

2019

COMMUNE DE
GUILLESTRE (HAUTES-
ALPES)

ELABORATION DU PLAN
LOCAL D'URBANISME /
ELABORATION DE L'AVAP
/ CREATION D'UN PDA

[MEMOIRE DE REPONSE AUX OBSERVATIONS EMISES LORS DE L'ENQUETE PUBLIQUE ET A L'AVIS DES PPA]

TABLE DES MATIERES

CHAPITRE .1 :	MEMOIRE DE REPONSE A L'AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES SUR LE PROJET DE PLU ARRETE	5
1.	Réponse à l'avis de la Préfecture des Hautes-Alpes.....	5
1.1.	Synthèse	5
1.2.	Extension de la ZA du Villard en zone AUe	6
1.3.	Loi Montagne.....	7
1.4.	Gestion de la ressource en eau	8
1.5.	Assainissement	9
1.6.	Environnement.....	10
1.7.	Préservation des terres agricoles.....	10
1.8.	Paysages	11
1.9.	Risques naturels et technologiques, nuisances sonores	11
1.10.	Observations diverses (rapport de présentation)	12
1.11.	OAP	12
1.12.	Règlement écrit	12
1.13.	Zonage	14
1.14.	Servitudes	14
2.	Réponse à l'avis de la CDPENAF	15
3.	Dérogation L142-5	15
4.	Réponse à l'avis de la CCGQ	16
5.	Réponse à l'avis de la Chambre d'Agriculture des Hautes-Alpes	21
6.	Réponse à l'avis de l'INAO :	22
7.	Réponse à l'avis du Conseil Départemental des Hautes-Alpes :.....	23
8.	Réponse à l'avis du SDIS :.....	24
9.	Réponse à l'avis du Parc Naturel Régional du Queyras	24
10.	Réponse à l'avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie des Hautes-Alpes	27
11.	Réponse à l'avis de la CCSP :.....	28
12.	Réponse à l'avis de l'Autorité Environnementale	29
CHAPITRE .2 :	MEMOIRE DE REPONSE A L'AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES SUR LE PROJET DE D'AVAP ET DE PDA	31
1.	Réponse à l'avis de la CCGQ	31
2.	Réponse à l'avis du Conseil Départemental des Hautes-Alpes.....	33
3.	Réponse à l'avis du Parc Naturel Régional du Queyras	34

4.	Réponse à l'avis de la CRPA	35
5.	Réponse à l'avis de l'ARS	36
6.	Réponse à l'avis de la CCSP	36
7.	Réponse à l'avis du Conseil Régional PACA	36

**CHAPITRE .3 : MEMOIRE DE REPONSE AUX DEMANDES DE LA POPULATION
SUITE A L'ENQUETE PUBLIQUE.....37**

CHAPITRE .1 : MEMOIRE DE REPONSE A L'AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES SUR LE PROJET DE PLU ARRETE

1. REPONSE A L'AVIS DE LA PREFECTURE DES HAUTES-ALPES

1.1. SYNTHESE

SYNTHESE DE L'AVIS	
paragraphe correspondant / évolutions-modifications-justifications à effectuer	
Éléments majeurs de fragilité du projet :	
1	<u>ZA DU Villard :</u> Réduire la zone AUe côté Guil afin de tenir compte de l'aléa fort inondation. Réduire la zone AUe à l'ouest du chemin de desserte afin de ne conserver qu'une bande d'une quarantaine de mètres proche du chemin pour les nouvelles constructions.
6	<u>Paysages :</u> Établir un inventaire des chalets d'alpage constitué d'une fiche par chalet comportant des photos, les références cadastrales et un plan de situation
8	<u>Observations diverses sur les documents :</u> <u>Périmètre délimité des abords :</u> Le dossier doit intégrer le périmètre délimité des abords (PDA) qui vient compléter le SPR : - description et explication des conséquences dans le rapport de présentation - délimitation dans le plan de zonage
Autres éléments à faire évoluer dans le projet :	
2	<u>Loi montagne :</u> Modifier le rapport de présentation sur la présence d'un plan d'eau à la Maison du Roy. Modifier le contour du STECAL ou faire application de l'article L.122-14
3	<u>Gestion de la ressource en eau :</u> <u>Compatibilité avec le SDAGE :</u> Intégrer un objectif d'imperméabilisation dans le PLU Intégrer dans les annexes sanitaires l'arrêté préfectoral d'autorisation de la source de RAZIS précisant les servitudes qui s'appliquent à ce zonage. <u>Secteur de Bramousse :</u> Fragilité du document du fait de l'absence de schéma de distribution d'eau potable établi par la commune et du manque de clarification concernant l'alimentation en eau potable de ce secteur <u>Assainissement :</u> Justifier le calcul des habitants raccordés. Consolider le volet assainissement avec les éléments demandés.
4	<u>Environnement et biodiversité :</u> Modifier le rapport de présentation page 599 afin d'intégrer la consommation d'espace forestier sur la zone Aue
5	<u>Préservation des terres agricoles :</u> Recommandation de réduire l'emplacement réservé n°8 afin de garantir a priori la compatibilité des futures constructions et installations avec l'exercice d'une activité agricole.
7	<u>Risques naturels et technologiques, nuisances sonores :</u> <u>Radon :</u> Modifier les documents insérés dans l'annexe. <u>Annexe 5.5 :</u> Retirer l'arrêté préfectoral du 21 juillet 2000 relatif aux zones à risques d'exposition au plomb obsolète
8	<u>Observations diverses sur les documents</u> Les remarques de ce paragraphe devront être prises en compte dans le dossier approuvé.

Les réponses apportées à ces avis seront détaillées dans les parties suivantes.

Nous nous questionnons néanmoins sur les éléments juridiques permettant de justifier d'une **fragilité majeure** du projet sur :

- sur l'absence de mention des parcelles cadastrales (elles sont d'ailleurs citées) et de photographies pour les chalets d'alpages, le code de l'urbanisme ne prévoyant pas d'inscrire obligatoirement les chalets dans un PLU. La manière de l'inscrire reste donc à la discrétion de la municipalité ;
- sur le fait de ne pas inscrire le PDA dans le zonage. Le PDA est une servitude d'utilité publique et à ce titre, comme le prévoit le code de l'urbanisme, sa place est dans les annexes et non sur le plan de zonage. Pour information, cette demande n'a par exemple pas été réalisée pour la commune de Laragne-Montéglin, qui enquêtait également un PDA en même temps que son PLU.

La fragilité majeure porte uniquement sur le non-respect des lois. Or, à la lumière de ce que nous évoquons ci-dessus, il ne semble pas que cette notion puisse être évoquée.

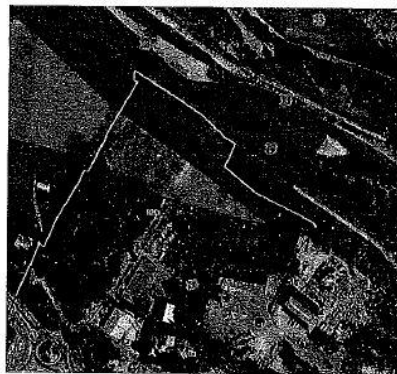
On pourrait également se poser la question d'ailleurs pour la demande sur la ZA du Villard, qui, si elle pose des questions aux services de la Préfecture (et notamment l'UDAP) au regard de la présence du Site Classé, que certains enjeux environnementaux sont également développés, ne présente aucunement un élément d'illégalité au sens strict du terme.

1.2. EXTENSION DE LA ZA DU VILLARD EN ZONE AUE

1. ZA DU VILLARD (zone Aue et OAP n° 5)

Deux extensions sont projetées : la première en bordure du Guil à l'est de la voie de desserte et la deuxième bordant sur environ 90 m l'ouest de la voie de desserte.

Si une petite extension vers le Guil pourrait être admise à l'est, elle devra être réduite en profondeur. En effet, une étude de la SOGREAH effectuée en 2007 vient compléter le PPR et classe une partie de cette zone en aléa fort inondation.



L'extension partie ouest (OAP n° 5) se trouve également en zone boisée (boisement d'intérêt communautaire « Natura 2000 » (voir p. 619 du rapport de présentation), en partie en ZNIEFF de type I et sur des pelouses sèches dites « dégradées » proche du Guil (zone humide) à fort enjeu écologique. Elle est située sous le rocher de Montdauphin.

Cette zone devra être réduite dans sa partie nord (côté Guil) afin de prendre en compte l'aléa fort inondation où aucune construction n'est autorisée, et à l'ouest de manière à conserver une large bande boisée et naturelle d'une cinquantaine de mètres, favorable notamment à la circulation de la colonie de Grand Rhinolophe du pont de la RN94 et à la préservation du corridor écologique. Cela laissera une bande constructible d'environ 40 m pour les futures constructions.

Suite à cette remarque et aux discussions en CDPENAF, il est proposé de réduire cette zone selon la demande formulée.

1.3. LOI MONTAGNE

2. Loi Montagne

Selon l'article L 122-12 du code de l'urbanisme, les parties naturelles des rives des plans d'eau naturels ou artificiels d'une superficie inférieure à 1000 hectares situés en zone de montagne sont protégées sur une distance de 300 mètres à compter de la rive. Seuls y sont admises les installations et constructions visées à l'article L122-13.

Le rapport de présentation indique page 54 qu'aucun plan d'eau naturel ou artificiel d'une superficie inférieure à 1000 ha n'a été repéré sur le territoire communal.

Or, page 493 du rapport de présentation § 1.38 et page 26 § 2.38 des dispositions particulières du règlement, un plan d'eau à la Maison du Roy a été identifié et tramé sur le document graphique.

Le rapport de présentation doit donc être modifié.

D'autre part, les STECAL et les activités artisanales ne sont pas admis au titre des exceptions listées à l'article L122-13.

Le périmètre du STECAL « Ne » de la Maison du Roy empiète sur la zone protégée (parcelles 789 et 790 en partie et une grande partie de la parcelle 793).



Soit le contour du STECAL doit être modifié en conséquence.

Soit la commune fait application de l'article L.122-14 aux termes duquel : « Par dérogation aux dispositions de l'article L. 122-12, des constructions et aménagements peuvent être admis, en fonction des spécificités locales, dans certains secteurs délimités :

1° Soit par un plan local d'urbanisme (...) avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat et au vu d'une étude réalisée et approuvée dans les conditions prévues au premier alinéa de l'article L. 122-7 ; ». Cette deuxième solution imposera alors la réalisation d'une étude spécifique puis d'un nouvel arrêt de projet de PLU.

[Rapport de présentation :](#)

Il y a là une erreur dans le rapport de présentation qui sera corrigée.

[Zone Ne :](#)

La zone Ne sera limitée aux parties déjà artificialisées, qui elles ne sont pas concernées par la protection. L'emprise de la zone Ne sur les parcelles citées sera donc réduite.

1.4. GESTION DE LA RESSOURCE EN EAU

3. Gestion des ressources en eau

Compatibilité avec le SDAGE

Les articles L131-1 et L131-7 du code de l'urbanisme requièrent que la compatibilité du PLU avec le SDAGE Rhône Méditerranée soit démontrée.

Le rapport de présentation rappelle les orientations fondamentales du SDAGE, met en avant l'objectif de préservation des zones humides intégré dans le PLU, la vérification de l'adéquation entre la ressource disponible et les besoins en eau potable, la capacité des systèmes d'assainissement et les prescriptions prévues en matière de gestion des eaux pluviales.

Pour les eaux pluviales, le projet de PLU impose une rétention des eaux pluviales dans chaque zone bâtie (en dehors du centre ancien Ua) où cela est possible techniquement.

Le SDAGE incite à ce que les documents de planification d'urbanisme (SCoT et PLU) prévoient, en compensation de l'ouverture de zones à l'urbanisation, la désimperméabilisation de surfaces déjà aménagées. Le SDAGE mentionne un objectif de désimperméabilisation de surface cumulée de projets représentant 150 % de la nouvelle surface imperméabilisée suite aux décisions d'ouverture à l'urbanisation

prévues dans le document de planification.

Le projet de PLU n'intègre aucun objectif de désimperméabilisation.

La source de Razis, implantée sur la commune de GUILLESTRE mais alimentant en eau potable la commune de RISOUL (arrêté n° 02002-147-4 du 27/05/2002 relatif à l'instauration des périmètres de protection pour la commune de RISOUL) a fait l'objet d'une autorisation préfectorale. Les périmètres de protection ont bien été reportés sur le plan de zonage, cependant les annexes sanitaires ne comportent pas l'arrêté préfectoral d'autorisation de la source de RAZIS précisant les servitudes qui s'appliquent à ce zonage.

Seul l'arrêté d'autorisation de la source de la REORTIE (alimentant le chef-lieu de Guillestre) est joint à l'annexe 5-3 des servitudes d'utilité publique alors que cette source n'est pas située sur le territoire de la commune de Guillestre.

Secteur de Bramousse :

La source de Bramousse alimente en eau potable le hameau au même nom. Il n'existe aucune autorisation préfectorale. Suite à l'avis défavorable de l'hydrogéologue agréé pour la protection de la source de Bramousse, une recherche d'eau pour alimenter le hameau de Bramousse et le hameau des « Chalets de Bramousse » avait été initiée pour capter la source du Col de Souillet. A notre connaissance, en l'état actuel aucun engagement n'a été pris pour planifier les travaux de captage et engager la procédure d'autorisation de cette nouvelle ressource.

Le projet de plan de zonage a classé en chalets d'alpage (sans obligation de desserte par les réseaux), l'ensemble des chalets du hameau de « Bramousse » et du hameau « des Chalets de Bramousse ». Cependant, il existe en l'état actuel un réseau public d'eau potable alimentant le hameau de Bramousse et d'autre part le secteur des « chalets de Bramousse » est desservi par un réseau privé. Or, en application de l'article du L.2224-7-1 du Code Général des Collectivités Territoriales, les communes sont compétentes en matière de distribution publique. Aussi, le réseau privé du hameau « des chalets de Bramousse » devrait être repris sous la compétence communale à moins que les propriétaires ne se soient constitués en association dont les statuts élaborés avant 2004 précisaient la compétence « eau potable ».

Cette situation n'est donc plus clarifiée et ne permet donc pas d'assurer une protection de la santé de la population desservie par ces sources d'eau potable.

Par ailleurs, aucun schéma de distribution d'eau potable n'a été élaboré par la commune (en application de l'article L.224-7-1 du code général des collectivités territoriales). Ce document est indispensable afin d'éviter des procédures contentieuses concernant le raccordement de constructions éloignées du réseau public d'eau potable.

Aussi, cette situation est une fragilité pour le document d'urbanisme.

Désimperméabilisation :

Le PLU met en place de nombreux outils pour limiter l'imperméabilisation des sols.

La démonstration d'une désimperméabilisation n'est par contre effectivement pas réalisée, mais les outils PLU sur cette question restent très modestes, notamment à l'échelle d'un territoire aussi rural.

En s'appuyant sur le guide « Vers la ville perméable, comment désimperméabiliser les sols ? » paru en 2017 (https://www.eaurmc.fr/jcms/dma_40440/fr/vers-la-ville-permeable-comment-desimpermeabiliser-les-sols), on constate par exemple que si de nombreux exemples sont cités concernant la non imperméabilisation, peu sont donnés concernant une désimperméabilisation à l'échelle d'un PLU, encore moins à l'échelle d'un PLU rural (il est toujours choisi des échelles SCoT avec de grandes règles difficilement opposables).

Le PLU tâchera donc de démontrer la volonté de la municipalité sur ce sujet notamment sur ces espaces publics ou futurs espaces publics (par exemple en mesure ERC), en montrant que sur quelques projets une désimperméabilisation sera nécessaire et imposée (par exemple en renouvellement urbain sur la zone Uep), mais que l'objectif de 150 % est inatteignable, cas qui est d'ailleurs prévu par le SDAGE comme cela est expliqué dans le guide cité.

Source de Razis / Source de la Réortie :

L'arrêté préfectoral sera ajouté en annexes, celui de la Réortie retiré.

Bramousse :

Le PLU prévoit que les secteurs isolés puissent se raccorder au réseau public ou à une source individuelle selon les normes en vigueur. Le secteur de Bramousse en particulier n'est ni classé en zone U ni en zone AU. La commune n'y doit pas les réseaux. Ainsi, si une insuffisance ou une non-conformité de la ressource en eau y est constatée, les éventuels permis seront tout simplement refusés, ce qui ne pose donc aucun cas de fragilité pour le document d'urbanisme.

1.5. ASSAINISSEMENT

Assainissement

Pages 381 et suivantes du rapport de présentation, dans l'état actuel, le rapport présente de façon extrêmement détaillée le calcul de la conformité de la station d'épuration de Guillestre - St Guillaume pour l'année 2017. Ce n'est pas l'élément le plus pertinent pour un tel document. Il aurait mieux valu une étude pluriannuelle sur les charges entrantes à la station d'épuration, et un balayage rapide de la conformité de la station.

Les charges entrantes maximales sont plutôt à la baisse depuis quelques années : alors qu'elles étaient de l'ordre de 1 200 kg de DBO5 (20 000 EH) de 2014 à 2016, elles sont descendues à 840 kg en 2017 (14 000 EH), puis 789 kg (13 150 EH) en 2018 et 749 kg (12480 EH) pour la saison hivernale 2019.

Une analyse de cette baisse de charge aurait été la bienvenue (baisse de fréquentation de la station de sports d'hiver de Risoul, surestimation des charges entrantes avant 2017 et la mise en service de la nouvelle station) avant de poser l'hypothèse des charges entrantes actuelles, ce qui donne les capacités d'extension résiduelles.

L'analyse des conformités montre qu'avant l'extension de la station d'épuration, les non-conformités étaient fréquentes (2011, 2014, 2016). Depuis la mise en service de cette extension, aucune non-conformité n'a été

relevée.

La capacité hydraulique de la STEP est de 2 500 m³/jour. Elle est fréquemment très largement dépassée (105 dépassements avec un maximum à 4 924 m³/j en 2018, 54 dépassements avec un maximum à 6 610 m³/j en 2017, 133 dépassements avec un maximum à 6 734 m³/j en 2016). Cet aspect de surcharge hydraulique permanente n'est pas abordé dans le dossier. Pour l'instant, on n'a cependant pas observé d'effet négatif de ces surcharges sur la qualité du rejet.

