



Zone d'aménagement concerté
CHAMP QUEYRA, à VILLARD SAINT PANCRACE (05)



DOSSIER DE CRÉATION

- I. Rapport de présentation
- II. Plan de situation
- III. Plan du périmètre



Zone d'Aménagement Concerté (ZAC)
CHAMP QUEYRA, à VILLARD SAINT PANCRACE (



DOSSIER DE CRÉATION

I. Rapport de présentation

II. Plan de situation

III. Plan du périmètre

1. OBJET ET JUSTIFICATION DE L’OPERATION	3
1.1. UN PROJET EMERGEANT D’UNE LONGUE REFLEXION	3
1.2. CADRE LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE	3
1.3. UN SITE STRATEGIQUE POUR L’AGGLOMERATION BRIANÇONNAISE ET LA COMMUNE	4
1.4. UN PROJET DURABLE.....	4
2. DESCRIPTION DE L’ETAT DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT.....	5
2.1. MILIEU NATUREL	5
2.1.1. <i>Milieu physique</i>	5
2.1.2. <i>Milieu biologique</i>	9
2.2. MILIEU HUMAIN	12
2.2.1. <i>Données socio-économiques</i>	12
2.2.2. <i>Équipements et services</i>	14
2.2.3. <i>Pratiques locales</i>	14
2.2.4. <i>Réseaux</i>	14
2.2.5. <i>Structure foncière</i>	16
2.2.6. <i>Desserte de la zone d’étude</i>	17
2.2.7. <i>Trafics</i>	17
2.2.8. <i>Patrimoine et archéologie</i>	18
2.2.9. <i>Documents d’urbanisme et contraintes réglementaires</i>	19
2.2.10. <i>Ambiance sonore</i>	21
2.2.11. <i>Qualité de l’air</i>	22
2.2.12. <i>Pollution des sols</i>	23
2.2.13. <i>Déchets</i>	23
2.2.14. <i>Énergies présentes sur le territoire</i>	24
2.3. PAYSAGE	25
2.3.1. <i>Le grand paysage</i>	25
2.3.2. <i>Perceptibilité du site de projet dans le grand paysage</i>	26
2.3.3. <i>Morphologie et organisation du paysage urbain</i>	27
3. PROGRAMME GLOBAL PREVISIONNEL DES CONSTRUCTIONS A EDIFIER DANS LA ZONE.....	28
3.1. INTENTIONS DU PROGRAMME D’AMENAGEMENT	28
3.2. INSERTION URBAINE	29
3.3. ORGANISATION URBAINE	31
3.3.1. <i>Les accès routiers</i>	31
3.3.2. <i>Les cheminements doux</i>	31
3.3.3. <i>Les stationnements</i>	31
3.3.4. <i>Les espaces publics</i>	31
3.4. INSERTION ENVIRONNEMENTALE DU PROJET	32
3.5. INSERTION PAYSAGERE ET ARCHITECTURALE	32
3.6. APPROCHE TECHNIQUE	34
3.6.1. <i>La voirie principale à créer</i>	34
3.6.2. <i>Gestion des eaux pluviales</i>	34
3.6.3. <i>Évacuation des eaux usées</i>	35
3.6.4. <i>Alimentation en eau potable</i>	35
3.6.5. <i>Alimentation électrique</i>	35
3.6.6. <i>Eclairage public</i>	35
3.6.7. <i>Telecom / Fibre optique</i>	35
4. RAISONS POUR LESQUELLES LE PROJET A ETE RETENU.....	36
4.1. JUSTIFICATION DU PROJET AU REGARD DES DISPOSITIONS D’URBANISME EN VIGUEUR.....	36
4.1.1. <i>Schéma régional d’aménagement de développement durable et d’égalité des territoires (SRADDET)</i>	36
4.1.2. <i>Le Schéma de Cohérence Territorial du BRIANCONNAIS</i>	36
4.1.3. <i>Le Plan Local d’Urbanisme de VILLAR SAINT PANCRACE</i>	36

4.1.4. <i>Les Servitudes d’Utilités Publiques</i>	37
4.2. JUSTIFICATION DU PROJET AU REGARD DE L’INSERTION DANS L’ENVIRONNEMENT	37

1. OBJET ET JUSTIFICATION DE L'OPERATION

1.1. UN PROJET EMERGEANT D'UNE LONGUE REFLEXION

Avec la proximité de Briançon et la hausse du prix de l'immobilier sur l'intercommunalité, la commune de Villard Saint Pancrace connaît un développement plus soutenu que la moyenne de l'entité territoriale (la vallée de Serre Chevalier notamment) en raison de son rôle de relais de croissance de l'agglomération et sa bonne intégration au réseau de transport en commun. Ainsi, afin de pouvoir accueillir de nouvelles populations sur le territoire communal et à proximité de son centre-bourg, la création d'un nouveau quartier est envisagée depuis plusieurs années.

Une étude préalable a été réalisée en 2014 suivi d'une plus technique sur la voirie en 2017, qui a permis de mettre en évidence la faisabilité de l'opération sous la forme d'une Zone d'Aménagement Concertée, adossée à une déclaration d'utilité publique compte tenu de certains blocages fonciers.

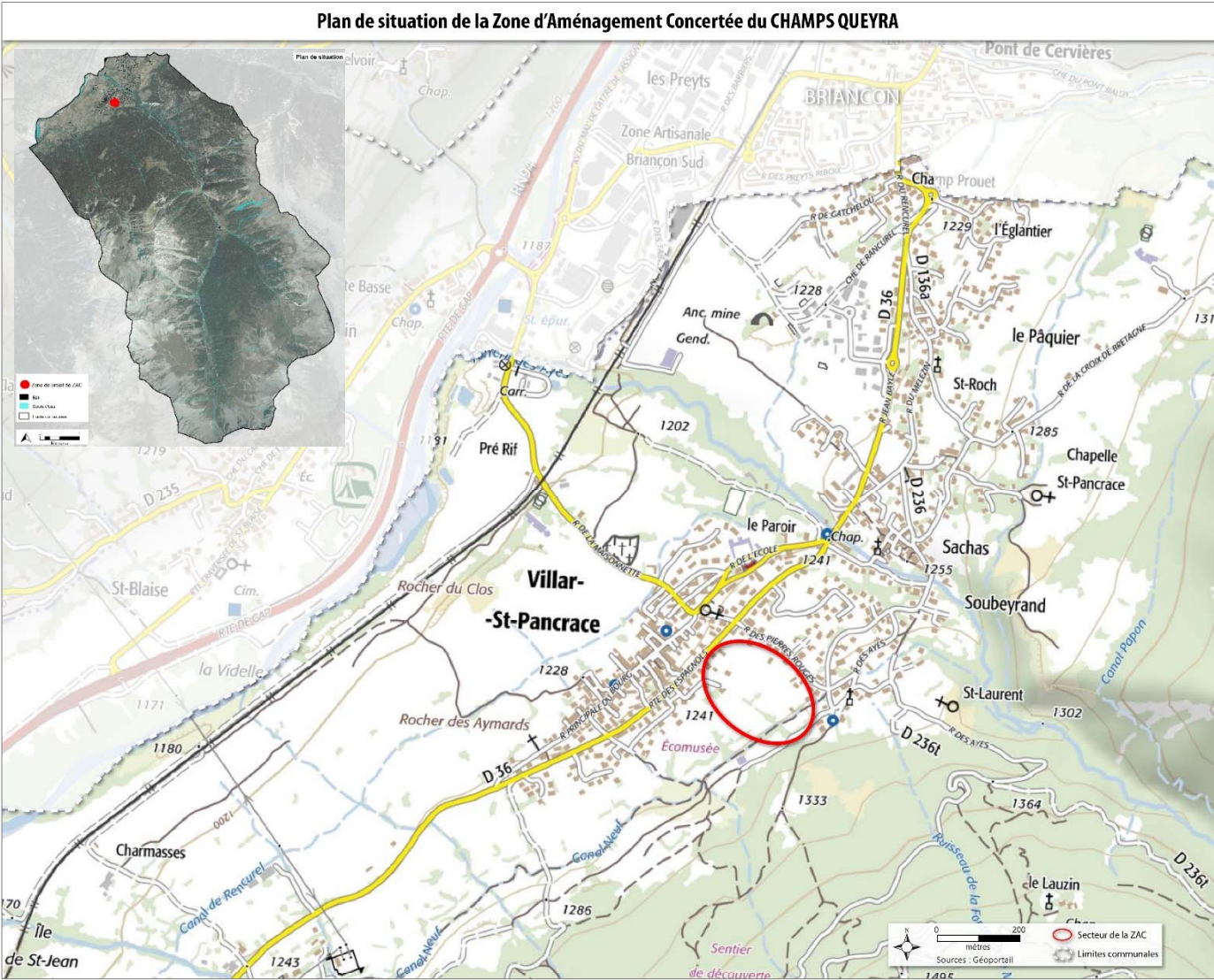
Pour répondre pleinement à la dynamique actuelle et à ses objectifs de développement, la commune de Villard Saint Pancrace a choisi de mobiliser le site de Champs Queyra aux abords du centre-bourg afin de limiter l'extension urbaine. Le site se situe au nord-ouest du territoire communal de Villard Saint Pancrace en bordure de la partie actuellement urbanisée. Il est bordé :

- Au nord-ouest par la RD36 aussi nommée la route des Espagnols, puis le centre-bourg historique de Villard Saint Pancrace,
- Au sud-est par l'aire de stationnement du Centre Montagne, puis par une zone naturelle et montagneuse,
- Au nord-est par des habitations et la rue des Pierres Rouges,
- Au sud-ouest par une zone agricole.

Inscrit au Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune en zone d'urbanisation future (AU), le secteur de projet a été identifié comme un « pôle de proximité » des grands axes urbains dans le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Grand Briançonnais, approuvé le 03 juillet 2018. Le PLU de la commune a été approuvé en mars 2016, une modification simplifiée a été approuvée le 2 août 2016. Une modification de droit commun du PLU a été approuvée le 26 février 2020.

Les objectifs principaux de cette création de quartier résidentiel sont :

- Répondre aux demandes de logements dans le briançonnais.
- Eviter l'étalement urbain en venant s'implanter en continuité du centre bourg du village.
- Favoriser le développement de l'économie locale en implantant et en pérennisant des nouvelles populations.
- Créer du logement accessible à tous avec notamment une part de logements sociaux.
- Améliorer l'accès au centre montagne et plus largement au hameau des Ayes et aux sites d'altitudes.



1.2. CADRE LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE

La mise en œuvre de cette opération d'aménagement se fera en cohérence avec les objectifs assignés par les textes réglementaires en vigueur et notamment la loi 2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement (Grenelle 2). Le projet recherchera donc la plus grande mixité fonctionnelle et sociale, tout en se conformant aux objectifs de qualité environnementale et de maîtrise des consommations énergétiques recherchés par les réglementations en vigueur.

La Zone d'Aménagement Concerté est une procédure d'urbanisme opérationnel dont les modalités de création et de réalisation sont édictées par les articles L.311-1 à L.311-8 et R.311-1 à R.311-38 du Code de l'Urbanisme.

La procédure de ZAC implique l'élaboration successive :

- D'un dossier de création qui comprend :
 - Un rapport de présentation, qui expose notamment l'objet et la justification de l'opération, comporte une description de l'état du site et de son environnement, indique le programme global prévisionnel des constructions à édifier dans la zone, énonce les raisons pour lesquelles, au regard des dispositions

d'urbanisme en vigueur sur le territoire de la commune et de l'insertion dans l'environnement naturel ou urbain, le projet faisant l'objet du dossier de création a été retenu,

- o Un *plan de situation*,
 - o Un *plan de délimitation* du ou des périmètres de la zone,
 - o L'*étude d'impact* définie à l'article R.122-5 du Code de l'Environnement lorsqu'elle est nécessaire ce qui n'est pas le cas pour le présent projet puisqu'il n'entre pas dans l'une des rubriques de l'annexe de l'article R122-2 du code de l'environnement (projet inférieur à 10 000 m² de surface de plancher et de moins de 5 ha de terrain).
- **D'un dossier de réalisation** qui reprend les éléments du dossier de création et indique en outre, les projets de programme des constructions et des équipements publics à réaliser dans la zone, ainsi que les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement. En outre, ce dossier complète en tant que de besoin le contenu de l'étude d'impact, notamment en ce qui concerne les éléments qui ne pouvaient être connus au moment de la constitution du dossier de création.

