

## ÉLABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) DE GOURDON

### Compte-rendu de la première réunion publique

#### ÉLÉMENTS INTRODUCTIFS

**Date de la réunion** : Le vendredi 26 septembre 2025, à 18h30

**Lieu de la réunion** : Salle de la Bigarade (Pont-du-Loup)

**Durée de la réunion** : 3h

**Personnes présentes à la réunion** :

Prénom NOM	Fonction
<b>Commune de Gourdon</b>	
Eric MELE	Maire
Claude BERRA	1 <sup>er</sup> adjoint
Jean-Bernard CHAMPEAUX	3 <sup>ème</sup> adjoint
<b>Alpicité</b>	
Rodolphe BOY	Chef de projet, spécialisé milieux de montagne
Manon SENSEBY	Assistante chargée d'études en urbanisme

En outre, environ 30 personnes étaient présentes dans le public pour cette réunion.



## COMPTE-RENDU DE LA RÉUNION PUBLIQUE

### Introduction

---

Monsieur le Maire présente l'objet de la réunion, qui vise à présenter :

- Le **diagnostic territorial**, qui correspond à un état des lieux de la commune et qui permet de mettre en avant les enjeux du territoire, sur la base de diverses données existantes ;
- Le **projet d'aménagement et de développements durables (PADD)**, qui traduit le projet communal pour les quinze prochaines années, et détermine les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune.

Il explique que le PLU a été lancé en 2020. Les objectifs du PLU sont détaillés dans la délibération de lancement de la procédure, qui fixe par ailleurs les modalités de concertation qui seront mises en œuvre jusqu'à l'arrêt du PLU. Cette délibération est disponible sur le site internet de la commune (<https://www.gourdon06.fr/fr/plan-local-d%E2%80%99urbanisme>).

Monsieur le Maire explique que suite au lancement de la procédure, et à une phase de travail sur le diagnostic territorial et le PADD, ces éléments ont été présentés en 2023 aux personnes publiques associées (services de l'Etat, CASA, chambres consulaires...) qui accompagnent la commune à l'élaboration du document. La municipalité a ensuite travaillé durant plusieurs mois sur un projet de réaménagement du secteur de la Ferrage / Saint-Pons (*ayant fait l'objet d'une précédente réunion publique*).

Il présente les diverses contraintes (législatives et réglementaires) à prendre en compte dans le cadre de l'élaboration du PLU, et présentées en détail dans cette réunion.

*Les échanges entre les habitants et les élus, accompagnés du bureau d'études, sont retranscrits ci-après. Des éléments complémentaires ont parfois été précisés.*

### Échanges avec la population

---

#### **Partie 1 : La procédure d'élaboration du plan local d'urbanisme**

Y aura-t-il une présentation de la concertation menée ?

- ➔ Oui, dans le cadre du bilan de la concertation, qui permettra de présenter les éléments mis en place durant toute la phase de concertation, sur la base des modalités définies dans la délibération lançant la procédure. Les réunions publiques permettent de présenter à la population les éléments de travail, et d'échanger avec la population. La population a également la possibilité d'inscrire ses remarques dans le registre (ou de les transmettre par mail à l'adresse [contact@mairie-gourdon06.fr](mailto:contact@mairie-gourdon06.fr) ou par courrier à l'adresse de la Mairie, lesquelles seront intégrées au registre). Ce n'est qu'au moment du bilan de la concertation qu'une réponse sera apportée par la municipalité à chaque remarque, au regard de l'ensemble des remarques reçues, et tout en prenant en compte les contraintes réglementaires qui s'appliquent à la commune.

## **Partie 2 : Les principaux éléments de diagnostic**

Il est indiqué qu'un plan de prévention du risque de mouvement de terrain est en cours et permettra de définir les zones d'aléas et les prescriptions réglementaires. Il existe toutefois un document de l'Etat qui définit déjà les zones d'aléas, et interdit dans certaines zones les extensions et annexes aux habitations, ce qui est très contraignant (et plus restrictif que ce qu'imposent les autres PPR du département), et est contradictoire avec la loi Montagne.

