

REPUBLIQUE FRANCAISE

Département

HAUTES-ALPES

**EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
DE LA COMMUNE DE NEVACHE**

Séance du 5 février 2026

NOMBRE DE MEMBRES

Afférents au Conseil Municipal : 11

En exercice : 9

Qui ont pris part à la délibération : 8

Date de la convocation : 30 janvier 2026

Date d'affichage : 10 février 2026

L'An Deux Mil vingt-six et le 5 février à 9 h 10, le Conseil Municipal de cette commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la Loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la Présidence de Mme CHRÉTIEN Claudine, Maire de Névache.

Présents : CARAPLIS Jacques, HÉLAS Jean-Louis, LE COZ-BEY Françoise, POUCHOT ROUGE BLANC Georges, RAVARY Martin, ROUX Henry-Pierre.

Absents : BLANC Roger (pouvoir à ROUX Henry-Pierre), NOVO Riccardo

En application de l'article L 2121-15 du CGCT, Madame le Maire invite le Conseil à nommer un ou une secrétaire de séance. Monsieur HÉLAS Jean-Louis, Adjoint au Maire, se propose pour assurer cette fonction, est nommé Secrétaire de séance après avis favorable des membres présents.

N° 2026/019

VII- PLU

VII-1 – Approbation de la modification simplifiée n°1 du plan local d'urbanisme

Madame le Maire rappelle aux membres du Conseil Municipal que la modification simplifiée n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) a été prescrite par arrêté en date du 17 septembre 2025 conformément à l'article L153-37 du Code de l'Urbanisme.

Elle explique que cette procédure visait à faire évoluer le PLU sur le secteur de la zone 1AU du Roubion suite à l'établissement d'un permis d'aménager, à réaliser quelques ajustements et améliorations plus généraux du document notamment dans le règlement et les OAP, à corriger des erreurs matérielles, et à mettre à jour les annexes.

Elle rappelle au conseil municipal les étapes de la procédure de modification simplifiée du PLU fixée au Code de l'Urbanisme. La présente procédure a notamment été soumise à un examen au cas par cas de l'autorité environnementale au titre de l'article R104-12 3° du code de l'urbanisme et l'avis rendu n'a pas soumis la procédure à évaluation environnementale. Le projet de modification simplifiée du PLU a été transmis aux personnes publiques associées (PPA) pour avis. Il a ensuite fait l'objet d'une mise à disposition au public, qui a commencé le lundi 22 décembre 2025 et s'est achevée le vendredi 23 janvier 2026.

Ainsi, dans le cadre de cette demande d'avis auprès des PPA et de cette mise à disposition, la commune a reçu :

- 2 avis de la part des PPA :

- En date du 09/10/2025, de la chambre de commerce et d'industrie (CCI) des Hautes-Alpes ;
- En date du 01/12/2025, du Département des Hautes-Alpes ;
- 2 doléances de la part du public :
- En date du 21/01/2026, de P. B. ;
- En date du 23/01/2026, de Juriadis Avocats en qualité de conseil de Monsieur J. C..

Ces différents avis et doléances et les réponses apportées sont synthétisés en annexe à la présente délibération (« Réponse aux avis des personnes publiques associées (PPA) et aux doléances du public »). Ils ne justifient d'aucune évolution du dossier de modification présenté au public.

Le dossier de PLU présenté pour approbation est donc identique à celui mis à disposition des PPA et du public. Seul le rapport de présentation sera mis à jour pour préciser la décision rendue sur la demande de cas par cas auprès de l'autorité environnementale, et la décision du conseil municipal suite à cet avis.

