

## **Commune d'Orcières**

# **ENQUÊTE PUBLIQUE DE LA RÉVISION GÉNÉRALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) DE LA COMMUNE D'ORCIÈRES**

## **I - RAPPORT D'ENQUÊTE**

## **II - CONCLUSIONS MOTIVÉES**

## Table des matières

I - RAPPORT D'ENQUÊTE.....	6
À : PRÉAMBULE.....	7
MISSION DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR.....	7
B : OBJECTIF DE L'ENQUÊTE et CONSTITUTION du DOSSIER.....	8
C : DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE.....	9
PUBLICITÉ : .....	9
AFFICHAGE : .....	11
PERMANENCE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR : .....	11
ÉTUDE DES OBSERVATIONS SUR LE PROJET DE PLU:.....	12
Synthèse des observations qui ont été émises par le public pendant l'enquête sur la révision générale du PLU d'Orcières.....	13
Réponse aux observations qui ont été émises par le public pendant la l'enquête.....	13
1 - Observations d'ordre général sur le PLU.....	14
8 - SAPN.....	14
Réponse du bureau d'études et de la commune : .....	14
9 - Elément du 29 septembre 2023.....	17
Réponse du bureau d'études et de la commune : .....	17
33 - Moutain Wilderness.....	17
Réponse du bureau d'études et de la commune : .....	18
41 - M. RICOU Didier.....	18
Réponse du bureau d'études et de la commune : .....	19
42 – M. RICOU Didier.....	22
Réponse du bureau d'études et de la commune : .....	22
Avis du commissaire enquêteur sur les Observations d'ordre général.....	23
2 - Demandes de modifications du règlement écrit.....	25
4 – M. CAILLAT.....	25
Réponse du bureau d'études et de la commune : .....	25
5 – M. BERTRAND-PELISSON.....	25
Réponse du bureau d'études et de la commune : .....	26
6 - SCI CATRENS – Cabinet d'avocats Beranger-Blanc.....	26
Réponse du bureau d'études et de la commune : .....	26
37 – Cts BERTRAND-PELISSON – M°Olivier MANENTI.....	26
Réponse du bureau d'études et de la commune : .....	27
48 – M. MATHIEU Maxime.....	27
Réponse du bureau d'études et de la commune : .....	27
Avis du commissaire enquêteur pour ce qui a trait aux demandes modifications du règlement écrit.....	27
3 - Observations identiques relatives à la résidence La Grande Autane.....	28
16 – M. et Mme MARTIN Jean-Jacques et Martine.....	28
17 - M. PELLACOEUR Fabrice.....	28
18 - M. CLOSET Jean-François.....	28
19 – M. WILBAUX Alain.....	28
20 – M. FAIVRE Laurent et Mme LEROUX Suzy.....	28
21 – M. LEFEBRE Pascal.....	28
22 – M. DEBAUT Laurent et Mme LAFON Brigitte.....	28
23 – M. KUGLER Hubert.....	28
24 – M. ROSTAING Hervé.....	28

Réponse du bureau d'études et de la commune :.....	28
Avis du commissaire enquêteur pour ce qui a trait aux observations relatives à la résidence La Grande Autane.....	28
4 - Demandes de modification d'emplacements réservés.....	29
1 – Mme CROZET Colette.....	29
Réponse du bureau d'études et de la commune :.....	29
6 - SCI CATRENS – Cabinet d'avocats Beranger-Blanc.....	29
Réponse du bureau d'études et de la commune :.....	29
11 - Mme PRIOLET.....	30
Réponse du bureau d'études et de la commune :.....	30
13 - M. GIRAUD Missier M° Sandrine FIAT.....	30
Réponse du bureau d'études et de la commune :.....	30
26 - M. BERTRAND Christophe – ALP Avocat.....	30
Réponse du bureau d'études et de la commune :.....	31
34 – M. GRENIER Fred.....	31
Réponse du bureau d'études et de la commune :.....	31
39 – M. ANCHNI.....	31
Réponse du bureau d'études et de la commune :.....	31
47 - Mme SIMON Célia.....	32
Réponse du bureau d'études et de la commune :.....	32
48 - M. MATHIEU Maxime.....	32
Réponse du bureau d'études et de la commune :.....	32
Avis du commissaire enquêteur pour ce qui a trait aux demandes de modification d'emplacements réservés.....	33
5 - Démarches relatives à l'OAP sectorielle N°2 et plus généralement sur le hameau des Veyers.....	33
13 – Indivision GIRAUD-MISSIER M° Sandrine FIAT.....	33
Réponse du bureau d'études et de la commune :.....	33
38 – FDSEA.....	34
Réponse du bureau d'études et de la commune :.....	35
45 - Mme ESCANDE Valère.....	35
Réponse du bureau d'études et de la commune :.....	35
46 – M. DESCOURTIEUX Dorian.....	35
Réponse du bureau d'études et de la commune :.....	35
49 – M. ROUIT Claude.....	35
Réponse du bureau d'études et de la commune :.....	36
50 - M. CRAVERO Paul.....	36
Réponse du bureau d'études et de la commune :.....	36
51 – Mme NIKOLAJEVIC.....	37
Réponse du bureau d'études et de la commune :.....	37
52 - M. DUSSERRE-BRESSON Alban.....	37
Réponse du bureau d'études et de la commune :.....	37
53 – M. FOURRAT Alexandre.....	37
Réponse du bureau d'études et de la commune :.....	37
Avis du commissaire enquêteur pour ce qui a trait à l'OAP sectorielle N°2 et plus généralement sur le hameau des Veyers.....	38
6 - Demandes qui concernent les Orientations d'Aménagement et de Programmation OAP.....	38
OAP N°4 : 15 - M. RICOU Didier.....	38
Réponse du bureau d'études et de la commune :.....	38

OAP N° 3 : 29 - M. et Mme GUEYDAN François et Christine.....	39
Réponse du bureau d'études et de la commune :.....	39
OAP N° 1 : 29 - M. et Mme GUEYDAN François et Christine.....	40
Réponse du bureau d'études et de la commune :.....	40
OAP N°5 : 33 – MOUTAIN WILDERNESS.....	40
Réponse du bureau d'études et de la commune :.....	40
OAP N°1 : 42 - M. RICOU Didier.....	41
Réponse du bureau d'études et de la commune :.....	41
Avis du commissaire enquêteur pour ce qui a trait aux Orientations d'Aménagement et de Programmation OAP.....	41
7 - Demandes de modifications de classement de parcelles.....	42
2 – 7 – Mme DYE-PELISSON Marie-Aimée – Cabinet Claude PASCAL.....	42
Réponse du bureau d'études et de la commune :.....	42
3 – M. BAPPEL Bernard.....	43
Réponse du bureau d'études et de la commune :.....	43
5 – M. BERTRANS-PELISSON Rudy.....	44
Réponse du bureau d'études et de la commune :.....	44
10 – Mme GUEYDAN Gisèle.....	44
Réponse du bureau d'études et de la commune :.....	44
11 – Mme PRIOLET.....	44
Réponse du bureau d'études et de la commune :.....	45
12 - M. et Mme GUENARD.....	45
Réponse du bureau d'études et de la commune :.....	45
14 - Mme PERRIER Evelyne.....	45
Réponse du bureau d'études et de la commune :.....	45
25 et 35 – CTS GARNAUD.....	46
Réponse du bureau d'études et de la commune :.....	46
26 - M. BERTRAND Christophe – Cabinet ALP Avocat.....	46
Réponse du bureau d'études et de la commune :.....	48
27 - M. ROUSSIN BOUCHARD Bernard.....	49
Réponse du bureau d'études et de la commune :.....	49
30 – M. GIRAUD-MOINE Hervé.....	49
Réponse du bureau d'études et de la commune :.....	49
31 – M. GIRAUD-MOINE Valentin et ANDRE Raphaëlle.....	50
Réponse du bureau d'études et de la commune :.....	50
40 – M. Bernard Reymond Noël.....	50
Réponse du bureau d'études et de la commune :.....	50
42 – M. RICOU Didier.....	50
Réponse du bureau d'études et de la commune :.....	50
43 – Mme TEMPLIER Marie-Anne.....	50
Réponse du bureau d'études et de la commune :.....	50
44 – Mme TEMPLIER Marie-Anne.....	51
Réponse du bureau d'études et de la commune :.....	51
49 - M. ROUIT Claude.....	51
Réponse du bureau d'études et de la commune :.....	51
Avis du commissaire enquêteur pour ce qui a trait aux demandes de modifications de classement de parcelles.....	51
8 - Demandes relatives au hameau d'alpage du Forest des Marches.....	52
28 – Requête collective pour la protection du hameau.....	52
Réponse du bureau d'études et de la commune :.....	52

---

33 – MOUTAIN WILDERNESS.....	52
Réponse du bureau d'études et de la commune :.....	52
Avis du commissaire enquêteur pour ce qui a trait au hameau des Marches.....	52
9 - Divers.....	53
29 – M. GUEYDAN François et Christine.....	53
Réponse du bureau d'études et de la commune :.....	53
32 - BESSONNIER Sandrine.....	53
Réponse du bureau d'études et de la commune :.....	53
36 – M. DEMOZ Jean-Marc.....	53
Réponse du bureau d'études et de la commune :.....	53
Annexe : « Mémoire de réponse au PV de synthèse du commissaire enquêteur » reçu le 26 octobre 2023 par courriel.....	53
II - CONCLUSIONS MOTIVÉES.....	54
CONCLUSIONS DE L'ENQUÊTE.....	55
Considérations sur le déroulement de l'enquête.....	55
Conclusions.....	55
Observations et suggestions du public.....	56
Avis sur le projet de révision totale du PLU de la commune d'Orcières.....	57

## **I - RAPPORT D'ENQUÊTE**

### **ENQUÊTE PUBLIQUE DE LA RÉVISION GÉNÉRALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) DE LA COMMUNE D'ORCIÈRES**

---

COMMISSAIRE ENQUÊTEUR :

M. Marc NICOLAS – 11 Route de Mère Eglise - Le Bas-Gicons - 05250 LE  
DEVOLUY

Tél : 06 80 23 05 74

Mail : nicolasmarc@wanadoo.fr

---

**Ouverture de l'enquête en mairie**

**du lundi 04 septembre 2023 à 08h00 au vendredi 06 octobre à 17h00 inclus**

## **À : PRÉAMBULE**

**Vu** le Code général des collectivités territoriales, notamment ses articles L.2122-18 et L.2131-1 et L.2131-2 ;

**Vu** le Code de l'environnement, notamment ses articles L.123-1 à L.123-18 et R.123-1 à R.123-27 ;

**Vu** le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L.153-31 à L.153-35, L.153-19 et R.153-8 à R.153-10 ;

**Vu** la délibération du Conseil Municipal n°2015-129 du 10 novembre 2015 prescrivant le PLU et définissant les modalités de concertation, et la délibération n°2018-018 du 08 février 2018 abrogeant et remplaçant la délibération n°2015-129 du 10 novembre 2015 ;

**Vu** la délibération du Conseil Municipal n°2021.071 du 28 juillet 2021 actant du débat du projet d'aménagement et de développement durables (PADD), et la délibération n°2022.076 du 14 septembre 2022 actant du second débat du PADD ;

**Vu** la délibération du Conseil Municipal n°2023.034 du 02 mai 2023 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de plan local d'urbanisme ;

**Vu** les pièces du dossier soumis à enquête publique incluant l'évaluation environnementale réalisée dans le cadre de la révision du plan local d'urbanisme ;

**Vu** la décision n°E23000056 / 13 du Tribunal Administratif de Marseille en date du 07/07/2023 désignant Monsieur Marc Nicolas en qualité de commissaire enquêteur, et Madame Marion Douarche suppléante ;

## **MISSION DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

Par arrêté municipal du 11 août 2023 Monsieur le Maire d'Orcières a défini les conditions du déroulement de l'enquête et notamment la mission confiée au Commissaire Enquêteur :

- Coter et parapher tous documents utiles constituant le dossier mis à l'enquête dont le registre d'enquête;

- Recevoir le public en mairie d'Orcières :

- **Le lundi 04 septembre 2023 de 8h00 à 12h00 ;**
- **Le samedi 16 septembre 2023 de 14h00 à 17h00 ;**
- **Le samedi 30 septembre 2023 de 8h00 à 12h00 ;**
- **Le vendredi 06 octobre 2023 de 14h00 à 17h00.**

Entendre toute personne qui paraîtra utile au déroulement de l'enquête.

Examiner les observations, établir un rapport relatant le déroulement de l'enquête et consigner dans un document séparé, ses conclusions motivées, en précisant si elles sont favorables ou non.

Transmettre ensuite au maire le dossier de l'enquête avec le rapport et ses conclusions motivées dans un délai d'un mois à compter de la date de clôture de l'enquête.

## **B : OBJECTIF DE L'ENQUÊTE et CONSTITUTION du DOSSIER**

### *La présente enquête a pour objectif de :*

\* Recueillir les observations du public, dans le cadre d'une enquête unique, portant sur la révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune d'Orcières

### *Le dossier d'enquête est ainsi constitué :*

#### **Dossier d'enquête publique**

##### **\* Dossier technique PLU**

1 – Rapport de présentation

2 – Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

3 – Règlement

4.1 Règlement écrit

4.2 Règlement graphique - Plan général

4.3 Règlement graphique – Zoom 1

4.4 Règlement graphique – Zoom 2

4.5 Règlement graphique – Zoom 3

4.6 Règlement graphique – Zoom 4

4.7 Règlement graphique – Zoom 5

4.8 Règlement graphique – Zoom 6

5 – Annexes

Pièce 5.1.1 Servitudes d'utilité publique

Pièce 5.1.2 Informations relatives à la servitude AC3

Pièce 5.1.2 Informations relatives à la servitude EL10

Pièce 5.1.4 Informations relatives à la servitude A51

Pièce 5.1.5 Informations relatives à la servitude PM1 (PPRn)

Pièce 5.2 Zone d'aménagement concerté

Pièce 5.3 Bois ou forêts relevant du régime forestier

Pièce 5.4 Schéma directeur d'alimentation en eau potable

Pièce 5.5 Schéma directeur d'assainissement collectif des eaux usées

Pièce 5.6 Zones à risque d'exposition au plomb

Pièce 5.7 Périmètre des secteurs relatifs au taux de la taxe d'aménagement

Pièce 5.8 Le risque radon

##### **\* Dossier administratif**

Pièce A Note introductive

Pièce B Pièces administratives

1 délibération N°2015-129 du 10 novembre 2015 prescrivant le Plan Local d'Urbanisme

2 délibération N°2018-018 du 8 février 2018 abrogeant et remplaçant la délibération N°2015-129 du 10 novembre 2015

3 délibération (2) actant du débat du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) en Conseil Municipal

4 délibération N°2023.034 du Conseil Municipal tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) d'Orcières (dont bilan de la concertation annexé)



5 Eléments relatif à la désignation du Commissaire Enquêteur  
6 Arrêté municipal portant mise en enquête publique de la révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) d'Orcières

7 Mesures de publicités

7.1 Vues de l'affichage réalisé sur les panneaux d'information publics dans les différents hameaux de la commune.

\* Extraits de publications :

Avis publié dans le Dauphiné Libéré, 117 août 2023

Avis publié dans Alpes et Midi, le 17 août 2023

\* Le registre d'enquête ;

\* Certificats d'affichages.

De l'avis d'enquête

Pièce E \* Copie des courriers de consultation des différents services.

Avis de la MRAe, des personnes publiques associées, des autorités spécifiques et réponses envisagées à ces avis avant enquête publique.

## **C : DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE**

### **PUBLICITÉ :**

Le public a été informé par voie de presse ainsi qu'il suit :

\* Extraits de publications :

Avis publié dans le Dauphiné Libéré, 117 août 2023

Avis publié dans Alpes et Midi, le 17 août 2023

Avis publié dans Alpes et Midi, le 7 septembre 2023

Avis publié dans le Dauphiné Libéré, le 7 septembre 2023

\* Une adresse mail a été mise à la disposition du public pendant la durée de l'enquête :

[enquetepublique-plu@orcieres-mairie.fr](mailto:enquetepublique-plu@orcieres-mairie.fr)

\* Les documents mis à l'enquête étaient accessibles sur le site de la mairie d'Orcières :

<http://www.orcieres-mairie.fr/enquete-publique-plu>

\* Dans les locaux de la mairie d'Orcières, un ordinateur était accessible pour la consultation des documents en ligne.

\* Un registre de concertation du public sur la révision générale du Plan Local d'Urbanisme a été mis à la disposition du public du 4 septembre 8h 00 au vendredi 6 octobre 17 h00 inclus.

-Une large concertation préalable à l'enquête a été réalisée.

Avec :

-Publication de deux articles dans un journal d'annonces légales.

Plusieurs articles ont été publiés dans le Dauphiné Libéré et sur Alpes & Midi.

La commune d'Orcières possède un journal municipal, « Le Drac Noir infos », dans lequel ont été publiés différents articles relatifs à la révision générale du PLU d'Orcières. Ce sont ainsi 4 articles qui ont été publiés entre 2018 et 2023.

.....  
- Mise à disposition d'un registre servant à recueillir par écrit les remarques durant toute la durée de la procédure de concertation.

71 observations dans le registre, courriel ou courrier ont été déposés ou reçues par la commune.

- Organisation de trois réunions publiques, le 11 décembre 2017, le 22 novembre 2022 et le 13 décembre 2022.

Tout comme le public, les personnes publiques associées (PPA) ont été consultées à plusieurs reprises tout au long de la procédure :

- Le 06 février 2019: Cette réunion a permis de présenter la procédure, le contexte réglementaire ainsi que les éléments de diagnostic du territoire et les enjeux soulevés;

-Le 29 avril 2021: Cette réunion a permis de rappeler le diagnostic, de présenter le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) et le projet de zonage;

- Le 24 juin 2022: Cette réunion a permis de présenter les pièces opposables du projet de PLU, à savoir le règlement, le zonage et les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), dans une version non définitive.

Les modalités de la concertation, définies dans la délibération du conseil municipal N°2018-018 en date du 8 février 2018 ont été mises en œuvre au cours de la démarche comme présenté .

D'autres moyens ont également été mis en œuvre afin que la population soit informée.

Ces modalités de concertation ont permis au public, pendant une durée suffisante et selon des moyens adaptés au regard de l'importance et des caractéristiques du projet, d'accéder aux informations relatives à la révision générale PLU, aux dispositions législatives ou réglementaires applicables et de formuler des observations et propositions qui sont enregistrées et conservées par l'autorité compétente.

Il en ressort une assez forte participation de la population, avec un nombre relativement important de personnes présentes aux réunions publiques et de remarques dans le registre. La majeure partie des demandes concernaient des projets privés.

La Municipalité a répondu à l'ensemble des observations. Certaines doléances ont ainsi pu être prises en compte, et les remarques des Personnes Publiques Associées ont été intégrées.

- Ce bilan, positif, est entériné par délibération du conseil municipal du 02 mai 2023.

### **AFFICHAGE :**

L'affichage de l'arrêté de mise à l'enquête a été effectué comme prescrit dans les délais et aux emplacements réservés à cet effet dans la commune :  
L'avis d'enquête a en outre été imprimé sur affiche (format A0) et affiché sur la porte de la mairie.

### **PERMANENCE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR :**

Conformément aux dispositions de l'article 5 de l'arrêté municipal du 11 août 2023, Monsieur Marc NICOLAS, en qualité de commissaire enquêteur s'est rendu en, Maire d'Orcières, le :

- **Le lundi 04 septembre 2023 de 8h00 à 12h00 ;**
- **Le samedi 16 septembre 2023 de 14h00 à 17h00 ;**
- **Le samedi 30 septembre 2023 de 8h00 à 12h00 ;**
- **Le vendredi 06 octobre 2023 de 14h00 à 17h00.**

Pour y recevoir le public.

Au début de l'enquête, nous avons coté et paraphé le registre des observations. À la fin de l'enquête, le registre a été clôturé par nos soins.

## **ÉTUDE DES OBSERVATIONS SUR LE PROJET DE PLU:**

Pendant l'enquête 53 observations ont été émises

Le registre des observations comporte six observations (N° 44, N° 12 , N°11, N°10, N° 9, N°5).

47 lettres, notes, et dossiers sont annexées au registre. Ces lettres, notes et dossiers comportent de nombreuses pièces jointes (photographies, courriers, illustrations).

L'intégralité des observations au fur et à mesure qu'elles ont été formulées ont été mises en ligne sur le site : <https://www.orcieres-mairie.fr/enquete-publique-plu/registre>

À la fin de l'enquête nous avons rencontré Monsieur le Maire.

