

2025



GUILLESTRE (HAUTES-ALPES)

Modification simplifiée n°1 du Plan Local
d'Urbanisme (PLU)



**ANNEXE A LA DELIBERATION PORTANT APPROBATION DE LA
MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLU**

—

**REPONSE AUX AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES
(PPA) ET AUX OBSERVATIONS DU PUBLIC – MODIFICATIONS
PORTEES AU DOSSIER APPROUVE**

Alpicité
Urbanisme, Paysage,
Environnement

SARL Alpicité – avenue de la Clapière,
1, résidence la Croisée des Chemins
05200 Embrun
Tel : 04.92.46.51.80.
Mail : contact@alpicite.fr

Le 5 septembre 2025
de Maire
M^{me} Christine PORTEVIN



TABLE DES MATIERES

CHAPITRE .1: Avis des personnes publiques associées (PPA)	5
1. Réponse de la commune à l'avis de la Région PACA, et éventuelles modifications retenues	5
2. Réponse de la commune à l'avis de la commune de Risoul	5
3. Réponse de la commune à l'avis de la Communauté de Communes du Pays des Ecrins6	
4. Réponse de la commune à l'avis de la communauté de commune du Guillestrois Queyras	6
CHAPITRE .2: REMARQUES, DOLEANCES ... DEPOSEES DANS LE CADRE DE LA MISE A DISPOSITION DU DOSSIER AU PUBLIC.....	7
CHAPITRE .3: ELEMENTS ISSUS DU CONTROLE DE LEGALITE.....	14

CHAPITRE .1: AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES (PPA)

1. REPONSE DE LA COMMUNE A L'AVIS DE LA REGION PACA, ET EVENTUELLES MODIFICATIONS RETENUES

Avis du 27 novembre 2024

Madame le Maire,

Vous avez bien voulu me transmettre pour avis, l'arrêté de prescription de la procédure du projet de modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de votre commune, par courrier reçu le 20 novembre 2024.

Soucieux d'accompagner au mieux votre démarche, j'ai aussitôt saisi la Délégation connaissance, planification, transversalité afin qu'elle en prenne connaissance.

Je vous prie de croire, Madame le Maire, à l'assurance de mes respectueux hommages.

Réponse :

Cet avis n'appelle aucune remarque de la commune.

2. REPONSE DE LA COMMUNE A L'AVIS DE LA COMMUNE DE RISOUL

Avis du 9 décembre 2024

Objet : Avis sur le projet de modification simplifiée n°1 du PLU

Madame la Maire,

En réponse à votre courrier du 15 Novembre 2024, je vous informe que votre projet de modification simplifiée n°1 du PLU n'appelle pas d'observation particulière de ma part.

Vous en souhaitant bonne réception, veuillez agréer, Madame la Maire, l'expression de mes salutations les plus cordiales.

Réponse :

Cet avis n'appelle aucune remarque de la commune.

3. REPONSE DE LA COMMUNE A L'AVIS DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DES ECRINS

Avis du 6 janvier 2025

Procédure de modification simplifiée n°1 – Plan Local d'Urbanisme de Guillestre

Madame Le Maire,

Par courrier reçu dans mes services le 20 novembre 2024, j'ai bien pris connaissance du projet de modification simplifiée du Plan local d'Urbanisme de votre commune.

Aussi, après analyse du dossier, je vous informe que je n'ai pas d'observation à formuler.

Je vous prie d'agréer, Madame Le Maire, l'expression de mes respectueuses considérations.

Réponse :

Cet avis n'appelle aucune remarque de la commune.

4. REPONSE DE LA COMMUNE A L'AVIS DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNE DU GUILLESTROIS QUEYRAS

Avis du 10 janvier 2025

Objet : PLU Modification simplifiée n°1 – avis CCGQ

Madame le Maire,

Par courrier en date du 15 novembre 2024 reçu le 19 novembre 2024, vous m'avez transmis pour avis le dossier de la modification simplifiée n°1 du PLU de votre commune et je vous en remercie.

J'ai le plaisir de vous informer que je n'ai pas d'observation particulière à émettre sur ce dossier.

Je vous prie de recevoir, Madame le Maire, l'expression de mes meilleures salutations.

Réponse :

Cet avis n'appelle aucune remarque de la commune.

