Envoyé en préfecture le 29/04/2019
Reçu en préfecture le 29/04/2019
Affiché le 30 AVR. 2019
ID : 005-210500294-20190411-27_2019-DE

N° 27/2019

EXTRAIT
DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL

L'an deux mille dix neuf
Le 11 avril
Le conseil municipal de CHABOTTES
Dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, à la mairie,
Sous la présidence de Monsieur Roland AYMERICH

Date de la convocation : 04 avril 2019
Secrétaire de séance : Danièle JOUSSELME, 3ème adjoint.

Présents : AUTUORI Christine, conseillère - AYMERICH Roland, Maire – BEAUDOIN Gérard, 4ème adjoint – DUSSERRE Jean-Marc, conseiller - GIVAUDAN Patricia, conseillère - GUILLE Raphaël, conseiller - HUGUES François, conseiller – JOUSSELME Danielle, 3ème adjoint - JOUSSELME Serge, 2ème adjoint – NICOLAS Elsie, 1er adjoint.

Absents : ANDRE Christine, conseillère - JUANEDA Sophie, conseillère – LAUZIER Magali, conseillère - RANGUIS Christophe, conseiller - RANGUIS Vincent, conseiller.

Nombre de membres en exercice : 15
Présents : 10 Votants : 10
Pour : 9 Contre : 0 Abstentions : 1

Objet : APPROBATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Monsieur le Maire présente au Conseil Municipal l'objet de la réunion qui est d'approuver le document de **Plan Local d'Urbanisme**.

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L 153-21, L 153-22 et R 153-1 à R 153-2,

Vu le code général des collectivités territoriales et notamment son article L 2121-29,

Vu les articles L 103-2 et suivants du Code de l'Urbanisme relatifs à la concertation,

Vu le décret n°2015-1783 du 28 Décembre 2015 relatif à la recodification de la partie réglementaire du livre Ier du Code de l'Urbanisme

Vu la délibération du **17 Novembre 2014** prescrivant **la révision générale du Plan Local d'Urbanisme,** fixant les objectifs ainsi que les modalités de concertation,

Vu la délibération suite aux débats sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables, tenu conformément à l'article L 153-12 du Code de l'Urbanisme, ayant eu lieu lors de réunions du Conseil Municipal du **10 Décembre 2015,**

Vu la délibération en date du **29 Juin 2018** arrêtant **le projet de Plan Local d'Urbanisme** et dressant le bilan de la concertation,

Vu l'avis des personne publiques associées,

Vu l'arrêté du Maire **n°26/2018** en date du **23 Novembre 2018** soumettant à enquête publique **le projet de Plan Local d'Urbanisme arrêté** par le Conseil Municipal,

Vu le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur,

Acte rendu exécutoire après dépôt en Préfecture le
Et publication le

N° 27/2019

Envoyé en préfecture le 29/04/2019
Reçu en préfecture le 29/04/2019
Affiché le 30 AVR. 2019
ID : 005-210500294-20190411-27_2019-DE

Vu le **projet de Plan Local d'Urbanisme** et notamment le rapport de présentation, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), les Orientations d'Aménagement et de Programmation, le règlement accompagné des documents graphiques et les annexes,

Considérant que le **projet de Plan Local d'Urbanisme**, tel qu'il est présenté au Conseil Municipal est prêt à être approuvé après modifications du dossier conformément à la note en réponse aux personnes publiques associées et prise en considération des conclusions du Commissaire enquêteur dans les conditions précisées dans la note jointe,

Conformément aux articles susvisés du Code de l'Urbanisme.

Monsieur le Maire propose à l'ensemble du Conseil de procéder au vote.

APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ, LE CONSEIL MUNICIPAL, DÉCIDE :

- **D'approuver le Plan Local d'Urbanisme par 9 voix POUR, 0 voix CONTRE et 1 ABSTENTION,**
- **Décide, vu l'état d'avancement du PLU, de s'appuyer sur la réglementation antérieure au 1er Janvier 2016.**

Conformément aux articles R 153-20 et R 153-21 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en Mairie pendant un mois et d'une mention dans un journal diffusé dans le département.

Ainsi fait et délibéré les jours, mois et an susdits.

Le Maire, Roland AYMERICH

MAIRIE DE CHABOTTES (Hautes-

Acte rendu exécutoire après dépôt en Préfecture le
Et publication le

Envoyé en préfecture le 29/04/2019
Reçu en préfecture le 29/04/2019
Affiché le
ID : 005-210500294-20190411-27_2019-DE

Commune de CHABOTTES

PLU approuvé au 11 Avril 2019

Annexe à la délibération d'approbation du PLU

La présente note, annexe à la délibération d'approbation du PLU, s'appuie sur la note en réponse aux personnes publiques associées qui a été annexée au dossier d'enquête publique. Elle explicite également les modifications qui ont été issues de l'enquête publique.

RÉPONSE DE LA COMMUNE À L'AVIS DE L'ETAT

L'ensemble du dossier de PLU a été déposé en Préfecture le 13 Juillet 2018. Les personnes publiques associées ont trois mois pour rendre leur avis.
L'avis de l'Etat a été envoyé le 12 Octobre 2018 et reçu en mairie par mail le 12 Octobre 2018 puis par voir postale.

1. Eléments majeurs de fragilité du dossier (Paragraphes 1, 2 et 4)

1.1. Remarques de l'Etat sur la gestion économe de l'espace

1.1.1. Compatibilité avec le SCoT sur les objectifs de logements, de densité moyenne et espaces prioritaires

Le SCoT a alloué à la commune une enveloppe de 7,3 ha selon l'objectif dynamique projeté sur 12 ans.
Les objectifs de croissance démographique ont été revus à la baisse dans le PADD pour atteindre une population à l'horizon de 12 ans de 1.015 personnes et non de 1.034, réduisant l'objectif de croissance démographique de 1,65 %/an à 1,47%/an. Le nombre de logements projeté à 12 ans est de 111 logements, soit une surface de 7,4 ha sur la base de 15 logements/ha.
Dans ces conditions, le PLU (PADD) reste compatible avec les objectifs du SCoT de l'Aire Gapençaise.

1.1.2. Compatibilité avec le SCoT du gisement foncier pour l'habitat (hors résidences touristiques)

L'estimation de la DDT concernant le gisement foncier brut s'appuie sur une photo aérienne (IGN) qui date de l'été 2015. Les données sont erronées.
L'analyse du PLU présenté (gisement foncier de 7,38 ha - cf. Rapport de présentation page 131 et suivantes) tient compte des constructions réalisées (le cadastre a été mis à jour au fur et à mesure de la réalisation des permis de construire) et des permis de construire accordés (donnant des droits aux tiers) **à l'arrêt du projet**. Il est donc évident qu'il y ait un différentiel.

Envoyé en préfecture le 29/04/2019
Reçu en préfecture le 29/04/2019
Affiché le
ID : 005-210500294-20190411-27_2019-DE

Certaines constructions sont déjà habitées. Il n'y a plus lieu de les considérer comme disponible.
Cela a été l'occasion de réactualiser les données en fonctions des derniers permis de construire. La surface disponible est alors de **7,38 ha**.

2. Autres éléments à faire évoluer dans le dossier de PLU

2.1. Remarques de l'Etat sur la gestion des ressources en eau

2.1.1. L'eau potable

Les périmètres de captage du "Puits de Chabottes" et de la "Source des Fontettes" ont été rajoutés sur le plan de l'annexe "Servitudes" 53.
Le rapport de présentation et les annexes sanitaires ont été complétés par la cartographie relative à la zone stratégique de la nappe de Chabottes.

2.1.2. L'assainissement

Conformément à l'article R 151-53 8° du Code de l'Urbanisme, le schéma de zonage d'assainissement est bien joint à l'annexe sanitaire (Annexe 51). Il a été agrandi pour une meilleure lisibilité.

2.2. Remarques de l'Etat sur la préservation des terres agricoles

- **Partie de la parcelle ZE 188 située hameau des Oliviers en zone Uc**

Cette extension concerne un projet d'extension de la station-service indispensable à son fonctionnement et à la viabilité économique de cette entreprise.

Cette extension urbaine sur l'espace agricole a été présentée en CDPENAF et au regard de ces explications n'a pas appelé de remarques.
Par ailleurs, la station-service marque "l'entrée de ville". L'aménagement de ce secteur permettrait une amélioration sur le plan paysager de l'entrée Nord de la commune.
Le règlement de la zone Uc tient d'ailleurs déjà compte de l'impact visuel des constructions par rapport à la RD 944, très fréquentée (cf. articles Uc 11, Uc 12, Uc 13). L'article Uc 11 a été complété et renforcé dans le but d'améliorer l'insertion paysagère des constructions.

