

Commune de CHAMPCELLA

RAPPORT

Enquête publique

Portant sur l'élaboration du
Plan local d'urbanisme

Du 30 juillet 2019 au 3 septembre 2019

Autorité organisatrice : Commune CHAMPCELLA

Commissaire Enquêteur : Faure Dominique

Sommaire

I – Présentation du Projet

- I 1 – Présentation de la Commune de Champcella
- I 2 – Origine du projet

II - Le cadre général de l'enquête publique

- II.1 Le cadre juridique et réglementaire
- II.2 – La décision d'enquête publique
- II.3– Objet de l'enquête publique
- II4 – Désignation du Commissaire Enquêteur
- II.5 – Concertation préalable
- II 6 – Déroulement de l'enquête
- II 7 – Information du Public
- II.8 – Composition du dossier d'Enquête
- II9 – Procès-verbal de synthèse

III – Analyse du procès verbal de synthèse

Pièces jointes

- Publications
- Copie du procès-verbal de synthèse
- Courrier réponse au « procès-verbal de synthèse »

I Présentation

I 1 Présentation de la commune de Champcella :

La commune de Champcella, située dans les Hautes Alpes, fait partie de la Communauté de communes du Pays des Ecrins et du canton de l'Argentière la Bessée.

Sa population, en 2016, est de 187 habitants.

En 2015, la population se décomposait :

- De 75.4 % d'actifs ayant un emploi, chômeurs
- De 24.5 % d'inactif : pré-retraité, retraité, élève, étudiant, stagiaires non rémunéré, autres inactifs

En 2015, à Champcella, était recensé 210 logements, 43% de résidence principale et 57% de résidence secondaire ou logements occasionnels.

Jusqu'en décembre 2015, les règles d'urbanisme appliquées sur la commune étaient dictées par le Plan d'Occupation des Sols.

C'est en 2016 que la Commune de Champcella, est passée au RNU.

I2 – Présentation du Projet

Le 5 Juillet 2018, le Conseil Municipal a lancé la procédure d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme.

Cette délibération remplace la délibération n°46, abrogée, qui avait été prise le 1^{er} décembre 2016 et par laquelle était prescrit l'élaboration du plan local d'urbanisme

Afin de pouvoir se réapproprier les règles d'urbanisme propre à son ambition sur son territoire, elle se devait de mettre en place un Plan Local d'Urbanisme.

Les principaux objectifs poursuivis lors de cette élaboration ont été les suivants :

- Redynamiser la croissance démographique en favorisant l'accueil de nouvelles populations
- Maintenir l'offre d'équipements publics sur la commune
- Assurer un développement urbain organisé et respectueux de l'existant notamment au regard des enjeux paysagers que constituent certaines silhouettes villageoises
- Modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain, conformément au cadre réglementaire
- Préserver l'environnement local, ses paysages et sa biodiversité
- Préserver l'identité architecturale de la commune

- Préserver les terres agricoles
- S'inscrire dans la démarche du SCOT Pays des Ecrins
- Favoriser une organisation urbaine équilibrée entre les différents hameaux de la commune en renforçant plus particulièrement le chef-lieu et Chambon

I3 - Le règlement du PLU : document de synthèse

Le règlement est le document de synthèse qui permet de définir les règles d'urbanisme à appliquer sur le territoire. Le territoire communal est repris le plan de zonage. Chaque zone y sera matérialisée :

- Zone A : zones agricoles
- Zone N : zones naturelles et forestières
- Zone urbaine : Ua, Ub et Ub1

Ces deux documents sont les pièces maitresses ce dossier abouti.

II Cadre général de l'enquête

L'enquête publique a pour but d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'environnement. Les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête sont prises en considération par le maître d'ouvrage.

I.1– Le cadre juridique et réglementaire

- Le code général des collectivités territoriales et notamment son article L.2122-18
- Le code de l'Environnement, notamment ses articles L.123-3 à 123-18 et R.123-12 à 123-27
- Le code de l'urbanisme, notamment son article L 153-9
- La délibération du conseil municipal n°46/2016 en date du 1/12/2016 prescrivant l'élaboration du PLU, abrogée et remplacée par la délibération n°31/2018 en date du 05/07/2018, définissant les objectifs poursuivis et fixant les modalités de la concertation
- La délibération n°46/2018 du 6/12/2018 actant le débat qui a eu lieu au sein du Conseil Municipal, sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables
- La délibération du conseil municipal n °09/2019 en date du 11/04/2019 approuvant le bilan de la concertation en arrêtant le projet de plan local d'urbanisme
- La décision de la Présidente du Tribunal Administratif de Marseille en date du 18/06/2019 désignant le commissaire enquêteur

II.2 – La décision d'enquête publique

Monsieur le Maire de la Commune de Champcella a prescrit par arrêté municipal en date du 4 juillet 2019 l'Enquête Publique du PLU en cours d'élaboration sur sa commune. Ce dernier est enregistré sous la référence 11/2019.

II.3– Objet de l'enquête publique

L'enquête publique porte sur le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de Champcella.

Il est bon de rappeler :

Le 6/12/2018 a été prise la délibération 46/2018 actant le débat qui a eu lieu au sein du Conseil Municipal relatif aux orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables (PADD).

