



Commune d'ENCHASTRAYES

Projet de PLU arrêté au 16 Juin 2017

Note de la commune en réponse aux Avis des Personnes Publiques Associées

La présente note indique les réponses et les évolutions que la municipalité **envisage** d'apporter au dossier de PLU arrêté dans la prise en compte des avis des personnes publiques associées (PPA) sous réserve de l'enquête publique.

Elle ne constitue pas une modification du PLU arrêté.

Les seules modifications au dossier seront celles apportées au moment de l'approbation du PLU, dans les conditions fixées par l'article L 153-21 du Code de l'Urbanisme.

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

L'ensemble du dossier de PLU a été déposé en Préfecture le 27 Juin 2017. Les personnes publiques associées ont trois mois pour rendre leur avis.

L'avis de l'Etat est daté du 22 Septembre 2017 et a été reçu en mairie le 27 Septembre 2017.

I. REMARQUES CLASSÉES PAR THÈMES

1. Objectifs de développement communal (population et démographie) et de modération de la consommation d'espace

a. Evolution démographique

La vallée de l'Ubaye vit depuis une cinquantaine d'années essentiellement du tourisme. L'économie touristique de toute la vallée s'appuie sur la présence des principales stations de sports d'hiver que sont Pra Loup, Le Sauze-Super Sauze (70 km de pistes), Sainte-Anne la Condamine.

Ainsi, la population d'Enchastrayes passe d'environ de 400 habitants en saison morte à près de 10.000 résidents en période touristique, principalement hivernale.

90 % du parc de logements est constitué de résidences secondaires et de logements occasionnels, soit 1.895 logements en 2013.

Après la création de la station du Sauze dans les années 1936, suivie de celle de Super-Sauze, la population permanente n'a cessé de croître entre 1962 et 1999 (+ 52 %). Le recensement de 2007 a relevé une perte de population permanente d'environ 75 habitants. Depuis 1999, la variation annuelle moyenne de la population est négative, comme dans plusieurs communes de la vallée dont Barcelonnette, mais a tendance à s'infléchir (-1,8 % de 1999 à 2008 et -1,5 % entre 2008 et 2013).

Avant 1999, l'augmentation de la population était due à un solde migratoire positif cumulé à un solde naturel légèrement positif lui aussi. Ces tendances ont donc conduit à une augmentation de la population engendrée par le développement des sites touristiques du Sauze dans les années 1950-60 et de Super Sauze (années 1970).

Toutefois, la période 1999-2007 accuse une diminution de population de 15,4 %. La période 2007-2014 est plus modérée que la précédente avec seulement 5,6% et le dernier recensement de 2015 laisse apparaître une stabilisation sur les 3 dernières années (396 personnes en 2013, 392 en 2014, 391 en 2015).

L'évolution de la population permanente étant étroitement dépendante du dynamisme de l'économie touristique, on peut raisonnablement penser que ce sont les difficultés économiques de la station qui ont généré ces conséquences démographiques.

Les mesures prises ces dernières années en matière de gestion des remontées mécaniques laissent à penser qu'un nouvel élan est possible voire salutaire pour la commune.

Les récentes réorganisations territoriales (Loi NOTRe) ont donné la compétence "tourisme" à l'intercommunalité (Janvier 2017). Une volonté de maintien et de relance de l'activité ski mais aussi des activités estivales et d'intersaison est désormais partagée par l'ensemble de la vallée.

La restructuration et le développement touristique de la station du Sauze-Super-Sauze sont inscrits dans le PADD. Cela constitue l'un des principaux objectifs du projet communal. Le pari de la commune est, comme par le passé, de fixer une population permanente autour d'un nouvel élan touristique. Les prévisions d'évolution démographiques doivent-elles nécessairement refléter les évolutions mesurées ces 15 dernières années ? Le projet politique communal n'entend pas se résoudre à accepter un déclin mais bien plutôt tenter d'inverser la tendance.

La relance de l'économie touristique est un espoir de reprise économique qui par le biais de l'emploi aura une influence sur l'évolution démographique. D'autre part, la pérennisation de l'emploi est indispensable. De même, il est plus que nécessaire de sécuriser les commerces et services marchands, et de maintenir les services publics.

C'est le choix qu'a fait la commune dans son projet de développement (Cf. PADD) pour enrayer sa perte démographique et surtout inverser la tendance passée.

Pour accompagner ce développement, la commune s'est engagée dans un programme d'investissement particulièrement ambitieux et a investi dans de nombreux projets d'équipement et d'aménagement de la station : luge 4 saisons, via ferrata, tyrolienne, 2 projets de piste VTT, 2 projets de pistes thématiques, le front de neige de Super Sauze, la réhabilitation de la piscine (800.000 € de travaux dont 300.000 € de subventions publiques) qui sert pour l'ensemble de la vallée, la traversée du Sauze.

Par ailleurs, la Région a soutenu financièrement le projet d'enneigement artificiel à 2.400 m d'altitude pour un montant de 1,6 M€.

A cela s'ajoute, la pérennisation de l'offre médicale sur la commune (30.000 €).

Ces investissements sont devenus indispensables pour faire face :

- à la concurrence des stations haut-alpines (Vars, Risoul,...) qui ont réalisé ces dernières années des efforts de modernisation des équipements,
- à l'évolution de la demande de la clientèle et à la nécessité d'un repositionnement marketing de la station,
- aux menaces climatiques devenues évidentes en raison du réchauffement climatique,

Le rapport de présentation sera modifié pour mettre en cohérence les données relatives à la population.

b. Logements à réaliser et répartition

La différence de logements évoquée (92 logement correspondant à environ 370 lits touristiques) correspond effectivement aux lits touristiques qui ont été pris en compte dans le PADD pour satisfaire un besoin futur au Super-Sauze (Zone Nt).

Prise en compte du permis accordé par voie judiciaire sur la parcelle 688 :

Ce permis d'aménager sera intégré au PLU (nouveau secteur Ub1).

c. Méthodologie et argumentation des nouveaux espaces constructibles

Le détail des surfaces nécessaires pour construire est explicité dans le PADD et ne correspondent pas comme il est écrit dans l'avis de l'Etat aux seules dents creuses et extensions des zones AU. Le calcul prend en compte les réhabilitations possibles :

Objectifs démographiques :	+ 100 personnes
Densité moyenne par logement :	2 personnes
Total de résidences supplémentaires :	+ 50 logements (100 personnes / 2 pers./logt)
Résidences secondaires supplémentaires :	+ 60 résidences secondaires
Nombre de lits touristiques supplémentaires	+ 175 logements (représentant 700 lits touristiques)
Desserrement	+ 9 logements
Total des logements supplémentaires :	+294 logements
Réhabilitation dans du bâti existant	-35 logements
Total des logements supplémentaires :	+259 logements
Besoin en superficie pour 259 logements :	+/- 17 ha (259/15)
Sur une base de 15 logts/ha	

Ces données sont décrites dans le PADD, qui fixe les grandes orientations pour le PLU. La surface estimée de 17 ha représente donc un maximum à atteindre.

