

# REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

## Commune de Garde-Colombe

### COMPTE RENDU DE REUNION

Date de la réunion : 08/12/2022 de 18h30 à 20h15 – Maison pour tous de Pont Lagrand

Objet de la réunion : Réunion publique n°1 : Présentation de la procédure, du diagnostic territorial et du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

### *PARTICIPANTS*

- 5 élus
- Environ 40 habitants

<b>Document(s) joint(s)</b>	<b>1 document joint :</b> - Support de présentation de la réunion « 221208_PLU Garde-Colombe_Réunion publique_Diagnostic_PADD »
<b>Nombre de pages</b>	8 pages

### *La réunion débute à 18h35.*

**Monsieur le maire** introduit la réunion en expliquant le contexte de l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) unique de Garde-Colombe, qui fait suite à la fusion des trois communes d'Eyguians, Lagrand et Saint-Genis en 2016. Une délibération de principe a été prise dans l'objectif d'élaborer un document commun. Aujourd'hui, le territoire communal est couvert par deux PLU sur les communes d'Eyguians et Lagrand, tandis que la commune de Saint-Genis est soumise au Règlement National d'Urbanisme. Trois réglementations différentes sont présentes sur la commune, ce qui crée une inégalité de traitement des habitants.

**Monsieur le maire** présente le bureau d'études Alpicité, qui accompagne la commune dans la réalisation du Plan Local d'urbanisme, au même titre que ce bureau d'études a aidé à la réalisation de l'études de programmation dans le cadre du projet « petite cité de caractère ».

**Monsieur le maire** explique que la réalisation du PLU présente un grand investissement de la part de la commune, autant humain que financier (malgré l'aide de l'Etat). Il précise que le PLU est un document qui est élaboré avec les services de l'Etat, les chambres d'agriculture et autres personnes publiques associées. De plus, il permet d'imaginer le projet communal sur la dizaine d'années à venir. L'idée du conseil municipal est de se développer avec les outils liés à l'urbanisme, préserver les éléments qui permettent de faire vivre le territoire, tels que le commerce, l'activité agricole et préserver le patrimoine bâti et naturel de la commune.

Enfin, **Monsieur le maire** précise qu'il s'agit d'une procédure qui va durer environ deux ans. Aujourd'hui, la réunion publique a pour objectif d'informer sur le démarrage des études, ainsi que les premiers constats faits sur la commune. **Monsieur le maire** précise que la réunion du jour ne concerne pas le zonage, une réunion aura lieu dans quelques mois à ce sujet.

**Lola Hubaud** remercie les présents pour leur participation à la réunion et explique les étapes de la réunion. Dans un premier temps le bureau d'études définira le rôle du PLU, ainsi que les étapes de la procédure, le cadre règlement et le formalisme lié à l'élaboration de ce document. Dans un second temps, **Monsieur le maire** exprimera les objectifs de l'élaboration du PLU définis dans la délibération de lancement de la procédure. Enfin, le bureau d'études présentera les premiers constats du diagnostic territorial de Garde-Colombe (**Grace Roy**), ainsi que les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (**Lola Hubaud**) qui répondra aux enjeux observés sur la commune. **Lola Hubaud** précise que le diagnostic territorial est synthétique, le document original fait entre 300 et 400 pages, mais seuls les points clefs seront présentés lors de cette réunion. D'autre part, tous les éléments présentés sont des documents en cours d'élaboration, il ne s'agit en aucun cas d'éléments définitifs. Des ajustements sont à faire au regard de l'évolution du projet et de la concertation.

**Lola Hubaud** explique le rôle du PLU. Il s'agit dans un premier temps d'évaluer les besoins d'un territoire, connaître les dynamiques de la commune, par rapport aux communes voisines, ou à l'intercommunalité. Dans un second temps, il faut prévoir le développement à l'horizon de la prochaine décennie. Il s'agit d'un temps long, car certains événements peuvent changer le territoire. L'objectif du PLU est de dessiner un projet d'intérêt général, et de décliner celui-ci à l'échelle de son territoire. Enfin, le projet est traduit par un règlement qui identifie les zones urbaines, à urbaniser, agricoles ou naturelles. Il permet donc de définir les secteurs constructibles, leur temporalité et ce qu'il est possible de construire.

**Lola Hubaud** explique l'historique de la procédure de lancement du PLU. Une première délibération datant de 2016 a été initiée dans l'objectif de montrer l'intention de créer un document unique sur l'ensemble du territoire nouveau. La deuxième délibération a permis d'identifier les objectifs de l'élaboration du document, ainsi que les modalités de concertation. Cette délibération est envoyée au préfet qui transmet le porter à connaissance à la commune.