L'arrêt du projet a été réalisé le 11/04/2019, délibération 09/2019.

II.4 – Désignation du Commissaire Enquêteur

A la demande de Monsieur le Maire de la Commune de Champcella, la présidente du tribunal administratif de Marseille m'a désignée en qualité de commissaire enquêteur par décision du 18 juin 2019 portant le numéro E19000091/13.

II.5 – Concertation préalable

Le Commissaire enquêteur a :

- Pris connaissance et étudié le dossier
- S'est rendu sur le terrain
- Contrôlé les dispositions prises pour l'affichage
- Echangé avec le Maire de la Commune
- Contrôlé et paraphé le dossier d'enquête mis à disposition du public
- Contrôlé et paraphé le registre d'Enquête publique

Le 24 juillet, j'ai rencontré Monsieur Cheylan, maire, il m'a présenté le dossier.

La présentation des objectifs du projet, l'élaboration de la planification des différentes phases de l'enquête.

II 6 – Déroulement de l'enquête

L'enquête publique s'est déroulée du 30 juillet au 3 septembre 2019. La dernière permanence s'est terminée le mardi 3 septembre à 17 heures.

La durée de l'enquête a été de 36 jours consécutifs.

Le dossier était consultable en Mairie de Champcella par le public aux jours et horaires d'ouverture de la Mairie.

Décision 18/06/19

Dossier E19000091/13

Les permanences du commissaire enquêteur ont été les suivantes :

- Le mardi 30 juillet 2019 de 14 heures à 17 heures
- Le samedi 3 aout 2019 de 9 heures à 12 heures
- Le mardi 6 aout 2019 de 14 heures à 17 heures
- Le jeudi 22 aout 2019 de 14 heures à 17 heures
- Le jeudi 29 aout 2019 de 14 heures à 17 heures
- Le mardi3 septembre 2019 de 14 heures à 17 heures

II 7 – Information du Public

Par voie d’affichage :

L’information du public a été effectuée par voie d’affichage à la porte de Champcella, dans les panneaux d’affichage communaux

Par internet :

Les pièces du dossier d’enquête ont également été mis à disposition du public. Sur le site internet de la Commune, un lien permettait de retrouver tous les documents versés au dossier.

Une adresse mail avait été créée pour l’occasion : champcellaplu@gmail.com, le public avait la possibilité de consigner ses éventuelles observations.

Par la presse :

- o 1ere insertion
 - Le Dauphiné libéré du 10 juillet 2019
 - Alpes et Midi du 11 juillet 2019
- o 2eme insertion
 - Le Dauphiné libéré du 31 juillet 3019
 - Alpes et Midi du 1^{er} aout 2019

II.8 – Composition du dossier d’Enquête

I. La notice introductive portant enquête publique unique

II. Les pièces administratives et notamment :

- La délibération du conseil municipal n°09/2019 du 11/04/2019 arrêtant le projet de plan local d’urbanisme,
- le bilan de la concertation, comprenant la synthèse des observations et des propositions formulées par le public lors de la concertation
- Le présent arrêté de mise en enquête publique

III. Le projet de plan local d’urbanisme comprenant

- * un rapport de présentation
- * Un projet d’aménagement et de développement durables, des orientations d’aménagement et de programmation
- * Un règlement, comprenant des documents écrits et graphiques
- * des annexes

IV La mention des textes qui régissent l’enquête publique

V Un sous dossier comprenant les différents avis émis concernant le projet de PLU, et notamment :

- L'avis de l'autorité environnementale
- L'avis favorable de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers des Hautes Alpes en date du 9 mai 2019 au titre de la dérogation à la règle de la constructibilité limitée
- L'accord du Préfet port sur la dérogation au principe de l'urbanisation limitée en l'absence de SCOT
- Les avis émis par les personnes publiques associées.

II9 – Procès-verbal de synthèse

Un registre d'enquête à feuillets, coté et paraphé par le commissaire enquêteur était à disposition pour recevoir les observations du public. Il a été recueilli 20 remarques pendant la période d'enquête.

Le procès-verbal de synthèses a été remis lors de la réunion organisée en mairie le 6 septembre.

Le Commissaire enquêteur a rencontré, Monsieur Cheylan, ses adjoints et Mme Laurianne Brunel. Il leur a été remis le procès-verbal de synthèse.

Le Commissaire enquêteur a reçu la réponse au Procès-verbal de synthèse par mail et en courrier en lettre recommandée avec AR.

III Analyse des réponses apportées au procès verbal de synthèse au travers du mémoire

Le commissaire enquêteur a complété, si nécessaire, en caractère gras une demande d'explication complémentaire qu'il souhaite voir apporter.

Chaque remarque devra être prise en considération et une réponse devra y être apportée.

Mémoire de réponse aux demandes de la population suite à l'enquête publique

1. REPONSE AU TABLEAU DE SYNTHESE

Ci-après sont précisées les observations de la commune face aux demandes transcrites dans le PV de synthèse du commissaire enquêteur.

