

**Commune de GARDE COLOMBE**  
**Département des Hautes Alpes**

**ENQUETE PUBLIQUE**

N° E24000058/13

**Du 27 aout au 30 septembre 2024**

**PLAN LOCAL D'URBANISME**

**PARTIE 2**

**CONCLUSIONS MOTIVEES**

Commissaire Enquêteur : Catherine WALERY  
kate.walery@free.fr  
Tel 07 81 16 90 96

Octobre 2024

# 1. INTRODUCTION

## 1.1. OBJET DE L'ENQUETE

L'enquête publique porte sur le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la nouvelle commune de Garde Colombe. Il a été arrêté par délibération du Conseil municipal n°2024-18032024-01 en date du 18/03/2024.

L'enquête publique s'est déroulée du 27 août au 30 septembre 2024, soit sur une durée de 35 jours.

A l'issue de cette enquête, une délibération du Conseil municipal sera prise pour approuver le PLU.

## 1.2. LE PROJET ET SES ENJEUX

L'élaboration de ce projet de territoire est une opportunité pour définir une stratégie territoriale à l'échelle du périmètre de la nouvelle commune de Garde Colombe, issue de la fusion des communes de Lagrand, Eyguians et Saint Genis. La volonté de la commune est de s'appuyer sur les singularités des communes historiques.

Par ailleurs, depuis sa création en 2016, Garde colombe est couverte :

- Ancienne commune d'Eyguians : par un PLU approuvé en décembre 2011 qui a fait l'objet d'une modification en juillet 2015,
- Ancienne commune de Lagrand : par un PLU approuvé le 18 avril 2014,
- Ancienne commune de Saint-Genis : celle-ci est sous le régime du RNU depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016, suite à la caducité de son POS.

Cette situation où trois réglementations différentes s'appliquent sur le nouveau territoire communal, crée une inégalité de traitement des habitants. C'est la raison pour laquelle, la nouvelle commune a engagé par délibération du conseil municipal en date du 3/05/2016, la procédure d'élaboration d'un **Plan Local d'Urbanisme unique**.

Garde Colombe dispose d'un patrimoine bâti riche et diversifié qui concourt à son identité et à la qualité de son cadre de vie. L'enjeu de la prochaine décennie est de préserver ses marqueurs du territoire riche de milieux naturels sensibles (nombreux zonages environnementaux) tout en permettant un développement harmonieux et respectueux de son histoire.

Garde Colombe, 525 habitants, a élaboré son PLU à partir de trois grandes orientations :

- Définir une armature territoriale cohérente autour de la nouvelle commune,
- Mettre en œuvre un développement équilibré du territoire,

- Agir pour le maintien de la vitalité communale.

Ces orientations se traduisent dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) par les objectifs suivants :

- Réduire la consommation d'espaces avec une densité attendue de 17 logements/ha, soit une réduction de 50% de la consommation foncière par rapport à la dernière décennie ;
- Prévoir le développement démographique et urbain de la prochaine décennie,
- Préserver les milieux naturels sensibles et la biodiversité en s'appuyant sur la Charte du Parc régional des Baronnies Provençales
- Poursuivre la valorisation du patrimoine communal en s'appuyant sur le label « petite cité de caractère »,
- Maintenir les activités économiques, conforter l'activité agricole pour son rôle économique et paysager et poursuivre le développement touristique autour des sports de nature
- Veiller à l'intégration des nouvelles constructions et des évolutions des constructions existantes dans le paysage communal.

### **1.3. LE DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE**

L'enquête publique s'est déroulée sur 35 jours avec 3 permanences du commissaire enquêteur. Les visites, au nombre de 14, se sont concentrées sur les deux dernières permanences et 4 courriels sont arrivés. Quinze personnes se sont exprimées dont deux par deux fois. RTE a envoyé par courriel une contribution importante.

### **1.4. LES ENSEIGNEMENTS DE L'ENQUETE PUBLIQUE**

Il n'y a pas eu d'opposition exprimée au projet de PLU, ni d'approbation sur les objectifs. Les contributions ont toutes porté sur des demandes d'ordre privé : changement de destination de bâtiments, demande de constructibilité de parcelles et changement de zonage.

RTE a demandé d'intégrer leurs contraintes dans le Règlement du PLU et de compléter les Annexes.

## **2. L'APPRECIATION DU PROJET**

### **2.1. LA SPECIFICITE DU PROJET DE PLU**

La particularité du projet vient du fait que c'est une nouvelle commune qui est composée de trois anciennes communes dont la réglementation en matière d'urbanisme était différente. La population de la nouvelle commune n'est donc pas soumise aux mêmes règles.