Dans ce document, l'Etat rappelle les lois qui encadrent le document d'urbanisme et explique comment ces lois s'appliquent au territoire communal.

La délibération est transmise aux personnes publiques associées : la direction départementale des territoires, aux chambres consulaires (chambres d'agriculture, chambres de l'artisanat des commerces et de l'industrie), le parc naturel des Baronnies Provençales, les communes limitrophes etc... Ces personnes veillent à ce que les différentes politiques qu'ils portent sont bien respectées à l'échelle locale et à l'échelle de Garde-Colombe, dans le cadre de la procédure.

Lola Hubaud définit les 5 pièces du PLU :

- **Le rapport de présentation** : il a deux rôles, celui de dresser un portrait du territoire pour connaître les dynamiques de celle-ci, il s'agit du diagnostic territorial, qui est élaboré au début de la procédure et qui évolue tout au long de la procédure. Son deuxième rôle est de justifier l'ensemble des choix qui vont être pris pour l'élaboration du PLU.
- **Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** : il s'agit de la pièce la plus importante du document, c'est à travers ce document que les élus définissent leur politique pour la prochaine décennie.
- **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** : il s'agit d'une retranscription opérationnelle du PADD. Il existe deux types d'OAP, les OAP sectorielles, qui donnent une précision sur les orientations d'aménagement sur un secteur précis en mentionnant par exemple les logements à produire, les voies d'accès, les espaces verts à préserver, etc... Les OAP thématiques, traitent, quant à elles d'une thématique à l'échelle du territoire. Depuis la loi Climat et Résilience, il est obligatoire d'effectuer une OAP sur la trame verte et bleue. Il

faudra donc avoir une orientation qui s'intéressera au maintien de cette thématique à l'échelle de la commune.

- **Le règlement et le zonage** : il s'agit de la retranscription réglementaire des objectifs du PADD. Le zonage identifie les différents types de zones présentes sur la commune (les zones urbaines dites U, les zones À Urbaniser dites AU, les zones agricoles dites A et les zones naturelles dites N). Ces zones font référence à un règlement qui définit la construction : quel type de bâtiment sont autorisés ou interdits ? Comment peut-on construire au sein de chaque zone ? (la hauteur, les toitures, les façades, etc...).
- **Les annexes** : ce sont les documents fournis en parallèle par les autres organismes et qui permettent d'instruire les permis de construire (plan de prévention des risques, schéma directeur d'alimentation en réseau potable ou d'assainissement, etc...).

Une fois ces pièces réalisées, le conseil municipal décide d'arrêter le PLU lors d'un Conseil Municipal. Le PLU est transmis pour avis aux personnes publiques associées, qui vont donner un avis formel sur le projet de PLU, dans un délai de 3 mois.

Une fois les avis PPA reçus, une enquête publique est lancée, et est réalisée par un tiers (le commissaire enquêteur), il est extérieur à la commune et au bureau d'études qui accompagne la commune. Le commissaire enquêteur est nommé par le tribunal administratif, sa mission est de recueillir les remarques et demandes des administrés et d'analyser ces remarques afin de questionner la commune sur les choix qui ont été faits et arbitrer les demandes.

A l'issue de l'enquête publique, la commune a la possibilité de modifier son document au regard des remarques issues des remarques des PPA ou de l'enquête publique.

Enfin, la commune décide d'approuver ou non le PLU. Une fois approuvé, le document est transmis aux services de l'Etat, pour s'assurer de la légalité de celui-ci. Le document devient opposable aux autorisations d'urbanisme.

**Lola Hubaud** explique le cadre législatif de la politique en matière d'aménagement et d'urbanisme. Depuis les années 2000, les lois cadres ont pour vocation de limiter la consommation du foncier à l'échelle nationale, jusqu'à réduire à zéro artificialisation nette en 2050. L'objectif est de ne plus artificialiser aucune terre agricole, naturelle ou forestière. L'application de cette loi se fait en cascade, elle est progressive et demande des objectifs sur les prochaines décennies jusqu'à 2050 (cf. *présentation page 6*).