1	GIRAUD BRIGITTE	C390	CHAMBON	Souhaite que son terrain soit constructible
---	--------------------	------	---------	---

Cette demande fait écho à de nombreuses demandes dans ce secteur : les observations 1, 8, 9 et 20 demandent la constructibilité de parcelles accolées situées au sud-ouest du Chambon. Au total, ces parcelles ont une superficie cumulée d'environ 2000 m². Afin d'éviter des décrochés dans la zone urbaine, il serait nécessaire de rajouter par ailleurs 6 parcelles supplémentaires, d'une superficie cumulée de 700 m², et donc un total d'environ 2700 m² (0,27 ha). Cette superficie représente 10% de la superficie potentiellement constructible au PLU arrêté et est donc, rapportée au projet communal, trop importante.

Nous rappelons que la commune a l'obligation de modérer sa consommation d'espace agricoles, naturels et forestiers et ne peut de ce fait satisfaire l'ensemble des demandes. Dans un souci d'équité vis-à-vis de ces administrés, elle est donc défavorable au classement en zone urbaine ou à urbaniser de l'ensemble de ces parcelles.

Analyse du Commissaire enquêteur : explications claires, aucune remarque complémentaire

2	GIRAUD BRIGITTE	8696CHAMPAILLAUD	CHAMBON	Souhaite que son terrain soit constructible
---	--------------------	------------------	---------	---

La commune étant soumise à la loi Montagne, l'urbanisation doit être réalisée en continuité du village, des hameaux et des groupes d'habitations définis au titre de cette loi dans le rapport de présentation du PLU.

La parcelle B696, d'une superficie de 1664 m², est située en discontinuité de ces derniers: toutefois, sa proximité au hameau du Chambon et l'absence de rupture physique pourrait éventuellement permettre son rattachement au hameau du Chambon, moyennant le reclassement d'un secteur agricole en zone urbaine ou à

urbaniser, d'une superficie d'environ 2 000 m², en plus de la parcelle B696. Cette superficie (environ 3600 m²) représente 14% de la superficie potentiellement constructible au PLU arrêté et est donc, rapportée au projet communal, trop importante. La parcelle B696 est par ailleurs utilisée à des fins agricoles et concernée par un aléa naturel de chute de blocs (selon la cartographie informative des risques naturels des Hautes-Alpes).

Nous rappelons que la commune a l'obligation de modérer sa consommation d'espace agricoles, naturels et forestiers et ne peut de ce fait satisfaire l'ensemble des demandes. Dans un souci d'équité vis-à-vis de ces administrés, elle est donc défavorable au classement en zone urbaine ou à urbaniser de l'ensemble de ces parcelles.

Analyse du Commissaire enquêteur : explications claires, aucune remarque complémentaire

3	MAGNE JEAN LOUIS	B1279	VILLE	Souhaite que son terrain obtenu par donation en 2016, constructible à l'époque, le reste. De fait redevienne constructible.
---	---------------------	-------	-------	---

Cette parcelle a une superficie de 1482 m², et est en partie utilisée à des fins agricoles (elle est identifiée au registre parcellaire graphique de 2018 comme surface pastorale (herbe prédominante et ressources fourragères ligneuses présentes). La commune étant dans l'obligation de modérer sa consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers, elle ne souhaite pas répondre favorablement à cette demande.

Analyse du Commissaire enquêteur : Il me semble important d'être plus précis dans les arguments qui conduisent à cette décision. Il est important de rappeler que ce champ a été obtenu par donation et de fait le propriétaire va être lésé.

4	LARRIVE Jean	E1503-E1502-E0978	PONTEIL	A acheté en 1995 du terrain constructible. Souhaite que ses parcelles restent constructibles
---	--------------	-------------------	---------	--

Les parcelles E1 503, E1502 et E0978 sont situées en discontinuité du village, des hameaux et des groupes d'habitations définis au titre de la loi Montagne. Or l'urbanisation doit être réalisée en continuité de ces derniers. De ce fait, il n'est pas possible de classer ces parcelles en zone urbaine ou à urbaniser au PLU.

Analyse du Commissaire enquêteur : Monsieur m'a expliqué avoir pris du retard dans son projet pour des raisons qui ont dû être réglées par voie de justice. Il souhaite voir aboutir son projet, c'est pourquoi, il demande la réintroduction de ses parcelles à un secteur constructible.

La réponse apportée par la Municipalité est claire. La loi Montagne ne permet pas d'apporter une réponse positive à la demande.

5	JOUBERJEAN Gaston	164-1647-1633	VILLE	OAP N°2 Le Village, propose un autre accès pour desservir les différents lots constituant l'OAP
---	-------------------	---------------	-------	---

La commune propose de modifier les orientations d'aménagement et de programmation de ce secteur afin de proposer, au lieu d'une voie de desserte, plusieurs accès au secteur, qui pourront être mobilisés par les pétitionnaires.

En effet, sur ce secteur, du fait des nombreuses indivisions, il n'y a aucune obligation de passer par une opération d'aménagement d'ensemble (cela aurait sans doute eu pour effet de bloquer la constructibilité du secteur entier). La réalisation d'une voie unique de desserte sans opération d'aménagement d'ensemble impacterait donc les propriétaires de façon inégale. Cette nouvelle proposition permet donc à la fois un traitement équitable des administrés, et une suite favorable à la demande de M. JOUBERJEAN.