CHAPITRE .2 : REMARQUES, DOLEANCES ... DEPOSEES DANS LE CADRE DE LA MISE A DISPOSITION DU DOSSIER AU PUBLIC

N°	Nom	Résumé de la demande	Réponses de la commune, et éventuelles modifications retenues
1	M.O	05/02/2025 En relation avec la zone Ut : - Demande de préciser le mode de calcul de l'emprise au sol pour un cas précis ; - Demande à ce que les toitures-terrasses puissent être accessibles (pour solarium), en précisant que son projet souhaite intégrer des toitures végétalisées.	- La définition de l'emprise au sol s'appuie sur la définition nationale légèrement adaptée pour des considérations locales : « L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les piscines et les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. Les panneaux photovoltaïques installés au sol sont par contre compris dans l'emprise au sol ». Il n'y a donc aucune ambiguïté pour un sous-sol, qu'il soit enterré, semi-enterré, recouvert de terre ... puisque s'il répond à la définition de construction (ce qui est a priori toujours le cas) « Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface », son volume doit être projeté verticalement pour établir l'emprise au sol. - Aucune modification n'est donc apportée sur ce point. La municipalité entend les besoins spécifiques pour ce type de projet touristique et la plus-value que peut apporter un espace extérieur en toiture en termes d'attractivité. La zone concernée est en sus relativement isolée. Dans l'esprit de la modification simplifiée, qui vise notamment à assouplir les règles trop coercitives, la possibilité de rendre accessible une partie des toitures-terrasses est donc ajoutée en zone Ut.
2, 3, 4, 5, 8	M.G ; F.G ; J.P	09/02/2025 ; 10/02/2025 ; 14/02/2025 ; 15/02/2025 ; 19/02/2025 Plusieurs demandes individuelles et groupées, afin de solliciter que les parcelles AH38, AH39 et AH49 sur le secteur de la Longeagne puissent être l'objet d'un sous-secteur spécifique de l'OAP, ces parcelles étant l'objet d'une servitude de passage, et desservies par les réseaux. Les autres propriétaires ne souhaitent pas participer à un aménagement d'ensemble.	L'OAP de la Longeagne est modifiée en ce sens. Aucun sous-secteur n'est créé, mais au sein du secteur 2 les aménagements pourront être réalisés au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, ce qui permet à chaque parcelle de s'aménager indépendamment des autres, tout en respectant les principes de l'OAP. Afin de rendre possible l'aménagement de ces 3 parcelles de manière indépendante, une possibilité de desserte supplémentaire est accordée permettant de boucler à terme le secteur 2 sans la réalisation du secteur 4, ou simplement d'aménager ces 3 parcelles en impasse. De manière concomitante, et en cohérence avec ces ajustements, la réalisation d'un espace central entre les secteurs 2 et 4 n'est plus imposée. Cela ne remet par contre pas en cause le fait que les aménagements du secteur 2 devront permettre à terme le bouclage avec le secteur 4. Tous les autres principes de l'OAP et notamment les principes de densité, de typologie bâtie ... sont maintenus.
6	Famille R.	17/02/2024 Demande que le PPRn de la commune soit modifié sur les parcelles AI211/212/213, en l'occurrence pour retirer la zone rouge ; et sollicite en parallèle que le zonage du PLU soit aussi modifié pour reclasser ces parcelles en zone constructible.	Cette demande avait déjà été portée lors de l'élaboration du PLU. Le zonage est totalement cohérent avec le classement actuel des parcelles en zone rouge du PPRn. Un classement contraire en l'état actuel serait de l'ordre d'une erreur manifeste d'appréciation. La commune n'est pas compétente pour modifier le PPRn (compétence préfectorale, ce qui est bien rappelé). La modification d'une zone agricole en zone urbanisable est du domaine de la révision alléguée a minima et non d'une modification simplifiée. Enfin, ces terrains sont en extension de l'urbanisation, et le PADD ne prévoit aucune extension sur ce secteur. Aucune évolution de la situation n'est donc possible dans le cadre de la procédure de modification simplifiée du PLU.
7	PC. C.	18/02/2025 Demande s'il est possible de s'installer dans une roulotte. Précise que la loi ALUR le permet en tant que résidence permanente. Précise que plusieurs personnes ont proposé un terrain pour cela (sans préciser la ou les zones concernées).	La loi ALUR a simplement précisé que ce type de résidence mobile ne devait pas être spécifiquement ciblé comme interdit dans les zones constructibles (pas de différenciation avec une construction en dur par exemple), mais ne l'a pas spécifiquement autorisé. La commune n'interdit d'ailleurs pas en tant que telles des constructions mobiles, démontables ou légères sur le territoire dans les zones constructibles. En revanche, les zones agricoles et naturelles n'autorisant pas les nouvelles habitations, toute construction de ce type, y compris une roulotte déclarée comme habitation n'est pas autorisée dans ces zones. Ces éléments sont donc traités de la même manière qu'une construction en dur au terme du droit des sols. Les élus ne souhaitent pas modifier ce cadre. Aucune modification n'est donc apportée sur ce point.
9	N.G	20/02/2025 Sur le secteur du Champ de l'Aze :	- Une OAP ne s'applique que dans un rapport de compatibilité, sur les bases des principes et orientations fixés que ce soit graphiquement ou par écrit. Néanmoins, la logique de répartition des typologies bâties par secteur est assez claire ici et permet de proposer une approche cohérente à l'ensemble de l'aménagement du Champ de l'Aze. Le fait de réaliser des logements collectifs, y compris à proximité de l'espace