Une concertation avec la population a lieu préalablement au dossier de création de la ZAC et avant le dossier de réalisation de cette dernière. Cette concertation fera l'objet d'un bilan.

1.3. UN SITE STRATEGIQUE POUR L'AGGLOMERATION BRIANÇONNAISE ET LA COMMUNE

Le secteur de la zone de projet du Champs Queyra est repéré dans les objectifs de développement urbain du SCoT du Briançonnais approuvé le 3 juillet 2018.

Accolée à Briançon, la commune de Villar Saint Pancrace est identifiée comme « pôle secondaire » de l'aire du SCoT du briançonnais. Située non loin du centre-bourg de Villar Saint Pancrace et aux portes de la sous-préfecture des Hautes-Alpes, ce secteur de développement paraît ainsi stratégique aux yeux du SCoT. Le SCoT prévoit une extension urbaine avec le site de projet urbain de niveau 2 (PU-2) du Champ Queyra d'environ 2,8 hectares.

De plus, afin de poursuivre son développement et d'asseoir la commune en tant que pôle secondaire de l'agglomération briançonnaise, le projet d'aménagement et de développement durable du PLU a identifié le secteur Champs Queyra comme l'un des secteurs à urbaniser. Le secteur d'étude fait l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Enfin, la localisation de ce site est stratégique du fait des accès facilités aux principaux axes de circulation, et en particulier la RN94, via le centre village et la route des Espagnols qui comporte notamment une desserte en transport en commun au niveau de la place du Paroir et un projet de liaison vélo avec le cœur de Briançon, sa proximité avec le bassin d'emplois de Briançon (7 150 emplois environ) et l'opportunité de valoriser la traversée du bourg de Villar Saint Pancrace (étude de programmation en cours).

1.4. UN PROJET DURABLE

La réalisation du projet sur le quartier de Champs Queyra sera faite dans le respect des critères de l'aire du SCoT en matière d'opérations d'aménagement d'ensemble.

Le projet respectera également les orientations générales suivantes autour de 4 grands axes :

- Une organisation d'ensemble, consistant à hiérarchiser et rationaliser les circulations, à créer des porosités viaires et piétonnes avec les quartiers environnants dont le centre-bourg et le centre montagne tout en incitant à limiter l'usage de la voiture.
- Une densification acceptable avec l'urbanisation existante, proposant un secteur fort à vocation d'habitat,
- Une recherche d'intégration paysagère se basant sur la préservation et la valorisation de l'identité des lieux (espaces de respiration, haies bocagères...), des liaisons visuelles avec le grand paysage,
- Une démarche environnementale intégrée, favorisant notamment les modes doux de déplacement, la durabilité des constructions et économe dans la gestion de l'eau et de l'énergie.

Enfin, le projet devra tenir compte de plusieurs invariants définis suite aux différentes études et réflexions portant sur le site :

- Intégrer les nouvelles constructions dans la silhouette urbaine globale (teinte des constructions, volumétrie, structure urbaine, densité...) et prendre en compte les points de vue du site depuis l'extérieur de l'aire de projet,
- Créer des espaces publics participant à la qualité du cadre de vie,
- S'inspirer des structures urbaines traditionnelles en fête et de la typologie architecturale locale,
- Préserver et valoriser les haies bocagères et les cordons boisés existants,
- Préserver et valoriser les cheminements doux reliant le village et l'espace naturel à la zone de projet,
- Conserver les canaux d'irrigation et les mettre en valeur le long de cheminements piétons.

2. DESCRIPTION DE L'ETAT DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT

2.1. MILIEU NATUREL

2.1.1. MILIEU PHYSIQUE

A. Site et environnement

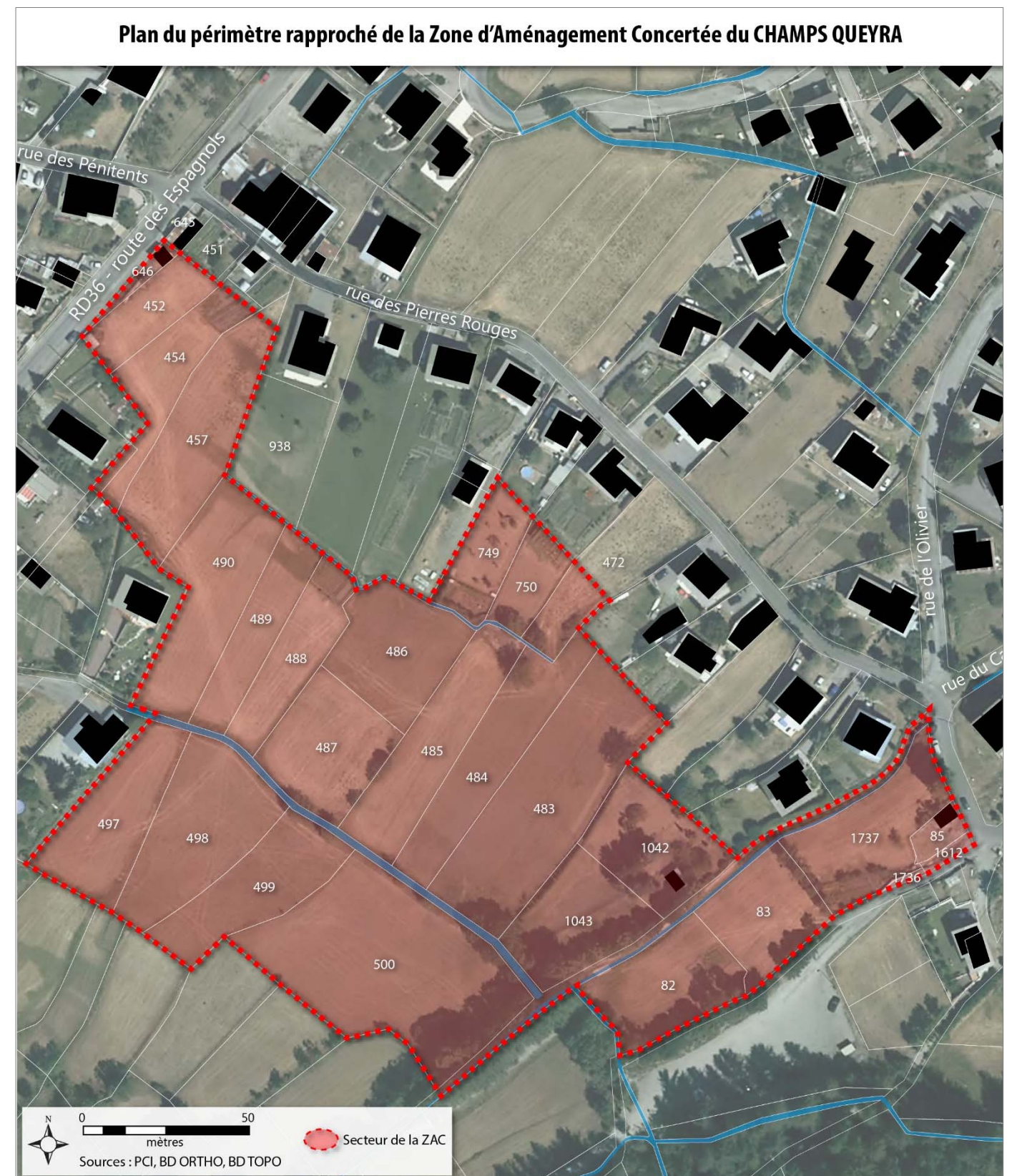
Située au Nord-Est de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur dans le département des Hautes-Alpes, et au Sud de la ville de Briançon à la confluence des trois vallées (Durance, Guisane, Les Ayes), la commune de Villard Saint Pancrace jouxte également le Parc Naturel Régional du Queyras (limite de commune) et le Parc National des Ecrins. Bien que non couverte par l'un de ces dispositifs son environnement naturel est des plus remarquables.

Sa position géographique privilégiée au carrefour de trois axes de communication reliant au Nord-Est l'Italie, à l'Est le département de l'Isère avec la région grenobloise et au Sud la ville de Gap et la proximité de Briançon en font une commune des plus attractives.

Villard Saint Pancrace s'étend sur 42,53 km² et compte 1 472 habitants en 2017. Le territoire communal est situé au confluent de la Durance et du torrent des Ayes.

La zone d'étude se trouve au nord-ouest du territoire communal, à proximité de la Durance et de la commune de Briançon (au Nord) et en bordure de la RD36 à l'Ouest.

Ce site à dominante agricole et naturelle, d'environ 3 ha, constitue un espace tampon entre la zone urbanisée située au Nord et à l'Ouest et à la plaine agricole au Sud et aux zones naturelles à l'Est. Trois abris / cabanons se situent sur la zone de projet.



B. Climatologie

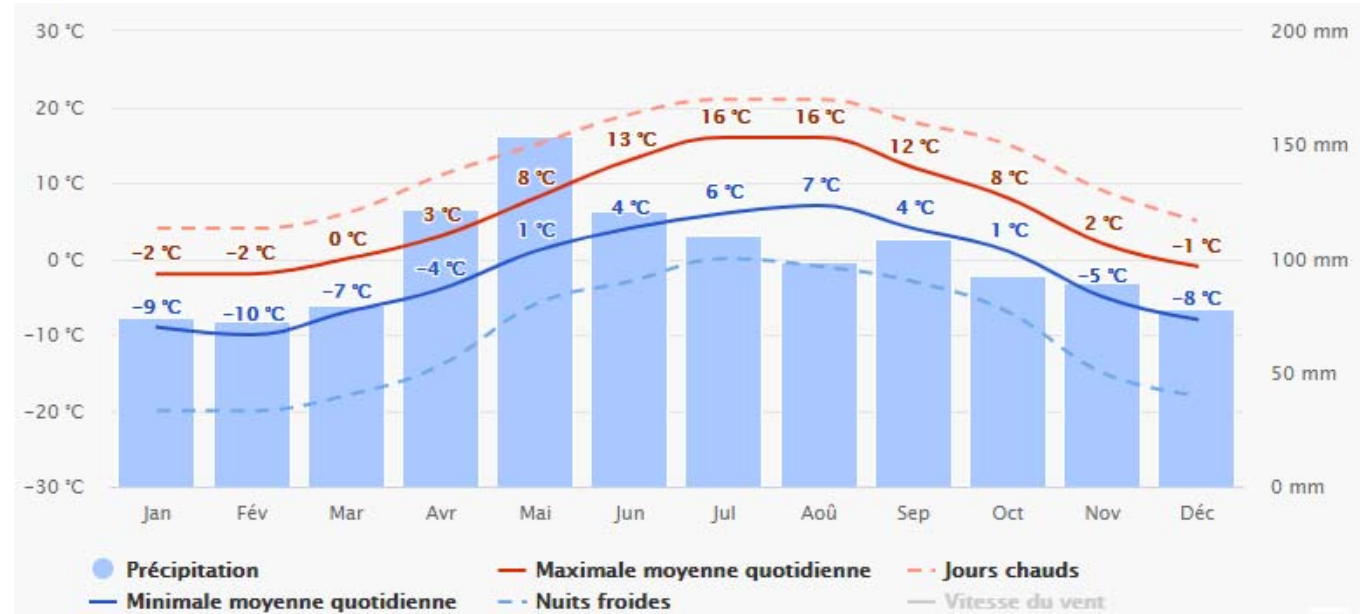
Sur le plan biogéographique, l'agglomération du briançonnais appartient à la zone intra alpine qui correspond probablement à la partie la plus aride de toute la chaîne des Alpes. Protégée de l'Ouest au Nord par la barrière naturelle des Écrins, la région Briançonnaise jouit d'un climat d'abri sec, bien protégé des dépressions atlantiques et légèrement influencé par la Méditerranée.

Avec ses 2350 m d'altitude moyenne, le Briançonnais présente un climat qui demeure cependant un climat rude de montagne avec ses contraintes. A 1300 m d'altitude moyenne (études D.G.R.S.T.), les maximums absolus de température sont de 36°C en juillet et de 10°C en janvier, les minimums de -19°C en décembre et de seulement 3°C en juillet. L'amplitude moyenne annuelle est de 13,3°C mais elle a déjà atteint exceptionnellement en mai et en juillet des pics de plus de 30°C pour une même journée.