Après la fin de l'enquête, le 11 octobre 2023 nous avons adressé à Alpicité, (prestataire technique pour la commune D'Orcières, pour l'élaboration du dossier de révision du PLU) et à la mairie D'Orcières, la synthèse des observations qui ont été émises par le public pendant l'enquête afin de recueillir leurs éléments quant aux observations et aux questions qui ont été formulées pendant l'enquête.

Le courriel adressé à Monsieur le Maire d'Orcières et à Monsieur Rodolphe BOY du cabinet Alpicité, le 11 octobre 2023.

« Enquête Publique PLU d'Orcières - Procès verbal de synthèse des observations formulées pendant l'enquête

Madame, Monsieur,

Dans le cadre de l'enquête citée en objet, conformément aux dispositions de l'arrêté définissant les modalités de l'enquête vous trouverez joint aux présentes, le procès verbal de synthèse des observations formulées pendant l'enquête. Il reprend la répartition thématique des observations souhaitée par le Tribunal Administratif de Marseille.

Pouvez-vous avoir l'amabilité pour chaque observation, en concertation avec la municipalité d'Orcières et en utilisant notamment l'intégralité des observations qui ont été mises en lignes sur le site : <https://www.orcieres-mairie.fr/enquete-publique-plu/registre> (Car plusieurs observations comportent des dossiers ou des pièces jointes qui ne sont pas reprises dans le procès verbal de synthèse) de produire des éléments techniques ou une réponse.

Je précise que les éléments produits seront repris entièrement dans le rapport d'enquête. Sur la base notamment de ces éléments, je formulerai un avis pour chaque observation.

Ce document est adressé sous deux formats un pdf et l'autre (odt) afin de permettre les modifications.

Dans l'attente de vos éléments, je vous prie de croire, Madame, Monsieur, à l'assurance de mes meilleures salutations ».

## **Synthèse des observations qui ont été émises par le public pendant**

### **l'enquête sur la révision générale du PLU d'Orcières.**

La synthèse des observations comporte l'ensemble des observations émises pendant l'enquête et réparties selon le plan ci-dessous.

- 1 - Observations d'ordre général sur le PLU
- 2 - Demandes de modifications du règlement écrit
- 3 - Observations identiques relatives à la résidence La Grande Autane
- 4 - Demandes de modification d'emplacements réservés
- 5 - Démarches relatives à l'OAP sectorielle N°2 et plus généralement sur le hameau des Veyers
- 6 - Demandes qui concernent les Orientations d'Aménagement et de Programmation OAP
- 7 - Demandes de modifications de classement de parcelles
- 8 - Demandes relatives au hameau d'alpage du Forest des Marches
- 9 - Divers

**Le 26 octobre 2023 nous avons reçu par courriel, un document : « Mémoire de réponse au PV de synthèse du commissaire enquêteur »**

Il s'agit d'une réponse conjointe de la municipalité d'Orcières avec le cabinet Alpicité

Ce mémoire de 114 pages comporte deux parties :

« 1 - Mémoire de réponse a l'avis de la MRAe, aux avis des personnes publiques associées (PPA) et des autorités spécifiques sur le projet de révision générale du plu

2 - Mémoire de réponse aux observations formulées lors de l'enquête publique »

Nous reprenons ci-après les observations et les réponses apportées par la municipalité d'Orcières et le cabinet Alpicité.

Le mémoire précité constitue une annexe séparée du rapport d'enquête.

## **Réponse aux observations qui ont été émises par le public pendant la**

### **l'enquête.**

Conformément aux dispositions énoncées en la matière par le Tribunal administratif de Marseille, « le commissaire enquêteur n'a pas à donner un avis sur chacune des observations. L'avis doit porter sur le projet ».

Les observations ont été classées par thème, un avis est produit à la fin de chacune des parties ainsi différenciées.

On constate que seize observations avaient déjà été émises lors de la consultation préalable organisée par la Mairie. Le bureau d'études et la municipalité ont apporté une réponse identique à celle de la consultation préalable.

## **1 - Observations d'ordre général sur le PLU**

### **8 - SAPN**

La SOCIETE ALPINE DE PROTECTION DE LA NATURE-FRANCE NATURE ENVIRONNEMENT HAUTES- ALPES (SAPN-FNE 05) formule les remarques suivantes :

« Bien que non concerné par l'application de la loi Climat et résilience du 2 août 2021, le PLU devra être mis en compatibilité au plus tard en 2027 ce qui nécessitera une nouvelle révision prenant en compte le SRADDET et le SCOT du Gapençais révisés.....

- La SAPN-FNE 05 demande à ce que les surfaces affectées à la consommation d'espaces soient réduites au regard des dispositions à mettre en place réglementairement en 2027 et à l'évolution démographique de la population jugée trop optimiste.

- La SAPN-FNE 05 note qu'aucun des règlements et plans graphiques 4.2 et suivants ne souligne les limites du Parc national des Ecrins, des ZNIEFF | et II, de la zone Natura 2000 et de la Réserve nationale du Grand lac des Estaris. Elle demande à ce que ces zones soient portées sur les documents cartographiques du PLU.

- La SAPN-FNE 05 demande à ce que les inventaires de terrain des espèces soient réalisés sur ces différents sites.

- La SAPN-FNE 05 demande à ce que des mesures de protection soient mises en place sur le plateau de Jujal (réserve naturelle, arrêté de protection de biotope... en liaison avec le Parc national des Ecrins conformément aux objectifs du PLU et du PADD.

- La SAPN-FNE 05 demande à ce que le lac Jujal soit porté sur les plans-règlements du PLU avec le zonage de la préservation des parties naturelles des rives du lac y afférent.

-La SAPN-FNE 05 s'étonne de l'impact très fort sur les paysages des trois restaurants d'altitude. La SAPN-FNE 05 demande à ce que ces projets soient redimensionnés à la baisse pour tenir compte des enjeux visuels très forts de ces aménagements sur les différents sites en limite de la zone centrale du Parc national des Ecrins. Elle demande aussi à ce que la réglementation sur la destruction d'espèces protégées soit mise en œuvre.

- La SAPN-FNE 05 demande que la zone 3 soit supprimée, que les HL ne soient pas autorisées et qu'un plan d'aménagement du camping préservant les espaces boisés soit établi après réalisation d'un inventaire des espèces présentes sur le site.

- La SAPN-FNE 05 demande à ce que le règlement de la zone N soit réécrit dans un sens plus restrictif pour les aménagements restant autorisés considérant leur caractère incompatible avec la préservation du milieu naturel.

### **Réponse du bureau d'études et de la commune :**

#### **1) Consommation d'espaces du PLU révisé et objectifs chiffrés de modération :**

La SAPN reprend les arguments mobilisés par la MRAe dans son avis, lequel a fait l'objet d'un document d'information de la Municipalité, intégrée au dossier d'enquête publique. Plusieurs éléments de réponse sont repris et maintenus puisque la SAPN ne propose pas de nouvel argument remettant en cause ces éléments.

Ainsi, la loi Climat et Résilience n'a pas à être obligatoirement appliquée à une révision générale de PLU aujourd'hui (doit être traduite dans les SRADDET, puis dans les SCOT puis dans les PLU). **Le**

.....  
**PLU n'a qu'à démontrer sa compatibilité qu'avec le SCoT** qui traite de la consommation d'espaces et qui a été soumis à évaluation environnementale. **Il sera mis en compatibilité si nécessaire dans les délais prévus par la loi.**

Il est rappelé que conformément à l'article L151-4 du Code de l'Urbanisme, le PLU dans son rapport de présentation : « Justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques ».

Concernant l'objectif chiffré, la SAPN cite elle-même les objectifs chiffrés du PLU dans son avis. Ce PADD comprend bien un objectif de « Modérer la consommation d'espace dans le respect de la réglementation nationale et pour préserver les espaces naturels et agricoles caractéristiques de l'identité communale » qui est traduit en action de manière chiffrée :

« Limiter la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers aux besoins du territoire dans le respect du SCoT du Gapençais aujourd'hui pleinement opposable et en prenant pleinement en compte, après étude de densification, les capacités d'aménager et de construire dans les espaces urbanisés, en mobilisant au total :

- 8 ha de terrains constructibles à destination d'habitation ;
- 2 ha à vocation purement économique ;
- 2 ha touristiques ;
- Réduire de ce fait de manière très importante la consommation d'espaces par rapport au PLU actuellement opposable ;
- Encourager la réhabilitation et le renouvellement urbain ;
- Imposer une densité minimale de construction de 15 logements / ha à l'échelle de la commune. »

Les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain contenus dans le PADD ont bien été justifiés dans le rapport de présentation et respectent les surfaces allouées par le SCoT, et donc le cadre actuel de la loi.

Par ailleurs, si la consommation envisagée par an est plus élevée que sur la période passée, cette consommation est mobilisée pour un projet beaucoup plus durable, avec de l'accueil de population permanente, une zone d'activité pour les artisans locaux, des lits chauds à la station permettant là aussi de générer de l'emploi ... Tout ceci est largement mis en avant dans le choix de scénario retenu par la municipalité. On pourra noter que si cette logique n'a pas du tout été mise en avant dans le rapport de présentation afin de se concentrer sur du concret et sur l'avenir, la commune d'Orcières était très en retard avec ces objectifs SCoT depuis 2013, et dans ce cadre, la commune est dans une forme de rattrapage. Les élus sont par ailleurs tout à fait conscients de la démarche à tenir d'ici 2050 et du fait que les futurs PLU devront peut-être être travaillés avec une consommation d'espace / une artificialisation nette nulle. Cela est un parti pris au regard de la nécessité de relance dans la prochaine décennie, et des opportunités foncières qui ont pu se présenter. Cela rejoint pleinement les logiques SRADDET et Loi Climat et Résilience qui impliquent une vision à long terme.

Ainsi, la municipalité ne partage pas la remarque de la SAPN sur une croissance de population qui serait trop ambitieuse, le seul argument étant les tendances passées, puisque justement le projet de PLU est conçu pour « contrer » ce phénomène de déclin avec une justification fine des moyens mis en place (et notamment la maîtrise de plusieurs fonciers par la commune pour créer du logement permanent).

**Aucune modification n'est donc envisagée.**

2) a) La réglementation environnementale du territoire a bien été identifiée au stade de diagnostic, et traduits dans le PLU par un classement en zone agricole ou naturelle inconstructibles (sauf exceptions). Les incidences du PLU sur ces zones ont bien été évaluées dans le rapport de présentation. En revanche, ce n'est pas le rôle du zonage du PLU de faire apparaître ces limites de zones écologiques. **Aucune modification n'est donc envisagée.**

b) L'évaluation environnementale présente les effets notables que peut avoir la mise en œuvre du PLU sur l'environnement, avec notamment un chapitre dédié aux espèces végétales et animales patrimoniales. Les espèces inventoriées (sources : INPN, Open Obs, SILENE, terrain réalisé dans le cadre du projet de PLU) sur les secteurs de projet et leurs niveaux de protection et de patrimonialité sont bien précisés (protections régionale, nationale, listes rouges nationale et régionale, Directives européennes "Faune-Flore-Habitats" et "Oiseaux"). Des inventaires de terrain de type « 4 saisons » demandent un niveau de précision non exigible au stade de PLU (mais plutôt de projet), comme le mentionne notamment l'article L.122-6 du code de l'environnement :

« [...] Le rapport sur les incidences environnementales contient **les informations qui peuvent être raisonnablement exigées**, compte tenu des connaissances et des méthodes d'évaluation existant à la date à laquelle est élaboré ou révisé le plan ou le programme, de son contenu et de son degré de précision et, le cas échéant, **de l'existence d'autres plans ou programmes relatifs à tout ou partie de la même zone géographique** ou de procédures d'évaluation environnementale prévues à un stade ultérieur ».

c) Le plateau de Jujal fait l'objet d'un classement en zone Ns (domaine skiable), inconstructible mais autorisant notamment les équipements et aménagements liés aux activités sportives et de loisirs (dont ceux liés au ski et activités nordiques)..Toutefois et comme cela a été mentionné par la Municipalité dans sa réponse au Parc National des Ecrins (cf. document d'information en réponse aux avis de la MRAe, des PPR, et des autorités spécifiques (CDNPS et CDPENAF) sur le projet de PLU d'Orcières, et joint au dossier d'enquête publique), la vocation naturelle et la valeur paysagère du secteur du lac de Jujal sont importants. **Il est envisagé de reclasser ce secteur en zone naturelle « N »,** dont les possibilités d'aménagements et d'équipements liées au ski (fonctionnement, maintenance, sécurité, enneigement...) sont plus limitées, ce qui permettra sa plus forte protection.

d) Le lac de Jujal constitue en effet un plan d'eau naturel d'une superficie inférieure à mille hectares qui doit être protégée au titre de la Loi Montagne (L.122-12 du Code de l'Urbanisme), au même titre que les autres plans d'eau naturels ou artificiels repérés. **Il s'agit d'une erreur qui sera corrigée, dans le diagnostic, au zonage ainsi que sur la carte du PADD (ce qui n'est pas de nature à remettre en cause l'économie générale du PADD).**

3) Le rapport de présentation pourra être complété sur l'analyse des incidences paysagères liées aux projets de restaurants d'altitude. En revanche, **il n'est pas prévu de redimensionnement des projets à la baisse**, qui répondent à des besoins (voir notamment pour cela les justifications des STECAL dans le rapport de présentation). On notera que les projets de restaurants d'altitude ont fait l'objet d'une étude de discontinuité au titre de la Loi Montagne, dans laquelle les enjeux et les incidences paysagères ont été évaluées. Ces projets ont reçu un avis favorable de la CDNPS sous réserves (ces réserves ont par la suite été intégrées lorsque possibles au PLU).

En ce qui concerne la Bénardie laineuse, le PLU a bien relevé l'enjeu potentiel (ce qui est intégré dans l'EIE et l'évaluation environnementale). Des études complémentaires seront menées au stade du projet, afin d'éviter des études complémentaires inutiles (si le restaurant venait à ne pas voir le jour, ou dans un délai trop éloigné de la réalisation de l'étude). **La réalisation de cette étude, et les mesures de conservation pourront être ajoutés dans le rapport de présentation, à travers des mesures d'accompagnement par exemple.**

4) Il est rappelé que le secteur du camping de la Casse (traduit dans le règlement et dans les OAP) consiste essentiellement en une régularisation puisque l'ensemble des secteurs (cf. OAP) sont aujourd'hui mobilisés pour l'activité du camping mais tous ne sont pas l'objet d'une autorisation d'urbanisme. Le secteur 3 du camping, que la SAPN demande supprimer est actuellement utilisé par le camping de manière ponctuelle, notamment pour l'accueil de groupes. **Il n'est donc pas envisagé de le retirer.**

En ce qui concerne les HLL qui selon la SAPN vont contribuer à dénaturer le caractère patrimonial et rural du village, il est rappelé que le zonage cantonne ces HLL à une zone **de faible impacts paysagers**, et le règlement les limite à **4 maximum et d'une seule typologie, limite leur surface (y compris les terrasses), réglemente leur aspect de manière spécifique ... Ces possibilités sont donc**



.....  
**totalemment encadrées. Il n'est pas envisagé au regard de ces éléments de retirer la possibilité de créer des HLL.**

En ce qui concerne la préservation des espaces boisés, **l'OAP cible spécifiquement tous les systèmes de haie structurants et tous les secteurs boisés** (on le voit bien graphiquement, l'OAP étant recouverte de petits points verts), et la partie écrite édicte que « Afin de limiter les impacts paysagers, les haies devront être préférentiellement maintenues, ou reconstituées puis confortées en cas d'impossibilité. Pour les emplacements/terrains sous boisement, aucun arbre ne devra être coupé pour la création d'une construction, d'un emplacement, ou la mise en place d'un HLL etc. La coupe de certains sujets reste possible pour des raisons de sécurité notamment ». **Les espaces boisés sont donc bien préservés et la Municipalité n'envisage pas de modification.** En ce qui concerne la réalisation d'un inventaire des espèces présentes sur le site, il est à nouveau précisé que les espèces patrimoniales ont bien été identifiées (cf. évaluation environnementale). Un inventaire de type « 4 saisons » ne peut être raisonnablement exigé au stade du PLU. On rappellera que le secteur est déjà occupé par le camping.

5) Les destinations autorisées en zone N et Ns respectent les principes du code de l'urbanisme. L'entête de chaque zone précise que « Les destinations, sous-destination de constructions et types d'activités suivants sont autorisés sur l'ensemble des zones **à condition qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière** dans l'unité foncière où elles sont implantées et **qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages** ». Être plus restrictif, c'est exclure notamment les possibilités d'entretien des routes, stationnements existants, des équipements liés aux activités sportives et de loisirs... il n'est pas envisagé de modification.

### 9 - Elément du 29 septembre 2023

Erreur à corriger : 2 lots de la zone Um5 de la station qui sont en zone rouge PPR. Ils doivent être retirés.

Le tracé de la zone Ua est à revoir au hameau des Fourès au nord de la route. Les constructions anciennes au Nord de la route départementale doivent être en UA et non en UC.

Le code de la Construction a changé sur la gestion des places de stationnement pour les cycles. Le règlement devra être mis en raccord avec la nouvelle rédaction ;

### Réponse du bureau d'études et de la commune :

1) **Cela constitue en effet une erreur manifeste, qui devra être corrigée (rapport de conformité non respecté avec le PPRn).**

2) Deux constructions situées au hameau des Fourès ont en effet été classés en zone Uc, alors qu'elles mériteraient d'être classées en zone Ua au regard de leur caractéristiques). **Il est envisagé de corriger cet élément, conformément à la remarque.**

3) **La Municipalité souhaite prendre en compte cette remarque**, puisque les règles actuellement proposées sont incohérentes avec le code de la construction et de l'habitation actuellement opposable et que cela risque de créer des problèmes d'instruction et de compréhension pour les pétitionnaires. Le choix des élus était d'appliquer ce code. **Il est donc proposé de prendre en compte la nouvelle rédaction comme cela est évoqué dans la demande.**

### 33 - Moutain Wilderness

« Dans les objectifs de la révision de ce PLU, nous regrettons cependant que deux enjeux majeurs n'aient pas été abordés.

D'une part, la pérennité de l'activité ski est considérée comme acquise sans aucune réflexion sur une éventuelle diminution liée à la prise en compte des effets du réchauffement climatique... »

D'autre part, la problématique de réhabilitation des lits froids (60% du parc à Orcières-Merlette) n'est pas abordée.....

.....  
A l'instar de la MRAE, nous regrettons l'importante consommation d'espace prévue, en augmentation par rapport à la décennie précédente, en particulier la très forte accélération du rythme de consommation des terres agricoles et les plus de 22 ha de terrain naturels voués à urbanisation : c'est un véritable point noir de ce projet de révision du PLU.

L'absence de pris en compte dans la cartographie des limites des protections ou inventaires existants (Parc national des Écrins, ZNIEF, etc.) est un problème qui devra être réglé. .... »

### **Réponse du bureau d'études et de la commune :**

1) La station constitue de loin le point d'attrait touristique majeur sur la vallée et la commune. Elle est génératrice de nombreux emplois, et donc d'habitants, et de revenus (le chiffre d'affaires est réalisé à 80 % en hiver). La commune souhaite donc toujours maintenir les activités ski, tout en menant une réflexion prospective contrairement à ce qui est mentionné. La commune n'envisage aucune extension du domaine skiable ; le développement des activités est envisagé sur la base de loisirs, sur la station dans une logique 4 saisons ; l'urbanisation est très contenue à la station une réflexion est posée sur les fronts de neige (notamment face aux effets du réchauffement climatique) ...

En ce qui concerne la remarque sur des projets impactant le paysage (projets de restaurants d'altitude), il est précisé qu'une étude dérogatoire à la loi montagne a été réalisée et a permis d'évaluer (entre autres) les enjeux et impacts résiduels paysagers. Il est notamment conclu que les impacts résiduels restent faibles à positifs sur le secteur Drouvet, très faibles, nuls voire positifs sur le secteur Rocherousse (bâtiment rénové) et faibles à très faibles sur le secteur Montagnou. Ces projets ont reçu un avis favorable de la CDNPS.

2) Contrairement à ce qui est indiqué, la réhabilitation des lits froids est bien traitée dans le PLU. Au niveau de la station, le choix de la municipalité s'est porté sur une interdiction de la mutation d'hébergements touristiques vers la destination habitation (et donc à la création de lits froids – un seuil est fixé pour les petits établissements). Le projet de PLU s'inscrit dans une volonté de favoriser les rénovations ainsi que le renouvellement urbain de la station (le secteur du Télécabine est spécifiquement identifié comme pouvant faire l'objet d'un renouvellement urbain). La très grande majorité du potentiel de création de lits chauds à la station est situé dans l'enveloppe urbaine existante (1,6 ha sur 2 ha au total), en densification (le projet initial ayant d'ailleurs été réduit sur ce point).