Le conseil municipal,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales ;

VU le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L104-1 et suivants, L153-36, L153-37, L153-40, L153-45 et suivants, R104-12 et suivants ;

VU le Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération n°2020/00037 en date du 20 juillet 2020 ;

VU l'arrêté de mise à jour A202037 en date du 9 novembre 2020 ;

VU l'arrêté en date du 17 septembre 2025 portant notamment engagement de la procédure de modification simplifiée n°1 du plan local d'urbanisme ;

VU la délibération n°2025/125 en date du 8 décembre 2025 décidant de poursuivre la procédure de modification simplifiée n°1 du PLU sans évaluation environnementale conformément à l'avis de l'autorité environnementale ;

VU la délibération n°2025/125 en date du 8 décembre 2025 définissant les modalités de la mise à disposition du public de la modification simplifiée n°1 du plan local d'urbanisme ;

Considérant que le public a pu prendre connaissance du dossier du 06 octobre 2025 au 07 novembre 2025, selon les modalités suivantes :

- Le public a pu prendre connaissance du dossier :
 - En version papier en Mairie ;
 - En version numérique, sur le site internet de la commune ;
- Le public a pu présenter ses observations et propositions éventuelles :
 - Sur un registre dédié et mis en place en Mairie ;
 - En les envoyant par courrier électronique ;
 - En les adressant par voie postale.

Considérant que le public a été mis au courant des dates de cette mise à disposition au moins 8 jours avant son commencement par :

- Voie de presse (publication le 12 décembre 2025 dans le journal le Dauphiné Libéré) ;
- Sur le site internet de la commune ;
- Par l'affichage en vigueur sur la commune (affiches, panneaux lumineux).

Considérant que les avis des PPA reçus et les doléances du public ne justifient d'aucune modification du dossier de modification simplifiée n°1 transmis aux PPA pour avis et présenté lors de la mise à disposition du dossier au public (voir annexe à la présente délibération (« Réponse aux

avis des personnes publiques associées (PPA) et aux doléances du public ») ;

Vu le projet présenté ;

Considérant que la modification simplifiée n°1 du PLU est prête à être approuvée, conformément aux articles susvisés du code de l'urbanisme.

Entendu l'exposé de Madame le Maire,

Après en avoir délibéré, le conseil municipal, par 8 voix Pour,

- **Article 1**

Approuve telle qu'elle est annexée à la présente délibération, la modification simplifiée n°1 du plan local d'urbanisme.

- **Article 2**

Dit que conformément aux articles R. 153-20 et R. 153-21 du Code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois et d'une mention dans un journal diffusé dans le département, à savoir dans le Dauphiné Libéré.

Le dossier de la modification simplifiée n°1 du PLU sera tenu à la disposition du public à la Mairie de Névache aux jours et heures habituels d'ouverture, ainsi que sur le site internet de la commune.

La présente délibération sera transmise au Préfet des Hautes-Alpes, accompagnée du dossier de PLU modifié et deviendra exécutoire, conformément à l'article L.153-48 du code de l'urbanisme, « à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales ».

- **Article 3**

Autorise Madame le Maire ou son représentant désigné à signer tous les documents se rapportant à cette procédure.

La présente délibération sera exécutoire à compter de sa transmission en sous-préfecture et de sa publication.

Ainsi fait et délibéré, les jour, mois et an susdits.

Pour extrait certifié conforme.

Le Maire,

Claudine CHRÉTIEN



2026



NEVACHE (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

-

RÉPONSE AUX AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES (PPA) ET
AUX DOLEANCES DU PUBLIC



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



TABLE DES MATIÈRES

AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES (PPA)	4
1. Avis de la chambre de commerce et d'industrie (CCI) des Hautes-Alpes.....	4
2. Avis du Département des Hautes-Alpes	4
DOLEANCES DU PUBLIC	4



AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES (PPA)

1. AVIS DE LA CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE (CCI) DES HAUTES-ALPES

Avis en date du 9 octobre 2025

Aucune observation.

2. AVIS DU DÉPARTEMENT DES HAUTES-ALPES

Avis en date du 1 décembre 2025

Aucune observation.