Si le Briançonnais jouit d'un ensoleillement record, supérieur, même en moyenne, à celui de Nice, il ne bénéficie en revanche que de moins de 900 mm de précipitations annuelles. Le mois de novembre est généralement le plus arrosé (« généralement », car depuis quelques années le mois de novembre est plus sec !).

L'hygrométrie très faible du Briançonnais explique la quasi-absence de brumes et brouillards, y compris lors des régimes d'inversion de températures (fréquents en hiver). Le pays est également protégé des vents violents, excepté de la « Lombardie » venant d'Italie, même si celle-ci est plus active sur les secteurs directement frontaliers. Certains vents du sud apportent également parfois du sable du Sahara qui provoque de temps à autres les "neiges de sang".

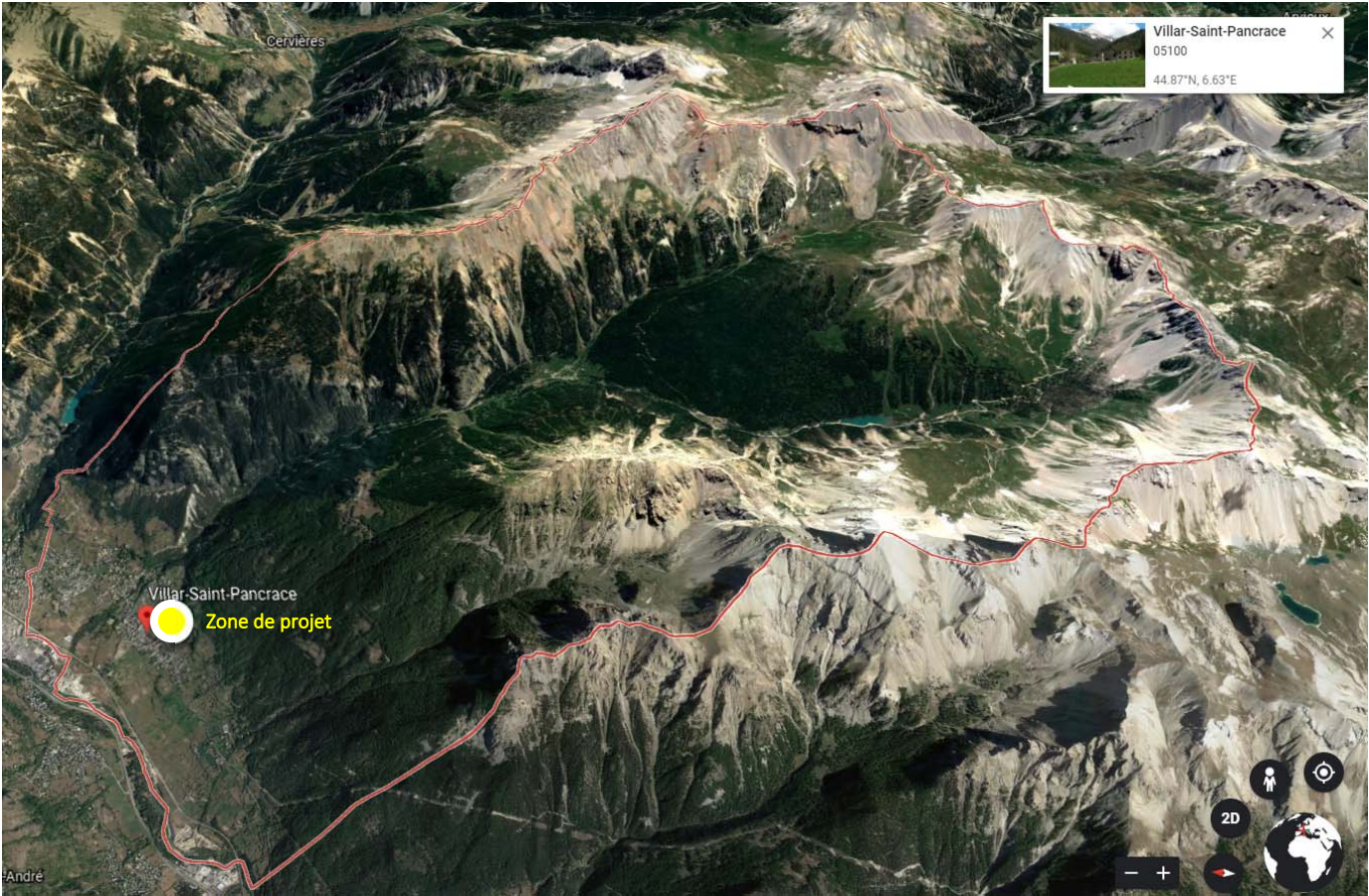
Le site d'étude bénéficie de l'ordre de 2510 heures d'ensoleillement par an. Ce taux d'ensoleillement est l'un des plus forts sur le plan national.



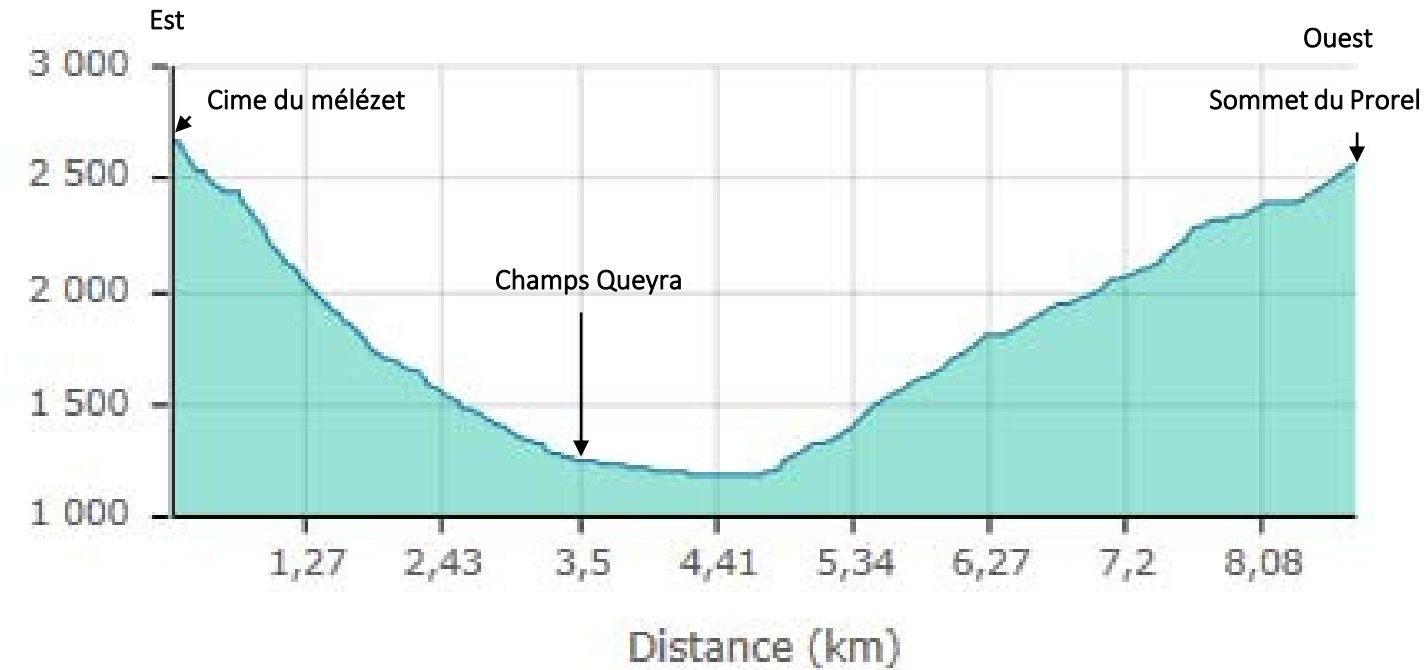
Températures et précipitations moyennes à Villard Saint Pancrace ces trente dernières années – Source : Meteoblue.com

C. Topographie

La commune de Villard Saint Pancrace se situe dans l'unité paysagère de la Vallée de la Haute Durance, où la Durance est peu marquée par les interventions humaines. Le cours de la Durance et ses affluents ont modelé les paysages dans cette vallée.



Images de Googleearth

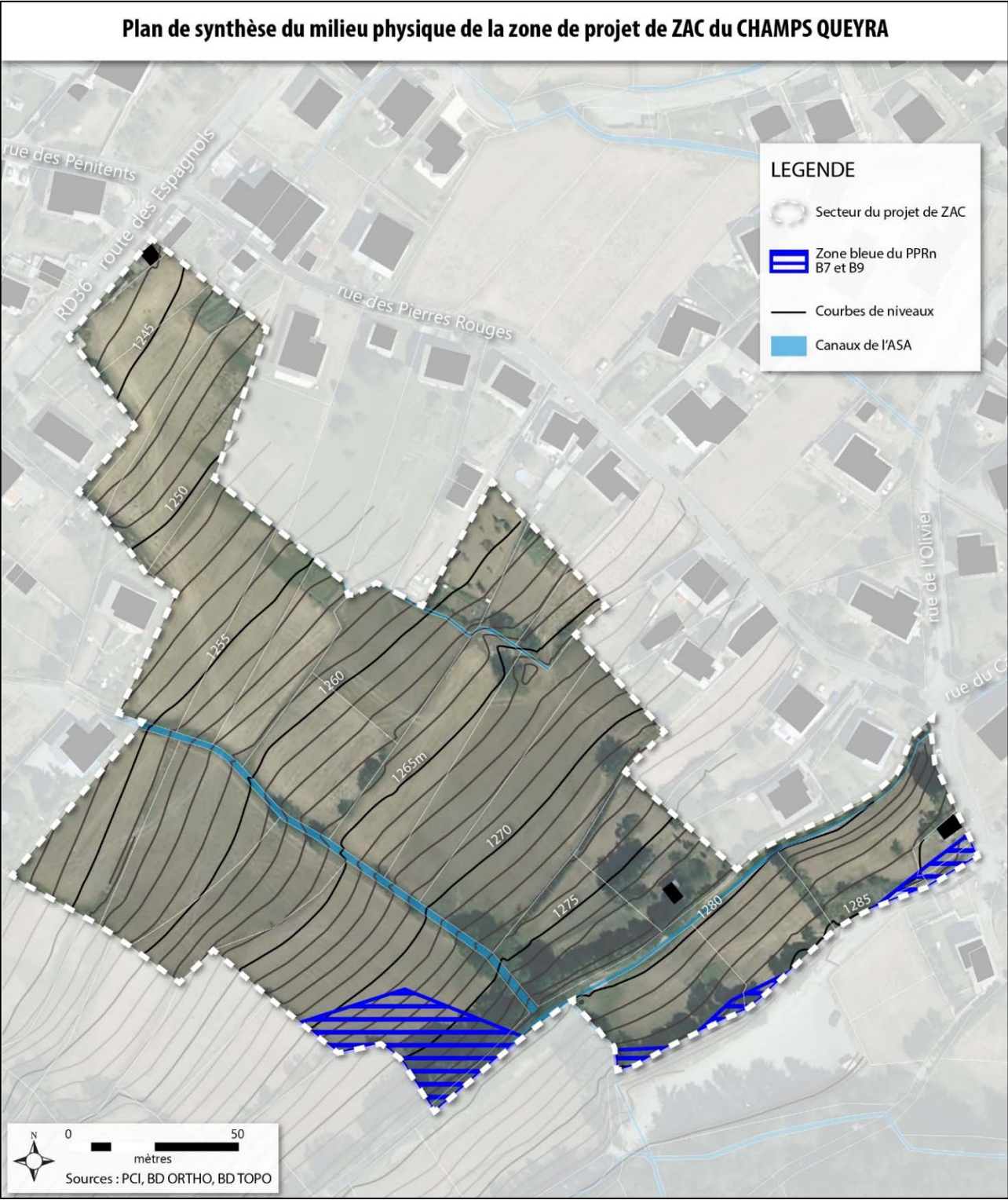


Profil altimétrique de la vallée entre la cime du Mélèzet et le sommet du Prorel

La zone d'étude est localisée sur un fond de vallée en pente Sud-Est / Nord-Ouest, à une altitude entre 1 243 m NGF et 1 285 m NGF.