Le travail de la municipalité pour accompagner le réchauffement des lits est largement mis en avant dans le rapport de présentation et le règlement à la station vise notamment à favoriser cette politique (voir justification du PADD page 440 par exemple, ou les justifications du règlement pour les zones Um).

3) Cette remarque a déjà fait l'objet d'une réponse précise de la Municipalité (voir notamment les réponses apportées à la MRAE ou à la SAPN sur ce sujet).

4) Voir réponse apportée à la SAPN sur ce point.

### **41 - M. RICOU Didier**

« Nous avons observé ce qui suit:

En effet pour favoriser d'une part les OAP et d'autre part certains intérêts privés, les faits montrent qu'un bricolage a été orchestré avec la classification des hameaux de la Commune selon 3 critères qui sont : "Prioriser, Maîtriser et limiter l'urbanisation, ces critères sont malheureusement appliqués de manières diverses et variées selon les hameaux et sans aucune ligne directrice....

En effet au hameau des Veyers là où la majeure partie des parcelles ont été retirées des surfaces constructibles hors OAP, certaines ont été ajoutées. Bon nombre de ces parcelles appartiennent notamment à des conseillers municipaux membres de la commission urbanisme ou à des parents proches de ceux-ci : parcelles n°OB 0583 - LES VEYERS / OB 2748 - LES VEYERS / OB 2827 - LES VEYERS / OB 3049 -LES VEYERS. En ce qui concerne ce hameau, cela nous pousse à questionner quels ont été les critères utilisés lorsque certaines parcelles ont été rendues non constructibles et d'autres constructibles.

Force est de constater que bon nombre des parcelles ajoutées dans cet autre hameau (Les Marches) appartiennent également à des conseillers municipaux membres de la commission d'urbanisme ou parents proches de ceux-ci : parcelles n°OB 2962 - LES MARCHES / O B 3304 - LES MARCHES..... Concernant les Tourengs / La Fruitière, secteur qui était en plein développement ces dernières années et qui se trouve à proximité d'un Arrêt de bus devient un hameau où on « limite l'urbanisation à l'enveloppe existante ..»

Malgré cela, au projet de PLU arrêté 2 parcelles aux extrémités de l'urbanisation passent de Aen UA et UC. Là encore, l'une de ces parcelles est propriété d'un conseiller municipal membre de la commission urbanisme: parcelle n°OA 0493 - LES TOURENGS

À Serre-Eyraud, hameau où le critère est aussi de maîtriser l'urbanisation, on peut observer que l'essentiel de ses zones UB disparaît, néanmoins une parcelle qui était en zone Ap en dehors de l'enveloppe urbaine passe en zone Uc : parcelle n°OI 114 - SERRE EYRAUD.

Au hameau des Estaris où l'objectif est de "maîtriser" une fois de plus l'urbanisation la zone a s'agrandit de manière importante au nord en englobant une partie d'une ancienne zone AUh. À l'ouest et au sud également des parcelles sont ajoutées. Encore une fois la majeure partie de ces parcelles ajoutées appartiennent à des conseillers municipaux membres de la commission urbanisme ou parents proches de ceux-ci : parcelles N° AD 0201 - LES ESTARIS / AD 202 LES ESTARIS / AD 0134 - LES ESTARIS.

Faute de temps et d'accès rapide aux relevés de propriétés nous n'avons pas pu analyser l'ensemble des hameaux de la commune. Néanmoins ces quelques exemples suffisent à observer que plus de 50% des terrains qui étaient en zones, A ou Ath ou Net qui passent en zone U concernent des parcelles appartenant à des élus ou des parents proches de ceux-ci (pour ce qui concerne les parcelles purement privées et hors OAP)..... »

#### **Réponse du bureau d'études et de la commune :**

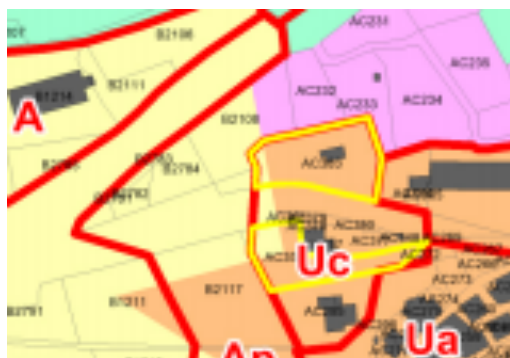
**1) B 2748 (Les Veyers) et OB 2827 (Les Veyers), B 2962 (Les Marches), A 493 (les Tourengs / La Fruitière) :** Comme précisé dans le rapport de présentation, les parties actuellement urbanisées (à partir desquelles sont définies les zones constructibles) ont été principalement définies à la parcelle, ce qui a constitué la base méthodologique retenue lors de la rédaction du diagnostic (méthodologie communément admise).

Lorsqu'une construction était comprise dans les parties actuellement urbanisées (PAU), alors l'entièreté de la parcelle était identifiée dans la PAU ce qui justifie donc par la suite un classement en zone constructible (sauf exceptions, notamment pour harmoniser le tracé de la PAU en évitant les décrochés par rapport à des implantations anciennes, ou sur certains très grands terrains ...). Cette méthodologie et la présentation qui a pu en être faite par exemple aux personnes publiques associées n'a jamais été contestée

Cette approche revêt l'avantage d'un traitement équitable contrairement au PLU précédent, qui tantôt choisissait de prendre l'ensemble de la parcelle, tantôt de resserrer, sans pour autant de justification ou méthodologie constante et clairement présentée.

L'objectif, au-delà de l'approche méthodologique, est d'éviter qu'une construction soit coupée en deux zones (l'une constructible et pas l'autre par exemple), ce qui est notamment contraignant à l'instruction des autorisations d'urbanisme.

Cela constitue une amélioration par rapport au PLU actuellement opposable, qui n'a pas seulement été réalisée sur les parcelles mentionnées par le pétitionnaire puisque plus de 20 parcelles ont vu leur tracé réajusté lors du travail de diagnostic sur la PAU, parmi lesquelles nombreuses n'appartiennent pas à des conseillers municipaux ou proches. **(Commissaire enquêteur : Les extraits de plans produits par le bureau d'études en annexe de son mémoire sont insérés dans le texte, confer ci-après).**



Ci-dessus hameau des Plautus

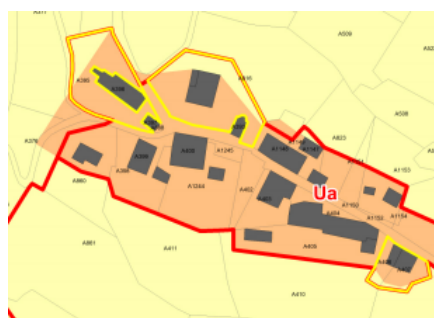


Ci-dessus hameau des Fourès

Ci-dessous hameau de Montcheny

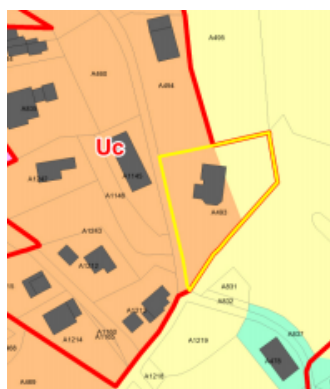


Ci-dessous hameau des Tourengs



Ci-dessous hameau de la Fruitière

Ci-dessous hameau de Bousensayes



Ci-dessus hameau des Usclas

Ci-dessus hameau des Estaris



Ci-contre hameau des Marches

On notera que les cas mentionnés par le pétitionnaire ne génèrent pas de nouveau potentiel constructible (création d'une nouvelle habitation par exemple), mais permet uniquement la création d'extensions ou d'annexes par exemple. La parcelle B2962 par exemple est touchée par un périmètre de réciprocité du bâtiment agricole.

**AD 201 (les Estaris) :** Les élus ont considéré que l'urbanisation de cette parcelle était tout à fait cohérente puisque s'insérant dans le tissu urbain, et permettant notamment de recréer un front villageois vers l'ouest du hameau. Seuls 220 m<sup>2</sup> ont été classés en zone constructible, sur les 500 m<sup>2</sup> que représente cette parcelle (moins de la moitié classée en zone constructible), afin de ne pas permettre d'extension vers l'ouest qui ne s'intégrerait pas au village.

**AD 202 et AD 134 (les Estaris) :** Ces parcelles étaient classées en zone AU dans le PLU actuellement opposables. Dans le cadre de la révision du PLU, les élus ont souhaité réduire la zone AU afin de limiter les extensions de l'urbanisation (dans le respect du SCoT du Gapençais notamment). Le souhait des élus n'était pas de rendre l'entièreté de cette zone inconstructible, l'objectif étant de venir conforter ce hameau en permettant l'accueil de nouveaux habitants. Les parcelles AD 202, 134 et 133 ont été maintenues en zone constructible, et constituent une extension de l'urbanisation. S'il avait été fait le choix de plutôt maintenir uniquement celles au nord (AD 126, 128 et 130), cela n'aurait pas constitué une extension de l'urbanisation d'un hameau, et aurait nécessité une dérogation au titre de la Loi Montagne, coûteuse et ici peu pertinente (enjeux paysagers plus importants notamment), ce que n'ont donc logiquement pas souhaité les élus. Il est également à noter le fait que la parcelle AD 133 maintenue en zone constructible n'appartient pas à un conseiller municipal ou parent proche.

**B 583 / B 3049 (les Veyers) :** Ces parcelles sont situées en extension de l'urbanisation existante. Toutefois, avec le projet d'urbaniser le sud du hameau des Veyers (traduit par une zone 1AUh), ces parcelles se retrouvent situées entre la zone urbanisée et la future zone d'urbanisation (et forment une petite enclave qui deviendrait une dent creuse). Il paraissait ainsi pertinent de rendre constructible ces parcelles qui seraient enserrés entre la zone Ua et la zone 1AUh. Par ailleurs, une autre parcelle n'appartenant pas à un conseiller ou parent proche est intégrée également en zone constructible.

**B 3304 (les Marches) :** Au niveau du hameau des Marches, les élus ont souhaité retravailler les secteurs d'extension de l'urbanisation, qu'il semblait plus pertinent de prévoir vers l'ouest du hameau plutôt qu'au nord (nb : cette parcelle n'appartient pas à un élu ou un de ses parents).

En ce qui concerne la parcelle **I 114 à Serre-Eyraud**, celle-ci a été classée en zone naturelle. Le choix de l'urbanisation de certains secteurs est justifié par la localisation en continuité de l'urbanisation existante selon les principes de la Loi Montagne, au regard des enjeux identifiés (par exemple, certains terrains étaient concernés par des risques naturels importants ou présentaient des enjeux paysagers forts, où il n'était pas possible ou moins envisageable d'y conforter l'urbanisation...), des besoins identifiés et dans le respect de la législation et réglementation. Parmi ces terrains, en effet, plusieurs appartiennent à des conseillers municipaux ou à leur famille, ce qui est inévitable dans une commune telle qu'Orcières qui compte moins de 700 âmes et parmi lesquelles 15 sont conseillers municipaux.

Enfin, et comme a omis de le mentionner le pétitionnaire, nombre de terrains appartenant à des conseillers municipaux ou familles ont justement été déclassés d'une zone constructible à une zone non constructible.

2) Le projet de PLU d'Orcières a été établi dans le respect du SCoT du Gapençais et non directement de la Loi climat et résilience, ce qui lui permet de justifier d'une consommation d'espaces qui aurait été bien moins importante si la Loi Climat et Résilience avait été appliquée de manière brute (potentiellement aucune zone d'extension possible). Cette mise en compatibilité est une obligation légale.

Quant à l'exonération des communes de moins de 2000 habitants elle n'est pour le moment que pure supputation.

Le postulat défendu ne semble donc pas valable.

#### **42 – M. RICOU Didier**

Cette personne demande que le hameau de Bousensayes soit mieux pris en compte en tant que localité dans le projet de révision du PLU

Cette observations comporte 7 pièces jointes

#### **Réponse du bureau d'études et de la commune :**

Dès l'élaboration du diagnostic territorial, seule la partie nord du hameau de Bousensayes a été identifiée en tant que « bourg, village, hameau, groupe de constructions traditionnelles ou d'habitations existant » au titre de la loi Montagne. En effet, l'identification de ces « hameaux » Loi Montagne repose sur différents critères détaillés dans le rapport de présentation (et qui s'appuient sur des jurisprudences). L'un de ces critères d'identification repose sur la présence de 5 constructions à dominante d'habitation distantes les unes des autres de 50 mètres, sans coupure artificielle ou naturelle. A Bousensayes, les constructions situées au sud de la RD ne répondent pas à ces critères, et ne sont donc pas identifiées en tant que « hameau » Loi Montagne. C'est sur la base de cette analyse de la Loi Montagne qu'ont été définies entre autres les parties actuellement urbanisées, et par conséquent les zones constructibles. De fait, la partie sud de Bousensayes n'avait dès lors pas vocation à être classée en zone constructible, ce qui était établi au stade du PADD.

Concernant la précision apportée suite au second débat du PADD, cette question a fait l'objet d'une réponse en partie en réunion publique, puis dans un complément ajouté lors du compte-rendu de cette réunion publique. Cette réponse est la suivante et est maintenue :

*« Rien ne mentionne de manière limpide, dans le débat tel que résumé dans la délibération, cette demande exacte de modification du PADD. Il est par contre apparu clairement dans ce résumé un questionnement de certains élus sur les hameaux (au sens géographique) qui étaient cités, et pourquoi d'autres ne l'étaient pas. Une des réponses apportées a été d'expliquer qu'on parlait bien des hameaux au sens de ce qui a été défini dans le diagnostic territorial notamment au regard de la loi montagne et que tous les hameaux d'Orcières au sens commun du terme ne répondent pas forcément à ces principes. Suite à ce débat qui reste un échange entre élus, un point technique est réalisé entre le groupe de travail élus et le bureau d'étude pour traduire le PADD issu du débat. Or, au regard du diagnostic territorial (qui n'a jamais évolué sur ce point précis), le secteur sud de Bousensayes semblait créer une ambiguïté au regard des remarques qui avaient été faites. Il a donc été fait le choix technique, en traduction du débat de venir apporter cette précision. »*

Le hameau de Bousensayes est le seul à être cité comme hameau loi montagne et dans le PADD qui présentait une telle ambiguïté puisque composé de 2 entités tout à fait distinctes qui ne répondent pas aux mêmes principes de loi.

**Il n'est donc pas envisagé de modification puisque le projet s'appuie sur des éléments de diagnostic respectant les principes de la loi et pleinement justifiés.**

.....  
**Le débat du PADD a été mené dans les règles tout comme l'écriture finale du PADD arrêté (qui d'ailleurs n'a pas juridiquement à reprendre in extenso les termes du débat).**

**Un changement sur ce point viendrait remettre en cause la méthodologie mise en place sur l'ensemble du territoire.**

### **Avis du commissaire enquêteur sur les Observations d'ordre général**

Les observations formulées dans cette partie ont conduit la municipalité et le bureau d'études à rappeler les aspects règlementaires qui prévalent à cette révision totale du PLU de la Commune d'Orcières.

A savoir :

Il est rappelé que conformément à l'article L151-4 du Code de l'Urbanisme, le PLU dans son rapport de présentation : « Justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques ».

le projet de PLU s'inscrit dans une démarche à longs termes que ce soit en matière de développement économique (diversifications des activités, logiques 4 saisons, une urbanisation très contenue à la station, valorisation des campings existant en vallée, travail important sur la base de loisirs pour assurer cette diversification ... pour ce qui est du développement touristique ; création d'une zone artisanale notamment permettant de fixer des emplois à l'année ...), en matière d'habitat (un projet qui favorise de manière concrète un habitat à destination des populations permanente)

L'objectif de « Modérer la consommation d'espace dans le respect de la réglementation nationale et pour préserver les espaces naturels et agricoles caractéristiques de l'identité communale » est bien présent dans le PADD et traduit de manière chiffrée :

Les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain contenus dans le le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ont bien été justifiés dans le rapport de présentation et respectent les surfaces allouées par le schéma de cohérence territoriale (SCoT). Le maintien et le développement des activités agricoles sont également bien justifiés (notamment à travers l'augmentation de la superficie des zones agricoles entre le PLU actuellement opposable et le PLU révisé).

Ainsi, si la consommation envisagée par an est plus élevée que sur la période passée, cette consommation est mobilisée pour un projet beaucoup plus durable, avec de l'accueil de population permanente, une zone d'activité pour les artisans locaux, des lits chauds à la station permettant là aussi de générer de l'emploi ... Tout ceci est largement mis en avant dans le choix de scénario retenu par la municipalité.

**Dans les observations formulées dans cette partie, on relève :**

**Des corrections qui doivent être apportées :**

Observation N° 9 - Elément du 29 septembre 2023

2 lots de la zone Um5 de la station qui sont en zone rouge au plan de prévention des risques (PPR). Ils doivent être retirés.

Le tracé de la zone Ua est à revoir au hameau des Fourès au nord de la route. Les constructions anciennes au Nord de la route départementale doivent être en UA et non en UC.

Le code de la Construction a changé sur la gestion des places de stationnement pour les cycles. Le règlement devra être mis en raccord avec la nouvelle rédaction.

Observation8 – SAPN :

Le lac de Jujal constitue en effet un plan d'eau naturel d'une superficie inférieure à mille hectares qui doit être protégée au titre de la Loi Montagne (L.122-12 du Code de l'Urbanisme), au même titre que

.....  
les autres plans d'eau naturels ou artificiels repérés. Il s'agit d'une erreur qui sera corrigée, dans le diagnostic, au zonage ainsi que sur la carte du PADD.

L'observation N°41 de M. Didier RICOU mérite une attention particulière. La formulation jette un doute quant aux règles de définition des zones qui présentent des droits à construire.

**Nous ne disposons pas d'éléments suffisants pour nous prononcer sur cette accusation.** Nous retenons cependant comme explication la réponse apportée par la municipalité et le bureau d'études :

A savoir :

Complément au titre de la notion de « dent creuse » au hameau des Veyers, ainsi que des éléments quant au classement de parcelles sur les hameaux des Veyers, des Estaris et des Marches.

La justification plus générale est la suivante.

« les parties actuellement urbanisées (à partir desquelles sont définies les zones constructibles) ont été principalement définies à la parcelle, ce qui constitué la base méthodologique retenue lors de la rédaction du diagnostic....

Lorsqu'une construction était comprise dans les parties actuellement urbanisées (PAU), alors l'entièreté de la parcelle était identifiée dans la partie actuellement urbanisée (PAU) ce qui justifie donc par la suite un classement en zone constructible (sauf exceptions, notamment pour harmoniser le tracé de la partie actuellement urbanisée en évitant les décrochés par rapport à des implantations anciennes, ou sur certains très grands terrains ...)

L'objectif, au-delà de l'approche méthodologique, est d'éviter qu'une construction soit coupée en deux zones (l'une constructible et pas l'autre par exemple), ce qui est notamment contraignant à l'instruction des autorisations d'urbanisme.

Cela constitue une amélioration par rapport au PLU actuellement opposable, qui n'a pas seulement été réalisée sur les parcelles mentionnées par le pétitionnaire puisque plus de 20 parcelles ont vu leur tracé réajusté lors du travail de diagnostic sur la partie actuellement urbanisée.

On notera que les cas mentionnés par le pétitionnaire ne génèrent pas de nouveau potentiel constructible (création d'une nouvelle habitation par exemple), mais permet uniquement la création d'extensions ou d'annexes par exemple.... »



## 2 - Demandes de modifications du règlement écrit

### 4 – M. CAILLAT

« Pourquoi avoir créé les zones Um1 et Um2 dans ce nouveau PLU? dans le document règlement écrit (2023) P87 vous indiquez Uniquement en zone Um1: la hauteur maximale des constructions ne devra pas dépasser la cote NGE 1855

Uniquement en zone Um2: La hauteur maximale des constructions ne devra pas dépasser la cote NGF1858 est il possible de savoir a quoi correspond la cote NGF 1855 et 1858?

P90: Récupérateur d'eau de pluie : Non réglementé.

c'est dommage que le contexte actuelle de sécheresse estival li n'est pas recommandé ou obligatoire de récupérer l'eau de pluie ».

### Réponse du bureau d'études et de la commune :

1) Le projet de PLU a délimité deux zones Um1 et Um2 au niveau de l'ancien Télécabine situé à la station d'Orcières-Merlette, ciblé spécifiquement au PADD (en cohérence avec le SCoT du Gapençais) qui prévoit de « *créer une offre nouvelle de lits touristiques [notamment en] renouvellement urbain* ». Ce projet mobilise du foncier/immobilier en partie communal, dont une partie en friche, ce qui permettra d'y limiter la consommation d'espaces. Celui-ci constitue un des derniers fonciers mobilisables de la station, et le seul sur le front de neige.

