



DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLU DE **GUILLESTRE (05600)**

Mise en valeur patrimoniale et paysagère de la zone tampon de Mont-Dauphin

1. RAPPORT DE PRESENTATION

Plan Local d'Urbanisme approuvé le 22/01/2020

Modification simplifiée n°1 du PLU (MS1) le 06/05/2025

Déclaration de Projet emportant Mise en Compatibilité du Plan Local d'Urbanisme - Mise en valeur patrimoniale et paysagère de la zone tampon de Mont-Dauphin

Approuvée le : 08/04/2026



SARL Alpicité (Urbanisme, Paysage, Environnement)

6 Av. de la Clapière, Rés. La Croisée des Chemins n°1 - 05200 EMBRUN
Tél. : 04.92.46.51.80 – Mail : contact@alpicite.fr

Sommaire

Sommaire	3
Préambule.....	5
Partie I – Contexte réglementaire	7
1 Les servitudes.....	7
2 Le PLU en vigueur.....	8
2.1 Méthodologie d'analyse des PLU par le prisme du paysage.....	8
2.2 Secteur « Zone du Villard ».....	10
Partie II : Compléments de l'Etat Initial de l'Environnement (EIE)	12
1 Les mobilités.....	12
2 La biodiversité.....	14
3 Le patrimoine culturel, architectural et paysager.....	16
3.1 Les protections réglementaires.....	16
3.2 Le rôle historique de la zone tampon	18
3.3 Les paysages présents dans la zone tampon	20
Analyse et description de l'inscription du site dans le paysage.....	22
Recensement des panoramas et des horizons depuis le site de Mont-Dauphin	24
Etude des vues paysagères et des covisibilités.....	25
Partie III : Mise en compatibilité du PLU.....	27
1 Compatibilité avec les documents supra-communaux.....	27
2 Compatibilité du projet d'aménagement et de développement durables (PADD)	30
3 Mise en compatibilité nécessaire à la mise en œuvre du projet	30
3.1 Intégration dans le PLU de Guillestre, d'une OAP thématique (paysagère et patrimoniale).....	30
3.2 Mise en compatibilité de l'OAP du PLU de Guillestre	32
Les orientations qui ont été conservées :.....	33
Les orientations en vigueur qui ont été adaptées dans le cadre de la mise en compatibilité :	33
Les orientations complémentaires :.....	34
3.3 Mise en compatibilité du zonage du PLU en vigueur	34
Partie IV : Les incidences du projet sur l'environnement.....	36
1 Les incidences directes prévisibles sur l'environnement.....	36
2 Les incidences indirectes prévisibles sur l'environnement	42
3 Conclusion	43

Préambule

La Communauté de Communes du Guillestrois et du Queyras a engagé une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU) de Guillestre, par délibération n°2024-218 du 29 octobre 2024 ayant pour objectif de mettre en œuvre les actions permettant la valorisation paysagère et patrimoniale de la zone tampon (de Mont-Dauphin) permettant d'assurer la préservation de la valeur universelle exceptionnelle du site de Mont-Dauphin inscrit sur la liste du patrimoine mondial de l'UNESCO.

Le présent projet s'inscrit dans le cadre d'une opération d'aménagement au sens de l'article L.300-1 du Code de l'urbanisme, dans la mesure où il vise à « sauvegarder, restaurer et mettre en valeur le patrimoine bâti et non bâti et les espaces naturels ».

Conformément aux articles L.153-54 à L.153-59 du même code, et en application de l'article L.300-6, le projet peut donner lieu à une mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU) dans le cadre d'une procédure intégrée. Cette procédure a été soumise à enquête publique par arrêté préfectoral, portant à la fois sur l'intérêt général du projet et sur la mise en compatibilité du document d'urbanisme. Une réunion d'examen conjoint incluant l'Etat, la Communauté de Communes et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du CU a été organisée en date du 22 septembre 2029, au siège de la Communauté de Communes, à Guillestre, avant l'ouverture de l'enquête publique. Les maires de chaque commune concernée par le projet ont été invités à participer à cet examen.

Les pièces du dossier du PLU concernées par la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme sont les suivantes :

- **Le Rapport de Présentation.** Le rapport de présentation du PLU approuvé est complété par les éléments du rapport de présentation relatif à la mise en compatibilité du PLU.
- **Le règlement graphique.** Le périmètre de l'OAP thématique « Vauban » est intégré au zonage du PLU. Le secteur d'OAP n°5 est agrandi pour être englobé dans l'OAP n°5 - Zone du Villard.
- **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).** L'OAP n°5 « Extension de la zone d'activité du Villard » est supprimée et remplacée par l'OAP n°5 « Zone du Villard » (créée sur l'ensemble de la zone du Villard et non plus seulement la zone d'extension de la zone du Villard), afin de correspondre à la réalisation du projet. L'OAP thématique « Vauban » a également été réalisée afin de faire correspondre les grandes orientations du projet à l'échelle globale de la zone tampon. Les OAP existantes sont donc modifiées et complétées.

Les documents opposables du plan local d'urbanisme en vigueur ne permettent pas de réaliser le projet. Ainsi, ce rapport de présentation a pour objectif de présenter et de justifier les modifications devant être apportées dans les documents opposables et d'analyser les incidences prévisibles du projet sur l'environnement.

Pour rappel, les actions à mener du projet portent sur la zone tampon du site de Mont-Dauphin. Les 4 communes concernées sont (du Nord au Sud) : Saint-Crépin, Eygliers, Guillestre, et Risoul.

Le présent rapport de présentation porte sur la commune de Guillestre :

Partie I : La description du contexte réglementaire. Les documents d'urbanisme, les servitudes et les documents supra-communaux s'appliquant sur la commune seront aussi décrits.

Partie II : Les compléments de l'Etat Initial de l'Environnement (EIE).

Partie III : La présentation de mise en compatibilité du PLU.

Partie IV : Les incidences prévisibles du projet sur l'environnement.

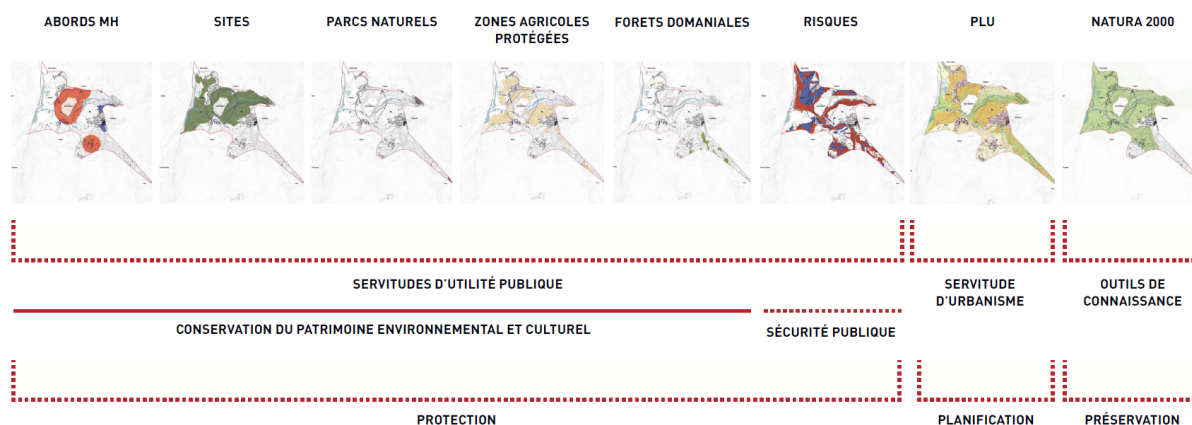
Partie I – Contexte réglementaire

Source : Phase 2 : Synthèse et préfiguration d'une zone tampon actualisée, coordonnée et financée par la DRAC, groupement SILT-Passagers des villes-GRAHAL Conseil, 07/12/2023

Le cabinet d'architecture SILT, les paysagistes et urbanistes Passagers des villes et la société Grahal Conseil ont établi un diagnostic de l'ensemble des servitudes et des documents de planification dont certains participent à la préservation de la VUE (Valeur Universelle Exceptionnelle). Cette partie s'appuie en grande partie sur les résultats de cette étude.

1 Les servitudes

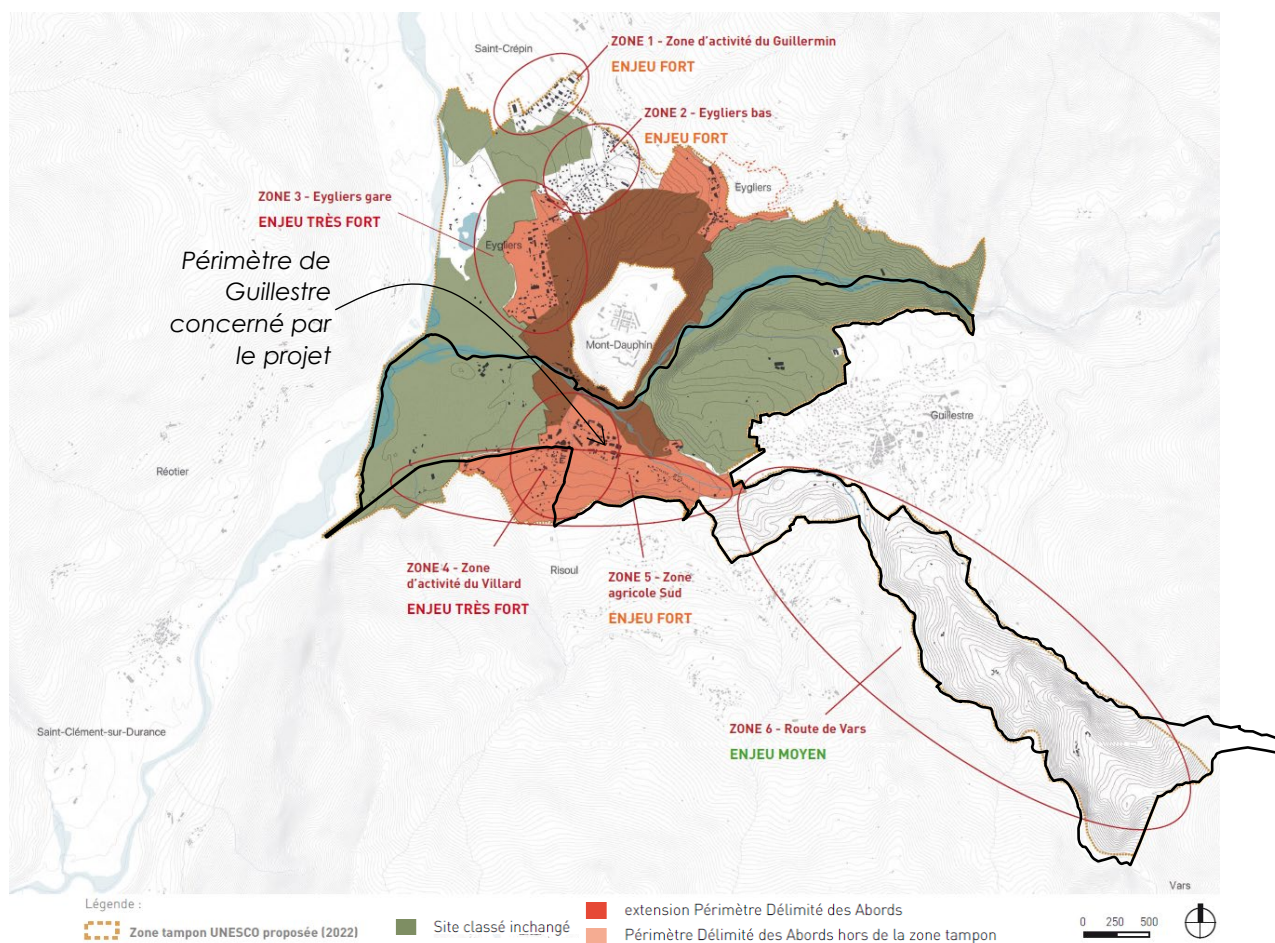
Selon l'étude de 2023, la zone tampon est concernée par les servitudes suivantes :



Source : Phase 2 : Synthèse et préfiguration d'une zone tampon actualisée, SILT-Passagers des villes-GRAHAL Conseil, 07/12/2023

Pour préserver la VUE, l'étude de 2023 conclue que les servitudes en place sont insuffisantes pour répondre aux enjeux de préservation de la VUE sur certains secteurs. Elle suggère alors la mise en place d'outils de protection dans ces secteurs stratégiques.