**Analyse du Commissaire enquêteur :
Aucune remarque**

6	MAGNE JEAN LOUIS	B1279	VILLE	Souhaite que son terrain obtenu par donation en 2016, constructible à l'époque, le reste. De fait, redevienne constructible (même demande que la N°3)
---	------------------	-------	-------	---

Cette demande est identique à la demande n°3. Cf. réponse n°3.

7	ALBRAND Yvette	C831	VILLE	Souhaite que sa parcelle redevienne constructible car un compromis de vente est en cours
---	-------------------	------	-------	--

Cette parcelle a une superficie de 280 m² et forme un parallépipède d'environ 31 de long et 9 de large. La parcelle est très étroite et le retrait de 4 m par rapport aux limites séparatives imposé dans la zone Ub attenante rendrait très compliquée son urbanisation (elle permettrait la construction d'un bâtiment de seulement 1 m de large.

De ce fait, la commune ne souhaite pas répondre favorablement à cette demande.

Analyse du Commissaire enquêteur :

Je pense qu'une réflexion nouvelle devrait être engagée afin de ne laisser aucun trouble sur ce terrain. Le compromis de vente ayant été signé tant le propriétaire que l'acquéreur trouveront un intérêt à ce qu'il le reste. D'autant que le compromis a été signé par le propriétaire du terrain voisin, qui jouxte le dit terrain, et de fait l'argument « permettrait la construction d'un bâtiment de 1m de large » n'est pas recevable.

8	BASTIEN MIREILLE	CI 688 ET CI 689	CHAMBON	Ces terrains obtenus par héritage étaient constructibles, souhaite qu'ils le restent
---	---------------------	------------------	---------	--

Cette demande fait écho à de nombreuses demandes dans ce secteur : les observations 1, 8, 9 et 20 demandent la constructibilité de parcelles accolées situées au sud-ouest du Chambon. Au total, ces parcelles ont une superficie cumulée d'environ 2000 m². Afin d'éviter des décrochés dans la zone urbaine, il serait nécessaire de rajouter par ailleurs 6 parcelles supplémentaires, d'une superficie cumulée de 700 m², et donc un total d'environ 2700 m² (0,27 ha). Cette superficie représente 10% de la superficie potentiellement constructible au PLU arrêté et est donc, rapportée au projet communal, trop importante.

Nous rappelons que la commune a l'obligation de modérer sa consommation d'espace agricoles, naturels et forestiers et ne peut de ce fait satisfaire l'ensemble des demandes. Dans un souci d'équité vis-à-vis de ces administrés, elle est donc défavorable au classement en zone urbaine ou à urbaniser de l'ensemble de ces parcelles.

Analyse du Commissaire enquêteur : Je pense qu'une réflexion devrait être engagée sur ce secteur. Ce terrain constructible, au POS, correspond à la seule part d'héritage de Madame Bastien. Il me semble important de prendre en considération ce fait. On peut entendre tous les arguments évoqués mais humainement parlant je pense que l'on se doit de retravailler sur ce secteur.

9	MAZARD JEAN CLAUDE	CI 685- CHAMBON E1071 PONTEIL		Souhaite que ses terrains soient constructibles
---	-----------------------	--------------------------------------	--	---

Concernant la parcelle C 1685 située au Chambon, cette demande fait écho à de nombreuses demandes dans ce secteur : les observations 1, 8, 9 et 20 demandent la constructibilité de parcelles accolées situées au sud-ouest du Chambon. Au total, ces parcelles ont une superficie cumulée d'environ 2000 m². Afin d'éviter des décrochés dans la zone urbaine, il serait nécessaire de rajouter par ailleurs 6 parcelles supplémentaires, d'une superficie cumulée de 700 m², et donc un total d'environ 2700 m² (0,27 ha). Cette superficie représente 10% de la superficie potentiellement constructible au PLU arrêté et est donc, rapportée au projet communal, trop importante.

Nous rappelons que la commune a l'obligation de modérer sa consommation d'espace agricoles, naturels et forestiers et ne peut de ce fait satisfaire l'ensemble des demandes. Dans un souci d'équité vis-à-vis de ces administrés, elle est donc défavorable au classement en zone urbaine ou à urbaniser de l'ensemble de ces parcelles.

Concernant la parcelle E1071 située au Ponteil, cette demande fait également écho à d'autres demandes dans le secteur: les observations 9, 12 et 20 demandent la constructibilité de parcelles accolées situées au sud-ouest du Ponteil. Au total, ces parcelles ont une superficie cumulée d'environ 583 m². Afin d'éviter des décrochés dans la zone urbaine, il serait nécessaire de rajouter par ailleurs une autre parcelle supplémentaire, d'une superficie cumulée de 72 m², et donc un total d'environ 655 m² (0,07 ha). Une partie du secteur est par ailleurs utilisé à des fins agricoles

(identification au registre parcellaire graphique de 2018 comme surface pastorale (ressources fourragères ligneuses prédominantes))

Nous rappelons que la commune a l'obligation de modérer sa consommation d'espace agricoles, naturels et forestiers et ne peut de ce fait satisfaire l'ensemble des demandes. Dans un souci d'équité vis-à-vis de ces administrés, elle est donc défavorable au classement en zone urbaine ou à urbaniser de l'ensemble de ces parcelles, d'autant plus que la commune souhaite développer en priorité le Chambon et le village, aucun développement significatif n'est attendu au Ponteil.