N°	Nom	Résumé de la demande	Réponses de la commune, et éventuelles modifications retenues
		- Demande si, au regard de schéma de l'OAP et des précisions sur les typologies bâties, leur projet de réaliser deux bâtiments collectifs au droit des espaces publics du secteur 1 est possible, car le secteur 5 permet des logements collectifs et que le secteur 1 précise que l'urbanisation doit être plus dense autour de cet espace ; - Explique que le coefficient d'emprise au sol (30 %) et le coefficient d'espaces verts (50 %), sont limitants pour la création de logements de plain-pied et pour les annexes (terrasses), et limitent les espaces extérieurs pour les logements collectifs. Explique que ça rendra difficile la création de logements individuels respectant les obligations pour les PMR ; - Estime que les règles de stationnement vont réduire la constructibilité du site et que l'augmentation prévue par la modification va rendre encore plus complexe cette réalisation.	central, ne semble donc pas respecter en l'état ce rapport de compatibilité. Cette possibilité permettrait néanmoins d'optimiser le foncier sans remettre en cause les principes de ce secteur de l'OAP autour de l'espace central, tout en proposant sur le territoire une nouvelle offre de logements L'OAP est donc modifiée en ce sens, cela allant tout à fait dans le sens de la modification simplifiée, notamment dans le fait d'assouplir certaines règles trop coercitives. - Concernant le coefficient d'emprise au sol, la municipalité ne voit pas de raison objective pour ne pas accéder à une demande de légère majoration. Ainsi, avec une majoration possible des droits à construire de maximum 20 % à l'échelle d'une zone dans le cadre d'une modification simplifiée, le CES est modifié de 30 à 36 % sur l'ensemble de la zone. Cela va tout à fait dans le sens de la modification simplifiée, notamment dans le fait d'assouplir certaines règles trop coercitives. Concernant le coefficient d'espaces verts, la municipalité comprend la teneur des demandes notamment au regard des enjeux de réalisations de voiries, d'espaces en commun, de stationnements ... qui rendent en effet difficile la mobilisation du CES accordé ce qui n'est pas l'objectif. Pour faciliter l'aménagement du quartier et sa possible densification qui va dans le sens des principes du ZAN, le coefficient d'espaces verts est donc ajusté à 35 % au lieu de 50 % (cette baisse n'augmente pas les possibilités de construction au sens de la modification simplifiée), ce qui permet de trouver un équilibre entre la mobilisation effective des droits à bâtir dans un contexte d'OAP sollicitant des aménagements importants en matière de desserte notamment, et la volonté de conserver des espaces de nature en ville, des capacités d'infiltration, une intégration paysagère intéressante ... Le mode de calcul de ces espaces verts est aussi clarifié ; Enfin, concernant la demande en lien avec les PMR, et plus généralement l'optimisation des capacités sur ce terrain, la possibilité de réaliser des logements intermédiaires, avec par exemple un niveau de plain-pied accessible PMR et un étage accueillant un 2nd logement est ajoutée. Comme la possibilité de réaliser cette forme d'habitat n'était pas précisée dans l'OAP cela évite toute ambiguïté lors de l'instruction, et va dans le sens des possibilités de diversification des typologies d'habitat sur la commune ce qui est positif et finalement cohérent avec la première demande ; Enfin, et en lien avec d'autres demandes concernant le secteur 2 et la desserte du secteur, l'espace central est réduit sur l'OAP, ce qui facilitera l'aménagement de la zone et la liaison avec le secteur 2 (et 3 et 4). Des espaces partagés pourront être repositionnés, et également portés sur le secteur 5 si besoin. - La modification simplifiée ne modifie pas, sur le fond, l'interprétation des règles de stationnement, en particulier sur le secteur 2 qui ne propose que du logement individuel ou mitoyen (même si cela a été modifié dans le cadre de la procédure). En effet, le risque était de considérer ici que dans un bâtiment collectif avec uniquement du petit logement, les 2 places minimum ne s'appliquent pas à chaque logement (ce qui était l'esprit de la règle, mal écrite), mais à l'ensemble du bâtiment. Il y aurait pu avoir 1 seule place pour des logements de 40 m² par exemple (au-dessus de 50 m², on passe de suite à 2 places). Cette nouvelle règle permet aussi de gérer les ventes à la découpe. Plus généralement, le nombre de places sollicité est nécessaire, avec quasi systématiquement 2 véhicules par ménage sur nos territoires. Par contre pour laisser plus de latitude sur l'organisation du projet et en cohérence avec la réduction de l'espace central, le volume de place à créer dans l'espace commun de l'OAP n'est plus imposé. Les autres adaptations notamment en matière de d'augmentation du CES et de réduction du coefficient d'espaces verts permettront de répondre aux besoins.
10	F.C	24/02/2025 Demande en zone Uc de réduire le recul des constructions à la voie de 4 m à 3 m, a minima pour les constructions d'habitations individuelles, ceci étant cohérent avec une urbanisation qui se réalise sur des terrains de plus en plus petits.	Cette demande ne remet pas en cause les principes de la zone et peut permettre une légère optimisation des fonciers, ou tout simplement de faciliter les projets, ce qui est l'objectif de la modification simplifiée. La distance de recul par rapport à la voie est donc ajustée à 3.00 m pour les constructions de moins de 10.00 m de hauteur, en cohérence avec la proposition, et la distance par rapport aux limites séparatives également abaissée à 3.00 m tout en maintenant le principe de D=H/2.
11	M et Mme L.	26/02/2025 - Demande d'autoriser le long des « routes fréquentées » des clôtures qui permettent de réduire le bruit et de contenir les particules fines, et expose les raisons de cette demande (recommandations ARS, ...), ainsi que des propositions de typologie. Précise qu'il faudrait prévoir des passages pour les animaux ;	- Il n'est pas précisé dans la demande si cela concerne des murs anti-bruit / anti-pollution publics ou chez les privés. Les passages pour animaux, notamment la grande faune, ne semblent envisageables que dans des projets publics. Ces murs qui seraient donc des équipements publics sont tout à fait autorisés actuellement. - Pour des murs privés, la commune ne souhaite pas accéder à un morcellement de murs de grande taille en bordure de la voie, qui plus est sans aucune réflexion avec le gestionnaire de voirie. Aucune modification n'est donc apportée sur ce point. - Cette proposition n'est pas envisageable en modification simplifiée, car réduisant les droits à construire (modification de droit commun a minima). Elle semble plus généralement difficile à traduire réglementairement (un garage est soit une annexe à une habitation (donc une