Ainsi, elle suggère l'extension du périmètre délimité des abords du site de Mont-Dauphin dont les contours sont donnés dans la carte suivante :



Source : Phase 2 : Synthèse et préfiguration d'une zone tampon actualisée, SILT-Passagers des villes- GRAHAL Conseil, 07/12/2023

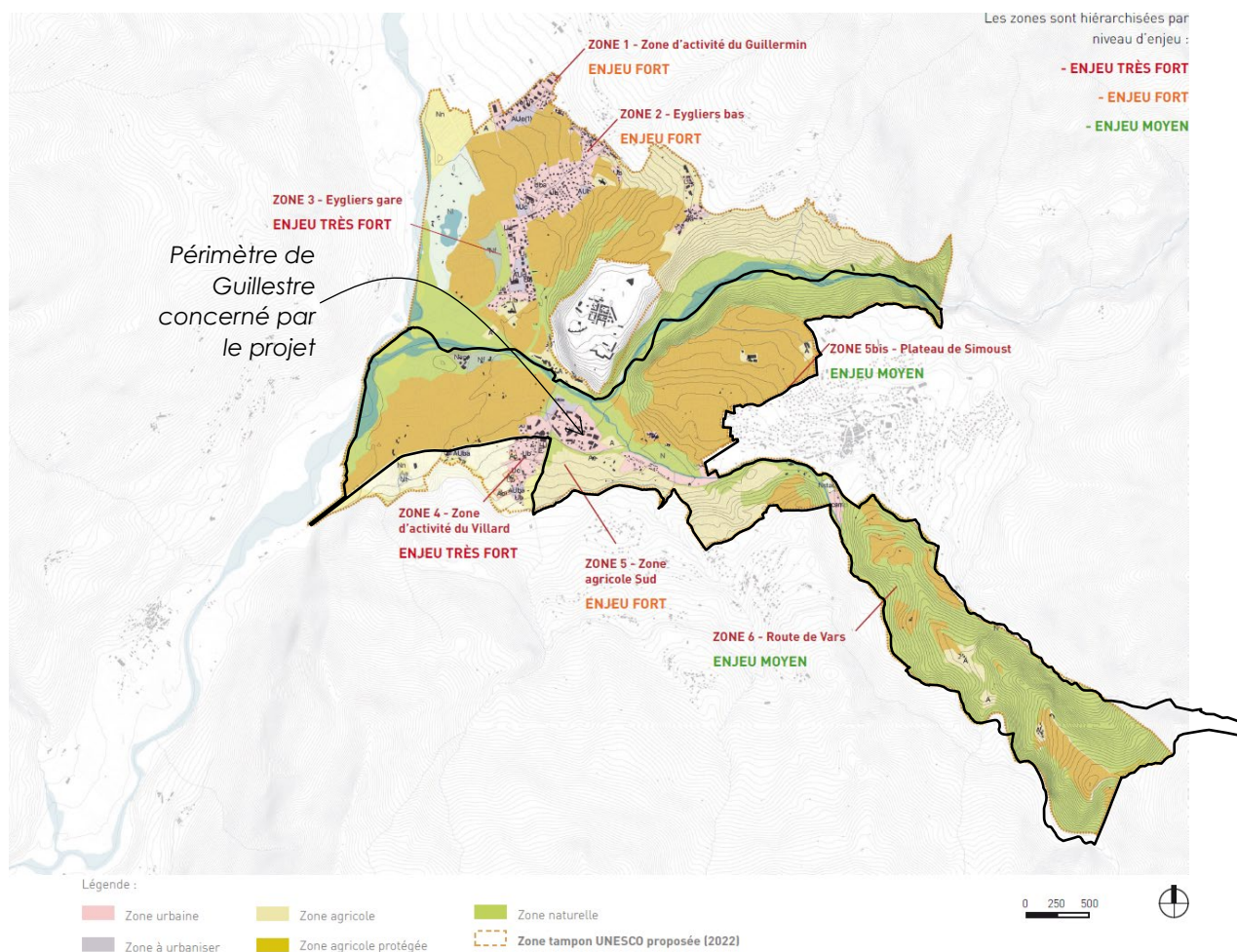
Même avec la mise à jour du périmètre délimité des abords (en cours d'élaboration à ce jour), les protections sont toujours inexistantes dans certains secteurs de la zone tampon (30 % de la surface totale). Ainsi, des outils de planification doivent être mis en œuvre selon l'étude de 2023.

2 Le PLU en vigueur

2.1 Méthodologie d'analyse des PLU par le prisme du paysage

Afin de mieux définir les outils de planification à mettre en œuvre, l'étude de 2023 définit une méthodologie d'analyse des PLU des 4 communes par le prisme du paysage.

6 zones font alors l'objet d'une analyse approfondie du règlement écrit et des OAP des PLU dans les communes de Saint-Crépin, Eyglers, Guillestre et Risoul (en rouge les zones concernées à Guillestre) :



Source : Phase 2 : Synthèse et préfiguration d'une zone tampon actualisée, SILT-Passagers des villes- GRAHAL Conseil, 07/12/2023

- « ZONE 1- Zone d'activité du Guillermin :
 - ▶ Enjeu de protection de covisibilité (lointaine)
 - ▶ Enjeu de gestion du bâti existant (tertiaire) et à urbaniser
- ZONE 2 - Eyglers bas
 - ▶ Enjeu de protection de covisibilité (lointaine)
 - ▶ Enjeu de gestion du bâti existant (habitat) et à urbaniser
- ZONE 3 - Eyglers gare :
 - ▶ Cœur de ville, enjeu de gestion du bâti existant et à urbaniser
 - ▶ Enjeu de protection de covisibilité (proche)
 - ▶ Enjeu de gestion du bâti existant (mixte) et à urbaniser
- ZONE 4 - Zone du Villard et des Isclasses :
 - ▶ Enjeu de protection de covisibilité (très proche)
 - ▶ Enjeu de sauvegarde du paysage défendu
 - ▶ Enjeu de gestion d'une ZA en développement et enjeu de covisibilité
- ZONE 5 - Zone agricole Sud
 - ▶ Enjeu de protection de covisibilité (proche)
 - ▶ Enjeu de sauvegarde du paysage défendu
 - NB : Zone non couverte par des outils de protection
- ZONE 6 - Route de Vars :
 - ▶ Enjeu de protection de covisibilité (lointaine)
 - ▶ Enjeu de sauvegarde du paysage défendu

NB : Zone non couverte par des outils de protection »

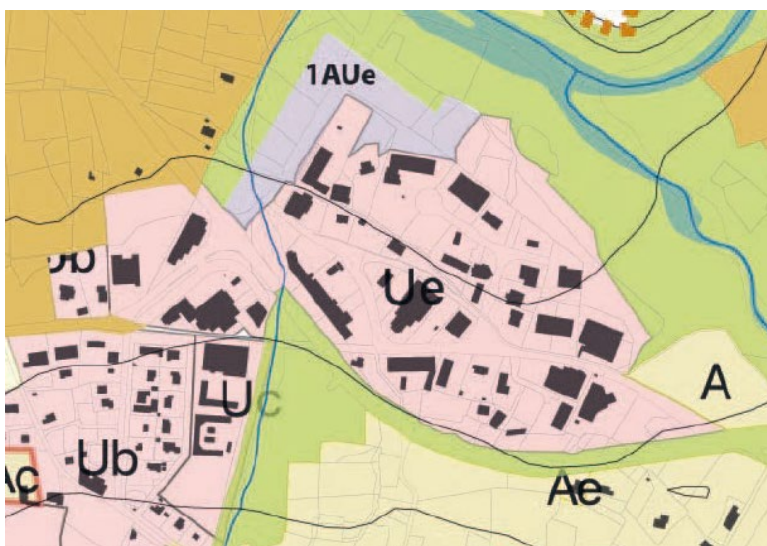
Source : Phase 2 : Synthèse et préfiguration d'une zone tampon actualisée, SILT-Passagers des villes-GRAHAL Conseil, 07/12/2023

Pour la zone agricole Sud et pour la route de Vars, l'étude de 2023 conclue que les outils réglementaires actuels sont suffisants et ne nécessitent pas de compléments. L'OAP thématique paysagère et patrimoniale viendra renforcer les règlements en vigueur.

On retiendra donc dans ce projet 4 secteurs d'aménagements sur les 6 étudiés en 2023. Pour rappel, ils sont les suivants :

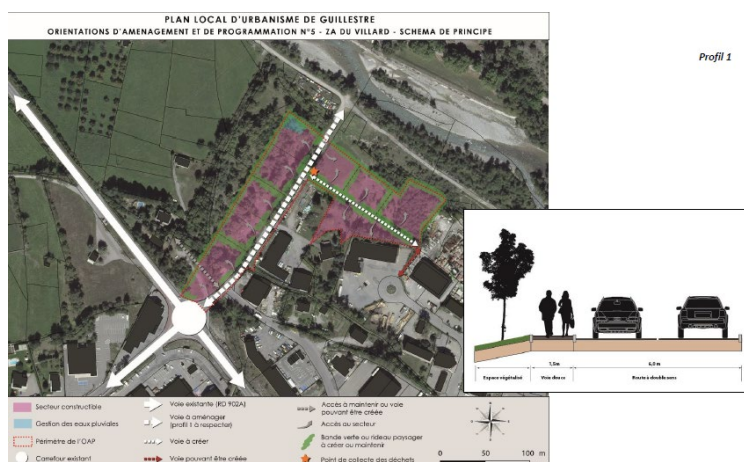
- La **zone du Guillermin**, à Saint-Crépin
- La **zone du Planquet et Eygliers-gare**, à Eygliers
- **La zone du Villard**, à Guillestre
- Les **Isclasses**, à Risoul

2.2 Secteur « Zone du Villard »



Zonage applicable sur la zone du Villard

Source : Phase 2 : Synthèse et préfiguration d'une zone tampon actualisée, SILT-Passagers des villes-GRAHAL Conseil, 07/12/2023



OAP du Villard à Guillestre

Source : Phase 2 : Synthèse et préfiguration d'une zone tampon actualisée, SILT-Passagers des villes-GRAHAL Conseil, 07/12/2023

« Zonage du PLU

- *Ub* : Zone urbaine correspondant à des secteurs d'extension de l'urbanisation, à vocation essentiellement résidentielle, composés de maison individuelles, et de densité moyenne à faible.
- *Ue* : Zone urbaine correspondant aux secteurs d'activités économiques.
« Caractère dominant de la zone : zone équipée et agglomérée de développement urbain. Sont admises les constructions destinées à l'habitat, à l'hébergement, à certaines activités économiques de service, d'artisanat et de commerce de détail, de bureau et aux équipements d'intérêt collectif et services publics compatibles avec l'habitat ».
- *1AUe* : Zone à aménager, destinée à être ouverte à l'urbanisation en extension de la ZA du Villard.)
Cette zone est soumise à l'OAP n°5.

Analyse critique du PLU au regard de la VUE

- *Étant un attracteur principal de la zone, pratiqué par les habitants et les touristes, un lieu de flux et à proximité de structures écologiques majeures comme Le Guil et le torrent de Chagne. Ce secteur mixte entre activités économiques, artisanales et un tissu urbain à faible densité*
- *Un schéma qui explore la requalification des axes de circulation qui constituent un premier contact avec le territoire. Un traitement paysager pour les clôtures et une conception des espaces publics. Un projet de signalétique pour mettre en évidence le patrimoine historique du secteur ».*

Source : Phase 2 : Synthèse et préfiguration d'une zone tampon actualisée, SILT-Passagers des villes-GRAHAL Conseil, 07/12/2023

Pour l'OAP du Villard à Guillestre, celle-ci concerne uniquement la zone à urbaniser et n'est pas suffisante pour assurer la préservation de la VUE.

« Propositions

- **Mise en place de l'OAP « Vauban » paysagère et patrimoniale**
- **Renforcement par une OAP sectorielle sur chaque commune encadrant la conception fonctionnelle et paysagère du secteur ».**

Source : Phase 2 : Synthèse et préfiguration d'une zone tampon actualisée, SILT-Passagers des villes-GRAHAL Conseil, 07/12/2023

Partie II : Compléments de l'Etat Initial de l'Environnement (EIE)

1 Les mobilités

« Le site de Mont-Dauphin est accessible par les accès routiers tels que la route nationale et la route départementale en direction d'Eygliers. Malgré les perspectives offertes par les routes, nous avons identifié un manque de signalétique et de mise en valeur du site. La gare Montdauphin-Guillestre se situe au pied Nord-Ouest du Rocher à 10 minutes à pied du sentier des Marmottes. Un enjeu d'accessibilité et de sécurité routière semble pertinent pour encourager les déplacements mode doux et la traversée de la route nationale. Divers sentiers de découverte traversent et bordent le rocher de Mont-Dauphin en offrant différentes perspectives sur le grand paysage. Les stationnements se trouvent en périphérie de la forteresse, au niveau des accès et sont peu voire mal indiqués. »

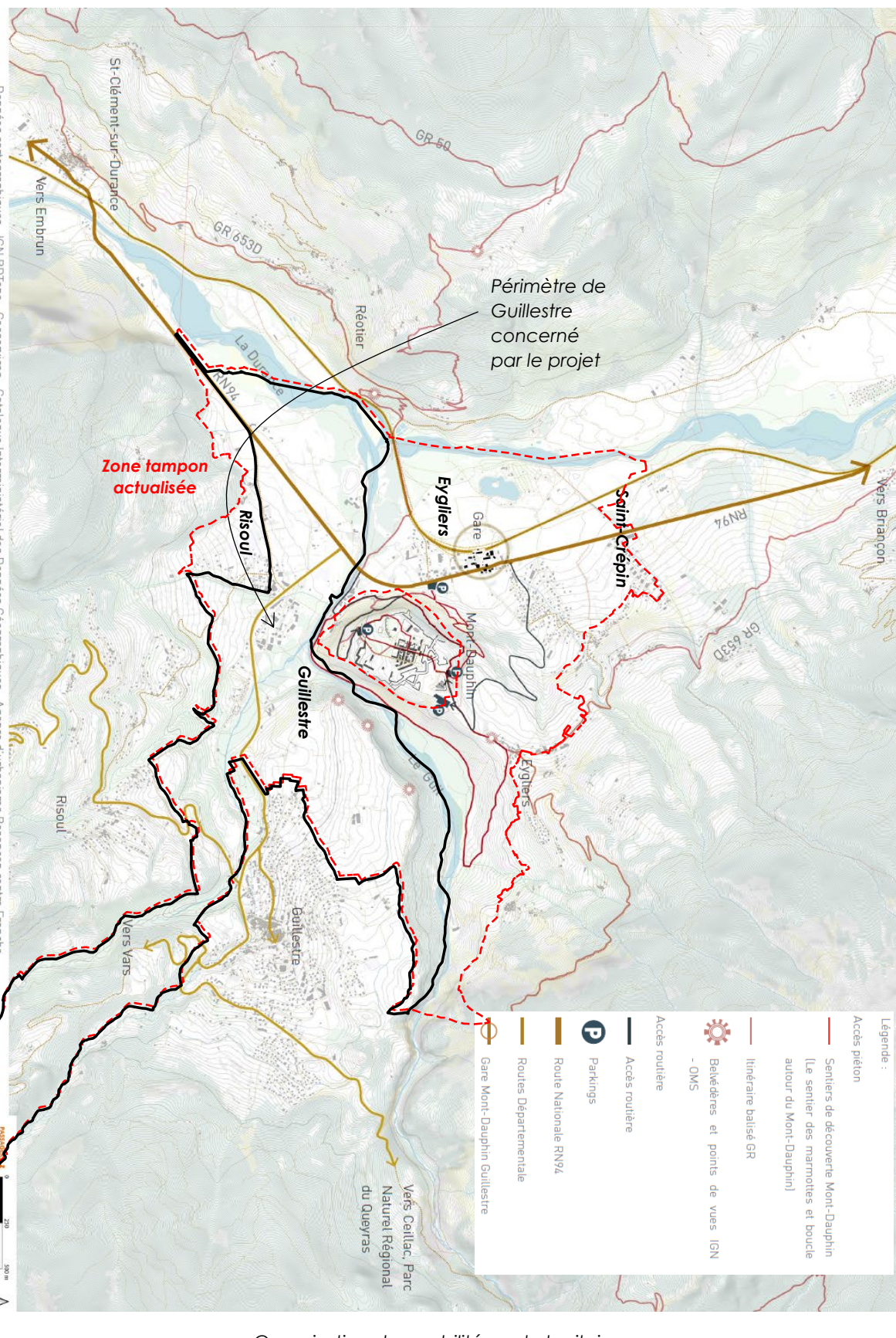
Source : Phase 1 : Diagnostic critique de la zone tampon actuelle, SILT-Passagers des villes-GRAHAL Conseil

La zone de projet présente des enjeux d'accès, de sécurisation des abords des voies et de mobilité douce.