Analyse du Commissaire enquêteur : arguments notés, qui me permettront d'argumenter les conclusions

10	MAZARD JEAN CLAUDE	ACCES GRILLONINERE	LA CHAMBON	Demande à ce que le chemin rural soit matérialisé par des emplacements réservés
----	-----------------------	-----------------------	---------------	---

Le chemin rural est déjà de propriété communale, un emplacement réservé n'aurait donc aucun intérêt. En effet, l'emplacement réservé est un outil permettant à des bénéficiaires (qui peuvent être des collectivités, services et organismes publics) de pouvoir acquérir en priorité un bien lors de sa mise en vente, afin de réaliser, entre autres choses, des voies publiques.

Analyse du Commissaire enquêteur : Je pense qu'il faut entendre sa demande sur les terrains privés qui rendent impraticable le chemin rural en voiture. Une réflexion serait à engager sur le domaine privé.

11	JOUBERJEAN GASTON	1474-1480	GOUAS	Précise que se terrains peuvent être arrosés, considère que ce n'est pas une zone sèche, demande le changement sur le plan
----	----------------------	-----------	-------	--

Le fait qu'un terrain puisse être arrosé ou irrigué ne permet pas d'affirmer une absence de pelouse sèche. Les arguments présentés sont donc insuffisants pour que la commune puisse se positionner sur l'absence de pelouses sèches dans le secteur, la prescription sera donc maintenue.

Pour rappel, le règlement écrit du PLU prévoit que cette prescription puisse être levée dans des secteurs déterminés sous condition de la réalisation d'une étude certifiée par un expert écologue concluant à l'absence réelle d'une pelouse sèche dans ledit secteur.

Analyse du Commissaire enquêteur : il me semble important de préciser l'origine de la source de cette information Pelouse sèche afin d'informer de façon précise le propriétaire

12	PROREL MICHEL	1072-1073-1767-1768	PONTEIL	Souhaite que ses parcelles soient constructibles
----	------------------	---------------------	---------	--

La parcelle E 1768 est déjà en zone urbaine au projet de PLU arrêté. Aucune modification du document n'est donc nécessaire pour cette parcelle .

Pour les parcelles E 1072, 1073 et 1767, cette demande fait également écho à d'autres demandes dans le secteur: les observations 9, 12 et 20 demandent la constructibilité de parcelles accolées situées au sud-ouest du Ponteil. Au total, ces parcelles ont une superficie cumulée d'environ 583 m². Afin d'éviter des décrochés dans la zone urbaine, il serait nécessaire de rajouter par ailleurs une autre parcelle supplémentaire, d'une superficie cumulée de 72 m², et donc un total d'environ 655 m² (0,07 ha). Une partie du secteur est par ailleurs utilisé à des fins agricoles (identification au registre parcellaire graphique de 2018 comme surface pastorale (ressources fourragères ligneuses prédominantes))

Nous rappelons que la commune a l'obligation de modérer sa consommation d'espace agricoles, naturels et forestiers et ne peut de ce fait satisfaire l'ensemble des demandes. Dans un souci d'équité vis-à-vis de ces administrés, elle est donc défavorable au classement en zone urbaine ou à urbaniser de l'ensemble de ces parcelles, d'autant plus que la commune souhaite développer en priorité le Chambon et le village, aucun développement significatif n'est attendu au Ponteil.

Analyse du Commissaire enquêteur : Je pense que le secteur est à réétudier. Je prends note de la réponse faite cependant je ne trouve pas d'argument probant pour rester sur cette position sur ce secteur.

13	JOUBERJEAN Jacques Sylvie REY David Chantal	G1799-G698	LES ROBERTS	Souhaitent, à court terme louer à l'année des appartements qu'ils auront rénové. C'est pourquoi, demandent à sortir de la zone agricole. Demandent un complément de destination (repris mot pour mot dans le courrier)
----	--	------------	-------------	--

Les parcelles G1799 et G698 sont situées en discontinuité du village, des hameaux et des groupes d'habitations définis au titre de la loi Montagne. Or l'urbanisation doit être réalisée en continuité de ces derniers. De ce fait, il n'est pas possible de classer ces parcelles en zone urbaine ou à urbaniser au PLU.

Les constructions situées sur ces parcelles font l'objet d'une identification au projet de PLU arrêté permettant un changement de destination vers la destination « hébergement hôtelier et touristique », sous réserve :

que ce changement de destination ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

que le projet de changement de destination obtienne un avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers.

La commune est favorable à un élargissement des destinations autorisées et souhaite donc également autoriser le changement de destination vers l'artisanat et le commerce de détail, vers les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et vers l'industrie.

Analyse du Commissaire enquêteur : pas de remarque

14	JOUBERJEAN JACQUES	O-G-677	LES ROBERTS	Souhaite que son terrain soit constructible
----	-----------------------	---------	-------------	---

La parcelle G677 est située en discontinuité du village, des hameaux et des groupes d'habitations définis au titre de la loi Montagne. Or l'urbanisation doit être réalisée en continuité de ces derniers. De ce fait, il n'est pas possible de classer ces parcelles en zone urbaine ou à urbaniser au PLU.