Le point le plus haut de la commune lui, se situe à 2 903 m au niveau du Pic de Peyre Eyraute en limite communale ouest. Le point le plus bas de la commune se situe à 1 160 m, dans la plaine agricole et dans les lits des rivières, soient la limite nord pour la Durance et le nord en général pour la plaine agricole.

La pente générale du site de projet est du sud-est vers le nord-ouest avec une moyenne de 20 %. On note que le découpage parcellaire suit globalement la topographie.



Plan de synthèse du milieu physique de la zone de projet de ZAC

D. Hydrogéologie

La commune de Villar Saint Pancrace est située sur la rive gauche de la Haute Durance qui, de Montgenèvre à Châteauroux les Alpes, est la zone de haute montagne de la Durance, avec une vallée étroite aux pentes cultivées, dominée par les reliefs des Ecrins à l'Ouest et du Queyras à l'Est.

Un canal et des fossés sont présents sur le site. Le torrent des Ayes se situe non loin du site au Nord, à environ 500 m.

La topographie du site induit un ruissellement naturel dans une direction Nord-Ouest. L'exutoire naturel est la Durance. Les eaux y parviennent via les fossés ou canaux existants.

Il n'existe pas de réseau de drainage à proprement dit en dehors de quelques fossés drainants le long de certaines voies de circulation (chemins ici). Ce sont les terres agricoles non imperméabilisées qui assurent la collecte et l'infiltration des eaux de ruissellement sur le site.

Selon Infoterre-BRGM, le site d'étude est concerné par une masse d'eau souterraine qui sont les « formations variées du haut bassin de la Durance ».

L'ASA des canaux de Villar Saint Pancrace est présente sur le secteur du périmètre de projet.

E. Géologie

La zone d'étude est située dans la plaine alluviale de la Durance. La composition des sols est majoritairement sur des alluvions anciennes (Würm) en basse terrasse composées de cailloutis et graviers d'assez grande taille. Ces matériaux proviennent en majorité des massifs alpins centraux.

F. Hydrologie

Le site d'étude se trouve en dehors de tout périmètre éloigné et/ou rapproché de l'aire d'alimentation d'un captage d'eau.

Plusieurs canaux d'irrigation et fossés agricoles se situent sur le site e projet de ZAC. Le canal Neuf, lieu de promenade des habitants en fait partie.

G. Occupation du sol

Le site d'étude est marqué par des terres agricoles en majorité en friche.

Il se compose de prairies permanentes et à rotation de longue durée (6ans) ; de friches et prés ; de haies bocagères qui structurent l'espace ; de quelques abris / cabanons (3) ; de chemins ruraux permettant de relier les quartiers et de voies routières longeant le site d'étude.

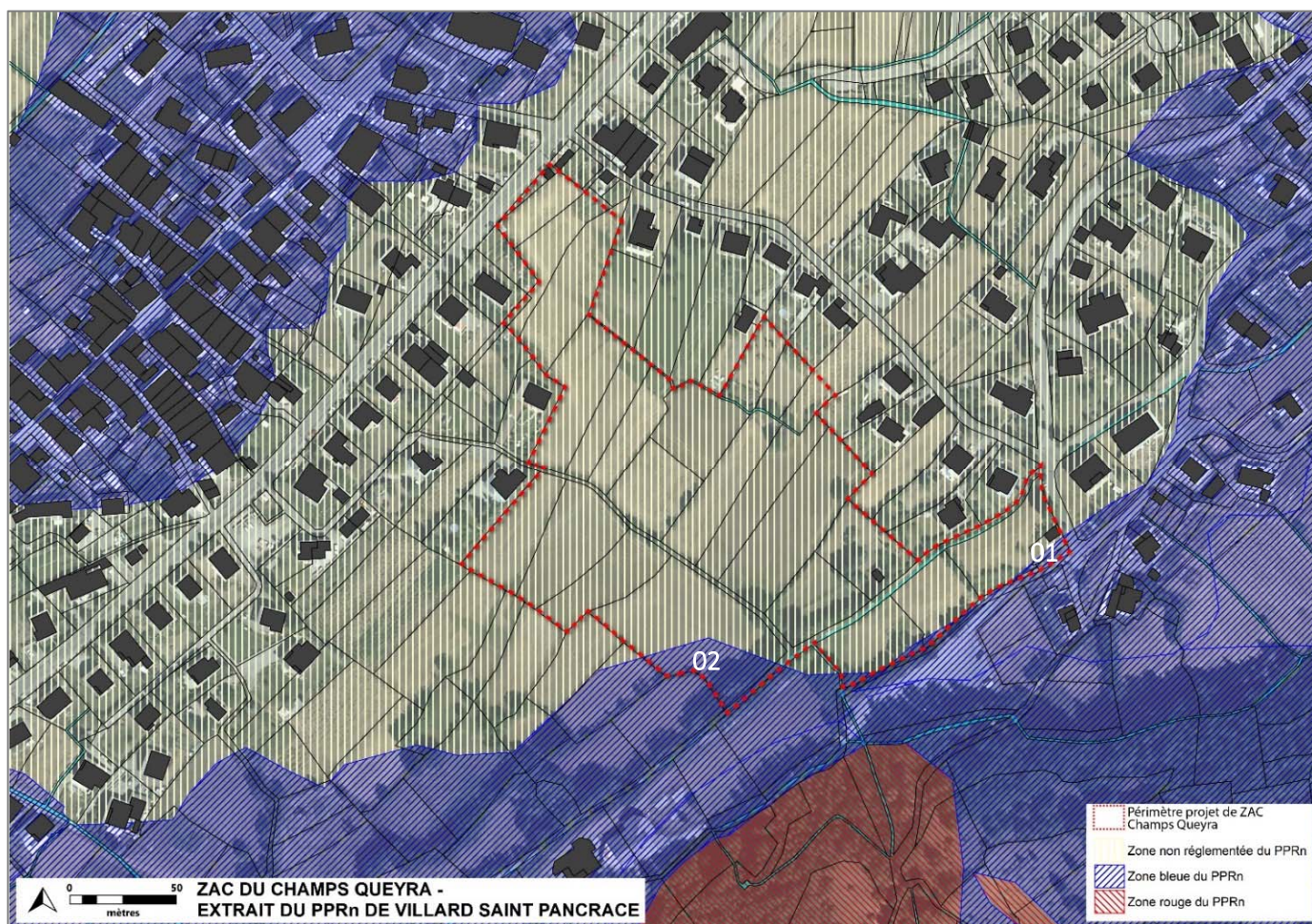
H. Risques majeurs

La commune est couverte par un Plan de Prévention des Risques naturels (PPRn) approuvé en date du 30 août 2018.

Les zones blanches de la carte ci-dessous sont des zones constructibles sans condition particulière au titre du PPRn, mais où toutes les autres règles (d'urbanisme, de construction, de sécurité...) demeurent applicables.

Les zones bleues de la carte ci-dessous (et ci-contre) sont des zones constructibles sous conditions. Les règlements spécifiques à chaque zone bleue définissent des mesures d'ordre urbanistique, de construction ou relevant d'autres règles, à mettre en œuvre pour toute réalisation de projets.

Les zones rouges sur cette même carte sont des zones inconstructibles, dans lesquelles toutes occupations et utilisations du sol sont interdites sauf les autorisations dérogeant à la règle commune et spécifiques à chaque règlement de zone rouge. Les bâtiments existants dans ces zones à la date d'approbation du PPRn peuvent continuer à fonctionner sous certaines réserves.



2 zones sont concernées par des risques mineurs (zone bleue) sur le site de projet de ZAC. Ces zones sont de petites surfaces, elles sont repérées sur le plan avec les repères 01 et 02.

Le repère 01 correspond à une partie de la zone bleue du PPRn B07, qui correspond aux phénomènes de glissement et de ravinement de terrain. L'aléa glissement est classé en aléa moyen et l'aléa ravinement de faible à moyen. Cette zone bleue B7 du PPRn implique des conditions et/ou restrictions de constructions qui sont les suivantes :

- Interdiction de camper,
- Interdiction de stocker des produits dangereux, polluants, ou flottants,
- Les cuves externes ou souterraines devront être ancrées solidement.

Pour les constructions nouvelles :

- Aucun rejet d'eau ne sera effectué dans la pente,
- Toute construction de plus de 20m² au sol devra répondre aux conclusions d'une étude géologique et géotechnique préalable,
- Lors de la demande de délivrance du certificat de conformité, le pétitionnaire devra fournir une attestation comme quoi sa construction est conçue de telle manière que :
 - o les façades amont et latérales résistent à une pression de 30 kPa (3 T/m²) sur une hauteur de 1 m par rapport au terrain naturel.
 - o Les superstructures comportent un dispositif de rigidification.
- Aucun remblais ou terrassement ne sera effectué dans la pente sans étude géologique et géotechnique préalable qui en définirait les conséquences amont et aval et qui certifierait que ces travaux ne sont pas de nature à déstabiliser le terrain (le maître d'ouvrage doit s'assurer des conclusions de cette étude).

- Pour les constructions individuelles à usage d'habitation, aucune ouverture ne sera pratiquée à une hauteur inférieure à 0,40 m par rapport au terrain naturel. De même, les niveaux de plancher habitable se situeront au-dessus de cette cote de référence.
- Pour les immeubles (habitat collectif), les logements seront aménagés au-dessus de la cote de référence mesurée sur la façade amont du projet (+ 0,40 m par rapport au terrain naturel). Les halls d'immeubles sont toutefois autorisés à la cote des trottoirs, sous réserve du respect des mesures de protection citées en recommandations.
- Les vitrines et ouvertures de tout type de local autre qu'habitation (y compris les halls d'immeuble), situé au rez-de-chaussée seront renforcées ou protégées jusqu'à 0,40 m au-dessus du terrain naturel afin de résister à la pression de l'eau (vitrage blindé, porte renforcée, rideau de fer, surélévation, batardeau, etc., ...).
- Les infrastructures essentielles au fonctionnement normal des bâtiments (chaudières, machinerie d'ascenseurs, équipements techniques, ...) seront soit implantées au-dessus de la cote de référence (+ 0,40 m par rapport au terrain naturel), soit mises en place dans des locaux étanches.

Le repère 02 correspond à la zone bleue B9 du PPRn qui correspond au phénomène de glissement de terrain avec un aléa faible. Cette zone implique donc aussi des conditions et/ ou restrictions de constructions qui sont les suivantes :

- Tout comme la zone B7, aucun rejet d'eau ne sera effectué dans la pente (eaux usées ou eaux pluviales).
- Pour les constructions nouvelles, les constructions devront répondre aux normes constructives définies par :
 - o Une étude géotechnique et hydrogéologique préalable à toute construction, spécifiant les modalités de la construction du bâti (fondations, terrassements, superstructures...), de l'adaptation des accès et du drainage des parcelles concernées par le projet.
 - o Une étude préalable de stabilité spécifiant les techniques à mettre en œuvre pour la stabilisation des terrassements.

Les constructions doivent répondre aux normes constructives qui permettent aux façades amont et latérales de résister à une pression de 30 kPa (3T/m²) sur une hauteur de 1 mètre par rapport au terrain naturel.

Risque inondation

La zone du Champ Queyra n'est pas concernée par le risque inondation.

Risque feux de forêt

Le site d'étude n'est pas concerné par ce risque.

Risque sismique

La commune de Villar Saint Pancrace est classée en zone de sismicité moyenne (niveaux 4). La réglementation parasismique s'y applique.

Retrait et gonflement des argiles

Le site d'étude n'est pas concerné par ce risque.

Transport de matières dangereuses

Le site d'étude n'est pas concerné par ce risque.

Risques industriels et nucléaires

La zone d'étude n'est pas concernée par ce risque.

Nuisances sonores

Le périmètre d'étude du Champ Queyra n'est pas soumis aux nuisances sonores car la RN94 se situe en contre-bas du site à plus de 800m.