N°	Nom	Résumé de la demande	Réponses de la commune, et éventuelles modifications retenues
12	M. A.	- Demande à ce que des terrains ou parties de terrain, par exemple sur des secteurs peu propices à l'urbanisation (bordure de rocade ...), soient réservés à la réalisation de garages afin de répondre aux besoins des maisons de village (stationnement et stockage). Cela servirait en plus à protéger les habitations du bruit et des particules fines ; - Demande à ce que les carports soient considérés comme du matériel de jardin à diverses conditions, et qu'ils puissent avoir une forme non conventionnelle (toit arrondi, transparent, pas ou peu de débords ...). Explique les raisons de cette proposition et le cas de son refus. Donne des exemples en photo et schémas. 26/02/2025 Demande à trouver une solution afin de permettre d'accéder à une partie de la parcelle AH1 qui serait divisée. Evoque que le règlement actuel bloque l'accès/la desserte par le chemin rural existant qui permet d'accéder au fond du terrain puisque la largeur de ce chemin rural fait moins de 3.50 m à un seul endroit. Propose de l'élargir à l'endroit en question (7 m² en A et 23 m² en Ap). Ou de modifier le règlement.	habitation), soit un entrepôt s'il est seul). Cela est donc extrêmement complexe à gérer en termes de droit. Enfin, il serait impossible d'assurer que ces garages aillent aux populations du village. Aucune modification n'est donc apportée sur ce point. - Un carport, démontable ou non, est une construction au sens de la loi. Cette réalité ne peut être modifiée. Le carport sera donc quoiqu'il arrive réglementé en tant que construction. Il peut par contre bénéficier de règles spécifiques, ce qui est déjà le cas pour les annexes de manière générale, les règles d'implantation ayant été facilitées par la modification présentée au public. Sur la forme, les élus souhaitent maintenir une harmonie avec le bâti principal comme le prévoit le règlement actuel, en particulier car ce type d'élément s'implante proche de la voie, de manière souvent très visible et que le PLU vise à maintenir une certaine qualité d'ensemble. Cette harmonie laisse tout de même une certaine souplesse dans l'interprétation, mais le projet présenté est trop loin d'une quelconque harmonie (forme, teintes...). Aucune modification n'est donc apportée sur ce point. Le projet de modification simplifiée tel que mis à disposition du public reprecise déjà ces questions de largeur de voirie. Ainsi, la notion « <i>La largeur des voies lors de la réalisation d'opérations nouvelles</i> » qui effectivement laissait à penser qu'il fallait une voie <i>existante</i> dimensionnée à 3.50 m pour pouvoir réaliser un projet (en sens unique), est modifiée pour « <i>La largeur des voies nouvelles ne pourra être inférieure à ...</i> », ce qui ne concerne que les voies nouvelles (cela était plutôt le sens souhaitait par les élus, mais été mal rédigé). Ceci concerne les voies de desserte. Aucune règle ne réglementait les accès (le terme est parfois employé dans la demande). Cette modification ne présume en rien de l'autorisation du gestionnaire pour l'utilisation de ce chemin (qui n'est pas une problématique PLU), ou du respect des principes généraux en matière de desserte : « <i>Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Leurs caractéristiques doivent notamment répondre autant que possible aux besoins de la circulation, de l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et, plus largement, de la protection civile et de la gestion communale</i> ». Néanmoins, ce chemin étant un chemin rural, son utilisation pour desservir la parcelle ne semble pas envisageable légalement. Aucune modification du dossier mis à disposition n'est donc réalisée spécifiquement en lien avec la demande, puisque ce sujet n'est au final pas une question de PLU.
13	Indivision C.	26/02/2025 La demande est identique à la demande n°9, à la différence que celle-ci semble considérer que la modification simplifiée a déjà augmenté les exigences sur les points 1 (typologies de construction) et 2 (CES et coefficient d'espaces verts).	La réponse est la même que pour la demande n°9.
14	F. B.	27/02/2025 En tant que propriétaire sur le secteur 5 de l'OAP n°1 de la Longeagne, approuve la modification apportée (retrait de la condition d'élargissement du chemin du Silence).	Cet avis n'appelle aucune remarque de la commune.
15	B. D.	27/02/2025 Suite au refus de sa déclaration préalable pour un carport, demande que les conditions de retrait par rapport à la voie (a priori en zone Ub) soient réduites (de 2m à 1 m). Explique aussi le refus au regard de l'implantation par rapport à sa maison (1,50 m au lieu de 3 m) et demande là aussi la modification.	En ce qui concerne les prospects des annexes par rapport à la voie, la zone Ub impose un retrait de l'ensemble des constructions (un carport relevant bien d'une construction au sens de la loi) de 2 m de l'alignement des voies. Ce recul par rapport aux voies permet de laisser une marge en cas de besoins d'aménagements futurs sur la voirie. La municipalité n'a pas souhaité modifier cette règle. En ce qui concerne le refus de son projet de carport au regard de son implantation par rapport à sa maison, il s'agit d'une incompréhension du pétitionnaire, le règlement n'imposant pas un retrait des annexes par rapport aux constructions principales. Le carport a en revanche été refusé,

