mais ce mitage a créé des ensembles que l'on peut considérer comme formant « *bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants* » au titre de la Loi Montagne, et PAU, d'où un classement en zone U et des extensions prévues à partir de ces secteurs en lien avec le projet communal de renforcement du secteur de la Mairie.

Il n'y a en effet en l'état qu'une seule unité foncière non bâtie dans cette zone.

10. La commune n'est pas sûre de comprendre la question. Si l'on parle des bâtiments déjà ciblés pour un changement de destination, ce n'est pas « pourraient », mais bien « ils peuvent » changer de destination dans l'objectif en effet notamment de favoriser le maintien ou la restauration de leur valeur architecturale. Pour les deux bâtiments mentionnés, seul le Pigeonnier est identifié par la Municipalité. Ce bâtiment n'a pas vocation à changer de destination notamment du fait de sa volumétrie, de sa surface, qui ne semblent pas permettre une utilisation dans une fonction comme le logement ou l'hébergement touristique.

La commune ne souhaite donc pas répondre favorablement à cette demande.

11. La commune n'est pas sûre de comprendre les questions/remarques.

Le code de l'urbanisme dispose effectivement que « *Dans les zones agricoles ou naturelles et en dehors des secteurs mentionnés au présent 6°, le règlement peut désigner les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination **ne compromet pas** l'activité agricole ou **la qualité paysagère du site**. [...]* »

Ces changements de destinations ont été présentés en CDPENAF et n'ont pas fait l'objet de remarques. Le permis de construire, s'il est déposé, devra également passer en CDPENAF.

Cet avis n'appelle donc aucune remarque de la commune.

Pour la suite, la commune ne comprend pas si la remarque estime que les règles de la zone A ne permettent pas la réalisation des destinations autorisées (« *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* ») ou si ces règles ou bien même la vocation de la zone, ne sont pas à même de préserver le caractère paysager ou ont vocation à le dégrader (« *qui gâcheront fortement le paysage de ce secteur de grande valeur* »).

Dans le premier cas, la commune estime que les règles de la zone permettent tout à fait la réalisation des destinations autorisées, les constructions d'habitation devant respecter un caractère local sans contraintes abusives, et les bâtiments agricoles obtenant une grande souplesse (des règles d'implantation et de hauteur, et une règle relative à l'existant pour l'aspect extérieur).

Dans le second cas, la commune estime que les règles sont tout à fait à même de préserver la qualité paysagère des lieux, se référant notamment largement à l'existant. Le classement dans une zone où toute construction serait interdite ne semble pas pertinent à la municipalité au regard de l'existant, de la présence sur ce secteur d'une exploitation pérenne qui peut avoir besoin de nouvelles constructions et de la volonté de la commune de permettre l'intégration de nouveaux bâtis agricoles au sein des hameaux agricoles existants et leurs abords afin d'éviter leur diffusion dans les secteurs les plus intéressants d'un point de vue paysager.

Concernant l'inscription d'un EBC, cette prescription est extrêmement contraignante, ne serait-ce que pour un entretien du boisement. Ce secteur constitue avant tout un outil de travail pour les agriculteurs qui doivent pouvoir l'entretenir. C'est pourquoi la municipalité a préféré appliquer des règles plus souples dans cette volonté de préserver les boisements en zone A avec la mention « *Les arbres existants seront conservés le plus possible afin d'obtenir un effet d'intégration immédiat, ainsi, les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.*

Autour des bâtiments agricoles sera réalisé un aménagement paysager de type bocage constitué d'arbuste en cépée d'essences locales plantés en quinconce (1/3 de persistants). Les végétaux employés devront être d'essence locale. »

12. Cet avis n'appelle aucune remarque de la commune.

13. Cet avis n'appelle aucune remarque de la commune.

14. Cette mention du règlement est valable pour les zones A, Ap et Aa dont le corps de règlement est regroupé mais ne présente effectivement aucun cas en A et Aa. L'utilisation de la règle reste limitée en Ap. Néanmoins cette règle ne pose aucun problème dans l'application du règlement.

15. Ces éléments seront corrigés.

16. Cette coquille sera corrigée.

17. Ces secteurs sont clairement des zones agricoles. La carte page 130 est une cartographie de l'OCSOL qui ne peut être lue à ce niveau de détail (télé-détection – 50 000ème). Ceci sera précisé dans cette partie du rapport de présentation.

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 peut en l'état évoluer. Ceci constitue une erreur que la commune souhaite corriger puisque tous les bâtiments agricoles de la commune bénéficient en l'état d'un classement en zone A. La parcelle sera donc intégrée en zone A au lieu de Ap.

9. 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.

Réponse de la Commune :

La commune ne souhaite pas 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 souhaite accorder une extension d'environ 300 m² sur les parcelles sollicitées.

10. REMARQUE N°10 : A.HUAULT

Souhaite que sa parcelle n°54 au lieu-dit La Combe reste constructible car elle souhaite réaliser une division parcellaire.

Réponse de la Commune :

Cette parcelle est située en zone Ub du projet de PLU, donc constructible dans le respect des règles établies par le futur PLU.