- Un porter à connaissance (PAC) a en effet été transmis par l'Etat, et définit les zones d'aléas de mouvement de terrain (ce PAC est disponible sur le site internet de la commune, à la rubrique Mairie > plan local d'urbanisme). Toutefois, les zones d'aléas ont été définies de manière large pour éviter tout risque, en l'absence d'études plus précises ayant été menées. Le plan de prévention des risques de mouvement de terrain qui est en cours d'élaboration par l'Etat pourrait permettre de (re)préciser les zones d'aléas, dont le périmètre pourrait évoluer, et d'adapter les règles de constructibilité au regard de la définition des aléas.

En revanche, le PPR n'est pas contradictoire à la loi Montagne mais complémentaire. Ainsi, alors que la loi Montagne autorise les extensions et annexes limitées aux constructions existantes (la « limitation » est fixée à 30% de la construction existante selon les différentes jurisprudences), le PPR peut être plus restrictif (par exemple, en limitant les extensions à 15m<sup>2</sup>) selon le niveau de risque / les enjeux.

Les zones urbanisées sont-elles liées aux « hameaux » définis en application de la loi Montagne ?

- Oui. Lorsque des « bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnels ou d'habitation existants » ont été identifiés en application de la loi Montagne, ils ont systématiquement intégrés aux « zones urbanisées ». En revanche, les « zones urbanisées » peuvent prendre en compte des périmètres plus larges, intégrant des espaces présentant un caractère urbain affirmé.

Le bas du village (La Ferrage / Saint-Pons) n'est donc pas considéré comme un « hameau » au titre de la loi Montagne ?

- Non. Divers critères permettent de définir les « hameaux » au titre de la loi Montagne. Il est notamment nécessaire qu'ils soient constitués d'un minimum de 5 constructions à dominante d'habitations, distantes les unes des autres de moins de 50 mètres, et qui ne sont pas séparées par des ruptures physiques (routes) et naturelles (cours d'eau par exemple). Le secteur du bas du village ne répond pas à ces critères.

Il est possible de déroger aux principes de la loi Montagne, et notamment au principe de la continuité de l'urbanisation, par la réalisation d'une étude spécifique. La municipalité ayant l'ambition de réaménager le bas du village, une étude de dérogation a été menée et présentée à une commission spécifique dite CDNPS, qui a émis son avis (favorable) sur le projet présenté.

En 2020, la municipalité avait délibéré sur ce projet du bas du village. Il n'était pas mentionné la loi Montagne et la nécessité de réaliser une étude, alors que la loi Montagne s'appliquait déjà à cette époque.

- ➔ La municipalité avait ambitionné un projet sur ce secteur, retranscrit dans cette délibération. Suite à cela, une étude a été menée en concertation avec les services de l'Etat, l'architecte des bâtiments de France, etc., ce qui a permis d'affiner le projet pour répondre aux différents enjeux soulevés et aux demandes. Le projet finalisé a été présenté à la CDNPS, qui a validé cette étude et donc l'ambition de la commune de réaménagement du bas du village.

Un permis de 16 logements avait été déposé sur le secteur du Colombier, et a été annulé par le juge. Le critère de discontinuité du secteur par rapport à l'urbanisation existante a été exclu par le juge.

- ➔ En effet, le juge a bien considéré que le secteur concerné par le permis de construire était situé en continuité de l'urbanisation existante, confirmant l'analyse faite dans le cadre du PLU qui considère bien la partie à l'ouest de ce secteur comme un « groupe de constructions d'habitations » au titre de la loi Montagne.

Le village de Gourdon comprend plusieurs logements vacants. Comment peut-on les mobiliser au PLU ?

- ➔ Les élus ont, dans le cadre de l'élaboration du PLU, souhaité identifier les logements vacants sur leur territoire. 16 logements vacants ont été identifiés, ce qui ne représente que 6% du parc de logements total. Or, on considère que ce taux de vacance permet à la fois la fluidité des parcours résidentiels et l'entretien du parc de logements. Ainsi, il est fait l'hypothèse qu'aucun nouveau logement ne serait créé par remobilisation du logement vacant. Cela n'empêche pas que des logements vacants puissent être réinvestis. Il est toutefois considéré que d'autres logements deviendront vacants et que le nombre de logements vacants restera stable sur les prochaines années.