N°	Nom	Résumé de la demande	Réponses de la commune, et éventuelles modifications retenues
		Enfin, le carport proposé ne respectait pas les règles d'aspect (toiture arrondie en polycarbonate). Une modification est donc aussi demandée en ce sens.	car ne respectant pas le retrait imposé par rapport aux limites séparatives. Cette règle a toutefois été modifiée dans le cadre de la modification simplifiée du PLU (une annexe de moins de 3.50 m de haut peut dorénavant être construite de manière libre par rapport aux limites séparatives). Enfin, le projet a été refusé, car la toiture du projet de carport (arrondie en polycarbonate) ne présentait pas une harmonie avec le bâtiment principal, alors que c'est ce qui est exigé en zone Ub (et sur la plupart des zones). Les élus souhaitent maintenir cette harmonie avec le bâti principal en particulier car ce type d'élément s'implante proche de la voie, de manière souvent très visible et que le PLU vise à maintenir une certaine qualité d'ensemble. Cette harmonie laisse tout de même une certaine souplesse dans l'interprétation, mais le projet présenté est trop loin d'une quelconque harmonie (forme, teintes ...). Aucune modification n'est donc apportée sur ce point.
16	R.S.	28/02/2025 - Demande de définir le terme d'infrastructure, utilisé dans l'OAP du Champ de l'Aze pour le secteur 2 et propose une définition ; - Propose une interprétation extrêmement fournie des principes de l'OAP notamment pour la desserte du secteur 2 (et le lien ensuite avec d'autres secteurs), en lien avec l'impassse Saint-Roch qui est le cœur du sujet. Rappelle plusieurs éléments historiques, précise comment doivent être faits les travaux et dans quel ordre ... - Détaille les besoins et les coûts pour les réseaux humides et le réseau électrique afin de desservir le secteur 2 de l'OAP, et rappelle les responsabilités de chacun ; - Propose des modifications visant à améliorer de son point de vue la sécurisation d'un futur projet. Rappelle-en ce sens le tracé pointillé en dehors de l'OAP. Estime qu'il n'est pas possible en l'état d'engager des coûts de plusieurs dizaines de milliers d'euros ; - Evoque le règlement écrit (en passant par la lecture de rapport de présentation) sur la zone Ub et donc sur la partie de la zone Ub concernée par l'impassse Saint-Roch. Propose une déduction qui reprend la nouvelle règle applicable ; - Après avoir évoqué un jugement de 1985, évoque l'emplacement réservé n°19 sur l'impassse Saint-Roch et en continuité et le droit de préemption de la commune. Sollicite de manière sous-jacente l'intervention de la commune ; - Produit les conclusions suivantes pour résumer son propos : Conclusion sur la largeur des voies Il est important que la nouvelle version du PLU énonce clairement et précise : • quelle largeur est demandée pour l'impassse Saint Roch ; • si la réponse à la question précédente est une largeur constante la commune utilisera son droit de préemption, ce qui permet l'importance que la commune accorde à cet emplacement réservé Ces précisions sont nécessaires pour assurer la sécurité juridique des décisions pourront engager des dépenses de plusieurs dizaines de milliers d'euros pour un bon achèvement, qui leur permettra d'exercer pleinement d'entreprendre dans le respect du droit de propriété.	- Une OAP par nature ne propose qu'un rapport de compatibilité pour l'instruction des projets (conformité pour le zonage et le règlement), et celle-ci ne doit proposer que des principes et des orientations. Le terme d'infrastructure est utilisé à dessein dans ce contexte, ce terme étant par ailleurs utilisé comme tel dans le code de l'urbanisme. Il est précisé néanmoins et pour clarifier la situation que cela concerne bien à la fois la voirie et les réseaux. - L'ensemble des points suivants tournent en réalité autour d'un seul sujet, à savoir comment accéder au secteur 2 dans le cadre de cette OAP (la problématique pouvant être exactement la même sans OAP d'ailleurs). Dans l'OAP actuelle, les capacités d'accès sont multiples, à la fois par le biais de l'impassse Saint-Roch, mais aussi par le secteur 1. L'interdiction d'accéder par d'autres secteurs n'était pas formelle. Concernant l'impassse Saint-Roch, l'OAP n'apporte en réalité aucune contrainte supplémentaire par rapport à une absence d'OAP puisque y compris dans le règlement, il est demandé à ce que la desserte d'un projet soit suffisante pour ce projet, notamment en matière de sécurité. C'est plus généralement un principe de base en matière d'urbanisme (y compris au RNU). Dans le cadre de la modification simplifiée, le fait qu'aucune largeur particulière ne soit sollicitée pour les voies existantes a été clarifiée. Ainsi, aucune évolution de l'OAP n'est réalisée pour la partie concernant l'impassse Saint-Roch, le droit « commun » s'appliquant simplement, ce qui ne veut pas dire qu'une desserte par cette voie sera obligatoirement autorisée au regard de son état actuel (cela serait instruit au regard du projet de manière normale). La possibilité est néanmoins maintenue. Au regard des éventuelles difficultés d'accès par cette impasse, la question est donc de voir comment éventuellement faciliter l'accès par les autres secteurs de l'OAP. Ainsi, et en cohérence également avec les demandes sur le secteur 1, l'OAP est adaptée pour montrer de manière plus claire la possibilité de boudage avec le secteur 1, clarifier le passage au niveau de l'espace central, et clarifier aussi les possibilités par rapport aux secteurs 3 et 4. Ainsi, le maximum de possibilité est offert au demandeur pour accéder à son terrain le tout devant respecter les principes généraux de sécurité civile, de sécurité routière, les besoins des services publics ... ce qui est commun à toutes les zones du PLU. Cela est exactement la même chose pour l'ensemble des réseaux dans l'absolu aucun projet sur le territoire quelle que soit la zone ou la présence ou non d'une OAP n'avant à être accordé sans des réseaux répondants aux besoins du projet. - Concernant l'ER n°19 il n'y a jamais eu de DIA, car il ne s'agit pas d'une vente, mais d'un partage des biens suite au décès du propriétaire. - Les sites classés existants sont bien présentés en annexe 5.3 du PLU (modifié, ou avant modification). La demande n'est pas assez précise pour apporter plus de précisions, mais il y a visiblement incompréhension. Quoiqu'il arrive, la pièce 5.4 n'est pas la bonne pour intégrer des éléments relatifs à un site classé. Le demandeur est invité à se rendre en Mairie pour préciser son questionnement. Aucune modification n'est donc apportée sur ce point.