- **Zone AUba(m) des Beyguières qui impacte la zone agricole : réduction**

La zone AUba(m) des Beyguières a été réduite dans sa partie Nord afin de préserver une partie des bonnes terres agricoles limitant ainsi l'impact.
Le projet a été revu à la baisse et l'OAP a été adaptée en fonction du nouveau zonage.

2.3. Risques naturels et technologiques, nuisances sonores

- Suppression de la parcelle ZM 84 (Pont de Frappe) - R1 PPR :
  La zone Ub a été réduite et superposée à la limite rouge du PPR.

- Suppression de la parcelle ZD 56 (Ut Hameau du Moulin) - R2 PPR :
  La zone Ut a été réduite et superposée à la limite rouge du PPR.

Envoyé en préfecture le 29/04/2019
Reçu en préfecture le 29/04/2019
Affiché le
ID : 005-210500294-20190411-27_2019-DE

3. Observations diverses sur les documents

Rapport de présentation

- **Pages 11 et 17 :** Les termes de "zone périphérique" du Parc National des Ecrins ont été remplacés par "aire d'adhésion".

- **Pages 102 et 147 :** La zone "Ncc" a été remplacée par la zone "Ucc".

- **La SCoT identifie une zone d'aménagement commercial sur Chabottes (ZACOM n°3) mais le périmètre ne correspond pas avec la zone AUc :**

Effectivement, la zone AUc ne correspond pas à la ZACOM n°3. Le SCoT laisse le choix aux Communautés de Communes de définir avec les communes membres les limites des zones d'activités intercommunales. Le point a été fait avec la Communauté de Communes laquelle reprendra la nouvelle délimitation de la ZACOM issue du projet communal de PLU au travers d'une nouvelle délibération de répartition des surfaces au prochain conseil communautaire.
La zone AUba(m) des Beyguières, zone de mixité fonctionnelle mais à dominante d'habitat a été sortie des surfaces économiques d'intérêt communautaire.
La zone AUca a été redéfinie en fonction des limites définies au PLU.

- **Page 155 :** Le terme "Durance" a été remplacé par le terme "Drac" dans le chapitre "Eau libre".

Règlement (partie graphique et écrite)

- **Les STECAL :** La légende des plans identifie clairement la zone Nl en tant que STECAL.

- **Page 7 du règlement :** L'article L 113-1 a été remplacé par l'article R 421-23-2 du Code de l'Urbanisme.

- **La largeur de la marge de recul imposée pour la zone AUc n'est pas indiquée sur le document graphique.** La marge de recul est mentionnée. Effectivement, elle se superpose avec le tracé de principe concernant l'accès. La lisibilité de cette marge de recul a été améliorée sur le document graphique et dans le dossier OAP.

- **Hébergements touristiques complémentaires à l'activité agricole (articles A 2 et A 14 du règlement) :** Cette disposition est maintenue pour le secteur Ac (zone agricole).

- **Aires de stationnement ouvertes au public de moins de 500 m² en zone Ac :** L'article A 2 du règlement de la zone agricole indique déjà comme conditions d'autorisation dans son chapeau général : "*Sont admis, **à condition** de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages*".
L'article A 2 a été néanmoins complété en mentionnant explicitement ce type d'aménagement, sous les conditions précitées.

Envoyé en préfecture le 29/04/2019
Reçu en préfecture le 29/04/2019
Affiché le
ID : 005-210500294-20190411-27_2019-DE

- **Zone Na : Aire de covoiturage où sont autorisées les installations mais constructions.**
  Cette aire de covoiturage est de compétence intercommunale. Les équipements publics ou d'intérêt collectif y sont cependant déjà autorisés.

- **Articles Ut 2 et Ut 14 - Autorisation des logements de fonction.**
  Les logements de fonction sont autorisés dans la zone (article Ut 2) sous certaines conditions (article Ut 14), de la façon suivante : *"Il est admis un logement de fonction par activité, à l'approbation du PLU, incorporé au bâtiment d'activité et limité à 150 m² de surface de plancher".*

- **L'arrêté préfectoral du 21 Juillet 2000 relatif aux zones à risque d'exposition au plomb n'est plus valide :** Il a été supprimé des annexes sanitaires.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

- **Page 4 :** L'OAP (plan) a été mise en cohérence avec le plan de zonage (erreur matérielle) pour intégrer le zonage "Ucc" à la place de "Ncc".

- **Page 4 & 7 :** L'OAP (plan) a été mise en cohérence avec le plan de zonage (erreur matérielle) concernant la zone Ap dans le secteur des Ribières/Pré Vieux.

- **Zone AUba(n°1) :** Les pages 4 (tableau) et 5 du dossier OAP ont été mises en cohérence (erreur matérielle).

- **Zone AUc (devenue AUca) :** L'OAP précise la marge de recul de 20 m par rapport à la RD 944.

REPONSE DE LA COMMUNE A L'AVIS DU SCoT* DE L'AIRE GAPENÇAISE

* SCoT : Schéma de Cohérence Territoriale

1. Remarques du SCoT sur le développement économique, commercial et résidentiel

- **Point d'incompatibilité : Redéfinir une enveloppe de foncier urbanisable compatible avec le SCoT.**

Le SCoT a alloué à la commune une enveloppe de 7,3 ha selon l'objectif dynamique projeté sur 12 ans.
Les objectifs de croissance démographique ont été revus à la baisse dans le PADD pour atteindre une population à l'horizon de 12 ans de 1.015 personnes et non de 1.034, réduisant l'objectif de croissance démographique de 1,65 %/an à 1,47%/an. Le nombre de logements projeté à 12 ans est de 111 logements, soit une surface de 7,4 ha sur la base de 15 logements/ha.
Dans ces conditions, le PLU (PADD) reste compatible avec les objectifs du SCoT de l'Aire Gapençaise.

Envoyé en préfecture le 29/04/2019
Reçu en préfecture le 29/04/2019
Affiché le
ID : 005-210500294-20190411-27_2019-DE

- **<u>Point d'incompatibilité</u> : Justifier les surfaces ouvertes à l'urbanisation au regard du global de PLU et de la rétention foncière.**

L'estimation de SCoT concernant le gisement foncier brut s'appuie sur une photo aérienne qui date de l'été 2015. Les données sont erronées.
L'analyse du PLU présenté (gisement foncier de 7,38 ha - cf. Rapport de présentation page 131 et suivantes) tient compte des constructions réalisées et des permis accordés (donnant des droits aux tiers) **à l'arrêt du projet**. Il est donc évident qu'il y ait un différentiel.
Le cadastre a été mis à jour au fur et à mesure de la réalisation des permis. Certaines constructions sont déjà habitées. Il n'y a plus lieu de les considérer comme surface disponible.
Cela a été l'occasion de réactualiser les données en fonctions des derniers permis de construire. La surface disponible est alors de **7,38 ha**.

Vu que les objectifs démographiques ont été revus à la baisse, il n'y a plus d'incompatibilité avec le SCoT.

- **<u>Observation</u> : Rendre compatible les zones où le commerce est autorisé au projet de PLU avec les dispositions définies par le SCoT.**

Le règlement a été clarifié afin de limiter les constructions destinées à l'artisanat et commerce de détail dont la surface commerciale de vente est inférieure à 1.000 m² par établissement aux espaces prioritaires d'urbanisation de la Haute-Plaine et des Estèves (zone Ua) mais également au village de Chabottes (Ua - Centre village). Le commerce de proximité favorise le maintien de l'attractivité des centres villages. La commune de Chabottes souhaite conserver la possibilité d'éventuelles installations commerciales dans le vieux village.
La zone **Uc** autorise l'artisanat et le commerce de détail à condition qu'il soit situé dans la zone d'activités de la Haute Plaine et que sa surface commerciale de vente soit inférieure à 500 m² par établissement.
Le règlement de la zone AUc (devenue AUca) a été adapté pour autoriser le commerce de détail dont la surface commerciale de vente est inférieure à 500 m² par établissement.

- **<u>Observation</u> : Le SCoT préconise que le secteur AUc (*devenu AUca*) de la Haute-Plaine soit soumis à opération d'ensemble.**

Le secteur d'activités économiques AUc du Tomas, à l'entrée de la Haute Plaine, fait partie d'une ZAE d'intérêt communautaire (ZACOM). Indépendamment de toute maîtrise foncière, et sans pouvoir anticiper sur les modalités opérationnelles de son aménagement, le PLU, au travers de son règlement et de ses OAP, peut soumettre l'aménagement du secteur à opération d'ensemble, d'un seul tenant, dans le but de permettre une meilleure maitrise de son urbanisation.
Le secteur AUc sera soumis à opération d'ensemble, d'un seul tenant et deviendra AUca. Le règlement de la zone AUca a été adapté ainsi que l'OAP.