Pages 639 et suivantes : le calcul des habitants raccordés est plausible, mais demanderait à être justifié : la charge maximale est en hiver, il faudrait donc dénombrer le nombre d'emplacements de camping, et donc la charge à exclure pendant cette période de pointe hivernale. Il faudrait aussi fixer l'hypothèse du taux d'occupation des lits touristiques ouverts en hiver (un taux max de 80 % paraît plausible), et ainsi arriver à la charge maximum arrivant à la station d'épuration.

Pour la station de Maison du Roy, elle présente une capacité de 50 Equivalents-Habitants. Le dernier bilan de 2018 montre un fonctionnement qui permet des raccordements supplémentaires (mi-charge en hydraulique et 20% en charge organique), Or il n'est pas prévu d'extension de l'urbanisation dans le secteur de Maison du Roy.

En résumé, les équipements d'assainissement en place devraient permettre d'absorber l'augmentation de population envisagée mais le volet assainissement mériterait toutefois d'être consolidé.

Le volet assainissement sera consolidé sur la base de ces remarques pour mieux justifier la suffisance des réseaux. Il sera pris attache auprès des services concernés pour valider ces éléments de justification.

1.6. ENVIRONNEMENT

4. Environnement et biodiversité

Espaces forestiers

Le rapport de présentation page 599 affirme que le PLU ne consomme aucun espace forestier. Or la zone AUE est en grande partie située sur un espace boisé qui était classé en EBC au POS.

Il faudrait modifier le rapport de présentation en ce sens.

C'est effectivement une erreur de traitement, la zone ayant été considérée comme naturelle dans l'analyse. Cette zone va largement être réduite suite à la remarque sur la zone 1AUE, mais sera traitée dans le rapport comme espace forestier.

1.7. PRESERVATION DES TERRES AGRICOLES

5. Préservation des terres agricoles

L'ER n° 8 d'une surface de 4 265 m² à destination de parking est situé en zone Ap du PLU. Le règlement de cette zone autorise les équipements publics techniques liés aux réseaux et infrastructures (routes, parkings, etc...) et les constructions incompatibles avec le voisinage des zones (« habitées » à ajouter au texte du règlement), à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole. Or, ce secteur est déclaré à la PAC 2018 en prairie temporaire et identifié par l'étude Terr'aménagement comme terre à « fort potentiel ».

La surface importante de cet emplacement réservé peut laisser penser a priori que les futures installations ou constructions seront de grandes dimensions et seraient donc « incompatibles avec une activité agricole » telle que définie par le CE 395464 du 8 février 2017 : « *impact significatif sur le terrain d'implantation du projet, au regard des activités qui sont effectivement exercées dans la zone concernée, le cas échéant, auraient vocation à s'y développer, en tenant compte notamment de la superficie de la parcelle, de l'emprise du projet, de la nature des sols et des usages locaux* ». Afin de garantir a priori la compatibilité avec l'exercice d'une activité agricole nous recommandons de réduire la taille de cet emplacement réservé.

La municipalité connaît de gros problème de stationnement à l'endroit du gymnase lors de certains événements. Ce parking est donc nécessaire. Au regard de la remarque formulée ici, et par d'autres PPA, cet emplacement réservé sera réduit de moitié. Il sera aussi précisé la volonté des élus d'en faire un espace de stationnement non imperméabilisé, voire engazonné et avec des arbres à hautes tiges si cela est techniquement possible.

La correction demandée dans le règlement sera aussi effectuée.

1.8. PAYSAGES

6. Paysages

Chalets d'estive

Dans le rapport de présentation et le règlement, le texte réglementant la restauration des anciens chalets d'alpage est erroné. Il faut le remplacer par l'article L122-11 qui prévoit l'établissement obligatoire d'une servitude d'utilisation ainsi que l'avis de la CDPENAF en plus de celui de la CDNPS. Une liste des anciens chalets d'alpage pouvant être restaurés est mentionnée. Cependant, sans un inventaire constitué d'une fiche par chalet comportant des photos, les références cadastrales et un plan de situation il n'est pas possible de valider cette liste. Le repérage sur le plan de zonage 4.3 ne peut donc pas être validé non plus.

La mention du code de l'urbanisme sera corrigée au regard de la remarque formulée.

La Municipalité ne souhaite pas inclure de photographie dans la partie réglementaire, s'appuyant sur l'instruction au cas par cas prévue dans le code de l'urbanisme, avec passage en CDPENAF et CDNPS pour valider ou non un projet.

Les références cadastrales et le plan de situation existent systématiquement.

Le diagnostic sur ces chalets sera par contre complété avec des photographies complémentaires et des éléments secteur par secteur par rapport à ce qui a été repéré.

1.9. RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES, NUISANCES SONORES

7. Risques naturels et technologiques, nuisances sonores

Radon (annexe 5.6) :

La commune de Guillestre est classée en niveau 3 pour le Radon (niveau le plus élevé). Les annexes sanitaires comportent une plaquette d'information et une carte relative au radon. Cependant, ces documents sont obsolètes. Il convient de faire référence à l'arrêté du 27/06/2018 portant délimitation des zones à potentiel radon et à la plaquette de l'Institut de Radioprotection et de Sécurité Nucléaire.

Arrêté relatif aux zones à risques d'exposition au plomb (annexe 5.5):

L'arrêté préfectoral 21/07/2000 relatif aux zones à risques d'exposition au plomb n'est plus valide, il ne doit plus figurer dans les documents en annexe sanitaire.

Radon :

L'annexe sera mise à jour avec les éléments mentionnés.

Plomb :

L'annexe sera retirée.

1.10. OBSERVATIONS DIVERSES (RAPPORT DE PRESENTATION)

8. Observations diverses sur les documents

Le rapport de présentation

Page 54 : Il est indiqué qu'il n'y a pas de plan d'eau naturel d'une surface < 1000 ha sur la commune. Ce point est à corriger puisqu'il y en a bien un à la Maison du Roy qui est d'ailleurs identifié en page 493.

Page 115 : rajouter le v à « ille » et supprimer « est » dans la 1ère phrase du § « l'offre globale », idem page 132.

Page 125 : « d'une règlement zone bleue », supprimer le « e ».

Page 180 : supprimer le « de » dans « une zone de d'enjeu ».

Page 522 : dans le 2.3.2 manque « habitation ».

Page 547 : retirer « habitation » des destinations interdites.

Page 553 : manque la 2ème condition dans les constructions autorisées en As : « en dehors des constructions.....maximum »

Page 603 : dans le dernier §, modifier « OAP n° 1 » et non « OAP n° 11 ».

Ces éléments (erreurs matérielles, fautes de frappe ...) seront corrigés.

1.11. OAP

Les OAP

OAP n° 2 page 11 : une flèche « sens unique largeur mini 4 m » est indiquée dans la légende mais ne figure pas sur le schéma.

Ceci sera corrigé.

1.12. REGLEMENT ECRIT

Le Règlement (partie graphique et écrite)

Règlement écrit

Afin de faciliter la rédaction des autorisations de droit du sol, il est conseillé de mettre des numéros d'articles dans le règlement écrit de chaque zone, à l'instar de ce qui est fait pour la zone Nep.

Page 22 - point 2.33 des dispositions générales : pour éviter les erreurs d'interprétation et une lecture croisée laborieuse pour les instructeurs et les pétitionnaires entre le règlement écrit et l'AVAP, il est préférable de simplement renvoyer aux dispositions de l'AVAP pour les secteurs tramés (Ua et Ua 1) pour l'ensemble des protections urbaines, architecturales et paysagères.

Il en est de même pour les dispositions particulières des zones Ua et Ua1.

En zone A et N : le règlement autorise les abris non clos de 20 m² pour les animaux en dehors des exploitations agricoles, ce qui ne correspond pas aux constructions admises au titre des articles L.151-11 et 12 du code de l'urbanisme (cf. p. 144, p. 164).

En zone Nep : rajouter à l'article Nep3 « le changement de destination du bâtiment existant identifié aux dispositions générales » (cf. p. 173).

En zone Ne : il est recommandé de revoir le préambule de la zone Ne pour ajouter un rappel des articles L.122-12 à 13 et ne plus parler de STECAL (qui renvoie à l'article L151-13) mais de secteur délimité en application de l'article L122-14 (cf. p. 177). De plus il serait nécessaire de préciser à l'article des destinations de constructions soumises à conditions particulières que celles-ci ne sont autorisées qu'« en dehors des parties naturelles des rives du plan d'eau » (cf. p. 178).

Numérotation des articles :

Les articles seront numérotés.

AVAP :

Ne faire un renvoi que vers l'AVAP pourrait engendrer un réel problème si celle-ci venait à être retirée, annulée, ... par exemple suite à un contentieux.

Traduire l'AVAP dans son ensemble semble compliqué, puisque l'analyse se faisant essentiellement par type de bâtiment (avec donc potentiellement la nécessité d'inscrire des centaines de prescriptions ponctuelles sur le centre-ancien) ; et les règles étant largement des règles interprétatives, qui s'appuient ensuite sur une analyse de l'ABF et de ses services. Ce type de règle colle assez peu avec un PLU.

Il a donc été fait le choix de mettre en place des règles qui respectent les principes de l'AVAP et permettent de cadrer suffisamment l'urbanisme dans le centre-ancien et les espaces paysagers en cas de souci avec l'AVAP, sans pour autant aller dans le niveau de détail de l'AVAP (plusieurs approches avaient été proposées en réunion PPA sans qu'aucune ne soit validée ...). Suite aux remarques notamment de la CCGQ il sera vérifié les incohérences entre le règlement de PLU et l'AVAP, et des corrections apportées si nécessaire. Les 2 règlements pourront aussi être recroisés pour compléter les règles du PLU sur la base de l'AVAP quand cela est techniquement possible.

Abris en zones A et N :

Cette mention sera retirée.

Nep :

Les changements de destination sont de fait autorisés par les dispositions générales (ce qui pourra être réaffirmé), mais pour plus de clarté, l'autorisation sera aussi ajoutée dans le corps de règle de la zone Nep.

Ne :

La loi montagne, au L122-12 du CU ne préserve que les « les parties naturelles des rives » de ces plans d'eau. Il n'y a aucune volonté d'obtenir ici une dérogation au titre du L122-14, puisque la zone Ne sera réduite pour correspondre uniquement à des espaces artificialisés qui ne rentreront plus dans la définition du L122-12. Quand bien même, cela ne changerait rien au statut de STECAL de cette zone, l'application du L122-14 n'étant qu'une dérogation complémentaire.

1.13. ZONAGE

Le plan de zonage

Sur le plan de zonage n°4.4 de la partie urbaine, il semble qu'il n'y ait pas d'indication de zonage du secteur de la gare routière (sous l'ER n° 15 et entre les zones Ap et Uc) (idem sur le plan 4.2 de l'ensemble de la commune).

La zone Nc (carrière) est présentée dans le règlement comme un secteur de taille et de capacité limitée (STECAL). Or sa surface supérieure à 18ha n'est pas réellement limitée. Afin de sécuriser juridiquement cette zone il conviendrait plutôt de la zoner en N « normal » avec un « surzonage » s'appuyant sur l'article R151-34 2°.

Il manque en effet une étiquette sur cette zone, en l'occurrence une zone Ub, ce qui sera corrigé.

La zone Nc sera supprimée et la carrière traitée par un surzonage justifié par l'article susmentionné. Cet outil est en effet bien plus adapté.

1.14. SERVITUDES

Servitudes

Si le Site Patrimonial Remarquable (SPR) en cours d'approbation est bien évoqué, en revanche il n'est pas fait référence au Périmètre Délimité des Abords (PDA) qui vient compléter le SPR en supprimant les rayons de protection des monuments historiques débordants.

En effet, le SPR n'ayant pas pour effet de les supprimer, il est nécessaire de préciser la procédure de PDA en cours en parallèle du PLU. Dans le rapport de présentation, il convient d'évoquer l'ensemble de ces démarches ainsi que leurs conséquences (pages 320 à 323 notamment). Sur les plans de zonage 4.2 et 4.4, il est indispensable de mentionner le PDA dans la légende. Il faut également faire attention à la cohérence entre le périmètre du SPR reporté sur les plans et celui situé en page 357 du document 5.3 « Servitudes d'utilité publique ».

Le PDA sera rajouté dans le rapport de présentation.

Il n'y a aucune obligation légale de mentionner le PDA dans un zonage de PLU, celui-ci étant une servitude d'utilité publique, qui doit être annexée. L'AVAP/SPR étant déjà mentionnée pour information, et les règles s'appliquant dans ce PDA étant celles de l'AVAP/SPR, il n'y a aucun intérêt technique à surcharger le plan de zonage avec le périmètre du PDA, puisqu'aucune règle spécifique ne va s'y appliquer.

Les périmètres SPR seront vérifiés, mais le tracé des plans AVAP/SPR n'a ni été fourni sous format SIG, ni ne respecte les tracés parcellaires, ni ne présente une épaisseur de trait compatible avec le niveau de précision des plans de zonage du PLU. C'est pourquoi il est simplement fait mention d'un périmètre informatif, la référence étant bien l'annexe de la SUP.

2. REPOSE A L'AVIS DE LA CDPENAF

QUE les débats au sein de la CDPENAF ont notamment porté sur :

- le règlement de la zone Ap,
- la justification de l'impact agricole du projet de PLU (surfaces en U ou AU non bâties impactant les terres à potentiel fort ou très fort de l'étude Terr'aménagement réalisée pour le parc naturel régional du Queyras en 2014),
- l'impact sur les espaces naturels et forestiers, en particulier sur le corridor écologique identifié au SRCE formé par le boisement le long du torrent du Palps de l'extension de la zone du Villard.

ÉMET

La commission émet un avis favorable à l'unanimité sur ce projet de PLU avec les prescriptions suivantes :

- autoriser les serres démontables dans les zones agricoles protégées (Ap)
- réduire l'extension ouest de la zone économique du Villard afin de laisser une bande boisée de 50m de largeur tout le long du torrent du Palps, et donc conserver 40m environ de bande constructible à partir de la voie de desserte

La commission émet également un avis favorable à l'unanimité sur :

- la totalité des 8 STECAL
- les dispositions du règlement relatives aux extensions et aux annexes des bâtiments d'habitations existants
- la demande de dérogation à la règle de l'urbanisation limitée en l'absence de SCOT approuvé.

Les serres maraîchères et les tunnels toilés, démontables, seront autorisés en zone Ap.

La zone 1AUe sera réduite au regard de ces demandes.

3. DEROGATION L142-5

Monsieur le Maire,

Par délibération en date du 11 décembre 2014, vous avez prescrit l'élaboration de votre PLU.

Dans ce cadre, par courrier en date du 13 mai 2019 vous m'avez saisi sur une demande de dérogation au titre de l'article L142-5 du code de l'urbanisme (dérogation à la règle de constructibilité limitée).

La CDPENAF s'est réunie le 20 juin 2019 et a émis un avis favorable à cette demande avec des prescriptions.

Je donne donc mon accord sur cette demande de dérogation, avec la prescription de **réduire l'extension ouest de la zone économique du Villard (zone AUe) afin de laisser une bande boisée de 50 m de largeur tout le long du torrent du Palps, et donc conserver 40 m environ de bande constructible à partir de la voie de desserte**

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération la meilleure.

La zone 1AUe sera réduite au regard de ces demandes.

4. REPOSE A L'AVIS DE LA CCGQ

Assainissement

- Je vous informe que la révision du zonage d'assainissement est en cours afin d'assurer la cohérence avec le futur zonage d'urbanisme et les nouveaux besoins. Il sera nécessaire de prévoir la mise à jour de votre PLU lorsque le zonage d'assainissement sera délibéré.
- La zone Nep (STEP et déchèterie) ne comprend pas la partie nouvellement construite au Sud. Il est nécessaire de modifier son emprise pour intégrer d'une part les bâtiments récents, classés en l'état en zone N, et d'autre part la partie artificialisée en bordure (notamment côtés Ouest et Nord).
- Concernant le règlement des clôtures de cette zone Nep, j'aurais souhaité que le grillage vert tel que posé actuellement soit autorisé. L'obligation de végétaliser toute nouvelle clôture nous obligera à des travaux beaucoup plus conséquents et coûteux.
- Dans l'OAP n°2, il est préférable de ne pas faire référence au Chemin des Chapelles concernant le raccord au réseau d'assainissement (certaines contraintes techniques pourraient entraîner un raccord impossible de ce côté).
- Dans l'OAP n°6, préciser que le raccord au réseau d'assainissement est à prévoir sous la voirie.
- Enfin, nous vous rappelons que, conformément à la décision du Bureau Communautaire du 7 juin 2018, la CCGQ assurera la desserte des réseaux uniquement sous voirie en zone U et jusqu'en entrée de zone en zone AU. Les servitudes éventuellement nécessaires aux branchements sont à la charge des aménageurs, dans le respect des règlements du service Assainissement.

Assainissement :

La mise à jour sera effectuée dès le zonage d'assainissement validé.

Nep :

La zone Nep sera modifiée pour intégrer ces éléments. Le nouveau périmètre du STECAL fera l'objet d'un passage en CDPENAF.

La règle de clôture sera modifiée pour correspondre aux besoins du STECAL et non d'une zone agricole comme cela est actuellement écrit.

OAP n°2 :

L'OAP n°2 sera modifiée en ce sens.

OAP n°6

L'OAP n°6 sera modifiée en ce sens.

Réseaux :

La municipalité n'a aucun commentaire à ce sujet qui est un rappel à la loi.

Gestion des déchets

Je vous remercie vivement d'avoir intégré la gestion des déchets dans votre PLU. L'implantation de points de collecte de principe dans les OAP facilitera la prise en compte de cette problématique lors de l'aménagement des nouvelles zones, notamment lors de l'instruction des permis d'aménager. De même, je suis très satisfait de constater que certains emplacements réservés ont été identifiés pour les points de collecte, faisant suite au travail de collaboration mené avec vos services, et je vous en remercie.

Je m'interroge cependant sur deux emplacements réservés :

- L'ER n°48 du Chazal ne correspond à aucun point retenu lors de nos réunions de travail et il est par ailleurs situé en zone agricole. La CCGQ n'a pas de besoin spécifique de collecte à cet endroit là.
- Concernant l'ER n°47, il me semble que nous l'avions envisagé en Nord du carrefour et non au Sud.