Au niveau de Guillestre, la RN94 entre Saint-Clément et Eygliers, puis la RD902a jouent un rôle crucial dans une perspective cinétique de Mont-Dauphin. La RD902a et le rond-point d'entrée de ville au niveau de la zone du Villard offrent également des notions d'entrée de ville et posent des questions de mobilités douces.

Les infrastructures de transports jouent également un rôle non négligeable en termes d'intégration paysagère. Celui-ci sera étudié dans une partie dédiée.

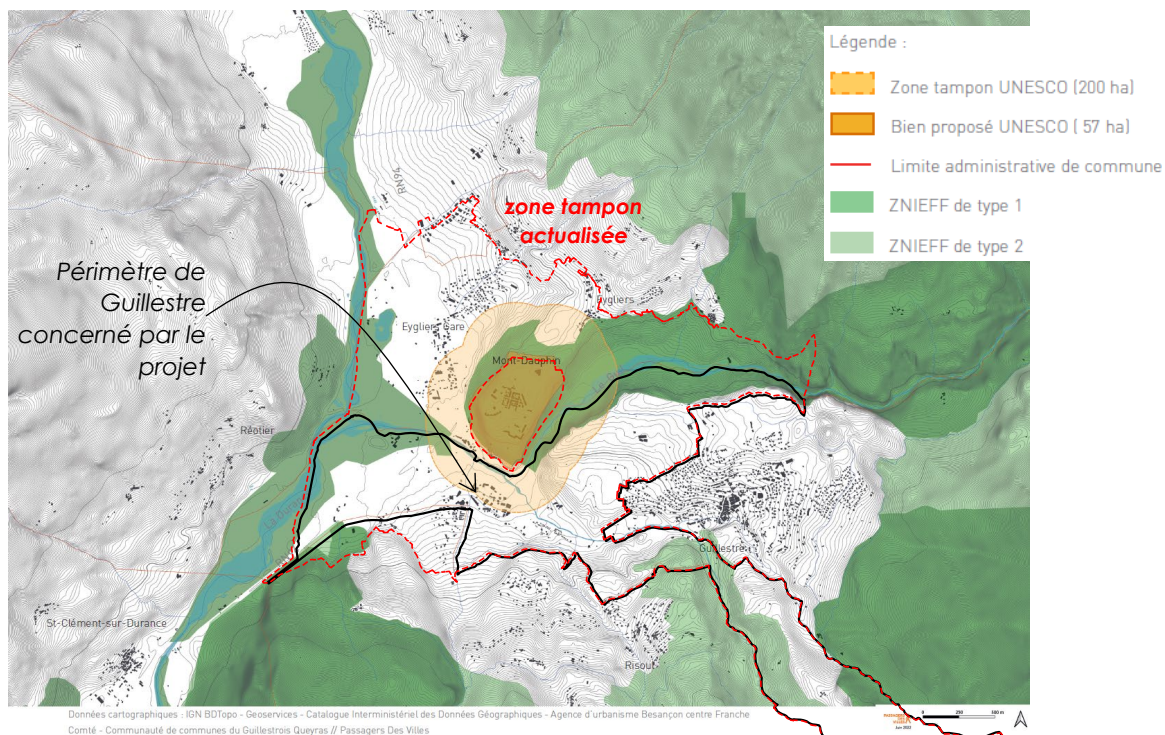
Données cartographiques : IGN BDTopo - Géoservices - Catalogue Interministériel des Données Géographiques - Agence d'urbanisme Besançon centre France
 Comité - Communauté de communes du Guillestrois Queyras // Passagers Des Villes



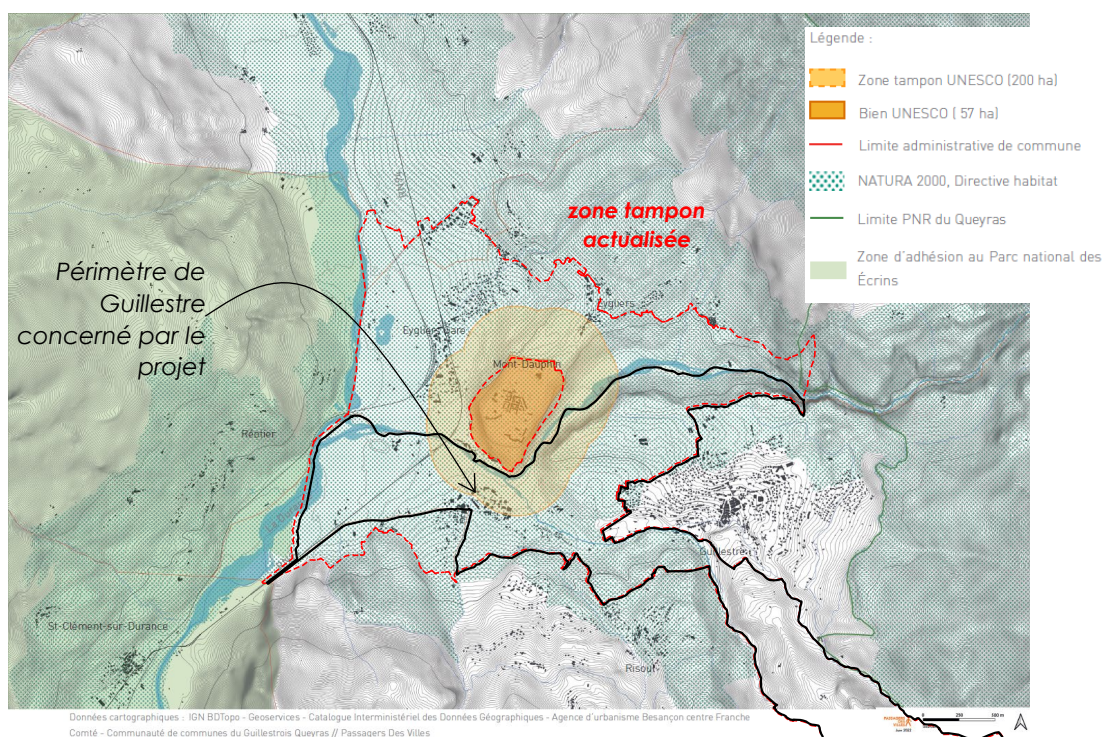
Organisation des mobilités sur le territoire

Source : Phase 1 : Diagnostic critique de la zone tampon actuelle, SILT-Passagers des villes-GRAHAL
 Conseil

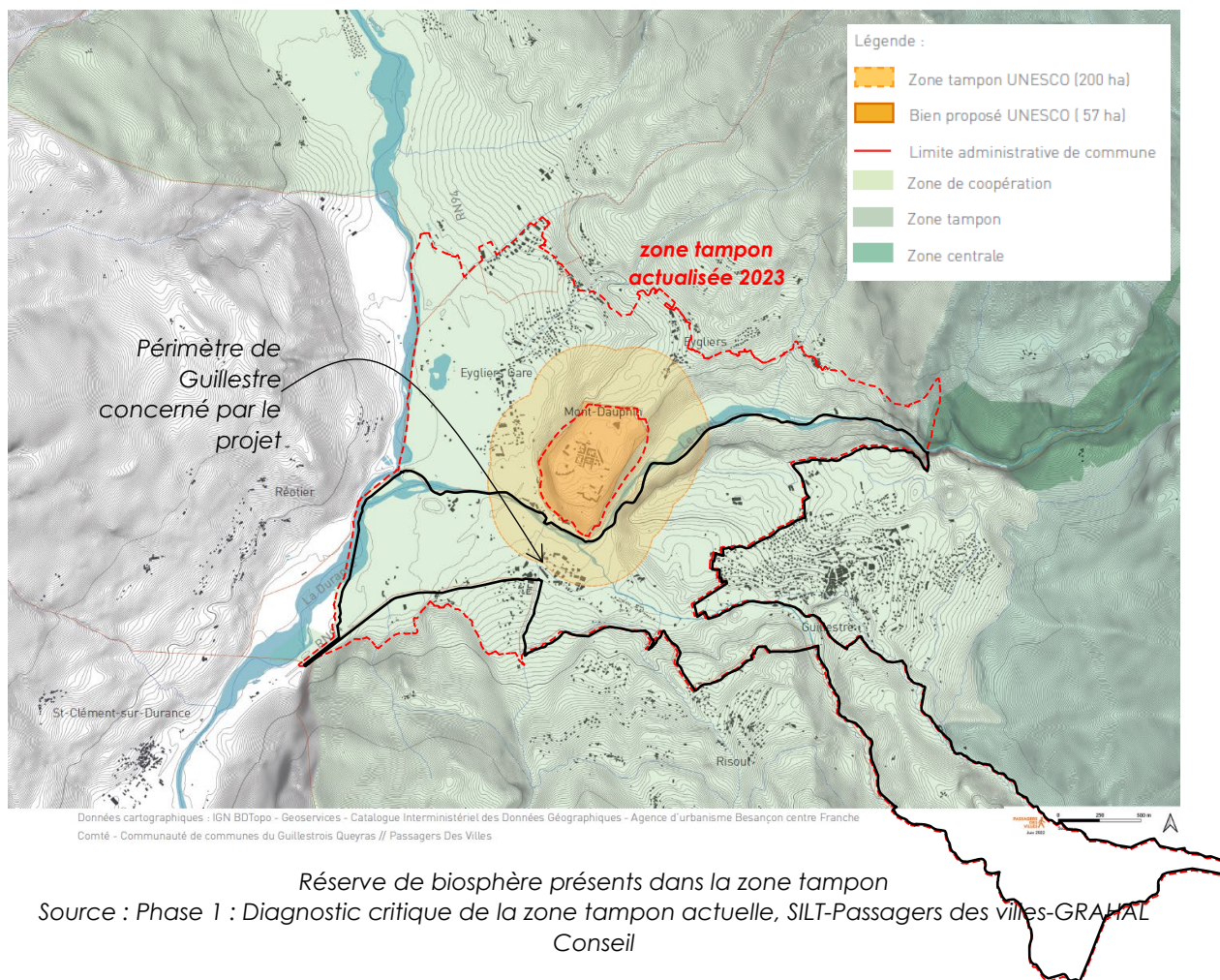
2 La biodiversité



Les zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique présentes dans la zone tampon
Source : Phase 1 : Diagnostic critique de la zone tampon actuelle, SILT-Passagers des villes-GRAHAL Conseil



Les protections environnementales présents dans la zone tampon
Source : Phase 1 : Diagnostic critique de la zone tampon actuelle, SILT-Passagers des villes-GRAHAL Conseil



La zone tampon est concernée par divers zonages de protection écologique :