2. Remarques du SCoT sur l'agriculture, les trames vertes et bleues et le paysage

- **<u>Observation</u> : Revoir la formulation du règlement sur l'ensemble des zones agricoles (Aa, Ac, Ag, Ap) en détaillant par sous-zone et par article et préciser dans quelles zones sont autorisés les hébergements touristiques.**

Pour des raisons de simplification et de synthèse (éviter les règlements trop longs et finalement peu lisibles), le règlement de la zone agricole concerne d'abord ce qui est interdit (article A 1) ou

Envoyé en préfecture le 29/04/2019
Reçu en préfecture le 29/04/2019
Affiché le
ID : 005-210500294-20190411-27_2019-DE

autorisé sous conditions (article A 2) pour l'ensemble de la zone agricole tous secteurs confondus (chapeau général). Sont détaillées ensuite les particularités propres à chacun des secteurs, à l'occurrence les secteurs Ac, Ag et Ap. L'hébergement touristique chez l'exploitant agricole et le logement de fonction ne sont autorisés que dans le secteur Ac.

L'article A 2 a été complété concernant le secteur Ac pour le préciser. Ce qui est autorisé dans le secteur Ag a été aussi précisé (page 56).

- **<u>Observation</u> : Préciser les définitions des "installations techniques nécessaires à l'exploitation agricole", "installations et aménagements agricoles" et préciser les zones dans lesquelles la création de surface de plancher n'est pas autorisée.**

Les "installations" sont définies par le Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 sur la modernisation du contenu des PLU et le lexique national d'urbanisme. Les installations sont différenciées des constructions dans le sens où elles n'offrent pas d'espace utilisable par l'homme (ne peut y entrer, y vivre ou y exercer une activité. *"Les installations techniques de petites dimensions (chaufferie, éoliennes, poste de transformation, canalisations, ...) et les murs de clôtures n'ont pas vocation à créer un espace utilisable par l'homme".*

Concernant les "aménagements agricoles" le règlement précise *"les aménagements <u>sans création de surface de plancher</u>"*. Il ne s'agit donc pas de constructions.

Les définitions actualisées des notions "d'installation", de "construction", de "construction existante" et de "bâtiment" ont été annexées au règlement.

La notion d'aménagement est parfois ambiguë. Elle peut recouvrir la réalisation d'une construction ou simplement la réalisation de travaux de terrassement, de voirie, de requalification paysagère, etc. Afin qu'il n'y ait pas de confusion, la formulation "sans création de surface de plancher" a été systématiquement associée au terme "d'aménagement".

- **<u>Observation</u> : Reconfigurer la zone Uc en entrée Est de la Haute-Plaine qui empiète sur l'espace agricole identitaire.**

Cette extension concerne un projet d'extension de la station-service indispensable à son fonctionnement et à la viabilité économique de cette entreprise.

Cette extension a été présentée en CDPENAF et au regard de ces explications n'a pas appelé plus de remarques.

Par ailleurs, la station-service marque "l'entrée de ville". L'aménagement de ce secteur permettrait une amélioration sur le plan paysager de l'entrée Nord de la commune.

Le règlement de la zone Uc tient d'ailleurs déjà compte de l'impact visuel des constructions par rapport à la RD 944, très fréquentée (cf. articles Uc 11, Uc 12, Uc 13). L'article Uc 11 a été complété et renforcé dans le but d'améliorer l'insertion paysagère des constructions.

- **<u>Observation</u> : Préciser les possibilités de construction des hébergements touristiques et logements de fonction dans les zones Ucc et Ut.**

<u>Zone Ucc :</u> Le règlement indique que *Sont admises les constructions liées à la vocation de la zone dont le caractère dominant est* : ***"zone équipée dédiée à l'accueil et à l'hébergement touristiques de type camping-caravanage",*** dont :

- *Les activités de camping-caravanage ou destinés à l'implantation d'habitations légères de loisirs ou de parc résidentiel de loisirs sous gestion hôtelière,*
- *Les extensions de constructions existantes exclusivement liées à l'activité de camping-caravanage (hébergements temporaires tant que l'activité est autorisée), activités et animation,*

Envoyé en préfecture le 29/04/2019
Reçu en préfecture le 29/04/2019
Affiché le
ID : 005-210500294-20190411-27_2019-DE

Concernant les logements de fonction, l'article Ucc 14 indique :
"Il est admis un logement de fonction par activité, à l'approbation du P[illegible] de plancher".

Zone Ut : le règlement indique : "***Zone urbaine à vocation d'accueil touristique".*** *"Sont admises les constructions dédiées à l'accueil et à l'hébergement touristique de type collectif"* (cf. règlement zone Ut, page 38).

Ont été précisées (rajoutées) dans l'article **Ut 2** ***Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières :***

- Les activités d'accueil et d'hébergement touristique de type collectif, sous gestion hôtelière à l'exception du camping-caravanage, habitations légères de loisirs ou de parc résidentiel de loisirs.

Concernant les logements de fonction, ils ont été autorisés sous certaines conditions. L'article Ut 14 a été modifié ainsi (cf. réponse à l'avis de l'Etat) :
"Il est admis un logement de fonction par activité, à l'approbation du PLU, incorporé au bâtiment d'activité et limité à 150 m² de surface de plancher".

AVIS DE LA CHAMBRE D'AGRICULTURE

La Chambre d'Agriculture a été saisie par la commune par courrier du 11 Juillet 2018 et par un courrier en date du 25 Octobre 2018, elle a émis un **avis favorable** au projet de PLU.

REPONSE DE LA COMMUNE A L'AVIS DE LA CDPENAF

Après saisine de la Commune, la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF) s'est réunie le **4 Octobre 2018** dont l'avis est daté du **9 Octobre 2018** et reçu par mail le 24 Octobre 2018 et s'est prononcée sur les points suivants :

1. Le projet de PLU arrêté

La Commission a donné un avis **favorable sans prescription à la majorité de ses membres** au projet de PLU arrêté.

2. Les Secteurs de Taille et de Capacité Limités (STECAL)

Avis **favorable à l'unanimité des membres** pour les trois STECAL présentés (2 zones Ne et 1 zone Nl).

3. Les possibilités d'extension des bâtiments d'habitation existants et annexes situés en zones agricoles et naturelles

La Commission a donné un avis **favorable à l'unanimité des membres.**

Envoyé en préfecture le 29/04/2019
Reçu en préfecture le 29/04/2019
Affiché le
ID : 005-210500294-20190411-27_2019-DE

AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE

La MRAE a été saisi par courrier RAR en date du **11 Juillet 2018** et a accusé réception par mail en date du **17 Juillet 2018.**
Aucun avis de l'Autorité environnementale n'est parvenu en commune. Passé le délai des trois mois après sa saisine, cet avis est tacite et donc réputé favorable.

ABSENCE D'OBSERVATION de l'Autorité environnementale émise dans le délai imparti de 3 mois : Révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de CHABOTTES (05)

MISSION REGIONALE D'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE PROVENCE-ALPES-COTE D'AZUR (MRAe PACA) , Autorité environnementale

http://www.side.developpement-durable.gouv.fr

AVIS DU PARC NATIONAL DES ECRINS (PNE)

Le Parc National des Ecrins a été saisi en date du 12 Septembre 2018 et a rendu son avis en date du 16 Octobre 2018.
Il remarque que le projet de PLU marque une réelle avancée par rapport au document antérieur tant sur la plan qualitatif que sur le plan quantitatif en faisant le choix d'une modération significative de la consommation d'espaces forestiers, naturels et agricoles.
Il note avec satisfaction que de nombreux outils ont été mobilisés pour répondre à des enjeux de préservation et de mise en valeur de l'environnement, du paysage et des patrimoines naturels et culturels.

AVIS DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU CHAMPSAUR-VALGAUDEMAR

1. Le Développement économique

- **L'enveloppe de foncier économique affectée à la commune de Chabottes par délibération du Conseil Communautaire du 15 Juin 2017, soit 2,15 ha pas été complètement retranscrite dans le PLU arrêté.**

Il s'agit d'un choix de la commune. L'excédent de surface pourra donc être réaffecté à d'autres communes de la Communauté de Communes.