Analyse du Commissaire enquêteur : pas de remarque

15	BRIEU MARTINE	C496	VILLE	Souhaite que son terrain soit redevienne constructible comme il pouvait l'etre.
----	---------------	------	-------	---

Actuellement, 310 m² de la parcelle C496 sont classés en Ub (partie de la parcelle construite) et 640 m² sont classés en zone agricole (A). La partie classée en zone agricole est également concernée par une prescription visant la préservation des pelouses sèches, un habitat à fort enjeu sur la commune.

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

Analyse du Commissaire enquêteur : Il est important de compléter la demande de Madame BRIEU qui portait également sur la parcelle C500. Elle souhaite que cette parcelle soit également constructible.

16	BASTIEN PIERRE	G136	LA LAUZETTE	Souhaite que sa parcelle soit rattaché à l'UB compte tenu qu'elle jouxte sa parcelle G1829 classée en UB, de fait ne serait plus dans l'OAP
----	----------------	------	-------------	---

La parcelle G136 fait partie de la même unité foncière que la parcelle attenante G 1829. Les deux parcelles appartiennent donc au même propriétaire, la parcelle non bâtie G136 constituant le jardin du logement. La demande de M. BASTIEN indique qu'il ne souhaite vraisemblablement pas vendre sa parcelle sur le court terme.

Afin de ne pas bloquer l'aménagement du secteur soumis aux orientations d'aménagement et de programmation, et étant donné que suite à l'avis du département, il est prévu d'imposer une opération d'aménagement d'ensemble sur chaque secteur composant le périmètre OAP, la commune est donc favorable :

à la modification du périmètre soumis aux OAP de façon à en exclure la parcelle G 136 ; au reclassement de cette parcelle en Ub (celle-ci étant actuellement classée en Ubl, classement coïncidant avec le périmètre des OAP.

Analyse du Commissaire enquêteur : pas de remarque

18	STREIFF Marie Hélène	C1654	CHAMP FRAYSSE	Souhaite que sa parcelle redevienne constructible car la transaction de vente est en attente.
----	-------------------------	-------	------------------	---

La parcelle Cl 654 est déjà constructible dans la version arrêtée du projet de PLU, mais elle est soumise à des orientations d'aménagement d'ensemble. Il semblerait donc que la demande de la pétitionnaire soit de sortir de l'OAP et de reclasser cette parcelle en Ub (classement actuel en Ub1, qui coïncide avec le périmètre soumis aux OAP.

Cette demande fait écho à la demande 19 concernant la parcelle Cl 656.

Ces deux parcelles font partie du même secteur pour lequel des orientations d'aménagement et de programmation ont été rédigées : ce secteur est composé des parcelles C 1654, C 1655 et C 1656, qui constituent 3 lots mis en vente, de la parcelle C 824 et d'une petite portion de la parcelle 1653, qui constitue l'accès actuel à ces trois lots. Le secteur a une superficie de 2736 m².

Les OAP relatives à ce secteur imposent un accès commun à travers les parcelles C 824 et 1653 et une densité nette minimale de 15 logements /ha.

La commune souhaite maintenir les OAP pour ce secteur, mais est favorable à l'abaissement de la densité minimale nette à 12 logements/ ha, ce qui permettra de rassurer les pétitionnaires dans le fait qu'il ne sera pas nécessaire de procéder à de nouvelles divisions parcellaires pour permettre l'aménagement du secteur.

Analyse du Commissaire enquêteur : pas de remarque

20	GOUNEL Nathalie et MAZARD Laurence	Cl685-C392 C453 PRA DE PELLA EI071 PONTEIL	CHAMBON	Souhaitent que leurs parcelles constructibles au POS le soient également au PLU
----	---	--	---------	---

Les parcelles Cl 685, C392 et C453 sont situées en discontinuité du village, des hameaux et des groupes d'habitations définis au titre de la loi Montagne. Or l'urbanisation doit être réalisée en continuité de ces derniers. De ce fait, il n'est pas possible de classer ces parcelles en zone urbaine ou à urbaniser au PLU.

Concernant la parcelle EI071 située au Ponteil, cette demande fait également écho à d'autres demandes dans le secteur: les observations 9, 12 et 20 demandent la constructibilité de parcelles accolées situées au sud-ouest du Ponteil. Au total, ces parcelles ont une superficie cumulée

d'environ 583 m². Afin d'éviter des décrochés dans la zone urbaine, il serait nécessaire de rajouter par ailleurs une autre parcelle supplémentaire, d'une superficie cumulée de 72 m², et donc un total d'environ 655 m² (0,07 ha). Une partie du secteur est par ailleurs utilisé à des fins agricoles (identification au registre parcellaire graphique de 2018 comme surface pastorale (ressources fourragères ligneuses prédominantes))

Nous rappelons que la commune a l'obligation de modérer sa consommation d'espace agricoles, naturels et forestiers et ne peut de ce fait satisfaire l'ensemble des demandes. Dans un souci d'équité vis-à-vis de ces administrés, elle est donc défavorable au classement en zone urbaine ou à urbaniser de l'ensemble de ces parcelles, d'autant plus que la commune souhaite développer en priorité le Chambon et le village, aucun développement significatif n'est attendu au Ponteil.