Pour mémoire, la CCGQ a l'obligation de mettre en place la collecte sélective (emballages, verre, papier) et le compostage pour atteindre les objectifs fixés au niveau national. Elle est soumise aux différentes réglementations en vigueur, notamment la loi TEPCV (n°2015-992), relative à la transition énergétique pour la croissance verte, qui a fait de la politique nationale de prévention et de gestion des déchets un levier essentiel de la transition énergétique.

Cette loi prévoit les objectifs suivants :

- atteindre un taux de tri et recyclage de 55 % en 2020 ;
- diminuer la production totale de déchets de 10 % en 2020 par rapport à 2010 ;
- généraliser le tri à la source des déchets organiques pour tous les producteurs, avant 2025 ;
- développer le réemploi des déchets ;
- développer des solutions techniques de compostage de proximité ou de collecte séparée des bio déchets ;
- développer une tarification incitative en matière de déchets ;
- étendre progressivement les consignes de tri à l'ensemble des emballages plastique sur tout territoire, avant 2022.

La CCGQ sera attentive à rappeler ces règles au travers des différents permis qui seront déposés, dans le respect du règlement du service Déchets.

ER n°48 :

Il y a ici eu une incompréhension entre services. L'emplacement réservé sera retiré.

ER n°47 :

La commune est déjà propriétaire en face, ce qui permettra d'installer les points de collecte. L'ER n°47 a été conservé pour aménager le carrefour, aujourd'hui dangereux notamment en période hivernale. Il y a donc une erreur matérielle dans le projet de PLU arrêté sur ce point, erreur qui sera corrigée.

GEMAPI

Comme pour la gestion des déchets, je constate avec satisfaction que les emplacements réservés proposés par la CCGQ pour les futurs travaux de renforcement des ouvrages de protection du Rif-Bel et du Chagne ont été retenus et je vous en remercie.

J'observe également que les zones humides ont été identifiées de façon continue comme cela avait été souhaité par la CCGQ lors des réunions PPA. Je m'étonne toutefois qu'aucune trame de protection environnementale n'ait été matérialisée sur l'aval du torrent du Palps, alors que l'aspect paysager est marquant, ni sur le torrent du Chalps.

J'ai bien noté que l'ancien espace boisé classé le long du torrent du Palps avait été supprimé. Je vous informe que je suis favorable au maintien de ce déclassement car la CCGQ envisage des travaux sur ce torrent, sur sa partie amont en limite de Risoul.

Concernant l'annexe n°5.8, il me semble que la distinction entre digues et ouvrages n'est ni très juste ni très actuelle (à titre d'exemple, contrairement à ce qu'indiquent les cartes, il s'agit de digues et non d'ouvrages le long du Rif-Bel). Je trouverais plus pertinent d'annexer un « Etat des lieux des digues et ouvrages incluant les systèmes d'endiguement potentiels » plutôt que les « Digues susceptibles d'être classées au sens du décret n°2015-526 du 12 mai 2015 ». A ce titre, vous trouverez en PJ l'état des lieux des digues et ouvrages de protection hydraulique tels que recensés par mes services. Ceux-ci tiennent à votre disposition les données géographiques si nécessaire.

Enfin, je vous rappelle que la CCGQ dispose également du tracé des canaux dans son SIG (notamment sur le périmètre de l'ASA de Guillestre). Mes services peuvent vous les fournir pour les matérialiser si besoin.

Palps / Chalps :

Les zones humides protégées sont celles repérées à l'inventaire départemental, plus une zone humide repérée lors du travail de terrain à Serre Meyère.

Il y a une différence entre intérêt écologique et paysager. Les relevés de terrains que ce soit pour l'une ou l'autre des thématiques n'ont pas permis d'établir un besoin de protection complémentaire au zonage appliqué sur ces secteurs. Faute d'éléments plus précis sur ce besoin de protection, il n'y aura ici aucune modification.

Digues :

Les pièces seront modifiées à la lumière des éléments transmis (les éléments du PAC de l'Etat avaient été repris ici).

Canaux :

Il n'a pas été fait le choix de matérialiser les canaux, mais ces données SIG pourront être sollicités en cas de besoin notamment pour le rapport de présentation.

Extension de la zone économique – zone AUe

Au titre de sa compétence « Développement économique / Zones d'Activités Economiques » (ZAE), la CCGQ est favorable à l'extension du zonage économique sur la ZAE du Villard. L'intérêt me semble d'autant plus évident que les capacités d'implantation d'entreprises sont restreintes sur l'axe durancien, et que la CCGQ est régulièrement confrontée à des demandes d'installation sur cette zone (dernièrement sur les parcelles AM127, AM91, AM89, mais aussi projets d'extension Bricopro et Barneaud).

Cependant, la CCGQ sera confrontée à plusieurs problèmes majeurs pour développer cette zone, impliquant un coût global d'aménagement très probablement supérieur à ses capacités financières :

- foncier : les parcelles incluses dans la zone AUe sont majoritairement privées ; la CCGQ serait dans l'obligation d'acheter et viabiliser les terrains, opération coûteuse et conditionnée à l'accord des propriétaires
- risques : la zone située au Nord de la route de la digue est en contrebas et soumise à des risques d'inondation non négligeables ; pour viabiliser les terrains, il semble indispensable d'aménager/comblé tout ou partie du talus ; par ailleurs, la zone rouge du torrent du Palps rend inconstructible une partie des lots prévus en entrée gauche de zone
- voirie : assurer une desserte de contournement me semble une proposition intéressante ; pour autant, la CCGQ n'aura pas les moyens d'aménager la route de la digue telle que préconisée dans l'OAP n°5 ; aussi je souhaiterais que le profil de voie soit réduit afin de limiter au maximum les coûts (réduction de la largeur de voie et suppression du cheminement doux)

Au regard des besoins en foncier économique à l'échelle du Guillestrois-Queyras, il me paraît effectivement pertinent de réaffirmer l'intérêt de cet espace par le biais de la zone AUe, mais la CCGQ ne peut s'engager dès à présent sur son aménagement au vu des coûts induits.

Comme précisé plus avant, la zone 1AUe va être réduite au regard des demandes des services de la Préfecture et de la CDPENAF notamment. Cela intègre la remarque sur les risques formulée ici.

La zone étant une zone 1AUe, la CCGQ a seulement pour obligation d'amener les réseaux en limite de zone. Pourquoi faudrait-il acquérir l'ensemble des terrains qui peuvent tout à fait rester privés ?

Le profil de voie est dimensionné tout simplement pour le passage de camions ce qui semble indispensable dans une zone artisanale. Pour permettre plus de souplesse, la réalisation d'un trottoir ne sera plus rendue obligatoire, ce qui permet de réduire le profil.

Parcelle AE134 - Zone Uep

Comme déjà mentionné dans mon courrier du 3 juin 2019 en réponse au projet d'AVAP, la CCGQ a pour projet d'implanter sur la parcelle AE134 différents services au public en collaboration avec le Département (notamment Maison de Santé pluridisciplinaire avec médecins et autres professions médicales, Maison des Solidarités, Maison de Services au Public, etc).

Or le règlement de la zone Uep interdit les « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ». Considérant les différents projets sur ce site, il me semble indispensable que le PLU autorise l'accueil du public au sens large, patientèle de la maison de santé, public des services intercommunaux / départementaux, etc.

La zone autorise la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » ce qui semble tout à fait correspondre aux projets envisagés.

Il n'y aura donc aucune modification sur ce point.

Par ailleurs, sur cette parcelle, le règlement de l'AVAP imposera au nouveau bâtiment une pente de toit identique au bâtiment d'ENEDIS, soit un toit à très faible pente ou plat. Or le PLU autorise les toitures terrasses « à condition d'être végétalisées ». Compte-tenu des conditions climatiques de montagne, nous n'avons pas connaissance de système de végétalisation lié à un complexe d'étanchéité réalisable à une altitude supérieure à 900m. Dans notre région, le principe du porte-neige et d'une étanchéité renforcée est en théorie le seul admis. Aussi cette contrainte imposée par le PLU semble-t-elle difficilement réalisable.

Sur cette zone, j'ai également bien noté l'obligation de placer 20 % d'espaces verts sur la parcelle. Dans la mesure du possible, et afin d'optimiser la surface, je souhaiterais pouvoir bénéficier d'une dérogation eu regard au fait que la parcelle est déjà entièrement artificialisée.

Enfin, compte tenu de la probable destruction des bâtiments existants et de la nécessité de dépollution de la parcelle, la question des stationnements en sous-sol me semble une opportunité à analyser. Aussi je souhaiterais m'assurer que le PLU autorise bien les stationnements souterrains et dans quelles conditions.

La règle d'AVAP semble ici prise de manière trop stricte concernant les aspects de toiture et de façade. Pour les alignements, le règlement prévoit bien de pouvoir s'aligner à la rue et pas seulement au bâtiment mitoyen. On précisera dans l'AVAP en plus de rue, les espaces publics. Le PLU sera mis en cohérence avec ces éléments en permettant une implantation libre des constructions sur cette zone Uep. Le PLU en zone Uep, au regard des toitures présentes permettra des toitures plates sans préciser une obligation de végétalisation, ceci s'opposant aux principes de l'AVAP.

Il n'y aura aucune dérogation concernant le pourcentage d'espaces verts car ceci participe d'une volonté de la municipalité de verdissement de ce secteur, et d'une logique de désimperméabilisation portée au niveau national. Cette règle reste très peu contraignante au regard de la surface disponible.

Le PLU ne s'oppose aucunement à la réalisation de stationnement souterrains, les conditions étant les mêmes que pour du stationnement classique (en l'occurrence, dans la zone Uep, faiblement réglementé).

Parcelle AK188 - Gendarmerie

J'ai bien noté que la parcelle AK188 avait été réintégrée en zone Uc à destination d'habitat et je vous en remercie.

La municipalité n'a aucun commentaire à ce sujet.

Microcentrale

Comme évoqué lors des réunions PPA, la CCGQ a étudié l'implantation d'une seconde microcentrale hydroélectrique au rond-point de Risoul (dont la prise d'eau viendrait se brancher sur l'actuelle microcentrale). Il s'agit d'un projet ancien non acté dont vous trouverez en PJ pour information les localisations préférentielles étudiées à l'époque.

J'ai bien noté, et je vous en remercie, que le règlement de la zone N autorise les équipements publics liés aux réseaux et infrastructures, et que l'article 2.29 relative à la Loi Montagne précise que les projets de microcentrales hydroélectriques peuvent être implantés en discontinuité de l'urbanisation (préciser toutefois à quoi fait référence le terme « Elle » de l'article 2.29 → cette dérogation ?).

Le point 2.29 sera clarifié.

5. REPONSE A L'AVIS DE LA CHAMBRE D'AGRICULTURE DES HAUTES-ALPES

Monsieur le Maire,

La Chambre d'Agriculture est amenée à émettre son avis concernant le PLU de votre commune en sa qualité de personne publique associée.

L'agriculture restant une activité économique importante de la commune par la présence de près d'une dizaine d'exploitations, la Chambre d'Agriculture sera particulièrement vigilante à la préservation de cette dynamique agricole.

Les zonages du PLU : constatations et remarques :

- Zones AU : des surfaces ouvertes à l'urbanisation pour l'habitat importantes, mais qui viennent essentiellement en comblement des dents au sein de la commune.
- Zones naturelles : Les espaces « naturels » restent stables en termes de surfaces. La Chambre d'Agriculture demande que toutes les terres utilisées par l'agriculture soient classées en zone agricole : terres labourables, prés de fauche, espaces ruraux...
- Zones agricoles : la commune a opté pour trois zonages agricoles.
 - ✓ La zone A constructible pour l'activité agricole : localisée principalement autour des sièges d'exploitations existants, elle laisse également la possibilité la création de nouveaux sièges d'exploitation ou la délocalisation d'exploitations enclavées.
 - ✓ La zone Ap (inconstructible) préserve un espace particulier ou remarquable que la commune souhaite protéger. Cependant, ce classement « inconstructible » doit impérativement être élaboré en concertation avec les agriculteurs pour prendre en considération les projets de développement de l'agriculture.
 - ✓ La zone As : La zone As permet la mise en place de serres. La Chambre d'Agriculture trouve ce zonage trop restrictif et souhaite que cette possibilité soit étendue à toutes les zones A (A, Ap, As).

Les emplacements réservés (ER) sont nombreux sur la commune mais certains d'entre eux entraînent des remarques et des objections de notre part.

Pour la Chambre d'Agriculture, il n'est pas admissible que les ER n° 7, ER n°8 et ER n°21 empiètent sur des terres agricoles recensées à fort potentiel pour desservir des zones à urbanisation future ou création d'un équipement communal.

Pour exemple, l'ER n°21 (création de voirie) d'une surface de 2786 m² doit désenclaver une zone 1AUd. Pour accéder à cette OPA n°6, la commune prévoit de créer une voie qui longerait l'urbanisation existante en empiétant sur plateau du Simoust, site remarquable et à protéger, nous en convenons tous.

La Chambre d'Agriculture considère que ce site doit être préservé par tous : aussi bien par les agriculteurs qui n'ont pas l'autorisation de construire un bâtiment lié à leur activité agricole que par la commune pour désenclaver un futur lotissement.

Considérant que le projet de PLU permet à l'activité agricole de se maintenir, de se développer et de perdurer sur le territoire de votre commune, j'émetts **un avis favorable** à ce projet, **sous réserve de ne pas désenclaver une zone 1AUd en empiétant sur des terres agricoles et de revoir à la baisse les emprises des ER 7 et 8.**

Je vous prie d'agréer, **Monsieur le Maire**, l'expression de mes salutations distinguées.

/

La municipalité a semble-t-il pris en compte au mieux par un zonage A, As, ou Ap, toutes les terres à potentiel agricole (hors alpages). Faute de précisions sur d'autres secteurs à cibler, aucune modification ne sera réalisée sur ce point.

Les serres maraîchères et les tunnels toilés, démontables, seront autorisés en zone Ap. La zone As sera donc supprimée, puisqu'équivalente en termes de règles.

ER n°21 :

Suite à la forte opposition sur ce secteur à la fois de certaines PPA et de la population, mais aussi du jugement rendu concernant la desserte de la zone 1AUd, l'ER n°21 sera retiré.

ER n°8 :

La municipalité connaît de gros problème de stationnement à l'endroit du gymnase lors de certains événements. Ce parking est donc nécessaire. Au regard de la remarque formulée ici, et par d'autres PPA, cet emplacement réservé sera réduit de moitié. Il sera aussi précisé la volonté des élus d'en faire un espace de stationnement non imperméabilisé, voire engazonné et avec des arbres à hautes tiges si cela est techniquement possible.

ER n°7 :

Cette zone fait partie du projet communal traduit dans le PADD. Comme expliqué dans le rapport de présentation, elle ne sera utilisée qu'en cas de projet à échelle supra-communale, selon les opportunités et les besoins pour la collectivité. Ce dimensionnement permet notamment de réaliser un équipement sportif de type stade, équipement qui manque à l'échelle de la CCGQ. Il ne peut donc être réduit sous peine d'être potentiellement inutile, et ne peut être retiré car correspondant au projet de la commune.

Les enjeux agricoles n'ont pas été étudiés, et présentés en CDPENAF, dont l'avis a été favorable sans réserve sur ce point.

6. REPONSE A L'AVIS DE L'INAO :

Monsieur le Maire,

Par courrier du 9 avril 2019, vous m'avez fait parvenir pour examen et avis le projet d'élaboration du PLU et d'une AVAP sur votre commune.

Dans notre courrier du 15 janvier dernier, nous vous invitons à veiller, dans l'élaboration de votre projet, à la préservation des terres agricoles dont la production peut être valorisée par des Signes d'Identification de la Qualité et de l'Origine (SIQO)*.

Comme nous vous l'indiquions, en application de l'article L112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, l'INAO sera particulièrement attentif à ce point lors de l'examen de votre projet en Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'expression de ma haute considération.

La municipalité n'a aucun commentaire à ce sujet.

7. REPONSE A L'AVIS DU CONSEIL DEPARTEMENTAL DES HAUTES-ALPES :

Monsieur le Maire,

Vous trouverez ci-dessous les observations du Département des Hautes-Alpes concernant votre dossier d'élaboration de PLU arrêté par délibération de votre conseil municipal du 1^{er} avril 2019.

- OAP n°3 : (Orientation d'Aménagement et de Programmation)
 - J'ai pris note que le secteur 3 de cette OAP aurait un accès aménagé ne permettant pas les mouvements de tourne à gauche.
La sécurité de cet accès sera donc optimisée avec l'organisation des mouvements à partir des deux giratoires à proximité (giratoire de la gare routière et giratoire d'accès Vars/Queyras).
- Secteur Montgavie :
 - Le développement de l'urbanisation dans ce secteur doit prendre en compte l'aménagement d'un carrefour sécurisé, éloigné du tunnel.
L'accès à la RD 902 ne pourra donc se développer par la Voie Communale à proximité du tunnel, mais par celle située dans l'alignement droit où la visibilité est bien meilleure. Je vous rappelle que le Département avait réalisé un diagnostic de sécurité privilégiant l'aménagement de cet accès.
Une ligne discontinue a d'ailleurs été matérialisée en axe de chaussée pour limiter les manœuvres de dépassement, concourant à la recherche de la baisse des vitesses.
- Emplacement réservé ER 16 :
 - Cette parcelle appartient à l'État, le Département n'est pas intéressé pour la création d'une aire de chaînage.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

OAP n°3 :

La municipalité n'a aucun commentaire à ce sujet.

Secteur de Montgavie :

La municipalité prendra en compte cet avis, en mettant en place une OAP garantissant l'accès par cette voie pour les futures constructions, et en retirant l'emplacement réservé (ER n°32) qui permettait d'améliorer l'accès par la voie communale.

ER n°16 :

Cet emplacement réservé, maintenu du POS, sera retiré.

8. REPONSE A L'AVIS DU SDIS :

Vous avez sollicité le Service Départemental d'Incendie et de Secours des Hautes-Alpes pour porter à connaissance de M. ou Mme le Maire de Guillestre les éléments techniques nécessaires à la révision du PLU de sa commune.

Nous vous invitons à prendre en compte les prescriptions intégrées dans le Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RD DECI), notamment pour la prise en compte de :

- L'accessibilités par les engins du service d'Incendie et de Secours,
- Les moyens de Défense Incendie.