**Lola Hubaud** conclut sur les lois cadres à l'échelle nationale, qui s'applique sur le territoire communal : la loi Montagne est une législation qui s'applique sur les territoires de montagne dont Garde-Colombe. A l'échelle régionale, le SRADDET (Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires) PACA, le SDAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux), s'applique, tandis que la commune de Garde-Colombe a un rapport de compatibilité avec ces documents. Le PLU doit donc prendre en compte les objectifs et orientations de ces documents. Enfin, le PLU s'impose aux autorisations d'urbanisme dans un rapport de conformité. Cela signifie que le permis de construire ne peut pas s'éloigner de la règle du PLU.

**Lola Hubaud** explique que ces éléments représentent les règles sur lesquelles les élus n'ont aucune marge de manœuvre, car les services de l'Etat sont là pour rappeler la compatibilité des objectifs du cadre réglementaire.

**Monsieur le maire** exprime les objectifs de l'élaboration du PLU (*cf. présentation page 9 et 10*), qui représentent la direction souhaitée par le conseil municipal pour les dix prochaines années, ainsi que les modalités de concertation (*cf. présentation page 11*).

**Monsieur le maire** insiste sur la présence du registre de concertation en mairie afin de recueillir les avis et remarques des habitants durant toute la procédure d'élaboration du PLU. Il rappelle les horaires d'ouverture de la mairie.

**Lola Hubaud** explique le déroulement de la suite de la réunion : **Grace Roy** va présenter les premiers constats faits sur la commune selon les différentes thématiques, tandis que **Lola Hubaud** présentera les orientations et objectifs du PADD, que les élus souhaitent se donner pour la prochaine décennie.

**Lola Hubaud** précise que les dernières données statistiques disponibles sont celles de 2019, ce qui crée des difficultés d'analyse, car les dynamiques ont changé, notamment depuis la crise du COVID. Mais aucune autres données ne sont disponibles pour l'heure.

**Grace Roy** présente l'analyse architecturale et typo morphologique du territoire. La commune a connu un développement différé :

Les secteurs de Saint-Genis et du village de Lagrand ont un développement ancien, qui date de l'époque médiévale : on y retrouve des ruelles étroites, des bâtiments mitoyens et denses, alignés sur rue, avec quelques irrégularités. Ces secteurs se sont développés en hauteur pour former des villages perchés.

Le secteur d'Eyguians a un développement datant de la fin du 19<sup>ème</sup> siècle, début du 20<sup>ème</sup> siècle, les constructions se sont développées autour de l'axe routier de la départementale 1075, et à proximité de la gare. On y retrouve des constructions alignées à la rue, des bâtiments mitoyens.

Le secteur de Pont Lagrand est marqué par des constructions datant de années 1980. Son développement est en lien avec la périurbanisation : la volonté des populations de s'installer à proximité des pôles urbains, tout en disposant d'espaces et d'un meilleur cadre de vie. On y retrouve des constructions de type pavillonnaires, au milieu de parcelles, qui forment des lotissements.

**Grace Roy** poursuit la présentation sur la thématique du paysage communal. La commune s'inscrit dans le grand paysage de la vallée du Buech. Le paysage communal est marqué par la traversée du Buech, les plaines agricoles, les pentes et côteaux boisés, ainsi que le cirque de Saint-Genis. Les villages perchés marquent également le paysage et permettent d'avoir des points de vue remarquables sur le paysage communal.

Concernant l'analyse écologique, **Grace Roy** fait état de la présence de zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF), qui sont des inventaires du patrimoine naturel visant à répertorier les lieux abritant une biodiversité élevée. La commune dispose de plusieurs zones humides, situées sur les cours d'eaux et leurs rives. Des zonages écologiques contractuels régissent la commune tels que les zones Natura 2000, qui sont des périmètres de protection d'un certain nombre d'habitats et d'espèces représentatifs de la biodiversité européenne. La mise en place de ces secteurs a pour objectif d'améliorer la prise en compte des enjeux de biodiversité dans les secteurs d'activités humaines.

La commune est incluse dans le périmètre du Parc National des Baronnies Provençales et doit ainsi répondre aux objectifs de la Charte.

Enfin, des réservoirs et corridors écologiques ont été recensés sur la commune. Dans le cadre de l'élaboration du PLU, il faudra prendre en compte les enjeux écologiques, qui sont principalement situés sur les cours d'eau et leurs abords. Il pourrait ainsi y avoir des confrontations avec les espaces urbanisés, notamment sur les secteurs d'Eyguians et Pont Lagrand.

**Lola Hubaud** explique les zonages environnementaux sont réalisés à une échelle plus large que celle de la commune de Garde-Colombe. Ces zonages s'imposent ainsi à la commune. La multitude de ces zonages témoignent de la richesse environnementale du territoire, une richesse à prendre en compte et à préserver à l'avenir.