Les logements vacants devraient être rénovés.

- ➔ On constate aujourd'hui que peu de logements vacants sont réinvestis, ce qui peut être le témoin de problèmes structurels, et d'une inadéquation de ces logements.

Pourtant, on a bien vu que lorsque la commune rénove des logements, ceux-ci sont occupés.

- ➔ Les logements vacants sur la commune sont privés. Or, on ne peut pas imposer aux propriétaires de rénover leur logement, ou à les occuper. Le PLU n'est pas non plus l'outil pour. Celui-ci peut uniquement mettre en place des règles moins coercitives dans le cas de rénovations (par exemple, ne pas imposer de places de stationnement dans le cas de rénovations).

Il faudrait que la commune préempte le nid d'aigle.

- ➔ La commune n'a aucune capacité sur cet établissement, étant donné que celui-ci n'est pas abandonné et que les propriétaires continuent de l'entretenir puisqu'ils souhaitent le vendre.

Le propriétaire du château de Gourdon veut vendre son établissement. Comment cette vente peut être intégrée au PLU ?

- Cela ne relève pas du PLU. Si le château est en vente et que la commune a les capacités financières de l'acheter, elle pourrait le faire. Il est rappelé que le château est un monument historique et est protégé à ce titre.

Lors de la présentation, nous n'avez pas fait mention des enjeux du réchauffement climatique (par exemple, la ressource en eau).

- L'ensemble des thématiques du PLU (dont climat, énergies, ressource en eau...) n'ont pas été présentées, mais sont bien intégrées au PLU.

La législation prévoit bien une prise en compte des enjeux environnementaux dans les PLU. Il doit dans ce cadre comporter une « évaluation environnementale », qui vise à évaluer les incidences du PLU sur les différentes thématiques environnementales.

Concernant spécifiquement la ressource en eau, la commune prévoit une très faible croissance démographique, ce qui devrait générer une augmentation des besoins en eau minimes (notamment si l'on compare aux volumes prélevés sur les ressources actuellement). L'évaluation environnementale permettra d'évaluer de manière précise les incidences du PLU sur la ressource en eau. Il est précisé que si la ressource en eau était insuffisante pour répondre aux besoins actuels et futurs, de nouvelles constructions ne pourraient pas être autorisées sur la commune. Le PLU ne serait donc plus réalisé.

**Partie 3: Le projet de territoire traduit dans le projet d'aménagement et de développements durables (PADD)**

Peut-on participer à l'élaboration du PADD ?

- Le groupe de travail sur le PLU a élaboré une première version du PADD, présentée ce soir et sur laquelle vous pouvez échanger. Le document complet pourra être mis à disposition dans les prochaines semaines, ce qui permettra à la population de faire d'éventuelles remarques, qu'elles soient positives ou négatives. La municipalité prendra connaissance de ces remarques et pourra ajuster le PADD (tout en prenant en compte les contraintes réglementaires s'appliquant sur le territoire), avant que l'ensemble du conseil municipal débattenne du PADD (étape obligatoire dans l'élaboration d'un PLU).

Concernant les commerces de proximité, je pense qu'il est illusoire d'envisager leur développement dans notre village.

- On a un tourisme vert qui pourrait permettre d'envisager une complémentarité avec les commerces de proximité.

Quel est l'intérêt de mettre en place un PLU en sachant que le SCoT de la CASA est en cours d'élaboration : n'y a-t-il pas un risque que le PLU ne respecte pas le SCoT et que l'on soit obligé de le modifier à termes ?

- A ce jour, le SCoT de la CASA n'est pas suffisamment avancé pour que l'on puisse élaborer un PLU en cohérence avec ce document. En effet, le « document d'objectif et d'orientations » - DOO - du SCoT est la pièce opposable, c'est-à-dire la pièce avec

laquelle le PLU doit être compatible. Or, le SCoT de la CASA ne dispose pas de DOO finalisé et mis à disposition.