Ces recommandations techniques générales et particulières ne sauraient être exhaustives et définitives. Toutefois, elles annulent tous les avis antérieurs relatifs au même sujet.

Le Service Départemental d'Incendie et de Secours des Hautes-Alpes émet donc un FAVORABLE au projet de Révision du Plan Local d'Urbanisme sur la totalité du territoire de sa commune sous réserve de la prise en compte des prescriptions précédemment décrites.

De plus, le SDIS 05 n'est pas en mesure de s'associer à toutes les réunions portant sur la révision de ce document. Cependant, le service opération-prévision du SDIS se tient à votre disposition pour tout conseil ou avis techniques particulier.

Ces recommandations techniques ont été prises en compte lors de l'élaboration du PLU, notamment sur les dimensionnements de voie.

9. REPONSE A L'AVIS DU PARC NATUREL REGIONAL DU QUEYRAS

limiter la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers

Conforter le plateau du Simoust comme polarité agricole et espace de découverte du territoire. Cette action est judicieuse car le plateau du Simoust comporte un fort potentiel agricole et des enjeux forts au point de vue biodiversité.

limiter l'étalement urbain en comblant prioritairement les dents creuses. La notion de dents creuses est traduite de manière assez large dans le PLU mais les zones à urbaniser sont bien comprises dans l'enveloppe urbaine et cela permet effectivement de limiter l'étalement urbain. Cependant plus de coupures à l'urbanisation auraient pu être conservées, comme par exemple le secteur de la Longeagne ou du Champ de l'Aze car elles permettent une réelle respiration au sein de l'enveloppe urbaine.

Si pour se développer il faut parfois sacrifier des parcelles agricoles, il est toujours possible de trouver des compromis et d'amoindrir l'impact de l'aménagement ou des constructions sur l'environnement.

Ces secteurs ont été considérés comme faisant partie de l'enveloppe urbaine à conforter et densifier dans le cadre de ce projet. Les risques contentieux d'un classement agricole semblaient trop importants. Cette ambition permettra de préserver les terres agricoles en extension sur le territoire communal, car cette enveloppe confortée permettra d'assurer les besoins communaux en logements à long terme, dans un souci de densification.

Quelques exemples :

L'OAP n°6 située à la limite du plateau du Simoust pose des problèmes d'accès et se situe sur une terre agricole dédiée à la culture de céréale. Ces parcelles sont répertoriées dans les parcelles à intérêt agricole très fort dans le diagnostic réalisé par Terr'Aménagement. Il est recommandé de voir avec l'agriculteur si des compensations peuvent être trouvées.

Cette parcelle n'appartient pas à un agriculteur. Elle est située dans l'enveloppe urbaine. Elle vient d'être l'objet d'un jugement pour l'obtention d'une servitude passage visant à son désenclavement, afin d'y développer un lotissement. Son maintien en zone agricole était donc extrêmement difficile à envisager.

Par ailleurs, le PLU ne peut pas prévoir de compensation privée. La municipalité reste à l'écoute de tout agriculteur ayant un projet ou rencontrant des difficultés sur le territoire, les élus étant particulièrement sensibles à ces questions.

Aucune demande n'a été formulée par l'agriculteur exploitant cette parcelle lors de la concertation ou de l'enquête publique.

L'ER n°8 pour la création d'un parking public et d'aménagements liés est situé sur une prairie de fauche classée en parcelle agricole à enjeux forts selon le diagnostic de Terr'Aménagement. Il est suggéré de traiter l'aire de stationnement avec des matériaux drainants et de végétaliser au maximum du possible, plantation d'arbres et/ou haie arbustive en bordure de l'aire de stationnement, à voir en fonction de l'impact paysager. Vous trouverez quelques exemples de parkings paysagers et traitements possibles en annexe.

La municipalité connaît de gros problème de stationnement à l'endroit du gymnase lors de certains événements. Ce parking est donc nécessaire. Au regard de la remarque formulée ici, et par d'autres PPA, cet emplacement réservé sera réduit de moitié. Il sera aussi précisé la volonté des élus d'en faire un espace de stationnement non imperméabilisé, voire engazonné et avec des arbres à hautes tiges si cela est techniquement possible. L'aménagement sur ce secteur sensible sera particulièrement travaillé.

L'OAP n°1 La Longeagne, on remarque la présence de vignes sur ces parcelles en pente. La viticulture fait partie du patrimoine de la ville de Guillestre et était autrefois très présente dans le paysage. Il est suggéré pour ces nouveaux quartiers de réfléchir à intégrer la pente et la dimension paysagère des vignes dans l'architecture du quartier ainsi que dans ces aménagements.

Une mention dans l'OAP visera à favoriser le maintien d'espaces de vignes dans les espaces verts comme témoin de ce patrimoine local.

De manière générale, pour limiter la consommation d'espace il est recommandé, pour les nouvelles zones à urbaniser, de réfléchir à un nouvel urbanisme rural durable, à la fois dense et qualitatif, intégré au paysage, offrant des espaces collectifs (jardins, potagers, placettes...), en créant des refuges pour la biodiversité et en mettant en œuvre des matériaux biosourcés et des énergies renouvelables. Quelques exemples en annexe à adapter au contexte de la commune de Guillestre.

Les OAP intégreront des recommandations concernant la mise en place d'éléments de ce type. Un secteur comme la Longeagne prévoit le développement d'un quartier à haute performance énergétique.

L'ensemble du PLU prévoit des bonus de constructions relatifs à la performance énergétique, à l'impact écologique ...

Préserver l'identité paysagère et patrimoniale de la commune

L'AVAP permet d'encadrer les projets se situant dans son périmètre afin qu'ils respectent l'architecture du centre ancien. Mais, en dehors de ce périmètre, le PLU oriente difficilement vers une architecture de qualité. Les OAP devraient pouvoir pallier à ce manque, or elles cadrent les zones à urbaniser en termes de programme mais très peu en termes d'ambition de développement durable, d'intégration paysagère ou de qualité architecturale.

La volonté de la municipalité a été de permettre un urbanisme qui s'inscrit dans son temps, et proportionné aux enjeux du territoire, notamment d'un point de vue environnemental, paysager et patrimonial.

Le règlement traduit cette ambition, y compris sur la souplesse accordée sur certains secteurs, le but étant de permettre à chacun selon ses moyens de s'installer sur le territoire sans remettre en cause le caractère de la commune.

Mettre l'environnement au cœur du projet communal

Protéger les populations des risques naturels. Le PLU doit prendre en compte le PPRN une étude avait été réalisée par le Parc en 2014 (voir fiche en annexe).

Préserver les continuités écologiques et les réservoirs de biodiversité. Afin de protéger les milieux humides il était préconisé dans l'étude du Parc de mettre en place un zonage spécifique Nzh dans le PLU. Dans le projet de PLU une prescription spécifique zone humide se superpose aux différents zonages.

Concernant les points de captages il était préconisé dans la Charte du Parc de mettre en place un zonage spécifique Np dans le PLU mais l'ensemble des périmètres de protections font l'objet de servitudes d'utilité publique et viennent se superposer aux différents zonages.

Cette superposition de couches est plus simple à gérer pour la commune mais est plus floue et moins lisible.

Les prescriptions sont l'outil tout à fait adapté pour ce genre de problématique, le champ des destinations de construction étant particulièrement inadapté par exemple à l'écriture d'une zone de protection de captage au regard d'un arrêté préfectoral.

La municipalité n'est pas convaincue qu'un pastillage de zone Nzh faciliterait la lecture du document (avec parfois des largeurs de zone aussi épaisses que le trait de délimitation). Ici la lecture est simple, présence de la trame, lecture de la règle, application des contraintes.

Concernant les études citées, il sera pris attache auprès du PNRQ pour comprendre ce que signifient exactement les fiches et l'application qui peut en être faite, car la municipalité ne comprend pas en l'état la finalité des calculs réalisés.


Quelques points de vigilances sont à prendre en considération mais le projet de PLU est cohérent.

Le Parc est donc favorable au projet de PLU arrêté de la commune de Guillestre.

Je vous prie de croire, Monsieur, à l'assurance de ma considération et de mes sentiments les plus distingués.

La municipalité n'a aucun commentaire à ce sujet.

10. REPONSE A L'AVIS DE LA CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE DES HAUTES-ALPES

Monsieur le Maire, 

Par la présente, je tiens à attirer tout particulièrement votre attention sur la situation de Monsieur DOMENY, propriétaire du Camping de la Longeagne situé sur le tracé d'une nouvelle route inscrite en emplacement réservé ER n°9, création de voirie 424 m², au projet de PLU.

Monsieur Georges DOMENY nous a fait part d'un chiffre d'affaires de 22.000 € en moyenne sur les trois dernières années pour ses 27 emplacements dont la période d'ouverture se situe de mai à octobre.

La réservation inscrite au PLU pour l'agrandissement de la route située derrière les services techniques entraînerait la suppression de 5 emplacements sur les parcelles 375 et 290 directement impactées.

Avec une moyenne de 815 € de recettes par emplacement, cela représenterait une perte de chiffre d'affaires de 4.075 €, soit 19 % du chiffre d'affaires actuel.

D'autre part la nuisance occasionnée par la proximité directe de cette nouvelle route sur les 22 emplacements restants aurait un impact fatal à la survie de cette activité d'hébergement située en centre-ville, très recherchée par les habitués, et les clientèles de passage qui peuvent se rendre à pied dans les commerces tout en profitant du calme des lieux.

Dans une moindre mesure les nuisances de la route auraient également des répercussions sur la qualité d'accueil proposée par l'hôtel situé en parcelle 406 et donc sur la fréquentation de l'hôtel du Catinat Fleuri jouxtant le camping.

En conséquence, je vous demande de bien vouloir réexaminer les options définies dans le projet de PLU afin de lever le statut « d'emplacement réservé » des terrains du camping de la Longeagne.

Avec l'assurance que vous saurez trouver une solution garantissant la pérennité de l'activité professionnelle de Monsieur Georges DOMENY, bénéficiant directement aux commerces de centre-ville et au développement économique de votre commune au travers de ce nouveau PLU,

Je vous prie de d'agrèer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

La municipalité a largement été sensibilisée à ce cas tout au long de la procédure, notamment lors de la concertation.

La municipalité est également en accord avec l'intérêt de ce camping et plus généralement de l'activité d'hébergement sur ce secteur.

Néanmoins, il semble abusif de justifier de la perte de 5 emplacements au regard de la largeur de l'emplacement réservé.

Le Catinat Fleuri est également situé le long d'une voie permettant d'accéder à l'un des principaux parkings de la commune avec un passage de véhicules déjà important. Une voie existe déjà derrière la bibliothèque avec des stationnements. Un parking existe le long des emplacements de camping mentionnés.

Si on ne peut pas nier que le passage d'une voie aura des impacts sur le camping, la municipalité estime qu'ils ne sont pas de nature à remettre en cause l'activité.

Enfin, et surtout, les enjeux liés à cette voie sont majeurs pour le territoire, notamment dans l'optique d'une sécurisation des déplacements motorisés mais surtout piétons vers le collège, et les équipements sportifs et culturels de la commune. Aucune alternative raisonnable n'existe sur le bas du Queyron, ceci ayant été étudié lors de l'étude de programmation réalisée en 2016 / 2017.

Cet emplacement réservé existait déjà au POS.

Il n'y aura donc aucune modification sur ce point, mais la commune reste à l'écoute de Monsieur Domeny dans le cadre des futurs aménagements afin de limiter au maximum les impacts sur son activité.

11. REPONSE A L'AVIS DE LA CCSP :

Objet : Avis sur l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Guillestre

Monsieur le Maire,

En réponse à votre courrier du 9 avril 2019, reçu le 12 avril 2019, je vous informe que votre projet de Plan Local d'Urbanisme n'appelle pas d'observation particulière de ma part.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

La municipalité n'a aucun commentaire à ce sujet.

12. REPOSE A L'AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE



ABSENCE D'OBSERVATION de l'Autorité environnementale émise dans le délai imparti de 3 mois : Plan Local d'Urbanisme (PLU) de GUILLESTRE (05)



[MISSION REGIONALE D'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE PROVENCE-ALPES-COTE D'AZUR \(MRAe PACA\) - Autorité environnementale](#)

• [Contient](#)

• [Sujets](#)

• [Description](#)

• [Admin](#)

• [Infos](#)

Type de document

Etude et rapport internes

Description physique

Support : Document numérique.

Date de publication

06/08/2019

Contributeurs

- DIRECTION REGIONALE DE L'ENVIRONNEMENT, DE L'AMENAGEMENT ET DU LOGEMENT PROVENCE-ALPES-COTE D'AZUR (DREAL PACA) : SCADE / UEE. Autorité environnementale

Public visé

Grand public

Sujets

- [URBANISME](#)
- [DOCUMENT D'URBANISME](#)
- [PLU](#)

Lieux

- [FRANCE](#)
- [PROVENCE-ALPES-COTE D'AZUR](#)
- [HAUTES-ALPES](#)
- [GUILLESTRE](#)

Classification

[URBANISME](#) : [Documents d'urbanisme](#)

N° de notice

[IFD REFDOC 0559784](#)

Date de modification

13/08/2019

Contrat

DOCUMENT CONTRACT LIBRE

La municipalité n'a aucun commentaire à ce sujet.

CHAPITRE .2 : MEMOIRE DE REPONSE A L'AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES SUR LE PROJET DE D'AVAP ET DE PDA

1. REPONSE A L'AVIS DE LA CCGQ

Parcelle AE134

La CCGQ a pour projet d'implanter sur cette parcelle différents services au public en collaboration avec le Département. Le projet consisterait à démolir les constructions existantes et à reconstruire un bâtiment neuf, adossé ou pas à celui d'ENEDIS.

J'ai bien noté que les bâtiments actuels sont classés sans caractère patrimonial. A ce titre, leur démolition sera donc autorisée par le règlement de l'AVAP, pré-requis indispensable pour le projet intercommunal.

Toutefois, je suis inquiet des prescriptions de l'AVAP qui s'appliqueront à cette parcelle. En effet, en l'état, la partie III du règlement s'imposant aux bâtiments neufs risque de compromettre notre projet, notamment pour les raisons suivantes :

- Alignement des immeubles neufs sur les bâtiments patrimoniaux contigus : cette contrainte nous obligerait à aligner notre nouveau bâtiment sur le bâtiment ENEDIS, très en retrait de la limite de parcelle (sans compter l'alignement imposé par le PLU). De ce fait, ceci engendrerait une perte de place conséquente et amoindrirait nettement la surface de plancher constructible.
- Pente de toit identique à celle des immeubles d'intérêt patrimonial voisins : ceci nous obligerait à reconstruire un bâtiment à toit « plat », ce qui limiterait les possibilités architecturales.
- Dans une moindre mesure, certaines contraintes relatives aux matériaux mériteraient d'être explicitées (notamment l'autorisation de volets roulants avec coffre extérieur habillé de lames aluminium, telles que mises en place sur le bâtiment communautaire, et la compatibilité avec les prescriptions du PLU – voir § ci-dessous).

J'ai bien noté que le règlement de l'AVAP pourrait autoriser des adaptations mineures pour les bâtiments nécessaires au service public, sous réserve de l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France. Toutefois, compte-tenu de la contrainte d'alignement, je ne suis pas certain que cette éventuelle souplesse soit suffisante pour garantir la construction d'un bâtiment de taille et capacité suffisantes répondant aux différents enjeux de ce projet.

Aussi me semblerait-il préférable, dans l'intérêt du territoire et des services au public, d'exclure du périmètre de l'AVAP la parcelle AE134, de façon à autoriser une plus grande latitude pour les équipements publics prévus sur ce site.

Dans l'hypothèse où cette demande ne pourrait être satisfaite, il me paraîtrait plus clair de distinguer, dans la partie III du règlement, les spécificités s'appliquant aux bâtiments neufs du Champ de Foire, par nature différentes de celles imposées aux immeubles du centre ancien. Ceci permettrait d'éclaircir et d'assouplir le règlement sur cette zone, notamment sur la question de l'alignement, en l'état contraignante et sujette à interprétation.

La règle d'AVAP semble ici prise de manière trop stricte concernant les aspects de toiture et de façade (il y a d'autres bâtiments voisins). Néanmoins, au regard de la volonté de préserver ce secteur, le fait de limiter les possibilités et de soumettre le projet à l'AVAP et donc à l'avis de l'ABF semble une bonne chose.

Pour les alignements, le règlement prévoit bien de pouvoir s'aligner à la rue et pas seulement au bâtiment mitoyen. On précisera dans l'AVAP en plus de rue, les espaces publics. Le PLU sera mis en cohérence avec ces éléments en permettant une implantation libre des constructions sur cette zone Uep. Le PLU en zone Uep, au regard des toitures présentes permettra des toitures plates sans préciser une obligation de végétalisation, ceci s'opposant aux principes de l'AVAP.

Il n'y aura pas d'ajustement concernant les volets sur ce secteur patrimonial, cela pouvant éventuellement passer pour une adaptation mineure.

Enfin, concernant les règles applicables aux bâtiments neufs, elles seront regroupées dans un seul et même chapitre, la présence de règle de toiture ou de façade pour ces bâtiments n'étant pas logique dans le corps de règlement dédié aux bâtiments patrimoniaux.

Cohérence du règlement du PLU avec celui de l'AVAP

Le règlement de l'AVAP n'a pas été inclus dans le règlement PLU (notamment sur les zones Uep, Ub et agricoles), contrairement à ce qui avait été indiqué lors de la réunion PPA du 29 janvier 2019. De ce fait, nous sommes confrontés à des incohérences entre les deux règlements – à titre d'exemple, sur les parements de pierre et le PVC. Même si le règlement de l'AVAP prime sur celui du PLU, l'application conjointe des prescriptions PLU et AVAP risque d'être contradictoire, soumise à interprétation et difficilement compréhensible pour les pétitionnaires.

Dans un souci de clarification et de sécurisation des procédures d'urbanisme, il me paraîtrait nécessaire de vérifier la compatibilité des deux règlements, voire d'inclure le règlement de l'AVAP au sein du PLU comme cela avait été proposé (en plus de l'annexe).