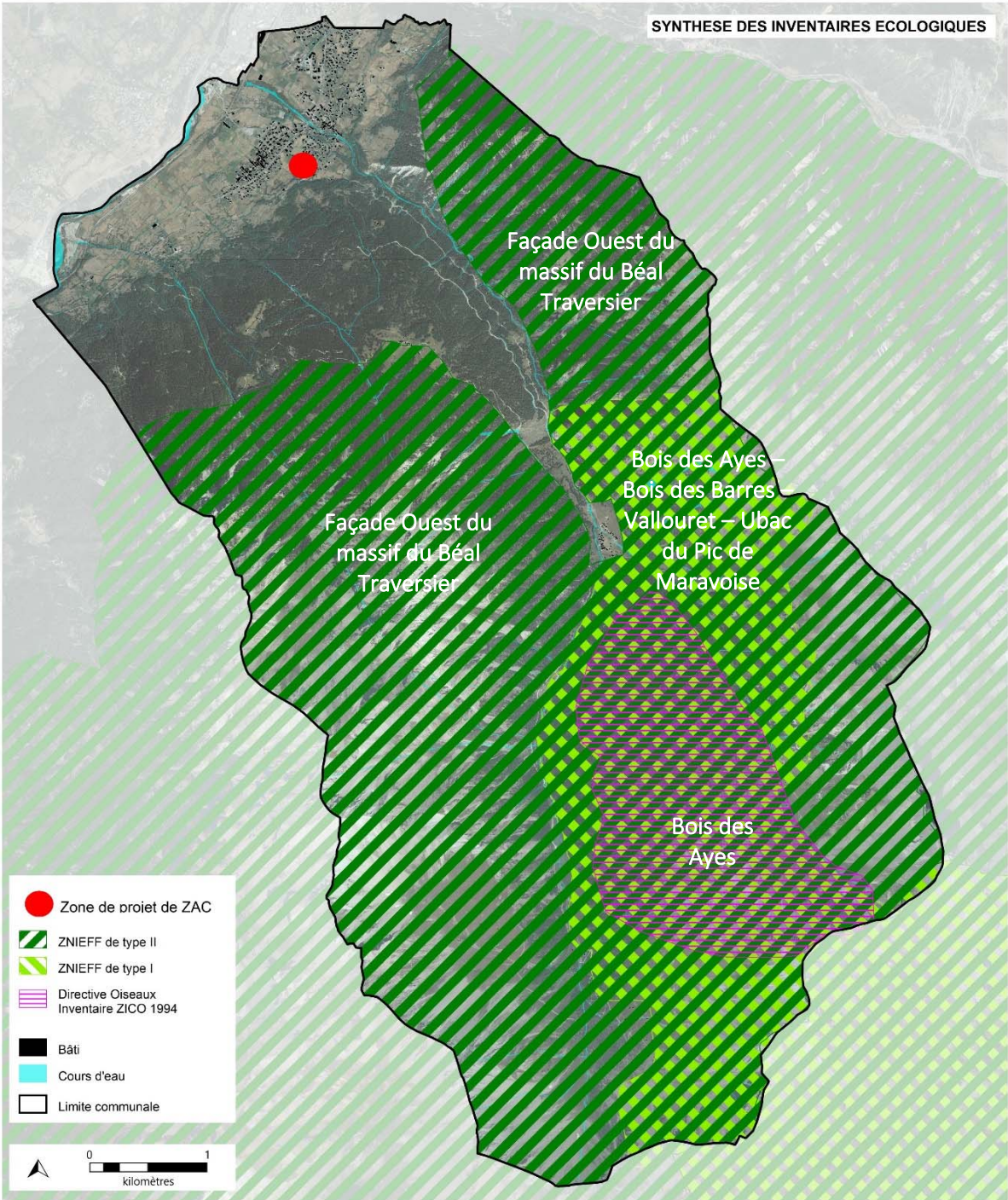
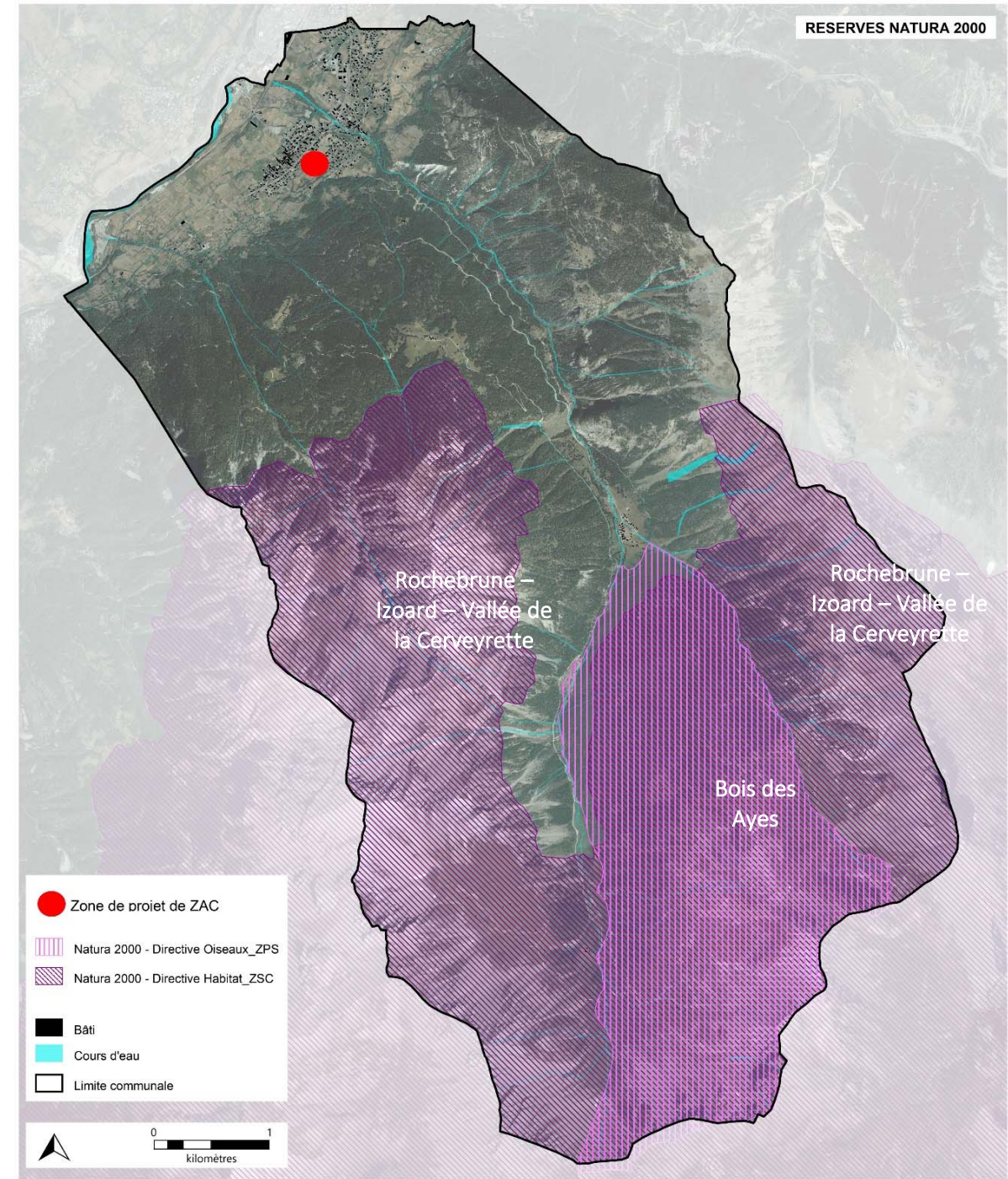
2.1.2. MILIEU BIOLOGIQUE

A. Situation par rapport aux périmètres à statut

La zone de projet n'est pas concernée par les périmètres de protection de la faune ou de la flore. Aucun arrêté de protection de Biotope n'impacte le site, mais 3 sites Natura 2000 (directive Habitats et directive Oiseaux) se situent à proximité : Rochebrune-Izoard-Vallée de la Cerveyrette (distant de 2km à vol d'Oiseau), le Bois des Ayes (4.2 km à vol d'oiseau) et Steppique Durancien Queyrassin sur la commune limitrophe de Saint Martin de Queyrières (2.7km à vol d'oiseau).

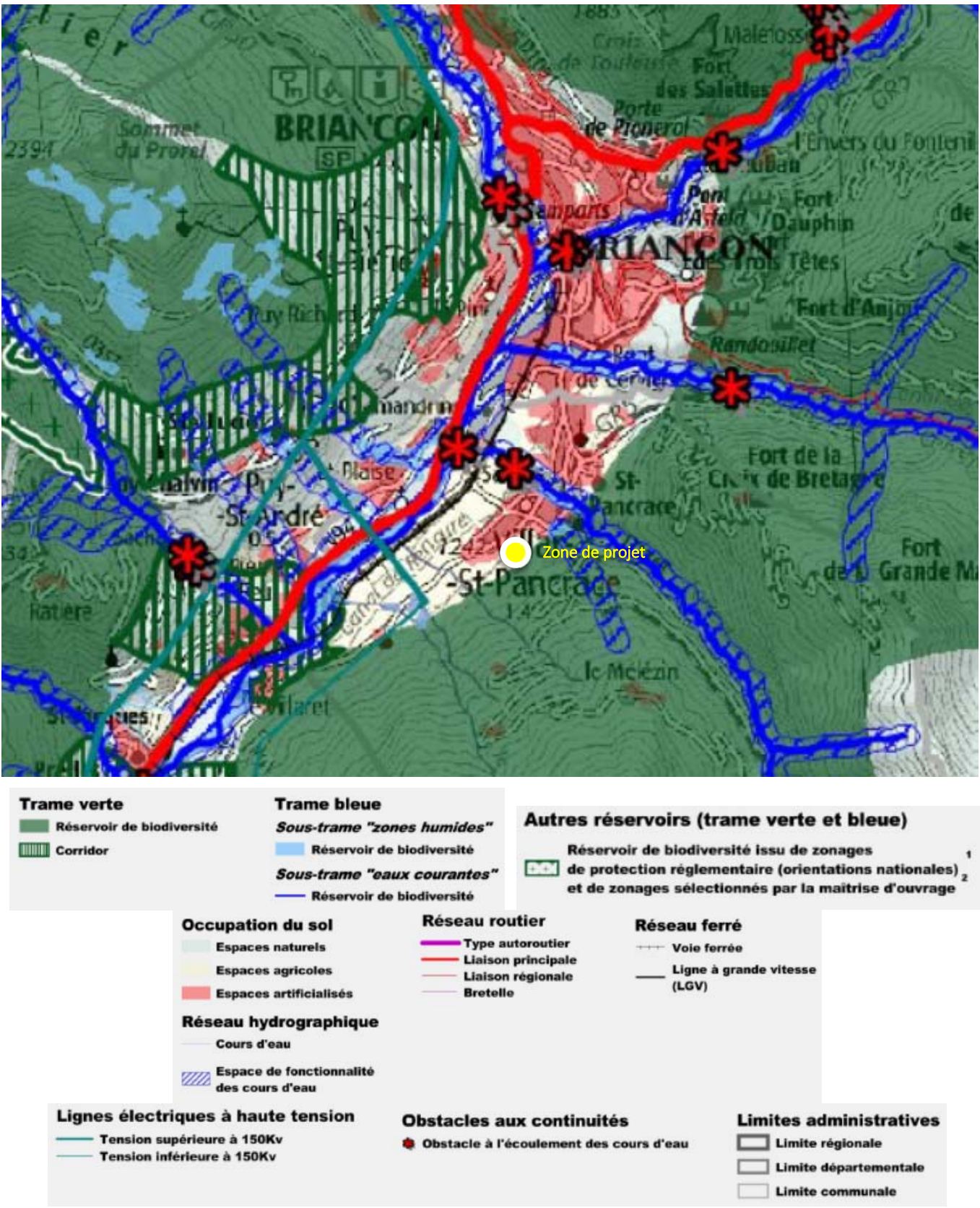
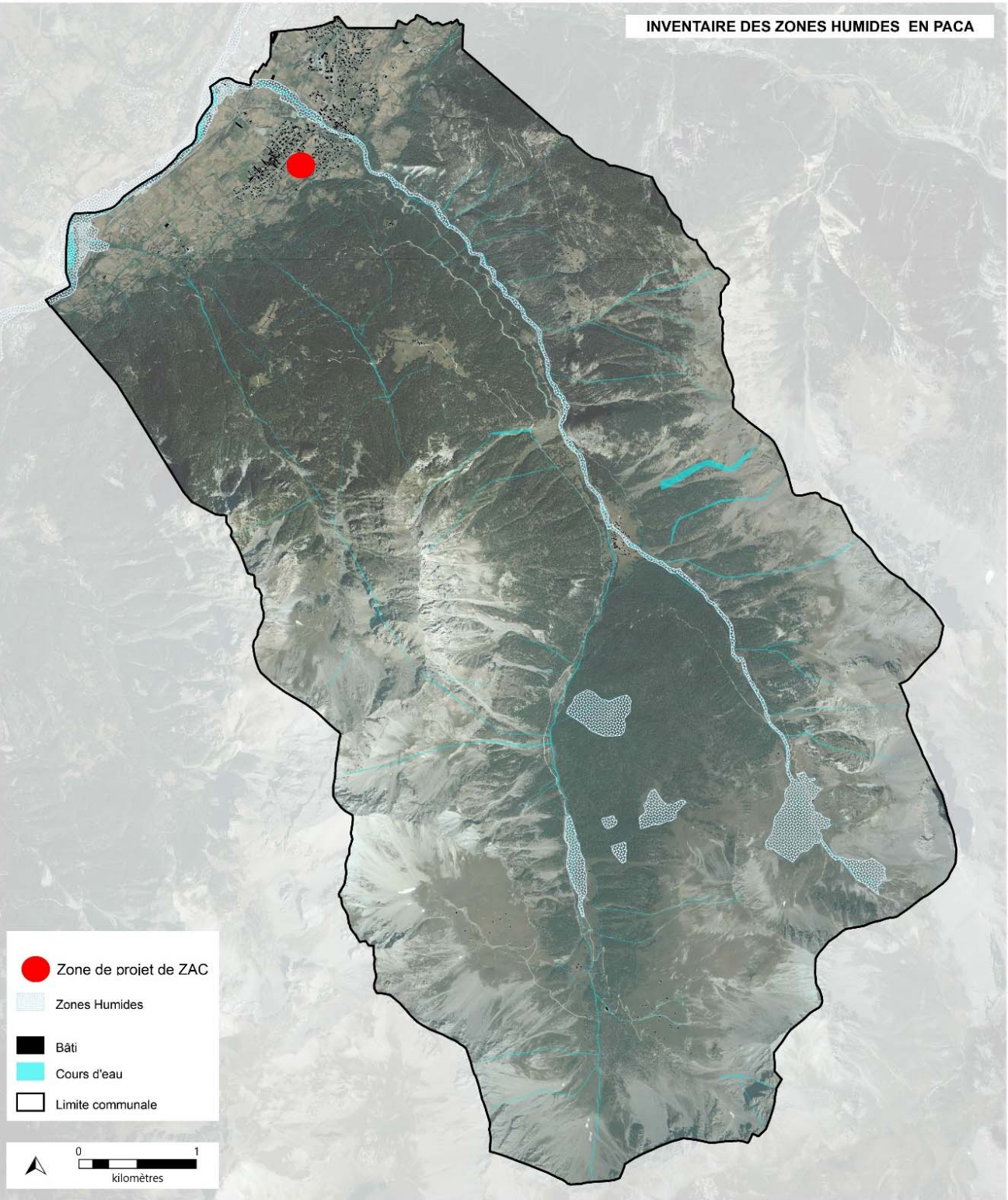
Deux périmètres d'inventaires (ZNIEFF) et un périmètre ZICO sont également présent à proximité :