Par ailleurs, il était nécessaire de construire une armature territoriale à l'échelle de la nouvelle commune.

## 2.2. LES OBSERVATIONS SUR LE PROJET

### 2.2.1. OBSERVATIONS D'ORDRE GENERAL

- Le projet de PLU est complet conformément au code de l'Urbanisme. Il présente les éléments nécessaires à sa compréhension, même si certains passages sont confus, dus notamment à des erreurs matérielles et quelques incohérences de chiffres entre les chapitres : une impression d'être noyé dans les chiffres avancés qui rend difficile la lecture du document. La durée du PLU aurait pu être clairement affichée : 12 ans entre 2024 et 2036.
- Un point très positif du dossier à souligner est l'OAP thématique trame verte et bleue.
- Un Résumé non technique enfoui dans le Rapport de Présentation qui est le seul document « accessible » pour la population. De plus dans la partie « justification des choix retenus », du résumé, chaque chapitre présente le contenu du Rapport de Présentation mais il n'y a pas de résumé de ce contenu. Ce document synthétique aurait dû permettre à la population d'avoir accès et de comprendre la finalité de cette grosse étude. Mais le fait qu'il ne soit pas dissocié du Rapport de Présentation et qu'il ne soit pas complet, ne l'a pas permis.
- Les cartographies du Règlement graphique sont peu lisibles du fait du choix des échelles trop grandes (notamment pour identifier les numéros de parcelles) qui ne facilitent pas la lecture des plans. Lors des permanences, le commissaire enquêteur et la population ont eu beaucoup de mal à se repérer du fait des supports graphiques mal adaptés. Pour chaque visite, il a fallu demander aux services de la mairie d'imprimer un zoom des parcelles pour avoir un support adapté aux échanges.
- Le SCOT est en cours d'élaboration (prescrit le 11/04/2019), mais le projet de PLU ne l'a pas évoqué alors que le Conseil Communautaire a débattu du Projet d'Aménagement Stratégique (PAS) en novembre 2023. Même si le SCOT n'est pas encore arrêté, il aurait été intéressant de « deviner » un début de compatibilité ou une prise en compte des objectifs, entre le PADD et le PAS.
- Les Changements de Destination (CD) proposés dans le projet sont au nombre de 20, à ceux-là s'ajoutent les demandes faites pendant l'enquête publique. Cela représente un potentiel important de nouveaux logements au regard des objectifs du PLU. Ces CD sont tous localisés dans les zones

agricoles. Sont-ils destinés à des agriculteurs, pour faire des gîtes ou pour des résidences secondaires ? Peuvent-ils impacter l'activité agricole ?

## 2.2.2. OBSERVATIONS PAR THEMATIQUES

### › **Les objectifs démographiques**

La croissance démographique de la commune ne semble pas être un objectif affiché du PADD même si la commune a perdu des habitants ces dernières années. Le taux de croissance démographique attendu pendant la durée de PLU semble avoir été défini à partir du potentiel de logements constructibles sur le territoire communal et non comme une stratégie en soit.

La commune prévoit 108 habitants supplémentaires à l'échéance du PLU, ce qui représente un taux de croissance démographique de 1,18 %. Ce chiffre est ambitieux quand on sait que l'objectif du taux de croissance avancé dans le projet de SCOT est de 0,6%.

### › **La consommation de l'espace**

Au centre des préoccupations de la commune mais aussi de l'Etat, puisque la consommation de l'espace des 10 dernières années va conditionner le potentiel d'espace consommable pendant la durée de PLU.

La difficulté de compréhension des calculs exposés vient du fait que deux pas de temps sont proposés pour l'analyse de la consommation de l'espace :

- Selon la loi ALUR, la référence est 2013/2023, il en résulte une consommation de 5,89 ha
- Selon la loi Climat Résilience, la référence est 2011/2021, il en résulte une consommation de 4,98 ha.

Par ailleurs se pose la question des Permis de construire accordés dont la réalisation des travaux n'est pas effective ...

Malheureusement la complexité et le manque de cohérence des modes de calcul occultent un peu les enjeux politiques du projet de la commune.

Notons quand même que le projet de PLU a respecté l'objectif de modération foncière préconisé dans le SRADDET (consommation réduite de moitié).

