

**ENQUETE PUBLIQUE unique n° E 240000106 / 13**  
**relative à l'abrogation de la modification n° 1**  
**et à la modification n° 2**  
**du PLU de la commune de LARDIERS.**

**\* \* \***

**RAPPORT**  
**du COMMISSAIRE ENQUETEUR**

***COMMISSAIRE ENQUETEUR : M. Marc DUBOIS PERRIN***

**ENQUETE PUBLIQUE unique n° E 240000106 / 13**  
**relative à l'abrogation de la modification n° 1 du PLU**  
**et à la modification n° 2**  
**du PLU de la commune de LARDIERS.**

**CADRE GENERAL du PROJET**

***OBJET de l'ENQUETE***

La commune de LARDIERS avait lancé, puis approuvé le 13 septembre 2023, la modification n° 1 de son PLU. Cette délibération a fait l'objet d'un recours de la part de l'État demandant le retrait de cette dernière modification au motif que la zone AC (Agricole constructible) n° 5 était trop importante et devait être réduite de manière substantielle.

Comme la délibération d'approbation de la modification de droit commun n°1 ne peut être retirée dans un délai supérieur à 2 mois, mais doit être abrogée dans les formes prévues à l'article R 153-19 du Code de l'Urbanisme, une enquête publique est ainsi organisée.

Le Conseil municipal a maintenu sa volonté de faire évoluer son PLU ; une nouvelle procédure est donc engagée.

Cette nouvelle procédure, appelée « Modification n° 2 », reprend les bases de la Modification précédente n° 1 mais se conforme aux souhaits de l'administration.

Après saisine de la MRAE dans le cadre d'un examen au cas par cas, l'autorité environnementale a conclu que l'évaluation environnementale n'était pas nécessaire. Il est à remarquer que la précédente modification n° 1 n'avait pas fait l'objet d'une évaluation environnementale.

***CADRE JURIDIQUE de l'enquête***

Les dispositions légales et réglementaires relatives à cette enquête publique relèvent :

- du Code de l'Environnement et notamment ses articles L 123-1 et suivants
- du Code de l'Urbanisme,
- de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000,
- du décret n° 85-453 du 23 avril 1985 pris pour l'application de la loi du 12 juillet 1983,
- du décret n° 2001-260 du 27 mars 2001,
- de la liste départementale d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établie au titre de l'année 2024.

En outre, M. le Président du TA de Marseille a confirmé au commissaire enquêteur, dans un courriel du 20 janvier 2025, qu'en vertu des dispositions de l'art. L. 123-9 du Code de l'Environnement, la

durée de l'enquête pouvait être réduite à quinze jours pour un projet, plan ou programme ne faisant pas l'objet d'une évaluation environnementale. Cette hypothèse correspond à la situation présente.

D'un commun consensus entre la commune et le commissaire enquêteur, l'enquête envisagée a donc été limitée à quinze jours.

## **PRESENTATION SUCCINCTE DU PROJET**

Pour cette nouvelle enquête, la commune de LARDIERS qui a approuvé son PLU le 3 février 2012, a maintenu son souhait de faire évoluer sa zone agricole au vu des nouveaux projets de développement agricole.

Face à un avenir économique incertain, les exploitations agricoles ont besoin d'adapter et de transformer leurs modes d'exploitation et leurs outils de production. Les secteurs AC existants ne permettent plus toujours de répondre à ces besoins.

Pour autant, la commune ne souhaite pas remettre en cause le zonage agricole du PLU actuellement opposable et les protections qui lui sont attachées (zone agricole inconstructible Aa).

La commune souhaite également modifier et actualiser les orientations d'aménagement et de programmation de la Grande Pièce (AUbe), cette dernière étant aujourd'hui viabilisée et en cours d'urbanisation.

La liste des ER doit également être actualisée.

C'est aussi l'occasion d'annexer au PLU deux servitudes relatives à la protection au titre des abords de monuments historiques (AC1) : en totalité, l'église paroissiale Ste Anne (inscription par arrêté du 10 mai 2017), à l'exception du portail déjà classé (arrêté du 10 mars 1978) et certaines parties de l'ancienne Commanderie hospitalière (inscription par arrêté du 10 mai 2017).

Cette modification est aussi l'occasion de prendre en compte l'évolution législative et réglementaire de l'urbanisme qui a suivi l'approbation du PLU initial en février 2012 (notamment loi ALUR et suivantes) par un toilettage du règlement.

La commune a donc engagé une procédure de modification de droit commun n° 2 (M2) par délibération du Conseil municipal en date du 27 juin 2024 (DE 2024 028) et du 22 juillet 2024 (DE 2024 030).

La nouvelle modification M2 a, entre autres, pour objectif :

- l'extension et la création de secteurs agricoles constructifs,
- la modification de l'OAP de la Grande Pièce,
- le reclassement du secteur AUbe des Granges en zone Ub1 avec suppression de l'OAP correspondante,

- l'actualisation des ER et notamment l'ER 3 de 8 000 m<sup>2</sup> devant la Commanderie (monument classé exceptionnel)
- la simplification, l'évolution et le toilettage du règlement,
- l'annexion des servitudes AC1,
- la création d'un STECAL.

Ces adaptations du PLU 2012 entrent dans le cadre de la procédure de modification telle que définie à l'article L 153-36 du Code de l'Urbanisme.