- La ZNIEFF de type I est celle des Bois des ayes – Bois des Barres – Vallouret – Ubac du Pic de Maravoise située à 1km à vol d'oiseau ;
- La ZNIEFF de type II est Rochebrune – Izoard – Vallée de la Cerveyrette située à 3 km à vol d'Oiseau
- La ZICO du Bois des Ayes située à 4.6km à vol d'oiseau.



B. Trame verte et bleue

A l'échelle régionale



Extrait de la carte du SRCE de la région PACA

Le secteur d'étude n'est pas classé en Zone Humide dans l'inventaire de la région PACA et les inventaires dans le cadre du PLU n'ont pas fait état d'enjeux de ce type.

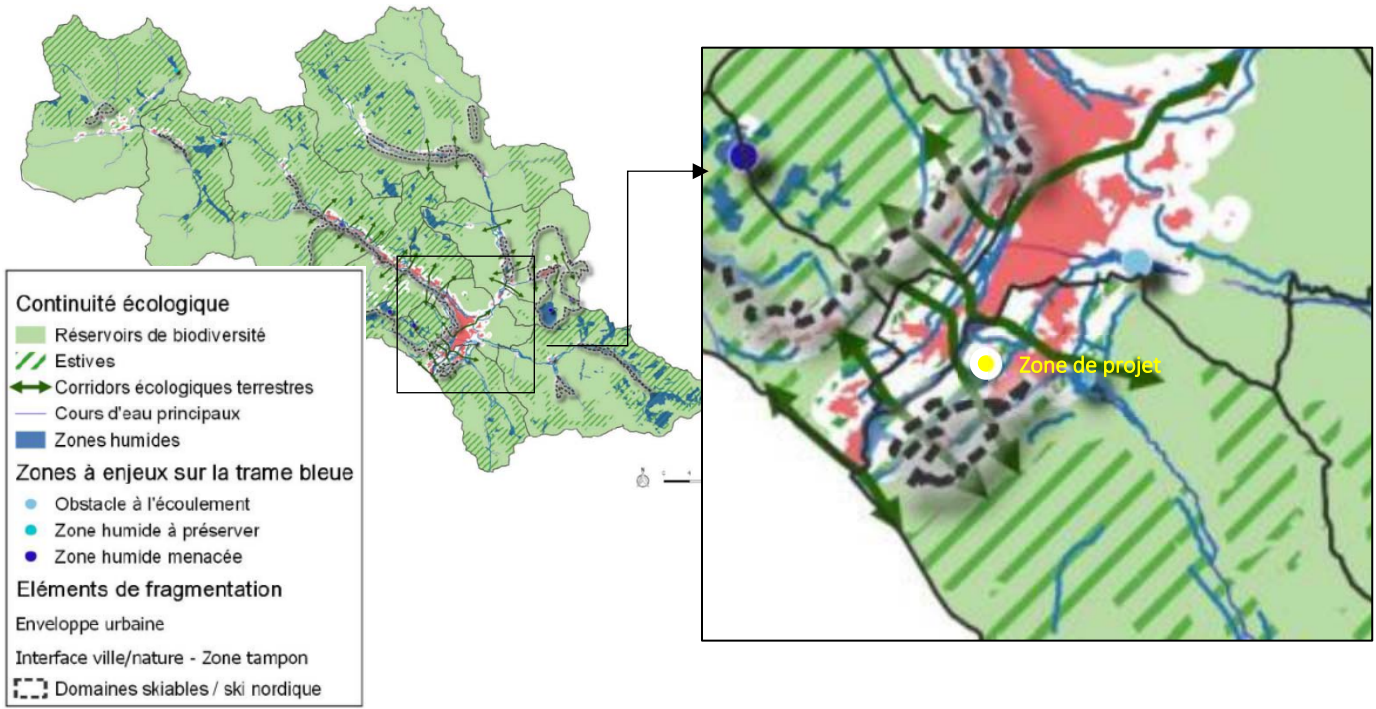
On note que la trame verte régionale ne compte aucun corridor écologique ou réservoir de biodiversité sur le site de projet de ZAC. Le torrent des Ayes à 500m du site est identifié en trame bleue et la forêt du Mélézet au-dessus en

réservoir de biodiversité. Dans tous les cas le projet n'impacte pas directement ou indirectement ces éléments.

A l'échelle de l'agglomération

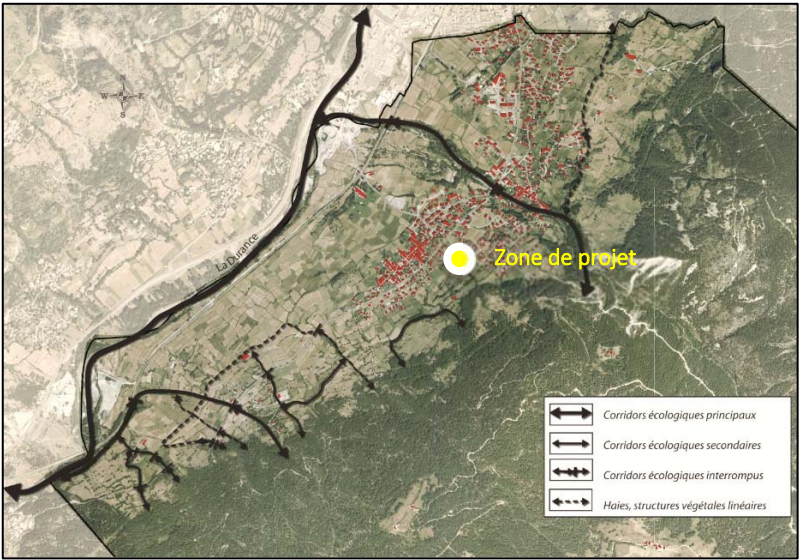
Le SCoT du Briançonnais, exécutoire depuis le 3 juillet 2018, précise la trame verte et bleue identifiée par le SRCE.

Le SCoT du Briançonnais n'identifie pas le site du projet en réservoir de biodiversité, ni en corridor écologique. Le secteur n'est pas non plus concerné par une recherche de remise en état. Le corridor le plus proche est situé en limite sud-ouest de la zone à environ 500m à la fin de la partie actuellement urbanisée du village.

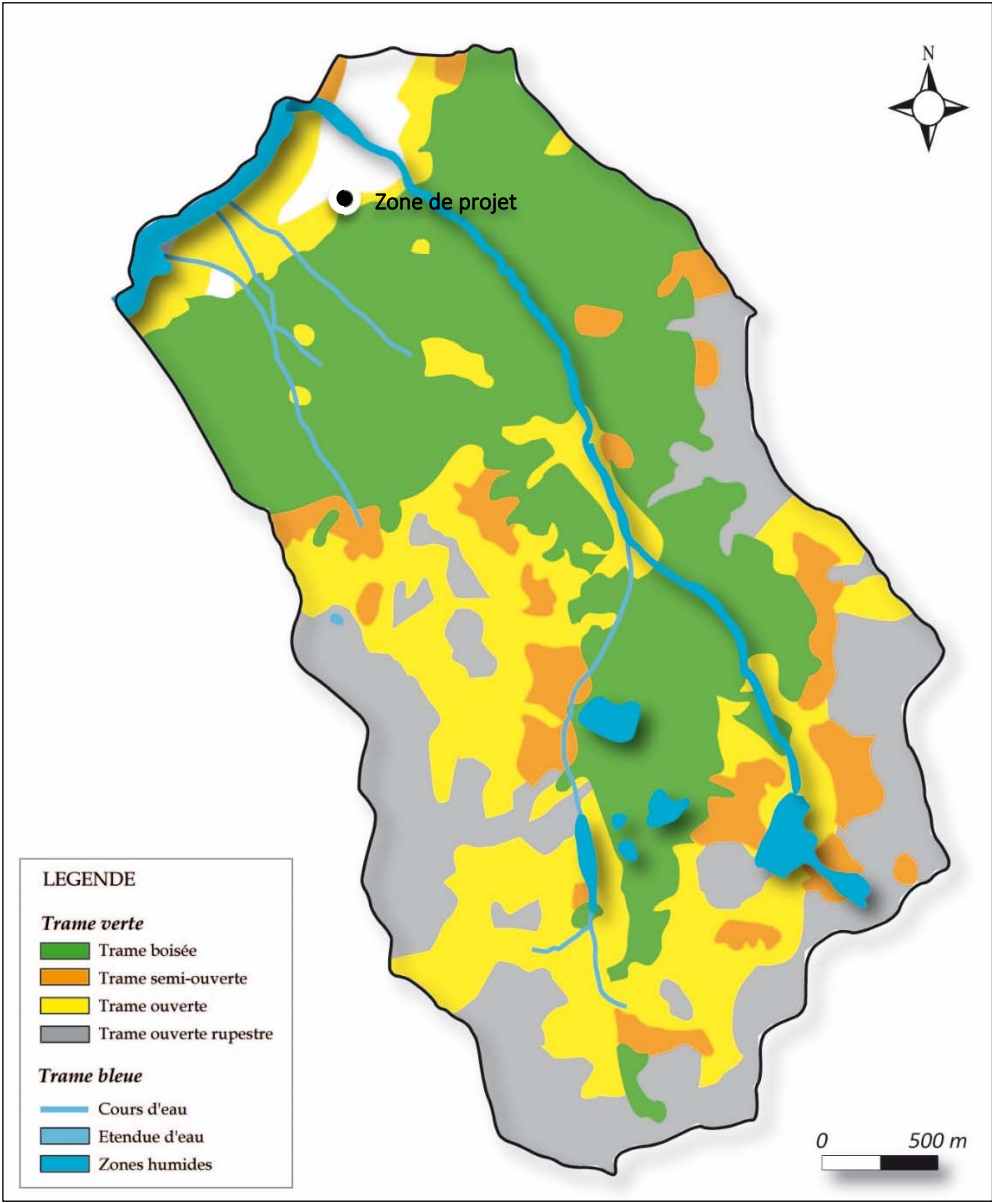


A l'échelle communale

Le PLU en vigueur dans sa trame verte et bleue, lui non plus, n'identifie aucune continuité écologique à préserver ou à créer au sein du secteur de projet.