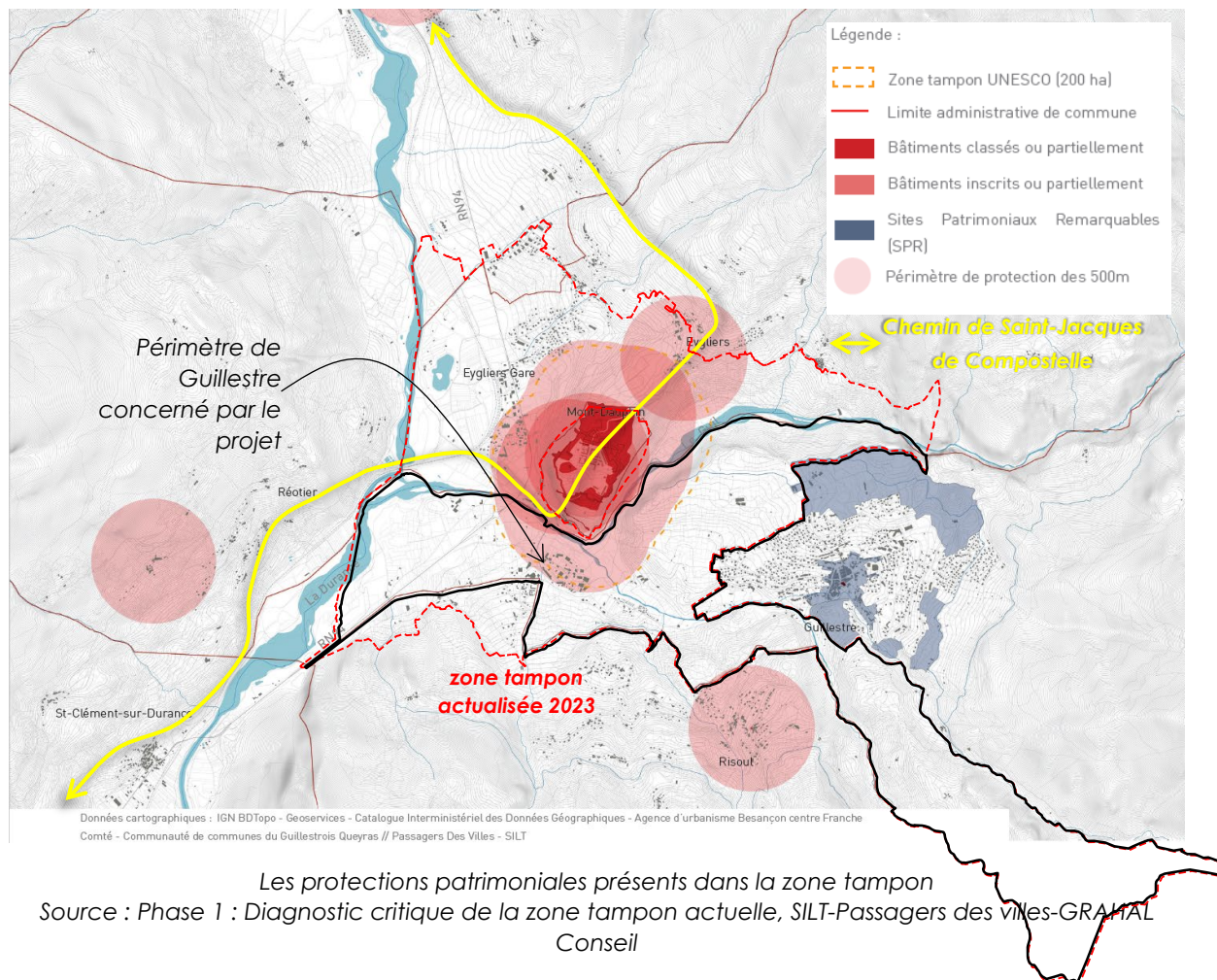
- La zone Natura 200 (directive habitat) du steppique Durancien et Queyrassin ;
- 4 ZNIEFF de type I :
 - Gorges du Guil – Combe du Queyras et milieux steppiques de Mont-Dauphin à Château-Queyras ;
 - La Haute Durance (ses iscles, ripisylves et adoux) depuis la Roche-de-Rame jusqu'à la confluence avec le Guil)
 - Bois de Barbeing et versant boisé en rive gauche de la Durance sous la crête du Martinat
 - Vallon et réserve communale du Val d'Escreins
- 2 ZNIEFF de type II :
 - Vallée et parc naturel régional du Queyras – Vas D'Escreins
 - Forêts et crêtes de Risoul et de Saluces – pic du clocher – Adret de Crévoux
- La réserve de biosphère du Mont Viso (zone de coopération) ;

La zone tampon est aussi située en limite du parc national des Ecrins et du parc naturel régional du Queyras mais n'en fait pas partie.

3 Le patrimoine culturel, architectural et paysager

3.1 Les protections règlementaires

La zone tampon est traversée par un le chemin de Saint-Jacques-de-Compostelle qui traverse également le site de Mont-Dauphin.

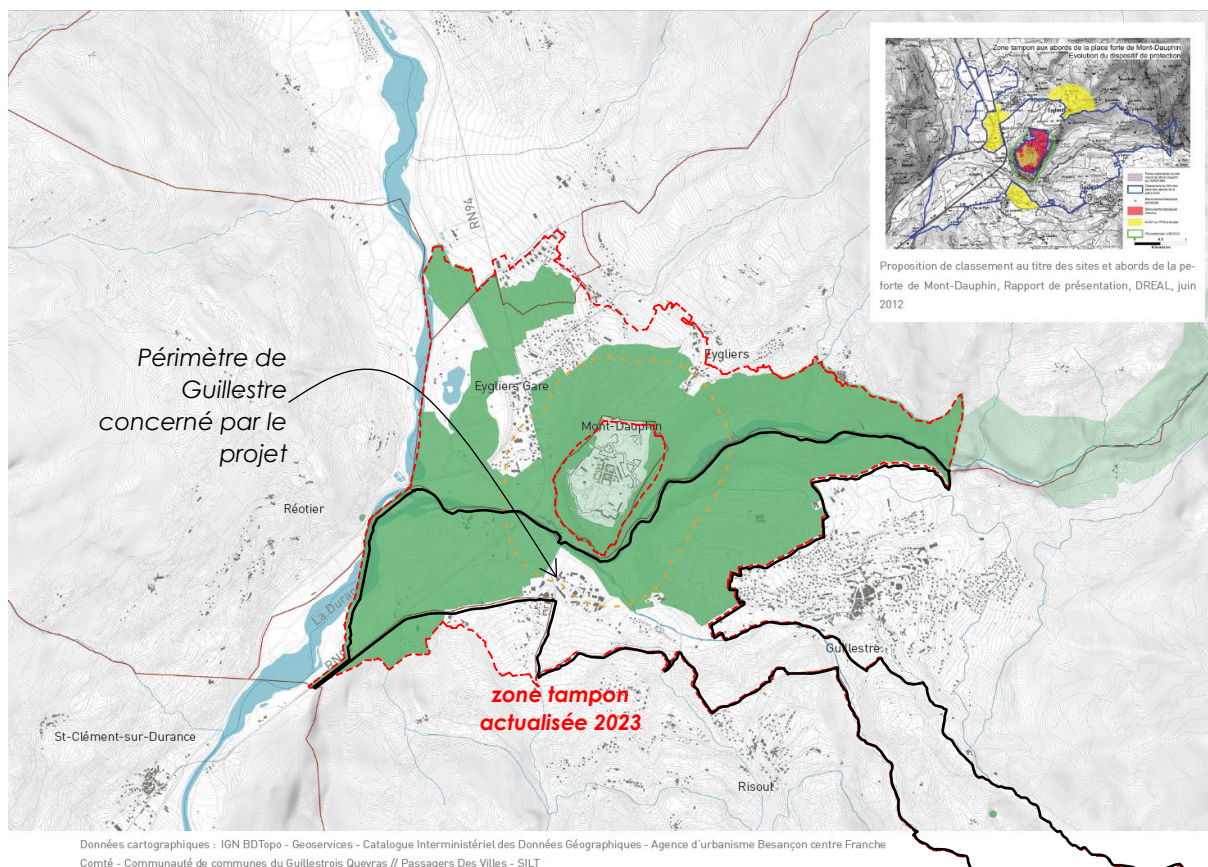


La nouvelle zone tampon est concernée par plusieurs servitudes d'utilité publiques destinées à protéger le patrimoine culturel ou paysager.

La servitude AC1 identifie **des périmètres de protections au titre des abords de monuments historiques classés ou inscrits**. Ces monuments sont les suivants :

- La Place forte (Mont-Dauphin) (classé) ;
- L'Eglise Saint-Louis et le terrain attenant (Mont-Dauphin) (classé) ;
- Mesure banale de grain (Mont-Dauphin) (inscrit) ;
- L'Eglise paroissiale Saint-Antoine (Mont-Dauphin) (inscrit).

La commune de Guillestre bénéficie d'un site patrimonial remarquable mais celui-ci ne concerne pas la nouvelle zone tampon.



Les sites classés présents dans la zone tampon

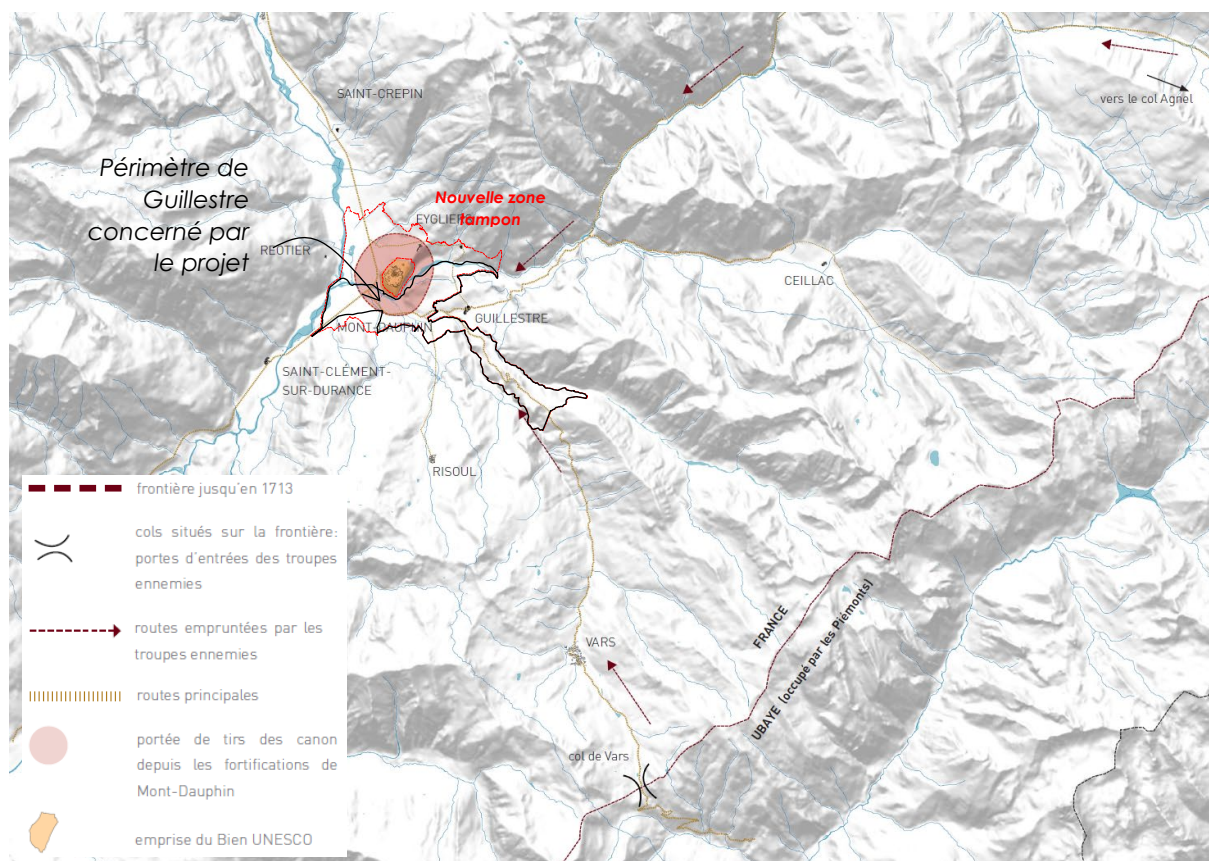
Source : Phase 1 : Diagnostic critique de la zone tampon actuelle, SILT-Passagers des villes-GRAPHAL Conseil

Les servitudes AC2 protègent des sites remarquables. La zone tampon actualisée de 2023 est concernée **par le site classé des abords de la place forte de Mont-Dauphin**.

Le rocher et le village de Mont-Dauphin sont aussi inscrits mais ces sites sont à l'extérieur de la zone tampon.

Les servitudes AC1 et AC2 imposent notamment la consultation d'un architecte des bâtiments de France avant tout aménagement et lors de l'élaboration des documents d'urbanisme.

3.2 Le rôle historique de la zone tampon

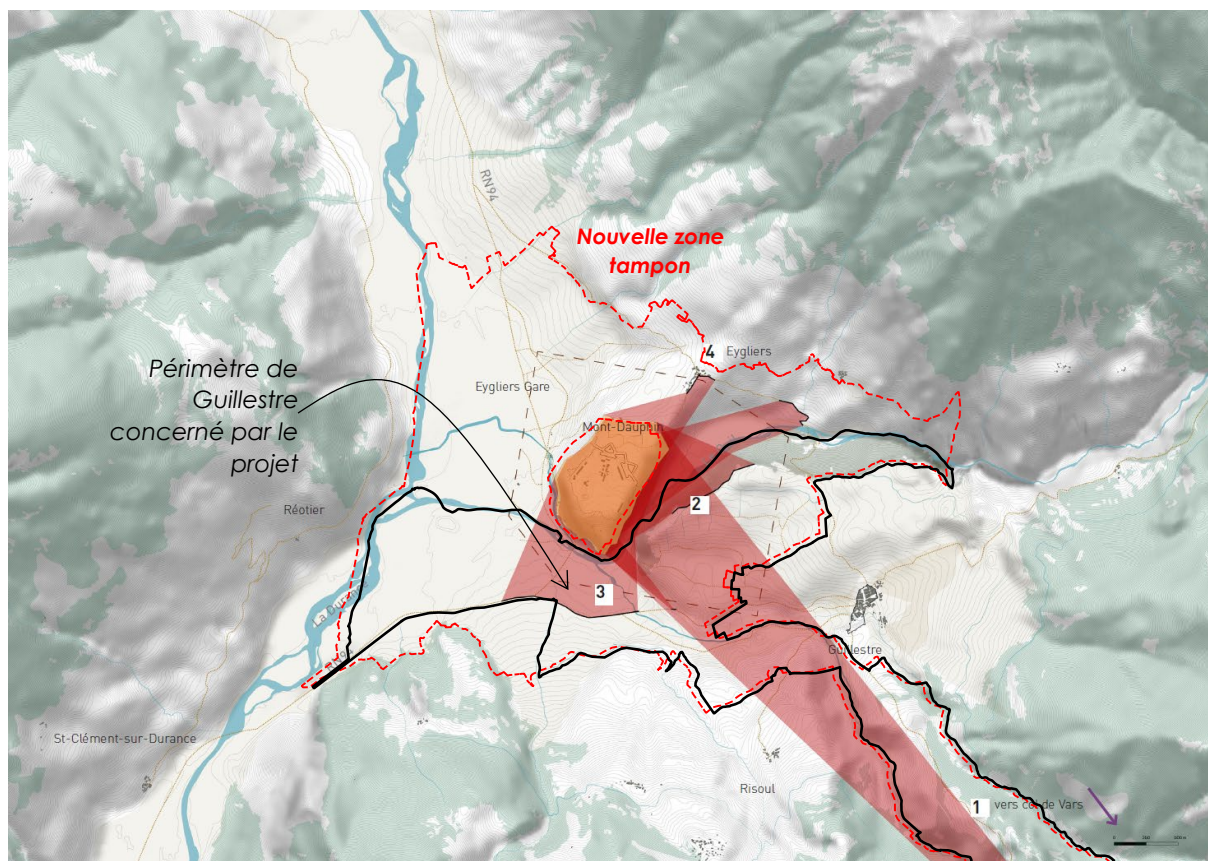


Le rôle militaire de la zone tampon

Source : Phase 1 : Diagnostic critique de la zone tampon actuelle, SILT-Passagers des villes-GRAHAL Conseil

Historiquement, la zone tampon du site de Mont-Dauphin correspond à la zone défendable qui entoure le site. A partir du fort, l'armée avait en effet une bonne visibilité sur l'arrivée des troupes ennemies venant du col de Vars et celles longeant la vallée du Guil.