Or, le PLU présenté affiche une surface disponible de 12,97 ha auxquels on rajoute 3,08 ha pour de l'accueil touristique de type résidence hôtelière. Au total, ce sont 16 ha de surface disponible, surface inférieure aux besoins estimés dans le PADD. Cela correspond à avoir une densité moyenne sur l'ensemble de la commune qui avoisine les 16 logements à l'hectare.

Dans les zones Ua et Ub, le potentiel de construction est de 36 et représente un quart (26%) du besoin estimé pour répondre au projet communal.

Il est donc tout à fait légitime d'avoir recours à des ouvertures d'urbanisation au moyen de zones A Urbaniser (AU), soit un besoin en surface nécessaire pour accueillir 224 (259-35) logements supplémentaires.

Les densités pour chaque secteur à Urbaniser ont été vues dans chaque OAP en prenant en compte le relief, la configuration des lieux, les accès, la catégorie des logements (résidentiel ou touristique). Les densités vont de 12,5 à 50 logts/ha, en fonction du contexte urbanistique.

On ne peut pas considérer que les caractéristiques locales n'ont pas été prises en compte.

Il est évoqué dans l'avis de l'Etat que *"la surface de la zone Nt (3,08 ha), liée au futur projet d'extension de la station touristique du Super Sauze ne devait pas apparaître"*.

Or, lors d'une réunion en date du 2 Juin 2016, en présence de la DDT (Madame CAMANI), le sujet avait été évoqué.

Initialement, le projet de développement touristique de Super-Sauze avait été classé en zone A Urbaniser à vocation touristique (AUt).

Puisque ce secteur est situé en discontinuité de groupes de constructions existantes, au sens de la Loi Montagne, il aurait nécessité une demande de dérogation à la règle de continuité urbaine avec avis de la CDNPS.

En l'absence de projet suffisamment défini à ce jour, cette demande de dérogation risquait d'être difficile à instruire. Afin d'optimiser la démarche, il a donc été convenu, de conserver l'objectif de développement du site dans le PLU, tant dans le PADD que dans le règlement (dans les documents graphiques également) sous forme d'une zone naturelle à vocation touristique (Nt). Ce secteur demeure cependant "gelé" tant qu'un projet d'aménagement et de construction n'est pas suffisamment abouti. Une évolution du PLU facilitée par cette démarche sera alors possible. Les autres procédures nécessaires (CDNPS, UTN) pourront alors être engagées.

Cette solution est entérinée par un mail des services de l'Etat (Madame CAMANI) en date 9 Juin 2016.

Le PADD est centré sur le renouvellement de l'économie touristique, axe primordial pour relever la station et inverser la tendance démographique.

Dans ces conditions, il apparaît inopportun de faire disparaître la zone Nt de Super-Sauze, risquant de déséquilibrer le PADD (projet politique de la commune) et d'hypothéquer l'avenir de la station.

Supprimer aujourd'hui la zone Nt rendrait plus fragile le PLU et le viderait de tout son sens.

En conséquence, cette zone ne sera pas supprimée.

d. Analyse des possibilités de densification et de mutation des espaces bâtis

Deux secteurs sont pris en compte pour exemple :

- le secteur d'Enchastrayes village qui compte 29 logements sur une surface consommée de 2 ha. Cela correspond à une densité nette de 14,6 logements/hectare
- et le secteur touristique Ua2(3) du Sauze dans lequel on compte 428 logements sur une surface de 7,2 ha. La densité nette correspondante est de 59, 5 logements/ha.

• Densités des différents secteurs :

L'analyse de la densité sur les différents secteurs Ub est la suivante :

N°	Zone	Secteur	Surface totale	Surface construite	Nb de logements	Moyenne surf/logt
1	Ub2	Le Villard Bas	1,85	15 503	12	1 292
2	Ub1	Le Villard Haut	5,02	42 138	43	980
3	Ub2	Galamonds	1,92	13 471	6	2 245
4	Ub2	La Chaup	10,60	105 967	86	1 232
5	Ub2	La Conchette	7,30	72 977	69	1 058
6	Ub1	Le Sauze	0,79	7 932	7	1 133
7	Ub1	Le Sauze	0,41	4 128	5	826
8	Ub2	Super Sauze	0,61	6 050	6	1 008
9	Ub1	Le Sauze	1,72	17 238	16	1 077
10	Ub1	Enchastrayes	0,19	1 876	2	938
11	Ub1	Enchastrayes	0,55	4 698	22	214
12	Ub1	Enchastrayes	2,08	19 094	7	2 728
Total Zone Ub			33,04	257 988	281	918

La surface moyenne par logement des secteurs varie de 214 m² (Ub11 car il existe un collectif de 20 appartements) à 2.728 m² de surface par logement.

La densité nette moyenne sur l'ensemble des zones Ub est donc de 918 m² par logement.

- **Formes urbaines et architectures :**

Trois structures urbaines différentes cohabitent sur la commune. Pour être plus précis, elles sont très distinctement réparties sur le territoire communal : les structures urbaines villageoises anciennes présentent une densité nette d'un peu moins de 15 logements à l'hectare avec une forme urbaine ou un habitat groupé mais discontinu (**zone Ua1**). Il s'agit de villages de montagne relativement modestes qui s'apparentent au village « tas » organisé autour d'un équipement public ou religieux, d'un carrefour formant placette (la Conche) ou encore au « village-rue », organisé le long d'une voie de desserte majeure (village d'Enchastrayes). La topographie joue ici un rôle particulier, de même que l'économie locale jusque dans les années 1960-70, essentiellement basée sur l'agriculture. En dehors de ces groupements, l'habitat s'organise en quelques petits hameaux ou grosses fermes (le Villard, le Sauze).

Contrairement à ces villages et hameaux traditionnels, l'urbanisation touristique s'est davantage affranchie des contraintes du site pour ne répondre qu'à sa fonction première : créer un contexte touristique entièrement dédié aux sports d'hiver. Outre les trois groupes de fermes organisées le long d'un chemin montant sur le secteur du Sauze (**zone Ua1**), la station s'organise en fonction du front de neige et des pistes de ski. La densité urbaine y est nettement plus forte (entre 50 et 60 logements à l'hectare) et les constructions présentent des gabarits imposants (de R+2 à R+5). La forme urbaine est cependant également groupée et discontinue (**zone Ua2**).

L'architecture est bien entendu relativement caractéristique de cette époque d'expansion touristique des stations de deuxième génération.

A côté de ces deux formes très contrastées d'urbanisation on trouve un habitat récent diffus (env. 11 logements à l'hectare) plus caractéristique des années 1980, à l'architecture néo-régionaliste (**zones Ub1 et Ub2** de développement urbain).

L'objet du règlement du PLU est de traduire cet état de fait et d'en permettre l'évolution.

- **Analyse de la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis**

Rappelons tout d'abord que la notion "d'espaces bâtis" n'est pas définie par la Code de l'Urbanisme. En l'absence de SCoT, il appartient aux auteurs du PLU de procéder à la démarche de délimitation des espaces et analyse de la capacité de densification et de mutation (Cf. GRIDAUH - Mai 2015).