Les corridors écologiques sur la plaine agricole de Villard Saint Pancrace - Sources : Rapport de présentation du PLU en vigueur // IGN®-MG Concept Ingénierie



Les trames vertes et bleues sur le territoire communal – Sources : Rapport de présentation du PLU en vigueur // MG Concept Ingénierie

C. Enjeux et fonctionnalités écologiques

Le site est situé en dehors des périmètres reconnus et inventoriés présentant un patrimoine naturel à protéger. Aucune espèce de faune ou de flore n'a été recensée officiellement sur le site dans le cadre de l'élaboration du PLU. L'évaluation environnementale du PLU en vigueur classe le secteur dans une zone à enjeux environnementaux faibles et très faibles.

Le secteur de projet de ZAC est donc une zone à enjeux environnementaux faibles et très faibles selon les documents réglementaires nationaux, régionaux et locaux. Le projet veillera simplement à conforter la trame bocagère existante.

2.2. MILIEU HUMAIN

2.2.1. DONNEES SOCIO-ECONOMIQUES

A. Démographie et ménages

La commune compte 1 472 habitants selon les recensements de l'INSEE en 2017. Le nombre d'habitants n'a cessé de croître depuis 1968, à la différence par exemple de la vallée de Serre Chevalier qui a vu sa population diminuer. On note cependant une évolution démographique plutôt stagnante depuis 1999 (seulement 61 habitants en plus en 17 ans). La population en 2016 est tout de même en légère augmentation de 0,82% par rapport à 2011 (Hautes-Alpes : +1,81%, France hors Mayotte : +2,44%). Ainsi, à partir de 960 habitants en 1968, la population a presque été multipliée par plus de 2 en 48 ans.

La population est relativement jeune, avec plus de 48 % de la population ayant moins de 44 ans, cependant, on trouve une part de 15-29 ans inférieure à celle de la CC du Briançonnais, pouvant traduire un manque d'opportunités sur le territoire pour les jeunes actifs.

On observe également entre 2011 et 2016 un certain vieillissement de la population. En effet, les tranches d'âges entre 0 et 44 ans diminuent (-1,5 points) quand les tranches d'âges supérieures, elles, augmentent (+1,5 points).

De manière générale l'évolution des ménages à Villard Saint Pancrace rejoint l'évolution nationale de desserrement : le nombre moyen de personnes par ménage a tendance à diminuer. Pour la commune, celui-ci est passé de 3,4 personnes par ménage en 1968 à 2,4 en 1999 et 2,2 en 2016.

B. Habitat

Villard Saint Pancrace compte 1 058 logements en 2016. Les résidences principales sont majoritaires et représentent 61 % du parc (largement supérieur au niveau de la CCB avec seulement 35 % du parc). Les résidences secondaires et les logements occasionnels représentent presque 1/3 du parc de logements. On note également une diminution des logements vacants (de 10% en 2011 à 9% en 2016).

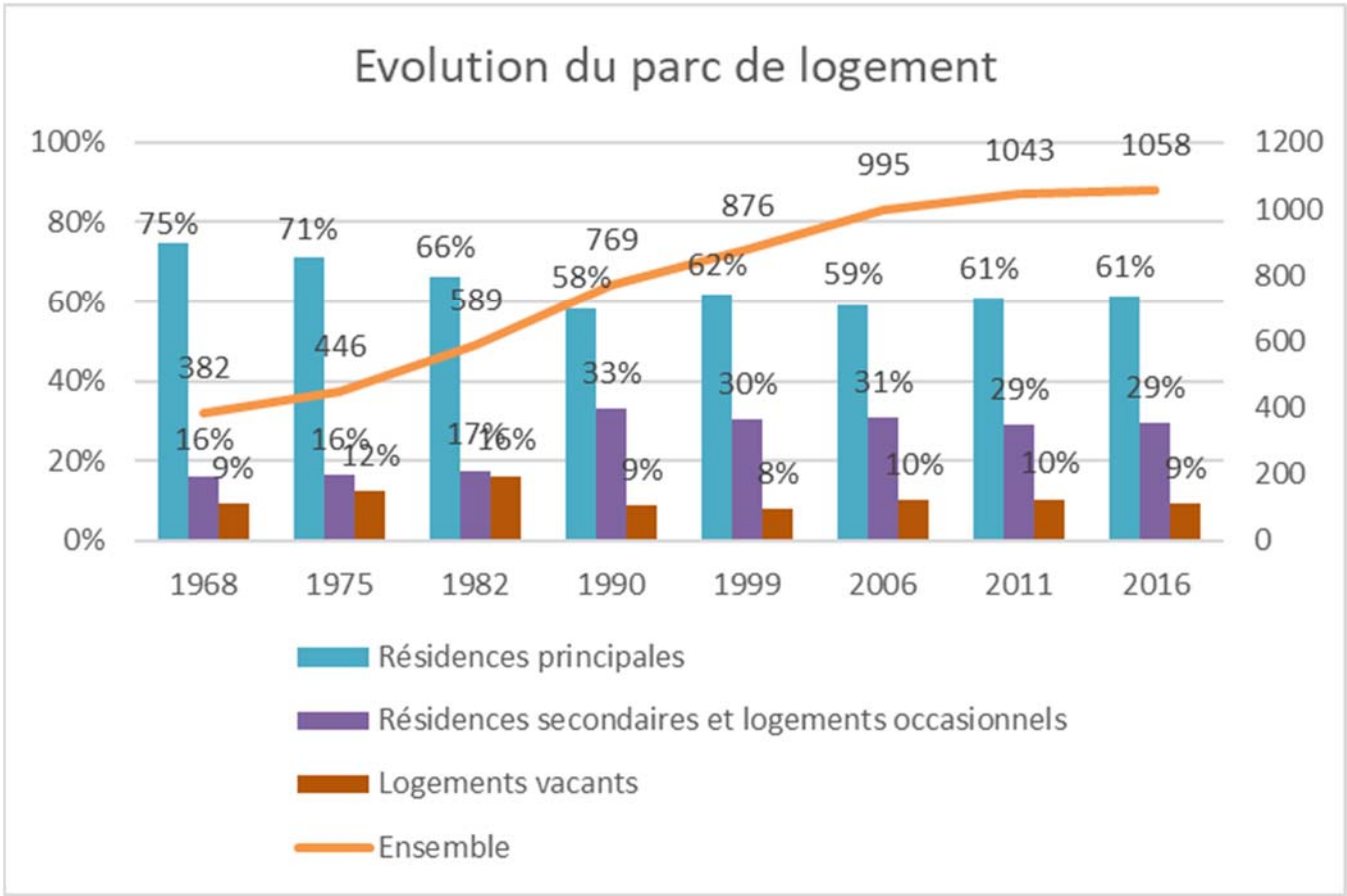
En 2016, les maisons dominent le parc avec 72,2% contre 26,9% pour les appartements. Les logements de « grande taille » que l'on associe aux logements de 4 pièces et plus dominent le parc et représentent 73,4%. Les logements de 3 pièces représentent 19,1% et les 1-2 pièces 7,4%.

Sur les 10 dernières années (2008-2018), au total 102 permis de construire sont déposés. La part de l'individuel pur est plutôt constant. Les logements individuels purs dominent le plus souvent le nombre de logements commencés mais les logements individuels groupés commencés représentent en 2012 et 2013 une proportion importante (6 logements contre 7 en individuel pur).

La commune profite de l'attractivité de la ville de Briançon ce qui engendre des prix relativement haut pour l'immobilier. D'après les estimations d'agences immobilières, le prix du m² s'établit entre environ 1 607€ et 2 860€ pour les appartements et entre 1 679€ et 2 988€ pour les maisons (prix dans l'ancien). Le terrain à viabiliser prêt à bâtir est de l'ordre de 150 € à 200 € le m².

Quatre formes urbaines sont présentes sur le territoire :

- les hameaux historiques traditionnels avec leur habitat dense et ancien ;
- un tissu pavillonnaire en extension première au centre historique plutôt dense avec les services et équipements publics et des opérations plus éloignées ;
- des habitats isolés liés le plus souvent aux terres agricoles ;
- et deux tissus de zone d'activité.

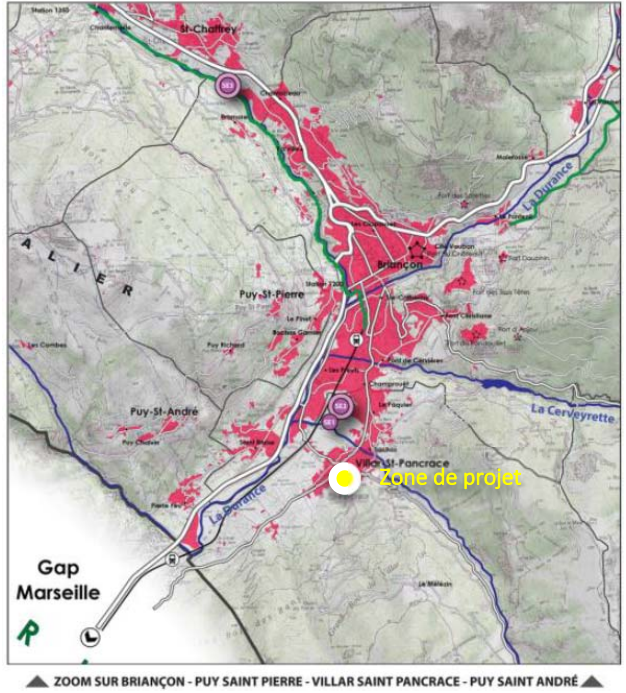


C. Contexte économique territorial

Situé contre Briançon, et à proximité des stations de ski de Serre-Chevalier, le site d'étude se trouve dans le bassin économique du briançonnais.

Cinq Zones d'Activités sont localisées en Sites préférentiels dédiés à l'accueil des activités économiques sur l'aire du SCoT du Briançonnais, dont deux ZA présentes sur le territoire de Villard Saint Pancrace : La Tour et Zone d'Activités Sud. Ces zones sont à quelques minutes à pied du site d'étude (10 à 15 minutes environ).

De plus, le SCoT préconise une agriculture de proximité et d'exploiter les ressources forestières locales.