N°	Nom	Résumé de la demande	Réponses de la commune, et éventuelles modifications retenues
		- Evoque différents courriers de la DRAC qui mentionneraient un Site Classé qui n'est ni dans le PLU « révisé », ni dans le PLU d'origine. Explique que celui-ci pourrait être présenté avec l'annexe 5.4 sur les Sites archéologiques.	
		02/03/2025 - Propose que la pente minimum des monotoits des abris soit abaissée à 20 % ; - Suggère que les garages et les abris non accolés à la maison ne puissent pas être transformés en habitation ; - Suggère que même en cas de volets roulants, soient maintenus des volets occultants ; - Dit qu'il n'est pas précisé que les places de stationnements exigées doivent être situées dans la limite de la propriété ou à proximité ; - Suggère qu'au regard de la catastrophe du 1^{er} décembre 2023, pendant laquelle les canaux ont joué un rôle primordial pour évacuer les eaux, qu'en l'absence de réseau d'eau pluviale, les eaux de toiture puissent être évacuées dans les canaux d'irrigation. Précise que cela doit être négocié avec l'Etat car permettant de protéger la population ; - Explique avoir participé en tant qu'élu au PLU de 2020, et que lors de l'élaboration du document, la création de l'OAP de la Longeagne avec le bureau d'études avait été problématique. Rappelle qu'il pensait à l'époque qu'elle serait difficilement réalisable aux vues des intérêts divergents des propriétaires qui ne souhaitent pas investir dans des équipements publics. Suggère de repenser les 3 OAP du Serre, du Champ de l'Aze et de la Longeagne en lançant une révision partielle du PLU avec concertation et en intégrant les principes du ZAN ; - Souhaite que soit déclassée la partie non occupée des jardins communaux en face de l'abattoir, classée NA, et sans valeur agricole, pour y construire la mégisserie dont le projet est en gestation.	- Les pentes de toit pour les annexes et donc les abris de jardin, sont déjà adaptées, avec 30 % minimum. Cette adaptation semble suffisante. Il existe de nombreux abris de jardins (et petites) annexes dans le commerce, qui respectent ces principes, et l'harmonie avec le PLU. Aucune modification n'est donc apportée sur ce point. - Cette demande montre bien la confusion qu'il faut en fait gérer dans ce cadre. Une annexe à une construction, accolée ou non, correspond déjà à la destination de la construction principale. Un garage d'une habitation comme un abri sont donc déjà techniquement une habitation. Il n'y a donc pas de changement de destination à demander. La question est donc de changer cette annexe en pièce à vivre ou en nouveau logement. Dans le premier cas, la commune n'a pas à solliciter l'utilisation interne d'un bâtiment ni n'a le droit de le contrôler au permis. Par contre, le changement de fonction de ces annexes peut poser des problèmes de droit. Ainsi, la transformation d'un garage en pièce à vivre fait perdre des places de stationnement déclarées, qui doivent donc a priori être retrouvées ailleurs, et crée de la surface de plancher (puisque un garage n'en génère pas), ce qui est donc impossible et doit être déclaré. Les abris peuvent aussi bénéficier de règles spécifiques qui ne sont plus applicables si la construction n'est plus un abri. Il n'est donc pas possible de changer de fonction sans rien déclarer dans les cas où les règles applicables ne seraient plus respectées ou que les surfaces imposées ne sont plus les mêmes. Ces cas sont notamment applicables si l'on crée une chambre d'ami qui reste donc rattachée au logement principal. En cas de création d'un nouveau logement (nouveau compteur, etc.), l'annexe d'origine devient une construction principale (elle n'a plus de fonction annexe par nature). Elle ne bénéficie donc plus des règles spécifiques aux annexes en matière d'implantation, de pente de toit ... et la transformation peut donc être illégale de par cette situation. C'est aussi un changement au niveau de l'imposition. Elle doit donc être déclarée et contrôlée, mais n'est pas interdite par nature si toutes les règles restent respectées (cela ne serait pas logique, car la personne serait sinon incitée à démolir et reconstruire). - Problème connexe, la location touristique qui pose dans ce cas la question du statut de la construction, et notamment de sa fonction réelle. Les chambres d'hôtes restent des logements, mais certaines transformations avec des locations régulières peuvent changer de statut et nécessiter une déclaration en tant qu'hébergement touristique (ces questions ont beaucoup évolué avec le besoin de contrôler les Airbnb). De la même manière, il faudra se déclarer conformément à la loi, mais il serait curieux d'empêcher cette mutation alors même qu'il n'est pas interdit de construire un hébergement touristique. - Enfin, peut se poser la question d'une annexe à un local économique, transformée en logement. Dans ce cas, le changement de destination est obligatoire (si la destination est autorisée dans la zone) avec de fait un nouveau statut. La commune a donc largement étoffé la définition à ce sujet (voir règlement présenté lors de la mise à disposition du dossier) afin non pas de bloquer (ce qui serait dans la plupart des cas illégal), mais de s'assurer que les transformations éventuelles soient faites dans le respect de la loi, ou soient interdites si elles sont illégales. On voit bien par cette demande le besoin d'abord de pédagogie, car certaines personnes n'ont pas forcément conscience d'être dans l'illégalité en ne déclarant pas ces changements. Si cette méthode ne fonctionne pas, ou que des détournements massifs sont constatés, la collectivité pourra envisager une vision plus coercitive, car elle partage la nécessité de mieux contrôler ces évolutions des constructions. Aucune modification supplémentaire n'est donc apportée sur ce point ; - La municipalité ne souhaite pas accéder à cette demande, qu'elle estime disproportionnée au regard des enjeux de qualité architecturale de la plupart des quartiers. Le SPR s'appliquant sur les zones les plus patrimoniales. Aucune modification n'est donc apportée sur ce point ; - La disposition générale 2.17 précise ces éléments depuis l'approbation du PLU. C'est un rappel à la loi qui s'appliquait de toute façon, sauf règle plus restrictive. Aucune modification n'est donc nécessaire, car le PLU répond déjà à cette demande ; - Les enjeux d'une telle décision dépassent les compétences de la commune et exige une réflexion en collaboration avec l'ASA et les services de l'Etat à minima. La municipalité, poura engager cette réflexion, mais aucune modification ne peut être réalisée pour le moment, le PLU. - A la lumière des demandes réalisées lors de la mise à disposition du dossier, la commune réalise quelques ajustements visant à faciliter la mise en œuvre de ces secteurs d'urbanisation (voir par ailleurs), sans pour autant remettre en cause de manière substantielle les principes des OAP, pour assurer la qualité de ces aménagements. Ces réflexions pourront être prolongées dans les prochains mois. La commune a
17	B. L.		