Le PLU tel qu'il est présenté, reprend en zone "U" l'ensemble des espaces bâtis.

Les STECAL (Secteur de Taille et de Capacité Limitée) sont exclus des "espaces bâtis" puisqu'ils ne peuvent être densifiés et qu'ils n'offrent qu'une capacité d'accueil limitée.

Une analyse des possibilités de densification et de mutation des espaces bâtis est bien présentée en pages 130 et suivantes du rapport de présentation et porte sur les capacités réelles de chacun de ces espaces. Les aplats jaunes représentent les espaces occupés, bâtis ou participant à la construction ou encore indisponibles/inconstructibles (relief, zones PPR, servitudes, emplacements réservés, autres contraintes publiques ou privées, ...).

Par différence, le reste des zones est considéré comme disponible à la construction.

Pour Enchastrayes, il s'agit exclusivement du foncier encore disponible en dents creuses. Il n'y a pas d'espace en mutation comme précisé en page 132 du rapport de présentation.

"Si l'analyse des capacités de densification et de mutation figurant dans le rapport de présentation conduit à dresser un inventaire de ces capacités, les auteurs du PLU restent libre de prévoir des dispositions -dans les autres composantes du PLU, en particulier les OAP et le règlement- permettant ou pas d'exploiter ces possibilités et dans la proportion qui leur paraît la plus pertinente."

Extrait GRIDAUH

Toutefois, il est rappelé, comme l'indique l'article L 151-26 du Code de l'urbanisme, qu'imposer une densité en zone Ub rendrait fragile le PLU puisqu'en effet, cette disposition n'est applicable que pour les "secteurs situés à proximité des transports collectifs, existants ou programmés".

L'Ordonnance n°2013-889 du 3 Octobre 2013 définit les notions de "transports collectifs" et de "proximité", comme des secteurs situés "à moins de 500 m d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre".

Dans ces conditions, les secteurs urbanisés ou à urbaniser sur la commune d'Enchastrayes ne peuvent pas être considérés comme étant situés " à proximité des transports collectifs".

En l'absence de document ancien, le POS étant devenu caduc depuis le 27 Mars 2017, il est donc considéré comme n'ayant jamais existé (*Mail d'Anouck CAMANI du 12 Mai 2017 - "Ainsi, l'élaboration d'un PLU (avant le 26 mars 2014) sur une commune précédemment couverte par un POS devenu caduc doit être regardée comme une commune n'ayant jamais été couverte par un document d'urbanisme"*), il n'y a donc pas de comparatif à faire. Cette analyse ne porte donc que sur le PLU en cours de réalisation pour lequel les espaces urbanisés sont identifiés en zone U.

e. Densité des OAP

- **Objectif du Seuil de logements minimum :**

Fixer un seuil minimum de logements n'est en aucun cas "permissif". Il garantit une densité minimum par secteur. Comme vu précédemment, une densité brute minimale de 12,5 logements à l'hectare est supérieure à la densité moyenne communale constatée dans les zones Ub (918 m² par logement soit 10,9 logements/ha). Il s'agit pour l'essentiel de secteurs AUb (près de 9 ha), ayant des caractéristiques semblables à celles des secteurs Ub. A rappeler que cette densité minimale est également bien supérieure à la densité mesurée sur les 10 dernières années.

A noter que rien n'interdit dans tous les cas d'avoir une densité supérieure.

Les secteurs à urbaniser ressortent de différents classements :

- **AUa1** : zone à dominante d'habitat ayant les caractéristiques de la zone **Ua1**, à urbaniser en extension de noyau ancien, sous conditions...
- **AUb** : zone à dominante d'habitat ayant les caractéristiques de la zone **Ub**, avec :
 - o **AUba1** : zone A Urbaniser de densité moyenne à base de logements individuels groupés et/ou de petits collectifs.
 - o **AUba2** : zone A Urbaniser de plus faible densité caractérisée par un habitat généralement individuel.

Comme vu précédemment, les densités minimales des secteurs AU varient de 12,5 à 40 logements/ha. Même si la forme urbaine n'est pas la conséquence directe d'une densité urbaine, une variation de densité génère généralement une variation de typologie architecturale. En effet, de fortes densités imposent un habitat de type collectif plutôt qu'individuel, continu plutôt que discontinu. Le règlement des zones AU accompagne ces variations de densités notamment avec les articles 6, 7, 10, et 11.

Il est également à noter que la plupart des secteurs à urbaniser du Sauze se situent en continuité de noyaux urbains anciens traditionnels (zone AUaa). La volonté est donc de maintenir cette continuité d'aspect. Plus encore, elle est de favoriser une architecture plus régionaliste que celle que la station a connue par le passé. En effet, les formes architecturales néo-traditionnelles ont, au moins depuis les années 2000, les faveurs de la clientèle touristique actuelle. La densité de ces secteurs est en moyenne semblable voire supérieure à celle de la zone Ua1.

f. Logements touristiques

Effectivement, les logements touristiques évoqués tiennent compte des futurs besoins envisagés au Super Sauze (Zone Nt).

Rénovation du parc touristique.

Le vieillissement du parc immobilier freine la fréquentation des stations de sports d'hiver et empêche le renouvellement des remontées mécaniques, les recettes diminuant. L'inadaptation des remontées alimente aussi la baisse de la fréquentation touristique. Même si l'époque de la grande glisse est sans doute derrière nous, les stations cherchent d'abord à **renouveler et à rénover le parc immobilier** pour lutter notamment contre les lits "froids" qui ne rapportent rien aux commerçants, aux hébergeurs et peu à la municipalité.

Réorienter l'offre d'hébergement et l'offre de séjour : la résidence de tourisme

Près de la moitié de ce parc a été construit dans les années 1970-1990. Un quart a été construit dans les années 1950-60, c'est donc au total **plus des deux tiers des logements touristiques** qui datent de la période "faste" de la station. Aussi, une part importante de ce parc, notamment au Sauze est aujourd'hui considéré comme ancien et ne répondant plus aux besoins de la clientèle touristique. Ce constat auquel on peut ajouter le manque chronique de neige a amené la commune à viser le développement du site de Super-Sauze par la construction de lits "chauds" qui manquent cruellement aujourd'hui à Enchastrayes puisqu'elle n'en dispose que d'environ 250 (hôtellerie) et ne possède que peu de lits en résidence de tourisme.

Il y a une quinzaine d'années, la commune avait lancé une opération ORIL (Opération de Réhabilitation de l'Immobilier de Loisir) qui n'a pas effectivement été un succès en raison notamment des conditions d'engagement des propriétaires. Une des caractéristiques de la station du Sauze est le mode de gestion des logements. En effet, il s'agit en grande partie de lits « froids » (propriétaires occupants depuis longtemps et non bailleurs). Ce type d'opération serait néanmoins certainement à relancer. Effectivement sur les 7.000 lits que compte la station seuls 2.500 sont réellement commercialisés (Cf. Examen de gestion de la CCVU à partir de l'année 2009 établi en novembre 2014 par la Cour des Comptes PACA). De nombreux propriétaires restent réticents pour louer leur logement. De plus, les logements des années 1950-60 et 1970-1990 ne correspondent plus à la demande laquelle s'oriente aujourd'hui vers des logements plus spacieux, d'aspect néo-montagnard (grands « chalets »).