- **ZAE de la Haute-Plaine : La ZAE communautaire de la Haute-Plaine définie par délibération du Conseil Communautaire du 15 Juin 2017 n'apparait pas dans le PLU arrêté comme une zone d'intérêt communautaire qui est gérée et aménagée par la Communauté de Communes. Il convient de s'accorder sur le nouveau périmètre de la zone et sur les OAP qui devront être validées en Conseil communautaire.**

Le zonage de la zone d'activités intercommunale doit être revu, adapté et validé entre la Commune et la Communauté de Communes par délibération.

Envoyé en préfecture le 29/04/2019
Reçu en préfecture le 29/04/2019
Affiché le
ID : 005-210500294-20190411-27_2019-DE

Cette délibération a été prise le 22 Novembre 2018 et les modificati[illegible] été intégré[illegible] PLU approuvé. L'OAP de cette zone mentionne qu'il s'agit d'une [illegible] d'intérêt communautaire (intercommunale).

En ce qui concerne la volonté de réaliser une opération publique, la Communauté de Communes a la possibilité de réaliser une ZAC (Zone d'Aménagement Concerté) ayant pour but de réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement des terrains à bâtir en vue de les céder ou de les concéder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés.
Ce n'est pas au PLU de définir si l'opération sera publique ou privée.

2. La rédaction du règlement et des OAP

- **La zone Uc :**

La zone Uc est une zone à dominante d'activités secondaires et tertiaires :
« Sont admises les constructions usuelles liées aux activités économiques des secteurs secondaire et tertiaire (industrielles, d'entrepôt, de bureau, d'exposition, de commerce de gros), avec logements de fonction. »
Néanmoins, l'artisanat et le commerce de détail y sont autorisés, à condition qu'ils soient situés dans la zone d'activités de la Haute Plaine et que leur surface commerciale de vente soit inférieure à 500 m² par établissement.

- **La zone AUba(m) :**

Le point a été fait avec la Communauté de Communes laquelle reprendra la nouvelle délimitation de la ZACOM issue du projet communal de PLU au travers d'une nouvelle délibération de répartition des surfaces.
La zone AUba(m) des Beyguières, zone de mixité fonctionnelle mais à dominante d'habitat a été sortie des surfaces économiques d'intérêt communautaire (Délibération du 22 Novembre 2018).

- **La zone AUc :**

Le secteur AUc a été soumis à opération d'ensemble, d'un seul tenant et devient ainsi AUca. Le règlement de la zone AUca a été adapté ainsi que l'OAP.

- **La zone A :**

Les équipements publics ou d'intérêt collectif sont autorisés dans toute la zone A (donc y compris en secteur Aa), à condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
La station d'épuration est un équipement public d'intérêt collectif.

AVIS DE RESEAU DE TRANSPORT D'ELECTRICITE

Les services RTE constatent que la ligne aérienne 63.000 V GRISOLLES - PONT DU FOSSE a bien été prise en compte dans les documents (annexe et plan des servitudes).

Le règlement a été complété concernant la hauteur des installations liées aux équipements publics ou d'intérêt collectif qui n'est pas règlementée (cf. article 10 du Titre I "Dispositions générales" et les articles 10 (hauteur) des zones U, AU, A et N).

Envoyé en préfecture le 29/04/2019
Reçu en préfecture le 29/04/2019
Affiché le
ID : 005-210500294-20190411-27_2019-DE

RTE n'est jamais mentionné dans le règlement du PLU, pas plus d[illegible] autre opérateur ou entreprise particulière.

Les équipements publics sont autorisés dans les zones A et N (article 2) : « *Les installations et constructions nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif indispensables, à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement de la zone, ou qu'ils réclament une localisation dans cette zone ou qu'elles soient incompatibles avec le voisinage des zones habitées* ».

Les équipements publics ne sont pas interdits (donc autorisés) dans les zones U et AU (article 1) : ♦ Exemple : « *Tous aménagements, installations et ne correspondant pas à la vocation de la zone ou non mentionnés à l'article Ub2, à l'exception des équipements nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif* »

Leur entretien n'est pas règlementé par le PLU (sauf EBC).

RTE a pris acte que le réseau n'était pas impacté par des Espaces Boisés Classés (EBC).

Les coordonnées du service à contacter sont bien identifiées dans l'annexe 53 - Servitudes.

AVIS DE L'ARCHITECTE DES BATIMENTS DE FRANCE (ABF) sur la demande de dérogation à l'article L 111-16 du Code de l'Urbanisme

La Commune a saisi l'ABF en date du **11 Juillet 2018**, courrier déposé en Préfecture le **13 Juillet 2018** au titre de l'article L 111-17 qui vise à rendre les règles d'urbanisme relatives à l'aspect extérieur des bâtiments inopposables aux demandes d'installation de matériaux renouvelables ou de systèmes individuels de production d'énergie renouvelable, en dehors des secteurs protégés.

En l'absence de réponse d'un avis écrit de l'ABF dans un délai de **deux mois**, l'avis est réputé favorable.

Tel est le cas pour la commune de Chabottes.

AVIS DE LA COMMUNE DE SAINT-LEGER LES MELEZES

Après en avoir délibérer le 13 Aout 2018, le Conseil Municipal émet un avis favorable sur le dossier de PLU de la commune de Chabottes tel qu'il a été arrêté en date du 29 Juin 2018.

Envoyé en préfecture le 29/04/2019
Reçu en préfecture le 29/04/2019
Affiché le
ID : 005-210500294-20190411-27_2019-DE

L'enquête publique s'est déroulée du **17 Décembre 2018 au 17 Janvier 2019** d'une durée totale de **32 jours consécutifs.**

L'ensemble des demandes relevant du PLU ont été examinées au regard de certains éléments qui sont les suivants :

- La **Loi Montagne** avec :
  - Le principe **d'extension de l'urbanisation en continuité**. Effectivement, la loi Montagne impose de construire en continuité avec les bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants. C'est la jurisprudence qui fixe les limites vis-à-vis de la continuité : groupement de constructions distants de moins de 50 m sans discontinuité (voie, route, haie, torrent,...)
  - Le principe de **préservation des terres** nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles, pastorales et forestières,
  - Le principe de **préservation des espaces, paysages** et **milieux caractéristiques** du patrimoine naturel et culturel montagnard, à travers les documents et décisions relatifs à l'occupation des sols.

- La **Loi Grenelle II**, renforcée par les **Lois ALUR et AAAF** renforce la protection des terres agricoles, naturelles, forestières et l'économie des terres agricoles. Elle impose une meilleure **prise en compte de l'environnement**, ce qui permet de lutter **contre la régression des surfaces agricoles et naturelles, contre l'étalement urbain** et d'assurer une **gestion économe des ressources et de l'espace.**

- La **Loi ALUR** qui renforce l'idée de **densification** des secteurs urbanisés et qui **lutte contre le mitage** en autorisant de manière exceptionnelle le "pastillage" dans les zones agricoles et naturelles et gère les zones à urbaniser (AU) **en dimensionnant** leur superficie **au plus près des besoins.**

- **Le SCoT de l'Aire gapençaise** opposable depuis le 21 Février 2014 et qui s'impose au PLU fixant les objectifs d'un territoire sur une période de 18 ans (2014 à 2032), en matière de logements, de gisement du foncier économique et de préservation des espaces.

- La préservation des **terres agricoles** et la prise en compte des exploitations.

- **Le PADD** qui est la clef de voute du PLU et qui constitue la traduction des orientations que s'est fixées la commune pour les années à venir tant sur le plan qualitatif que sur le plan quantitatif. **Il expose donc un projet politique adapté et répondant aux besoins et enjeux du territoire communal et aux outils mobilisables par la collectivité.**

Envoyé en préfecture le 29/04/2019
Reçu en préfecture le 29/04/2019
Affiché le
ID : 005-210500294-20190411-27_2019-DE