### **LISTE de l'ENSEMBLE des PIECES PRESENTES dans le DOSSIER**

Tel que présenté au public, le dossier d'enquête publique se compose :

- d'une notice introductive générale relative à l'enquête publique unique,
- d'un seul registre d'enquête publique (pour les deux modifications évoquées) à feuillets non mobiles, dûment coté et paraphé par le commissaire enquêteur, en début d'enquête,
- de la copie de la décision du Tribunal administratif de Marseille, désignant M. DUBOIS PERRIN comme commissaire enquêteur,
- de l'Avis d'enquête publique, tel qu'affiché dans la commune et sur les supports habituels de communication au sein de la commune
- des délibérations de l'abrogation de la modification n° 1 et de la prescription de la modification n° 2 du PLU, définissant les modalités de la concertation,
- de l'arrêté du Maire, prescrivant l'ouverture de l'enquête publique,
- des avis de parution dans la presse conformes aux mesures légales de publicité,
- des certificats d'affichage valant certificat de mise à disposition du dossier.

Pour la Modification n°1 :

- . le rapport de présentation,
- . l'OAP,
- . le règlement,
- . les extraits de plan,
- . la liste des ER,
- . l'annexe servitudes

Pour la Modification n°2 :

- . le rapport de présentation,
- . l'OAP,
- . le règlement,
- . les extraits de plan,
- . la liste des ER,
- . l'annexe servitudes.

Y figuraient également les avis des Personnes Publiques Associées :

- . décision de la MRAE ne soumettant pas le dossier M2 à l'enquête environnementale,
- . la délibération du Conseil Municipal de ne pas réaliser d'enquête environnementale,
- . l'avis de la Chambre d'Agriculture,
- . l'avis de la DDT,

- . l'avis de la CDPENAF,
- . la note de la commune en réponse aux avis des PPA et diverses instances.

## **ORGANISATION de l'ENQUETE**

### **Désignation du commissaire enquêteur**

Par décision en date du 9 décembre 2024, M. Thierry TROTTIER, Président du TA de MARSEILLE a désigné M. Marc DUBOIS PERRIN en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique n° E24000106/13 portant sur l'abrogation de la modification n° 1 du PLU et la modification n° 2 du PLU de la commune, et ce, conformément à la demande de M. le Maire de LARDIERS exprimée par une lettre en date du 27 novembre 2024.

### **Arrêté d'ouverture d'enquête**

Par un arrêté municipal n° 11 0 1/2025 du 27 janvier 2025, M. Robert USSEGLIO, maire de LARDIERS, a ordonné l'ouverture d'une enquête publique concernant l'abrogation de la modification n° 1 du PLU et la modification n° 2 du PLU.

Ces informations ont été publiées dans le Journal HPI, éditions du 31 janvier au 6 février 2025 et dans le journal HPI, éditions de la semaine du 7 au 13 mars 2025.

### **Mentions des éventuelles visites des lieux et réunion avec le porteur du projet**

Dès sa désignation, le commissaire enquêteur a pris l'attache de M. le Maire de LARDIERS pour un exposé général de la situation et un examen des modifications envisagées. Une longue visite sur site avec le porteur de projet a été organisée. Elle a été à plusieurs reprises complétée par des visites du commissaire enquêteur selon les besoins recensés et liés notamment aux observations et réflexions émises lors des permanences organisées. Des réunions ont été organisées à la suite de la remise du Procès verbal des observations et questions (cf supra), les 19 mars et 2 avril 2025.

## **DEROULEMENT de l'ENQUETE**

### **Permanences réalisées (nombre, date et horaires)**

Conformément aux entretiens organisés avec le porteur du projet et pour tenir compte des horaires d'ouverture de la mairie, il a été prévu les permanences aux dates, horaires suivants, les :

- lundi 3 mars 2025 de 14 h à 17 h (ouverture de l'enquête)
- mercredi 12 mars 2025 de 13 h à 16 h 30,
- lundi 17 mars 2025 de 14 h à 17 h 30 (clôture de l'enquête).

De plus, un site internet dédié a été ouvert par la mairie pour recueillir les avis et observations du public ; pendant la durée de l'enquête, les observations ont ainsi pu être consignées sur le registre d'enquête publique déposé en mairie, également être adressées par écrit à MAIRIE DE LARDIERS – A l'attention de M. le Commissaire Enquêteur – Enquête publique M1 et M2 PLU – 9 bis rue des Fontaines – 04230 LARDIERS ainsi que par l'adresse mail : [modif2plus@gmail.com](mailto:modif2plus@gmail.com)

Le dossier a été consultable en mairie, sur poste informatique et au format papier ainsi que sur le site internet de la commune, <http://www.lardiers04.fr>.

### **Réunion publique éventuelle**

Compte tenu de la nature des modifications envisagées par la procédure M2, qui faisait suite à l'établissement initial du PLU et d'une première modification M1, le maire ainsi que ses adjoints s'étant rendus disponibles en mairie pour fournir, le cas échéant, toute information complémentaire souhaitée, eu égard à la population de la commune (130 hab.), le commissaire enquêteur n'a pas envisagé l'organisation d'une réunion publique. Lors de la précédente modification M1, la commune avait distribué dans chaque foyer un courrier explicatif spécifique.

Cependant, malgré la mise en place de ces moyens d'information et de rencontres avec les élus, des réactions exprimées lors des permanences ont souligné le manque d'informations précises et claires sur les différents aspects des procédures engagées par la commune.

Le commissaire enquêteur estime que la population a pu bénéficier de toute information nécessaire à la bonne compréhension du dossier.

### **Comptabilisation des observations (nombre et modalités de leur enregistrement)**

Il a été formulé plus de 20 observations (portant bien souvent sur les mêmes aspects) soit directement lors des permanences, présentations verbales (15 observations sur le registre) accompagnées ou suivies d'un courrier ou d'un mail qui reprenait les observations ainsi formulées. Le Commissaire enquêteur a visé chaque courrier et en a analysé la portée.

### **Clôture de l'enquête**

Le lundi 17 mars, à 17 h 30, le commissaire enquêteur a considéré l'enquête comme close.