La portée des tirs permettait aussi de défendre les principales routes où pouvaient circuler les troupes ennemies.

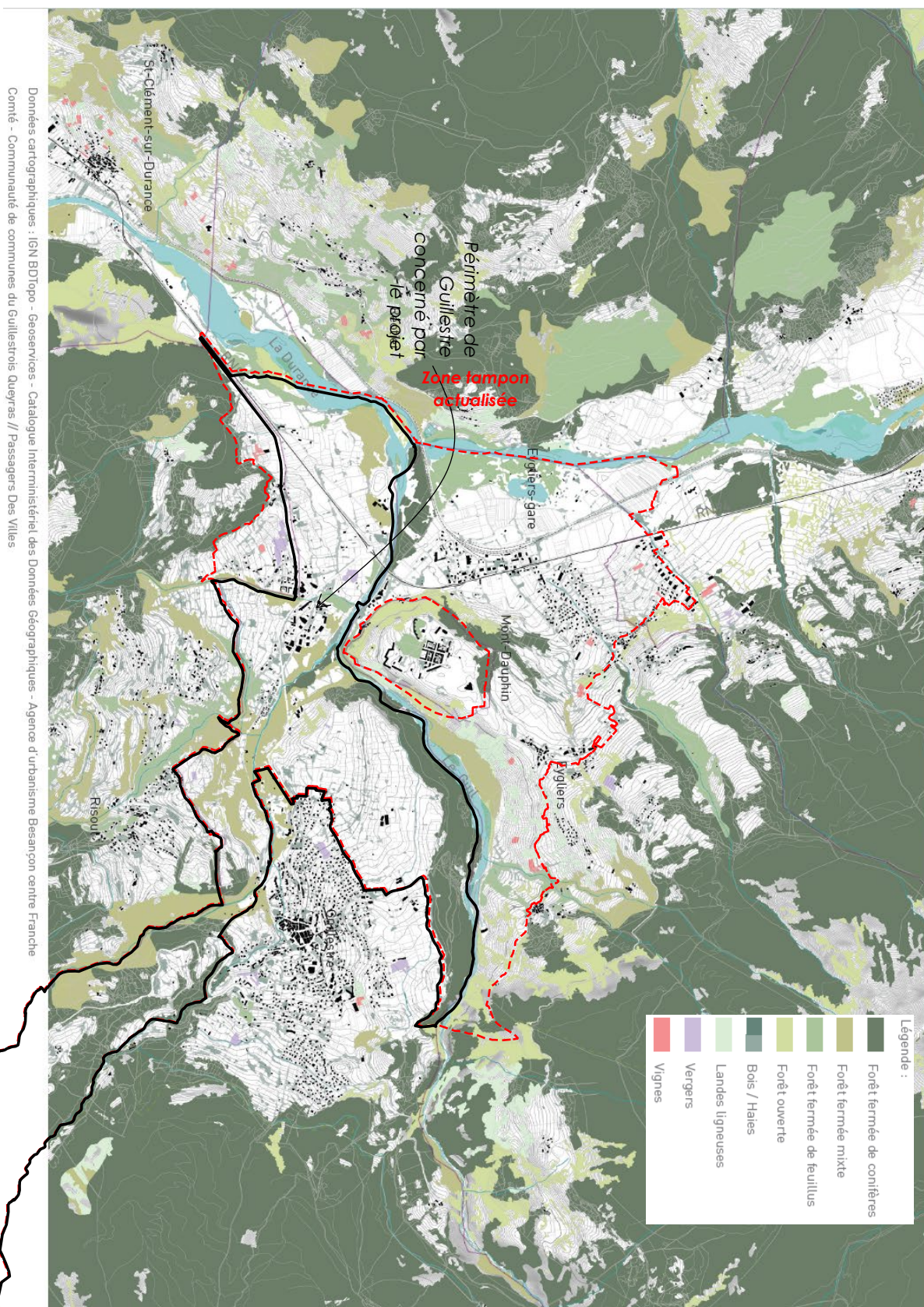


Cônes de vue historiques, points de vue des assaillants sur la place forte (les cônes de vue sont arrêtés aux limites du Bien UNESCO)

Source : Phase 1 : Diagnostic critique de la zone tampon actuelle, SILT-Passagers des villes-GRAHAL Conseil

En complément, l'enjeu dans la zone tampon est également de protéger cette perception du paysage, rappelant la vocation défensive de l'édifice.

3.3 Les paysages présents dans la zone tampon



Principales formations végétales dans la zone tampon

Source : Phase 1 : Diagnostic critique de la zone tampon actuelle, SILT-Passagers des villes-GRAHAL
Conseil

« L'amplitude de la zone alluviale générée par la Durance et le Guil induit une végétation de ripisylve. Cette zone est d'abord caractérisée par des essences arbustives ainsi que des arbres de haut-jet hydrophiles. De manière non exhaustive, nous retrouvons :

- Chênes pubescents : *Quercus pubescens*
- Aulne glutineux : *Alnus Glutinosa*
- Frêne commun : *Fraxinus excelsior*
- Bouleau verruqueux : *Betula pendula*
- Peupliers noirs (dominants) et peupliers noirs italiens (moins nombreux) : *Populus nigra* et *Populus nigra Italica*

Le moutonnement et la densité des houppiers de la ripisylve se dissipent à mesure que l'on s'éloigne de l'eau.

Peu à peu des motifs prairial apparaissent de manière extrêmement lisible. Les parcelles de prairies sont entrecoupées de résidus de haies ou d'arbres de haut-jet. La verticalité des peupliers noirs d'Italie contraste avec l'horizontalité des prairies, ils rythment le regard et traduisent la présence d'eau, l'étendue possible de la nappe alluviale. Les vallées se caractérisent par la prédominance de la teinte vert tendre générée par les feuillus.

Mais, dès que le regard se hisse sur les piémonts, nous observons un changement des formes végétales.

Progressivement, les feuillus se mêlent aux résineux qui finissent par devenir prédominants.

Les essences majoritaires sont :

- Chênes pubescents : *Quercus pubescens*
- Pin sylvestre : *Pinus sylvestris*
- Mélèze d'Europe : *Larix decidua*
- Epicéa commun : *Picea abies*

La teinte plutôt sombre des résineux génère une impression de fermeture des versants. Ce phénomène n'est pas localisé et s'observe à l'échelle nationale. Mais, dans le cadre des Forts Vauban, un enjeu fort de lisibilité des sites se pose.

Dans le cadre de Mont-Dauphin mais aussi des forts de Briançon, l'évolution grandissante de la végétation sur les pentes pose de nombreuses questions de lisibilité du site et des fortifications. Des enjeux d'entretien et de sélections des sujets apparaissent essentiels et centraux pour l'avenir des forts Vauban. »

Source : Phase 1 : Diagnostic critique de la zone tampon actuelle, SILT-Passagers des villes-GRAHAL
Conseil



2022-05-06-Vue de Guillestre depuis la route de Risoul-photographie PDV (à gauche) 2022-05-03-Mont-Dauphin vu depuis la fontaine pétrifiante-photographie PDV (à droite)

Source : Phase 1 : Diagnostic critique de la zone tampon actuelle, SILT-Passagers des villes-GRAHAL Conseil

Analyse et description de l'inscription du site dans le paysage

« En tous lieux, la proue rocheuse de Mont-Dauphin rayonne sur le grand paysage. La puissance géologique du site l'emporte bien souvent sur la lisibilité des fortifications, mais cela dépend de notre lieu d'observation. Bien souvent, le mimétisme des murs, des constructions suggère avec une grande finesse la présence du fort lorsqu'il est observé depuis les zones en contre bas.

À mesure que l'on s'élève sur les contreforts rocheux, le site de Mont-Dauphin se révèle. Depuis Risoul, Réotier l'étendue du plateau ainsi que la morphologie urbaine commence à apparaître. L'étendue et le moutonnement des houpriers au bord de la Durance et du Guil soulignent la verticalité et la position centrale de Mont-Dauphin.

Le site de Mont-Dauphin agit comme une articulation entre la vallée de la Durance et la vallée du Guil. Point de passage obligé pour bon nombre de personnes, la présence discrète et à la fois spectaculaire du site génère un imaginaire riche. »

Source : Phase 1 : Diagnostic critique de la zone tampon actuelle, SILT-Passagers des villes-GRAHAL Conseil



2022-05-06-Vue d'Eygliers chef-lieu



2022-05-06-Vue de Mont-Dauphin depuis la route du hameau du Gros



2022-05-08-Vue de Mont-Dauphin depuis la base de loisirs



2022-05-06-Vue de Mont-Dauphin depuis le plateau du Simoust



2022-05-06-Mont-Dauphin vu depuis la route de Risoul



2022-05-06-Mont-Dauphin depuis la zone artisanale du Vilar

Source : Phase 1 : Diagnostic critique de la zone tampon actuelle, SILT-Passagers des villes-GRAHAL Conseil

Recensement des panoramas et des horizons depuis le site de Mont-Dauphin

« Depuis le site de Mont-Dauphin, en parcourant ses abords, la lisibilité du grand paysage est prégnante. L'étendue des vallées ainsi que les différents versants semblent s'offrir à l'arpenteur.

Les voies de circulation et particulièrement la Route Nationale, tracent de grandes perspectives dans les fonds de vallées.

Le sentiment procuré par la vue panoramique rend palpable le génie de Vauban, son ingéniosité dans le placement et l'édification des fortifications. »

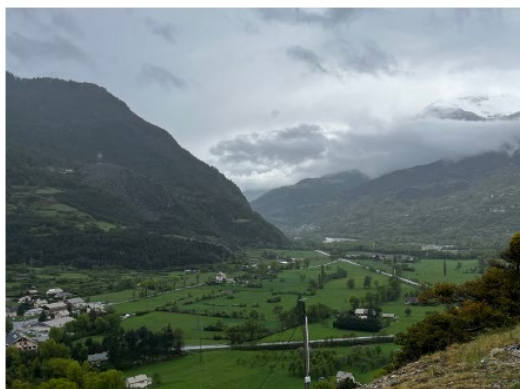
Source : Phase 1 : Diagnostic critique de la zone tampon actuelle, SILT-Passagers des villes-GRAHAL
Conseil



2022-05-07-Vue de la ZADu Villard depuis Mont-Dauphin



2022-05-07-Vue de la vallée vers Saint-Crépin depuis Mon-Dauphin



2022-05-07-Vue de la vallée vers Saint-Clément depuis Mon-Dauphin



2022-05-07-Vue d'Eyglie-gare depuis Mon-Dauphin



2022-05-07-Vue de la vallée vers Saint-Clément depuis



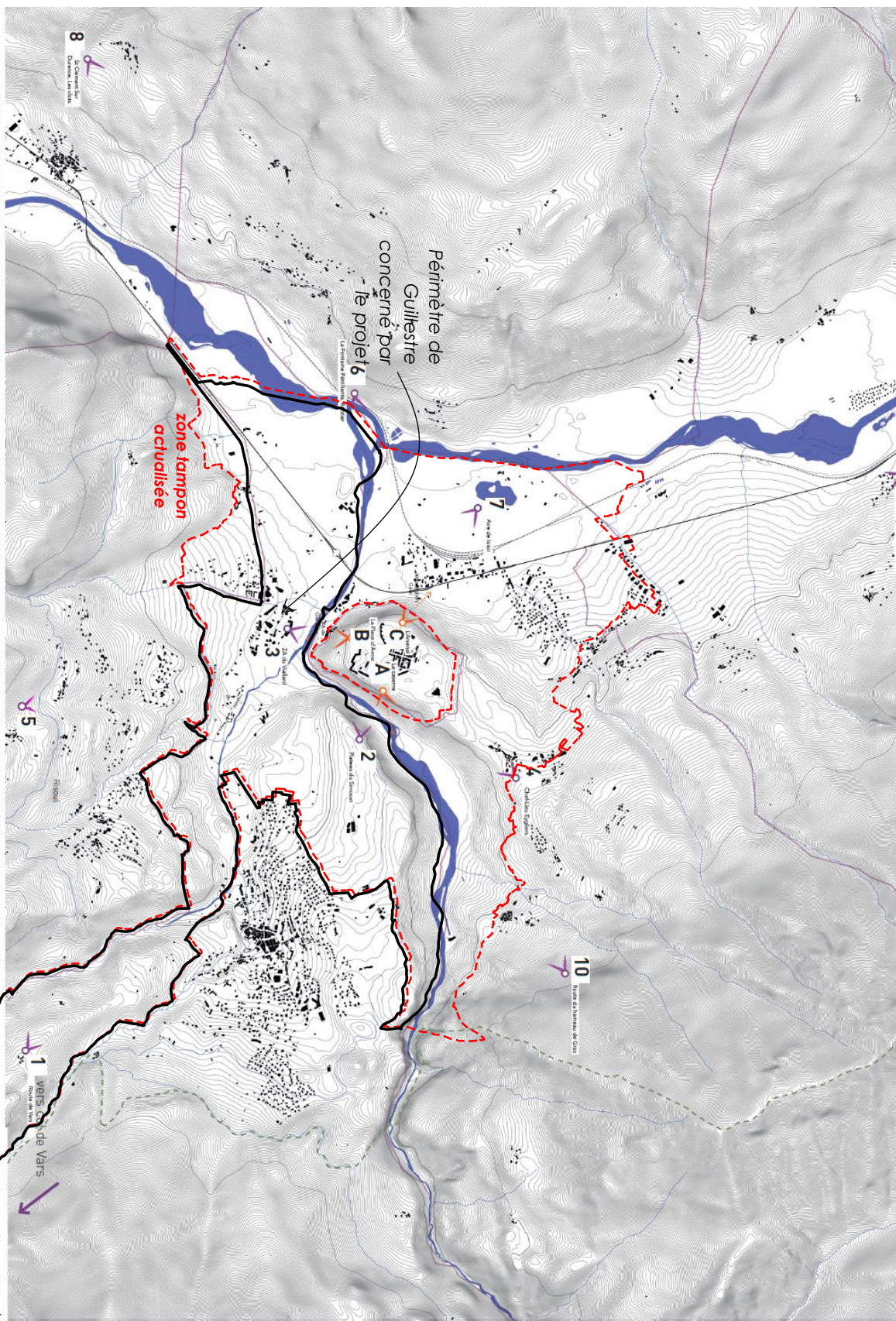
2022-02-05-Les gorges du Guil

Source : Phase 1 : Diagnostic critique de la zone tampon actuelle, SILT-Passagers des villes-GRAHAL
Conseil