Il y est envisagé la création d'environ 500 lits marchands.

Règlementairement, le secteur est décliné en deux zones Um1 et Um2 où la hauteur est différenciée au regard des enjeu de voisinage (principe déjà présent dans le PLU actuel par une prescription graphique : voir « limite de hauteur bâtis xxxx m sur le plan de zonage de l'époque).

2) Le NFG (Nivellement Général de la France) constitue un réseau de repères altimétriques, et permet l'expression des altitudes à l'échelle nationale. Les côtes NGF ont été fixées afin de ne pas impacter de manière trop importante les constructions à l'aval, dans l'esprit du PLU de 2008, avec une légère majoration. C'est un choix qui permet de s'assurer qu'en tout point du terrain cette hauteur (altitude en réalité) ne sera dépassée par aucun des bâtiments, alors qu'une hauteur brute de style xx m, va présenter des variations selon l'état initial du terrain, les déblais/remblais ... Au regard de la taille de la zone et de la garantie à apporter, ce principe a semblé le plus pertinent.

3) Les récupérateurs d'eau de pluie ne sont pas interdits dans la zone, mais uniquement non réglementés, c'est-à-dire que le règlement n'impose pas de règles spécifiques à ces récupérateurs d'eau de pluie (ils sont par exemple interdits en toiture dans certaines zones, notamment lorsqu'il y a des enjeux paysagers, ce qui n'est pas le cas en zone Um).

### 5 – M. BERTRAND-PELISSON

Cette personne demande un changement de classement pour sa parcelle AC 300 qui est classée en zone UC. Il demande que la parcelle fasse l'objet d'un classement pour son intégralité en zone UA et qu'une hauteur de 13 m soit applicable dans le cadre d'un projet de rénovation.

« Je fais des remarques sur la réglementation des futures zones dans leur ensemble pour les toitures. Les rives de toitures fine ne ps possible au jour d'aujourd'hui car (les règles qui régissent la construction) il faut faire des isolations type SARKING donc par dessus les pannes et les chevrons, ce qui consiste à faire des rives épaisses entre 30 et 50 cm selon les isolants. Donc des rives de même dimension que l'isolant. Pour les façades, je pense que le même problème d'isolation se pose ainsi que

.....  
l'aspect. Il faut passer à 75 % au lieu de 50 % l'aspect bois pierre ou crépi et les étages en bois c'est ce qui s'est fait ces dernières années et ça serait dans la continuité ».

**Réponse du bureau d'études et de la commune :**

1) La municipalité comprend la confusion du demandeur devant l'écriture de la règle qui effectivement n'est pas claire et pourrait être interprétée comme il l'a évoquée. Ce n'est pas le but recherché. La hauteur peut dans tous les cas être portée à 13 m, et les autres cas sont des dérogations pour les constructions existantes qui présenteraient une hauteur plus importante. **Il est ainsi proposé de réécrire la règle pour éviter toute mauvaise interprétation. Cela répond tout à fait favorablement à la demande.**

2) L'isolation de type sarking est effectivement une solution très performante en matière d'isolation en toiture, même s'il existe d'autres solutions techniques qui ne nécessitent pas de surélévation. Mettre en place une isolation de type sarking est possible sans générer une épaisseur de rive trop importante (reprise de maçonnerie ...). La commune n'a d'ailleurs pas fixé de valeur absolue à cette épaisseur de rive mais enjoint d'y porter une attention particulière. L'UDAP et le CAUE 05 travaillent justement actuellement sur des éléments d'accompagnement des pétitionnaires sur ces sujets. **Il n'est donc pas envisagé de modification sur ce point.**

3) Une telle proportion de bois ne respecterait pas le caractère de l'architecture communale. Les élus ne comprennent pas en quoi 75 % de bois permettraient de mieux travailler l'isolation, ce qui est tout à fait faisable également avec un enduit. **Il n'est donc pas envisagé de modification sur ce point.**

**6 - SCI CATRENS – Cabinet d'avocats Beranger-Blanc**

Ce conseil demande :

« Demande l'augmentation de la hauteur maximale en zone Um, à 21 m (R+5 à R+6) »

« Demandesuppressiondel'emplacementréservéER40

Les terrains des requérantes comportent un emplacement réservé situé au Nord-Est du terrain dit ER 40, il est demandé la suppression de cet emplacement réservé qui ne présente aucune utilité. »

**Réponse du bureau d'études et de la commune :**

1) La municipalité souhaite maintenir une hauteur de 18 m maximum, qui correspond bien à la typologie dominante sur la station. Dans le cas de toits plats, et contrairement à ce qui est mentionné, une hauteur de 18 m permet à minima de proposer une construction en R+5. **Il n'est donc pas envisagé de modification sur ce point.**

2) La typologie de la station étant plus tournée vers des appartements, et l'occupation étant un peu différente des villages (location saisonnière notamment), la municipalité propose de mieux prendre en compte les petits logements qui ne seront pas forcément occupés avec 2 voitures avec une règle du type « *1 place minimum par logement + 1 place par tranche de 50m<sup>2</sup> de SdP entamée* ». Ceci concernera uniquement la station sur laquelle la création de logements sera de toute façon très limitée.

**37 – Cts BERTRAND-PELLISSON – M<sup>o</sup>Olivier MANENTI**

Ce conseil écrit :

« Je vous écris en ma qualité de conseil de Mme Bertrand-Pellisson Joëlle, Mme Bertrand-Pellisson Karel et M. Bertrand-Pellisson Stéphane, propriétaires en indivision des parcelles AC 317, AC 314, AC 323, AC 324, AC 319, AC 320, AC 325, AC 321.

Sur ces parcelles est implanté « l'Hôtel des Garcettes » exploité depuis plusieurs générations par la famille Bertrand-Pellisson.

- .....
- Il est demandé que le classement en U m des parcelles AC 317, AC 314, AC 323, AC 324, AC 319, AC 320, AC 325, AC 321 permette de tenir compte de l'ancienneté et de la spécificité du bâtiment hébergeant l'hôtel « Les Garcettes », de l'activité hôtelière et de la possibilité de bénéficier d'un changement de destination en habitation; sans pour autant que les parcelles soient classées en Um5.
  - Il est demandé que la zone Um spécifiquement au niveau des parcelles AC 317, AC 314, AC 323, AC 324, AC 319, AC 320, AC 325, AC 321 puisse elle aussi bénéficier d'une implantation libre par rapport aux voies de circulation.
  - Il est demandé de porter la hauteur maximale à 21 mètres à l'acrotère afin de pouvoir construire en harmonie avec les constructions existantes. Soit un zonage permettant des constructions au niveau R+5 à R+6 ».

#### **Réponse du bureau d'études et de la commune :**

- 1) La municipalité souhaite mieux prendre en compte la réalité économique pour les petits établissements, sur lesquels l'enjeu en termes de maintien de lits est en plus beaucoup plus limité pour la collectivité. **Il est donc proposé de maintenir une règle sur l'interdiction du changement de destination des hébergements hôteliers et touristiques, tout en fixant un seuil de SdP à partir duquel cette règle s'applique. Cela permettra d'ailleurs une meilleure équité avec les établissements présents sur le reste de la commune.**
- 2) Cette règle a été murement réfléchie, et répond aux enjeux de la station en matière de sécurité routière, et de gestion de la neige notamment. Le secteur de l'hôtel des Gardettes ne présente pas une situation spécifique de ce point de vue. Il y a bien une différence avec les autres zones Um citées, qui correspondent chacune à des fonciers ciblés, maîtrisés, présentant systématiquement un caractère spécifique (forte pente, renouvellement urbain, ...). **Aucune modification n'est donc envisagée sur ce point.**
- 3) La municipalité souhaite maintenir une hauteur de 18 m maximum, qui correspond bien à la typologie dominante sur la commune. **Il n'est donc pas envisagé de modification sur ce point.**

#### **48 – M. MATHIEU Maxime**

« Nous demandons donc que la zone Um bénéficie de la même prescription modifiée pour les zones Um1, Um2, Um3, et um4 avec une édification des constructions libre par rapport aux voies de circulation. Ainsi si la commune persiste dans son projet de création de route sur l'emplacement réservé ER40 le projet de construction Plein Soleil 3 sera moins pénalisé ».

..... Concernant nos hôtels les Catrems et le Montagnou cadastre sur les parcelles AC61, AC63, AC65 nous vous demandons, de bénéficier en zone UM des mêmes conditions de destination que nos confrères hôtelier, hébergeur et centre de vacances des hameaux de la commune et de bénéficier de la possibilité d'un changement de destination en habitation ».

#### **Réponse du bureau d'études et de la commune :**

*Cf. réponses à la remarque n°37.*

#### **Avis du commissaire enquêteur pour ce qui a trait aux demandes modifications du règlement écrit**

Des modifications très adaptées sont apportées au règlement écrit. Elles répondent à des demandes exprimées dans plusieurs observations. Ces modifications sont importantes.

La réponse apportée à l'observation N°5 de M. BERTRAND-PELISSON est pertinente La réécriture de la règle pour ce qui a trait à la hauteur des constructions est pertinente.

.....  
Le changement de destination des hébergements hôtelier et touristiques basé sur un seuil de surface de plancher à partir duquel cette règle peut s'appliquer apporte une réponse concrète à des attentes exprimées dans plusieurs observations (Observations : N° 48, 37, 16, 17 , 18, 19, 20, 21, 22, 23 ,24, 36). Cela permettra d'ailleurs une meilleure équité avec les établissements présents sur le reste de la commune.

### **3 - Observations identiques relatives à la résidence La Grande Autane**

Ces 9 observations comportent une rédaction identique.

Ces personnes demandent :

« Je demande que dans le secteur de la résidence La Grande Autane, que le règlement du PLU révisé autorise la destination hébergement touristique et également la destination habitation ».

#### **16 – M. et Mme MARTIN Jean-Jacques et Martine**

« Demande que, dans le secteur de la résidence La Grande Autane (zone Um au projet de PLU), le règlement du PLU autorise la destination hébergement touristique et habitation, pour permettre la rénovation des appartements et leur location ».

#### **17 - M. PELLACOEUR Fabrice**

#### **18 - M. CLOSET Jean-François**

#### **19 – M. WILBAUX Alain**

#### **20 – M. FAIVRE Laurent et Mme LEROUX Suzy**

#### **21 – M. LEFEBRE Pascal**

#### **22 – M. DEBAUT Laurent et Mme LAFON Brigitte**

#### **23 – M. KUGLER Hubert**

#### **24 – M. ROSTAING Hervé**

#### **Réponse du bureau d'études et de la commune :**

Le permis de construire sur la Résidence de La Grande Autane déclare la création de logements. Il n'y a donc aucun changement de destination à réaliser et les logements existants pourront conserver leur destination actuelle. **Néanmoins, afin de faciliter l'évolution des logements et en lien avec les choix faits pour les « petits » établissements hôteliers et touristiques, des possibilités de constructions pourront être ré-ouvertes pour le logement en zone Um, tout en maintenant un principe d'interdiction de la mutation des grands hébergements.**

#### **Avis du commissaire enquêteur pour ce qui a trait aux observations relatives à la résidence La Grande Autane**

Ces personnes sont concernées par :

Le changement de destination des hébergements hôtelier et touristiques basé sur un seuil de surface de plancher à partir duquel cette règle peut s'appliquer apporte une réponse concrète à des attentes exprimées dans plusieurs observations (Observations : N° 48, 37, 16, 17 , 18, 19, 20, 21, 22, 23 ,24, 36). Cela permettra d'ailleurs une meilleure équité avec les établissements présents sur le reste de la commune.

## 4 - Demandes de modification d'emplacements réservés

### 1 – Mme CROZET Colette

«La mutation de cette parcelle porte atteinte à la sauvegarde d'un lieu patrimonial que constitue le four banal. limitrophe de la parcelle OB1555. raison pour laquelle elle est classée actuellement en zone naturelle sur laquelle toute construction y est impossible pour des raisons environnementales Bien que la création de stationnements supplémentaires puisse présenter un intérêt pour les habitants du village, l'emplacement réservé prévu sur la parcelle OB1555 n'est pas de nature à respecter la volonté de votre municipalité soucieuse de limiter l'étalement urbain, qui plus est à l'entrée même du village.

Afin de répondre aux besoins exprimés de stationnement dans le village. l'ai identifié 2

Proposition n°1: en bordure de la parcelle 1461. Cet emplacement est particulièrement approprié car il est situé à proximité immédiate de la ferme des Cabrioles. qui génère un besoin important. Il présente l'avantage d'avoir un impact visuel minime, une adaptation au terrain sans difficulté et donc moins onéreuse.

Proposition n°2: en bordure de la parcelle B2840. Cet emplacement situé en bordure de la route qui lie le « bas » et le « haut » du village est d'ores et déjà utilisé par les résidents. Il est donc naturellement propice à cette destination.

Je vous remercie d'étudier ces propositions et de maintenir la qualification en zone N la parcelle OB1555 ».

### Réponse du bureau d'études et de la commune :

Lors du bilan de la concertation, la commune avait apporté la réponse suivante :

*« Le confortement du stationnement sur le hameau des Marches est un enjeu important.*

*La municipalité souhaite malgré les remarques maintenir cette possibilité de stationnement en entrée de village, avec la création de places le long de la voie, qui n'ont pas vocation à devenir de grandes nappes de goudron. Ces places n'ont pas vocation à impacter le four banal.*

*Les solutions proposées renvoient vers la partie ouest et le dessus du village.*

*En complément de l'emplacement réservé en entrée de village, la solution d'un stationnement public sur la parcelle B1461 est retenue car permettant en effet de répondre à un besoin en lien avec la ferme.*

*Sur la parcelle B2840 la pente est importante à cet endroit et nécessiterait des terrassements et soutènements importants. Le terrain n'a donc pas été retenu.*

*[...] »*

**Aucun élément nouveau n'est apporté pour étayer la demande. La municipalité confirme donc la réponse faite à l'époque et aucune modification n'est donc envisagée sur ce point.**

### 6 - SCI CATRENS – Cabinet d'avocats Beranger-Blanc

Ce conseil demande :

« Demandesuppressiondel'emplacementréservé ER40

Les terrains des requérantes comportent un emplacement réservé situé au Nord-Est du terrain dit ER 40, il est demandé la suppression de cet emplacement réservé qui ne présente aucune utilité. »

### Réponse du bureau d'études et de la commune :

La commune a réalisé une étude de programmation sur Merlette où les capacités de stationnement et les besoins ont été évalués. C'est sur la base de cette étude que différents emplacements réservés ont été mise en place, dans l'objectif de réorganiser les stationnements et plus globalement les circulations à l'échelle de la station. Leur dimensionnement est cohérent avec les problématiques identifiées.

.....  
Cela rejoint la réponse faite lors du bilan de la concertation à une demande de retrait de cet emplacement réservé :

*« L'ER répond à deux besoins importants pour la commune : créer des stationnements sur cette zone très déficitaire et garder la possibilité de créer un accès propre pour la partie haute du quartier qui passe actuellement sur une copropriété et qui risque de se retrouver enclavée.*

*En dehors de ces deux impératifs, la commune ne s'opposera pas et fera tout pour faciliter la fin de cette opération « Plein soleil 3 ». Elle est prête à adapter la taille de l'emplacement réservé si le projet ne compromet pas ces impératifs techniques ».*

**Aucun argument n'a été retenu qui justifierait de ce retrait ou d'une adaptation de cet emplacement réservé. Il n'est donc pas envisagé de modification sur ce point.**

#### **11 - Mme PRIOLET**

« D'autre part concernant l'emplacement réservé N°14 nous avons convenu qu'il n'avait plus lieu d'être puisque la DDT refuse l'accès à la route départementale qui dessert la station. »

#### **Réponse du bureau d'études et de la commune :**

En effet, le maintien d'un accès sur ce secteur semble impossible à réaliser à terme suite au refus des services en charge. **La partie de L'ER14 créant un nouvel accès au nord des Veyers pourra être retirée.**

#### **13 - M. GIRAUD Missier M° Sandrine FIAT**

Ce conseil produit un dossier très documenté de 15 pages. Cette indivision a également produit un courrier additionnel.

Ce conseil représente : **L'INDIVISION GIRAUD-MISSIER (FOURRAT)**

cet avocat demande :

« En conséquence de l'ensemble de ce qui précède, je vous remercie de maintenir le classement actuel des parcelles B 480 et 484 en zone 1AUh et de supprimer la réserve projetée sur la parcelle B 550 (emplacement réservé N°14) dans la perspective de l'arrêt du projet de document d'urbanisme. »

Les représentants de l'indivision indiquent :

« La parcelle B550 de 71m<sup>2</sup> mise en emplacement réservé est une ancienne maison située au cœur du village des Veyers et qui fait l'objet d'un projet de réhabilitation associé à la maison mitoyenne (parcelle B549) conformément au PADD qui dit : "encourager la réhabilitation et le renouvellement urbain " "permettre la densification des constructions à l'échelle de la commune " , cette parcelle de 71m<sup>2</sup> ne se prête pas pour un parking ; bâtiment à l'est, important dénivelé au nord et pour partie à l'ouest. »

#### **Réponse du bureau d'études et de la commune :**

Au regard de l'argumentaire, du projet évoqué et après une nouvelle évaluation de la situation sur le terrain, il semble en effet complexe de réaliser l'ER 14 sur ce foncier. **Cette partie de l'ER 14 pourra être retirée.**

#### **26 - M. BERTRAND Christophe – ALP Avocat**

Le conseil de M. Bertrand demande :

Le transfert de l'emplacement réservé n°5 et d'une partie de l'emplacement réserve n°25 sur les parcelles I 1119 et I1120;

Le maintien de ses parcelles I1439, 438, 458 en zone UB;

La communication des motifs de classement de sa parcelle 880 en zone N.

.....  
(Monsieur BERTRAND ne demande plus la suppression de l'emplacement réserve grevant les parcelles 827 et 828, évoquée dans mon courrier du 24 janvier dernier).

**Réponse du bureau d'études et de la commune :**

Lors du bilan de la concertation, la commune avait apporté la réponse suivante :

*« Le projet prévoit un emplacement réservé n°5 pour la création de stationnement sur les parcelles I1127, I1126 (qui avait été omis et ajouté suite à cette remarque) et I1130 ; et un ER n°25 pour l'élargissement de voirie et l'accès à la future zone de stationnement sur les parcelles I1117 / I1119 / I1121 / I1123 / I1124 et I1125. La commune souhaite maintenir ces emplacements réservés qui même s'ils n'ont pas encore été mobilisés jusqu'alors, restent nécessaires afin de renforcer l'offre de stationnement et la sécurité des déplacements sur le secteur de Serre-Eyraud. Le déplacement des stationnements en amont de la zone Nsr2 à restructurer (avec la billetterie notamment), ne semble pas pertinent en termes de fonctionnalité du secteur. Ces emplacements réservés sont donc maintenus. Il ne peut donc être répondu favorablement à cette demande. »*

La commune a rencontré M. Bertrand à plusieurs reprises sur le terrain, les discussions ont été constructives des deux côtés.

*Après une nouvelle évaluation des besoins sur la zone, l'ER situé sur la parcelle I1127 peut être réduit à une bande de 5 m. Pour le reste, aucune modification n'est envisagée.*

**34 – M. GRENIER Fred**

« Le conseil syndical de la copropriété Plein Soleil 2 constate que la commune a posé des emplacements réservés ER40 et ER3z sur la parcelle Acl/.

Depuis de nombreuses années les copropriétaires du Plein Soleil 2 utilisent cet emplacement pour garer leurs véhicules et éviter les stationnements dangereux en bord de route.

Dans ce contexte, le Conseil syndical Plein Soleil 2 vous fait part de sa requête en demandant que cet usage soit préservé

Dans cet objectif et au regard des projets immobiliers envisagés sur la parcelle AC 17, nous demandons que l'offre de stationnement ne soit pas dégradée et nous soutiendrons tout projet présenté en ce sens ».

**Réponse du bureau d'études et de la commune :**

Les ER n°32 et n°40 sont dédiés à la création de stationnements publics. L'usage de stationnement sera donc bien maintenu.

**39 – M. ANCHNI**

« La commune a posé des emplacements réservés notés ER32 et ER40 sur la parcelle AC17 nous demandons que ces emplacements réservés soient retirés car ils sont indispensables au bon fonctionnement de la copropriété. Ils sont notamment situés sur les chemins d'accès aux immeubles PS1 et PS2 ainsi que sur les parkings de la résidence ».