Il a visé le registre d'enquête et répertorié tous les courriers arrivés ou remis à cette date.

Il n'a été constaté aucun incident particulier.

Les services de la mairie de LARDIERS, que le commissaire enquêteur remercie présentement pour leur implication et leur accompagnement, ont grandement facilité la réception du public et la bonne organisation de l'enquête.

## **SYNTHESE des AVIS des PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES et autres PERSONNES ASSOCIEES à l'élaboration du projet.**

### **- Sur le Projet de STECAL /**

- à la suite de la notification du dossier aux services de l'État, en date du 26 novembre 2024, l'État a émis un avis favorable à la M2 du PLU, sous réserve de retirer du projet la création du STECAL.

- l'avis favorable de la CDPENAF est donné en précisant que la procédure STECAL n'était pas conforme au droit de l'Urbanisme.

En réponse à ces deux avis, la commune abandonne le STECAL mais autorise le changement de destination du bâtiment situé en zone agricole au titre de l'article 151-11 du code de l'Urbanisme. L'avis conforme de la CDPENAF sera requis au moment de la demande d'autorisation d'urbanisme.

### **Sur les autres points de la M2 :**

- Le Département des Alpes de Hte Provence a confirmé par courrier du 17 décembre 2024 n'avoir pas d'observation particulière à formuler dans la mesure où la M2 n'impacte pas le domaine public routier départemental.

La commune a pris acte de cet avis.

- La Chambre d'Agriculture des Alpes de Hte Provence a confirmé par un courrier du 13 décembre 2024, son avis favorable à la M2.

La commune a pris acte de cet avis.

## **ANALYSE des OBSERVATIONS (par thème)**

Les observations présentées par le public, et auxquelles se sont ajoutés les observations et les questionnements du commissaire enquêteur, ont été regroupés dans le PV de synthèse présenté au porteur du projet, le mercredi 19 mars, et ont conduit à des échanges avec le maire et ses adjoints, lors de la remise du document et ultérieurement.

M. le Maire de la commune de LARDIERS, porteur de projet, y a apporté les réponses figurant en rouge dans son document.

Le Commissaire enquêteur en prend acte.

Les éléments présentés et réponses formulées sont les suivants :

De nombreux habitants ont souligné et exprimé lors des permanences, l'absence d'information sur les projets soumis à enquête publique. La suppression de la modification n° 1 et l'exposé de la modification n° 2 auraient mérité, selon eux, une information plus formelle (réunions, exposés etc..) qu'ils n'ont pas perçue.

*Dans le cadre de ce type de procédures d'urbanisme, la commune n'est pas tenue de procéder à une concertation.*

***Le commissaire enquêteur estime au regard de la disponibilité des élus et de la taille restreinte de la population du village et de l'historique de ces modifications que l'information nécessaire avait été précédemment et actuellement disponible.***

#### **INSTALLATION d'UNE BERGERIE dans la zone AC4**

Des habitants, à proximité des zones concernées, estiment que les éléments de la précédente enquête publique du 22 mai au 26 juin 2023 gardent toute leur portée et regrettent que le nouveau projet n'en tienne pas compte.

*La Commune a procédé à une nouvelle enquête publique. Elle n'est pas tenue par l'ancienne. Toutefois, le projet de modification n°2 tient compte de certaines remarques de la modification n°1.*

Ainsi, s'ils estiment que la réduction de la parcelle AC4, envisagée dans le cadre de la modification n°1, est appréciable, ils considèrent que la proximité de l'implantation d'un bâtiment d'une hauteur potentielle de 12 m met en cause la qualité paysagère du site. Ajoutée à l'impact olfactif et sonore de l'installation envisagée, cette proximité générerait, selon eux, une moins-value de leurs biens de l'ordre de 15 à 20 %. Ils soulignent qu'aucune réunion publique n'a été organisée, malgré une population très restreinte, et préconisent donc un avis spécifique de l'architecte des Bâtiments de France sur ce projet de construction.

*Le projet a été retravaillé, notamment avec les services de l'Etat, pour en réduire l'impact. Il a été éloigné des habitations existantes et l'emprise du secteur agricole constructible a été réduite.*

Plusieurs personnes s'interrogent sur les liens entre le propriétaire de la parcelle considérée et les élus actuels.

*Le pétitionnaire est agriculteur de la commune. Son projet répond par ailleurs aux objectifs du PLU initial (2012) de (re)développer l'élevage ovin et le pastoralisme sur la commune. L'agriculture étant reconnue d'intérêt général, il a donc été décidé de donner suite à son projet.*

***Au niveau de l'enquête publique, il n'appartient pas au commissaire enquêteur de prendre en considération les liens pouvant exister entre les parties. Son analyse se limitant strictement aux dispositions applicables à tous.***

Puisque M. Charles USSEGLIO, propriétaire de la parcelle B 178 (zone AC4) est également propriétaire de deux parcelles C 131 et C132 d'une surface supérieure à celle située en AC4, dotées d'un point d'eau et sans impact paysager important ni nuisances pour les riverains, en l'absence de voisinage, ils souhaiteraient qu'une solution alternative puisse être ainsi étudiée.

M. C. USSEGLIO, conseiller municipal et agriculteur / éleveur, est directement concerné par le projet d'aménagement de la zone AC4 visant à la création d'une bergerie et à l'implantation d'une aire de repos pour ses bêtes lors de la période d'hiver (septembre à mars). Il a souligné l'adéquation de son projet par rapport aux évolutions de la culture du lavandin, de la nécessaire adaptation aux besoins économiques locaux.