19	BRILLET Delphine et CLAVEL Simon	C1656 CHAMPSDUFRAYSSE		Souhaite acheter ce terrain pour y construire leur résidence principale. Souhaite qu'il soit constructible.
----	--	------------------------------	--	---

La parcelle Cl 656 est déjà constructible dans la version arrêtée du projet de PLU, mais elle est soumise à des orientations d'aménagement d'ensemble. Il semblerait donc que la demande de la pétitionnaire soit de sortir de l'OAP et de reclasser cette parcelle en Ub (classement actuel en Ub1, qui coïncide avec le périmètre soumis aux OAP.

Cette demande fait écho à la demande 18 concernant la parcelle Cl 654.

Ces deux parcelles font partie du même secteur pour lequel des orientations d'aménagement et de programmation ont été rédigées : ce secteur est composé des parcelles C 1654, C 1655 et C 1656, qui constituent 3 lots mis en vente, de la parcelle C 824 et d'une petite portion de la parcelle 1653, qui constitue l'accès actuel à ces trois lots. Le secteur a une superficie de 2736 m².

Les OAP relatives à ce secteur imposent un accès commun à travers les parcelles C 824 et 1653 et une densité nette minimale de 15 logements /ha.

La commune souhaite maintenir les OAP pour ce secteur, mais est favorable à l'abaissement de la densité minimale nette à 12 logements/ ha, ce qui permettra de rassurer les pétitionnaires dans le fait qu'il ne sera pas nécessaire de procéder à de nouvelles divisions parcellaires pour permettre l'aménagement du secteur.

Analyse du Commissaire enquêteur : pas de remarque

17	Famille LEPINE	G 1860-G1862	LA LAUZETTE Parking rocher esclade Réhabilitation des maisons vides Energie solaire	Souhaite que ses terrains soient intégrés dans la zone 3 - densité mini 10 logts/hct Souhaite que le nombre de place de stationnement soit limité à 6 + un parking à vélo Souhaite que la réhabilitation de ces maisons avant de construire de nouveaux chalets Surpris que cette question Energie solaire soit si peu abordée dans le PLU
----	----------------	--------------	---	---

Concernant l'ajout des parcelles G 1860 et 1862 au périmètre soumis aux orientations d'aménagement et de programmation (OAP), la commune souhaite prendre un temps de réflexion supplémentaire et n'émet donc pas d'observations.

Analyse du Commissaire enquêteur : cette demande, à mon sens, va dans le sens des orientations que s'est fixé la Municipalité. Je pense qu'il serait judicieux d'intégrer ces terrains dans l'OAP.

Concernant l'emplacement réservé destiné à la création de stationnement à proximité du site d'escalade, pour des raisons pratiques, il semble plus opportun que l'emplacement réservé porte sur l'ensemble de la parcelle, comme c'est le cas dans la version arrêté. La commune est favorable à l'ajout de dispositifs permettant le stationnement vélo en plus du stationnement automobile. Le règlement écrit pourra donc être modifié en ce sens.

Analyse du Commissaire enquêteur : pas de remarque

Concernant la réhabilitation des maisons, la commune y est favorable mais le foncier concerné ne lui appartenant pas, elle ne peut forcer les propriétaires de maisons vacantes / en cours de délabrement à réhabiliter.

Analyse du Commissaire enquêteur : pas de remarque

Concernant l'énergie solaire, le thème est abordé dans le diagnostic territorial, qui présente notamment le rayonnement solaire sur plan horizontal sur la commune de Champcella. Le règlement écrit permet le développement de panneaux photovoltaïques en toiture dans l'ensemble des zones. Aucun projet de parc photovoltaïque n'étant connu de la commune, le PLU n'en prévoit pas.

Analyse du Commissaire enquêteur : pas de remarque

2. REPONSE AUX REMARQUES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Est-ce qu'une réflexion a été engagée sur les serres ?

Avant toute chose, une réflexion a été menée sur les espaces agricoles, en fonction des différents enjeux qui les concernent (notamment, l'enjeu paysager). Concernant les espaces agricoles, deux classements ont été mis en place au zonage :

Le classement en zone A, une zone agricole permettant les constructions à destination d'exploitation agricole;

Le classement en zone Ap, une zone agricole protégée, dans laquelle les constructions à destination d'exploitation agricole (qui comprend notamment les serres) sont interdites. Plusieurs zones Ap ont été mises en place:

- o En entrée du village de Champcella, afin de préserver la silhouette villageoise et l'entrée de village qualitative;*
- o Dans la plaine alluviale de la Durance, cette zone étant majoritairement concernée par des risques (cf. cartographie informative des risques) et constituant sans doute les meilleures terres agricoles de la commune ;*
- o Sur la partie la plus visible des coteaux steppiques. ces secteurs possédant une grande qualité paysagère (coteaux steppiques) et étant fortement visibles depuis la vallée de la Durance (en plus d'enjeux écologiques, ces secteurs faisant partie du site Natura 2000 Steppique Durancien et Queyrassin).*

Une réflexion a été engagée par la commune, non pas uniquement sur les serres, mais sur l'ensemble des constructions à destinations d'exploitation agricole, les serres comme les autres bâtiments pouvant avoir un impact négatif sur le paysage.

Cette réflexion a mené vers :

une limitation de l'emprise au sol des constructions à destination d'exploitation agricole à

500 m²;

Une limitation de la hauteur des constructions à destination d'exploitation agricole à 13 m.