Traduire l'AVAP dans son ensemble semble compliqué, puisque l'analyse se faisant essentiellement par type de bâtiment (avec donc potentiellement la nécessité d'inscrire des centaines de prescriptions ponctuelles sur le centre-ancien) ; et les règles étant largement des règles interprétatives, qui s'appuient ensuite sur une analyse de l'ABF et de ses services. Ce type de règle colle assez peu avec un PLU.

Il a donc été fait le choix de mettre en place des règles qui respectent les principes de l'AVAP et permettent de cadrer suffisamment l'urbanisme dans le centre-ancien et les espaces paysagers, sans pour autant aller dans le niveau de détail de l'AVAP (plusieurs approches avaient été proposées en réunion PPA sans qu'aucune ne soit validée ...). Suite aux remarques notamment de la CCGQ il sera vérifié les incohérences entre le règlement de PLU et l'AVAP, et des corrections apportées si nécessaire. Les 2 règlements pourront aussi être recroisés pour compléter les règles du PLU sur la base de l'AVAP quand cela est techniquement possible.

Organisation du document / Prescriptions s'appliquant aux bâtiments existants non patrimoniaux

La partie II du document s'intitule « Dispositions particulières applicables aux bâtiments et éléments singuliers d'intérêt patrimonial ». Or elle comprend en pages 19 et 30 des recommandations et prescriptions applicables aux bâtiments sans caractère patrimonial (notamment concernant les matériaux de couverture).

Pour une meilleure compréhension du règlement, il me semblerait préférable qu'aucune prescription de la partie II ne s'applique aux bâtiments sans caractère patrimonial, ou à l'inverse de renommer le chapitre pour l'adapter à tous les bâtiments existants et d'y traiter alors de façon complète le cas des bâtiments non patrimoniaux.

Les règles applicables aux bâtiments neufs, seront regroupées dans un seul et même chapitre, la présence de règle de toiture ou de façade pour ces bâtiments n'étant pas logique dans le corps de règlement dédié aux bâtiments patrimoniaux.

Pertinence du périmètre côté Est

Je constate que le périmètre de l'AVAP inclut côté Est de nombreux bâtiments non patrimoniaux (dont le point d'accueil touristique). Je m'interroge sur la pertinence d'étendre aussi loin le périmètre. Un point d'interrogation subsiste sur le plan, laissant sous-entendre que le périmètre serait encore soumis à questionnement.

Il n'y aura aucune modification de ce périmètre du centre ancien, largement discuté et validé avec les services concernés sauf sur le point laissé en suspens qui sera retiré du périmètre.

2. REPOSE A L'AVIS DU CONSEIL DEPARTEMENTAL DES HAUTES-ALPES

Monsieur le Maire,

J'ai pris connaissance du dossier de l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) sur votre commune.

Pour faire suite à la réunion de concertation avec les personnes publiques associées qui s'est déroulée mardi 28 mai 2019, je vous confirme qu'il pourrait subsister des difficultés d'application du règlement quant à l'évolution du bâtiment de l'ancienne Maison Technique acheté récemment par la Communauté de Communes du Guillestrois-Queyras (CCGQ).

En effet, ce bâtiment, non classé, est inclus dans le périmètre de l'AVAP à proximité des bâtiments classés patrimoine du 20^{ème} Siècle (EDF, La Poste, La Mairie).

Un projet commun CCGQ/Département est en cours de réflexion quant à la reconstruction d'un bâtiment pour accueillir un certain nombre de services publics.

L'interprétation du règlement sur la démolition/reconstruction d'un bâtiment ou sa rénovation eu égard à l'alignement et à l'optimisation des surfaces constructibles, à la mitoyenneté avec le bâtiment EDF et la définition d'une architecture intégrée pourrait être préjudiciable à la réussite du projet.

Aussi, il semble préférable d'exclure la parcelle AE134 du périmètre de l'AVAP afin de pouvoir disposer d'un règlement plus approprié.

Néanmoins, le règlement applicable au zonage devrait être différencié de celui applicable au centre ancien, bien évidemment sans lien.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

La règle d'AVAP semble ici prise de manière trop stricte concernant les aspects de toiture et de façade (il y a d'autres bâtiments voisins). Néanmoins, au regard de la volonté de préserver ce secteur, le fait de limiter les possibilités et de soumettre le projet à l'AVAP et donc à l'avis de l'ABF semble une bonne chose.

Pour les alignements, le règlement prévoit bien de pouvoir s'aligner à la rue et pas seulement au bâtiment mitoyen. On précisera dans l'AVAP en plus de rue, les espaces publics. Le PLU sera mis en cohérence avec ces éléments en permettant une implantation libre des constructions sur cette zone Uep. Le PLU en zone Uep, au regard des toitures présentes permettra des toitures plates sans préciser une obligation de végétalisation, ceci s'opposant aux principes de l'AVAP.

Il n'y aura pas d'ajustement concernant les volets sur ce secteur patrimonial, cela pouvant éventuellement passer pour une adaptation mineure.

3. REPONSE A L'AVIS DU PARC NATUREL REGIONAL DU QUEYRAS

Monsieur le maire,

Vous avez sollicité l'avis du Parc naturel régional du Queyras sur la mise en place l'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine sur la Commune de Guillestre. Nous souhaitons vous féliciter pour ce travail de qualité sur le patrimoine de votre ville et les choix ambitieux faits en termes de rénovation pour le centre bourg.

Il aurait été opportun de développer un peu plus le volet paysager notamment l'identité paysagère des abords de Guillestre en lien avec les maisons vigneronnes.

Il est suggéré si possible de compléter la liste de plantes en annexe p.83 du règlement par : la mention « privilégier les espèces « locales » ou à défaut les moins « exotiques » possibles », proscrire le Buddleia et ajouter à la liste des végétaux champêtres l'épine vinette, l'argousier et l'afatoulier (*Prunus brigantina*).

Le Parc approuve le périmètre délimité des abords et est très favorable à la mise en place de l'aire de mise en place de l'AVAP sur la commune de Guillestre.

Je vous prie de croire, Monsieur, à l'assurance de ma considération et de mes sentiments les plus distingués.

La liste des plantes sera amendée sur la base des éléments sollicités.

Cette identité vigneronne a été à un moment développée mais ce sujet peu retenu par les services de l'Etat notamment.

4. REPOSE A L'AVIS DE LA CRPA

Avis

M. Chaigne, chef de service et ABF par interim des Hautes Alpes salue le travail remarquable, abouti, et très intéressant réalisé conjointement par les différents intervenants de cette AVAP. Il y a eu un vrai dialogue serein entre la DRAC, la DDT, la Mairie et l'ABF. Il a grande confiance en ce futur règlement et est très favorable à cette AVAP.

M. Gondran confirme l'avis de M. Chaigne, il est également très favorable à cette AVAP et à la mobilisation des acteurs locaux qui a eu lieu depuis trois ans.

Mme Pradeille de l'UDAP 05 apporte quelques précisions sur les étapes de ce règlement :

Le PLU a été traité en même temps que l'AVAP. Il a été décidé de se concentrer sur le centre ancien pour y apporter une vraie plus-value. Il y a aussi eu un bon travail de partenariat avec la DREAL chargée de la politique des sites. Le périmètre se cale sur le périmètre des sites classés en prenant bien en compte les 3 Monuments Historiques. L'AVAP permettra de gérer le centre ancien et d'alléger le nombre des avis d'architecte des bâtiments de France dans une partie des secteurs périphériques désormais bien encadrés par le PLU et qui était de toute façon très peu vus depuis les monuments historiques.

Débats

Mme Adrien : Est-ce que le cimetière est dans l'AVAP ?

M. Bernard Leterrier, maire de Guillestre : Non, il n'est pas dans l'aire protégée mais il est bien pris en compte par le PLU et restera très longtemps au même endroit dans la commune, il ne bougera pas.

M. Chaigne : le choix de ne pas l'intégrer dans l'AVAP est tout à fait respectable. Un cimetière peut être géré avec un autre outil que l'AVAP. Les cimetières sont difficiles à réglementer dans la mesure où ils sont soumis à une réglementation particulière, autonome du droit de l'urbanisme.

M. Le Corroller : les cimetières ont toujours un intérêt architectural. Ce sont des sites qui sont amenés à être transformés. La réglementation de ce site particulier ne lui semblait pas évidente avec l'AVAP.

Mme Adrien : c'est dommage de ne pas avoir fixé de règles pour ce site.

M. Hugues : quel matériau avez-vous utilisé pour les toitures ?

M. le Corroller : C'est un sujet complexe. Il fallait des matériaux authentiques, efficaces avec une lecture minérale. Les matériaux de couverture ont beaucoup varié dans le temps. Les couvertures métalliques qui sont les plus courantes n'enlèvent rien à la signature des silhouettes.

M. Chaigne : il y a une difficulté dans les AVAPs de prescrire un matériau dédié qui perdurerait dans le temps. Il faut éviter la banalisation avec des matériaux d'une époque donnée.

M. Hugues : quelles sont les structures les plus anciennes que vous ayez pu repérer et dater ? Que reste-t-il du château ancien ?

M. Bernard Leterrier : il reste la tour du guet qui ferait partie de l'enceinte du château. Dans ce secteur, le matériau de toiture dominant aujourd'hui c'est bien souvent la tôle rouillée.

M. Chaigne : dans le règlement, sont autorisés l'ardoise, le schiste naturel, les bardeaux, le chaume et la tôle de teinte ocre. La prescription porte avant tout sur la forme des toits : il faut conserver la forme et la silhouette mais on ne prescrit pas un matériau unique.

M. Jourdan : l'inventaire des carrières a été fait il y a quelques temps. Est-ce que les carrières officielles sont toutes dans le zonage ?

M. le Corroller : l'AVAP n'a pas de règlement pour les carrières et elles sont en dehors de l'AVAP.

M. Bernard Leterrier : il subsiste une carrière médiévale très ancienne dont la protection est faite par un zonage spécifique du PLU qui protège les carrières.

Vote

L'Avap est voté à l'unanimité. Il n'y a pas d'abstention, ni de vote contre.

La municipalité n'a aucun commentaire à ce sujet.

5. REPONSE A L'AVIS DE L'ARS

Objet : Avis sur la mise en place de l'AVAP

Par courrier du 9 avril 2019, reçu le 12 avril 2019, vous m'avez transmis pour avis le dossier projet de

La municipalité n'a aucun commentaire à ce sujet.

6. REPONSE A L'AVIS DE LA CCSP

Objet : Avis sur la mise en place de l'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP) sur la Commune de Guillestre

Monsieur le Maire,

En réponse à votre courrier du 9 avril 2019, reçu le 12 avril 2019, je vous informe que votre projet de mise en place d'une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP) n'appelle pas d'observation particulière de ma part.

Je vous informe également que je ne serai pas en mesure d'assister à la réunion des personnes publiques associées qui se tiendra le mardi 28 mai 2019, et vous prie de m'en excuser.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

La municipalité n'a aucun commentaire à ce sujet.

7. REPONSE A L'AVIS DU CONSEIL REGIONAL PACA

Monsieur le Maire,

Par courrier du 9 avril 2019, vous m'informez avoir arrêté votre projet d'Aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP), par délibération du Conseil municipal du 25 septembre 2018. Conformément aux dispositions du Code du patrimoine et au Code de l'urbanisme, ce projet est transmis, pour avis, aux personnes publiques associées, dont fait partie le Conseil régional.

Je tiens à souligner la qualité du document qui est très rigoureux. En effet, pour le diagnostic, le cabinet d'étude a utilisé la documentation élaborée par le service de l'inventaire qui avait étudié Guillestre à la fin des années 1990 (dossiers consultés en ligne sur le site du ministère de la Culture). Aucun élément important n'est oublié. Les synthèses sur les caractères architecturaux sont claires et pertinentes.

Le règlement, quant à lui, est très complet, incluant tous les éléments constitutifs des façades et toitures du bâti. De nombreux exemples de mise en œuvre, avec dessins à l'appui, constituent autant d'outils pédagogiques pour guider les futurs travaux. En conséquence, j'ai le plaisir de vous informer que la Région émet un avis favorable à votre projet

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

La municipalité n'a aucun commentaire à ce sujet.

CHAPITRE .3 : MEMOIRE DE REPONSE AUX DEMANDES DE LA POPULATION SUITE A L'ENQUETE PUBLIQUE

N°	NOM	Parcelle / Secteur / ER ...	SYNTHESE	Réponse
1 (courrier unique avec Monsieur CHEVALIER ci-dessous).	STIVANI Pierre	OAP 2 secteur 2 Champ de l'Aze Parcelles AD 88, 89,90 et ER 22	<p>Conteste ER 22 entièrement dans ses parcelles et non en zone agricole comme pour l'ER n°21. Différence de traitement qui n'est pas acceptable.</p> <p>ER 22 affecte grandement sa maison sur la parcelle AD 88. Portail et mur à démolir pour passage et accès à la route existante. Problème majeur d'accès à son garage.</p> <p>Pente à 25 % compliquée pour y faire passer la route.</p> <p>Veut pouvoir faire quelques logements et non 15 logements / ha et demande si cela est possible.</p> <p>Ne veut pas payer la route sur ces deniers personnels alors que tout le monde va l'utiliser.</p>	<p>L'emplacement réservé n°22 est maintenu car la municipalité souhaite qu'une voie publique de bouclage existe entre le Chemin des Chapelles, par l'actuelle impasse Saint-Roch jusqu'au Chemin du Champ de l'Aze, cette volonté étant cohérente avec le projet global sur le territoire et le projet de quartier.</p> <p>Le choix avait été fait de passer l'ER n°22 sur les parcelles en question afin d'éviter de consommer des terres agricoles. Le passage de l'ER n°21 hors zone agricole n'était pas possible sur le tracé. Cet emplacement réservé va être retiré (voir réponse aux PPA et suivantes).</p> <p>La municipalité est consciente des enjeux liés à cet emplacement réservé, et des travaux à mener, mais l'intérêt collectif est ici supérieur à l'intérêt propre de Monsieur STIVANI.</p> <p>L'accès au garage, au regard de l'implantation de l'emplacement réservé n'est absolument pas remis en cause.</p> <p>Concernant la densité minimale, celle-ci participe à la densification recherchée à l'échelle de la commune. Cette densité de 15 logements / ha est relativement faible par</p>

				<p>rapport à ce qui est imposé sur d'autres secteurs, mais permet à l'échelle globale de cette OAP de diversifier les formes urbaines et de proposer des produits différents sur le marché. Il est inenvisageable de descendre à une densité inférieure aujourd'hui sur ce type de secteur de projet, notamment après le travail mené avec les services de l'Etat. Plus généralement cela ne répond pas aux principes de la loi et à la volonté des élus pour le territoire.</p> <p>Enfin, la route étant en emplacement réservé, elle sera à la charge de la commune, qui pourra décider de mettre en place une participation. La voie ne sera donc pas payée à proprement parlé par Monsieur STIVANI même s'il pourrait être amené à y participer.</p>
2 (courrier unique avec Monsieur STIVANI ci-dessus).	CHEVALLIER Stéphane	OAP2 secteur 3 Champ de l'Aze P138	<p>Voulait aménager avec M. Sesny 139, s'étonne d'être passé de secteur 2 à 3.</p> <p>Bien plus logique en secteur 2, puisque les terrains sont au même niveau.</p> <p>Il y a un mur en béton armé et une différence de niveau avec la parcelle AD 90.</p> <p>Bien plus de voirie à créer en passant par là et des contraintes du côté de la maison de Monsieur STIVANI.</p> <p>N'a pas droit de passage sur impasse St Roch.</p>	<p>Il est envisagé que l'impasse Saint-Roch devienne une voie publique.</p> <p>Dans ce cadre, aucun droit de passage ne sera accordé.</p> <p>Au regard des éléments développés et des équilibres financiers à respecter sur le secteur, la parcelle de Monsieur CHEVALIER sera placée dans un nouveau secteur « mixte » qui lui permettra de réaliser son opération avec le secteur 2 ou avec le secteur 3.</p> <p>Cette solution est acceptable techniquement dans les 2 cas et permet de ne bloquer aucune opération, par exemple si aucune entente n'était trouvée avec le secteur 2, ou avec le secteur 3 si des blocages subsistaient en droit privé (accès, raccordement aux réseaux).</p>
3	SESNY Richard	OAP 2 secteur 2 Champ de l'Aze AD 139	Signale quelques erreurs matérielles dans le rapport de présentation.	Les erreurs matérielles seront corrigées.