Il sera précisé que, si le PLU de Gourdon ne venait pas à respecter certains principes du SCoT, il pourrait être modifié pour être rendu compatible à ce document (cela relève d'une procédure de « mise en compatibilité du PLU »).

Toutefois, il y a peu de risque que le PLU de Gourdon ne soit pas compatible avec le SCoT de la CASA, dont les orientations risquent de peu concerner notre territoire.

Le PADD prévoit l'accueil de 25 à 30 habitants. Est-ce une limite ?

- Le PADD fixe une croissance démographique et évalue le nombre d'habitants à accueillir à horizon 15 ans. Le potentiel constructible au PLU est cohérent avec cette croissance démographique projetée. Toutefois, il se peut qu'il ait été sous-évalué, car on ne peut pas anticiper certains phénomènes (découpage de maisons, découpage parcellaire). Ainsi, il se pourrait que la commune accueille dans les prochaines années plus d'habitants que ce qui est prévu au PLU. Ce n'est pas parce que le nombre d'habitants dépasse celui projeté dans le PLU que celui-ci devient caduc et ne s'applique plus. En revanche, la loi impose de réaliser un bilan du PLU tous les 6 ans. Ainsi, si ce bilan met en avant des dynamiques totalement différentes que celles évaluées dans le PLU (croissance démographique trop importante ou au contraire trop faible...), la municipalité pourra prendre la décision de réviser le document.

Est-ce que les habitations pourront faire l'objet d'extensions et annexes en dehors des « zones urbanisées » ?

- En dehors des zones urbanisées, et à ce stade de la procédure, il est envisagé de permettre aux habitations de faire l'objet d'extensions et annexes en cohérence avec la loi (qui n'autorise que des extensions et annexes dites « limitées »).

L'offre de stationnement permettant la recharge des véhicules électriques est insuffisante dans le village ; il faudrait la renforcer, notamment dans un contexte de développement des voitures électriques et de la fin du thermique en 2035.

- La municipalité a bien pour ambition de développer l'offre, cet objectif étant mentionné dans le PADD, notamment sur le secteur de la Ferrage / Saint-Pons pour répondre aux besoins des habitants du village.

Une personne indique que les avancées technologiques pourraient, à horizon 2035, permettre une recharge très rapide des véhicules électriques, et que le développement de l'offre de recharge doit être adapté en anticipation de ces avancées.

Je pense qu'il serait pertinent de développer les chemins piétonniers sur le Pont-du-Loup pour assurer la sécurité des piétons.

- A ce jour, la municipalité envisage de développer les cheminements doux sur l'ancienne voie de chemin de fer. Il n'y a pas spécifiquement de projet sur le Pont-du-Loup. La commune a en effet déjà réalisé des trottoirs, mais la largeur des voies ne permet pas d'envisager la création d'autres cheminements sur ce secteur. La commune reste toutefois ouverte aux propositions. Les cheminements pourraient

toutefois être améliorés sur la commune de Tourrettes-sur-Loup où un projet est *a priori* à l'étude.

-

### Suite de la concertation

---

La concertation se poursuit jusqu'à l'arrêt du PLU.

Toute personne qui souhaiterait faire part de ses remarques sur le PLU peut le faire dans les registres mis à disposition dans la Mairie principale et dans la Mairie annexe. Les remarques peuvent également être transmises par mail à l'adresse [contact@mairie-gourdon06.fr](mailto:contact@mairie-gourdon06.fr) ou par courrier, lesquelles seront intégrées au registre.

Une autre réunion publique interviendra également d'ici l'arrêt du PLU et pourrait se tenir à partir de la deuxième moitié du mois de décembre. Cette réunion aura pour objet de présenter et d'échanger sur les autres documents qui constituent le PLU, à savoir les « orientations d'aménagement et de programmation (OAP) », ainsi que le règlement (dont le zonage). Cette réunion sera également annoncée en amont, notamment par voie d'affichage et publications.

**La municipalité remercie l'ensemble des personnes présentes à cette première réunion publique sur le PLU.**