Neveu du maire de la commune, il estime infondées les allusions quant au favoritisme dont il aurait ainsi bénéficié dans l'élaboration des perspectives du PLU.

Dans un courrier déposé dans le cadre de l'enquête ainsi engagée, il reprend ces analyses et souligne qu'il est impossible d'envisager une construction sur les parcelles 131 et 132, au motif de l'absence de tout transformateur à proximité (par rapport aux panneaux solaires), que l'emplacement de ces terres dans un vallon non propice à la production d'électricité, et que le transfert de ses troupeaux bergerie / pâturages se révèle difficile et incommode pour les propriétaires des parcelles à traverser.

Il souligne que la « stabulation » évoquée, ne serait pas continue.

Enfin, concernant ses liens avec le maire, il s'étonne de cette critique étant un citoyen comme un autre.

De plus, il souligne que la distance bergerie / habitation a été agrandie et portée à 270 m et que les habitations existantes ont été édifiées récemment et bien postérieurement à l'exploitation aux Louettes (1987) ; ce sont donc elles qui se sont rapprochées de l'exploitation et non l'inverse.

*L'exploitation était bien présente avant le développement du quartier. Le projet a été plusieurs fois revu et déplacé afin de l'éloigner des habitations par rapport au projet initial. Cet éloignement est supérieur aux règles d'éloignement réciproque minimal imposé par le règlement sanitaire départemental ou le régime des ICPE agricoles, conformément aux dispositions du Code rural (art. L.111-3).*

Quant à l'eau, comme pour l'électricité, M. USSEGLIO a précisé dans le registre d'enquête, qu'il réaliserait des alimentations souterraines, par câble et conduites, et cela à ses frais personnels et que l'évacuation des eaux usées s'effectuerait lors du ramassage du fumier.

Il estime que le déchaînement d'opposition constaté n'est que la traduction d'une opposition politique.

D'autres intervenants ont souligné que l'affectation à l'élevage de la parcelle AC4 semblait non adaptée compte tenu des impacts olfactifs et visuels pour les riverains assez proches.. Ils regrettent l'absence de présentation de toute autre solution qui pourrait notamment être envisagée avec

l'implantation de panneaux photovoltaïques sur l'ancienne déchetterie (projet non évoqué dans le PLU et dans le cadre de la présente modification soumise à enquête).

Plusieurs personnes s'interrogent sur la surconsommation en eau liée à un élevage dans une commune et une zone déjà confrontées à cette problématique d'équipement et de réseau. Le problème de l'élimination des eaux usées fait partie de cette interrogation. Sur un plan plus général, des habitants de LARDIERS s'interrogent sur les modifications de voirie envisagées et dont la mise en œuvre ne répond, pour eux, qu'à un intérêt privé et limité puisque les camions et bétonnières qui ont eu à circuler dans le secteur des LOUETTES ne semblent pas avoir été mises en difficulté dans leur circulation. Il est cependant à noter que plusieurs habitants ont souligné le courage de ce jeune agriculteur qui souhaite redonner vie à une activité agricole autre que le lavandin. Ils expriment leur plein soutien à ce projet destiné au village.

**Le commissaire enquêteur souhaite une réponse précise sur ces remarques d'information du public, de prise en compte des éléments de la précédente enquête publique sur les sujets évoqués et s'interroge sur des alternatives envisageables ou les motifs de maintien de ce projet en dépit des atteintes à l'environnement des personnes et des paysages.**

Ce sont les porteurs de projets, des agriculteurs professionnels qui sont à même d'évaluer au mieux leurs besoins. La précédente procédure a été abrogée et le projet a évolué depuis. Une nouvelle enquête publique est donc envisagée. Si l'agriculture peut avoir un impact sur l'environnement, elle est également nécessaire à l'entretien des paysages et fait partie de l'identité locale puisqu'elle a façonné l'histoire du paysage tel qu'on peut le voir aujourd'hui. L'exploitation est déjà existante aux Louettes. L'impact du projet sur la voirie existante reste très limité. Concernant l'alimentation en eau potable, il faut préciser que la bergerie ne sera occupée que pendant la période hivernale. La consommation d'eau supplémentaire reste donc limitée. D'autre part, la ressource locale demeure suffisante pendant cette période. Aucun manque d'eau n'a jamais été relevé durant l'hiver.

**Le commissaire enquêteur prend acte de ces remarques et engagement.**

*Le commissaire enquêteur a bien pris mesure de ces dispositions visant à réduire l'impact d'une telle implantation mais estime qu'elle s'inscrit dans la politique agricole acceptable en vue du développement économique local. Il souligne la nécessaire implication de l'architecte des Bâtiments de France pour respecter les contraintes visuelles. Quant à l'impact olfactif, le commissaire enquêteur n'a pas à se prononcer sur les conséquences liées à l'activité qui y serait développée, celle-ci pouvant faire l'objet d'une modification selon les contraintes économiques ou environnementales et ces conséquences pouvant se révéler très subjectives.*

*Il fait confiance aux autres services de l'État pour veiller au strict respect des conditions d'exploitation et de développement.*

## **PROJET de STECAL, avec modification de procédure**

Bien que le projet en tant que « STECAL » soit abandonné, le projet de transformation d'un local agricole en local d'habitation interpelle de nombreuses personnes, dont de nombreux voisins potentiels. Des personnes évoquent une remarque sur la création d'un STECAL soulignant que ce projet conduit à faire passer l'intérêt privé avant l'intérêt public. Le Collectif des Citoyens lardiérant évoque le PLU de 2012 qui interdisait tout stationnement de caravanes ou camping. Malgré les dispositions arrêtées, un arrêté municipal a autorisé l'alimentation en eau et électricité

pour des résidents n'exerçant aucune activité agricole. Dans son opposition au projet, il souligne le coût des modifications ainsi organisées depuis 2019 et s'étonne du non-respect des dispositions arrêtées.