Suite à cette demande, le débat a été relancé concernant les serres agricoles : la commune souhaite permettre les serres maraichères et horticoles dans la plaine alluviale de la Durance : ainsi, il est proposé une sous-zone de Ap, dans laquelle les constructions à destination d'exploitation agricole sont autorisées uniquement sous la forme de serre maraichère et horticole, dans la limite de 500 m² d'emprise au sol et de 4 m de hauteur.

Analyse du Commissaire enquêteur : pas de remarque

OAP: comment sera gérée la densité d'occupation?

Pour chaque secteur composant les périmètres soumis à des orientations d'aménagement et de programmation, une densité nette minimale de logements a été déterminée. La densité nette concerne la partie privative du logement (parcelle d'assise de la construction, jardin et place de stationnement privative) à l'exclusion des parties publiques ou «communes» de l'urbanisation {voiries, espaces et équipements de services publics, bassin de rétention...}.

Dans la version arrêtée du PLU, du fait des nombreuses indivisions concernant les périmètres soumis à des OAP, le choix retenu était celui de ne pas imposer d'opérations d'aménagement d'ensemble pour l'aménagement de la zone.

Toutefois, dans la pratique, il est compliqué d'imposer certains aménagement (par exemple, un accès commun, une voie de desserte ou encore une bande végétalisée à aménager) sans impacter de façon inégale les propriétaires.

De ce fait, dans les secteurs pour lesquels le conseil départemental demande la création d'un unique accès sur les routes départementales, la commune imposera une opération d'aménagement d'ensemble dans la version du PLU qui sera soumise à l'approbation. C'est le cas pour le périmètre de la Lauzette et le périmètre situé au sud du village. Ce n'est en revanche pas le cas pour le périmètre situé au centre du village de Champcella. Pour ce périmètre, aucune opération d'aménagement d'ensemble ne sera obligatoire mais les orientations d'aménagement et de programmation seront modifiées de manière à permettre un aménagement au fur et à mesure, tout en assurant un traitement équitable des administrés. Ainsi, concernant la densité, une mention pourra être ajoutée afin d'en assurer son respect:

«Ce secteur a une vocation principalement résidentielle, toutefois d'autres destinations de constructions sont autorisées dans ta zone. Pour le calcul de ta densité, seules les superficies destinées à accueillir du logement sont à prendre en compte. En cas d'aménagement du périmètre au fur et à mesure, le nombre de logements requis pour chaque terrain d'assiette de projet devra être arrondi à l'unité supérieure.»

Analyse du Commissaire enquêteur : pas de remarque

OAP le village : quelles ont été les réflexions engagées pour définir cet emplacement ?

Au cœur du village, un tènement non bâti (à l'exception d'une construction non qualitative) présente un fort potentiel de développement, dans un secteur stratégique, à la fois pour sa localisation centrale, pour sa proximité par rapport aux principaux équipements publics et pour son insertion architecturale dans un centre village ancien qualitatif. Les OAP mises en place sur ce secteur mettent en place les conditions permettant d'organiser l'urbanisation de ce secteur, qui présente toutefois l'inconvénient de comporter de nombreuses indivisions. Du fait de ces indivisions, la commune ne souhaite pas imposer d'opération d'aménagement de la zone, les constructions pourront donc être réalisées au fur et à mesure.

Suite aux autres avis des personnes publiques associées et des pétitionnaires s'étant manifestés durant l'enquête publique, plusieurs modifications des orientations d'aménagement et de programmations seront revues. La commune prévoit ainsi de supprimer l'obligation de créer une voie de desserte locale, longée d'un cheminement piéton, et de privilégier la création d'accès multiples de part et d'autre de la zone.

Où est-il mis en œuvre pour permettre le petit artisanat ?

La commune ne dispose pas de zone d'activités artisanales. Champcella est une commune rurale, éloignée des principaux axes de circulation : ce dernier élément rend difficile une potentielle attractivité de la commune pour de nombreuses entreprises, qui ont besoin d'une desserte optimale. Toutefois à Champcella, de nombreux habitants possèdent des entreprises individuelles. Cette dynamique est également caractéristique des communes rurales de faible démographie, relativement isolées : les habitants créent leur propre emploi, et le tissu économique est donc dominé par les indépendants ou les petites entreprises. Les entreprises sont donc souvent développées sur le lieu d'habitat de l'entrepreneur. Afin de prendre

en compte ce paramètre, les zones urbaines (Ua et UbJ autorisent les constructions à destination d'industrie et d'artisanat et de commerce de détail, sous réserve que leur présence n'entraîne pas de nuisances de nature à les rendre incompatibles avec le voisinage d'une zone habitée .

Le commissaire enquêteur n'a pas de remarques particulières à apporter aux réponses faites par la Municipalité aux avis des personnes publiques associées. Il tiendra compte des ces arguments qui le conduiront à ses conclusions.

En annexe :

- Copie des publications
- Certificat d'affichage
- Mémoire de réponse au PV de synthèse

La conclusion est rédigée séparément.

Fait à Saint Martin de Queyrières, le 2 octobre 2019
FAURE Dominique
Le Pré du Faure
05120 SAINT MARTIN DE QUEYRIERES

ANNEXES