Etude des vues paysagères et des covisibilités

Le cabinet d'architecture SILT, les paysagistes et urbanistes Passagers des villes et la société Grahall Conseil ont recensé les points de vue sensibles du territoire. L'étude distingue les points de vue entrant et les points de vue sortant, les premiers étant annotés par des lettres (A à C) et les seconds par des numéros (1 à 10). Des fiches ont été établies pour chaque point de vue et sont données dans les pages suivantes. **Celles-ci sont présentées dans la déclaration de projet et sa présentation.**

Données cartographiques : IGN BDTopo - Geoservices - Catalogue Interministériel des Données Géographiques - Agence d'urbanisme Besançon centre Franche
Comité - Communauté de communes du Guillestrois Queyras // Passagers Des Villes



Sélection des points de vue sortants et entrants en lien avec la valeur universelle exceptionnelle
Source : Phase 1 : Diagnostic critique de la zone tampon actuelle, SILT-Passagers des villes-GRAHAL
Conseil

Partie III : Mise en compatibilité du PLU

1 Compatibilité avec les documents supra-communaux

Les articles L131-4 à L131-6 du code de l'urbanisme définissent les documents supra-communaux auxquels les PLU doivent être compatibles. Ils sont précisés dans le tableau suivant :

Document	Etat du document	Compatibilité du projet de mise en compatibilité du PLU	Justification
Le schéma de cohérence territoriale	Inexistant	<i>Pas d'objet</i>	<i>Pas d'objet</i>
Le plan de mobilité simplifié de la communauté de communes du Guillestrois et du Queyras	En cours d'élaboration et non applicable	<i>Pas d'objet</i>	<i>Pas d'objet</i>
Le plan climat-air-énergie-territorial	En vigueur	Compatible	Aucun impact majeur sur le climat ou les consommations énergétiques

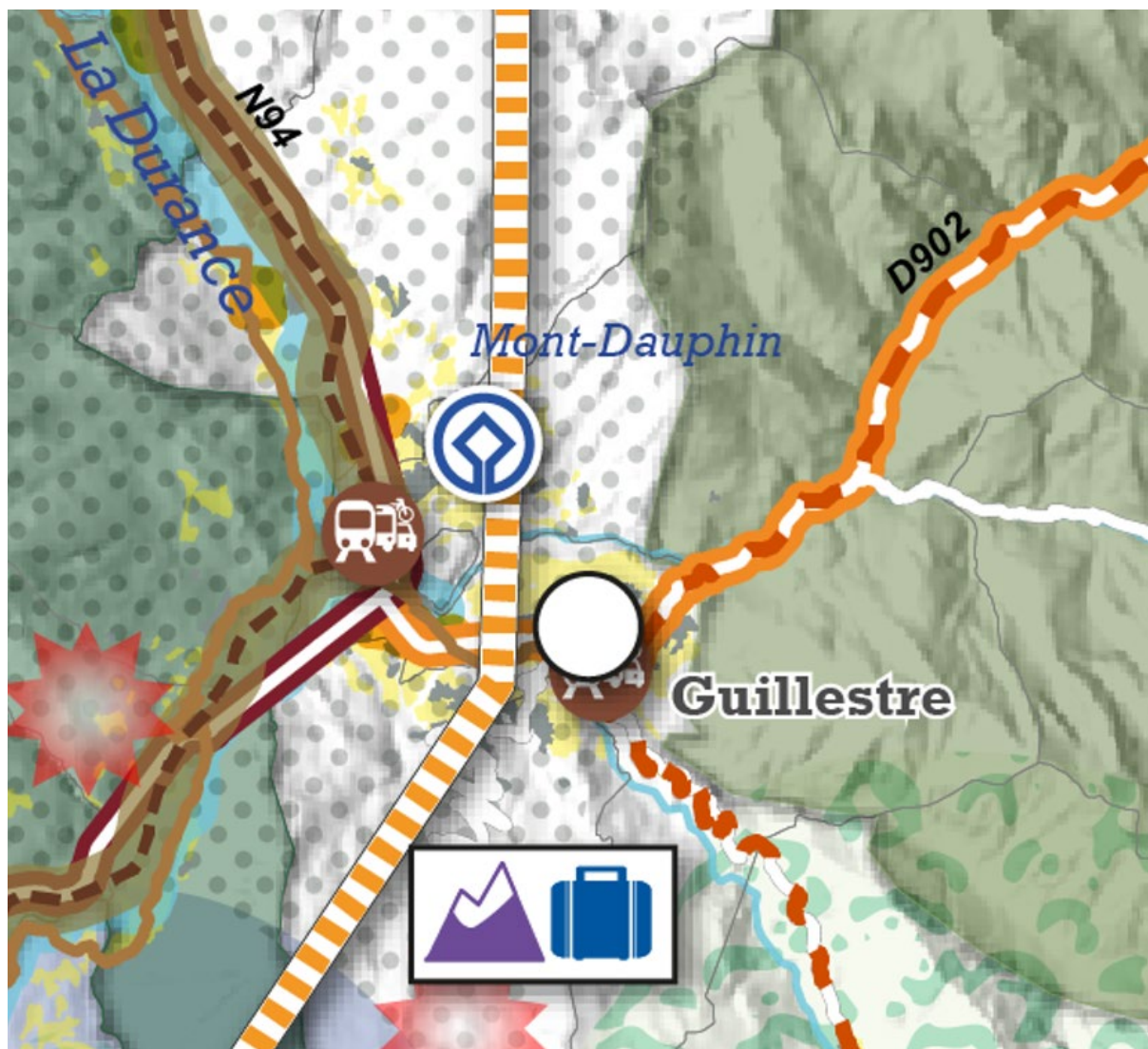
En l'absence de SCoT, le PLU doit être compatible avec les documents énumérés aux 2 à 18 de l'article L131-1 du code de l'urbanisme :

Document	Etat du document	Compatibilité du projet de mise en compatibilité du PLU	Justification
Le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires de la région PACA	Approuvé en 2019 En cours de modification	Compatible	L'ensemble des éléments identifiés dans la carte des objectifs du SRADDET est conservé (voir carte ci-après). Les orientations associées sont respectées.
Le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux Rhône-méditerranée	Approuvé pour la période 2022-2027	Compatible	Aucun impact sur l'écoulement des eaux
Le schéma d'aménagement et de gestion des eaux	En cours d'élaboration et non applicable	<i>Pas d'objet</i>	<i>Pas d'objet</i>

Le plan de gestion des risques d'inondation	Approuvé pour la période 2022-2027	Compatible	Aucune de modification de la constructibilité des communes donc pas d'impacts sur les risques
Le schéma régional des carrières	Approuvé le 13 mai 2024	Compatible	Aucun impact sur les carrières
Le schéma régional de cohérence écologique de la région PACA	Approuvé le 26 novembre 2014	Compatible	Aucun impact sur les milieux naturels

La nouvelle zone tampon, à l'intérieur du territoire de Guillestre, n'est pas incluse dans le parc naturel régional du Queyras. La charte ne doit donc pas être respectée.

La nouvelle zone tampon, à l'intérieur du territoire de Guillestre, n'est pas concernée par le parc national des Ecrins. La charte ne doit donc pas être respectée.



Pôle d'échange multimodal à forte affluence en secteur urbain dense



Sites UNESCO

Intervalle : fréquence : - 30' en heure de pointe
- 1h en heure creuse

Développer, entretenir et garantir la qualité paysagère autour des itinéraires et axes de découverte du territoire

- Principaux cours d'eau (croisière fluviale, sports nautiques)
- Véloroutes européennes et itinéraires cyclables régionaux structurants. Achever les itinéraires et développer le vélotourisme
- Route des Alpes
- Lignes ferroviaires touristiques présentant un caractère patrimonial
- Routes nationales
- Itinéraire de fond de vallée

Liaisons agro-naturelles à affirmer entre espaces métropolisés et espaces d'équilibre régional

- Lutter contre l'émergence de continuums urbains le long des axes de déplacement
- Préserver des rythmes paysagers dans la traversée des territoires

Espaces agricoles
Développer toutes les formes d'agritourisme et les circuits œnotouristiques



Centralités métropolitaines, centres urbains régionaux et centres locaux et de proximité



Optimiser et renouveler le foncier économique existant
Zones d'activités économiques



Maintenir les Trains d'Equilibre du Territoire (TET) et liaisons interrégionales

Espaces urbanisés

- Maitrise de l'étalement urbain par la densification et l'optimisation foncière au sein de l'enveloppe urbaine
- Définition d'une stratégie foncière
- Un mode de développement urbain plus vertueux
- Connaissance et gouvernance, corollaire d'une ambition partagée

Source : Extrait de la carte des objectifs du SRADDET de la région PACA

2 Compatibilité du projet d'aménagement et de développement durables (PADD)

Aucune modification ne porte atteinte à la constructibilité des terrains.

L'économie générale du projet d'aménagement et de développement durables est conservée.

Le projet ne porte pas atteinte aux orientations (du PADD) en matière de paysage et de protection du patrimoine, mais conforte leur mise en œuvre.

Les orientations en matière de mobilité sont aussi conservées voire confortées par le projet.

3 Mise en compatibilité nécessaire à la mise en œuvre du projet

Le projet de préservation de la VUE a pour but de mettre en œuvre les objectifs définis dans l'étude de préfiguration de la zone tampon actualisée de 2023, coordonnée et financée par la DRAC.

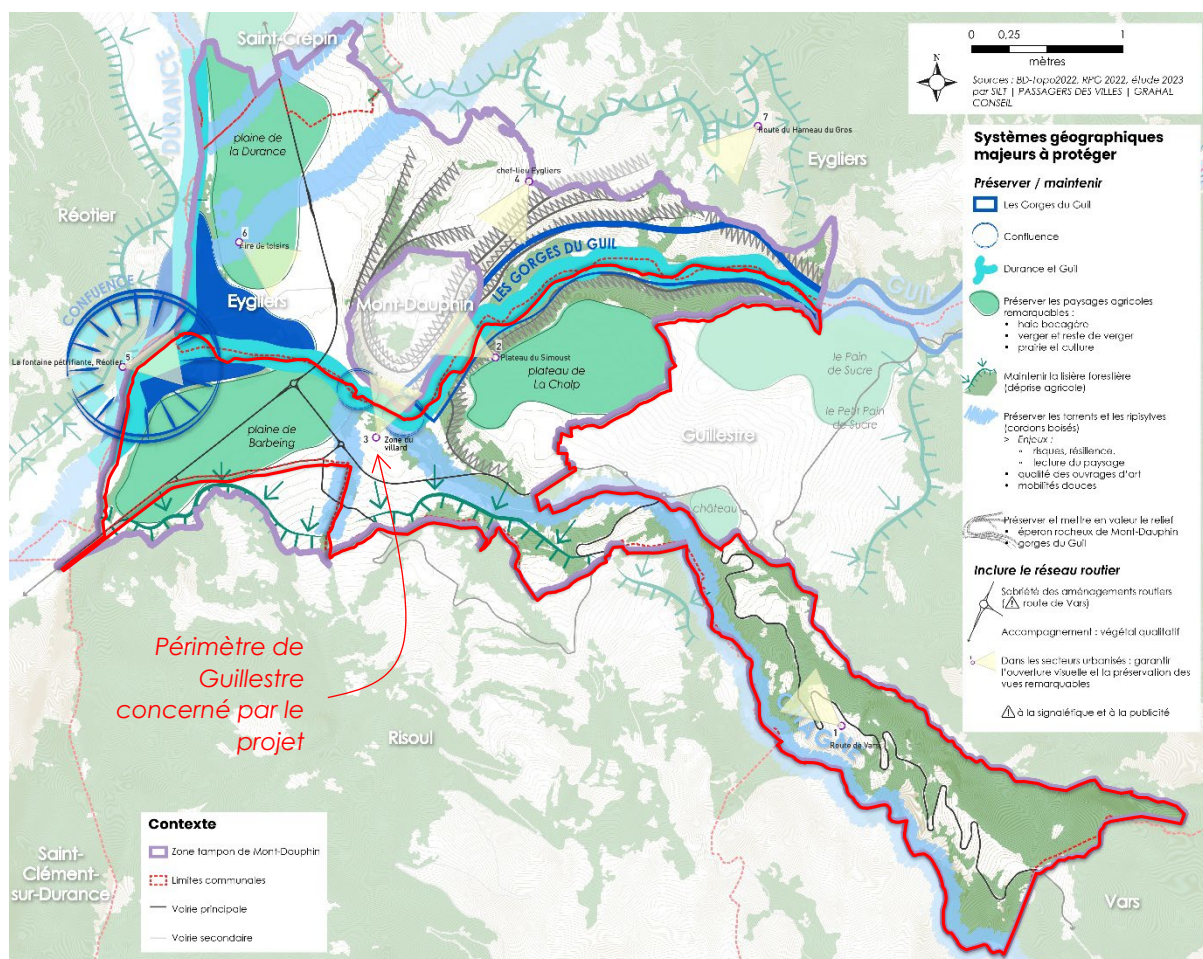
Ainsi, le projet prévoit (à l'échelle du territoire de Guillestre) :

- L'intégration dans le PLU d'une OAP thématique « Vauban » (paysagère et patrimoniale) à l'échelle de l'ensemble de la zone tampon ;
- Le renforcement et l'extension de l'OAP n°5 du PLU de Guillestre sur la zone mixte activités / habitations du Villard.