**Réponse du bureau d'études et de la commune :**

La commune a réalisé une étude de programmation sur Merlette où les capacités de stationnement et les besoins ont été évalués. C'est sur la base de cette étude que différents emplacements réservés ont été mis en place, dans l'objectif de réorganiser les stationnements et plus globalement les circulations à l'échelle de la station. Leur dimensionnement est cohérent avec les problématiques identifiées.

Cela rejoint la réponse faite lors du bilan de la concertation à une demande de retrait de cet emplacement réservé :

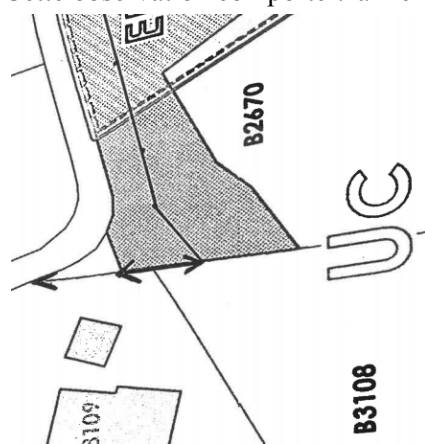
« L'ER répond à deux besoins importants pour la commune : créer des stationnements sur cette zone très déficitaire et garder la possibilité de créer un accès propre pour la partie haute du quartier qui passe actuellement sur une copropriété et qui risque de se retrouver enclavée.

En dehors de ces deux impératifs, la commune ne s'opposera pas et fera tout pour faciliter la fin de cette opération « Plein soleil 3 ». Elle est prête à adapter la taille de l'emplacement réservé si le projet ne compromet pas ces impératifs techniques ».

**Aucun argument n'a été retenu qui justifierait de ce retrait ou d'une adaptation de cet emplacement réservé. Il n'est donc pas envisagé de modification sur ce point.**

#### 47 - Mme SIMON Célia

Cette observation comporte 7 annexes.



« Propriétaire de la parcelle B 2670 Les Veyers je souhaiterai que des modifications soient apportées concernant la réservation E14 qui concerne mon terrain dans l'objectif d'y construire très prochainement 2 chalets »

« le zonage : Le terrain est découpé verticalement en 2 zones Ua et Uc sans réelle justification. Dans un futur projet de construction cela pouvant rendre complexe le respect des 2 règlements simultanément. Je souhaiterai donc la petite bande en zone Ua soit mise en zone Uc. »

« - Suite à notre conversation de ce jour, je vous confirme que comme je l'avais proposer oralement à M.RICOU, je reste disposée à élargir un peu la zone de réservation du chemin

accolé à la parcelle B3109 tel que joint dans le dans le plan joint »

Le plan (extrait)

#### Réponse du bureau d'études et de la commune :

1) Une réponse à cette demande a été apportée par la Municipalité lors du bilan de la concertation, **que la commune maintient**, à savoir que :

« La municipalité maintient le découpage de cette parcelle en 2 zones, correspondant d'un côté à une implantation en continuité du centre hameau ancien, de l'autre à une zone déjà marquée par des constructions récentes de type chalet. L'ensemble la partie de cette parcelle en zone Ua est concernée par un emplacement réservé, ce qui réduit en plus l'enjeu d'uniformisation (sauf pour un petit bâtiment existant, mais qui s'inscrit en continuité du bâti ancien et est donc à maintenir en Ua).

Il ne peut donc être répondu favorablement à cette demande. »

#### 48 - M. MATHIEU Maxime

« Je vous sollicite sur le fait que la parcelle AC17 est désormais grevée de deux zones d'emplacements réservés, identifiées et numérotées respectivement ER 32 et ER 40 dans le projet de zonage du PLU (page 22 et 23). Nous demandons que ces deux emplacements réservés soient supprimés car il s'agit de zones de la résidence qui lui sont indispensables a son bon fonctionnement et aux futur projet de construction sur cette parcelle en cours ».

#### Réponse du bureau d'études et de la commune :

Cf. réponses aux remarques n°6 et n°39



### **Avis du commissaire enquêteur pour ce qui a trait aux demandes de modification d'emplacements réservés**

Plusieurs emplacements réservés ont été modifiés plusieurs demandes sont ainsi satisfaites.

Observation N° 6 - SCI CATRENS on retient que : La commune a réalisé une étude de programmation sur Merlette où les capacités de stationnement et les besoins ont été évalués. C'est sur la base de cette étude que différents emplacements réservés ont été mise en place, dans l'objectif de réorganiser les stationnements et plus globalement les circulations à l'échelle de la station. Leur dimensionnement est cohérent avec les problématiques identifiées. On retient que *la commune ne s'opposera pas et fera tout pour faciliter la fin de cette opération « Plein soleil 3 ». Elle est prête à adapter la taille de l'emplacement réservé N°40 si le projet ne compromet pas ces impératifs techniques ».*

Observation N° 11 : Mme PRIOLET : On retient que la partie de L'ER14 créant un nouvel accès au nord des Veyers pourra être retirée. et N° 13 INDIVISION GIRAUD-MISSIER (FOURRAT) : On retient que : il semble en effet complexe de réaliser l'ER 14 sur ce foncier. Cette partie de l'ER 14 pourra être retirée.

Observation N°26 : M. BERTRAND ; La commune a rencontré M. Bertrand à plusieurs reprises sur le terrain, les discussions ont été constructives des deux côtés. *Après une nouvelle évaluation des besoins sur la zone, l'ER situé sur la parcelle I1127 peut être réduit à une bande de 5 m.*

## **5 - Démarches relatives à l'OAP sectorielle N°2 et plus généralement sur le hameau des Veyers**

### **13 – Indivision GIRAUD-MISSIER M° Sandrine FIAT:**

Ce conseil produit un dossier très documenté de 15 pages. Cette indivision a également produit un courrier additionnel.

Ce conseil représente : INDIVISION GIRAUD-MISSIER (FOURRAT)  
cet avocat demande :

« Les parcelles cadastrées la section B, sous les n° 480 et 484 sont envisagés comme ayant vocation à être déclassées; ce pour être rattachées à la zone agricole « Ap», en lieu et place de la zone à urbaniser « AUh » dite du « village des Veyers » telle qu'actuellement en vigueur ».

### **Réponse du bureau d'études et de la commune :**

Le secteur de projet (zone 1AUh) est situé en discontinuité de l'urbanisation existante au titre de la Loi Montagne, la route départementale formant notamment une rupture physique entre l'urbanisation existante et la zone. Dans le cadre du projet d'urbanisation du secteur, une étude dérogatoire au principe d'extension de l'urbanisation (Loi Montagne) a été réalisée, et a fait l'objet d'un passage en commission CDNPS. Cette étude permet notamment de mettre en avant les éléments suivants :

- Le projet touche à des terres dont l'intérêt agronomique est avéré, mais la superficie du secteur étudié ne permet pas de remettre en cause l'organisation de l'ensemble du système agricole à l'échelle du territoire. Cela est notamment le cas pour les prairies et surfaces pastorales où la part de terres consommées représente moins de 1% du total des surfaces à l'échelle communale.
- La zone est travaillée par un seul agriculteur qui a été rencontré dans le cadre de la réunion agricole réalisée par la commune en 2021. Il a pu expliquer que la perte de fourrage était réelle mais ne remettait pas en cause son exploitation (située au-dessus des Plautus, avant la station).

- .....
- Au sein du périmètre, 1,06 hectares sont inclus dans la ZPA. Or, 217 ha de ce type sont relevés sur la commune. Ainsi, les surfaces consommées par le projet ne représentent que 0.5 % des surfaces identifiées sur la commune. Là encore, cette proportion reste limitée, et la surface totale est elle aussi modérée.
  - Une exploitation agricole (élevage) est située au sud du site du projet. Le périmètre de réciprocité des 50 mètres appliqué autour du bâti agricole n'impacte pas le périmètre du projet. L'urbanisation du site ne sera donc pas contrainte par le périmètre de réciprocité. Comme expliqué plus avant, l'ensemble de la zone est exploité par un seul agriculteur dont le siège d'exploitation est situé au-dessus des Plautus, et avant la station. Le projet ne remet pas en cause son exploitation malgré la perte de fourrage.
  - Au sein du secteur des Veyers, aucun boisement dense n'est repéré. Seul un îlot fermé composé de feuillus est repéré à l'est du secteur d'étude sur la carte forestière V2. Cette analyse constitue une erreur probablement liée à la photo-interprétation, le secteur étant en fait composé d'un îlot d'arbres à l'extérieur du secteur (dans un jardin au demeurant), qui vient se raccrocher à 2 systèmes de haies, laissant en son cœur une prairie d'ailleurs repérée comme telle dans l'analyse agricole. Il n'y a donc pas en tant que tel d'enjeu forestier sur le site d'étude, mais le maintien des quelques arbres à l'extérieur et des systèmes de haies à l'intérieur de la zone pourra constituer un intérêt notamment dans une logique de maintien de la biodiversité, de continuité écologique, d'insertion paysagère ...
  - Le Tétrasyre a été repéré au sein du périmètre du projet. Au niveau du hameau des Veyers, l'espèce a été observée seulement une fois en 1991. De plus, le secteur n'est pas favorable à sa reproduction [...]. Le Tétrasyre a dû donc être observé en transit sur le secteur. L'enjeu est donc réduit pour l'espèce au sein des Veyers. Enfin, d'autres peuvent venir nicher dans les bosquets d'arbres présents au sein du site comme la Grive draine, observée en limite nord du périmètre de projet et la Pie bavarde identifiée à proximité du site. [...] Le site ne présente pas d'enjeu particulier pour leur conservation.

Les enjeux ayant été relevés au stade de diagnostic ont fait l'objet d'une attention particulière dans le cadre du PLU, notamment à travers l'OAP dédiée à ce secteur (projet adapté au terrain, sécurité des accès, protection des clapiers, des haies existantes...).

Ce projet a par ailleurs fait l'objet d'un avis favorable de la CDNPS, sous quelques réserves qui ne remettent pas en cause le projet, et qui ont au mieux été prises en compte.

**La Municipalité souhaite donc bien maintenir la zone de projet 1AUh**, dont la maîtrise communale du secteur constitue une réelle opportunité pour créer du logement principal et ainsi fixer des populations souvent jeunes (ce qui est largement justifié dans le projet de PLU), ce qui est au cœur du projet de PLU défendu par la commune (voir notamment les remarques sur le taux de croissance choisi qui ne pourrait se justifier sans cette maîtrise).

Pour rappel, les parcelles sur lesquels le demandeur demande un maintien de la constructibilité sont constructibles depuis de très nombreuses années sans qu'aucun projet n'ait pu aboutir. Un tel choix ne pourrait de fait pas remplacer la zone 1AUh du projet de PLU car ne permettant pas d'assurer une production de logements permanents dans un délai raisonnable.

**Il n'est pas envisagé de reclasser les parcelles B480 et 484 en zone constructible.**

### **38 – FDSEA**

« La FDSEA05 et les Jeunes Agriculteurs 05 ont été informés du projet d'implantation d'un lotissement sur la commune d'Orcières à proximité du bâtiment agricole de Mr Michel GIRAUD-MISSIER, exploitant agricole depuis 1976.

Nous tenons à attirer l'attention sur le fait que ces trois bâtiments agricoles (826m?) ont été reconstruits en 2016 en toute conformité avec les règles d'urbanisme en vigueur.

.....  
La proximité (85m du bâtiment agricole et de ce nouveau lotissement nous questionne  
Nous pouvons craindre des situations conflictuelles avec les riverains.  
Vous n'êtes pas sans savoir qu'un tel bâtiment (regroupant 300 ovins) induit : une activité 7j/7,  
une présence de l'exploitant avec des horaires non réglementés,  
la présence indispensable de 9 chiens de protection réagissant à toute présence humaine autre  
que son maître,  
la circulation répétée d'engins agricoles, des émanations olfactives spécifiques et non contrôlables  
Pour toutes ces raisons, nous vous invitons à prendre en compte ces éléments et à dimensionner le  
projet de telle façon pour que toutes les parties puissent cohabiter en toute quiétude »

**Réponse du bureau d'études et de la commune :**

La zone de projet (1AUh) est située à une centaine de mètres du bâtiment agricole cité. Le périmètre de réciprocité agricole (50 m) ne touche donc pas le foncier. Par ailleurs, la pente (plus de 30 mètres de différence d'altitude entre le bâtiment agricole et la zone de projet) et la présence de nombreuses haies les séparant permettront de limiter fortement les nuisances que peut générer l'activité agricole. Cette relative proximité entre habitat et exploitation agricole est d'ailleurs assez commune sur le territoire (que ce soit à proximité des hameaux anciens ou de leurs zones d'extension), sans que ce soit systématiquement l'habitation qui se soit rapprochée du bâti agricole.

**45 - Mme ESCANDE Valère**

« .... mettre des terres agricoles irriguées en zone constructible, n'est pas normal. De plus ces terres sont fertiles et au moins un agriculteur, habite le hameau des Veyers, et en cultive une partie.  
La bergerie de cet agriculteur se trouve à moins de 100m de ces futures habitations, qui vont être sans aucun doute gênées par tes odeurs. du fumier, le bruit des engins agricoles et de plus par les aboiements des chiens de protection imposés pour protéger les troupeaux.  
Comment un agriculteur pourrait-il exercer son métier sereinement avec les plaintes et les griefs à venir? Comment ces mêmes voisins vont pouvoir vivre eux aussi paisiblement ? »

**Réponse du bureau d'études et de la commune :**

- 1) Cf. réponses aux remarques n°13 et n°38
- 2) Cette remarque ne relève pas du PLU.

**46 – M. DESCOURTIEUX Dorian**

« En tant que potentiel repreneur de l'exploitation située au sud du village je suis opposé au projet d'aménagement prévu qui fixe des habitations à proximité de la bergerie (moins de 100m).  
Il ne faut pas négliger les problèmes liés à l'élevage : odeurs de fumier, aboiements des chiens nuit et jour, bruits de tous les engins agricoles tôt le matin et tard le soir...  
Le PADD stipule: «Favoriser le maintien et le développement des exploitations existantes en dehors des zones urbanisées ».  
Je trouve plus cohérent et esthétique que l'urbanisation au niveau des Veyers se poursuive à l'ouest du village ».

**Réponse du bureau d'études et de la commune :**

*Cf. réponses aux remarques n°13 et n°38*

**49 – M. ROUIT Claude**

« Etant habitant du village des Veyers, il ne me semble pas très judicieux d'implanter un lotissement (OAP N°2 ) à proximité d'une bergerie. D'autant plus qu'un projet dans la continuité du village serait

.....  
plus harmonieux car le projet proposé actuellement forme une dent creuse vers l'intérieur du village, nous sommes propriétaire de la parcelle B485, qui était auparavant à la construction. Nous souhaiterions que celle-ci le reste pour éviter cette situation ».

**Réponse du bureau d'études et de la commune :**

*Cf. réponse à la remarque n°13*

En ce qui concerne le maintien de la parcelle B485 en zone constructible, la commune a déjà apporté une réponse dans le bilan de la concertation qui est maintenue, à savoir que :

*« Eu égard à la loi et au projet communal, il a été fait le choix de modérer la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, en urbanisant de manière prioritaire le potentiel de densification au sein de l'enveloppe urbaine, en priorisant le développement communal autour de la station, du village, des Veyers et de La Crau, et en confortant l'enveloppe urbaine de certains hameaux (voir pour cela le PADD).*

*Cette parcelle est située en dehors des parties actuellement urbanisées (PAU) et en discontinuité au sens de la loi Montagne.*

*Elle était constructible (zone AUh) depuis au moins 15 ans et pourtant, aucun projet n'a vu le jour. La situation communale nécessite de privilégier des terrains qui soient bâtis rapidement et accessible financièrement pour répondre à l'objectif d'installer des habitants*

*La zone est également difficilement accessible car passant à travers le village avec des flux qui ne peuvent être augmentés et des coûts d'aménagement élevés.*

*Pour ces raisons, la commune a privilégié l'urbanisation sur la partie sud des Veyers où elle aura la maîtrise foncière, où elle a limité la zone constructible au strict nécessaire de manière à répondre aux besoins de création de logements (dont des logements permanents) afin d'accueillir le développement démographique.*

*Il ne peut donc être répondu favorablement à cette demande. »*

**Aucune modification n'est donc envisagée sur ce point.**

**50 - M. CRAVERO Paul**

« Après avoir vu le plan que m'a montré ma voisine Miléna Nikolajevich, j'ai remarqué que les tracés concernant la parcelle B468 ne sont pas les mêmes que ceux qui étaient notés sur internet ».

**Réponse du bureau d'études et de la commune :**

Le pétitionnaire ne précise pas l'origine du plan datant selon ses dires de novembre 2022.

Aucun document public (powerpoint ou extrait de zonage) ne semble avoir été diffusé avec un tel tracé de zonage. Le diagnostic ne présentait pas la PAU en rouge (une confusion aurait pu expliquer cette demande).

Donc nous ne savons pas quel document de novembre 2022 est évoqué, sachant qu'une réunion publique a eu lieu le 22/11/2022 avec le même tracé que celui porté à l'enquête (uniquement des plans à large échelle). C'est ce document qui faisait foi et qui a été mis ensuite sur le site de la commune avec le compte-rendu de cette réunion publique.

Une autre réunion publique a eu lieu le 13 décembre 2022 permettant de présenter le zonage plus en détail, toujours avec ce même tracé.

*(nb : les powerpoint peuvent être mis à votre disposition si nécessaire)*

Le zonage, le règlement et les OAP ont ensuite été mis à disposition du public pour la concertation toujours avec le même tracé.

En tout état de cause, le tracé présenté n'a aucune valeur.

.....  
Aucun argument n'est présenté qui justifierait de revoir le tracé sur cette zone (ce qui semble être la conclusion de la demande).

**Il n'est donc envisagé aucune modification sur ce point.**

**51 – Mme NIKOLAJEVIC**

« Aujourd'hui le 6 octobre 2023, je me suis rendue en mairie pour rencontrer le commissaire enquêteur au sujet de notre terrain B3247 situé aux Veyers.

Je me suis rendu compte que les tracés concernant le terrain B468 ne sont pas identiques à ceux du PLU affiché sur le site de la mairie paru sur internet.

Pourquoi les tracés sont-ils différents ? Que faut-il en penser »

**Réponse du bureau d'études et de la commune :**

*Cf. réponse à la remarque n°50*

**52 - M. DUSSERRE-BRESSON Alban**

« Comment imaginer prioriser des constructions sous la route nationale qui amène tous nos touristes à notre station et qui vient coller des habitations à côté d'une ferme alors qu'une zone déjà constructible et parfaite dans tous les domaines existe déjà dans la suite du village.

.....Par contre, construire sur la zone dit «des Clots » est dans la parfaite logique des choses Cohérence urbanistique - Cohérence esthétique - Cohérence écologique - Cohérence sécuritaire car zone plus éloignée de la nationale ...et cohérence agricole

La prédation est de plus en plus forte dans nos montagnes, les patous seront de plus en plus nombreux dans nos fermes, pas le choix. Je me permet de rappeler que le son monte et ne descend pas. D'autant plus que l'ensemble des bruits et des odeurs des fermes sont souvent remis en cause créant de nombreuses situations conflictuelles.

Apposer des maisons 80 m juste dessus une ferme est de la pure folie et limite de la provocation.

Cela va être un problème pour l'agriculture mais encore plus pour les gens qui vont habiter juste à côté ».

**Réponse du bureau d'études et de la commune :**

*Cf. réponses aux remarques n°13 et n°38.*

Il est précisé qu'un avis favorable a été donné concernant la demande de dérogation pour une urbanisation en discontinuité de l'urbanisation existante. Cette dérogation est prévue par la loi, qui est donc respectée.

**53 – M. FOURRAT Alexandre**

« J'ai vu les maisons se développer petit à petit depuis l'est du village vers l'ouest, où j'habite.

Cette zone est maintenant remplie de maisons sur sa partie basse, alors pourquoi ne pas laisser cette zone lotissement juste au-dessus se faire au lieu d'aller déranger sous la nationale nos agriculteurs dont nous avons tant besoin?

Le lotissement dans la suite du village est une logique depuis toujours et les gens seront bien plus contents de vivre la haut à côté du village et au calme que dessous entre les routes, les mouches et les patous ».

**Réponse du bureau d'études et de la commune :**

*Cf. réponses à la remarque n°13*

## **Avis du commissaire enquêteur pour ce qui a trait à l'OAP sectorielle N°2 et plus généralement sur le hameau des Veyers**

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) définies dans cette révision du PLU sont en cohérence avec les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) constitue l'une des pièces majeures du Plan Local d'Urbanisme (PLU) puisque c'est lui qui définit les objectifs et les orientations du PLU. Il constitue en quelque sorte la trame du projet, qui définit les objectifs et les priorités de l'aménagement du territoire communal.