2. Zonage et discontinuité

Selon l'article L 122-5-1 du Code de l'Urbanisme, "Le principe de continuité s'apprécie au regard des caractéristiques locales de l'habitat traditionnel, **des constructions implantées** et de l'existence de voies et réseaux."

Ces dispositions sont expliquées dans le Guide d'application de la Loi Montagne en région PACA.

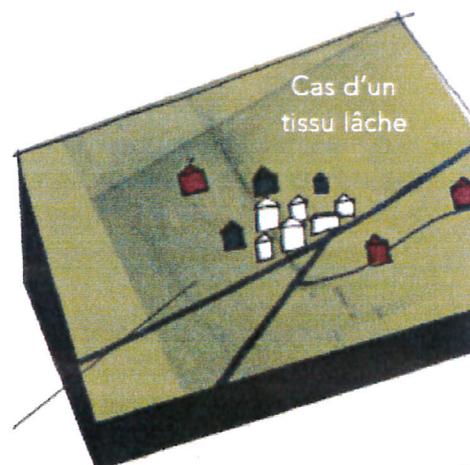
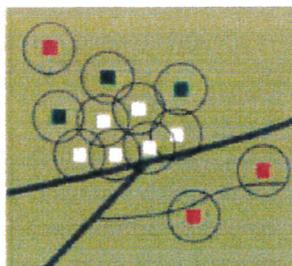
a. Zone de La Chaup : Ub2

Pour le cas des Galamonds plus précisément, il ne s'agit pas d'habitat traditionnel mais de constructions implantées.

Selon le Guide d'application, "*la continuité s'apprécie au regard des caractéristiques du site et la distance prescrite de 50 mètres maximum peut varier selon les réalités du site.*"



URBANISATION EN CONTINUITÉ :
 > constructions dont cercles sécants avec au moins 2 cercles d'habitations existantes,
 > respect des distances d'implantations originelles et de l'unité urbaine.



URBANISATION EN DISCONTINUITÉ
 > constructions dont cercles non sécants habitations existantes,
 > implantations trop distantes du noyau séparées par une route significative,
 > éclatement de l'entité urbaine dans le

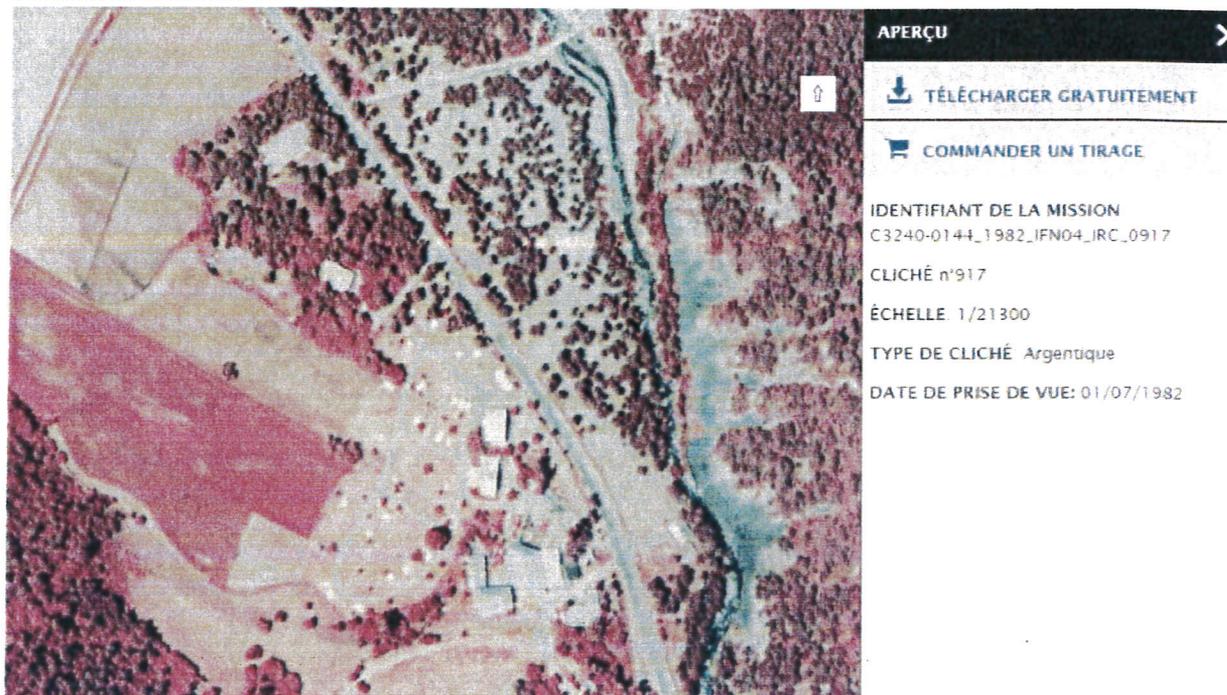
En rose, sont représentés les périmètres de 50 m. Ils se superposent. Il existe déjà 6 constructions dont 4 regroupées et deux autres plus éloignées en raison d'un risque fort (PPR R4) obligeant le retrait des constructions.

Il reste cependant des "dents creuses" qui pourraient être construites.

Cela permet une densification du secteur dans des interstices, évite ainsi une extension d'urbanisation et surtout "ne crée pas de dispersion urbaine" (Cf. Guide d'application en PACA).

b. Zone de La Chaup : Camping

Le camping de La Chaup est antérieur à la Loi Montagne de 1985. Il est déjà identifié sur des photos aériennes anciennes de 1982.



Nous avons pour seules informations :

- Un état du permis de construire en date du 22 Décembre 1971 accordant des travaux pour des "sanitaires et de service camping"
- Un état du permis de construire en date du 27 Février 1976 accordant la surélévation d'un bâtiment existant : création de logements pour le personnel du camping par surélévation d'une maison d'habitation
- Une attestation relative aux autorisations d'urbanisme anciennes mentionnant le permis d'aménager autorisé en date du 21 Juin 1960.

c. Zone de La Conchette

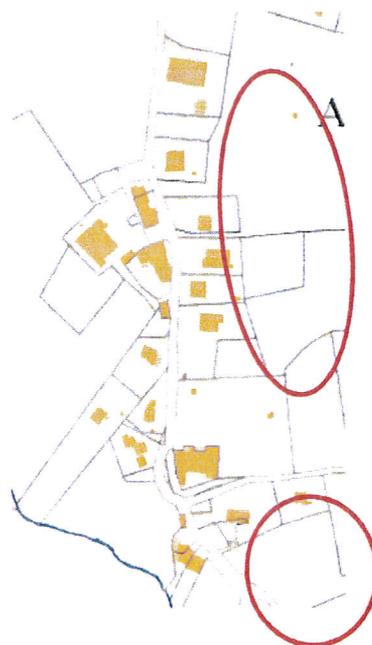
Effectivement, la zone Ub2 de la Conchette présente trois parcelles au Nord de sa zone en continuité de la zone AUba2.