D'autres opposants évoquent l'atteinte visuelle au paysage, notamment observé de la Commanderie ou des riverains, que constituerait une telle transformation. Ils s'étonnent également du délai de réalisation de telles transformations. Constatant le fait que les anciens occupants, propriétaires du hangar, sont actuellement logés dans un logement communal, le financement de ces transformations peut être interpellant.

Par ailleurs, dans l'hypothèse où la commune modifie son approche administrative pour autoriser la réalisation de ce projet, le Commissaire enquêteur s'inquiète du respect des normes environnementales en matière de diffusion de produits phytosanitaires sur des parcelles et à proximité d'habitation. Ne conviendrait-il pas de prévoir un « périmètre » de protection autour de cet hangar qui serait destiné à devenir local d'habitation. Bien que la procédure du STECAL soit écartée, le commissaire enquêteur souhaite une réponse précise sur les relations éventuelles entre les parties concernées et évoquées dans le projet envisagé.

*Le STECAL va effectivement être abandonné au profit d'une désignation de bâtiment qui permettra son changement de destination dans le volume existant. Il en va de l'intérêt public à éviter que ce bâtiment ne se délabre et devienne une ruine, qui impacterait le voisinage à la fois sur le plan paysager et sur le plan sécuritaire (mise en péril). Le bâtiment étant existant, il n'y a pas d'aggravation de son impact paysager. Au contraire, sa réhabilitation permettra, avec l'aide de l'architecte des bâtiments de France, d'en améliorer l'aspect, ce qui sera positif, notamment aux abords de la chapelle St-Claude. Par ailleurs, récupérer un ancien bâtiment agricole pour le transformer en logement permet de ne pas consommer des terres agricoles, ... ce qui va dans le sens de la Loi Climat et Résilience.*

***Le commissaire enquêteur prend note de ces éléments. La procédure STECAL n'est effectivement pas adaptée à ce projet. Son abandon par la commune est pertinent.***

***Toutefois, le commissaire enquêteur estime que les dispositions de l'article L 151-11 du code de l'Urbanisme même si elles autorisent un changement de destination d'un bâtiment, soulignent la nécessité de prise en compte de la qualité paysagère du site (article L 151-11 du code de l'Urbanisme : « ...changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site... » ). Dans cette approche, l'avis préalable de la CDPEANF s'avèrera indispensable.***

### **PROJET ER 3 - zone UEJ autour de la Commanderie**

Sur l'ER n° 3, relatif aux pourtours de la Commanderie, beaucoup de personnes s'étonnent que le projet évoqué puisse être compatible avec la préservation de l'environnement immédiat du monument classé, dont le parc est arboré de façon exceptionnelle. Les dispositions d'actes administratifs antérieurs, les réactions de responsables locaux en matière de défense du patrimoine soulignent la nécessité d'un examen approfondi de ce projet.

**Les interrogations du commissaire enquêteur sur les projets ainsi envisagés autour de cet emplacement remarquable sont fortes compte tenu des réflexions du public, des riverains exprimées par ailleurs et des réactions d'organismes locaux liés au patrimoine.**

**Il souhaite donc des réponses précises et circonstanciées sur ces points et notamment qu'il lui soit démontré l'impossibilité d'envisager, pour répondre aux objectifs du projet, l'implantation des équipements et installations prévues (parking, terrain de jeu, boulodrome) sur d'autres emplacements répartis dans le village ou à proximité.**

Par courrier adressée au CE, la présidente de l'Association Patrimoine du Pays de Forcalquier et des Amis du Musée, à vocation patrimoniale, s'inquiète du maintien de la ZONE UEJ dans le projet d'EP, en vue d'installer des parkings, terrains de boules, jardins familiaux, etc. à proximité immédiate de « La Commanderie », site classé depuis le 10 mai 2017 à l'inventaire des MH. Elle souligne l'existence d'un acte administratif daté de 1882, enregistré aux Hypothèques suite à un arrêté préfectoral, selon lequel la commune s'engageait « à maintenir les abords du portail du château dans leur état actuel ». Cette demeure a fait l'objet d'importants travaux de restauration qui ont été soulignés par l'attribution d'un premier prix par la Fondation du Patrimoine.

Elle demande donc, dans le cadre de la modification n° 2 en cours d'études, le retrait du projet concernant la zone UEJ, devant le portail de la Commanderie.

*L'emplacement réservé n°3 et le secteur Uej n'ont jamais fait l'objet de la modification (ni de la modification n°1 ni de la modification n°2). Sans objet.*

Lors de la permanence organisée le 3 mars, M. TARTAGLIONE, copropriétaire de la Commanderie, a exposé au commissaire enquêteur, ses nombreuses observations sur le projet soumis à enquête et lui a remis un courrier les synthétisant. Dans leur courrier, regrettant l'absence de réunion publique sur le sujet, les propriétaires de la « Commanderie » soulignent qu'au titre de la zone UEJ. d'une part, le projet ne respecte pas la protection visuelle de 500 m prévue dans le périmètre d'un MH (ce qu'est « la Commanderie »), d'autre part, ce projet est inadapté par rapport tant aux besoins locaux actuels et futurs, que par les possibilités offertes dans la commune par d'autres emplacements plus conformes aux besoins évoqués et par d'autres équipements déjà existants dans la commune.

Ils demandent donc l'application de la réglementation relative aux MH et, en conséquence, le retrait des perspectives de la zone UEJ.