			<p>Estime que l'impasse est mal représentée sur les plans (des OAP a priori), et qu'il y a un déni de réalité.</p> <p>Estime qu'il y a un manque de clarté dans l'écriture de l'OAP concernant la desserte.</p> <p>Sollicite des changements dans les raccordements aux réseaux, notamment pour pouvoir raccorder les secteurs 2 et 3 au réseau privé de l'impasse Saint-Roch.</p> <p>Pas tout à fait d'accord sur le fait que le secteur 2 soit une zone AU et non U, mais prêt à l'accepter si une plus grande souplesse est laissée sur les réseaux, notamment sur les remarques faites plus avant.</p> <p>Question sur « remembrement, « préemption, délaissement ».</p>	<p>Ensuite, seul le rapport de présentation est cité. On comprendra que ces remarques valent pour les pièces opposables concernées.</p> <p>Les plans de l'OAP ne désignent pas les éléments de droit privé et servitudes de passage existantes, mais bien l'état de la voirie. Néanmoins, ces éléments seront clarifiés afin de faciliter la lecture et la compréhension.</p> <p>En lien avec la réponse formulée à Monsieur CHEVALIER, il sera laissé la possibilité d'aménager les secteurs 2 et 3 ensemble (voirie, réseau ...), tout en laissant la souplesse à ce secteur 2 de se réaliser seul. Le PLU ne permettra pas de passer outre les conventionnements privés sur les réseaux tant que l'impasse Saint-Roch n'aura pas été acquise.</p> <p>L'écriture concernant la desserte sera améliorée si possible mais les principes édictés resteront les mêmes, avec une volonté finale de bouclage entre tous les secteurs.</p> <p>On précisera que le schéma de l'OAP n'est pas « indicatif » contrairement à ce qui est dit, mais bien un schéma édictant des « principes ». Ces principes devront être respectés même si le tracé n'a pas à être conforme à celui représenté sur le schéma.</p> <p>La mise en place d'un emplacement réservé ne donne aucun droit de préemption au bénéficiaire. Ceci reste une procédure différente.</p> <p>Les propriétaires possèdent bien un droit de délaissement. Pour rappel, confronté à un emplacement réservé qui lui est opposable pour une durée qui n'est pas déterminée et qui l'empêche d'user librement de son terrain, le</p>
--	--	--	--	--

				<p>propriétaire doit pouvoir forcer l'appropriation de son immeuble par le bénéficiaire de la réserve.</p> <p>C'est pourquoi la contrepartie offerte aux propriétaires d'emprises frappées d'un emplacement réservé par le PLU consiste en la faculté de le délaissé.</p> <p>Les modalités d'exercice de ce droit consistent en une mise en demeure adressée au réservataire d'acquérir son bien immobilier.</p> <p>La mise en demeure doit être transmise en mairie, correspondant à un guichet unique quel que soit le bénéficiaire de l'emplacement, la Commune devant rapidement communiquer la mise en demeure au réservataire.</p> <p>En l'absence d'accord amiable sur le prix du bien immobilier à l'issue du délai d'un an à compter de la réception de la mise en demeure, le Juge de l'expropriation peut être saisi pendant un délai de trois mois, soit par le propriétaire soit par la collectivité.</p> <p>Le Juge de l'expropriation déterminera le prix du bien délaissé, en faisant abstraction de la servitude, et prononcera obligatoirement le transfert de propriété.</p> <p>Toutefois, le propriétaire peut retirer sa mise en demeure d'acquérir avant que le prix ne soit fixé et que le transfert de propriété ne soit prononcé.</p> <p>Pareillement, le réservataire peut faire obstacle au délaissement en supprimant ou en faisant supprimer la mesure de sauvegarde à son profit par une modification du document d'urbanisme et ce, avant l'intervention du</p>
--	--	--	--	--

				<p>jugement de première instance susceptible de prononcer le transfert de propriété en droit de délaissement.</p> <p>Pour les remembrements mentionnés dans les réponses au bilan de la concertation, il ne concerne aucunement une obligation mais il semble difficile d'envisager les aménagements autrement au regard de la complexité du secteur, ne serait-ce que pour le secteur concerné par la demande de Monsieur SESNY avec le passage de l'emplacement réservé et donc d'une future voirie communale. Un des outils pourrait être une AFUL.</p>
4	MANNENT Henri	OAP1 La Longeagne secteur 2 AH 21, 22, 23, 25, 26	<p>Opposé à OAP car souhaite faire 6 lots pour 6 logts.</p> <p>Fait son affaire des accès depuis l'existant (qu'il décrit), mais en prévoyant un accès depuis une route prévue dans le secteur 2.</p>	<p>La municipalité ne peut pas répondre favorablement à cette demande car les terrains en question participent clairement du projet d'ensemble sur le secteur de la Longeagne (d'ailleurs Monsieur MANNENT envisage un accès par une de ces voies).</p> <p>Il est important pour l'équilibre financier de l'opération que tous les terrains participent financièrement à l'aménagement du secteur, ce qui ne devient plus possible si l'on autorise des accès divers.</p> <p>Certains des accès proposés (le canal) sont d'ailleurs peu envisageables puisque Monsieur Manent n'est pas propriétaire du canal et que l'accès serait techniquement particulièrement difficile.</p> <p>Le but n'est pas non plus de multiplier les accès.</p> <p>Ce projet d'ensemble fait totalement sens au regard de la loi.</p> <p>Concernant la densité, ou la possibilité de découper à sa guise, là encore, la logique de projet d'ensemble ne semble pas comprise. Comme cela a déjà été expliqué lors de la</p>

				<p>concertation la volonté de la commune a été de prévoir sur ce terrain contraint une mixité des formes urbaines et sociales en tenant compte des constructions limitrophes, des accès existants, de la pente, des coûts d'aménagement imputables aux propriétaires et aux collectivités, à l'ensoleillement ...</p> <p>Il s'agit d'une vaste zone stratégique de développement idéalement positionnée à proximité des équipements.</p> <p>C'est dans cette logique d'ensemble que l'OAP a été prévue. Rappelons que les différents secteurs sont autonomes dans une logique d'aménagement d'ensemble et qu'un remembrement sera indispensable (chaque propriétaire perdant un pourcentage de son terrain identique qu'une voie passe dessus ou non).</p> <p>C'est cet urbanisme pensé et réfléchi à long terme et pour la collectivité qui est au cœur du projet de PLU et non un urbanisme au coup par coup que l'on retrouve largement sur la commune avec des problèmes latents d'infrastructures, de lien inter-quartier ...</p>
5	<p>CAILLOL Marguerite</p> <p>WALLUKAT Bernadette</p>	<p>AH 355 (ex 392) zone Ub</p> <p>Maison 223 chemin de la Lauze Ub</p> <p>OAP 3 Le Serre Secteurs 2 et 4 (bande)</p> <p>ER 24 Chaufferie</p>	<p>Pensaient que 355 et 223 étaient en zone agricole.</p> <p>Opposé à OAP sur l'ancien camping Audier sans préciser la teneur de cette opposition.</p> <p>Opposé à chaufferie, voir terrain des voisins.</p>	<p>Il n'y a pas de parcelle 223 au Chemin de la Lauze, mais la parcelle AH 355 est bien en zone Ub ce qui avait été confirmé lors de la concertation.</p> <p>Faute de précision concernant l'opposition à l'OAP, il n'y aura aucune modification, les élus réaffirmant leur projet sur ce secteur.</p> <p>Il n'y aura aucune modification de l'emplacement réservé, une chaufferie bois pouvant à terme être une solution pertinente pour ce secteur.</p>

6	SMITS Luc représenté par Me Anselmetti	AI 246 Le Chainet	Revenir en UB comme la parcelle juxtante construite en 2018 après division de la parcelle d'origine.	<p>Cette parcelle est la seule parcelle sollicitée lors de l'enquête publique pour un passage de zone A/Ap à une zone U, qui est à la fois en continuité de l'urbanisation (respectant donc à ce titre les principes de la loi montagne), en dehors d'une zone de protection paysagère de l'AVAP zones que la municipalité ne souhaite pas modifier pour des projets individuels, en dehors d'une zone rouge PPRn, et qui ne remet pas en cause un vaste espace agricole fonctionnel ou ne nécessite pas d'inclure un secteur plus large qui serait injustifiable au regard de la modération de la consommation d'espaces défendue dans le projet et dans le cadre de la loi (ALUR notamment).</p> <p>Il est donc proposé de passer cette parcelle ou une partie de la parcelle en zone Ub. Ce classement sera néanmoins soumis à un passage en CDPENAF et à un avis conforme du préfet, au titre des articles L142-4 et L142-5 du code de l'urbanisme, cette parcelle étant située en dehors de la partie actuellement urbanisée (PAU). De la réponse apportée lors de ce nouveau passage en commission dépendra le classement de la parcelle.</p>
7	LEGRE Henri	AA 270 ancienne épicerie Maximin (en fait la parcelle est la parcelle AA150).	<p>Trouve que les mesures proposées dans le centre sont irréalistes au regard du coût de rénovation et que les aides ne sont pas assez substantielles.</p> <p>Propose :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dégrèvement foncier pour relancer restauration en Centre ancien. • Acquisition prioritaire d'un emplacement de parking pour les personnes qui rénovent en centre-ancien. • Lutte contre les incivilités. 	<p><u>Rénovation centre-ancien :</u></p> <p>Le travail mené dans le cadre de l'AVAP et du PLU a totalement intégré cette problématique financière et la question d'avoir un habitat adapté aux besoins actuels y compris en centre-ancien.</p> <p>Ces questions sont croisées avec d'autres enjeux, patrimoniaux, fonctionnels ... et les choix découlent de cette démarche.</p> <p>Plusieurs aides sont actuellement mises en place et la commune est tout à fait en phase avec ce besoin d'accompagner au mieux les propriétaires ou les futurs propriétaires. Les propositions en question ne relèvent</p>

			<p>Souhaite pouvoir faire un petit appart de plain pied plutôt que de conserver le local commercial comme le prévoit la prescription.</p>	<p>néanmoins pas directement du PLU ou de l'AVAP qui ne reviendra pas de manière substantielle sur les choix réalisés dans l'AVAP et traduits dans le PLU sur ces secteurs patrimoniaux.</p> <p><u>Linéaires commerciaux / création d'un appartement :</u> La municipalité souhaite conserver la prescription qu'elle a mûrement réfléchi afin de favoriser la redynamisation du centre ancien. Aucune exception ne peut être faite, qui ne remettrait en cause le principe général. Le cas de Monsieur LEGRE est particulièrement représentatif puisque situé sur un espace public récemment réaménagé.</p> <p>Ce traitement qualitatif de l'espace public est une première pierre posée au large projet de redynamisation commerciale mené par la municipalité, et auquel le PLU participe par cette prescription.</p> <p>Il ne peut donc être répondu favorablement à cette demande.</p>
8,35 et 62	LEONETTI Jean et Hélène	ER4 et ER 11	<p>Opposé aux emplacements réservés car cela nuirait grandement à la maison et aux possibilités de construction sur terrain.</p> <p>Demande sur la logique du tracé SPR puisque la maison est « coupée en 2 » par une protection, mais pas sur la même partie que ce que l'on voit au cadastre ancien.</p>	<p><u>ER n°4 (école) :</u> Suite à la demande formulée et aux éléments détaillés transmis, l'emplacement réservé n°4 sera réduit en direction de la maison des demandeurs afin de limiter les interactions. Il sera précisé qu'aucun bâtiment en élévation ne pourra y être construit (limiter la zone à un abri éventuellement), puisque l'idée était avant tout une extension des espaces extérieurs. Ces éléments apportent une réponse positive à la demande formulée, pour laquelle un retrait pur et simple n'est pas souhaité.</p> <p><u>ERn°11 (passage) :</u> L'emplacement réservé n°11 sera réduit afin de ne pas s'inscrire sur l'escalier et la construction qui le soutient.</p>

				<p>Il sera limité en partie nord de ce qui était actuellement tracé sur environ 2,6 m afin justement de régler des problèmes de propriété et de s'assurer un meilleur accès à la cour de l'école (portail présent au fond de la voie actuelle).</p> <p><u>AVAP :</u> Ce découpage sera réexaminé à la lumière des remarques transmises et corrigé ou mieux justifié si nécessaire.</p>
9	PASCAL Claude	AK63, 66, 67, 166 Camping	<p>Demande Ub au lieu de Ut, tout en précisant que c'est bien un camping.</p> <p>Evoque un classement actuel en Ub.</p>	<p>La municipalité ne souhaite pas répondre favorablement à cette demande à la fois dans le cadre de sa politique générale concernant le maintien des hébergements touristiques, mais aussi puisque ce secteur présente avant tout une caractéristique naturelle.</p> <p>Ainsi, à l'opposé d'un classement en zone Ut, c'est plutôt un classement en zone N, voire en zone A (pour une reconquête agricole), qui aurait pu être choisi, mais aucunement une zone Ub.</p>
10	HERMITTE Paul	<p>OAP2 Champ de l'Aze secteur 4 AD 140 à 143</p> <p>ER 2 centre-ville Jardin enfants, parking P272</p>	<p>OAP : Pas opposé à un aménagement.</p> <p>ER 2 : Négociable sauf parking. Veut garder 2000m2 environ pour sa fille</p>	<p>La demande ne peut être acceptée car ce projet répond à un réel besoin, notamment démontré dans le cadre de l'étude de programmation urbaine.</p> <p>2000 m² représentent la moitié du secteur. Cela ne correspond pas non plus au projet communal en matière de densification que d'envisager un terrain de 2000 m² pour une construction.</p> <p>Enfin, il n'est pas possible aujourd'hui de localiser un éventuel découpage même plus modéré pour l'installation de la fille de Monsieur HERMITTE.</p> <p>La municipalité restera néanmoins ouverte dans le cadre de l'acquisition du terrain par le biais de l'emplacement réservé à un arrangement pour permettre à la famille HERMITTE de conserver un morceau de terrain permettant</p>

				cette installation, si celle-ci ne remet pas en cause le projet développé ici.
11	RAOUX Henri	Montgavie ER32 Elargissement chemin C1697 C1037	Remercie la commune pour la prise en compte de doléances portées lors de la concertation. Demande partage entre riverains. Refus sur parcelle C1697 car elle sert de parking à propriété C1037	L'emplacement réservé n°32 sera entièrement retiré au regard de la demande du CD05 concernant l'accès au secteur de Montgavie, l'élargissement de la voie communale ne faisant alors plus sens.
11 bis	RAOUX Roger	Montgavie C1750 et/ou C1752 et autres parcelles en A	Commissaire enquêteur : Constructibilité agricole + habitation sont-elles possibles ? <i>En fait la demande porte plutôt sur le fait de savoir si l'on peut construire plusieurs bâtiments agricoles en zone A si les terrains n'appartiennent pas à la même personne.</i>	En zone A, les constructions agricoles sont autorisées (sous réserves de l'application d'autres contraintes – par exemple la servitude d'utilité publique liée à la présence d'un site classé ici). Les habitations sont autorisées à condition d'être strictement nécessaires à l'activité agricole, et dans la limite de 150 m ² de surface de plancher. Ces constructions ne sont en rien limitées par la surface de la zone ou le fait d'appartenir à différentes personnes.
12	PILOT Joëlle	OAP La Longeagne secteur 1 AH 49	Opposée notamment car les espaces communs sont tous sur sa parcelle afin de favoriser les propriétaires alentours.	Au regard du schéma proposé dans l'OAP, il n'y a ici pas d'atteinte spécifique à la parcelle de Madame PILOT, celle-ci devant de toute façon être englobée dans un projet plus général. Ainsi, il avait été précisé lors de la concertation (bilan de la concertation disponible dans le dossier d'enquête publique) que : « <i>les différents secteurs sont autonomes dans une logique d'aménagement d'ensemble et qu'un remembrement sera indispensable (chaque propriétaire perdant un pourcentage de son terrain identique qu'une voie passe dessus ou non)</i> ». Plus généralement, une lecture à la parcelle de ces schémas n'est pas pertinente puisque l'on reste sur du principe. Les

				espaces communs évoqués pourraient se retrouver à cheval avec les parcelles voisines ou même en dehors de la parcelle en question, selon qu'ils respectent le principe général.
13	URLI Pierre GESTIERO J Pierre A	Impasse St Roch et OAP Champ de l'Aze AD 159 D 263,264	NON au passage sur l'impasse privée St Roch de ceux qui n'ont pas d'accord écrit et pour ceux qui ont des terrains familiaux autour de leurs parcelles de l'OAP. Les réseaux sont sous dimensionnés donc impossible d'envisager que Monsieur Chevalier vienne s'y raccorder.	<p>La question n'est plus du tout celle d'un passage, mais bien la création d'une voie publique permettant de desservir tout le Champ de l'Aze et de boucler vers le Chemin du Champ de l'Aze.</p> <p>Cette volonté de limiter les impasses sur le territoire est largement développée dans le projet et dans l'étude de programmation.</p> <p>Sur l'impasse Saint-Roch, se posent encore d'autres problèmes, avec l'absence d'aire de retournement, des problèmes sur les réseaux humides ...</p> <p>Les habitants ont été largement informés, notamment dans le cadre d'une réunion des riverains de l'impasse / Champ de l'Aze, organisée par la commune, le 15 mars 2017.</p> <p>L'OAP permettra à Monsieur Chevalier d'accéder et de se raccorder sur cette impasse à condition que les problèmes de droit privé ne s'y opposent pas, et bien évidemment et comme pour demande d'urbanisme, sous réserve de la suffisance des réseaux.</p> <p>Cette volonté défendue d'une urbanisation en impasse et du chacun chez soi n'est pas du tout la logique prônée plus généralement dans le projet communal à travers le PLU.</p>
14	CANEZZA Christiane Thierry	H88, 92, 884, 885, 889, 891 Serre de Risoul et Serre du Pin	Constructibilité pour 4 chalets bois.	Ces parcelles présentent une discontinuité au titre de la loi montagne.

	Laurent			Elles sont particulièrement éloignées de la PAU et au regard des espaces constructibles dans la PAU, il n'a jamais été fait le choix dans le projet d'envisager une constructibilité en discontinuité, qui aurait été ici injustifiable (sans parler de l'incohérence financière en matière d'extension de réseaux par exemple). Il n'y aura donc aucune modification du projet pour cette demande.
15	PACTEAU Cyrille Ferme du Villard SCI Gîte du Villard ASSAL Stéphane	AL 51, 75, 76, 77 et 78 AL 49 et 50	Passer ces 4 parcelles de Ucamp en A. Laisser ces 2 parcelles en A (et non Ucamp). Nouveau chemin d'accès sur A 50 et non AL 48.	Il sera répondu favorablement à cette demande, qui vient en contradiction avec les demandes réalisées lors de la concertation, avec un classement en zone A de l'ensemble des parcelles sollicitées.
16	ROUANE Solange CHASTAN Alain	AE 223 Pré Parenq AE 226 Maison Chastan	Construire sur 223 en limite de 408. Si règlement OK.	Le règlement ne permet de construire sur les limites séparatives que dans le cas de constructions mitoyennes. Une telle réalisation semble compliquée au regard de la construction existante sur la parcelle AE408. On peut par contre y construire des annexes de moins de 3.50 m au faitage. Un permis de construire portant sur la construction de deux maisons mitoyennes est actuellement en cours d'instruction sur la parcelle 223.
17 et 18	BRITO Henrique	ER 25 sur chemin d'Eygliers ER21 chemin le long du Simoust	Pas d'accord, l'emplacement frôle son bâtiment Les Barnières 2. Faire de chaque côté chaque fois que c'est possible.	<u>ER 25</u> : Le tracé reste du même côté de la route, en l'occurrence en amont de celle-ci, sur l'ensemble du tracé. Il n'y a pas de logique technique à aller en face. Il n'y aura donc aucune modification sur ce point.