La surface, l'extension, la localisation des différentes Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) définies dans la révision de ce PLU ont fait l'objet d'études particulières diligentées par la commune.

- Etudes particulières de la Commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS).

- Etudes dérogatoire au titre de la loi montagne.

Sur le secteur des Veyers, la maîtrise foncière est entièrement communale. Le volume de logement potentiellement réalisable ici permettra à la commune d'équilibrer le foncier disponible à la vente selon les dynamiques de création de logements permanents sur des terrains privés (par exemple selon ce qui se passe sur les Combettes), et ainsi de tenir elle-même une sorte d'échéancier à l'échelle de son projet de territoire.

Cette orientations d'aménagement et de programmation nous paraît parfaitement adaptée. Elle devrait être ouverte à l'urbanisation au 1er janvier 2027.

## **6 - Demandes qui concernent les Orientations d'Aménagement et de Programmation OAP**

### **OAP N°4 : 15 - M. RICOU Didier**

« Dans le cadre de la modification du PLU nous renouvelons notre demande de modification en ce qui concerne l'OAP N°4 projetée sur le secteur de Riou Claret, en effet la réponse apportée dans le Bilan de la concertation est très partielle aussi je vous invite à prendre connaissance du courrier envoyé à Mr. Le Maire en date du 02/04/2023 dans lequel sont développés mes arguments.

Les limites de la zone 1AUe ont été modifiées sur la pièce règlement graphique et n'empiètent plus sur ma propriété comme cela était représenté sur les documents graphiques de l'OAP. Il n'empêche que la zone prévue est à une vingtaine de mètres de mon domicile et borde ma propriété.

Aucune réponse n'a été apportée à ma question concernant la problématique des nuisances sonores d'une Zone Artisanale à proximité de mon domicile alors que ceci est clairement énoncé dans le PADD ou il est fait état d'activités non compatibles avec l'habitat, les élus ne peuvent donc l'ignorer.

Nous avons également soulevé le problème de la consommation de Terres Agricoles exploitées et à l'arrosage au Nord, cette problématique a été relevée également dans l'avis de la MRAE.

Notre proposition de déplacer la Zone Artisanale au Sud de la voirie devrait être envisagée sérieusement par la collectivité en vue d'éviter des problèmes contentieux récurrents lors de la délivrance des autorisations de construire liés aux nuisances sonores à proximité de nos habitations ».

### **Réponse du bureau d'études et de la commune :**

La commune **maintient la réponse** apportée lors de la concertation, à savoir que :

*« Les éléments fournis ne remettent absolument pas en cause les choix de la municipalité, ni le contenu du dossier de CDNPS présenté, ni les réponses apportées lors de la réunion publique (la problématique d'une pente ne peut pas être seulement résumée à une pente moyenne par exemple). Les arguments présentés semblent tout au mieux rendre équivalents certains enjeux entre les 2 secteurs ce qui n'a jamais été contesté. La prérogative de faire un choix revient à la municipalité qui a*

.....  
*défendu un projet au-dessus de la route qui a reçu un avis favorable de la commission préfectorale en charge de l'évaluation de ce dossier au sens du respect de la loi montagne. »*

Il est rappelé, comme le mentionne le pétitionnaire, qu'un tel projet ne peut être envisagé au sein des zones déjà urbanisées au regard des nuisances qu'il peut engendrer. Le projet prend place en extension de l'urbanisation, donc nécessairement sur des terres agricoles ou naturelles qui, pour rappel, occupent plus de 95 % du territoire communal. D'autres enjeux doivent être pris en considération (impact écologique, pente, accessibilité, propriété du foncier...), et viennent expliquer le choix de localisation du secteur.

On notera que de nombreux secteurs répondant à ces différents critères sont situés à proximité d'habitations. Ce projet est prévu par le SCoT du Gapençais, avec une surface réduite à 1,72 ha sur les 2 hectares autorisés par le SCoT.

### **OAP N° 3 : 29 - M. et Mme GUEYDAN François et Christine**

« 1) Tout d'abord, dans les objectifs cités en préambule, l prendre en compte les spécifications du foncier avec propriétaires différents en partie est et ouest...), li y a une erreur.

En effet, hormis l'emprise du capteur de géothermie (parcelle AB355) nous sommes les seuls propriétaires des secteurs 1 et 2 (parcelle AB 356), ainsi que des parcelles AB 235,236 et 237 plus au nord. (Voir plan en annexe)

2 ) Concernant l'emprise au sol des secteurs 1 et 2 : Si sur le secteur 2 la présence du capteur de géothermie impose de ne retenir que la partie basse de la parcelle, il n'en est pas de même sur le secteur 1. A minima il aurait fallu suivre le contour naturel de la parcelle délimitée dans sa partie nord par un canal).

Ici, les 2 secteurs se trouvent juste à l'arrière de constructions existantes ce qui est un peu en contradiction avec un des objectifs affiché dans le PLU : (Tenir compte de l'orientation, de l'ensoleillement, de la vue, des vis-à-vis , de la topographie du site ..etc).

3 ) Dans le projet de PLU concernant cette OAP n° 3, li est dit qu'un bouclage pourra être réalisé vers le nord pour accéder au cœur du village.

Nous, propriétaires, ne sommes pas opposés à discuter de cette option dans le cadre d'un réaménagement complet de la zone. Nous sommes par contre opposés à une simple utilisation de notre propre chemin de desserte qui est très en pente et dangereux l'hiver et qui de plus débouche sur une copropriété.

Nous précisons ici que l'ensemble de ces terrains avait une importance stratégique du temps de l'exploitation agricole. Ils permettaient d'accéder à des parcelles plus au nord qui étaient louées.

(Jusqu'à l'embranchement de la route des Marches). Aujourd'hui, ils sont simplement entretenus par un pâturage extensif et ne représentent pas un potentiel agricole important.

D'autres OAP prévues au PLU sacrifient des terres labourables à l'arrosage (. OAP n°1, 2 et 4)

4) Compte tenu de tous ces éléments, n'aurait-il pas été plus judicieux d'envisager cette OAP au nord des n a r c e l l e s ?

Les parcelles AB 235 et 236 sont directement accessibles par un droit de passage sur la parcelle AB 292 (Copropriété

Gueydan). Elles se situent toute proche du cœur de village et de l'école.

Compte tenu de la pente du terrain il n'y aurait pas de gêne pour les constructions existantes. il serait alors plus

logique d'appeler cette OAP n°3 : La Croze.

Le surplus du terrain pourrait être conservé en attente d'un réaménagement complet de la zone ».

### **Réponse du bureau d'études et de la commune :**

1) a) **Cette correction pourra être apportée dans l'OAP.**

b) **Il n'est pas envisagé d'intégrer l'ensemble de la parcelle dans la zone de projet**, la portion supérieure étant notamment marquée par une plus forte pente, avec donc des enjeux paysagers plus

.....  
importants. Cette extension générerait une consommation d'espaces supplémentaire qui n'est pas justifiable aux termes du SCoT du Gapençais.

c) L'OAP et plus généralement le PLU n'impose en aucun cas un bouclage sur ce chemin, ni une utilisation de ce chemin par des tiers personnes. C'est au contraire une solution laissée aux demandeurs qui pourrait, comme ils le proposent, émerger dans le cadre d'un réaménagement plus général. Le cadre de l'OAP est donc en parfaite cohérence avec la demande.

d) Cette zone a été déterminée en concertation avec M et Mme Gueydan qui ont donné leur accord lors de l'élaboration de l'OAP. La demande nécessiterait une totale refonte des objectifs du PADD puisque ces terrains constituent une extension relativement importante, avec une production de logements et une consommation d'espaces qui n'est pas justifiable en l'état sans remettre en cause d'autres projets qui sont à la base du PADD (notamment les Veyers). En l'état, le PLU ne propose pas de réorganiser la desserte du quartier (il laisse une petite marge avec cette possibilité de bouclage au nord en cas d'entente entre voisins) et l'aménagement de ce secteur est totalement réalisable tel que présenté sans créer de gêne ou surcharge particulière des voies de desserte. **Aucune modification n'est donc envisagée sur ce point.**

#### **OAP N° 1 : 29 - M. et Mme GUEYDAN François et Christine**

« B) A propos de l'OAP sectorielle n°1 : La Crau

Nous avons bien noté qu'entre autres objectifs de cette OAP il était mentionné : « Maintenir la fonctionnalité des espaces agricoles périphériques ».

En tant qu'anciens exploitants de la parcelle communale B2527 et propriétaires de la parcelle B1744 attenante, nous certifions que le seule voie d'accès à cette dernière est par la parcelle B 2527 depuis plus de 30 années. D'autres agriculteurs exploitaient les parcelles plus au nord B( 1745, B3155, B1749) et eux aussi y accédaient par les parcelles concernées par l'OAP n°1.

D'où l'importance dans le cadre de cet aménagement de conserver l'accès à ces parcelles ».

#### **Réponse du bureau d'études et de la commune :**

2) L'OAP sectorielle n°1 prévoit la création d'une voie, reportée sur le schéma de principe, et qui permet notamment un accès vers la parcelle B1744.

#### **OAP N°5 : 33 – MOUTAIN WILDERNESS**

« Par ailleurs, l'OAP sectorielle n° 5 dite « Camping de la Casse » nous inquiète.

En effet, il est prévu quatre emplacements pour des résidences mobiles de loisir ou des habitations légères de loisirs. Il est malheureux que cette mode du bungalow, très impactante pour les paysages, arrive dans ce si joli hameau de Prapic.

Les contraintes d'intégration paysagère de ces modules prévues dans l'OAP nous paraissent bien légères et surtout, quelle garantie avons nous que leur nombre reste limité à 4 ? Le fait que cette OAP porte sur une régularisation de la surface du camping ne nous rassure pas du tout... »

#### **Réponse du bureau d'études et de la commune :**

Il est rappelé que le secteur du camping de la Casse (traduit dans le règlement et dans les OAP) consiste en une régularisation puisque l'ensemble des secteurs sont aujourd'hui mobilisés pour l'activité du camping mais tous ne sont pas l'objet d'une autorisation d'urbanisme.

En ce qui concerne les HLL, le zonage les cantonne à une zone de faible impacts paysagers, et **le règlement les limite à 4 maximum et d'une seule typologie de manière claire et précise, sans aucune possibilité de détournement** (la municipalité ne comprend donc pas les diverses



interrogations à ce sujet qui sont sans fondement), limite leur surface (y compris les terrasses), règlemente leur aspect de manière spécifique ... Ces possibilités sont donc totalement encadrées.

Il est précisé que toute demande d'urbanisme doit être conforme au règlement et compatible avec l'OAP. Le règlement de la zone Ncamp n'autorisant que 4 HLL ou résidences mobiles de loisirs sur la zone, et l'OAP rappelant cela, aucune autorisation d'urbanisme ne pourra être délivrée si le projet ne respecte pas ces éléments.

Toutes les garanties demandées sont donc apportées par le règlement et l'OAP, le demandeur s'étant a priori limité à la lecture de l'OAP.

#### **OAP N°1 : 42 - M. RICOU Didier**

Cette personne conteste l'implantation de la zone dans sa partie Ouest car il s'agit d'un espace agricole desservi par le réseau d'arrosage de l'ASA communale. Il s'agit également d'un espace facile d'accès peu pentu et exploité par un agriculteur.

#### **Réponse du bureau d'études et de la commune :**

Il est rappelé que la demande n°41 faite par le même demandeur interrogeait le fait de ne pas attendre une évolution de la loi visant à exonérer les communes rurales de moins de 2 000 habitants du dispositif Zéro Artificialisation Nette (ZAN) et trouvait qu'il était dommageable pour la commune de briser la dynamique de construction qui va être freinée par cette révision.

La commune vient par ce type de projet répondre justement à cette dynamique qui est a priori souhaitée par le demandeur.

Globalement, toute l'urbanisation du PLU actuellement opposable est prévue sur des terres agricoles ou a potentiel agricole. La demande n°42 ne vient donc pas aggraver cette situation.

Ce projet a fait l'objet d'une étude de dérogation au titre de la Loi Montagne, qui conclut notamment à des faibles enjeux notamment du fait que les espaces en continuités des hameaux existants sont très majoritairement constitués de terres agricoles, bien souvent classées en ZPA, et/ou des prairies irriguées. Quand ce n'est pas le cas, d'autres enjeux importants sont présents et/ou les choix de développement ne semblent pas pertinents (maîtrise foncière, rétention, accessibilité ...). En d'autres termes, pour répondre aux besoins de création de logements, la consommation d'espaces agricoles est inévitable.

Les agriculteurs ont largement été consultés dans le cadre de ce PLU et la démarche de concertation globalement saluée sur ce point. La municipalité estime avoir trouvé un juste équilibre entre besoins de développement et préservation.

A noter également que la zone de projet a été réduite en superficie, et au strict nécessaire.

Ce projet a fait l'objet d'un avis favorable de la CDNPS qui évalue justement les incidences sur l'agriculture.

**Aucune modification n'est donc envisagée sur ce point.**

#### **Avis du commissaire enquêteur pour ce qui a trait aux Orientations d'Aménagement et de Programmation OAP**

Pour ce qui a trait à l'Orientations d'Aménagement et de Programmation N°4 :

Du fait de sa bonne accessibilité (à 400 mètres de la route départementale RD 944) et de son impact visuel réduit, la zone de Riou Claret a été choisie pour accueillir des activités économiques, et ce au moins depuis le POS approuvé en 1994.

Le projet prend place en extension de l'urbanisation, donc nécessairement sur des terres agricoles ou naturelles qui, pour rappel, occupent plus de 95 % du territoire communal. D'autres enjeux doivent

.....  
être pris en considération (impact écologique, pente, accessibilité, propriété du foncier...), et viennent expliquer le choix de localisation du secteur.

On notera que de nombreux secteurs répondant à ces différents critères sont situés à proximité d'habitations. Ce projet est prévu par le schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Gapençais, avec une surface réduite à 1,72 ha sur les 2 hectares autorisés par ledit SCoT.

Pour ce qui a trait à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation N°3 :

Le secteur des Combettes est situé en entrée de village, en limite sud-ouest de ce dernier et jouxte une exploitation agricole qui a stoppé son activité. Du fait de sa localisation stratégique à proximité des équipements, services et commerces, la Municipalité souhaite conforter le développement sur ce secteur du village d'une superficie totale d'environ 5000 m<sup>2</sup> et y assurer un développement cohérent avec les objectifs communaux, notamment en matière de créations de logements, d'optimisation du foncier, de fonctionnement de la desserte, de limitation de l'imperméabilisation des sols, d'intégration au contexte paysager

Observation N° 29 de M. et Mme GUEYDAN : Ils rappellent qu'ils sont les seuls propriétaires du foncier concerné et ils souhaiteraient un réaménagement de la zone avec une localisation différente. Cet aspect paraît surprenant car la municipalité a indiqué que cette Orientation d'Aménagement et de Programmation avait fait l'objet d'une large discussion avec M. et Mme GUEYDAN et que la localisation actuelle résultait de leur accord.

Pour ce qui a trait à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation N°1 :

L'aménagement du hameau de La Crau répond à un besoin de création de logements permanents sur le territoire, en permettant notamment de mobiliser du foncier communal sur un secteur de moindres enjeux. Le projet viendra ainsi conforter ce secteur d'habitat relativement diffus et peu organisé en s'appuyant sur la voirie récemment créée.

Pour répondre aux observations : 42 - M. RICOU Didier et 29 - M. et Mme GUEYDAN : Ce projet a fait l'objet d'une étude de dérogation au titre de la Loi Montagne, qui conclut notamment à des faibles enjeux notamment du fait que les espaces en continuités des hameaux existants sont très majoritairement constitués de terres agricoles, bien souvent classées en Zone Agricole Protégée ZAP, et/ou des prairies irriguées. Les agriculteurs ont largement été consultés dans le cadre de ce PLU et il n'existe pas d'opposition sur ce point.

## **7 - Demandes de modifications de classement de parcelles**

### **2 – 7 – Mme DYE-PELISSON Marie-Aimée – Cabinet Claude PASCAL**

Le conseil de cette personne demande que la parcelle A 1237 fasse l'objet d'un classement en zone constructible « elle souhaitait à nouveau le dépôt d'un permis de construire d'une maison individuelle d'environ 180 m<sup>2</sup> environ suite à la délivrance du certificat d'urbanisme CU 005096 23 H 0004 en date du 31 mars 2023 ».

#### **Réponse du bureau d'études et de la commune :**

Lors du bilan de la concertation, la commune avait apporté **une réponse qu'elle maintient**, à savoir que :

*« Eu égard à la loi et au projet communal, il a été fait le choix de modérer la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, en urbanisant de manière prioritaire le potentiel de densification au*

.....  
*sein de l'enveloppe urbaine, en priorisant le développement communal autour de la station, du village, des Veyers et de La Crau, et en confortant l'enveloppe urbaine de certains hameaux (voir pour cela le PADD).*

*Les terrains constructibles dans le projet de PLU permettent de répondre aux besoins de création de logements (dont des logements permanents) afin d'accueillir le développement démographique, cela étant compatible avec le SCoT de l'aire gapençaise (document supra-communal avec lequel le PLU doit être compatible). Ces terrains constructibles ont été limités au strict nécessaire.*

*Ces parcelles sont situées en dehors des parties actuellement urbanisées (PAU), et aucune justification du caractère prioritaire de cette demande ne permet d'y apporter une réponse favorable. Elles ont été classées en zone Agricole (Ap) au regard de leurs caractéristiques.*

*Il ne peut donc être répondu favorablement à cette demande. »***Aucune modification n'est donc envisagée sur ce point.**

**Concernant le fait que le pétitionnaire a obtenu un certificat d'urbanisme, un rappel réglementaire et une réponse générale sont apportés ci-après.**

**Le commissaire enquêteur rapporte dans le texte des éléments qui figurent à la page 108 du mémoire adressé par la commune et le bureau d'études. «**

Conformément à l'article L.410-1 du code de l'urbanisme, lorsqu'une demande d'autorisation ou une déclaration préalable est déposée dans le délai de dix-huit mois à compter de la délivrance d'un certificat d'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété tels qu'ils existaient à la date du certificat ne peuvent être remis en cause.

Toutefois, la loi ELAN est venue préciser que lorsqu'un sursis à statuer pourrait être opposable à une déclaration préalable ou à une demande de permis, le certificat d'urbanisme doit alors préciser expressément laquelle ou lesquelles des circonstances à l'article L424-1 du code de l'urbanisme permettraient d'opposer le sursis à statuer.

Cet élément a bien été précisé dans le certificat d'urbanisme pour les remarques n°2 et 14.

Par ailleurs, la révision générale du PLU ne s'oppose pas à la délivrance d'un CU. Ainsi, la commune se devait légalement d'instruire les CU sollicités dans le cadre du PLU opposable au moment de la demande. Ce n'est qu'au moment d'un dépôt d'autorisation ou de demande d'urbanisme que le sursis à statuer peut être mobilisé. Ce CU de fait ne garantit pas non plus un classement en zone U ou AU du PLU en cours de révision.

**Il n'y a donc aucune incohérence dans le cadre des 2 demandes mentionnées qu'un CU ait pu être délivré sans que pour autant la parcelle soit classée constructible.**

### **3 – M. BAPPEL Bernard**

Cette personne demande que la parcelle G 754 fasse l'objet d'un classement en zone constructible. Cette parcelle fait l'objet de : « Un certificat d'urbanisme positif portant le numéro 005 096 21 HO105 a été délivré le 15 Septembre 2021 pour une maison individuelle mentionnant que l'opération est réalisable »... « Comme le PLU de la commune est en cours de révision ma demande de permis de construire, présentée le 09/11/2021 fait objet d'une décision de Sursis à Statuer ».

#### **Réponse du bureau d'études et de la commune :**

Eu égard à la loi et au projet communal, il a été fait le choix de modérer la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, en urbanisant de manière prioritaire le potentiel de densification au sein de l'enveloppe urbaine, en priorisant le développement communal autour de la station, du village, des Veyers et de La Crau, et en confortant l'enveloppe urbaine de certains hameaux (voir pour cela le PADD).

Les terrains constructibles dans le projet de PLU permettent de répondre aux besoins de création de logements (dont des logements permanents) afin d'accueillir le développement démographique, cela étant compatible avec le SCoT de l'aire gapençaise (document supra-communal avec lequel le PLU doit être compatible). Ces terrains constructibles ont été limités au strict nécessaire.

Cette parcelle est située **en dehors des parties actuellement urbanisées (PAU)**, et aucune justification du caractère prioritaire de cette demande ne permet d'y apporter une réponse favorable. Elle a été classée en zone naturelle (N) au regard de ses caractéristiques.