Ces trois parcelles font partie du permis d'aménager délivré à l'époque. Cf. Plan ci-dessous.

Les intégrer dans la zone AUba imposerait de constituer une opération d'ensemble avec ici plusieurs propriétaires. Les propriétaires de ces trois parcelles auraient donc tout pouvoir de bloquer l'ensemble de l'opération, ... ce qui serait contraire aux ambitions communales.



d. Zone du Sauze



L'extension d'urbanisation se situe dans un périmètre urbanisé et constitue une extension d'urbanisation.

Les cercles roses représentent la limite de 50 m. Les deux zones AUaae sont bien contenues dans un rayon de 50 mètres constituant les "parties urbanisées" de la commune.

Contrairement à ce qui est écrit, les deux zones AUaae ne sont pas situées de l'autre côté de la route mais en continuité immédiate des constructions existantes. Dans ce cas, cela ne justifie en rien un passage en CDNPS.

Par ailleurs, s'agissant d'une opération d'aménagement d'ensemble, le recours dans ce cas à la CDNPS n'est pas requis (Cf. Mail d'Anouck CAMANI du 9 Juin 2016).

Les documents graphiques du règlement et les OAP seront mis en cohérence (secteur AUbae1 n°5 avec 40 logements/ha et un indice "e" pour la condition d'équipement seront rajoutés au titre de la page 13 du dossier OAP).

e. Zone d'Enchastrayes et des Pelissiers

Prise en compte du permis accordé par voie judiciaire sur la parcelle 688 :

Ce permis sera intégré dans le document.

Les zones Ua1, comme indiqué dans le rapport de présentation en page 123, "correspondent strictement aux **noyaux anciens** et/ou denses d'urbanisation. Les secteurs **Ua1** concernent l'**urbanisation traditionnelle ancienne** relativement continue.

Les zones Ub correspondent au **développement de l'urbanisation**.

Leur délimitation correspond aux parties déjà construites, avec dans certains cas limités, une extension en **continuité immédiate de l'existant**."

La zone Ub au Sud comprend cependant un collectif de 20 appartements.

Cette zone sera supprimée.

f. Zone du Villard

L'OAP doit prendre en compte le PPR (zone rouge inconstructible).

L'OAP du secteur AUba2 n°6 au Villard sera modifiée (périmètre) pour tenir compte du PPR (zone rouge inconstructible). Le "bouclage" (desserte) du secteur par la route du Villard sera maintenu.

g. STECAL

Dans la zone Ns, il n'est pas envisagé de construire un restaurant d'altitude.

Le rapport de présentation ainsi que le règlement seront modifiés pour supprimer cette disposition.

3. Prise en compte de l'Environnement

• Nature des observations complémentaires :

Des investigations ont porté sur les enjeux faune et flore dans le secteur "hameau d'Enchastrayes/les Pelissiers/les Nores/les Chapons" et au niveau du "Super-Sauze", aux dates suivantes : Août 2011, Mai 2012, Juin 2012, Juillet 2012 (Société Naturalia).

Ces inventaires ont mis en avant, dans le secteur des Pellissiers, la présence de :

- la Gagée des champs (*Gagea villosa*), plante protégée par la loi (liste Nationale),
- la Gentiane croisette, plante hôte de l'Azuré de la croisette (*Maculinea rebeli*), plante hôte d'un papillon protégé par la loi (liste Nationale). Des observations de ponte ont été faites sur les plantes.

Ces premiers inventaires ont permis de définir un zonage AUba1 dans le secteur des Pellissiers, évitant les zones à enjeux écologiques.

Ces inventaires ont été complétés en mai 2017 par un nouveau passage destiné à vérifier les enjeux floristiques et entomologistes sur l'ensemble des zones d'extension d'urbanisation prévues au PLU (Bardinal Consultant).

Ce nouveau passage a permis de :

- confirmer les données existantes,
- confirmer l'absence d'enjeux dans la zone AUba1 des Pellissiers,
- mettre en avant de nouvelles stations de Gentiane croisettes, dans le secteur des Chapons.

Le rapport de présentation sera modifié pour intégrer ces éléments.

- **Les espèces Faune protégées signalée sur la base de données SILENE :**

Un chapitre sur les données l'exploitation des données Silene Faune sera rajouté dans l'état initial et pris en compte dans l'évaluation des incidences.

- **Carte de synthèse des enjeux écologiques et trames vertes :**

Une légende sera rajoutée à la carte de synthèse et des précisions seront apportées en ce qui concerne les trames vertes.

- **Compatibilité du projet avec SDAGE**

La compatibilité du PLU avec le SDAGE est évoquée dans le chapitre incidences sur l'environnement en page 84. Le rapport de présentation pourra être étayé sur ce sujet.

- **Indicateurs de suivi**

Les indicateurs de suivi seront complétés pour apporter des précisions quant à l'objectif poursuivi, les producteurs des données ainsi que la périodicité.

4. Prise en compte des Risques

Les risques sont pris en compte sur la base du PPRN (Plan de Prévention des Risques Naturels).

- **Zone AUba2 de la Chaup :** l'ouverture de cette zone est effectivement conditionnée à la réalisation préalable d'une digue. Or, vu le cout de sa réalisation, cela semble disproportionnés vis-à-vis de l'urbanisation envisagée.
En conséquence, cette zone sera supprimée.
- **Zone des Galamonds :** partie située en zone rouge du PPR (R4) : Le PPR est une servitude qui s'impose aux documents d'urbanisme. De ce fait, les constructions situées en zones rouges doivent respecter le règlement du PPR et s'y conformer, comme le précise le règlement (article 4 du titre I).
Il n'y aura pas de construction en zone rouge. Il n'y a donc pas lieu de restreindre le zonage Ub2 des Galamonds.
- **Ncc du camping :** La zone de camping sera réduite à la limite de la zone rouge du PPR.
- **Ua2 de Super Sauze :** Le PPR s'impose de toute façon. Aucune construction n'y sera autorisée. Par ailleurs, le secteur en question correspond au passage de la piste de ski, au passage skieurs, à la route et au ruisseau.

- **Le Villard** : Le PPR s'impose de toute façon. Toute construction sera subordonnée à la réalisation d'études hydrauliques et géologiques conformément aux prescriptions du PPR.

Le PLU prend mieux en compte les dispositions du PPR notamment sur deux secteurs (AUba de La Chaup et le camping). Effectivement la réalisation d'une digue ne paraît pas financièrement réaliste pour le secteur AUba et la collectivité ne souhaite pas s'engager sur ce type d'ouvrage. Cependant, pour les secteurs du Villard, Super Sauze, Galamonds, le PPR qui est une servitude d'utilité publique s'impose au PLU. Ses prescriptions, qui ne sont pas incontournables pour un porteur de projet, seront à respecter (Inconstructibilité de la zone, études hydrauliques et géologiques).