### › **La densité de logements/ha**

Au vu de la croissance démographique affichée de 108 personnes, le besoin est estimé à 71 logements (dont 20 Changements de Destination et un équipement de santé pour 30 personnes). Est-ce le raisonnement inverse qui aurait été tenu ? Compte tenu de la consommation de l'espace autorisée dans les parties urbanisées pour la période du PLU, le potentiel de logements constructibles est de 71 logements ?

Dans la période 2013/2023, la densité de logements construits/ha est de 7,85. L'objectif de 17 logts/ha pour la période 2024/36 est donc élevé. De plus, dans le Rapport de Présentation p.315, il est mentionné une densité de 12,5 logts/ha, soit 21 logements sur le potentiel constructible (estimé à 1,68 ha) au sein des parties urbanisées ?

Les démonstrations décrites dans le document sont confuses, donc difficiles à comprendre. Il est dommageable qu'il n'y est pas une synthèse claire expliquant les surfaces disponibles, le potentiel estimé dans les zones U, etc. et une explication (avec quels moyens juridiques ?) pour comprendre comment on pourra atteindre l'objectif final.

### › **Le paysage**

La zone AUs, destinée à recevoir une structure de santé pour une trentaine de seniors, fait face au village de Lagrand qui est un Site Patrimonial Remarquable (SPR).

Le schéma de principe proposé dans l'OAP est assez succinct compte tenu de l'emplacement de ce terrain, en entrée de ville, dominé par le village de Lagrand et en lisière de la zone Ub.

Les enjeux de paysage auraient mérité des recommandations incitatives pour garantir l'intégration de l'équipement dans son environnement (préservation des vues sur le village mais aussi perception de l'équipement depuis le village et la RD30). Il aurait été intéressant d'avoir des préconisations sur l'implantation et la volumétrie du bâtiment qui va aussi être à proximité des bureaux de la Communauté de communes.

La maîtrise foncière du terrain par la commune n'est pas une garantie en soi ; une OAP plus précise « obligera » le maître d'œuvre à respecter un schéma de principe plus contraignant.

### › **Le tourisme**

Le plan d'eau de Riou : il répond parfaitement à l'objectif du PADD qui est de « poursuivre le développement touristique autour des sports de nature ». Le plan d'eau appartient à EDF mais c'est la commune qui en assure la gestion. Il est concerné par la loi Montagne qui prévoit la préservation des rives sur 300m de profondeur. Leur mise en valeur est un enjeu important puisque le PADD mentionne sa réhabilitation et le regroupement des installations existantes.

Il paraîtrait judicieux d'avoir une vision d'ensemble, d'afficher des principes d'aménagement sur l'ensemble du plan d'eau, les berges mais aussi les installations construites, les zones d'accueil et le parking.

Le camping « Lagrand Soleil » : ce site est entièrement privé et fermé ; il est réservé exclusivement aux propriétaires de chalets et n'est pas équipé de sanitaires collectifs. Les campings car et caravanes de passage sont interdits et il est impossible de camper. Dans la réalité, ce ne sont que des résidences secondaires. La dénomination de « camping » est-elle adaptée ?

#### › **L'environnement**

Ressource en eau : un rendement du réseau médiocre estimé à 46,6 % à la lecture du diagnostic et pas de proposition concrète dans le projet.

Energies renouvelables : aucune zone de projet de production énergétique à partir de ressources renouvelables n'a été proposée dans le projet de PLU alors que cet objectif est inscrit au PADD.

Une zone de production était inscrite dans le PLU d'Eyguians mais a été supprimée dans ce PLU (un Permis de construire pour un parc photovoltaïque a été refusé). Mais pourquoi la commune n'a pas inscrit les parcelles qu'elle avait proposées dans le cadre de la loi relative à l'accélération des énergies renouvelables (loi du 17/03/2023) ?

Emplacement Réserve (ER) n°6 : la commune a prévu un ER à l'entrée du village de Saint Genis pour réaliser un parking de 30 places sur un terrain de 4044 m<sup>2</sup>. Ce parking est justifié par la fréquentation des touristes qui vont se promener dans les gorges de Riou et dans la montagne de l'Aup. Mais cet emplacement semble un peu disproportionné par rapport aux besoins qui sont estimés. Il serait souhaitable de le modifier en tenant compte des éventuelles espèces floristiques et faunistiques protégées identifiées.

### **2.3. L'ACCEPTABILITE DU PROJET**

La population qui s'est manifestée durant l'enquête publique ne s'est pas exprimée sur le fond du projet et n'a pas demandé d'explications, donc celui-ci n'a pas été remis en question. Par ailleurs aucune association environnementale ne s'est manifestée durant la concertation menée par la commune.