Réf. enquête publique	Objet de la modification	
Observations consignées au registre d'enquête lors des permanences		
A. Permanence du 17 Décembre 2018		
1 M. AUCH Alain Les Choulières	*Il souhaite la réintégration de la parcelle 228 dont il est propriétaire (1705 m2) en zone AUh, comme toutes les parcelles du lotissement Mercier auxquelles elle devait être associée. Cette parcelle, en zone AUh dans le document présenté le 10/07/2018, est maintenant située en zone A, remettant en cause sont projet de vente.* --- **Réponse de la commune :** Après vérification, la parcelle ZI 228 fait bien partie du lotissement Mercier. Une extension de la zone Ub est envisageable. **Remarque acceptée.**	✓
2 M. DESOLME Nicolas Le Villard	*Monsieur Desolme souhaite procéder à une extension de son garage situé sur les parcelles B 1701 et B 1703 et ultérieurement envisage la construction d'une maison d'habitation sur la parcelle B 1702 (> 550 m2). Toutes ces parcelles sont classées en zone Ua.* --- **Réponse de la commune :** Le classement en Ua lui permet l'extension de son garage ainsi que la construction d'une habitation sur la parcelle B 1702 conformément au règlement de la zone Ua. Sans objet.	Ø
3 M. RANGUIS Jean-Paul La Haute Plaine	*Monsieur Ranguis fait part de son projet d'extension de la station Total. Construction d'un garage à ossature métallique pour la réparation moto, sans hébergement. Il souhaiterait un assouplissement de la contrainte d'un soubassement de 1,50 m imposé par le PPR (p. 28/règlement) qui impliquerait un coût supplémentaire pour la réalisation de l'isolation et du bardage. Il souhaiterait que le sous-bassement soit limité à 50 cm.* *Il souhaiterait aussi être autorisé à réaliser une toiture terrasse pour relier deux bâtiments dont l'orientation des pignons est différente.* --- **Réponse de la commune :** Le PPR est une servitude d'Utilité Publique prescrite par arrêté préfectoral. Il s'impose de fait au PLU. Le PLU ne peut donc pas assouplir cette disposition. Concernant la réalisation de toiture-terrasse pour relier deux bâtiments, on peut reprendre la rédaction du règlement de la zone Uc (cf. rédaction de la zone Ub) : "*Les toitures terrasses ne sont admises que lorsqu'il s'agit d'éléments bas de liaison entre bâtiments plus élevés et si leur emprise est limitée à 30 % maximum de l'emprise au sol de la construction*". **Remarque partiellement acceptée.**	✓
4 M. ANDRE Pierre	Il évoque une difficulté liée à la régularisation d'un permis de construire suite à la réalisation d'une extension, en zone agricole, d'une petite construction familiale existante depuis les années 70. L'extension a porté la superficie initiale de 60 m2 à 120 m2. Ce grand chalet est à usage principalement résidentiel mais aussi professionnel : il accueille des bureaux et un hébergement (du type chambres d'hôtes) mis ponctuellement à la disposition des collaborateurs de l'entreprise. Son intégration paysagère a été particulièrement souhaitée et étudiée. ---	Ø

Envoyé en préfecture le 29/04/2019
Reçu en préfecture le 29/04/2019
Affiché le
ID : 005-210500294-20190411-27_2019-DE

B. Permanence du 10 Janvier 2019		
1 M. VEDEL Bruno & Mme MARTIN Sylvie Les Roberts	*Propriétaires d'un garage sur parcelle n° 84 classée en zo… rent Buissard, ils souhaitent que la conversion future de ce garage en habitation soit autorisée dans le projet de PLU dans le cadre d'une transmission aux enfants.* --- **Réponse de la commune :** Le secteur des Roberts n'a pas vocation à être développé en raison de problème d'eau. **Remarque rejetée.**	✗
2 M. & Mme CREVOLIN André Hameau du Percy	*Leur observation, confirmée par courrier électronique, fait état d'un projet de développement et d'extension d'un accueil touristique dans un ancien corps de ferme rénové (Gîtes ruraux à titre professionnel). Ces bâtiments sont classés en zone Ap et ne sont plus la propriété d'exploitants agricoles. Ils souhaitent que cette zone Ap soit supprimée au profit d'une zone Ne (ex Mr Melo / Les Fangeassons). Cet ensemble (ferme + ancien four + ancien moulin) détérioré doit être rénové. Il s'agit d'un patrimoine ancien remarquable. Craignant que ce classement en zone Ap leur interdise une rénovation de leur bâti et le développement de leur activité d'hébergement à vocation touristique, ils souhaiteraient un classement en zone Ne.* --- **Réponse de la commune :** Le classement en Ne n'est pas le plus approprié pour ce type de projet. S'agissant de bâtiments ayant un intérêt patrimonial, la commune propose d'apposer une étoile (✱) afin de réhabiliter les volumes existants tout en conservant la qualité architecturale du bâti identifié par une servitude de type L 151-19. **Remarque acceptée.**	✓
3 Mme & M. TOMASI Ludovic Les Eyrauds	*Ils contestent le reclassement en zone Ap d'un secteur antérieurement classé en zone Ub. Il s'agit d'un secteur entièrement construit et habité, sans exploitation agricole, ni terres à vocation agricole. Ce secteur compte 12 parcelles dont 9 sont construites.* *La parcelle n° ZI 429 appartenant à Madame et Monsieur TOMASI, sur laquelle a été construite une piscine non portée sur le plan du dossier PLU, permettrait la construction d'une nouvelle maison adaptée à l'état de santé de Mme Tomasi. La maison, construite sur plusieurs étages, occupée actuellement serait alors transmise à leur fils.* --- **Réponse de la commune :** La parcelle n'a effectivement pas de vocation agricole et est située à proximité d'autres parcelles déjà construites. Une extension de la zone Ub est envisageable. **Remarque acceptée.**	✓
4 Mme CHER Françoise Les Eyrauds	*Conteste également le reclassement en zone agricole des N° 388 (1000 m2) et n° 121 (600 m2) qui jouxtent sa maison et qu'elle souhaiterait pouvoir construire.* --- **Réponse de la commune :** La parcelle n'a effectivement pas de vocation agricole et est située à proximité d'autres parcelles déjà construites. Une extension de la zone Ub est envisageable. **Remarque acceptée.**	✓
5	*souhaite qu'une extension de sa maison, située en zone agricole, soit autorisée à terme ou dans le cadre d'une vente éventuelle. Il souhaite que le classement en Aa de sa parcelle évolue en Ub.*	

Envoyé en préfecture le 29/04/2019
Reçu en préfecture le 29/04/2019
Affiché le
ID : 005-210500294-20190411-27_2019-DE

C. Permanence du 14 Janvier 2019		
1 M. MAUNIER Le Villard	*Il revient avec le plan de ses parcelles afin de les confronter avec le plan du projet de PLU. Il confirme son souhait de les voir reclasser en zone agricole.* --- **Réponse de la commune :** La parcelle ZL 154, attenante à la parcelle ZL 127 sur laquelle est construite l'habitation de Monsieur Maunier est située dans le prolongement d'une rangée de constructions le long de la route du Villard et correspond à un lot au regard de la situation foncière. Il s'agit d'une "dent creuse" que l'on peut combler. **Remarque rejetée.**	✗
2 M. MARTIN Cédric Les Roberts	*Il évoque son projet d'extension d'un garage de 28 m², associé à une maison de 87 m² situés sur les parcelles 107 et 109, classées en zone Aa dans le projet de PLU. Il souhaite que son projet ne soit pas empêché par ce classement.* --- **Réponse de la commune :** Les bâtiments d'habitation peuvent faire l'objet d'une **extension** et d'une **annexe** conformément au règlement de la zone A. A priori, ce classement n'empêche pas le projet. Sans objet.	Ø
3 Mme ROUSSEU Elisabeth représentée par M. BROCHIER J. Les Eyrauds	*Elle souhaite vendre la parcelle ZI 475 (2.900 m²) classée actuellement en zone Aa et antérieurement classée en zone Ub. Cette parcelle est desservie par les réseaux (eau potable, assainissement) et se situe dans la continuité du secteur Ub. Madame Rousseau âgée de plus de 70 ans est représentée par son frère.* --- **Réponse de la commune :** Seules les parcelles supportant les bâtiments étaient classées en zone Ub sur le PLU de 2007. La parcelle ZI 475 ne l'était que sur environ 160 m². Le reste de la parcelle (d'une superficie totale de près de 3.000 m²) est agricole. **Remarque acceptée.**	✓
4 Mme & M. AUBERT Le Villard	*Ils font état d'un projet de construction sur parcelles n° 116 et 117 dont ils sont propriétaires. Ils souhaitent être rassurés concernant le classement de ces parcelles en zone Ub dans le projet de PLU.* --- **Réponse de la commune :** La totalité de la parcelle ZL 116 et une partie de la parcelle ZL 117 sont classée en zone Ub. Sans objet.	Ø
5 MM PAPET Louvière et Fangeas Lotissement Bellevue	*Ils souhaitent le classement en zone Ub de leurs parcelles n° 202 (1 600 m2) et 203 (1 600 m2) ainsi que les parcelles voisines (n°162) sur le même secteur, afin de pouvoir envisager la construction d'une piscine couverte.* --- **Réponse de la commune :** Ce secteur n'est pas destiné à être davantage urbanisé en raison des problèmes d'alimentation en eau (pression) et d'un risque de glissement de terrain (cf. PPR). Les bâtiments d'habitation peuvent faire l'objet d'une **extension** et d'une **annexe** conformément au règlement de la zone A. **Remarque rejetée.**	✗
	Chef d'exploitation apicole (150 ruches) sur parcelles 84 + 139, détenues en indivision, elle souhaite créer un projet de miellerie avec maison d'habitation sur les par-	