Le zonage du PLU devra être modifié en conséquence pour mettre à jour le périmètre d'OAP n°5 car celui-ci a évolué et intégrer le périmètre de l'OAP thématique « Vauban ».

3.1 Intégration dans le PLU de Guillestre, d'une OAP thématique (paysagère et patrimoniale)

Une OAP thématique « Vauban » a été réalisée sur l'ensemble de la zone tampon du site de Mont-Dauphin. Cette OAP est intégrée dans chacun des 4 PLU concernés : Saint-Crépin, Eyglies, Guillestre, et Risoul.



OAP thématique « Vauban » (paysagère et patrimoniale)

Le schéma de principes repère ainsi les éléments suivants :

- Les Gorges du Guil ;
- La Confluence ;
- La Durance et le Guil ;
- L'éperon rocheux de Mont-Dauphin ;
- Les zones tampons agricoles remarquables ;
- Les lisières forestières ;
- Les torrents et les ripisylves structurants ;
- Les réseaux routiers ;
- Les points de vue remarquables.

En complément, le texte distingue les espaces bâtis des espaces à valeur paysagère dont le traitement devra être différencié.

Ainsi, pour les espaces bâtis, l'OAP thématique « Vauban » donne des orientations visant à maîtriser l'urbanisation :

- Insertion paysagère des secteurs mêlant activités, commerces et habitations ;
- Promouvoir un langage architectural cohérent avec l'identité locale et structurer le front urbain (en particulier dans les hameaux et pour les nouvelles zones urbanisées) ;
- Préservation des éléments naturels existants ;
- Traitement des espaces publics ;
- Insertion urbaine des voiries ;

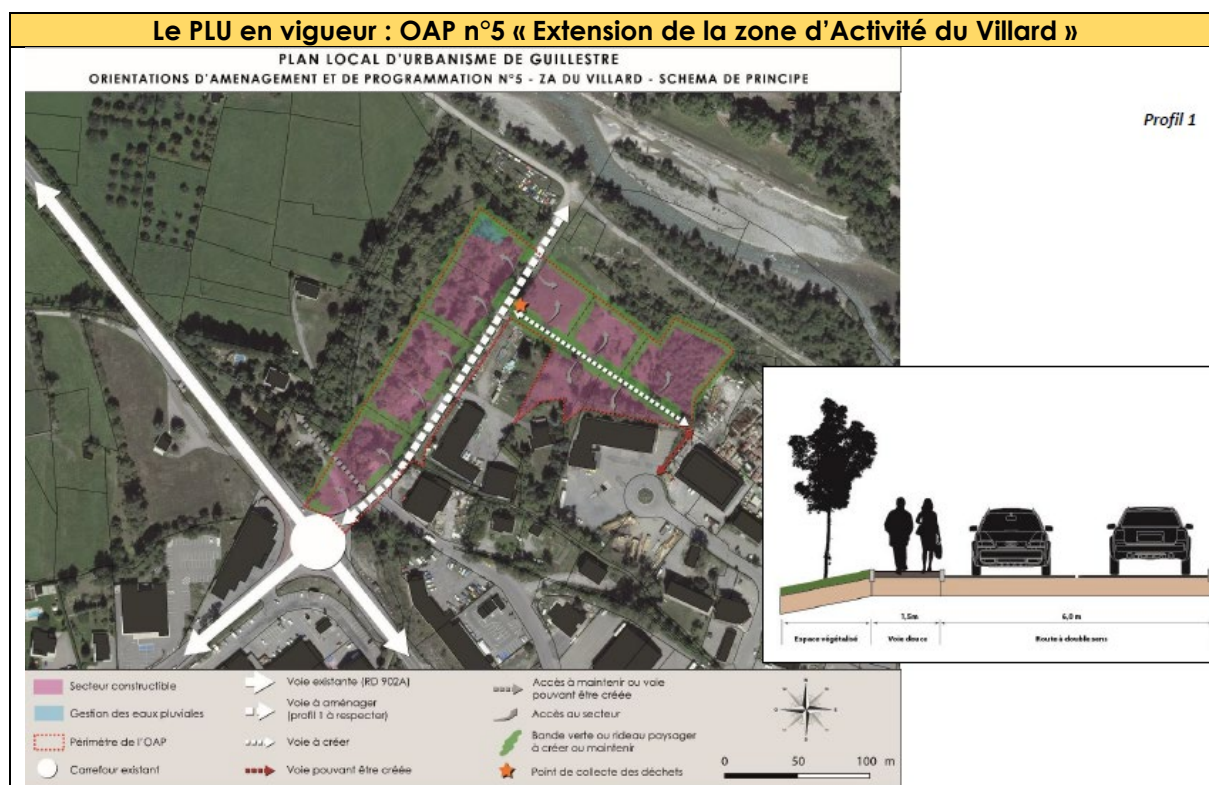
- Structuration du tissu urbain ;
- Accompagnement paysager des voiries ;
- Lisibilité des entrées de ville.

Pour les espaces à valeur paysagère, ce sont principalement des mesures de protection qui sont mises en œuvre :

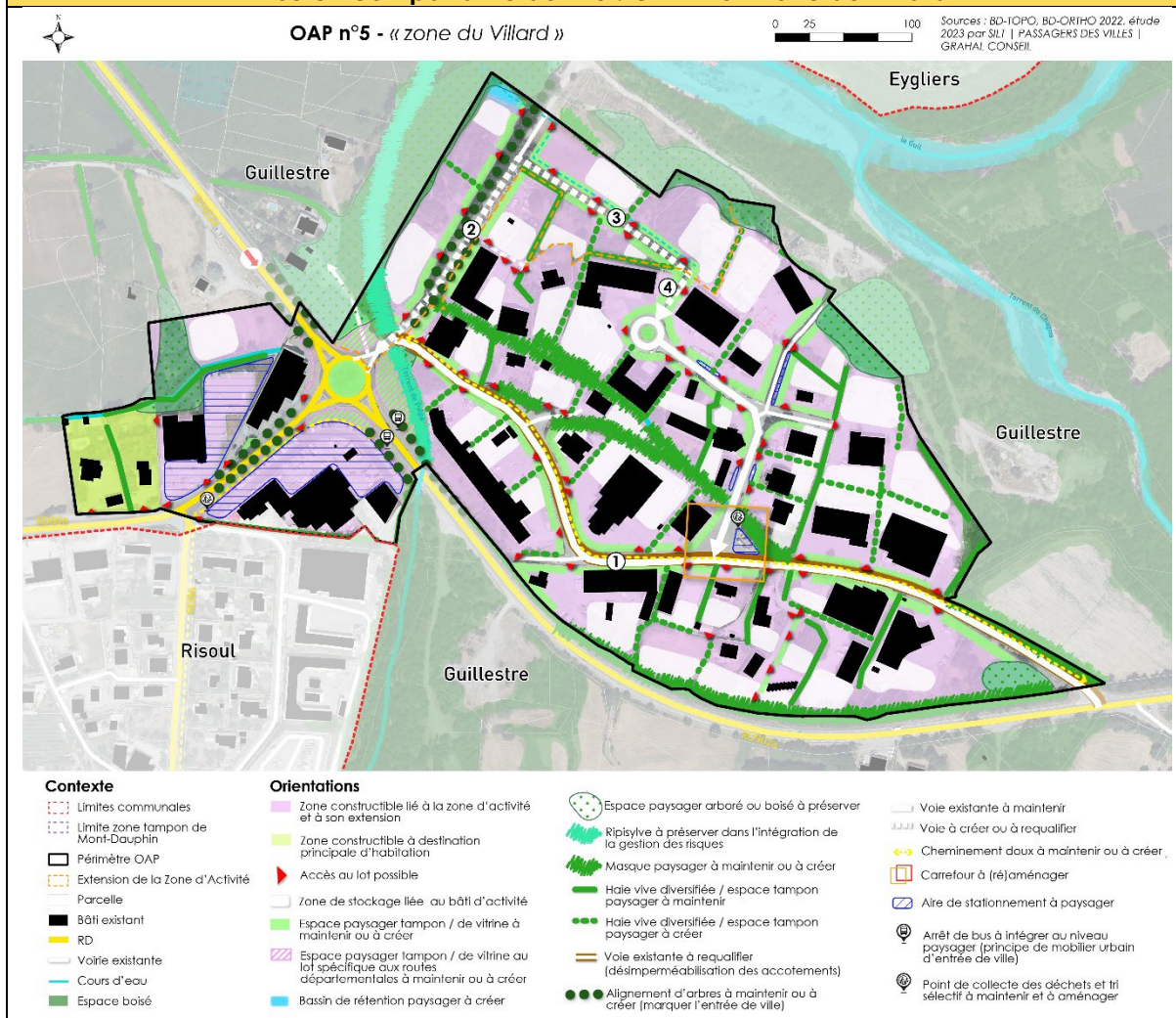
- Préservation des paysages agricoles avec leurs haies bocagères, le cas échéant ;
- Limitation du mitage ;
- Qualité architecturale des bâtiments industriels, agricoles et commerciaux ;
- Préservation des cours d'eau et des lisières forestières ;
- Soins du traitement des routes :
 - Traitement des abords (glissières de sécurité, signalétique) ;
 - Valoriser les panoramas et les belvédères ;
- Préservation des espaces en covisibilité avec le fort Vauban (ex : base de loisirs d'Eygliers, quartier du Roi, Route de Vars...) ;
- Préservation des cônes de vue.

3.2 Mise en compatibilité de l'OAP du PLU de Guillestre

L'OAP n°5 du PLU en vigueur « Extension de la zone d'Activité du Villard » **est agrandi** et modifiée dans le cadre de la mise en compatibilité du PLU. L'OAP est renommée « OAP n°5 – Zone du Villard ».



Mise en compatibilité du PLU : OAP n°5 - Zone du Villard



Les orientations qui ont été conservées :

La plus grande partie des orientations en vigueur a été adaptée pour une meilleure intégration paysagère. Seul le schéma viaire a été conservé. Les profils des voies à réaménager, ou à créer ont été modifiés.

Les orientations en vigueur qui ont été adaptées dans le cadre de la mise en compatibilité :

Le point de collecte des déchets et le bassin de rétention ont été intégrés dans des orientations plus générales relatives à l'accès aux réseaux.

L'implantation des zones constructibles a été revue de manière à permettre **la conservation de la ripisylve** du torrent de Palps et de manière à mettre à distance les zones constructibles par rapport à la RN94.

L'accès aux propriétés situées à l'Est ne se fera donc plus à partir de la voie de desserte mais à partir du rond-point.

La position des « bandes vertes ou rideaux paysagers » a été adaptée et des orientations paysagères plus précises ont été définies pour chaque type de tampon ou de haie.

Les orientations complémentaires :

Assurer une bonne insertion des voiries et maîtriser les perceptions :

- Amélioration de l'insertion paysagère de la voie n°1 ;
- Principes d'aménagement du carrefour repéré sur le schéma de principe (un travail paysager est demandé ainsi qu'un travail sur les matériaux des revêtements de sols et le traitement des accotements ;
- Des orientations complémentaires visent une meilleure intégration des parkings (travail sur les revêtements, la végétalisation, le mobilier urbain...) ;
- Des cheminements doux à créer.

Améliorer l'insertion paysagère de l'entrée de ville :

- Plantation de doubles alignements d'arbres ;
- Maintien ou création d'espaces tampons-vitrines végétalisés ;
- Aménagement paysager des arrêts de bus.

Améliorer la perception proche et lointaine des constructions de la zone :

- Les « principes d'implantation des constructions et morphologie urbaine » incitent les porteurs de projets à limiter l'impact des zones de stockage pour les bâtiments d'activité en limitant une composition des lots liés à de l'activité ;
- En complément, une orientation impose que, *« les constructions s'attacheront également à avoir des formes compactes et une conception bioclimatique favorisant les apports solaires passifs »*.
- Un ensemble de principes paysagers est aussi ajouté aux orientations en vigueur et concerne toute la zone. Ces orientations comprennent notamment :
 - Des tampons-vitrines pour les lots ;
 - Des haies vives diversifiées (à créer ou à maintenir) ;
 - Des masques paysagers ;
 - Des ripisylves à préserver dans l'intégration de la gestion des risques ;
 - Des espaces paysagers arborés à préserver ou à créer.
 → Ces éléments sont repérés sur le schéma de principe dans l'ensemble de la zone.