Toutes les contributions relevaient de l'ordre privé mis à part la contribution de RTE.

## **3. CONCLUSIONS MOTIVEES**

Le projet de PLU qui nous est présenté répond bien aux problématiques de la nouvelle commune et ce, en respectant les contraintes règlementaires, notamment en matière de consommation de l'espace. Les choix retenus ont été bien justifiés. Néanmoins, au-delà des modifications demandées par les services de l'Etat et des erreurs matérielles à corriger, quelques

approfondissements seraient souhaitables pour parfaire le projet et mettre en œuvre au mieux le PADD.

### **3.1. REDACTION DES CONCLUSIONS PAR THEMES**

Au vu des observations faites sur le projet de PLU (cf. paragraphe 2.2.2), plusieurs points pourraient être complétés pour rendre le PLU plus opérationnel :

#### **3.1.1. OBJECTIF DE DENSITE DE 17 LOGEMENTS/HA,**

Cet objectif est ambitieux, c'est un point très positif du projet. Aussi, le PLU doit renforcer ses « outils » pour atteindre la densité de 17 logements/ha pour les nouvelles constructions, en particulier sur les tènements les plus importants, là où les enjeux sont les plus forts.

#### **3.1.2. PLAN D'EAU DE RIOU,**

Même si le plan d'eau est actuellement géré par la commune (convention de gestion avec EDF), il serait souhaitable d'afficher des principes d'aménagement des berges et de l'espace d'accueil de la population afin de garantir au mieux la qualité environnementale du site tout en répondant aux besoins de développement du tourisme des sports de nature.

#### **3.1.3. OAP STRUCTURE DE SANTE**

La localisation de cet équipement, à l'articulation entre la plaine agricole et la zone urbaine d'Eyguians, au pied du village de Lagrand, est un enjeu important, notamment pour son intégration dans le paysage (vue et être vue). Les principes d'aménagement proposés dans l'OAP pourraient être davantage précisés afin de produire un cahier des charges sans ambiguïté pour le futur maître d'œuvre.

#### **3.1.4. EMPLACEMENT RESERVE N°6**

La réalisation d'un parking à l'entrée du village de Saint Genis est nécessaire malgré un site très contraint. L'emplacement proposé est le seul possible. Néanmoins la superficie de cet emplacement pourrait être réduite et l'aménagement devra prendre en compte les contraintes environnementales identifiées dans le diagnostic écologique demandé.

### 3.2. AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

En conséquence, au vu de ce qui vient d'être exposé ci-dessus, le Commissaire Enquêteur émet un **AVIS FAVORABLE**.

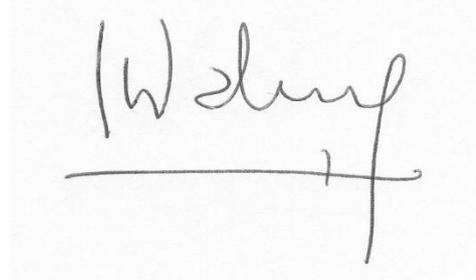
AVEC LA RESERVE SUIVANTE :

- Prendre en compte les demandes de RTE concernant les 2 lignes moyennes tensions qui traversent la commune :
  - Reporter en annexe les servitudes d'utilité publique I4,
  - Prendre en compte l'incompatibilité entre les servitudes d'utilité publique I4 et les Espaces Boisés Classés,
  - Intégrer dans le Règlement des zones A et N les dispositions générales et des dispositions particulières pour les lignes aériennes.

AVEC LES RECOMMANDATIONS SUIVANTES :

- Mettre en place des « outils » pour garantir la densité affichée dans le PLU de 17 logements/ha, soit par une OAP sur les tènements les plus importants, soit en renforçant le règlement des zones U (densité minimum, etc.)
- Produire une OAP sur l'aménagement du plan d'eau de Riou, ses berges et les espaces d'accueil du public,
- Préciser davantage l'OAP « structure de santé », notamment sur l'implantation et la volumétrie du bâtiment et sur son intégration dans le paysage.
- Diminuer la superficie de l'Emplacement Réservé n°6, (parking à l'entrée de Saint Genis) en tenant compte des contraintes environnementales.

A Montjay, le 16 octobre 2024  
Le commissaire enquêteur

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Catherine Walery', written over a horizontal line.

Catherine WALERY