*Ce point ne fait pas partie de la procédure de modification en cours. Cependant, étant situé dans le périmètre des abords de la Commanderie, tout projet serait étudié en totale concertation avec l'architecte des bâtiments de France et soumis à son avis dans tous les cas. A noter que lorsque les propriétaires actuels ont acheté cette parcelle, elle était déjà classée en Uej au PLU. La suppression de ce classement permettrait aux propriétaires de faire une très jolie plus-value financière.*

Ils demandent également le respect de leur propriété sur la voie longeant le terrain de boules.

Lors de la permanence organisée le 3 mars, M. TARTAGLIONE a exposé au commissaire enquêteur, ses nombreuses observations sur le projet soumis à enquête et lui a remis un courrier les synthétisant. Outre les

éléments exposés ci-dessus, M. TARTAGLIONE et son compagnon demandent donc l'application de la réglementation relative aux MH et, en conséquence, le retrait des perspectives de la zone UEJ.

Ils demandent également le respect de leur propriété sur la voie longeant le terrain de boules.

Ils évoquent les perspectives antérieures de cession (éventuellement gratuite) à la commune qui, depuis le classement de la Commanderie à l'inventaire des MH, n'ont plus de raison d'être.

Enfin, ils s'interrogent sur la pertinence du projet précédemment évoqué dans le cadre d'un STECAL visant à transformer un hangar en logement d'habitation, tant sur le plan visuel, par rapport à la Commanderie, que le respect de l'intérêt public. Cette approche se révélant plus notable dans le cadre du projet de création d'une bergerie dans le secteur des Louettes par le neveu du maire. Les inconvénients et nuisances militant pour un refus.

Ils s'étonnent également sur la réalisation de travaux de terrassement dans le secteur des Granges, alors que l'enquête publique n'est pas encore aboutie.

*Cette question ne concerne pas la modification en cours. Une procédure devant la justice est en cours.*

Ils évoquent les perspectives antérieures de cession (éventuellement gratuite) à la commune qui, depuis le classement de la Commanderie à l'inventaire des MH, n'ont plus de raison d'être. De nombreux riverains se sont émus de ce projet qui risque de porter atteinte à l'environnement visuel et architectural de ce coin remarquable du village. De plus, plusieurs habitants s'interrogent sur le projet d'implanter un deuxième boudrome, un deuxième parc de jeux et d'autres parkings alors que certains parkings sont disponibles et restent non utilisés. Une signalisation plus précise de leurs emplacements serait la bienvenue. De même, de nombreux habitants évoquent l'absence totale de signalisation des monuments historiques dont peut s'enorgueillir la commune : la Commanderie et l'église, tous deux classés à l'inventaire des MH.

*Cela ne relève pas de la modification du PLU.*

Compte tenu de la sensibilité de cet aspect, le commissaire enquêteur demande qu'une réponse précise lui soit adressée sur la justification de cette partie de modification du PLU.

*A aucun moment il n'a été question pour la commune de remettre en cause le fondement du PLU de 2012 sur l'emplacement réservé n°3 et du secteur Uej. Par ailleurs, supprimer ce secteur reviendrait à modifier le PADD. La procédure de modification n'est pas la bonne procédure pour le faire.*

***Le commissaire enquêteur estime que la mise en valeur de ce patrimoine, désormais classé depuis le PLU arrêté en 2012, mérite une attention soutenue.***

***Le classement en ER d'une zone à proximité visuelle et immédiate de la Commanderie ne devrait pas permettre la mise en place d'équipements tels que jardin d'enfants, boudrome ou parking complémentaire.***

***Il regrette que cet aspect n'ait pas été suffisamment pris en compte lors de la présente modification.***

## **LES GRANGES**

Plusieurs habitants s'étonnent de la réalisation de travaux de terrassement dans le secteur des Granges, alors que l'enquête publique n'est pas encore aboutie. Les questionnements et demandes du Commissaire enquêteur ne peuvent que reprendre ses interrogations précédemment exprimées.

*Il semble qu'il y ait confusion avec le secteur Ac2. Aucun terrassement n'a été réalisé récemment dans ce secteur qui est désormais construit et habité. Dans ce secteur, le PLU de 2012 permet la réalisation de l'opération via une OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation), le permis d'aménager ayant été obtenu en 2019. Comme expliqué dans le rapport de présentation, les conditions de réalisation de cette opération ayant été remplies (densité imposée, urbanisation en continuité du village (d'Est en Ouest), servitude de passage des réseaux instituée de manière à permettre la viabilisation des trois lots (collecteur assainissement)), il est logique de reclasser ce secteur en zone Ubl.*

***Le commissaire enquêteur prend acte de ces précisions.***

**PROJET de DEVIATION** dans la commune et sur La Grande Pièce ;

Quant à l'aménagement du Terrain de la Grande Pièce, des habitants s'interrogent sur la pertinence d'accroître la circulation dans cette partie du village qui débouche sur un « entonnoir » au centre du village. Pourquoi ne pas envisager dans cette zone, un projet pour personnes âgées ?

Le Commissaire enquêteur attend du porteur de projet des réponses précises sur ces points ou remarques exprimés.

*Le secteur de la Grande Pièce est inscrit au PLU depuis 2012. Il est maintenu par la procédure actuelle. Seule la servitude de mixité sociale, trop contraignante, a été supprimée. Il répond aux besoins de développement (modérés) de la commune en offrant un secteur d'aménagement à l'intérieur du village, c'est-à-dire sans porter atteinte aux espaces agricoles, naturels et forestiers, à proximité des réseaux et dessertes publiques et d'une portée paysagère maîtrisable. Une résidence pour personnes âgées n'est pas interdite sur ce secteur ni contraire aux occupations du sol autorisées.*

***Le commissaire enquêteur prend acte de ces éléments de réponse précis.***

## **AMENAGEMENT de la ZONE AC2**

Dans la zone AC2, le commissaire enquêteur a pu constater la réalisation de terrassements préalable à l'édification de 2 hangars. Le commissaire enquêteur s'interroge sur une telle mise en œuvre préalablement aux conclusions de l'enquête en cours. Il conviendra que la mairie présente les éléments l'ayant conduit à autoriser, dès maintenant, de tels travaux. Le Commissaire enquêteur reprend ces remarques et questionnements et attend de la mairie des réponses précises et circonstanciées. Enquête publique unique n° E 240000106 / 13 relative à l'abrogation de la modification n° 1 du PLU et à la modification n° 2 du PLU de la commune de LARDIERS. – procès verbal des observations.