5. Cohérence du projet urbain avec les équipements publics

a. Eau potable

Selon le Schéma Directeur d'Alimentation en eau potable, les données sont les suivantes :

UDI	Volume journalier (m ³ /j)	Nombre potentiel de pers. alimentées (Base : 150l/j/pers)	Consommation moyenne (m ³ /j)	Nombre pers. alimentées (Base : 150l/j/pers)
Super Sauze	110	730	84	560
Sauze - Guillot	710	4.730	367	2.450
La Conchette - Le Vivier	64	430	16	107
La Conche	100	670	14	93
Le Villard	103	690	57.6	384
Enchastrayes - Réservoir des Pellissiers	?	?	14	93
La Rente	?	?	5	33
TOTAL	1.087	7.250	557,6	3.720

Toujours selon le schéma, "la quantité d'eau disponible au niveau des captages n'est pas un facteur limitant pour l'alimentation en eau potable de la commune d'Enchastrayes".

b. Assainissement collectif

Concernant la station d'épuration commune à Enchastrayes, Saint-Pons, Barcelonnette, Faucon de Barcelonnette, Jausiers et Uvernet Fours, la charge maximale en entrée en 2016 était de 28.345 EH (déjà évoqué dans le rapport de présentation en page 107), ce qui permet de dire qu'elle fonctionne aujourd'hui à 75,5% de sa capacité. Elle a été considérée comme conforme en équipement et en performance selon les sources du portail d'information sur l'assainissement communal. Les boues servent au fur et à mesure pour le compostage.

L'augmentation de 100 personnes en résidence permanente et 700 lits touristiques à terme, ne devrait pas bouleverser le fonctionnement de la station d'épuration.

Pour information, nous n'avons aucun élément sur les données actuelles ni les perspectives d'évolution des autres communes.

Selon les conclusions du bilan annuel 2016 de Véolia, la station d'épuration est performante et a un bon rendement épuratoire.

La légende sur l'annexe 51 du zonage d'assainissement sera rendue plus lisible.

6. Prise en compte du paysage

RAS

7. Emplacements réservés

Les emplacements réservés font l'objet d'une liste annexée au dossier de PLU (Annexe 52). Cette liste reprend l'objet de l'emplacement ainsi que ces caractéristiques (surfaces et largeur de l'emplacement en ce qui concerne les voies et ouvrages).

8. Non prise en compte d'un permis d'aménager dans le document d'urbanisme

Prise en compte du permis accordé par voie judiciaire sur la parcelle 688 :

Ce permis sera intégré dans le document (nouveau secteur Ub1).

II. REMARQUES DE DÉTAIL CONCERNANT LES DIFFÉRENTES PIÈCES DU PLU

1. Rapport de présentation

Page 132 : Les plans pour les secteurs du Villard et de Super Sauze seront agrandis pour une meilleure lisibilité.

Page 148 : Le rapport de présentation sera modifié pour corriger le nombre de lits touristiques (700 lits).

2. Etat initial de l'environnement

Pages 60, 70, 71, 73, et 78 : Le rapport de présentation sera complété en rajoutant les sources.

Page 85 : Il n'a pas pu être établi une localisation précise du site pollué (dépôt permanent d'explosifs). Sur la base BASIAS (Base des anciens sites industriels et activités de services), le site n'a pas été retrouvé. Aucune coordonnée GPS n'est disponible.

3. OAP

Les documents graphiques du règlement et les OAP seront mis en cohérence (secteur AUbae1 n°5 = 40 logements/ha (page 15) + un indice "e" pour condition d'équipement sera rajouté au titre de la page 13 du dossier OAP).

4. PADD

Page 12 : Une correction est apportée en page 12 de PADD pour modifier la surface moyenne consommée pour du logement (1.307 m²/logt).

5. Règlement

Page 5 : Indiquer la consultation de la CDPENAF pour les chalets d'alpage

L'article L122-11 du Code de l'Urbanisme ayant été modifié, ce point de l'article 5 du Titre I du règlement (Dispositions Générales) sera également modifié. L'information concernant la consultation de la CDPENAF figurera dans cette nouvelle rédaction.

Page 5 : Cf. "peut" ou "doit" pour les clôtures :

Effectivement, le Conseil Municipal peut prendre cette délibération à tout moment. La délibération en question serait alors citée.

Page 9 : Article 11 : Valeur réglementaire au Guide "Construire et restaurer dans les Alpes de Haute-Provence"

"Les constructeurs peuvent utilement se référer à la brochure...". Le règlement ne précise pas expressément que cette brochure a une valeur réglementaire. Il sera précisé, si nécessaire, qu'il s'agit là d'une recommandation.

La brochure n'a, du reste, pas été annexée au règlement, ce qui l'aurait effectivement rendue réglementaire. En revanche, l'annexer au PLU (annexes 50), ne lui donnerait pas de valeur réglementaire.

Article 11 : Adaptation en fonction des secteurs et des typologies architecturales locales.

Toitures :

En zone Ua1 particulièrement, mais également en zones de développement urbain plus récent, l'accent est mis sur l'intérêt de conserver l'aspect traditionnel des couvertures : mélèze, lauzes, ardoises, tuiles plates, bac acier mat non nervuré.

En effet, la prescription principale ici est de respecter la teinte dominante "gris lauze" des couvertures dans le secteur ancien. La lauze (dalle de schiste de grande dimension) n'est pas courante à Enchastrayes mais l'ardoise naturelle l'a bien été. Comme elle l'a été en Ubaye. L'ardoise et le bardeau de mélèze ont peu à peu été remplacés par la tôle ondulée, l'ardoise artificielle en fibres-ciment.

Mais le règlement ne fait référence à la "lauze" que pour indiquer la teinte de la couverture. Il s'agit là d'une appellation technique très courante, reprise dans les nuanciers RAL utilisés en métallerie (n° de référence 7006 ou "gris lauze").

D'autre part, la brochure "Construire et restaurer dans les AHP" mentionne l'aspect traditionnel des couvertures en ardoises (cf. **point 3** ci-dessous).

La tôle ondulée est, au contraire, interdite par le règlement.

1 La vallée de la Blanche
Toiture en tuiles écailles



2 La vallée du Haut-Verdon
Toiture en bardeaux de mélèzes

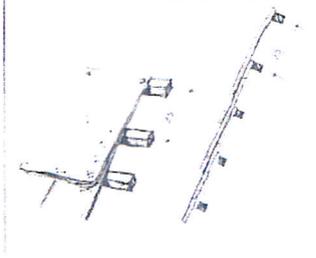
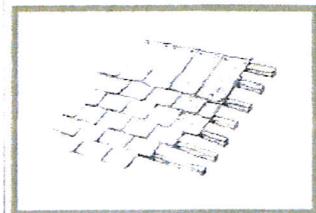


3 La vallée de l'Ubaye
Toiture en schiste ardoisier



TOITURES - VALLEE DE L'UBAYE

On retrouve dans cette vallée quelques toitures en tuiles écailles venues de la vallée Blanche, des toitures en bois comme dans la vallée du Haut-Verdon, et même quelques toitures en chaume. Mais le matériau de toiture dominant a toujours été l'ardoise grise. Le gisement variable, extrême à GAUBIERS et à FOURNELLES.