N°	Nom	Résumé de la demande	Réponses de la commune, et éventuelles modifications retenues
			par ailleurs reçu récemment une étude sur le ZAN qui est en cours d'analyse et de confortement, celle-ci pouvant aider à aiguiller à terme les choix de la commune ; - Une telle modification d'une zone N (et non NA) à une zone agricole (si la mégisserie est en continuité de l'acte de production) ou plus probablement en STECAL (si activité industrielle au sens du code) avec dans ce cas une discontinuité au sens de la loi montagne (dossier dérogatoire) n'est pas possible en modification simplifiée. Aucune modification n'est donc envisageable sur ce point dans le cadre de cette procédure. Le reclassement de zones agricoles en zones urbanisées ou à urbaniser n'est pas possible dans le cadre d'une procédure de modification simplifiée. De plus, une extension sur ce secteur n'est pas inscrite au PADD, ce qui nécessiterait donc une procédure de révision générale. La municipalité rappelle la démarche de concertation menée pendant plusieurs années sur le dossier de PLU (remplaçant le POS) où cette évolution a été présentée en réunion publique notamment (+ documents à disposition). Enfin, il est inexact de dire que les parcelles étaient constructibles avant l'approbation du PLU, car le POS était caduc depuis 2017. Ces parcelles étant en dehors de l'enveloppe urbanisée, il est peu probable qu'une instruction au RNU ait conforté leur constructibilité. Aucune modification n'est donc envisageable sur ce point dans le cadre de cette procédure.
18	Demande groupée G. F. J. F. A. A. E. M. A. G. F. P. G. B.	03/03/2025 Demandant le reclassement en zone constructible des parcelles E918/919/920/921/922/923/927/1592/1792/1795/1793/1794/1809/1810, car elles étaient constructibles avant le PLU de 2020. Estiment ne pas avoir été informés à l'époque.	- Certains des ajustements demandés remettent en cause l'ensemble de l'OAP ce qui n'est pas souhaité, notamment la question de l'accès. Par ailleurs la demande d'ajustement de l'emprise du terrain va bien au-delà de la cuve à fioul en façade est et de l'accès, notamment au sud de la maison. Seule la partie correspondant à la façade est, est reclassée en zone Ub et sortie du périmètre de l'OAP, soit environ 120 m². - La commune ne souhaite pas remettre en cause les principes de l'OAP. L'ajustement du secteur 2 dans le cadre des autres demandes permettra de réaliser des opérations au fur et à mesure de la réalisation des réseaux, ce qui n'empêchera pas le pétitionnaire de séparer un terrain s'il le souhaite, tout en respectant les autres principes de l'OAP (densité, accès ...). Aucune modification spécifique n'est donc réalisée, mais les autres ajustements facilitent cette ambition. Cet avis n'appelle aucune remarque de la commune.
19	H. M.	03/03/2025 et 04/03/2025 Demande à ce que l'OAP n°1 de la Longeagne soit modifiée sur le secteur 2 autour de sa maison (AH020) pour : - Sortir son accès de l'OAP et de la zone 1AUa, ainsi que des équipements qui sont implantés en façade est (cuve à fioul ...) sur environ 630 m² ; - Sortir de l'OAP et de la zone 1AUa ses terrains à l'ouest de sa maison sur environ 1190 m² pour les reclasser en Ub sans OAP et fournir un plan.	La mention du règlement est en fait mal rédigée puisqu'elle fait suite à des notions « d'aspect des constructions », mais ne reprend pas ce terme. Un PLU n'a pas capacité à réglementer la structure d'un bâtiment donc cette règle ne peut pas être lue comme une structure maçonnée, mais simplement comme un aspect maçonné (enduict ou parement pierre ...). Ainsi pour éviter toute confusion, cette précision sera apportée, mais la municipalité souhaite conserver cet aspect pour éviter le chalet tout bois qui n'est pas représentatif de notre territoire. Le règlement est donc modifié en ce sens. - Les règles de la zone permettent tout à fait de maintenir un camping, mais ne l'imposent pas. Il n'est par ailleurs pas possible de diminuer les droits à bâtir dans le cadre d'une modification simplifiée (modification de droit commun <i>a minima</i>, avec donc enquête publique) ; - Ces zones ne peuvent être reclassées en zones de logement dans le cadre de la modification simplifiée, car les surfaces pour le logement sont suffisantes pour le projet de territoire (1,2 % de croissance au PADD) et qu'elles sont repérées au PADD comme des zones relatives aux campings. Il faudrait donc une révision générale pour les reclasser. Quant à la crise du logement, elle peut difficilement être imputée à un manque de foncier sur le territoire ; - Le projet de territoire ne propose absolument pas une vision économique axée uniquement sur le tourisme avec une orientation 3 du PADD « FAVORISER LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE POUR L'ENSEMBLE DES SECTEURS D'ACTIVITE », et un projet qui a entre autres défendu ardemment une zone d'extension à la ZAE du Villard ou qui a mis en place des mesures pour protéger les locaux économiques du centre-ville par exemple, et ce avec des outils concrets.
20	C. M.	03/03/2025 Constate que les modifications sur l'OAP n°1 vont dans le sens de ses demandes depuis plusieurs années.	
21	S. R.	05/03/2025 Propose de modifier la mention qui dispose que l'ensemble « des rez-de-chaussées devront être obligatoirement maçonnés ». En effet, de plus en plus de constructions se font en ossature bois hors fondation / sous-sol.	
22	Q. P.	05/03/2025 Après avoir découvert la zone Ut dans le PLU actuel, et sa vocation : - Propose soit d'assurer le maintien des campings en zone Ucamp ; - Soit de destiner ces zones à du logement au regard de la crise du logement ; - Développe ensuite un argumentaire sur le contre-sens de ce développement touristique pour l'avenir de la	