*Le terrassement réalisé dans ce secteur n'est pas situé sur l'extension du secteur Ac2, objet de la présente modification mais sur la partie initiale définie à l'approbation du PLU en 2012. D'autre part, une autorisation de construire a été déposée sur ce secteur.*

**Le commissaire enquêteur constate que, pour la zone Ac2, un nouveau permis de construire a été publié le 1<sup>er</sup> avril 2025, alors que la présente enquête était en cours.**

D'autres intervenants sont venus lors des permanences pour exposer des points de vue identiques mais complémentaires. Ainsi,

#### **visite de M. Mme LEROY**

M. LEROY, ancien membre du conseil a présenté ses remarques au Commissaire enquêteur et lui a remis un courrier synthétisant ses remarques sur le projet présenté :

- d'une part, il regrette le manque total d'information de la mairie sur l'abandon de la modification n° 1 dont il découvre la mise en œuvre par la présentation de la présente enquête, dite « modification n° 2)

- d'autre part, l'affectation à l'élevage de la parcelle AC4 lui semble non adaptée compte tenu des impacts olfactifs et visuels pour les riverains – assez proches – Il regrette l'absence de présentation de toute autre solution qui pourrait notamment être envisagée avec l'implantation de panneaux photovoltaïques sur l'ancienne déchetterie,

- enfin, s'interroge sur la surconsommation en eau dans liée à un élevage dans une commune et une zone déjà confrontée à cette problématique d'équipement et de réseau. Le problème de l'élimination des eaux usées fait partie de cette interrogation.

Sur un plan plus général, il s'interroge sur les modifications de voirie envisagées et dont la mise en œuvre ne répond qu'à un intérêt privé, limité puisque les camions et bétonnières qui ont eu à circuler dans le secteur ne semblent pas avoir été mis en difficulté de circulation.

Quant à l'aménagement du Terrain de la Grande Pièce, M. LEROY s'interroge sur la pertinence d'accroître la circulation dans cette partie du village qui débouche sur un « entonnoir » au centre du village. Pourquoi ne pas envisager dans cette zone, un projet pour personnes âgées ?

**Le commissaire enquêteur a pris bonne note de ces remarques auxquelles les réponses ont été précédemment données.**

#### **Visite de M. MAUREL**

Dans la zone AC2, le commissaire enquêteur a pu constater la réalisation de terrassements préalable à l'édification de 2 hangars pour ses bêtes. Le commissaire enquêteur s'interroge sur une telle mise en œuvre préalablement aux conclusions de l'enquête en cours. Il conviendra que la mairie présente les éléments l'ayant conduit à autoriser de tels travaux.

M. MAUREL s'interroge sur les projets d'affectation en local d'habitation de l'immeuble actuellement implanté dans la zone AC4 et constituant un des éléments du projet STECAL abandonné en début d'enquête.

Si la commune, ayant modifié son approche administrative pour autoriser la réalisation de ce projet, M. MAUREL s'inquiète du respect des normes environnementales en matière de diffusion de produits phytosanitaires sur des parcelles et à proximité d'habitation. Ne conviendrait-il pas de prévoir un « périmètre » de protection autour de cet hangar destiné à devenir local d'habitation.

**Le Commissaire enquêteur reprend ces remarques et questionnements et avait sollicité de la mairie des réponses précises et circonstanciées.**

**Visite de M. BESSON et remise de deux courriers.**

M. et Mme BESSON reprennent dans leurs deux courriers les mêmes remarques précédemment abordées tant au niveau procédure d'information que environnement de patrimoine protégé.

**Le Commissaire enquêteur reprend ces remarques et questionnements. Les réponses ont été précédemment évoquées.**

**ENQUETE PUBLIQUE unique n° E 240000106 / 13**  
**relative à l'abrogation de la modification n° 1 du PLU**  
**et à la modification n° 2**  
**du PLU de la commune de LARDIERS.**

**\* \* \***

**CONCLUSIONS et AVIS**  
**du COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

A l'issue de son enquête publique l'ayant conduit à de nombreuses visites sur place et rencontres tant avec le porteur de projet que d'autres élus, le commissaire enquêteur estime :

- que la modification n° 1 visant à corriger, selon les recommandations de l'État, la procédure précédemment suivie pour modifier le PLU arrêté en 2012 n'appelle aucune observation particulière, le conseil municipal ayant valablement délibéré sur cette question de procédure inadaptée.

- que la modification n° 2 visait plusieurs objectifs :

- l'extension et la création de secteurs agricoles constructifs,
- la modification de l'OAP de la Grande Pièce,
- le reclassement du secteur AUbe des Granges en zone Ub1 avec suppression de l'OAP correspondante,
- l'actualisation des ER et notamment l'ER 3 de 8 000 m<sup>2</sup> devant la Commanderie (monument classé et exceptionnel)
- la simplification, l'évolution et le toilettage du règlement,
- l'annexion des servitudes AC1,
- la création d'un STECAL.

Ces adaptations du PLU 2012 entrent dans le cadre de la procédure de modification telle que définie à l'art L 153-36 du Code de l'Urbanisme.