Envoyé en préfecture le 29/04/2019
Reçu en préfecture le 29/04/2019
Affiché le
ID : 005-210500294-20190411-27_2019-DE

D. Permanence du 17 Janvier 2019		
1 Mme RUFFI-NATTI Nathalie Le Villard	*Elle souhaite le reclassement en zone Ub des parcelles ZL 187 sur laquelle est déjà construite sa maison d'habitation et ZL 188 destinée à la construction pour ses enfants. Ces parcelles, d'une superficie l'une de 3000 m², l'autre de 4000 m2, antérieurement classées en zone Ub, sont classées en zone Aa dans le projet de PLU, ce qu'elle conteste.* --- **Réponse de la commune :** La constructibilité de la parcelle ZL 188 semble compromise en raison d'un système de géothermie qui alimente l'habitation. Il s'agit d'une parcelle déjà construite qui peut être intégrée à la zone Ub. **Remarque acceptée.**	✓
2 Mme & M. GILBERT-JEANSELME Jean-Pierre Le Villard	*Ils souhaitent le classement, au moins pour partie, en zone Ub de la parcelle ZL 147, d'une superficie de l'ordre de 1.000 m², située dans la continuité de la zone Ub et d'un lotissement.* --- **Réponse de la commune :** La parcelle ZL 147 est une parcelle agricole de 27.800 m² déclarée à la PAC 2017 en "Autre prairie temporaire de 5 ans ou moins". **Remarque rejetée.**	✗
3 M. CREVOLIN Yvan Le Tènement	*Il souhaite le classement en zone Ub afin d'obtenir l'autorisation de construire une maison individuelle sur une partie de la parcelle ZE 108, viabilisée et située entre une parcelle déjà construite et un ensemble de bâtiments anciens en cours de rénovation. Elle est desservie par le chemin communal.* --- **Réponse de la commune :** Cette parcelle est identifiée comme Espace agricole identitaire à préserver Chabottes-Saint Léger les Mélèzes. Elle ne peut donc devenir constructible. **Remarque rejetée.**	✗
4 Famille BONNET/ TOUCHER & VERNIER Les Oliviers	*Cette famille renouvelle sa demande de reclassement des parcelles ZE 172 et ZE 173 en vue de leur constructibilité. Dans la crainte que cette demande de reclassement soit refusée, elle propose un classement partiel en constructibilité de ces parcelles.* --- **Réponse de la commune :** La commune peut envisager la constructibilité de ces deux terrains en partie. **Remarque acceptée.**	✓
5 M. GIRAUD-GUIGUES Stéphane Les Oliviers	*Il souhaiterait être autorisé à construire un mur antibruit, en bordure de route (RD 944), afin d'isoler sa maison d'habitation située sur la parcelle ZE 117, classée en zone Aa.* --- **Réponse de la commune :** Au niveau de cette parcelle (ZE 117), un aménagement routier devrait être réalisé sur la RD (projet avec le Département). Cet aménagement a pour but de faire ralentir les usagers de la route et par conséquent de limiter le bruit. Sans objet.	Ø

Envoyé en préfecture le 29/04/2019
Reçu en préfecture le 29/04/2019
Affiché le
ID : 005-210500294-20190411-27_2019-DE

Courriers adressés au commissaire enquêteu		
1 M. RANGUIS Jean-Paul	*Ce courrier confirme les observations émises et sollicitant [illegible] règles de construction imposées par le règlement dans le projet de PLU en conformité avec le Plan de Prévention des Risques. Ce courrier est agrafé en page 6 du registre d'enquête publique.* --- **Réponse de la commune :** Cf. Réponse précédente.	
2 Société d'Avocats BGLM représentant Mme DEFAYE Christine	*Ce courrier, daté du 4 janvier 2019, conteste le classement de la parcelle cadastrée ZM54, d'une superficie de 5000 m2, sur laquelle Madame Defaye a fait construire une maison d'habitation, et son classement en zone agricole dans le projet de PLU. Maître Corinne Pellegrin rappelle dans ce courrier un jugement du Conseil d'Etat du 4 mars 2016 n°384795, qui considérait comme entaché d'une erreur manifeste d'appréciation le classement en zone agricole d'une parcelle qui supporte déjà une construction et qui ne présente pas un potentiel pour un usage agricole. Ce courrier précise d'autre part que la parcelle est viabilisée et qu'elle bénéficie de voies d'accès et que le maintien en zone constructible de la parcelle cadastrée ZM54 est juridiquement fondé.* *Maître Corinne Pellegrin évoque d'autre part, dans ce courrier, le souhait émis par Madame Defaye d'un reclassement en zone constructible de la parcelle ZM 184, classée en zone agricole dans le projet de PLU. Cette parcelle d'une superficie de l'ordre de 1700 m2 est située dans le prolongement immédiat de la zone Ua. Maître Corinne Pellegrin considère le classement de la parcelle ZM 184 en zone constructible comme parfaitement envisageable et juridiquement fondé.* --- **Réponse de la commune :** Cf. Réponse précédente.	
3 M. DESOLME Nicolas	*Ce courrier vient appuyer l'observation émise lors de la première permanence du 17 décembre 2018. Il souhaite procéder à une extension de son garage situé sur les parcelles B 1701 et B 1703 et ultérieurement envisage la construction d'une maison d'habitation sur la parcelle B 1702 (> 550 m2), parcelles sont classées en zone Ua.* --- **Réponse de la commune :** Cf. Réponse précédente.	
4 Mmes TOUCHET Monique et VERNIER Thérèse (membres de la famille BONNET)	*Ce courrier rappelle et complète les observations émises et consignées au registre lors de la permanence du 17 décembre 2018.* --- **Réponse de la commune :** Cf. Réponse précédente.	
5 Mme & M. TOMASI Ludovic	*ce courrier développe le contexte et les arguments évoqués lors de la permanence du 10 janvier 2019 pour un maintien en zone Ub des parcelles ZI 428 et ZI 429 dans le hameau des Eyrauds.* --- **Réponse de la commune :** Cf. Réponse précédente.	

Envoyé en préfecture le 29/04/2019
Reçu en préfecture le 29/04/2019
Affiché le
ID : 005-210500294-20190411-27_2019-DE

Courriels électroniques

1 M. LAUZIER Christian	*Ce courrier est agrafé en page 7 du registre d'enquête publique. Il précède l'observation émise lors de la permanence du 10 janvier 2019.* --- **Réponse de la commune :** Cf. Réponse précédente.	
2 Mme & M. TOMASI Ludovic	*Ce courrier est agrafé en page 7 du registre d'enquête publique. Il précède l'observation émise lors de la permanence du 10 janvier 2019.* --- **Réponse de la commune :** Cf. Réponse précédente.	
3 Mme & M. FILZ Emmanuel	*Ce courrier est agrafé en page 10 du registre d'enquête publique. Il est identique au courrier remis lors de la permanence du 10 janvier 2019.* --- **Réponse de la commune :** Cf. Réponse précédente.	
4 Mme & M. HOUSSARD	*Ce courrier fait état de leur souhait de déposer une demande de modification d'un permis de construire afin d'agrandir le garage initialement prévu et s'inquiètent des préconisations imposées par le règlement du projet de PLU concernant la couleur des tuiles (gris foncé) et des huisseries (PVC blanc) déjà installées qui ne répondent pas à ces préconisations (tuiles de teinte brun-rouge ou rouge nuancé). Ils souhaitent être rassurés concernant la réalisation des travaux envisagés.* *Leur courrier, accompagné de la page 24 du règlement du PLU, est agrafé en page 16 du registre d'enquête publique.* --- **Réponse de la commune :** Le permis a été accordé sur la base du PLU de 2007 et les travaux ont débuté. Le nouveau PLU ne s'oppose pas aux travaux engagés. Sans objet.	Ø

Envoyé en préfecture le 29/04/2019
Reçu en préfecture le 29/04/2019
Affiché le
ID : 005-210500294-20190411-27_2019-DE

EN CONCLUSION

Les modifications apportées au projet sont toutes issues des remarques formulées par les Personnes Publiques Associées, suite à l'arrêt du projet de révision, ainsi que des demandes formulées lors de l'enquête publique.
Les ajouts et suppressions de terrains constructibles veillent à rester dans l'enveloppe fixée par le PADD, soit 7,4 ha ainsi que celle fixée par le SCoT qui est de 7,3 ha.
Le PLU présenté affiche une surface disponible pour l'habitat de 7,38 ha, ce qui est compatible avec les objectifs du SCoT.