**Il ne peut donc être répondu favorablement à cette demande.**

#### **5 – M. BERTRANS-PELISSON Rudy**

Cette personne demande un changement de classement pour sa parcelle AC 300 qui est classée en zone UC. Il demande que la parcelle fasse l'objet d'un classement pour son intégralité en zone UA et qu'une hauteur de 13 m soit applicable dans le cadre d'un projet de rénovation.

#### **Réponse du bureau d'études et de la commune :**

Au regard du tracé de la zone Ua en périphérie des Plautus, et de l'isolement de cette parcelle en termes de zonage, **la municipalité souhaite répondre favorablement à cette demande.**

#### **10 – Mme GUEYDAN Gisèle**

Cette personne demande que la parcelle B 860 soit intégrée dans l'OAP N°1

#### **Réponse du bureau d'études et de la commune :**

Lors du bilan de la concertation, la commune avait apporté une **réponse qu'elle maintient**, à savoir que :

*« Eu égard à la loi et au projet communal, il a été fait le choix de modérer la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, en urbanisant de manière prioritaire le potentiel de densification au sein de l'enveloppe urbaine, en priorisant le développement communal autour de la station, du village, des Veyers et de La Crau, et en confortant l'enveloppe urbaine de certains hameaux (voir pour cela le PADD).*

*Les terrains constructibles dans le projet de PLU permettent de répondre aux besoins de création de logements (dont des logements permanents) afin d'accueillir le développement démographique, cela étant compatible avec le SCoT de l'aire gapençaise (document supra-communal avec lequel le PLU doit être compatible). Ces terrains constructibles ont été limités au strict nécessaire.*

*Cette parcelle est isolée, située en discontinuité de l'urbanisation existante au titre de la Loi Montagne, en dehors des parties actuellement urbanisées (PAU), et aucune justification du caractère prioritaire de cette demande ne permet d'y apporter une réponse favorable. Elle a été classée en zone Agricole (A) au regard de ces caractéristiques.*

*Il sera également précisé que cette parcelle est en grande partie inconstructible, car concernée par des zones rouges du PPRn, document annexé au PLU.*

*Il ne peut donc être répondu favorablement à cette demande [constructibilité et intégration à l'OAP n°1] ».*

**Aucune modification n'est donc envisagée sur ce point.**

#### **11 – Mme PRIOLET**

Cette personne demande que ses parcelles B 332 et B 548 soient réintégrées en zone constructible

**Réponse du bureau d'études et de la commune :**

Après analyse de la remarque, et suite à la décision prise concernant l'ER n°14, il semble raisonnable de considérer que ces terrains font partie de la partie actuellement urbanisée des Veyers et doivent donc être classés en zone U.

**Il est donc répondu favorablement à cette demande.**

**12 - M. et Mme GUENARD**

Ces personnes demandent que la parcelle B 856 soit intégrée dans l'OAP N°1 car elle est entièrement desservie.

**Réponse du bureau d'études et de la commune :**

Eu égard à la loi et au projet communal, il a été fait le choix de modérer la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, en urbanisant de manière prioritaire le potentiel de densification au sein de l'enveloppe urbaine, en priorisant le développement communal autour de la station, du village, des Veyers et de La Crau, et en confortant l'enveloppe urbaine de certains hameaux (voir pour cela le PADD).

Les terrains constructibles dans le projet de PLU permettent de répondre aux besoins de création de logements (dont des logements permanents) afin d'accueillir le développement démographique, cela étant compatible avec le SCoT de l'aire gapençaise (document supra-communal avec lequel le PLU doit être compatible). Ces terrains constructibles ont été limités au strict nécessaire.

Cette parcelle est **située en discontinuité de l'urbanisation existante au titre de la Loi Montagne (séparée du reste du hameau de la Crau par une ripisylve), en dehors des parties actuellement urbanisées (PAU)**, et aucune justification du caractère prioritaire de cette demande ne permet d'y apporter une réponse favorable. Elle a été classée en zone Agricole (A) au regard de ces caractéristiques.

Il sera également précisé que cette parcelle est située au sein de la rive de la base de loisirs, qui est protégée au titre de la loi Montagne (inconstructible).

**Il ne peut donc être répondu favorablement à cette demande.**

**14 - Mme PERRIER Evelyne**

« Concernant le projet de PLU objet de l'enquête publique actuelle je tiens à manifester mon opposition au retrait de mes parcelles N° B2945 et B2954 de la zone U des Marches alors que j'ai obtenu un Certificat d'Urbanisme positif en mars 2022 pour la construction d'un chalet . Mes parcelles sont situées en plein cœur du Village des Marches avec une construction existante».

**Réponse du bureau d'études et de la commune :**

Lors du bilan de la concertation, la commune avait apporté **une réponse qu'elle maintient**, à savoir que :

*« Eu égard à la loi et au projet communal, il a été fait le choix de modérer la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, en urbanisant de manière prioritaire le potentiel de densification au sein de l'enveloppe urbaine, en priorisant le développement communal autour de la station, du village, des Veyers et de La Crau, et en confortant l'enveloppe urbaine de certains hameaux (voir pour cela le PADD).*

*Les terrains constructibles dans le projet de PLU permettent de répondre aux besoins de création de logements (dont des logements permanents) afin d'accueillir le développement démographique, cela*

.....  
*étant compatible avec le SCoT de l'aire gapençaise (document supra-communal avec lequel le PLU doit être compatible). Ces terrains constructibles ont été limités au strict nécessaire.*

*Cette parcelle est située en dehors des parties actuellement urbanisées (PAU), et aucune justification du caractère prioritaire de cette demande ne permet d'y apporter une réponse favorable. Elle a été classée en zone Agricole (A) au regard de ces caractéristiques.*

*La remarque concernant les périmètres de réciprocité n'est pas comprise.*

*Il ne peut donc être répondu favorablement à cette demande. »*

**Aucune modification n'est donc envisagée sur ce point.**

*Concernant le fait que le pétitionnaire a obtenu un certificat d'urbanisme, se reporter à la réponse de l'observation N°2.*

## **25 et 35 – CTS GARNAUD**

Ces personnes demandent que la parcelle B 348 soit classée en zone Umr ou Umb de par sa situation.

### **25 - CTS GARNAUD Patras**

Se reporter à la question posée à l'observation N°35. Question identique

### **Réponse du bureau d'études et de la commune :**

Lors du bilan de la concertation, la commune avait apporté **une réponse qu'elle maintient**, à savoir que :

*« Eu égard à la loi et au projet communal, il a été fait le choix de modérer la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, en urbanisant de manière prioritaire le potentiel de densification au sein de l'enveloppe urbaine, en priorisant le développement communal autour de la station, du village, des Veyers et de La Crau, et en confortant l'enveloppe urbaine de certains hameaux (voir pour cela le PADD).*

*Les terrains constructibles dans le projet de PLU permettent de répondre aux besoins de création de logements (dont des logements permanents) afin d'accueillir le développement démographique, cela étant compatible avec le SCoT de l'aire gapençaise (document supra-communal avec lequel le PLU doit être compatible). Ces terrains constructibles ont été limités au strict nécessaire.*

*Cette parcelle est située en dehors des parties actuellement urbanisées (PAU), et aucune justification du caractère prioritaire de cette demande ne permet d'y apporter une réponse favorable, quand bien même les réseaux sont présents à proximité. Elle a été classée en zone naturelle (Ns) au regard de ces caractéristiques.*

*Il ne peut donc être répondu favorablement à cette demande. »*

**Aucune modification n'est donc envisagée sur ce point.**

## **26 - M. BERTRAND Christophe – Cabinet ALP Avocat**

Le conseil de cette personne indique : que cette personne est propriétaire des parcelles section I 1127, 1119, 1120, 439, 438, 458, 827, 828 et 880.

Il demande :

Le maintien en partie de sa parcelle I 1127 en zone UB, tel que cela ressort du PLU actuel;

Le maintien de ses parcelles I 439, 438, 458 en zone UB;

La communication des motifs de classement de sa parcelle 880 en zone N.

« Vous trouverez, joint à al présente, Monsieur le commissaire-enquêteur, un plan de division réalisé par le cabinet de géomètres-experts SALLA LECOMTE avec les 2 variantes demandées par la commune, suite à la rencontre évoquée en préambule.

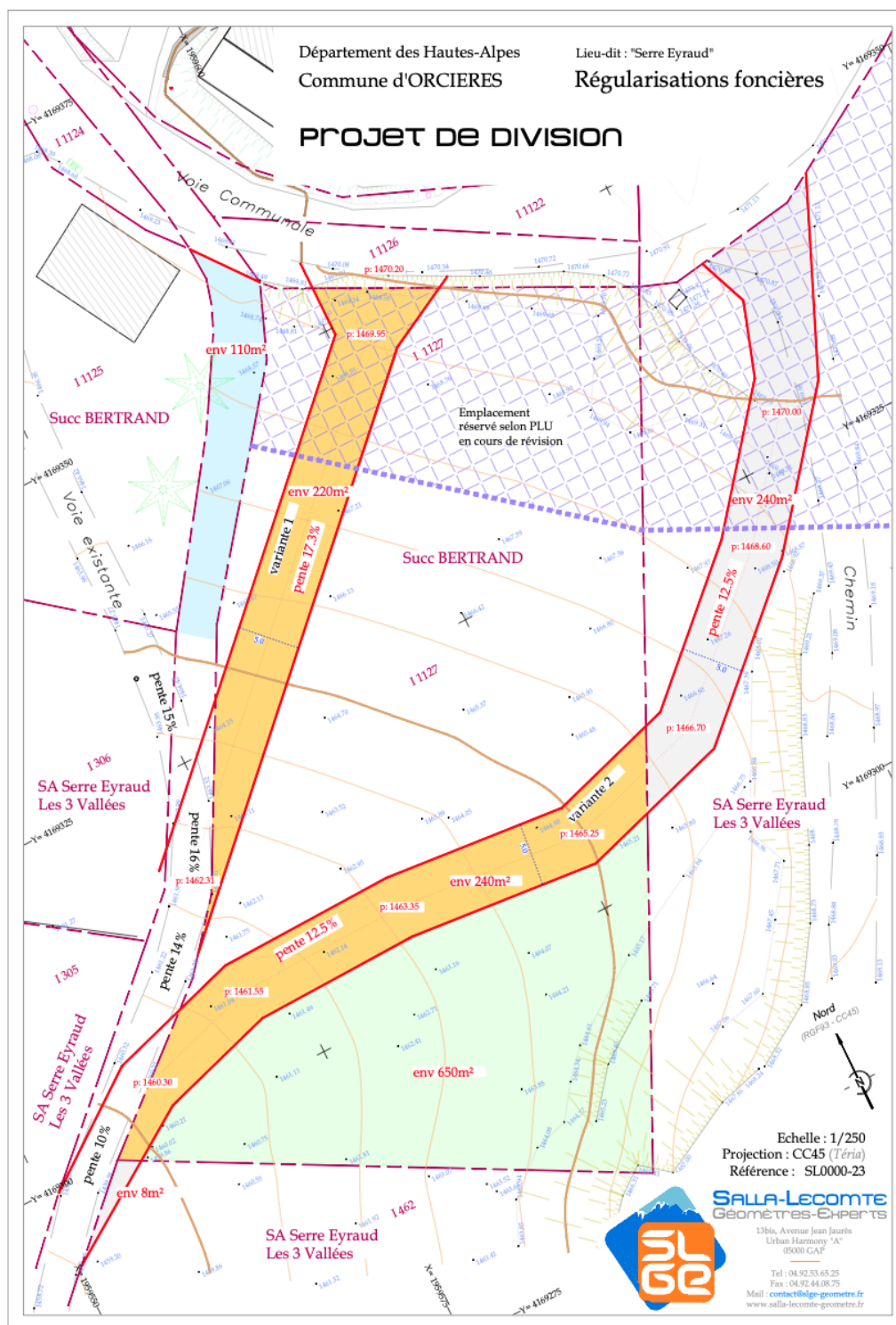
Monsieur BERTRAND n'est pas d'accord avec al variante n°1 et propose de retenir la variante n°2.

Il s'agirait, ainsi, pour Monsieur BERTRAND de céder gracieusement à la commune une superficie de 240 m<sup>2</sup> prise sur sa parcelle |I1127, permettant à la commune d'aménager une voie d'accès aux places de stationnement qui seront créées sur la parcelle |i1130.

Monsieur BERTRAND offrirait alors de prendre à sa charge les travaux de terrassement sur cette variante n°2, les agrégats et l'enrobé restant à la charge de la commune.

En outre, il céderait également gratuitement à la commune ses parcelles I 1124 et I 1126.

En contrepartie, les emplacements réservés grevant ses parcelles I1125 et I 1127 seraient supprimés et Monsieur BERTRAND serait autorisé à créer une annexe de 50 m (annexe à la construction édifée sur la parcelle attenante I 1125) à l'endroit où se trouve l'emplacement réservé sur la parcelle I 1127 »



(La question formulée et la réponse de la commune et du bureau d'études nécessitent un plan pour être compréhensible. Le commissaire enquêteur.)

.....  
**Réponse du bureau d'études et de la commune :**

1) Contrairement à ce que mentionne le pétitionnaire, la parcelle I1127 n'a pas été classée en zone Ns lié au domaine skiable de Serre-Eyraud, mais en zone agricole protégée (le zonage avait en effet été rectifié suite à la concertation car cette parcelle ne faisait pas partie du domaine skiable et suite justement à cette même demande). La parcelle I1126 est quant à elle classée en zone Nsr2 correspondant à un STECAL dédié à l'extension et au changement de destination éventuel de la buvette et du poste de secours de Serre-Eyraud, et permettant ce projet.

**Il n'est pas envisagé de rendre constructible ces parcelles, comme précisé dans le bilan de la concertation qui pour rappel, sont isolées, situées en discontinuité de l'urbanisation existante au titre de la Loi Montagne et en dehors des parties actuellement urbanisées (PAU).**

2) Eu égard à la loi et au projet communal, il a été fait le choix de modérer la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, en urbanisant de manière prioritaire le potentiel de densification au sein de l'enveloppe urbaine, en priorisant le développement communal autour de la station, du village, des Veyers et de La Crau, et en confortant l'enveloppe urbaine de certains hameaux (voir pour cela le PADD).

Les terrains constructibles dans le projet de PLU permettent de répondre aux besoins de création de logements (dont des logements permanents) afin d'accueillir le développement démographique, cela étant compatible avec le SCoT de l'aire gapençaise (document supra-communal avec lequel le PLU doit être compatible). Ces terrains constructibles ont été limités au strict nécessaire. Cette parcelle est isolée, située en discontinuité de l'urbanisation existante au titre de la Loi Montagne, en dehors des parties actuellement urbanisées (PAU), et aucune justification du caractère prioritaire de cette demande ne permet d'y apporter une réponse favorable.

Le classement en zone agricole de ces parcelles est remis en cause alors que celles-ci apparaissent bien en tant que surfaces agricoles au Registre Parcellaire Graphique (déclaration des agriculteurs).

**Il ne peut donc être répondu favorablement à cette demande.**

3) Comme indiqué dans le bilan de la concertation :

*« Cette parcelle est isolée, située en discontinuité de l'urbanisation existante au titre de la Loi Montagne, en dehors des parties actuellement urbanisées (PAU), et aucune justification du caractère prioritaire de cette demande ne permet d'y apporter une réponse favorable.*

*Eu égard à la loi et au projet communal, il a été fait le choix de modérer la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, en urbanisant de manière prioritaire le potentiel de densification au sein de l'enveloppe urbaine, en priorisant le développement communal autour de la station, du village, des Veyers et de La Crau, et en confortant l'enveloppe urbaine de certains hameaux (voir pour cela le PADD). Les terrains constructibles dans le projet de PLU permettent de répondre aux besoins de création de logements (dont des logements permanents) afin d'accueillir le développement démographique, cela étant compatible avec le SCoT de l'aire gapençaise (document supra-communal avec lequel le PLU doit être compatible). Ces terrains constructibles ont été limités au strict nécessaire.*

*Cette parcelle a été classées en zone N au regard de ses caractéristiques, malgré le classement au RPG (en cas de demande du pétitionnaire pour un classement agricole par exemple à l'enquête, cette demande pourra être étudiée). »*

**Le pétitionnaire n'a pas fait la demande d'un changement de zone (de N à A). Aucune modification n'est donc envisagée sur ce point.**



## **27 - M. ROUSSIN BOUCHARD Bernard**

Cette personne souhaite construire un garage « enterre » sur la parcelle G 518. Car la grange de sa maison n'est pas accessible en hiver.

### **Réponse du bureau d'études et de la commune :**

Lors du bilan de la concertation, la commune avait apporté **une réponse qu'elle maintient**, à savoir que :

*« Eu égard à la loi et au projet communal, il a été fait le choix de modérer la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, en urbanisant de manière prioritaire le potentiel de densification au sein de l'enveloppe urbaine, en priorisant le développement communal autour de la station, du village, des Veyers et de La Crau, et en confortant l'enveloppe urbaine de certains hameaux (voir pour cela le PADD).*

*Les terrains constructibles dans le projet de PLU permettent de répondre aux besoins de création de logements (dont des logements permanents) afin d'accueillir le développement démographique, cela étant compatible avec le SCoT de l'aire gapençaise (document supra-communal avec lequel le PLU doit être compatible). Ces terrains constructibles ont été limités au strict nécessaire.*

*Cette parcelle est située en dehors des parties actuellement urbanisées (PAU), et aucune justification du caractère prioritaire de cette demande ne permet d'y apporter une réponse favorable, la commune ne souhaitant pas en sus ici poursuivre un développement linéaire le long de la voie. La taille de la construction ne change pas ce constat. »*

*Au regard de ces éléments et des caractéristiques de la parcelle, cette dernière a été classée en zone agricole protégée (Ap). **Aucune modification n'est donc envisagée sur ce point.***

## **30 – M. GIRAUD-MOINE Hervé**

Cette personne demande que ses parcelles AD 126 et AD 128 soient classées en zone urbaine et pas en zone naturelle.

### **Réponse du bureau d'études et de la commune :**

Lors du bilan de la concertation, la commune avait apporté **une réponse qu'elle maintient**, à savoir que :

*« Eu égard à la loi et au projet communal, il a été fait le choix de modérer la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, en urbanisant de manière prioritaire le potentiel de densification au sein de l'enveloppe urbaine, en priorisant le développement communal autour de la station, du village, des Veyers et de La Crau, et en confortant l'enveloppe urbaine de certains hameaux (voir pour cela le PADD).*

*Les terrains constructibles dans le projet de PLU permettent de répondre aux besoins de création de logements (dont des logements permanents) afin d'accueillir le développement démographique, cela étant compatible avec le SCoT de l'aire gapençaise (document supra-communal avec lequel le PLU doit être compatible). Ces terrains constructibles ont été limités au strict nécessaire.*

*Ces parcelles sont isolées, situées en discontinuité de l'urbanisation existante au titre de la Loi Montagne, en dehors des parties actuellement urbanisées (PAU), et aucune justification du caractère prioritaire de cette demande ne permet d'y apporter une réponse favorable. Elles ont été classées en zone naturelle (N) au regard de leurs caractéristiques.*

*Il ne peut donc être répondu favorablement à cette demande. »*

***Aucune modification n'est donc envisagée sur ce point***

**31 – M. GIRAUD-MOINE Valentin et ANDRE Raphaëlle**

Ces personnes demandent que la parcelle AD 134 située au hameau des Estaris soit classée en zone Ua.

**Réponse du bureau d'études et de la commune :**

**Cette parcelle est bien classée en zone Ua au projet de PLU.**

**40 – M. Bernard Reymond Noël**

Cette personne demande que les parcelles N° E 439 et E 440 soient intégrées en totalité dans les zone Ncamp1 car sont aire naturelle de camping serait réduite d'un emplacement.

**Réponse du bureau d'études et de la commune :**

1) Le choix des parcelles prises en compte dans le camping a été murement réfléchi lors de la demande du pétitionnaire à la concertation, et **aucune modification n'est donc envisagée ici.**

2) La Municipalité souhaite maintenir l'ER pour le stationnement sont maintenus. Ils sont indispensables au projet de territoire, en matière de gestion des flux sur ce secteur. Une attention particulière sera portée à la transition avec le camping. Le but est de rester sur une aire naturelle de stationnement avec des vitesses très limitées. Les flux de véhicules la nuit sont très faibles. **Aucune modification n'est donc envisagée sur ce point.**

**42 – M. RICOU Didier**

Cette personne réalise un large exposé sur les difficultés auxquelles elle est confronté notamment avec la municipalité. Elle demande que le parcelle B 850 soit classée en zone Uc

**Réponse du bureau d'études et de la commune :**

Comme expliqué plus avant, cette parcelle ne se situe pas au sein d'un hameau identifié au titre de la loi Montagne, et donc pas au sein des parties actuellement urbanisées identifiées sur cette base. Elle n'a pas à être classée en zone constructible, sauf projet en extension de l'urbanisation, ce qui n'est pas le cas sur ce secteur comme précisé au PADD. **Aucune modification n'est donc envisagée sur ce point.**

**43 – Mme TEMPLIER Marie-Anne**

Cette personne demande que sa parcelle E 27 fasse l'objet d'un classement en zone A afin de permettre la réalisation d'un bergerie avec stockage de fourrage.