Orientations complémentaires nécessaires au fonctionnement de la zone :

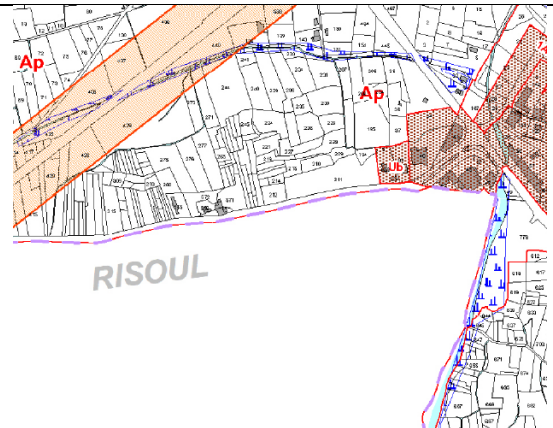
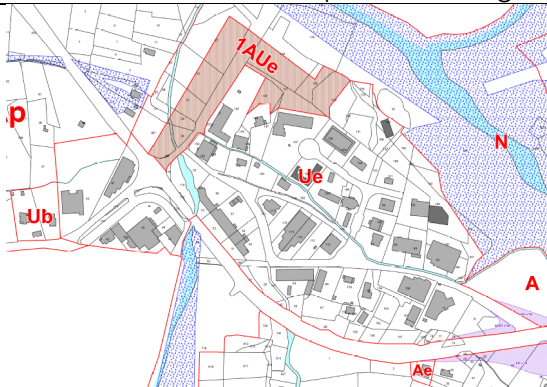
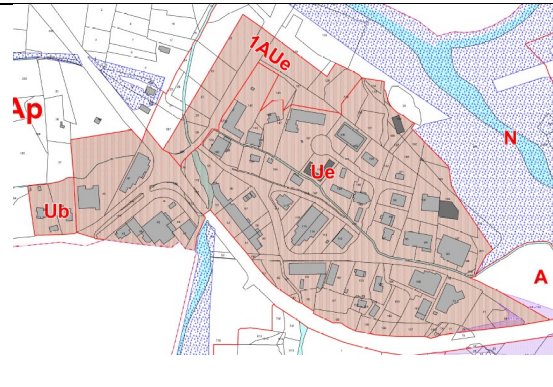
- Orientations assurant l'accès aux réseaux.

3.3 Mise en compatibilité du zonage du PLU en vigueur

Le zonage du PLU a évolué de manière à intégrer :

- Le périmètre de l'OAP thématique « Vauban » (paysagère et patrimoniale) ;
- La modification du périmètre de l'OAP n°5.

	PLU en vigueur	Mise en compatibilité du PLU
Guillestre	 Périmètre d'application des OAP  Périmètre d'application de la loi Barnier (Art L111-6 du CU)  Périmètre de préservation des parties naturelles des rives des plans d'eau naturels ou artificiels d'une superficie inférieure à mille hectares (Art L122-12 du CU)  Secteur protégé en raison de la richesse du sol et du sous-sol Informations  Périmètre d'application de l'AVAP/SPR	 Périmètre d'application des OAP "sectorielles"  Périmètre d'application des OAP "thématiques"  Périmètre d'application de la loi Barnier (Art L111-6 du CU)  Périmètre de préservation des parties naturelles des rives des plans d'eau naturels ou artificiels d'une superficie inférieure à mille hectares (Art L122-12 du CU)  Secteur protégé en raison de la richesse du sol et du sous-sol Informations  Périmètre d'application de l'AVAP/SPR

		
Description	- Intégration du périmètre de l'OAP thématique « Vauban » - Extrait de la légende (avant / après) - Extrait du plan de zonage modifié	
Guillestre		
Description	Extension du périmètre de l'OAP n°5	

Partie IV : Les incidences du projet sur l'environnement

1 La procédure a été soumise à un examen au cas par cas de l'autorité environnementale
1 au titre de l'article R104-14 du code de l'urbanisme. L'avis conforme n° 004378/KK PP en
1 date du 9 septembre 2025 n'a pas soumis la procédure à évaluation
1 environnementale. Pour donner suite à cet avis, conformément à l'article R104-33 du
1 Code de l'urbanisme, par délibération n° 2025-233 du 12 novembre 2025, La Communauté
1 de Communes du Guillestrois Queryas a confirmé de façon motivée, la décision de ne
1 pas réaliser une évaluation environnementale.**Les incidences directes**
prévisibles sur l'environnement

Les incidences sont évaluées avec les niveaux suivants :

POSITIF	NUL	FAIBLE	MODÉRÉ	FORT
---------	-----	--------	--------	------

Thématique	Les sensibilités identifiées	Les évolutions du PLU susceptibles d'avoir des incidences sur l'environnement	Evaluation des incidences prévisibles sur l'environnement	Justification
Les mobilités	Le trafic routier	- OAP thématique « Vauban » (sobriété des aménagements routiers et réduction de la bande de roulement) - OAP n°5 : - Prescriptions sur le traitement des voiries ; - Traitement de l'entrée de ville et des parkings ; - Carrefours à requalifier ; - Des cheminements doux ou liaisons douces.	FAIBLE	- Ces orientations ne modifient pas le schéma viaire général et n'impactent pas la capacité des voies ; - Le schéma viaire permettant la desserte de la zone urbaine n'a pas fait l'objet de modifications ou a fait l'objet de modifications à la marge ; - Augmentation marginale du trafic due à l'augmentation de l'attractivité touristique.
	Les nuisances sonores et l'émission de polluants		FAIBLE	Augmentation marginale du trafic due à l'augmentation de l'attractivité touristique.
	Les mobilités douces		POSITIF	Les orientations visant à une meilleure insertion paysagère des infrastructures et à une meilleure distinction entre les différents modes de déplacements favorisent l'usage des modes doux.
	Les transports en commun	- OAP n°5 : - Orientations sur l'insertion paysagère des arrêts de bus	POSITIF	La valorisation des arrêts de bus favorise l'usage des modes alternatifs à la voiture.
La	Site Natura 2000 ZNIEFF de type I ZNIEFF de type II	OAP thématique « Vauban » :	NUL	Pas d'augmentation

Thématique	Les sensibilités identifiées		Les évolutions du PLU susceptibles d'avoir des incidences sur l'environnement	Evaluation des incidences prévisibles sur l'environnement	Justification
	Réserve de biosphère du Mont Viso		○ Préservation des principaux cours d'eau et de leur ripisylve ; ○ Préservation des forêts et des terres agricoles ; ○ Limitation du mitage. • OAP n°5 : ○ Maintien et création de haies ; ○ Création de doubles alignements d'arbres.		de la constructibilité ; • Le renforcement des protections des éléments naturels principaux (ripisylves, haies) ne peut pas avoir un impact négatif sur les milieux naturels.
Le patrimoine culturel-architectural et paysager	Le chemin de Saint-Jacques de Compostelle		• Pas d'objet	NUL	• Pas d'objet
	Monument historique classé	La Place forte	• L'ensemble des nouvelles orientations	POSITIF	• La mise en compatibilité a pour objectif premier de préserver la valeur exceptionnelle universelle du site de Mont-Dauphin.
		L'Eglise Saint-Louis et le terrain attenant	• Pas d'objet	NUL	• Pas d'objet
	Monument historique inscrit	Mesure banale de grain	• Pas d'objet	NUL	• Pas d'objet
		L'Eglise paroissiale Saint-Antoine	• 1 point de vue protégé dans l'OAP thématique « Vauban »	POSITIF	• Des mesures de protection dans le périmètre des abords du monument historique (1 point de vue)
	Cônes de vue historiques, points de vue des assaillants sur la place forte		• OAP thématique « Vauban » : ○ Préservations des différentes entités	POSITIF	• Renforcement des protections pour des principaux éléments

Thématique	Les sensibilités identifiées		Les évolutions du PLU susceptibles d'avoir des incidences sur l'environnement	Evaluation des incidences prévisibles sur l'environnement	Justification
			structurant le paysage, en particulier f plaine de la Durance.		structurant le paysage perçu.
	Points de vue	A	- OAP thématique « Vauban » : - Préservations des différentes entités structurant le paysage, en particulier le plateau du Simoust et les Gorges du Guil.	POSITIF	Renforcement des protections pour des principaux éléments structurant le paysage perçu.
		B	- OAP thématique « Vauban » : - Préservations des différentes entités structurant le paysage. - OAP n°5 : - Le maintien et la création de haies - Les arbres d'alignement ; - Les mesures d'implantation des constructions.	POSITIF	- Dans la zone du Villard, l'OAP n°5 permet d'améliorer la perception de la zone depuis le point de vue B. - Pour le reste du point de vue, renforcement des protections permettant le maintien de la structure des paysages.
		C	- OAP thématique « Vauban » : - Préservation des différentes entités structurant le paysage.	POSITIF	L'OAP thématique « Vauban » permet le maintien de la structure des paysages.
		1	- OAP thématique « Vauban » : - Préservations des différentes entités structurant le paysage ; - Protection du cône de vue dans le schéma de principe ; - Traitement soigné des belvédères et des voiries.	POSITIF	Renforcement des protections pour les principaux éléments structurant le paysage perçu.

Thématique	Les sensibilités identifiées		Les évolutions du PLU susceptibles d'avoir des incidences sur l'environnement	Evaluation des incidences prévisibles sur l'environnement	Justification
		2	- OAP thématique « Vauban » : - Préservations des Gorges du Guil et du plateau du Simoust ; - Protection du cône de vue dans le schéma de principe ; - Traitement soigné des belvédères.	POSITIF	Renforcement des protections pour des principaux éléments structurant le paysage perçu.
		3	- OAP thématique « Vauban » : - Préservations des abords du Guil ; - Protection du cône de vue dans le schéma de principe ; - Mesures sur la qualité architecturale. - OAP n°5 : - Les haies à maintenir ou à créer ; - Les mesures d'implantation des constructions.	POSITIF	- L'OAP thématique « Vauban » permet de préserver la qualité des arrière-plans du point de vue. - Les mesures de l'OAP n°5 de Guillestre empêchent la dégradation d'un point de vue déjà fortement impacté par une urbanisation non encadrée.
		4	- OAP thématique « Vauban » : - Préservations des différentes entités structurant le paysage ; - Protection du cône de vue dans le schéma de principe ; - Limitation du mitage.	POSITIF	Renforcement des protections pour les principaux éléments structurant le paysage perçu.
		5	- OAP thématique « Vauban » : - Préservations des abords du Guil ; - Mesures sur la qualité architecturale ; - Limitation du mitage.	POSITIF	Le secteur d'OAP n°5 est visible depuis ce point de vue : l'OAP n°5 permet d'améliorer la perception de l'ensemble de la

Thématique	Les sensibilités identifiées		Les évolutions du PLU susceptibles d'avoir des incidences sur l'environnement	Evaluation des incidences prévisibles sur l'environnement	Justification
			- OAP n°5 : - Les haies à maintenir ou à créer ; - Les mesures d'implantation des constructions.		zone depuis le point de vue C. Pour le reste du point de vue, l'OAP thématique « Vauban » permet le maintien de la structure des paysages.
		6	- OAP thématique « Vauban » : - Préservations de la plaine de la Durance ; - Protection du cône de vue dans le schéma de principe (point de vue 5) ; - Traitement soigné des belvédères et des voiries.	POSITIF	Renforcement des protections pour les principaux éléments structurant le paysage perçu.
		7	- OAP thématique « Vauban » : - Préservations des boisements au niveau de la confluence entre la Durance et le Guil ; - Protection du cône de vue dans le schéma de principe (point de vue 6) ; - Limitation du mitage. - OAP n°5 : - Les haies à maintenir ou à créer.	POSITIF	Renforcement des protections pour les principaux éléments structurant le paysage perçu.
		8	- OAP thématique « Vauban » : - Préservations de la plaine de Barbeing devant le site de Mont-Dauphin.	POSITIF	Renforcement des protections pour les principaux éléments structurant le paysage perçu.

Thématique	Les sensibilités identifiées		Les évolutions du PLU susceptibles d'avoir des incidences sur l'environnement	Evaluation des incidences prévisibles sur l'environnement	Justification
		9	- OAP thématique « Vauban » : - Préservations des différentes entités structurant le paysage, en particulier la plaine de la Durance.	POSITIF	Renforcement des protections pour les principaux éléments structurant le paysage perçu.
		10	- OAP thématique « Vauban » : - Préservations des différentes entités structurant le paysage, en particulier la plaine de la Durance.	POSITIF	Renforcement des protections pour les principaux éléments structurant le paysage perçu.

2 Les incidences indirectes prévisibles sur l'environnement

Les incidences sont évaluées avec les niveaux suivants :

POSITIF	NUL	FAIBLE	MODÉRÉ	FORT
---------	-----	--------	--------	------

Thématique	Les sensibilités identifiées	Les évolutions du PLU susceptibles d'avoir des incidences sur l'environnement	Evaluation des incidences prévisibles sur l'environnement	Justification
Le tourisme	Attractivité des commerces	- OAP thématique « Vauban » : - Préservation de la qualité des paysages ; - Valorisation des points de vue majeurs. - OAP n°5 : - Préservation et amélioration de la qualité des paysages.	POSITIF	L'amélioration et la valorisation de la qualité des paysages ne peut qu'avoir un impact positif sur l'activité touristique.

3 Conclusion

Les impacts prévisibles de la mise en compatibilité du PLU sur l'environnement sont **principalement positifs. Ils peuvent aussi être nuls ou faibles**. Aucun impact majeur n'est à signaler ni sur l'environnement ni sur la santé humaine.

En conséquence des impacts positifs prévisibles sur le patrimoine culturel, architectural et paysager, **un impact indirect positif peut être anticipé sur l'attractivité touristique** pour le site de Mont-Dauphin et le territoire alentour, mais aussi pour l'ensemble des sites patrimoniaux dont la préservation des paysages ne peut qu'être bénéfique à leur valorisation.