N°	Nom	Résumé de la demande	Réponses de la commune, et éventuelles modifications retenues
		commune (« injonction du tourisme comme seule activité économique de la commune »).	Aucune modification n'est donc envisageable dans le cadre de cette procédure.

CHAPITRE .3 : ELEMENTS ISSUS DU CONTROLE DE LEGALITE

Objet : Approbation modification simplifiée n°1 PLU de Guillestre

Vous m'avez adressé, dans le cadre du contrôle de légalité, la délibération n° 20250506-03 de votre conseil municipal, prise en séance du 6 mai 2025 dans le but d'approuver la modification simplifiée n°1 du PLU (plan local d'urbanisme) de votre commune. Cette délibération et le dossier y afférent sont parvenus dans mes services le **15 mai 2025**.

Le tribunal administratif de Marseille, par décision du 28 décembre 2022, avait ordonné à la commune de compléter le rapport de présentation du PLU approuvé le 22 janvier 2020, avec l'inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités. Et ce, dans un délai de 4 mois.

Mes services vous ont adressé un courrier le 13 juillet 2023, vous expliquant qu'une procédure de modification simplifiée était nécessaire pour compléter le rapport de présentation. Depuis, nous n'avons reçu aucune modification simplifiée pour exécution de ce jugement.

La présente modification simplifiée n°1 ne vient pas non plus compléter le rapport de présentation avec cet inventaire.

Aussi, afin d'exécuter la décision du tribunal administratif, je vous demande de retirer votre délibération pour compléter le rapport de présentation, puis de le ré-approuver. J'attire votre attention sur le fait que ce retrait devra intervenir au plus tard le **6 septembre 2025** (art. L.243-3 code des relations entre le public et l'administration).

Ce courrier ne constitue pas un recours gracieux.

Réponse :

Le rapport de présentation est complété en conséquence, la délibération n°20250506 retirée, et la modification simplifiée de nouveau approuvée.