**Lola Hubaud** énonce les objectifs de la commune sur les thématiques de préservation environnementale et paysagère (*cf. présentation page 18 à 20*) :

### **Orientation 1 : Définir une armature territoriale cohérente à l'échelle de la nouvelle commune**

- Conforter les différentes composantes territoriales de Garde-Colombe : des villages perchés et de fond de vallée entre Buëch, Montagne de l'Aup ou de Saint Genis et le Mont Garde,
- Préserver les milieux naturels sensibles et la biodiversité de Garde-Colombe en s'appuyant sur la Charte du Parc naturel régional des Baronnies Provençales,
- Poursuivre la valorisation du patrimoine communal en s'appuyant sur le label « Petite cité de caractère »,
- Inscrire l'aménagement du territoire communal dans une démarche d'urbanisme durable et de transition énergétique.

**Grace Roy** poursuit la présentation, sur l'analyse démographique :

Des variations démographiques selon les périodes :

- 1970 – 1980 : exode rural : départ massif des populations rurales vers les pôles urbains et grandes villes (exemples : Laragne, Serre, Marseille, Gap, etc...),
- 1980 et 2008 : périurbanisation : départ des villes vers leurs périphéries pour rester à proximité du lieu de travail tout en jouissant d'un meilleur cadre de vie,
- Depuis 2008 : un déclin en raison de la baisse d'attractivité résidentielle de la commune,
- Depuis la crise du COVID, la municipalité note un regain démographique (plusieurs permis ont été déposés et autorisés depuis la crise du COVID, *cf. présentation page 22*).

L'analyse de la structure de la population montre des premiers signes de vieillissement : un indice de jeunesse faible, il y a plus de personnes de plus de 60 ans que de personnes de moins de 20 ans (*cf. présentation page 23*).

Concernant les dynamiques du parc de logements, le parc a augmenté plus vite que la croissance démographique en raison du desserrement familial. Une progression qui s'est axée au profit des résidences principales et plus précisément des maisons. Ce qui accentue le caractère résidentiel de la commune.

La commune dispose d'un taux de logements vacants élevé, et qui a doublé depuis 2013. Il s'agit d'une surabondance de l'offre de vis-à-vis de la demande.

**Grace Roy** décrit le bilan de la consommation d'espaces des 10 dernières années : 7 permis de construire ont été recensés, majoritairement à vocation de logements.

En matière de déplacements et mobilités, aucune problématique particulière n'a été relevée mis à part les difficultés de stationnements ponctuelles lors de manifestations, notamment sur la place de la mairie d'Eyguians et autour de l'église de Lagrand.

De plus, les déplacements par les modes doux sont limités en raison du manque d'aménagements piétons et cycles.

En termes d'équipements publics et de services, la commune dispose d'une offre variée en raison de la fusion des trois communes, tandis que les équipements structurants manquants sont accessibles à proximité : Laragne-Montéglin, ou Sisteron.

Concernant les risques, la commune est couverte par Le Programme d'Actions de Prévention des Inondations (PAPI) Intention Buëch labéllisé le 6 juillet 2017 et signé le 31 mai 2018

L'atlas de zones inondables de la Haute Durance, qui identifie des zones concernées par le risque inondation sur la commune, notamment en bordure du Buëch, du Céans, du Brusquet, de la Bestiace, de Cuculianne et du Riou. Plusieurs cartes d'aléas : crue torrentielle, ravinement, chutes de pierres et de blocs, glissement de terrain.

Il y a ainsi des zones de confrontation au regard de la présence de risques en raison de l'aléa crue torrentiel, qui touche parfois les espaces urbanisés d'Eyguians ou de Pont Lagrand.

**Lola Hubaud** énonce les objectifs de la commune sur les thématiques du développement urbain et des risques (*cf. présentation page 29 à 32*) :

#### **Orientation 2 : Mettre en œuvre un développement équilibré du territoire**

- Organiser le développement démographique et urbain de la prochaine décennie,
- Garantir/veiller à l'intégration des nouvelles constructions et des évolutions des constructions existantes dans le paysage communal,
- Anticiper les besoins en services et équipements nécessaires à l'aménagement et au développement de la commune,
- Mettre en œuvre des conditions de déplacement et stationnement adaptées et sécurisées.