Détails de la construction d'une toiture en schiste ardoisier.

Quelques exemples de toitures sur le territoire communal :



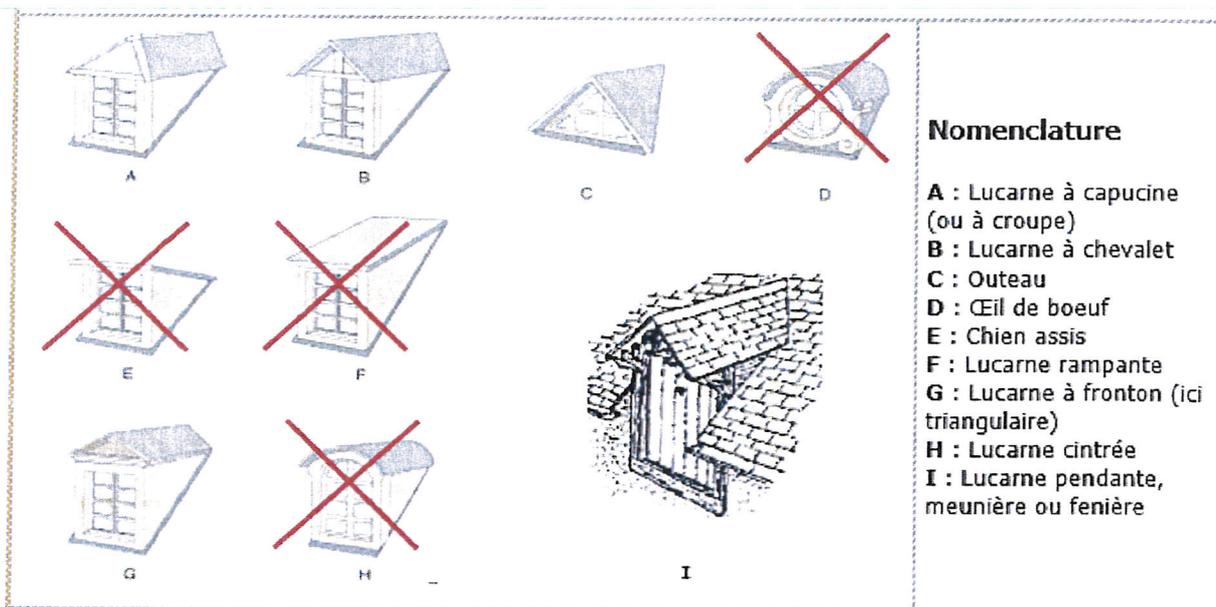
Couvertures en bardeaux de mélèze récentes au Villard bac acier "gris lauze"



Couvertures en ardoises artificielles au Villard et au village

Ouvertures en toitures :

Il s'agit d'un oubli. La recommandation ci-dessous sera rajoutée en fin de règlement avec les Annexes.



Sont adaptées les ouvertures en toiture suivantes : A, B, C, G et I.

Panneaux solaires :

Il est difficile d'imposer des panneaux solaires de même teinte que la couverture "gris lauze". Le cas de teintes différentes est donc abordé dans le règlement. Dans ce cas, les panneaux sont limités à 30 % de la surface du pan de toiture.

En zone Ua1, la proportion de panneaux solaires peut être ramenée à 25 % comme demandé.

La formulation suivante sera rajoutée au règlement : "les panneaux seront traités anti-reflets et les éléments brillants ou réfléchissants sont à éviter".

Façades :

RAS

Ouvertures, menuiseries :

RAS

Balcons :

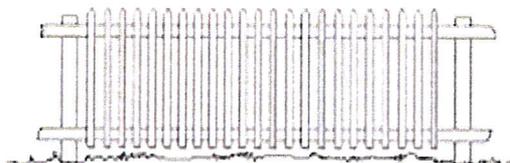
RAS

Clôtures :

Clôtures sur voies publiques ou privées :

Ce croquis pourra être ajouté aux articles 11 concernés (zones U et AU) du règlement.

Clôture en bois de type palissade



Clôtures sur limites séparatives :

Sera ajouté : "les clôtures seront en bois de facture identique à celles sur voies ou en grillage souple sur piquets bois ou métalliques de hauteur maximale égale à 1,40 m."

Page 24 : Article AUa1-2

Equipements collectifs : Afin d'éviter l'installation de centrales photovoltaïques, il sera ajouté : "les équipements collectifs et d'intérêt général indispensables à la zone".

Page 27 : Article AUa1-11

Clôtures : La commune ne souhaite pas empêcher la création de clôtures, ce qui poserait un autre problème juridique de droit privé (Code civil). Elle émet donc seulement une recommandation. D'autre part, les clôtures, si elles sont réalisées, sont quand même réglementées.

Page 27 : Article AUa1-14

Densité : Est rappelé dans l'article AUa1 la fourchette de densités imposées au travers des OAP dans les deux secteurs AUa1 du Sauze (15 logts/ha dans l'un et 20 logts/ha dans l'autre).

Page 29/30 : Article AUb-2

Mention du tableau OAP dans le règlement : Il s'agit d'un rappel pour plus de cohérence avec le document des OAP. La densité minimale est toutefois imposée.

Page 34/35 : Articles A-1 et A-2

Non contradiction des articles A-1 et A-2 : Les parcs de production énergétique sous toutes leurs formes étant interdits, les équipements d'intérêt collectifs qui réclameraient une localisation dans la zone ne concernent les autres équipements d'intérêt collectif. Il n'y a plus lieu de se reporter à l'article A 2.

Page 39 : Article A-14

Identification des bâtiments pouvant changer de destination (art. L 151-11-2° du CU) : Ces bâtiments sont identifiés sur les documents graphiques.

Page 39 : Article N-1 et N-2 :

RAS

6. Annexes sanitaires :

Cartes du zonage d'assainissement pas lisible.

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 **31 Août 2017** et s'est prononcée sur les points suivants :

1. Le projet global du projet de PLU

La Commission a donné un avis au projet de PLU arrêté **favorable sous réserve** de:

- Réduire la surface des zones à urbaniser : **Les zones de Chamoussière (Ub) et de la Chaup (AUba) sont supprimées.**
- Intégrer, dans l'estimation des surfaces à ouvrir à l'urbanisation, les autorisations déjà délivrées : **Le permis accordé par voie judiciaire sur la parcelle 688 sera réintégré**
- Apporter les éléments de justification de développement touristique : **Cf. réponse de la commune à l'avis de l'Etat**
- Respecter sur l'ensemble des zones ouvertes à l'urbanisation le principe du règlement sanitaire départemental (RSD) : **La zone AUba de La Chaup sera supprimée.**

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

Avis favorable pour le seul STECAL présentés (Camping de La Chaup)

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 sur les éléments présentés

REPONSE DE LA COMMUNE A L'AVIS DE LA CDNPS

Après saisine de la Commune souhaitant déroger au principe de continuité (Art. L 122-7 du Code de l'Urbanisme) énoncé par la Loi Montagne pour deux secteurs d'extension d'urbanisation situés au village d'Enchastrayes ("Enchastrayes" et "Les Pellissiers"), la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS) s'est réunie le **17 Janvier 2018** et s'est prononcée sur les points suivants :