**Réponse du bureau d'études et de la commune :**

Cette remarque avait fait l'objet **d'une réponse dans le bilan de la concertation que la commune maintient**, à savoir que :

*« Le cas du positionnement de zone agricoles constructibles autour de Prapic [et donc de la parcelle E27] a été largement discuté et évoqué également en réunion agricole dans le cadre de la concertation. [...]. Les élus estiment que les enjeux paysagers de ce secteur, dont la covisibilité avec le village est importante, ne sont pas compatibles avec un classement en zone A [et la création d'un hangar agricole].*

*Il ne peut donc être répondu favorablement à cette demande. »*

**Aucune modification n'est donc envisagée sur ce point.**

*Il est précisé que ce secteur est identifié en tant qu'espace identitaire à préserver au SCoT (document supra-communal avec lequel le PLU d'Orcières doit démontrer sa compatibilité), et donc dans lequel il est peu souhaitable de construire un bâtiment agricole.*

**44 – Mme TEMPLIER Marie-Anne**

Cette personne demande que sa construction située sur les parcelles E 287, E288, ainsi que le jardin E 289 fassent l'objet du même classement que le restant du village de Prapic soit en zone UA1.

**Réponse du bureau d'études et de la commune :**

**Le bâtiment étant une habitation, il est proposé de le reclasser en zone Ua (erreur matérielle).**

**49 - M. ROUIT Claude**

Cette personne est propriétaire de la parcelle B 1103, il indique qu'elle est utilisée par les campeurs chaque été. Il demande son classement en zone Ucamp.

Pour installer son fils en tant qu'agriculteur il demande le reclassement de la parcelle C 994 en zone A afin qu'il puisse créer un bergerie. Il demande également le classement en zone A des parcelles C977 et C980. Il demande le classement en zone Ap des parcelles C991,(pas d'accès) C921(zone humide) C918 et C919 (forte pente)

**Réponse du bureau d'études et de la commune :**

1) Ces parcelles ne participent pas du camping actuel. Il n'est pas envisagé d'extension du camping, a fortiori sur des parcelles privées. **Aucune modification n'est donc envisagée sur ce point.**

2) La réunion avec les agriculteurs pendant laquelle chacun a pu faire connaître ses perspectives d'évolution a été la base de la détermination de ces zonages qui correspondaient aux attentes de chacun. Un travail précis a été mené sur ce secteur, tentant de conjuguer les enjeux agricoles avec les enjeux paysagers, et écologique notamment. Le tracé arrêté est le plus pertinent du point de vue de la municipalité pour atteindre cet objectif et permet l'installation d'une bergerie, ce qui semble être la finalité. **Aucune modification n'est donc envisagée sur ce point.**

**Avis du commissaire enquêteur pour ce qui a trait aux demandes de modifications de classement de parcelles**

Eu égard à la loi et au projet communal, il a été fait le choix de modérer la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, en urbanisant de manière prioritaire le potentiel de densification au sein de l'enveloppe urbaine, en priorisant le développement communal autour de la station, du village, des Veyers et de La Crau, et en confortant l'enveloppe urbaine de certains hameaux (voir pour cela le projet d'aménagement et de développement durables (PADD)).

Les terrains constructibles dans le projet de PLU permettent de répondre aux besoins de création de logements (dont des logements permanents) afin d'accueillir le développement démographique, cela étant compatible avec le schéma de cohérence territoriale (SCoT) de l'aire gapençaise. Les terrains constructibles ont été limités au strict nécessaire et majoritairement regroupés dans trois orientations d'aménagement et de programmation.

les parties actuellement urbanisées (à partir desquelles sont définies les zones constructibles) ont été principalement définies à la parcelle, ce qui constitué la base méthodologique retenue lors de la rédaction du diagnostic....

L'enquête a cependant permis pour ce qui a trait aux observations qui demandent une modification de classement de parcelles de permettre de changer quelques classements : Rectifier une erreur matérielle, Observation N° 44 – Mme TEMPLIER Marie-Anne. Observation N° 11 – Mme PRIOLET suite à la

.....  
suppression de l'emplacement réservé N°14 ses parcelles B 332 et B 548 peuvent être classées en zone U. Observation N° 5 – M. BERTRANS-PELISSON Rudy le tracé de la zone Ua en périphérie des Plautus, et de l'isolement de cette parcelle en termes de zonage, a permis cette modification et de satisfaire cette demande.

Nous retenons également que lors de l'élaboration du PLU une réunion avec les agriculteurs a permis à chacun de faire connaître ses perspectives d'évolution, ses projets. Cette réunion a été la base de la détermination de ces zonages qui correspondaient aux attentes de chacun.

## **8 - Demandes relatives au hameau d'alpage du Forest des Marches**

### **28 – Requête collective pour la protection du hameau**

Demande formulée par le Collectif Pour La Protection du Forest des Marches qui comporte : M. et David Mme Catherine Christ , Mme Noémie Kreiss, M. Julien Kaquet, M. Guillaume et Mme Sophie Woringer .

« Profiter de la révision du PLU pour changer le zonage du hameau, aujourd'hui en zone NS (zone naturelle à vocation sportive et de loisir), et le passer à minima en zone naturelle.....

Ces personnes développent un argumentaire et s'opposent à la pose d'un transformateur électrique qu'ils estiment non compatible avec la préservation du patrimoine montagnard.

Cette observations comporte 12 annexes.

#### **Réponse du bureau d'études et de la commune :**

Sur le premier point, cela ne relève pas du PLU.

En ce qui concerne la demande du reclassement du Forest des Marches en dehors de la zone Ns, cette remarque avait déjà été portée par le Parc National des Ecrins. **La Municipalité souhaite y répondre positivement car effectivement ce secteur ne participe pas du domaine skiable.** On notera que le Parc a proposé un reclassement en zone Ap, contre une zone N proposée par le Collectif.

**Le choix d'un classement en zone N ou Ap sera travaillé pour l'approbation (prés de fauche, ou alpages**

### **33 – MOUNTAIN WILDERNESS**

« Enfin, nous nous étonnons du projet d'implantation d'un transformateur pour desservir le hameau d'alpage du Forest des Marches..... »

#### **Réponse du bureau d'études et de la commune :**

Cela ne relève pas du PLU.

#### **Avis du commissaire enquêteur pour ce qui a trait au hameau des Marches**

La question liée à l'implantation d'un transformateur ne relève effectivement pas du PLU. Le classement en zone N ou Ap du hameau des Marches et de ses environs paraît correspondre à ce qui était souhaité dans l'observation N°28.

## 9 - Divers

### 29 – M. GUEYDAN François et Christine

Ces personnes évoquent une question de desserte dans le secteur des Tourengs pour leurs parcelles A 495 et A 492.

#### Réponse du bureau d'études et de la commune :

Cette question n'entre pas dans l'objet de l'enquête destinée à la révision du PLU.

### 32 - BESSONNIER Sandrine

Cette personne évoque plusieurs considérations relatives : « a la création d'un centre thermal et d'un casino, aux transports, à l'entretien des routes, etc... »

#### Réponse du bureau d'études et de la commune :

1) Ce n'est pas le projet politique de la commune dans une période où la ressource en eau doit être gérée avec la plus grande attention. **Aucune modification n'est donc envisagée sur ce point.**

2) Le PADD intègre bien cette question globale de l'amélioration des mobilités. Le PLU ne crée pas en tant que telle de navette ou de nouveaux cadencements des transports départementaux.

La gestion de la neige est aussi un sujet pris en compte par le PADD.

Les autres demandes n'ont pas de lien direct avec le PLU.

### 36 – M. DEMOZ Jean-Marc

J'»e me permets de vous adresser cette demande car je souhaite solliciter l'autorisation de changer la destination de mon centre de vacances situé au chef lieu sur la commune d'Orcières, section cadastrale AB numéro de parcelle n° 300, pour en faire des logements d'habitation. ».

#### Réponse du bureau d'études et de la commune :

La parcelle AB300 est classée en zone Ua au projet de PLU, laquelle autorise la destination « habitation ». **Ce projet est donc possible s'il respecte par ailleurs le règlement applicable.**

**Annexe :** « Mémoire de réponse au PV de synthèse du commissaire enquêteur »  
reçu le 26 octobre 2023 par courriel.

Fait à Saint-Disdier le 2 novembre 2023

Le Commissaire Enquêteur

Marc NICOLAS



## **II - CONCLUSIONS MOTIVÉES**

### **Commune d'Orcières**

## **Enquête Publique de la révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune d'Orcières**

---

COMMISSAIRE ENQUÊTEUR :

M. Marc NICOLAS - 11 Route de Mère Eglise - Le Bas-Gicons - 05250 LE  
DEVOLUY

Tél : 06 80 23 05 74

Mail : nicolasmarc@wanadoo.fr

---

**Ouverture de l'enquête en mairie**

**du lundi 04 septembre 2023 à 08h00 au vendredi 06 octobre à 17h00 inclus**

## **CONCLUSIONS DE L'ENQUÊTE**

### **Considérations sur le déroulement de l'enquête.**

Le public a été régulièrement informé

Recevoir le public en mairie d'Orcières :

- Le lundi 04 septembre 2023 de 8h00 à 12h00 ;
- Le samedi 16 septembre 2023 de 14h00 à 17h00 ;
- Le samedi 30 septembre 2023 de 8h00 à 12h00 ;
- Le vendredi 06 octobre 2023 de 14h00 à 17h00.

#### Affichage

L'affichage de l'arrêté de mise à l'enquête a été effectué comme prescrit dans les délais et aux emplacements réservés à cet effet dans la commune :

L'avis d'enquête a en outre été imprimé sur affiche (format A0) et affiché sur la porte de la mairie

#### Voie de presse

Avis publié dans le Dauphiné Libéré, le 17 août 2023

Avis publié dans Alpes et Midi, le 17 août 2023

Avis publié dans Alpes et Midi, le 7 septembre 2023

Avis publié dans le Dauphiné Libéré, le 7 septembre 2023

\* Une adresse mail a été mise à la disposition du public pendant la durée de l'enquête :  
[enquetepublique-plu@orcieres-mairie.fr](mailto:enquetepublique-plu@orcieres-mairie.fr)

\* Les documents mis à l'enquête étaient accessibles sur le site de la mairie d'Orcières :  
<http://www.orcieres-mairie.fr/enquete-publique-plu>

\* Dans les locaux de la mairie d'Orcières, un ordinateur était accessible pour la consultation des documents en ligne.

### **Conclusions**

Dans le rapport, nous avons décrit la mission qui nous était confiée, les objectifs de l'enquête, la constitution du dossier, la publicité et le déroulement de l'enquête.

Pendant l'enquête 53 observations ont été émises

Le registre des observations comporte six observations (N° 44, N° 12 , N°11, N°10, N° 9, N°5).

47 lettres, notes, et dossiers sont annexées au registre. Ces lettres, notes et dossiers comportent de nombreuses pièces jointes (photographies, courriers, illustrations).

L'intégralité des observations au fur et à mesure qu'elles ont été formulées ont été mises en ligne sur le site : <https://www.orcieres-mairie.fr/enquete-publique-plu/registre>

À la fin de l'enquête nous avons rencontré Monsieur le Maire.

Après la fin de l'enquête, le 11 octobre 2023 nous avons adressé à Alpicité, (prestataire technique pour la commune D'Orcières, pour l'élaboration du dossier de révision du PLU) et à la mairie D'Orcières, la synthèse des observations qui ont été émises par le public pendant l'enquête afin de recueillir leurs éléments quant aux observations et aux questions qui ont été formulées pendant l'enquête.

Le 26 octobre 2023 nous avons reçu par courriel, un document : « Mémoire de réponse au PV de synthèse du commissaire enquêteur »

Il s'agit d'une réponse conjointe de la municipalité d'Orcières avec le cabinet Alpicité

Ce mémoire de 114 pages comporte deux parties :

« 1 - Mémoire de réponse à l'avis de la MRAe, aux avis des personnes publiques associées (PPA) et des autorités spécifiques sur le projet de révision générale du plu

2 - Mémoire de réponse aux observations formulées lors de l'enquête publique »

Le mémoire précité constitue une annexe séparée du rapport d'enquête.

### **Réponse aux observations qui ont été émises par le public pendant la l'enquête.**

Conformément aux dispositions énoncées en la matière par le Tribunal administratif de Marseille, « le commissaire enquêteur n'a pas à donner un avis sur chacune des observations. L'avis doit porter sur le projet ».

Les observations ont été classées par thème, nous avons produit un avis à la fin de chacune des parties ainsi différenciées, en suivant le plan de la synthèse des observations qui a été adressé à la municipalité d'Orcières et au cabinet Alpicité.

La synthèse des observations comporte l'ensemble des observations émises pendant l'enquête et réparties selon le plan ci-dessous.

- 1 - Observations d'ordre général sur le PLU
- 2 - Demandes de modifications du règlement écrit
- 3 - Observations identiques relatives à la résidence La Grande Autane
- 4 - Demandes de modification d'emplacements réservés
- 5 - Démarches relatives à l'OAP sectorielle N°2 et plus généralement sur le hameau des Veyers
- 6 - Demandes qui concernent les Orientations d'Aménagement et de Programmation OAP
- 7 - Demandes de modifications de classement de parcelles
- 8 - Demandes relatives au hameau d'alpage du Forest des Marches
- 9 - Divers

### **Observations et suggestions du public**

Au cours de l'enquête publique, le public a formulé un certain nombre d'observations et de suggestions.

Les principales préoccupations du public étaient les suivantes :

- Adapter, compléter de manière pragmatique : le règlement écrit, les règlement graphiques, suggérer des modifications d'emprises, d'emplacements réservés ou de localisation des orientations d'aménagement et de programmation. La préservation d'espaces naturels et agricoles.



Il est à remarquer que la très large concertation préalable à l'enquête qui a été réalisée ce qui a permis de répondre en amont à plusieurs préoccupations du public.

Dans les observations émises pendant l'enquête, on retrouve beaucoup de préoccupations qui avaient été émises lors de la consultation du public en amont de l'enquête, soit seize observations. Le bureau d'études et la municipalité ont apporté une réponse aux observations émises pendant l'enquête identique à celle qui avait été formulée lors de la consultation préalable.

La commune a pris en compte les observations et suggestions formulées par le public. Les modifications apportées au projet de PLU sont les suivantes :

Les réponses apportées à la synthèse des observations entraînent quelques modifications du PLU, il s'agit notamment :

Du règlement écrit : du changement de destination des hébergements hôtelier et touristiques basé sur un seuil de surface de plancher à partir duquel cette règle peut s'appliquer apporte une réponse concrète à des attentes exprimées dans plusieurs observations (Observations : N° 48, 37, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 36). Cela permettra d'ailleurs une meilleure équité avec les établissements présents sur le reste de la commune.

La suppression d'emplacement réservé

De l'ajustement parcellaire et des reprises d'erreur matérielles.

Cependant nous ne disposons pas d'éléments suffisants pour nous prononcer sur l'accusation qui est portée envers la municipalité à travers l'observation N° 41 de Monsieur Didier RICOU . .

#### **Avis sur le projet de révision totale du PLU de la commune d'Orcières**

Le projet de révision totale du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune d'Orcières poursuit les objectifs suivants :

- La mise en compatibilité du document avec les évolutions réglementaires et législatives récentes (Loi portant engagement national pour l'environnement, dite « grenelle 2 »(loi ENE ), Loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (Loi ALUR), Loi Pinel, loi Macron, Acte II de la Loi Montagne ...), avec le schéma de cohérence territoriale (SCoT) de l'Aire Gapençaise et avec la charte du Parc National des Ecrins notamment;

- La définition d'un véritable projet d'aménagement pour la décennie à venir.

Comportant :

Orientation 1: Favoriser le maintien et le renouvellement de la population en proposant une offre de logement adaptée :

Orientation 2: Consolider l'activité économique autour des activités touristiques mais aussi dans le cadre d'une vie à l'année :

Orientation 3 : Maintenir et développer les équipements, services et réseaux en cohérence avec le projet touristique et démographique :

Orientation 4: Définir une stratégie d'aménagement du territoire limitant la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers et luttant contre l'étalement urbain :

orientation 5 : Intégrer les paysages, l'environnement et le patrimoine dans les projets d'aménagement communaux :

Chaque orientation du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) est justifiée, notamment au regard du diagnostic territorial.

Le projet de PLU prévoit 6 orientations d'aménagement et de programmation.C'est ce qui traduit notamment les orientations du projet d'aménagement et de développement durables (PADD)

La première est une OAP dite « thématique », c'est-à-dire portant sur une thématique, en l'occurrence sur celle de la trame verte et bleue.

Elle permet d'établir des principes de continuités à maintenir dans une logique d'ensemble, à l'échelle de la commune.

Les 5 autres orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sont dites « sectorielles » qui concernent des secteurs, à savoir :

- La Crau ;
- Les Veyers ;
- Les Combettes ;
- Riou Claret (zone d'activités) ;
- Camping de Prapic. Cette dernière OAP intègre les justifications de la mise en œuvre d'une unité touristique nouvelle (UTN) locale.

Ces choix sont satisfaisants pour répondre aux objectifs de cette révision qui sont de mettre à jour le PLU afin de le rendre compatible avec les objectifs du développement durable et de répondre aux besoins de la population.

La station constitue de loin le point d'attrait touristique majeur sur la vallée et la commune. Elle est génératrice de nombreux emplois, et donc d'habitants, et de revenus (le chiffre d'affaires est réalisé à 80 % en hiver). La commune souhaite donc toujours maintenir les activités ski, tout en menant une réflexion prospective contrairement à ce qui est mentionné. La commune n'envisage aucune extension du domaine skiable ; le développement des activités est envisagé sur la base de loisirs, sur la station dans une logique 4 saisons ; l'urbanisation est très contenue à la station une réflexion est posée sur les fronts de neige (notamment face aux effets du réchauffement climatique)

le projet de PLU s'inscrit dans une démarche à longs termes que ce soit en matière de développement économique (diversifications des activités, logiques 4 saisons, une urbanisation très contenue à la station, valorisation des campings existant en vallée, travail important sur la base de loisirs pour assurer cette diversification ... pour ce qui est du développement touristique ; création d'une zone artisanale notamment permettant de fixer des emplois à l'année ...), en matière d'habitat (un projet qui favorise de manière concrète un habitat à destination des populations permanente)

L'objectif de « Modérer la consommation d'espace dans le respect de la réglementation nationale et pour préserver les espaces naturels et agricoles caractéristiques de l'identité communale » est bien présent dans le

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et traduit de manière chiffrée :

Par ailleurs, si la consommation envisagée par an est plus élevée que sur la période passée, cette consommation est mobilisée pour un projet beaucoup plus durable, avec de l'accueil de population permanente, une zone d'activité pour les artisans locaux, des lits chauds à la station permettant là aussi de générer de l'emploi ... Tout ceci est largement mis en avant dans le choix de scénario retenu par la municipalité. On pourra noter que si cette logique n'a pas du tout été mise en avant dans le rapport de présentation afin de se concentrer sur du concret et sur l'avenir, la commune d'Orcières était très en retard avec les objectifs du schéma de cohérence territoriale (SCoT) de l'aire gapençaise depuis 2013, et dans ce cadre, la commune est dans une forme de rattrapage.

Les élus sont par ailleurs tout à fait conscients de la démarche à tenir d'ici 2050 et du fait que les futurs PLU devront peut-être être travaillés avec une consommation d'espace / une artificialisation nette nulle. Cela est un parti pris au regard de la nécessité de relance dans la prochaine décennie, et des opportunités foncières qui ont pu se présenter. Cela rejoint pleinement les logiques du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) et Loi Climat et Résilience qui impliquent une vision à long terme.

.....  
Au vu des observations et suggestions formulées par le public et des modifications apportées au projet de PLU, **le commissaire enquêteur émet un avis favorable à la révision totale du PLU de la commune d'Orcières.**

Fait à Saint-Disdier le 2 novembre 2023

**Le Commissaire Enquêteur**

Marc NICOLAS

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'M. Nicolas', with a long horizontal stroke extending to the right.