CHAPITRE .3 : MEMOIRE DE REPONSE AUX REMARQUES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

1. REMARQUE N°1

**Monsieur AIGON demande que la parcelle n°58 ne soit pas classée constructible ,en est-il le propriétaire?de même pour ce qui concerne les parcelles n° 45,46,48,50,et 51 ?
la règle des 10 mètres (en hauteur) pour tout bâtiment fait partie du règlement du PLU**

Monsieur AIGON précise qu'il est propriétaire ou copropriétaire de ces parcelles en en-tête du courrier.

Monsieur AIGON (ce second avis est rendu en tant que Président de SALEON, SITE, VILLAGE & PATRIMOINE, ASSOCIATION DECLAREE N°W052000341, ce qui est à prendre en compte), ne sollicite pas une hauteur de 10 mètres, mais précise justement que cette hauteur de 10 mètres appliquée partout peut poser problème. Il sollicite également un alignement des faitages en cas de constructions mitoyennes ou d'extension (voir réponses apportées à son avis en Chapitre 2).

2. REMARQUE N°2

Madame GAUDY Séverine souhaite aménager un cabanon (qui menace ruine,nous visité ensemble) es-ce possible ? Elle souhaite construire un hangar en zone Ap, quel est le statut de cette personne (agricultrice ?).

L'information n'a pas été transmise sur la localisation de ce cabanon, puisque l'emplacement cité était le C9 qui est un hangar.

La question posée est plus précisément la viabilisation en logement.

Aucun compte-rendu sur la visite de terrain n'a été fourni.

Il s'avère que la question vaut pour le cabanon situé au sud-ouest du hangar. Ce cabanon fait environ 30m², ne présente aucun caractère patrimonial et tombe en ruine.

Le cabanon n'est en l'état pas ciblé par un changement de destination. Il ne peut pas se transformer en logement dans ce cadre.

La commune ne souhaite pas y accorder un changement de destination du fait de ces caractéristiques (faible surface, état, intérêt patrimonial).

Le statut de Madame Gaudy ne change rien à la possibilité de construire un hangar agricole en zone Ap, puisque cela est dans tous les cas impossible.

3. REMARQUE N°3

Monsieur R RABASSE, souhaite que la parcelle agricole n°116 constituée en verger de pommes située dans un secteur entouré d'habitations, soit classée en secteur constructible vu les nuisances lors des traitements, je pense que l'on ne peut que donner un avis favorable.

La commune n'a pas à se positionner sur la volonté du commissaire enquêteur de donner un avis favorable ou non (ce qui est laissé à sa discrétion)

Comme détaillé dans la réponse apportée, la commune ne souhaite pas répondre favorablement à cette demande.

4. REMARQUE N°4

Monsieur CHFEWEG, lui confirmer que ses parcelles n°59 et 60 sont toujours en secteur constructible.

Le nom de ce Monsieur est « HOLENWEG ».

Ces parcelles sont situées en discontinuité au titre de la Loi Montagne. Elles ne sont pas constructibles dans le projet de PLU arrêté (zone Ap) et la commune ne souhaite pas répondre favorablement à un éventuel classement en zone U, à son sens injustifiable d'un point de vue juridique et dans le cadre du projet communal.

5. REMARQUE N°5

Madame CINTAS propriétaire de la parcelle n°83 au lieu-dit « La Rourie » reste en zone constructible (jugement du TA de Marseille), cette personne semble très inquiète...

Une réponse est apportée à Madame CINTAS en Chapitre 2, sur laquelle le commissaire peut s'appuyer pour rendre son rapport et ses conclusions.

6. REMARQUE N°6

Madame NICOLS pose 16 questions(je ne les poses pas, vous avez une copie) c'est pratiquement une nouvelle étude du PLU ?

Madame Nicols a le droit de remettre en cause le projet présenté. La commune a apporté une réponse point par point en Chapitre 2, sur laquelle le commissaire peut s'appuyer pour rendre son rapport et ses conclusions.

7. REMARQUE N°7

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).

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 souhaite répondre favorablement à une extension légère de la zone Ub pour répondre à ce besoin. Une réponse est apportée Chapitre 2, sur laquelle le commissaire peut s'appuyer pour rendre son rapport et ses conclusions.

8. REMARQUE N°8

**Limiter le développement de la commune à 130 habitants, n'est-ce pas trop restrictif ?
Pourquoi n'y a-t-il pas de secteur classé UC ET UD ?**

Ce développement envisagé est le projet de la Commune pour la décennie à venir, et qui lui semble pertinent pour son territoire. Il s'appuie notamment sur les tendances passées, et sur le projet volontariste porté par la Municipalité, qui permet de justifier d'une croissance légèrement supérieure aux tendances passées.

La Préfecture dans son avis estimait par exemple que cette croissance était assez poussée, bien que correctement justifiée.

Elle s'établit également au regard de l'état des réseaux et des possibilités d'investissement de la commune.

La commune n'est pas sûre de comprendre la question sur l'absence de zone UC et UD. Si la question résulte du fait qu'il existe une absence de « lettres » entre la zone Ub et la zone Uep, cela s'explique par la volonté de rendre plus explicite la terminologie de la zone « ep » = équipements. Les lettres a, b ... étant des zones à dominante résidentielle.

Dans l'absolu il n'y a aucune obligation de classer les zones dans l'ordre.

Sinon, il n'y avait tout simplement pas d'autres typologies de zones à créer.