Le projet global du projet de PLU

La Commission a donné un avis au projet de PLU arrêté favorable avec recommandation de :

- Compléter l'évaluation environnementale du secteur des Pellissiers : Un complément sera apporté au rapport de présentation afin d'attester de l'évitement par la zone AUba1 des Pellissiers des enjeux de biodiversité constatés sur le site.
- Intégrer les prescriptions du PPRN au règlement de zone : Le règlement du PLU dans ses Dispositions Générales, Titre I, article 4 "Prise en compte des risques" mentionne l'existence d'un PPRN. Celui-ci est annexé au PLU (Annexe 53 - Servitudes). Le pétitionnaire est renvoyé à sa consultation pour tout projet de construction.
Il est à noter que le PPR est un document supérieur au PLU et qu'il s'impose.
- La commission a également souhaité attirer l'attention sur la justification de la continuité, au sens de la loi Montagne, des zones d'extension de La Chaup, de la Conchette et du Sauze : Des justifications supplémentaires seront apportées conformément à ce qui est déjà noté dans cette note au chapitre : Réponse de la commune à l'avis de l'Etat / Remarques classées par thème / Zonage et discontinuité.

AVIS DE LA CHAMBRE D'AGRICULTURE

1. Orientations du PLU - PADD :

Le PADD est complété pour intégrer l'utilisation pastorale du site en été. Cette utilisation est importante sur la commune et permet également l'entretien des espaces utilisés pour la pratique du ski et évite les avalanches.

Objectifs de développement : Cf. réponse de la commune à l'avis de l'Etat.

Concernant les chiffres des surfaces à construire : 17 hectares correspondent aux besoins estimés dans le PADD en partant sur une densité moyenne de 15 logements à l'hectare.

Le PLU quant à lui présenté, affiche une surface disponible (dents creuses et extension d'urbanisation) de 13 hectares.

Le bilan est donc plus vertueux que les objectifs qui avaient été définis.

2. Rapport de présentation - Diagnostic agricole :

Les seules données en notre possession et disponibles publiquement sont celles issues du dernier recensement agricole de 2010 et les fichiers de la PAC 2012.

Les données sur les surfaces agricoles communales ont d'ailleurs disparues sur le recensement de 2010.

Seules les instances agricoles possèdent des données récentes qu'il est pratiquement impossible d'avoir, sauf à faire réaliser, moyennant finances pour la commune, par ces mêmes instances.

Un paragraphe dans le rapport de présentation sera rajouté pour indiquer le fort potentiel de production dans les secteurs de la Conche et du Villard, secteurs à l'irrigation.

- **Le nombre d'exploitations**

Depuis 2015, données de la Chambre d'Agriculture, deux exploitants ont pris leur retraite.

Le rapport de présentation sera complété avec les éléments transmis par la Chambre d'Agriculture en Aout 2015 ("L'agriculture sur la commune d'Enchastrayes - Synthèse et enjeux").

Concernant l'analyse de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers, le rapport de présentation sera complété par des éléments issus du dossier présenté en CDPENAF (Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers).

3. Développement de l'urbanisation et consommation des espaces agricoles

Le permis accordé par voie judiciaire sur la parcelle 688 sera réintégré au PLU.

4. Principe de zonage en zone agricole et règlement de la zone A

Règlement de la zone A, article A-1 : demande de rajouter "inscrits au PDIPR" concernant les chemins de randonnée.

Nous proposons plutôt de rajouter "sur les chemins de randonnées autorisés ..." (quel que soit le document ou label de référence).

Règlement concernant l'interdiction d'obstacles sur les chemins de randonnée en zones A et N (articles 1) :

Il s'agit de rappeler qu'il ne faut pas entraver la circulation sur les chemins de randonnées (de plus, dans une commune touristique). Les clôtures agricoles ou pastorales franchissables (et démontables) n'ont pas besoin d'être spécifiquement autorisées étant donné que des dispositions pour ne pas entraver le passage (à pieds) peuvent être prises pour ne pas entraver cette circulation pédestre.

Changement de destination :

Le changement de destination en zone agricole ou naturelle, peut être une solution de faire évoluer l'exploitation agricole en la diversifiant et notamment en lui permettant de l'accueil touristique en complément de l'activité agricole.

REPONSE DE LA COMMUNE A L'AVIS DU CONSEIL DEPARTEMENTAL

1. Le Rapport de présentation :

Pages 19 et 20 : Le rapport de présentation sera corrigé (405 habitants en 2014)

Pages 40, 65, 103 et 138 : Le rapport de présentation sera complété.

Page 40 : Le rapport de présentation sera complété.

Page 117 : Cf. Réponse de la commune à l'avis de l'Etat sur les explications vis-à-vis du renforcement de l'économie touristique.

Page 117, 120 : Le PLU est un outil de planification à 10 voire 15 ans. Il ne doit pas hypothéquer les éventuels projets dans le moyen et long terme.

2. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables :

Cf. Réponse de la commune à l'avis de l'Etat sur les explications vis-à-vis du renforcement de l'économie touristique.

3. Les documents graphiques :

L'emplacement réservé n°8 sera supprimé.

Les emplacements réservés ER26, ER31 et ER37 seront incorporés dans l'emplacement ER7.

L'Espace Boisé Classé sur Enchastrayes a été reculé de la chaussée afin de tenir compte des remarques du Conseil Départemental pour la réalisation de travaux d'entretien du réseau routier (réalisation de fossés, accotements, soutènements).

4. Le règlement :

Interdiction de rejet des eaux pluviales individuelles dans les fossés des routes départementales : La proposition sera rajoutée à l'article 9 du Titre I "Dispositions Générales".

Accès : L'article 8 du Titre I semble suffisamment renseigné et prend en compte la question des accès (limitation possible).

Cependant, l'article sera complété autant que possible pour répondre à la demande du Département.

AVIS DE CHAMBRE DE COMMERCE ET DE L'INDUSTRIE

Dans son courrier du 4 Juillet 2017, la CCI fait part que le projet présenté n'appelle pas de remarque particulière de la part de l'institution.

AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE

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.



**Autorité environnementale : ABSENCE
D'OBSERVATION de l'Autorité
environnementale émise dans le délai imparti
de 3 mois relatif au projet de Plan Local
d'Urbanisme (PLU) d'ENCHASTRAYES
(04400)**



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

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 en date du 26 Juin 2017 l'ABF 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 d'Enchastrayes.

AVIS DE L'INSTITUT NATIONAL DE L'ORIGINE ET DE QUALITE (INAO)

Dans son courrier du 2 Août 2017, l'INAO n'a pas de remarque particulière à formuler sur le projet de PLU dans la mesure où il n'impacte pas les activités liées aux AOC et aux IGP ("Agneau de Sisteron", "Alpes de Haute-Provence" et "Méditerranée").

A Enchastrayes, le 16/03/2018

Le Maire,



Albert OLIVERO