A Chabottes, le 11 avril 2019

Le Maire,
Roland AYMERICH

MAIRIE DE CHABOTTES * (Hautes-Alpes) *

Envoyé en préfecture le 29/04/2019
Reçu en préfecture le 29/04/2019
Affiché le 30 AVR. 2019
ID : 005-210500294-20190411-28_2019-DE

N° 28/2019

EXTRAIT
DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL

L'an deux mille dix neuf
Le 11 avril
Le conseil municipal de CHABOTTES
Dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, à la mairie,
Sous la présidence de Monsieur Roland AYMERICH

Date de la convocation : 04 avril 2019
Secrétaire de séance : Danièle JOUSSELME, 3ème adjoint.

Présents : AUTUORI Christine, conseillère - AYMERICH Roland, Maire – BEAUDOIN Gérard, 4ème adjoint – DUSSERRE Jean-Marc, conseiller - GIVAUDAN Patricia, conseillère - GUILLE Raphaël, conseiller - HUGUES François, conseiller – JOUSSELME Danielle, 3ème adjoint - JOUSSELME Serge, 2ème adjoint – NICOLAS Elsie, 1er adjoint.

Absents : ANDRE Christine, conseillère - JUANEDA Sophie, conseillère – LAUZIER Magali, conseillère - RANGUIS Christophe, conseiller - RANGUIS Vincent, conseiller.

Nombre de membres en exercice : 15
Présents : 10 Votants : 10
Pour : 10 Contre : 0 Abstentions : 0

Objet : Instauration du Droit de Préemption Urbain (DPU)

Monsieur le Maire expose que la commune peut instituer le Droit de Préemption Urbain (DPU) en vertu de l'article L 211-1 du Code de l'Urbanisme qui stipule que *"les communes dotées d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé peuvent, par délibération, instituer un Droit de Préemption Urbain (DPU) sur tout ou partie des zones urbaines (U) et des zones d'urbanisation future (AU) délimitée par ce plan, dans les périmètres de protection rapprochée de prélèvement d'eau destinée à l'alimentation des collectivités humaines définis en application de l'article L 1321-2 du code de la santé publique"*.

Après avoir entendu l'exposé de Monsieur le Maire, et en avoir délibéré, le Conseil Municipal décide:

- **d'instaurer un Droit de Préemption Urbain sur l'ensemble des zones urbaines (U), des zones A Urbaniser (AU) du Plan Local d'Urbanisme, et sur les périmètres de protection rapprochée des captages;**
- **de donner délégation à Monsieur le Maire d'exercer en tant que besoin le Droit de Préemption Urbain, conformément à l'article L 2122-22 du Code Général des Collectivités Territoriales et précise que les articles L 2122-17 et L 2122-19 sont applicables en la matière.**

Conformément à l'article R 211-2 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois, et d'une mention dans deux journaux diffusés dans le département.

Acte rendu exécutoire après dépôt en Préfecture le
Et publication le

Envoyé en préfecture le 29/04/2019
Reçu en préfecture le 29/04/2019
Affiché le 30 AVR. 2019
ID : 005-210500294-20190411-28_2019-DE

La présente délibération deviendra exécutoire et produira ses effets juridiques dès l'exécution des formalités prévues ci-dessus.

Par ailleurs, la présente délibération sera notifiée :

- Au Préfet,
- Au Directeur Départemental des Services Fiscaux,
- Au Président du Conseil Supérieur du Notariat,
- Au Président de la Chambre Départementale des Notaires,
- Au Barreau constitué près du Tribunal de Grande Instance,
- Au Greffe du même tribunal.

Monsieur le Maire propose de procéder au vote :

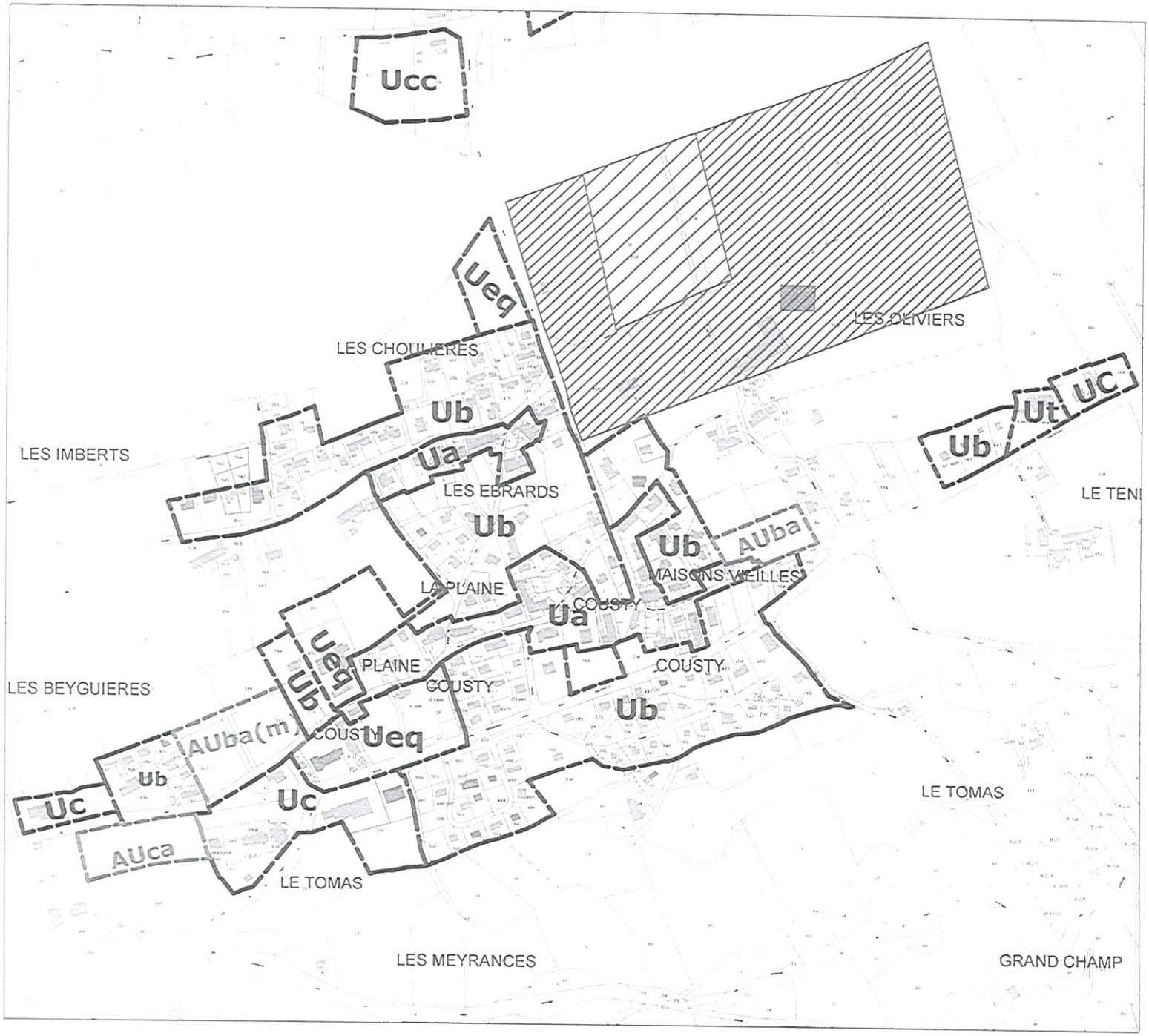
VOTE :
Pour : 10
Contre : 0
Abstention(s) : 0

Ainsi fait et délibéré les jours, mois et an susdits.