			Pas d'accord sur le passage vers piscine AE 24 dans zone UI. Déviation possible avant à droite sur chemin existant.	<u>ER 21</u> : Suite à la forte opposition sur ce secteur à la fois de certaines PPA et de la population, mais aussi du jugement rendu concernant la desserte de la zone 1Aud, l'ER n°21 sera retiré.
19	DOMENY Georges et sa Famille	ER9 route en bas du camping	Opposé, dévalue hôtel et camping, 2 atouts de Guillestre	<p>La municipalité a largement été sensibilisée à ce cas tout au long de la procédure, notamment lors de la concertation. La municipalité est également en accord avec l'intérêt de ce camping et plus généralement de l'activité d'hébergement sur ce secteur.</p> <p>Néanmoins, il semble abusif de justifier de la perte de 5 emplacements au regard de la largeur de l'emplacement réservé.</p> <p>Le Catinat Fleuri est également situé le long d'une voie permettant d'accéder à l'un des principaux parkings de la commune avec un passage de véhicules déjà important. Une voie existe déjà derrière la bibliothèque avec des stationnements. Un parking existe le long des emplacements de camping mentionnés.</p> <p>Si on ne peut pas nier que le passage d'une voie aura des impacts sur le camping, la municipalité estime qu'ils ne sont pas de nature à remettre en cause l'activité.</p> <p>Enfin, et surtout, les enjeux liés à cette voie sont majeurs pour le territoire, notamment dans l'optique d'une sécurisation des déplacements motorisés mais surtout piétons vers le collège, et les équipements sportifs et culturels de la commune. Aucune alternative raisonnable n'existe sur le bas du Queyron, ceci ayant été étudié lors de l'étude de programmation réalisée en 2016 / 2017.</p> <p>Cet emplacement réservé existait déjà au POS.</p>

				Il n'y aura donc aucune modification sur ce point, mais la commune reste à l'écoute de Monsieur Domeny dans le cadre des futurs aménagements afin de limiter au maximum les impacts sur son activité.
20	AUDIER Robert	ER31 élargissement chemin de La Lauze AK221 (division AK 70 en longueur)	Opposé d'autant plus qu'il est seul à supporter l'élargissement sur cette longueur. Dit qu'il faut largement préciser le projet, et que rien n'est fait depuis des années. Estime que le terrain, largement amputé, sera invendable.	La parcelle est la seule à supporter l'emplacement réservé car c'est techniquement la solution la plus adaptée : <ul style="list-style-type: none"> • en amont de la voie existante (pas de remblai nécessaire) ; • en continuité de l'emplacement réservé situé du même côté sur plus de 350 m avant sa parcelle ; • puisqu'une construction est bâtie à l'alignement en face de sa parcelle. <p>La vision de la municipalité est ici d'agir dans l'intérêt de la collectivité en élargissant cette voie pour des raisons notamment de sécurité (emplacement réservé déjà présent au POS sur la même emprise).</p> <p>Au regard de la pente et du futur talus engendré, il pourra être envisagé de limiter le recul par rapport à la voie pour un garage par exemple afin de permettre de faciliter l'aménagement de la parcelle (à laquelle il reste quoiqu'il arrive 13 m de profondeur une fois les prospects appliqués pour construire ce qui ne grève en rien une possibilité de vente).</p> <p>Il n'y aura donc aucune modification sur l'emplacement réservé proprement dit, mais une solution sera proposée pour faciliter l'aménagement.</p>
21	CIVALERO Claude 1	ER6 sur AE 420 6 garages	Opposé. Estime que l'emplacement réservé n'est pas justifié, ou mal justifié.	Cet emplacement réservé sera conservé , car permettant de conforter les aménagements en zone Uep, notamment en lien avec le passage de la future voie derrière l'école, de sécuriser la sortie de cette voie et du parking, voire de retrouver du stationnement complémentaire.

			Lèse aussi maison collective AE 128 louée car les garages y sont attachés et permettent de valoriser ce bien.	La municipalité pourra accompagner Monsieur CIVALERO en cas de vente de son bien pour trouver des concessions sur le parc public afin de répondre à ses besoins de stationnement, comme le prévoit la loi.
22	ROLANDO Gérard	AB116 et 117 La Condamine	Constata qu'elles sont en UB avec ER 37 au pied.	C'est en effet le cas.
23	SCI JULAUR 1 MARTIN Geneviève Julien, Laure	OAP 4 route de la gare P 65, 66, 67	Pas opposé si modifications possibles : Pas de chemin piétons, constructions pavillonnaires car fermement opposés à du collectif, agrandir le zonage Ub de la maison en suivant canal d'arrosage.	<p>L'ensemble des demandes remettent totalement en cause l'OAP et le principe de la zone. L'opposition est donc claire.</p> <p>Le principe d'un cheminement piéton sera conservé car permettant un passage beaucoup plus rapide de l'école et de la Mairie notamment vers la Route de la Gare, et surtout un passage sécurisé contrairement au haut de l'Avenue du Docteur Julien Guillaume (Barry), dont l'aménagement est techniquement très difficile et n'a pas été retenu dans l'étude de programmation urbaine.</p> <p>Concernant les collectifs, cette forme n'est aucunement imposée, mais seulement une densité minimale de 20 logements / ha. La forme peut donc être différente, maison mitoyenne, villa avec entrée commune et 2 logements ...</p> <p>Enfin, les propriétaires sont libres de conserver un espace vert autour de leur construction s'ils le souhaitent, rien n'imposant de venir s'implanter en limite de zone. Ceci sera précisé dans l'OAP en prévoyant le maintien d'une couronne verte autour de leur maison.</p>
24	SCI JULAUR 2 MARTIN Geneviève Julien, Laure	AI 5 Champ Chevallier	Passer de Ap en Ub.	<p>La demande est refusée car le terrain est situé :</p> <ul style="list-style-type: none"> en dehors des enveloppes urbaines et que le projet communal dans une logique de modération de la consommation d'espace s'inscrit pour le développement résidentiel uniquement dans ces enveloppes (hors cas spécifique de Montgauvie) ;

				<ul style="list-style-type: none"> sur des terres à potentiel agricole à préserver pour le maintien ou le développement de cette activité ; dans un secteur identifié par le Site Patrimonial Remarquable (SPR ou AVAP) comme un secteur à ne pas construire compte tenu des enjeux paysagers. <p>Etant située en dehors de l'enveloppe urbaine, elle nécessiterait une dérogation au titre des articles L142-4 et L142-5 du code de l'urbanisme, pour laquelle il faudrait défendre un intérêt de développement nécessaire à la collectivité, ce qui ne semble pas évident au regard des surfaces disponibles par ailleurs dans la PAU existante.</p> <p>Précisons que cette parcelle a été classée en zone INA (équivalent 1AU) pendant toute la validité du POS sans qu'aucune construction n'y voit le jour.</p>
25	SCI JULAUR 3 MARTIN Geneviève Julien, Laure	ER 13	Opposé, car ils ne voient pas de grand intérêt à ce parc, peu fréquenté, que les accès existent déjà et pourraient être améliorés, et qu'ils sacrifieraient leur bâtiment entièrement rénové.	Cet aménagement est nécessaire dans le cadre des aménagements et des politiques en cours au niveau de la revitalisation du centre-ancien de Guillestre. L'emplacement réservé est donc maintenu.
26	SCI JULAUR 4 MARTIN Geneviève Julien, Laure	AE 174,421,162	OAP = Dent creuse donc il en existe d'autres. (voir exemple) Demande que les parcelles AE 174, 421, 162 soient mises en OAP.	Il a été fait le choix sur ce terrain au regard de sa surface, de son éloignement du centre et de la typologie du quartier, de ne pas y prévoir une OAP, ce qui a été mûrement réfléchi. La différence avec le terrain des demandeurs et d'ailleurs essentiellement basée sur ces 2 derniers éléments, la surface étant assez équivalente.
27	CARRE Madeleine	OAP Le Serre secteur 6 348 et 349 + P 179 en Ua1	S'informe sur OAP, prend acte. Idem parcelle 179 de son frère.	La municipalité n'a aucun commentaire à ce sujet.

28	ROBERT Joséphine, J Paul Jacky, Joël FAUDON Jacky	AI 211 212 213	<p>Demandent Ub (dent creuse) au lieu de A.</p> <p>Précisent que les réseaux sont présents à proximité.</p> <p>Précisent que le PPRn n'y est pas valable, et qu'une révision pourra y être envisagée dans 5 ans.</p> <p>Donc ne comprennent pas pourquoi ils ne sont pas en zone U.</p>	<p>La demande est refusée car les terrains sont situés :</p> <ul style="list-style-type: none"> • en zone rouge PPRn malgré les remarques formulées ; • en dehors des enveloppes urbaines et que le projet communal dans une logique de modération de la consommation d'espace s'inscrit pour le développement résidentiel uniquement dans ces enveloppes (hors cas spécifique de Montgauvie) ; • sur des terres à potentiel agricole à préserver pour le maintien ou le développement de cette activité. <p>Etant situés en dehors de l'enveloppe urbaine, ils nécessiteraient une dérogation au titre des articles L142-4 et L142-5 du code de l'urbanisme, pour laquelle il faudrait défendre un intérêt de développement nécessaire à la collectivité, ce qui ne semble pas évident au regard des surfaces disponibles par ailleurs dans la PAU existante et du classement en zone rouge du PPRn.</p>
29	AUDIFFREN René	AK 71 2565m2 au-dessus de ER 31	Constate classement en UB.	La parcelle est bien classée en zone Ub dans le projet de PLU.
30	MARCELLIN Christine ALLAMANO Gérard	OAP Pré Parenq 227 à 230 8600m2	<p>D'accord avec l'OAP. Désir de lotir selon les indications relevées.</p> <p>Désenclavement selon jugement du 12/03/19.</p>	La municipalité n'a aucune remarque mais précise que l'emplacement réservé n°21 est retiré suite aux nombreuses demandes formulées en ce sens.
31	BRITO Henrique	Ancien Hôtel Les Barnières 1 AE 187	Demande changement de destination du bâtiment pour faire appartements, donc changement de zonage.	<p>Une déclaration préalable a été accordée pour un changement de destination.</p> <p>Il n'y aura aucune modification dans le cadre du PLU puisque la règle demande de maintenir les hébergements hôteliers et touristiques et que cet établissement aura déjà changé de destination.</p>
32	FEUILLASSIER Claire et Luc 2	AC 14 2985 m2 Serre Méyère et E789	Demandent classement en zone Ub	Ces parcelles présentent une discontinuité au titre de la loi montagne.

		1372m2 La Lauze en Ap		Elles sont particulièrement éloignées de la PAU et au regard des espaces constructibles dans la PAU, il n'a jamais été fait le choix dans le projet d'envisager une constructibilité en discontinuité, qui aurait été ici injustifiable (sans parler de l'incohérence financière en matière d'extension de réseaux par exemple). Il n'y aura donc aucune modification du projet pour cette demande.
33	FRISON Gérard, Cella, Colette	P 26 Le Chazal ex 603 604 605	Demande Ub au lieu de Ap	La demande est refusée car le terrain est situé : <ul style="list-style-type: none"> • en dehors des enveloppes urbaines et que le projet communal dans une logique de modération de la consommation d'espace s'inscrit pour le développement résidentiel uniquement dans ces enveloppes (hors cas spécifique de Montgauvie) ; • sur des terres à potentiel agricole à préserver pour le maintien ou le développement de cette activité ; • dans un secteur identifié par le Site Patrimonial Remarquable (SPR ou AVAP) comme un secteur à ne pas construire compte tenu des enjeux paysagers. <p>Etant située en dehors de l'enveloppe urbaine, elle nécessiterait une dérogation au titre des articles L142-4 et L142-5 du code de l'urbanisme, pour laquelle il faudrait défendre un intérêt de développement nécessaire à la collectivité, ce qui ne semble pas évident au regard des surfaces disponibles par ailleurs dans la PAU existante.</p>
34	BLEINC Fabrice et Franck	OAP La Longeagne secteur 5	Prendent acte et aviseront en temps voulu.	La municipalité n'a aucun commentaire à ce sujet.
36	FEUILLASSIER Claire et Luc 1	ER 14 centre bourg AA 220 47m2	Opposé car implique démolition maison 4 étages et qu'a priori le projet n'est plus valable (information par le chargé de mission).	Le projet envisagé ici a en effet été abandonné pour des raisons techniques et l'emplacement réservé peut donc être retiré.

37	GADENZ Antoine et Francine PAILLAT Dominique (voisine)	ER37 sur AB256 AB257	C'est déjà une route. Demandent une barrière le long de AB 257 et réhabilitation tranchée des eaux.	C'est en effet déjà une route sur cette parcelle, mais la parcelle n'appartient pas à la commune. L'emplacement réservé vise à en faciliter la gestion. Les demandes sur la barrière et la tranchée des eaux ne concernent pas directement le PLU.
38	GADENZ Antoine et Francine	ER 19 59m2	Opposés.	La municipalité souhaite justement conserver cet emplacement réservé dans le but d'acquérir la voie et ainsi mettre fin aux problèmes qui existent sur ce passage.
39	PHILIP Robert et Catherine	OAP 2 : ER21 (route) et ER51 (centralité) <i>L'ER 51 est en fait dédié à un point déchet.</i>	Pas d'accord que les lotissements utilisent terres agricoles pour leur accès. Route desserte OAP 2 doit être dans OAP2.	Suite à la forte opposition sur ce secteur à la fois de certaines PPA et de la population, mais aussi du jugement rendu concernant la desserte de la zone 1Aud, l'ER n°21 sera retiré. Concernant l'emplacement réservé n°51, la municipalité n'est pas contre son retrait au regard des arguments développés mais attache devra être prise auprès de la CCGQ pour valider ce point et voir si une solution alternative peut-être trouvée.
40	RICHIARDI Arlette et Pierre	AD205 (13,90m2) et 206 (28,45m2)	Abri de jardin existant. Veut Ub.	Ces parcelles présentent une discontinuité au titre de la loi montagne. Elles sont particulièrement éloignées de la PAU et au regard des espaces constructibles dans la PAU, il n'a jamais été fait le choix dans le projet d'envisager une constructibilité en discontinuité, qui aurait été ici injustifiable (sans parler de l'incohérence financière en matière d'extension de réseaux par exemple). La présence d'un abri de jardin ne change rien à la lecture de ce terrain au regard de la loi. Il n'y aura donc aucune modification du projet pour cette demande.

41, 42 et 43	CABE Philippe HUET Jérôme PORTEVIN Christine	ER 51 et chemin privé pour accès maison 402, 403 et 276 (ER n°21)	Cette « rocade » lèse les intérêts privés et l'agriculture. Désenclavement Marcellin ordonné par tribunal mais peu logique au regard des éléments défendus par la mairie. Demande si la commune peut s'opposer à ce jugement.	Suite à la forte opposition sur ce secteur à la fois de certaines PPA et de la population, mais aussi du jugement rendu concernant la desserte de la zone 1Aud, l'ER n°21 sera retiré. Concernant l'emplacement réservé n°51, la municipalité n'est pas contre son retrait au regard des arguments développés mais attache devra être prise auprès de la CCGQ pour valider ce point et voir si une solution alternative peut être trouvée. La municipalité n'a aucun moyen de s'opposer au jugement, même si une solution alternative était proposée. Le droit de passage est accordé.
44	CIVALERO Claude 2	Maisons AE 128 (ancienne gendarmerie) et 129	Demande classement en zone Ua au lieu de Ub	Au regard de l'argumentaire développé, ces deux parcelles seront incluses en zone Ua.
45	CIVALERO Claude 3	OAP 3 Le Serre secteur 1 AA461 5243m2	Opposé à l'OAP et souhaite passer en Ub car s'estime être dans une zone U au sens de la loi. Demande le retrait de la mixité sociale, qu'il estime peu pertinente ici, et discriminante, voire bloquante.	Au regard de l'argumentaire développé, la zone sera passée en zone Ub mais conserve les principes de l'OAP, qui ne seront pas modifiés, y compris pour la mixité sociale qui se justifie par la proximité de la gare Routière, un éloignement tout relatif du centre (petite dizaine de minute à pied). Il a été fait le choix sur le territoire que les fortes densités accordées étaient associées à une mixité obligatoire ce qui est le cas ici. On précisera que le mécanisme prioritaire recherché est un financement de type PSLA (prêt social location accession), qui répond à des besoins sur le territoire.
46	CIVALERO Claude 4	E1053 (806m2) E1789 (1066m2)	Sans classement, demande Ub car les secteurs au-dessus et le long de la déviation n'ont pas de classement.	Une étiquette a bien été oubliée sur les plans et sera ajoutée. La zone est bien une zone Ub.
47	ASL Chemin des Noyers	Chemin des Noyers privé	Demande un vrai « boulevard de ceinture » sur le plateau car l'ER10 va demander de gros	La municipalité travaille sur l'amélioration des liaisons inter-quartiers, ce qui est un axe de travail fort dans le cadre de ce PLU (la commune, comme le démontre le

	MARCHESE Jean-Hugues Voir aussi Marsenac		travaux, augmenter les flux sans rien solutionner mais léser des propriétés. Estiment que les travaux seront pour raisons techniques extrêmement coûteux (2 m de hauteur de mur de soutènement, déplacement d'accès ...). La parcelle 421 est lésée (triangle inutilisable).	diagnostic et l'étude de programmation est extrêmement marquée par ces systèmes en impasse). Le Chemin des Noyers participe de cette logique et ne vise pas uniquement les déplacements motorisés, mais également les déplacements doux. Le maillage réalisé sur l'ensemble du territoire devrait au contraire permettre de répartir les flux, même si pour les espaces précédemment en impasse cela implique effectivement des flux supplémentaires. La municipalité doit avoir une vision plus large pour la collectivité. Il n'y aura donc aucune modification ici. Pour la parcelle 421, la proposition de Monsieur PACE impacte une voie qui ne lui appartient pas, et crée des angles de giration compliqués en plus de rallonger le barreau. Il n'y aura donc aucune modification sur ce point mais la municipalité restera à l'écoute lors de l'acquisition de ces emplacements réservés pour trouver une solution optimale à l'ensemble des parties.
48	BERGE Michel	P18 Le Chazal	Constate le classement en zone Ap.	La parcelle est bien classée en zone Ap.
49	DOMENY Audrey	AC 20 Serre Méyère Ch de la Rochette	Demande constructibilité de 2 logts + rachat partie parcelle communale 21	Cette parcelle présente une discontinuité au titre de la loi montagne. Elle est éloignée de la PAU et au regard des espaces constructibles dans la PAU, il n'a jamais été fait le choix dans le projet d'envisager une constructibilité en discontinuité, qui aurait été ici injustifiable (sans parler de l'incohérence financière en matière d'extension de réseaux par exemple).