DOLEANCES DU PUBLIC

N°	Nom et date	Résumé de l'avis	Réponses de la municipalité
1	P.B 21/01/2026	<p><i>Les remarques concernent la zone 1AU du Roubion associée à l'OAP n°1, et à une servitude de résidences principales notamment.</i></p> <p>Soutient l'ambition communale de protéger l'accès pour les résidents permanents.</p> <p>S'interroge néanmoins sur le risque de verrouillage involontaire du projet au regard des coûts associés à l'aménagement du terrain et à la construction, dans le contexte d'un territoire de montagne. Pense que si l'intégralité des lots est vendue à prix maîtrisé, cela risque de mettre en péril l'équilibre financier.</p> <p>Propose donc en partie des ventes encadrées, mais en dehors de la servitude pour améliorer cet équilibre. Dans ce cadre évoque le sujet des bi-résidences actives qui correspond à des parcours résidentiels</p>	<p>La municipalité rappelle que ce secteur a fait l'objet d'un travail fin en amont, la procédure de modification simplifiée n°1 ne venant en réalité que traduire certains ajustements nécessaires à la sécurisation d'une autorisation d'urbanisme (permis d'aménager), mais aussi garantir la réalisation de résidences principales avec ce nouvel outil réglementaire qu'est la servitude de résidence principale.</p> <p>Ce travail a notamment consisté en une étude de capacité réalisée en 2023, ayant conduit à des scénarios différenciés, puis au choix d'un scénario préférentiel.</p> <p>Ce scénario final permettait d'obtenir un équilibre d'opération voire un bénéfice selon le prix de vente au m² de terrain viabilisé, tout en</p>



N°	Nom et date	Résumé de l'avis	Réponses de la municipalité
		<p>actuels qui seraient ici exclus, ce que le requérant trouve dommage.</p> <p>Propose donc de réserver une petite partie du foncier à des biens pouvant répondre à ce type de besoins, avec néanmoins un cahier des charges strict interdisant la location meublée touristique, avec un engagement d'occupation réelle et soutenue, le tout sur par exemple 10 ans.</p> <p>Estime que cela serait une approche équilibrée.</p> <p>Précise qu'à titre personnel il serait prêt avec sa famille à s'engager dans ce type de contraintes.</p>	<p>conservant un prix de vente extrêmement maîtrisé.</p> <p>Suite à cette étude de capacité, une étude environnementale a dû être réalisée qui a permis de conforter le projet dans sa visée opérationnelle.</p> <p>Un permis d'aménager a été déposé en décembre 2025.</p> <p>Pour répondre à la première partie de la demande, il n'y a donc aucun besoin de sortir une partie de la zone de l'obligation fixée, pour atteindre un équilibre d'opération et assurer la réalisation du projet.</p> <p>Concernant la logique de proposer des biens pour une population extrêmement spécifique qualifiée de bi-résidences actives, les garanties proposées sont en réalité extrêmement difficiles à mettre en œuvre sous seing privé et il était malheureusement avant la loi Le Meur très difficile d'assurer sur le long terme (y compris pour 9 ou 10 ans, ce qui la commune qualifie plutôt de moyen terme) le maintien de résidences principales. Les mécanismes mis en place sur de nombreuses communes touristiques ont largement été détournés. Cela semble encore plus complexe à</p>



N°	Nom et date	Résumé de l'avis	Réponses de la municipalité
			<p>garantir dans une logique de double résidence.</p> <p>La question de la location touristique (en tout cas au-delà de quelques mois dans l'année) semble par contre plus facile à gérer aujourd'hui.</p> <p>La commune entend donc l'enjeu pour ce type de population, mais voit mal comment apporter les garanties nécessaires, et ne souhaite pas prendre ce risque dans un contexte où le foncier va être de plus en plus rare (trajectoire ZAN).</p> <p>Un bi-résident pourra par contre se déclarer sur la commune en résidence principale et bénéficier d'un lot dans le futur lotissement, en changeant donc l'usage de sa résidence actuelle sur une autre commune par exemple.</p> <p>Il n'est donc pas souhaité répondre favorablement à cette demande de créer un lot spécifique non concerné par la servitude de résidence principale.</p>
2	Avocats, pour J.C 23/01/2026	<p>Sollicite que ses parcelles C 1286, C 1287 et C 1296 soient classées en zone Ub.</p> <p>Développe un argumentaire à ce sujet, notamment au regard de jugements antérieurs, des constructions à venir sur ces terrains, et de la perte de caractère de zone Ap.</p>	<p>Sans même se positionner sur le fond de la demande, une procédure de modification simplifiée de PLU ne permet pas de reclasser une zone agricole ou naturelle en zone U.</p> <p>Il ne peut donc être répondu favorablement à cette demande dans le cadre de cette procédure.</p>