Le Maire,
Roland AYMERICH

MAIRIE DE CHABOTTES (Hautes-Alpes)

Acte rendu exécutoire après dépôt en Préfecture le
Et publication le



Plan 1

CHABOTTES

DPU

Droit de Préemption Urbain (DPU)
s'appliquant sur l'ensemble des zones U et AU et périmètres rapprochés des captages

Légende

- U — Zone Urbaine
- AU — Zone A Urbaniser
- Périmètre rapproché des captages

Plan de situation

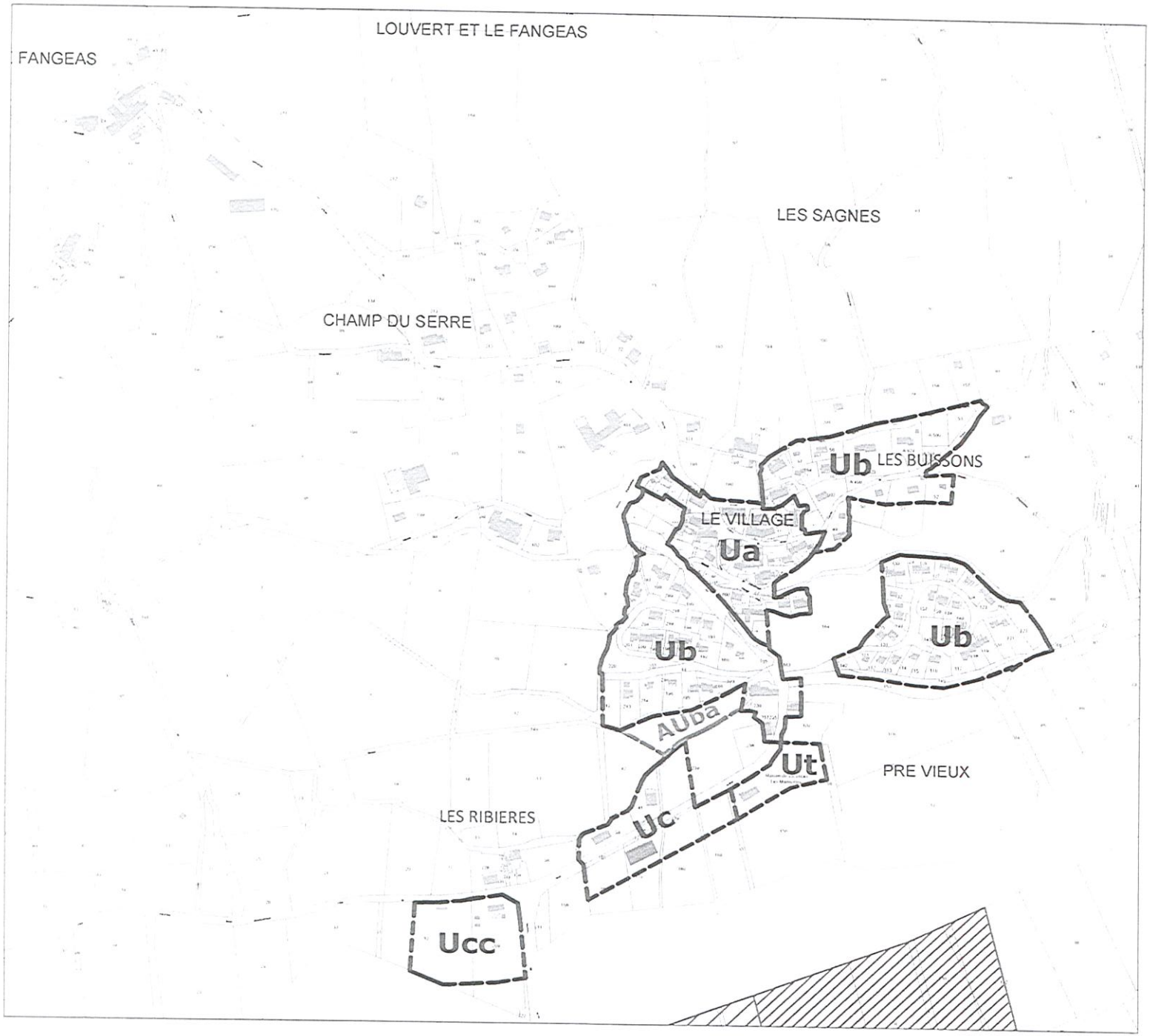
Echelle
1/4500

Date
11 Avril 2019

NORTH

EURECAT

Envoyé en préfecture le 29/04/2019
Reçu en préfecture le 29/04/2019
Affiché le
ID : 005-210500294-20190411-28_2019-DE



Plan 2

CHABOTTES

DPU

Droit de Préemption Urbain (DPU)
s'appliquant sur l'ensemble des zones U et AU et périmètres rapprochés des captages

Légende

- U — Zone Urbaine
- AU — Zone A Urbaniser
- Périmètre rapproché des captages

Plan de situation

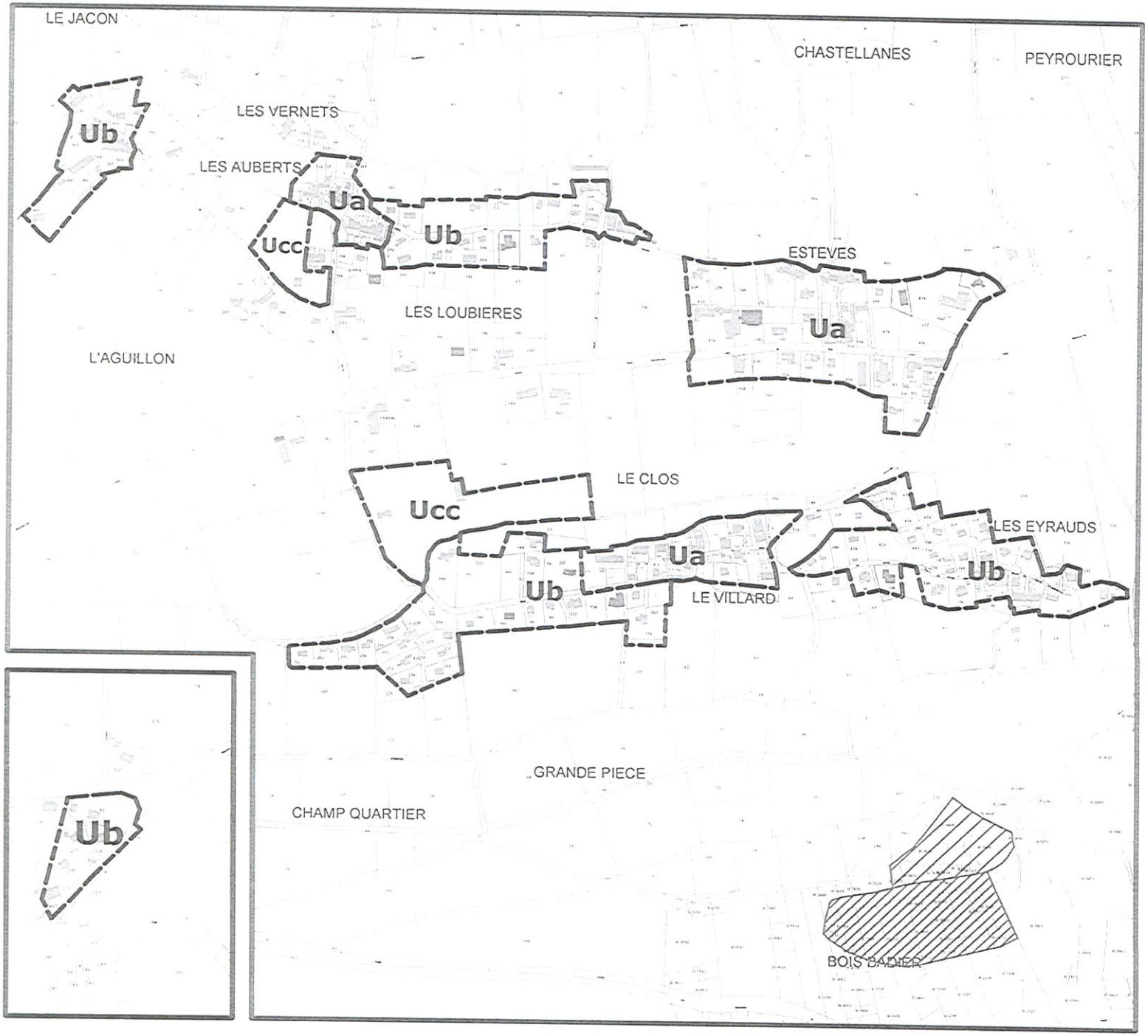
Echelle
1/4500

Date
11 Avril 2019

NORTH

EURECAT

Envoyé en préfecture le 29/04/2019
Reçu en préfecture le 29/04/2019
Affiché le
ID : 005-210500294-20190411-28_2019-DE



Plan 3

CHABOTTES

DPU

Droit de Préemption Urbain (DPU)
s'appliquant sur l'ensemble des zones U et AU et périmètres rapprochés des captages

Légende

- U — Zone Urbaine
- AU — Zone A Urbaniser
- Périmètre rapproché des captages

Plan de situation

Echelle
1/5000

Date
11 Avril 2019

NORTH

EURECAT

Envoyé en préfecture le 29/04/2019
Reçu en préfecture le 29/04/2019
Affiché le
ID : 005-210500294-20190411-28_2019-DE