La commune a, conformément aux recommandations et préconisations des services de l'État, adapté la surface du zonage agricole.

La création de secteur agricole constructif, s'il correspond à un besoin de développement lié à une diversification de l'activité agricole, devrait bien prendre en compte, dans sa mise en œuvre, les contraintes environnementales dans le respect des populations et suivre les avis des Commissions liées à ces dispositions. **J'exprime donc un avis favorable à cette modification.**

Les modifications liées à la Grande Pièce envisagées dans la modification n° 2 répondent bien au souci de faire correspondre la destination de ces emplacements aux besoins locaux. **J'exprime donc un avis favorable à cette modification.**

Le reclassement en zone Ub1 avec suppression de l'OAP correspondante se révèle conforme aux modifications engagées par la commune. **J'exprime donc un avis favorable à cette modification.**

Les actualisations des ER correspondent à l'évolution des besoins de la commune.

Toutefois, le commissaire enquêteur regrette que la situation de l'ER 3 autour de la Commanderie n'ait pas été suffisamment étudiée.

En effet, cet ER (8 000 m<sup>2</sup>) à proximité immédiate de ce patrimoine exceptionnel pour la commune et la région, qu'est la Commanderie, serait destiné à l'aménagement de parkings, espaces de loisir, lavoir, espaces verts etc..) jardins familiaux collectifs. Il devrait être protégé. Les projets qui y sont envisagés pouvant faire l'objet d'une étude d'implantation plus pertinente que celle présentée, la

commune disposant d'espaces moins sensibles. **J'exprime sur le maintien de cet ER, à proximité de la Commanderie, un avis DEFAVORABLE.**

Quant à la simplification, l'évolution et le toilettage du PLU 2012 par rapport aux nouvelles dispositions mises en place depuis son vote, le commissaire estime que les mesures préconisées se révèlent pertinentes. **J'exprime donc un AVIS FAVORABLE sur ce point.**

De même, l'annexion des nouvelles servitudes liées au classement de certains éléments de patrimoine ne peut qu'être approuvée. **J'exprime donc un AVIS FAVORABLE sur ce point.**

Quant à la création d'un STECAL comme initialement envisagé, son abandon par la commune se révèle pertinent compte tenu des observations adressées par les services de l'État. **J'exprime donc un AVIS FAVORABLE à cette modification de procédure, sous la réserve évoquée ci-après pour la mise en œuvre du projet.**

En effet, je rappelle les dispositions de l'article L 151-11 du code de l'Urbanisme qui, même si elles autorisent un changement de destination d'un bâtiment, soulignent la nécessité de prise en compte de la qualité paysagère du site (*article L 151-11 du code de l'Urbanisme : « ...changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site... »*).

Dès lors, compte tenu de l'impact visuel du projet, de l'intervention des services préfectoraux de police urbaine, j'estime qu'il conviendra de veiller à obtenir l'avis préalable de la CDPEANF avant d'envisager toute réalisation.

J'estime par ailleurs que la transformation du hangar agricole visé par ce projet en local d'habitation (démarche souvent constatée régionalement et qui aboutit quelquefois à l'implantation de vastes résidences par extensions successives et non contrôlées) aurait éventuellement une implication sur la zone de diffusion de produits phytosanitaires et devrait donc conduire à une étude particulière.

**Sous ces réserves, au-delà de la modification de la procédure envisagée, j'émet donc un avis DEFAVORABLE à la préconisation de la commune visant l'évolution de ce bâti précédemment envisagé dans le cadre d'un STECAL puis révisé sous forme d'« identification graphique ».**

Quant à l'implantation d'une bergerie en zone Ac4, j'estime qu'il convient de s'attacher au souci de développement économique local et, quelque soit l'entrepreneur et indépendamment de tout lien relationnel avec les parties, de soutenir les projets présentés par les habitants de la commune et d'autres agents économiques. La recherche d'une biodiversité implique un effort d'adaptation et d'acceptation dans la limite du respect des sensibilités de chacun.

Au cas particulier, le déplacement de l'implantation initialement prévue (distance avec les habitations, orientations, alimentation en eau et électricité etc..), les perspectives d'utilisation dans le temps, tels qu'actuellement présentés dans la M 2, permettent de les considérer comme acceptable. **J'émet donc un AVIS FAVORABLE sur cette approche, sous réserve du bon respect des engagements pris quant à la réalisation du projet envisagé.**

\* \* \*

En conséquence, après examen des documents présentés, visites sur sites, et avoir recueilli lors des rencontres et échanges avec le porteur du projet et d'autres personnes impliquées par ces modifications M 1 et M 2, toutes informations et précisions utiles, et après étude des textes en vigueur et des perspectives présentées, j'émet

**globalement, un AVIS FAVORABLE  
sur l'ensemble des modifications envisagées,**

**MAIS souligne mes réserves**

- . sur le maintien de l'ER 3, pour lequel, j'émet un AVIS DEFAVORABLE,**
- . sur les implications liées à une simple identification graphique d'un bâtiment agricole en logement d'habitation.**

*Fait, ce 03 avril 2025*

**Le commissaire enquêteur,**



**Marc DUBOIS PERRIN**

*NB – Si besoin, il est confirmé qu'à aucun stade de sa mission, le commissaire enquêteur n'a eu recours à l'utilisation d'un logiciel d'IA.*

**ENQUETE PUBLIQUE unique n° E 240000106 / 13  
relative à l'abrogation de la modification n° 1 du PLU  
et à la modification n° 2  
du PLU de la commune de LARDIERS.**

\* \* \*

**Annexes**

\*\*

*- Permis de construire en date du 2 avril 2025 accordé par le maire*