				Il n'y aura donc aucune modification du projet pour cette demande.
50	PHILIP François et Simon	ER 21 (route) et 22 (impasse st Roch)	<p>Route sur terres agricoles = portes ouvertes à constructions</p> <p>Texte du PLU est différent du plan OAP Champ de l'Aze</p>	<p>Suite à la forte opposition sur ce secteur à la fois de certaines PPA et de la population, mais aussi du jugement rendu concernant la desserte de la zone 1Aud, l'ER n°21 sera retiré.</p> <p>Concernant l'ER n°22 aucune modification ne sera réalisée. Cet emplacement n'empiète pas sur des terres agricoles. Le classement en site classé (+ Ap du PLU) permet de s'assurer qu'aucune construction ne sera construite légalement côté Simoust.</p> <p>La dernière remarque est trop imprécise pour envisager une réponse, mais les documents bénéficieront d'une relecture.</p>
51	GUILLAUME Denis 1 FORGET Dominique	Maison sur AE 373 374 chemin de Longeagne	<p>Le trafic routier va augmenter, réaménager les voies pour sécuriser. Raccorder à la déviation après le gymnase.</p> <p><i>(La parcelle AE 374 est introuvable)</i></p>	<p>Le projet actuellement proposé semble correspondre à cette demande à la fois à travers l'OAP prévue sur le secteur de la Longeagne (OAP n°1) et les emplacements réservés sur le secteur, notamment l'emplacement réservé n°29.</p> <p>Les aménagements sollicités par ailleurs (passages piétons, ralentisseurs ...) ne peuvent être gérés par le PLU, mais la municipalité prend bonne note de ces demandes.</p>
52	GUILLAUME Denis 2 FORGET Dominique	E926 derrière gendarmerie classée A	<p>Ne comprennent pas les évolutions de la PAU et des dents creuses sur ce secteur, toujours dans la PAU dans le rapport de présentation sans être classée en zone U dans le zonage.</p> <p>Aimeraient comprendre cette lecture et que le PLU justifie clairement le classement dans un sens ou dans l'autre afin de régler une indivision.</p>	<p>La définition de la PAU a été revue depuis 2016, notamment après les échanges avec les services de l'Etat, des compléments de diagnostic, du travail de terrain complémentaire ...</p> <p>La carte mentionnée présente une erreur matérielle sur le tracé de la PAU puisque maintenant le tracé original alors que les dents creuses n'y sont plus relevées. Un mauvais tracé, antérieur a tout simplement été appliqué et ceci sera corrigé.</p>

				<p>La modification est notamment due au fait que les constructions situées en amont de la parcelle ne répondent pas aux principes de la Loi Montagne ce qui place la parcelle 926 en discontinuité.</p> <p>Plus généralement, depuis 2016 un important durcissement s'est réalisé sur la lecture de ces PAU, notamment sur les parcelles agricoles. Le travail de terrain a ici permis de relever l'intérêt de ces terres et la nécessité de les préserver. Le contexte est ici clairement un contexte agricole et non un contexte urbain.</p>
53	PICHOT Robert et Danielle	Petit chalet en bois sous intermarché AM34 1ha	<p>Demande « légalisation » du chalet et création ZA autour.</p> <p>Demande que la parcelle soit classée en zone constructible ou à défaut en zone artisanale.</p>	<p>La parcelle en question bénéficie déjà dans sa partie sud d'une extension de la zone artisanale, dont le tracé correspond à la limite du Site Classé.</p> <p>Il est inenvisageable de proposer une nouvelle zone constructible dans le Site Classé.</p> <p>Une zone Ub serait totalement inadaptée à la zone.</p> <p>Les élus ne souhaitent pas valider la construction d'un chalet construit en toute illégalité.</p>
54	MAISONNEUVE Sylvain	Plan de Phazy Maison 1556. Parcelle 1572 En Ap, d'où impossibilité de faire une serre	<p>Changement destination : Des zonages Ub et Aue sont proches, c'est peut-être la solution ou Ucamp</p>	<p>Le classement en zone Ap est justifié au regard du Site Classé. Néanmoins, dans ces zones Ap les serres seront autorisées sous conditions comme cela a été discuté en CDPENAF.</p> <p>Le règlement du PLU ne se substitue pas aux autorisations à obtenir dans le cadre de la localisation en Site Classé.</p> <p>Les zonages proposés sont inadaptés et par ailleurs extrêmement éloignés (335 m pour la zone U la plus proche).</p>

55	PACE Hervé	ER 10 sur AE 421, AE 174, AE 162 4000m2	Demande courbe de ER 10 pour laisser parcelle constructible au-dessus (propose une variante sur plan de géomètre).	<p>Pour la parcelle 421, la proposition de Monsieur PACE impacte une voie qui ne lui appartient pas, et crée des angles de giration compliqués en plus de rallonger le barreau.</p> <p>Il n'y aura donc aucune modification sur ce point mais la municipalité restera à l'écoute lors de l'acquisition de ces emplacements réservés pour trouver une solution optimale à l'ensemble des parties.</p>
56	ROUX Pauline agricultrice son père Robert de Risoul	Serre de Risoul H1045 vers central téléphonique	Construire un bâtiment agricole pour matériel et les pivoines vendues à Hyères	<p>Au regard des enjeux paysagers déjà identifiés sur ce secteur (et largement confirmés par les photographies proposées dans le dossier porté à l'enquête publique), aucun bâtiment ne sera autorisé dans cette zone, qui reste donc en zone Ap.</p> <p>Suite aux demandes de la CDPENAF, les serres maraîchères et les tunnels toilés, démontables, y seront néanmoins autorisés.</p>
57	JOLAIN Eric LEPEINTRE Frédéric	OAP 3 Le Serre secteur 1 Le Pré d'Amour 376,379, 377 + Chapelle Saint-Ours	Pas d'accord que la route de bouclage passe entre les deux maisons. Ok OAP sur 377 et partie 379	<p>Des aménagements avaient été réalisés suite à la concertation et le principe général est maintenu ici, sachant que l'OAP reste relativement souple sur ce principe de bouclage, bien que celui-ci reste la finalité recherchée à long terme. Ce principe de bouclage et d'éviter les voies en impasse est retenu pour tout le territoire sans exception.</p> <p>Il n'y aura donc aucune modification sur ce point.</p>
58	POULLILIAN Françoise	E918	Retour en Ub comme 919 à côté	<p>La parcelle E919 est traitée de la même façon avec un classement en zone A et non Ub.</p> <p>Cette parcelle présente une discontinuité au titre de la loi montagne bien que proche de la PAU.</p> <p>Au regard des espaces constructibles dans la PAU, il n'a jamais été fait le choix dans le projet d'envisager une</p>

				<p>constructibilité en discontinuité, qui aurait été ici injustifiable.</p> <p>Etant située en dehors de l'enveloppe urbaine, elle nécessiterait une dérogation au titre des articles L142-4 et L142-5 du code de l'urbanisme, pour laquelle il faudrait défendre un intérêt de développement nécessaire à la collectivité, ce qui ne semble pas évident au regard des surfaces disponibles par ailleurs dans la PAU existante</p> <p>Il n'y aura donc aucune modification du projet pour cette demande.</p>
59	MANNENT Christian (voir pdf MANNENT 2)	OAP La Longeagne Secteur 1 P 13-14-15 2970m2	<p>Modification du secteur concerné pour léguer à sa fille le réservoir d'eau enterré et le jardin.</p> <p>Les retirer de l'OAP. Alors OK OAP pour le reste soit 2670m2.</p>	<p>La demande d'ajustement ne remet pas en cause l'OAP et l'aménagement de ce secteur. Il est donc répondu positivement à cette demande sur le principe, la partie laissée au jardin restant à définir finement.</p>
60	MANNENT Christian	OAP La Longeagne	<p>Que le règlement précise que les lots pourront être raccordés individuellement sur la voie à créer.</p> <p>Que le règlement précise que la localisation et l'implantation ne sont qu'indicatives.</p> <p><i>(ceci concerne uniquement une copie du courrier de Monsieur MANNENT à la concertation. Il précise qu'il a bien pris connaissance des réponses, et pose d'autres questions)</i></p>	<p>Il y a probablement une confusion entre règlement et OAP.</p> <p>Les accès pourront bien évidemment se réaliser individuellement à partir des voies créées.</p> <p>Pour éviter toute confusion l'OAP édicte des principes à respecter ce qui est déjà une souplesse par rapport au règlement écrit (conformité). Donner des informations à titre indicatif reviendrait à retirer le principe de l'OAP.</p>
61	MANNENT Christian (voir pdf MANNENT 2)	OAP La Longeagne secteur 3 AE 83	<p>Que le règlement stipule que la parcelle AE 83 puisse supporter deux logements comme les deux autres à côté.</p>	<p>Au regard de ces éléments, la zone sera passée en zone Ub sans limiter le nombre de logement. L'OAP sera maintenue afin de garantir l'accès par la voie existante à l'ouest et non par le canal.</p>
63	DOMENY Roger	Parcelle AC 20	<p>Demande Ub. Confirme AC 20 et non AC 21, voir lettre de sa fille Audrey et Romain Isoard.</p>	<p>Idem 49.</p>

64	MARTIN-LAUZIER Jean	F580,582,583 Le Lauzet, Route de Vars	En zone Ap, demande la possibilité d'agrandissement construction actuelle de 35m ² pour habitation de son fils Jean-Yves actuellement en location. <i>(580 et 583 introuvables).</i>	Dans les zones A et N, la loi ne permet d'autoriser que les extensions et annexes aux constructions d'habitation existante (ce qui n'est a priori pas le cas ici). Le règlement ne permettait cette possibilité qu'en zone A, mais souhaite également l'accorder en zone Ap ce qui sera donc ajouté. Une erreur matérielle existe d'ailleurs à ce sujet, puisque les habitations ne sont en l'état pas interdites ni conditionnées en zone Ap et As, ce qui sera corrigé. Si la construction existante est une habitation au sens déclaratif, elle pourra donc bénéficier d'une extension.
65	GAILLARD Michèle	AD 87 Le Grillet Ap, 2040m ² , projet de vente à un agriculteur, terrain accessible. ER n°21	Refus total de ER21 en zone protégé Ap pour desservir les lotissements jouxtant cette parcelle. D'autant plus qu'elle est étroite et en longueur (88m) et que son terrain n'a jamais été classé constructible alors qu'il aurait pu l'être.	Suite à la forte opposition sur ce secteur à la fois de certaines PPA et de la population, mais aussi du jugement rendu concernant la desserte de la zone 1Aud, l'ER n°21 sera retiré. On voit cependant difficilement comment cet emplacement réservé pourrait remettre en cause une vente au regard de la surface de la parcelle et des accès facilités.
66	MIOLLAN Marie France	OAP La Longeagne secteur 4	Sortir 342 et 345 de l'OAP.	Il ne peut être répondu favorablement à la demande car la partie basse de ces parcelles participent de l'aménagement global du secteur et à son équilibre financier, en bénéficiant des accès par la voie prévue au sud des parcelles. Des accès individuels par le nord et les constructions existantes ne sont pas souhaités car participant encore de constructions en impasses. Qui plus est, la rupture de pente est ici particulièrement marquée et un accès par le bas est largement préférable techniquement. Il n'y aura donc aucune modification sur ce point.

67	JOUVENNE Sandra JOUVENNE Eric	E901 (3787m2) et AK 72 (665m2)	E901 est plus ou moins desservie, la passer en Ub.	<p>La demande est refusée car les terrains sont situés :</p> <ul style="list-style-type: none"> • en dehors des enveloppes urbaines et que le projet communal dans une logique de modération de la consommation d'espace s'inscrit pour le développement résidentiel uniquement dans ces enveloppes (hors cas spécifique de Montgauvie) ; • sur des terres à potentiel agricole à préserver pour le maintien ou le développement de cette activité ; • dans un secteur identifié par le Site Patrimonial Remarquable (SPR ou AVAP) comme un secteur à ne pas construire compte tenu des enjeux paysagers. <p>Etant situés en dehors de l'enveloppe urbaine, ils nécessiteraient une dérogation au titre des articles L142-4 et L142-5 du code de l'urbanisme, pour laquelle il faudrait défendre un intérêt de développement nécessaire à la collectivité, ce qui ne semble pas évident au regard des surfaces disponibles par ailleurs dans la PAU existante.</p>
68	SCI GULLIVER Immobilier M. Marcenac Pierre Voir aussi ASL des Noyers	P 180 et 384 (chalets) utilisent le chemin Des Noyers (privé).	<p>En accord avec l'ER n°25.</p> <p>Estime que le carrefour autour de l'ER n°47 est dangereux et que l'accès à cet emplacement réservé doit être sécurisé.</p> <p>Le Chemin des Noyers ne supportera pas le bouclage prévu par ER10. Qui le rachètera et l'élargira ?</p> <p>Les carrefours sont dangereux, ils demandent des aménagements importants.</p>	<p>Le constat réalisé par la municipalité est identique d'où la mise en place d'un emplacement réservé permettant d'élargir la voie et de supporter ces flux.</p> <p>Le portage, comme cela est indiqué dans le tableau des emplacements réservés, sera communal.</p> <p>L'emplacement réservé n°47 sera modifié justement pour l'aménagement du carrefour et non pour un point déchet qui sera localisé en face sur une parcelle communale.</p> <p>Il est donc répondu positivement à ces demandes.</p>

69	PALLUEL Thomas	C548	<p>La parcelle est à cheval sur 2 zonages A et Ap mais dans corps de ferme.</p> <p>Passer entièrement en A pour construire maison d'habitation.</p>	<p>Le principe dans les zones A n'est pas de construire des maisons d'habitations, celles-ci étant largement conditionnées.</p> <p>Une construction nouvelle n'a néanmoins pas été prise en compte sur ce secteur et la percée visuelle que l'AVAP cherchait à maintenir n'existe plus.</p> <p>La zone A sera donc étendue au PLU pour permettre l'installation d'une maison et l'AVAP modifiée en cohérence.</p>
70	PALLUEL Laurence ép COLAS	AH 79 La Chalp de Dessus	Demande un classement en zone Ub	<p>La demande est refusée car les terrains sont situés :</p> <ul style="list-style-type: none"> • en dehors des enveloppes urbaines et que le projet communal dans une logique de modération de la consommation d'espace s'inscrit pour le développement résidentiel uniquement dans ces enveloppes (hors cas spécifique de Montgauvie) ; • sur des terres à potentiel agricole à préserver pour le maintien ou le développement de cette activité ; • dans un secteur identifié par le Site Patrimonial Remarquable (SPR ou AVAP) comme un secteur à ne pas construire compte tenu des enjeux paysagers. <p>Etant situés en dehors de l'enveloppe urbaine, ils nécessiteraient une dérogation au titre des articles L142-4 et L142-5 du code de l'urbanisme, pour laquelle il faudrait défendre un intérêt de développement nécessaire à la collectivité, ce qui ne semble pas évident au regard des surfaces disponibles par ailleurs dans la PAU existante.</p>
71	BRUN Christine	H951-955 Serre de Risoul	Construire un petit chalet aux abords de la route de Risoul.	Cette parcelle présente une discontinuité au titre de la loi montagne.

				<p>Elle est éloignée de la PAU et au regard des espaces constructibles dans la PAU, il n'a jamais été fait le choix dans le projet d'envisager une constructibilité en discontinuité, qui aurait été ici injustifiable (sans parler de l'incohérence financière en matière d'extension de réseaux par exemple).</p> <p>Elle est en sus située en partie en zone rouge du PPRn.</p> <p>Il n'y aura donc aucune modification du projet pour cette demande.</p>
72	ALBERT Marie-France	Ancienne AD 1165 (nouvelle parcelle ?) / ER 21	Double peine : Terrain inconstructible (Ap) et inlouable car amputé d'une grosse superficie. Route pour lotissement doit passer dans lotissement et non sur des terres agricoles.	<p>La parcelle est localisée dans le Site Classé ce qui justifie de ce classement en zone Ap. Sa proximité avec les habitations et les règles de réciprocité rendent impossible la construction d'un bâtiment agricole.</p> <p>Le seul « grief » peut donc être porté sur la présence d'un emplacement réservé mais celui-ci est retiré suite aux nombreuses demandes des PPA et de la population, ainsi que du jugement rendu sur ce secteur.</p>
73	PASQUALI – BARTHELEMY Brigitte, SIBOURG Françoise	La Chalp du Dessus AH 68	Passer de A en Ub car 3 abords sur 4 sont urbanisés et de ce fait elle est en continuité du bâti.	<p>La demande est refusée car le terrain est situé :</p> <ul style="list-style-type: none"> • en dehors des enveloppes urbaines et que le projet communal dans une logique de modération de la consommation d'espace s'inscrit pour le développement résidentiel uniquement dans ces enveloppes (hors cas spécifique de Montgauvie) ; • sur des terres à potentiel agricole à préserver pour le maintien ou le développement de cette activité ; • dans un secteur identifié par le Site Patrimonial Remarquable (SPR ou AVAP) comme un secteur à ne pas construire compte tenu des enjeux paysagers.

				Etant situés en dehors de l'enveloppe urbaine, il nécessiterait une dérogation au titre des articles L142-4 et L142-5 du code de l'urbanisme, pour laquelle il faudrait défendre un intérêt de développement nécessaire à la collectivité, ce qui ne semble pas évident au regard des surfaces disponibles par ailleurs dans la PAU existante.
74	BERARD Hélène OEHLER Pierre	AB75 maison dans AVAP AB303,304 terrain	Pensent que leur terrain est inconstructible (AVAP + espaces verts). Or ils sont non AVAP en Ub	<p><u>Parcelle 75 :</u> L'AVAP ne prescrit pas par principe d'inconstructibilité mais donne des règles notamment architecturales à respecter. La construction de la parcelle 75 est à ce titre classée comme « Immeuble XIXème – début XXème d'intérêt patrimonial à préserver » avec des règles spécifiques dans l'AVAP concernant sa rénovation, sa réhabilitation, son agrandissement ou encore sa démolition ...</p> <p><u>Parcelles 303 et 304 :</u> Il n'y a aucune prescription, ou élément de contrainte particulier (hors règlement classique de la zone Ub) sur ces parcelles. Des espaces verts étaient prévus dans l'OAP à un moment dans la procédure (avant la réunion publique notamment) d'où cette possible confusion. Cette modification a été effectuée dans le cadre de la concertation.</p>