**Grace Roy** complète les premiers constats du diagnostic à propos de l'emploi :

- Une baisse de la part des actifs entre 2008 et 2018 en lien avec la structure de la population et les dynamiques des dix dernières années en termes de démographie.
- Une concentration de l'emploi limitée : il y a plus d'actifs sur la commune que d'emploi disponible. Les actifs doivent ainsi se déplacer pour travailler, et ceux-ci utilisent principalement la voiture individuelle en raison du caractère rural de la commune qui limite l'utilisation notamment des transports en commun.

En matière de commerces, l'offre commerciale est importante au sein de la commune.

La thématique agricole sera complétée au regard de la rencontre avec les agriculteurs de la commune afin de répondre au mieux aux enjeux de Garde-Colombe sur cette thématique.

Concernant l'activité touristique, la commune dispose de nombreux points d'attractivité touristique, et d'un patrimoine paysager, vecteur de son attractivité touristique.

**Lola Hubaud** énonce les objectifs de la commune sur les thématiques du développement urbain et des risques (*cf. présentation page 38 à 42*) :

**Orientation 3 : Agir pour le maintien de la vitalité communale**

- Maintenir les activités économiques sources de dynamisme communal,
- Conforter l'activité agricole pour son rôle économique et paysager,
- Poursuivre le développement de l'économie touristique s'articulant autour des sports de nature et d'un tourisme durable.

**Lola Hubaud** explique que les orientations du PADD ont été retranscrites au sein d'une carte à l'échelle communale.

*La présentation s'achève à 20h00.*

**Monsieur le maire** conclut la présentation et explique que les études sont intenses et aux prémises du processus d'élaboration du PLU. De nombreuses contraintes sont à prendre en compte pour développer au mieux les villages.

*Questions 1 – Habitant : Une quarantaine de lots sont d'ores et déjà autorisés à bâtir, comment vont-ils être pris en compte dans la consommation d'espaces ?*

**Monsieur le maire** explique que ces lotissements aboutissent, de nombreuses ventes sont effectués. Il y a eu une hausse de la demande après le COVID, de personnes externes au village, mais aussi de personnes venant du village. Ces éléments rentreront sûrement donc dans le futur zonage des zones U du PLU.

**Lola Hubaud** complète en expliquant que les droits ouverts par les documents d'urbanisme actuels ne sont pas contestables, ces éléments devront ainsi être pris en compte dans la consommation d'espaces.

*Questions 2 – Habitant : Ces lots seront-ils bien pris en compte dans le futur zonage ?*

**Lola Hubaud** affirme que ces constructions seront bien prises en compte dans le futur zonage du PLU de Garde-Colombe.

*Question 3 – Habitant : Que devient la zone du « site patrimonial remarquable (SPR) » de Lagrand ?*

**Monsieur le maire** explique que cet élément n'a pas été mentionné durant la présentation, mais la zone SPR du village de Lagrand sera bien maintenue dans le PLU, et par ailleurs cet élément n'a pas vocation à être modifié, étant donné son inscription. Le PLU devra donc s'adapter à cette protection.

*Question 4 – Habitant : qu'est-ce que la trame verte et bleue ?*

**Lola Hubaud** explique qu'il s'agit de tous les éléments de corridors écologiques, réservoirs de biodiversité et autres éléments terrestres tels que les périmètres de protection identifiés au sein de la commune, tandis que la trame bleue correspond aux cours d'eau et les milieux qui les entourent. Dans le cadre de la loi Climat et Résilience, le PLU doit mettre en place une orientation sur cette thématique et s'assurer que les éléments de la trame verte et bleue vont être conservés à l'avenir.

*Question 5 – Habitant : qu'en est-il du parc photovoltaïque ? Va-t-il être pris en compte dans le futur zonage ?*

***Monsieur le maire** explique qu'à ce jour, la municipalité n'a pas encore travaillé sur le zonage. Ce secteur a fait l'objet de nombreux débats, les décisions sur ce projet vont être prises avec le reste du conseil municipal et avec les avis de la population, mais aucune décision n'a été prise à ce sujet. Les projets de développement d'énergie renouvelable vont être encadrés au regard des orientations du PADD (cf. présentation page 20).*

*Question 6 – Habitant : quelle est la date limite pour l'écriture au sein du registre de concertation ?*

***Lola Hubaud** indique que le registre de concertation fermera lors de l'arrêt du projet par le conseil municipal, ce qui laisse tout de même à minima un an pour inscrire les remarques au sein du registre de concertation.*

*Pour conclure, Monsieur le maire remercie les participants et met l'accent sur l'importance de la participation citoyenne, notamment au sein du registre de concertation.*

*La réunion publique se termine à 20h15.*