Carte zoomée sur les projets économiques au sein du SCoT pour Villard Saint Pancrace – Source : DOO du SCoT du Briançonnais

b. Migrations domicile-travail

Comparatifs de l'emploi et de l'activité entre 2011 et 2016

Catégorie	2011	2016
Nombre d'emplois dans la zone	246	236
Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	648	657
Indicateur de concentration d'emploi	35,9	35,9
Taux d'activité parmi les 15 ans ou plus en %	58,1	58,1

■ 2011 ■ 2016

Lieux de travail des habitants de Villard Saint-Pancrace

Année	Travaillent dans la commune de résidence	Travaillent dans une commune autre que la commune de résidence
2011	17,7	82,3
2016	18,2	81,8

■ Travaillent dans la commune de résidence
■ Travaillent dans une commune autre que la commune de résidence

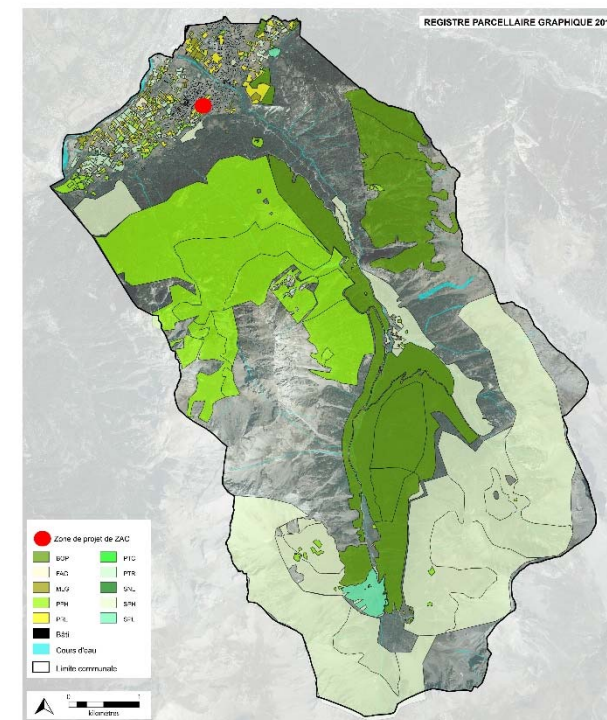
c. Entreprises

En 2018, 8 entreprises ont été créées sur le territoire, contre 13 en 2016. L'évolution des créations d'entreprises est en dents de scie depuis une dizaine d'années. On observe une création d'entreprise significativement plus importante dans l'industrie et les services marchands aux entreprises par rapport à la Communauté de Communes.

d. Activités présentes à proximité du site

e. Agriculture

Au niveau agricole, le Champs Queyra se caractérise par : des prairies temporaires et permanentes et des terres naturelles (friches agricoles). C'est un site à ce jour majoritairement agricole.



2.2.2. ÉQUIPEMENTS ET SERVICES

A l'échelle de la commune, les équipements sont implantés majoritairement dans le centre-bourg à proximité du site (5 minutes à pied). La plupart sont liés à l'éducation (école maternelle et primaire), aux loisirs/culturels et à l'administration. De plus, deux établissements socio-médicaux se situent sur le territoire communal, qui sont des Maisons d'Enfants à Caractères Sanitaires (Les Hirondelles et la Guisane).

Le Centre Montagne et ses pistes de ski de fond se situent à proximité du site du Champs Queyra (en partie haute du site pour être exact). Le site est principalement utilisé l'hiver bien qu'un projet de camping soit identifié dans le SCoT en UTN de Massif et le PLU en zone Nt.

Au-delà des équipements majeurs, les aménités (restaurants, commerces, etc.) se situent majoritairement dans le centre-ville de Briançon (sous-préfecture des Hautes-Alpes).

2.2.3. PRATIQUES LOCALES

Le Canal Neuf, situé au sud du site de projet de la ZAC, accueille un sentier tout le long de ses rives. C'est un des lieux de promenade des habitants de la commune.

Différents sentiers de randonnée partent également du Centre Montagne vers les sommets du territoire communal et au-delà.

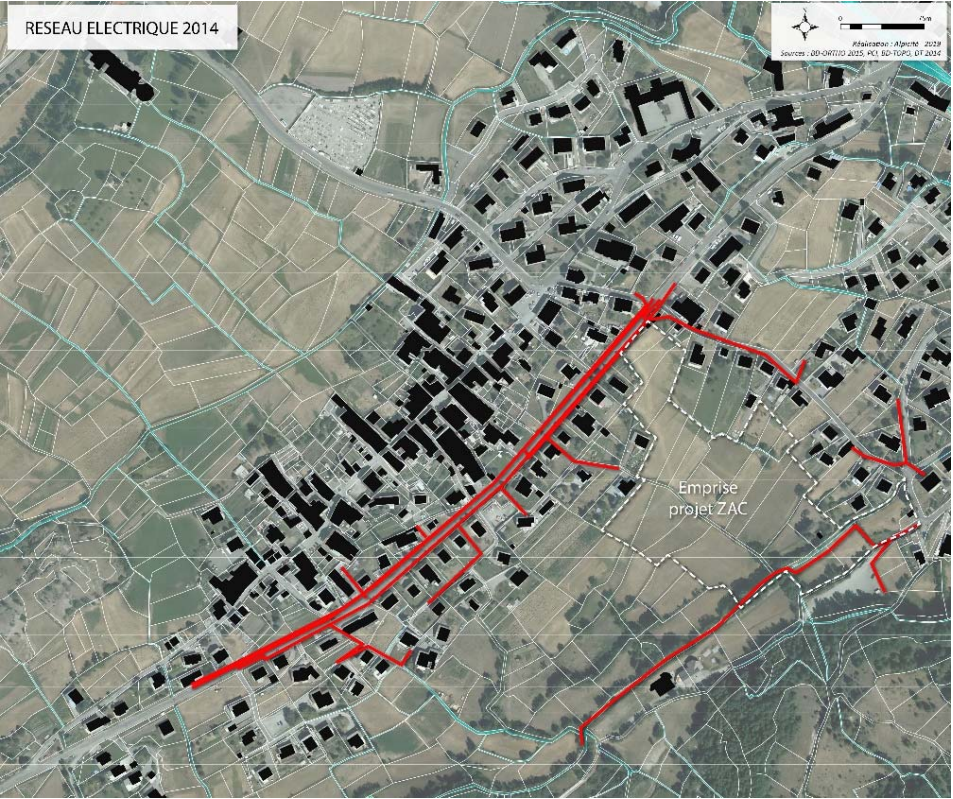
2.2.4. RESEAUX

Les cartes de réseaux ont été réalisées sur la base des documents de l'étude de 2014 et sur celle de 2017.

A. Réseaux secs

Électricité : Le réseau est géré par EDSB. Trois câbles HTA existent sous la route des Espagnols et sous le canal Neuf. Ces réseaux seront impactés par le projet de voie. La liaison BT du Centre de Montagne est répertoriée. Aucun réseau souterrain n'existe sous la route des Pierres Rouges.

Des raccordements au réseau existant entourant la zone de projet sont à prévoir. Des postes de transformations pourront être créés pour la future zone.

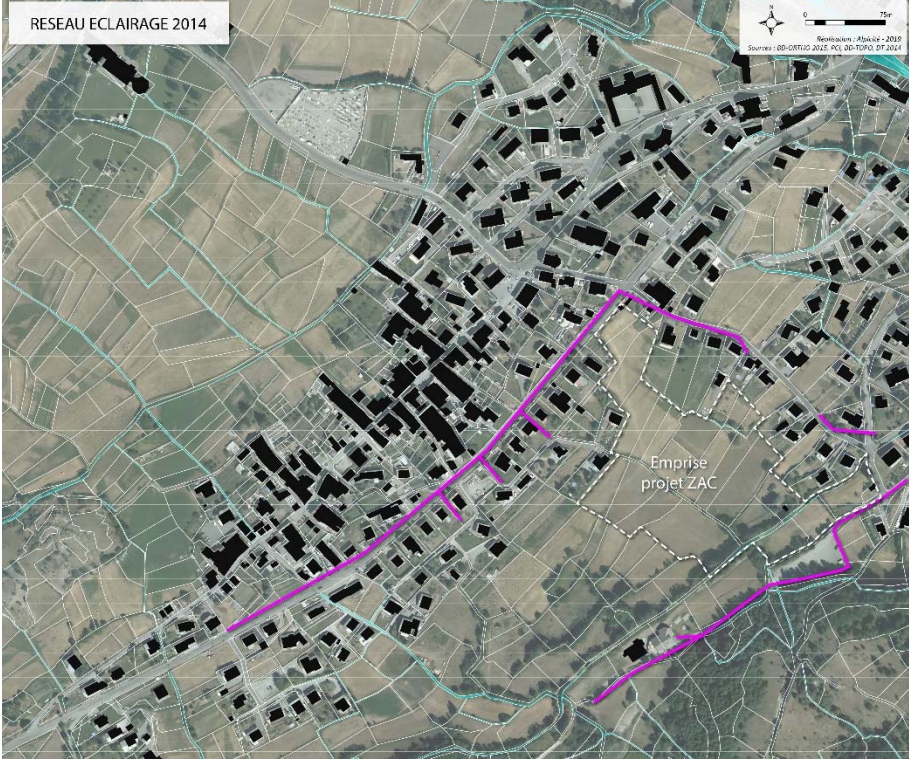


Carte des réseaux secs existants à proximité du secteur de projet

Gaz : La zone d'étude n'est pas raccordée au réseau gaz.

Eclairage public : Le réseau est géré par la commune. Un réseau d'éclairage dessert l'ensemble des voies existantes, le parking et une partie du piétonnier du Centre de Montagne.

Le projet sera cependant à priori indépendant de ce réseau, disposant de postes à créer.



Fibre optique : Le réseau fibre optique est géré par le département via son délégataire Sud THD (anciennement SMO PACA THD). La zone n'est pas encore raccordée à la fibre optique.

Le projet définira les extensions du génie-civil à réaliser par extension directe de ce réseau en coordination avec le concessionnaire.

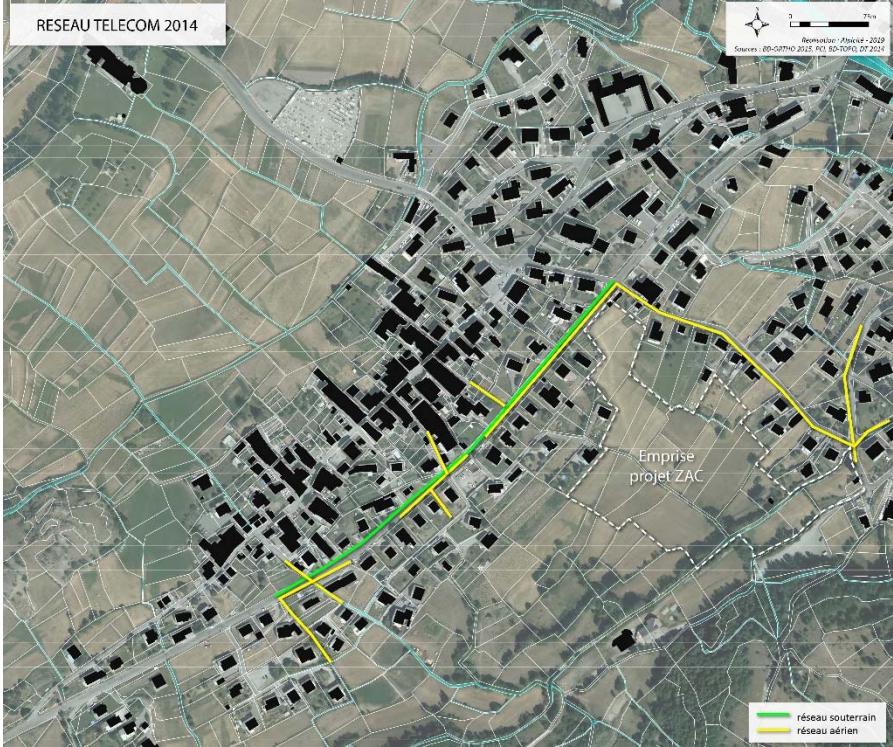
Télécommunication :

Le réseau est géré par Orange. Un réseau souterrain et aérien téléphonique existe sous la route des Espagnols. Un réseau aérien longe la route des Pierres Rouges. Le branchement du Centre de Montagne n'est pas répertorié.

Aucun réseau téléphonique ne traverse les champs concernés par le projet.

Un réseau téléphonique sera construit à partir des voies existantes pour desservir la zone.

Le projet définira les extensions du génie-civil à réaliser par extension directe de ce réseau en coordination avec le concessionnaire.



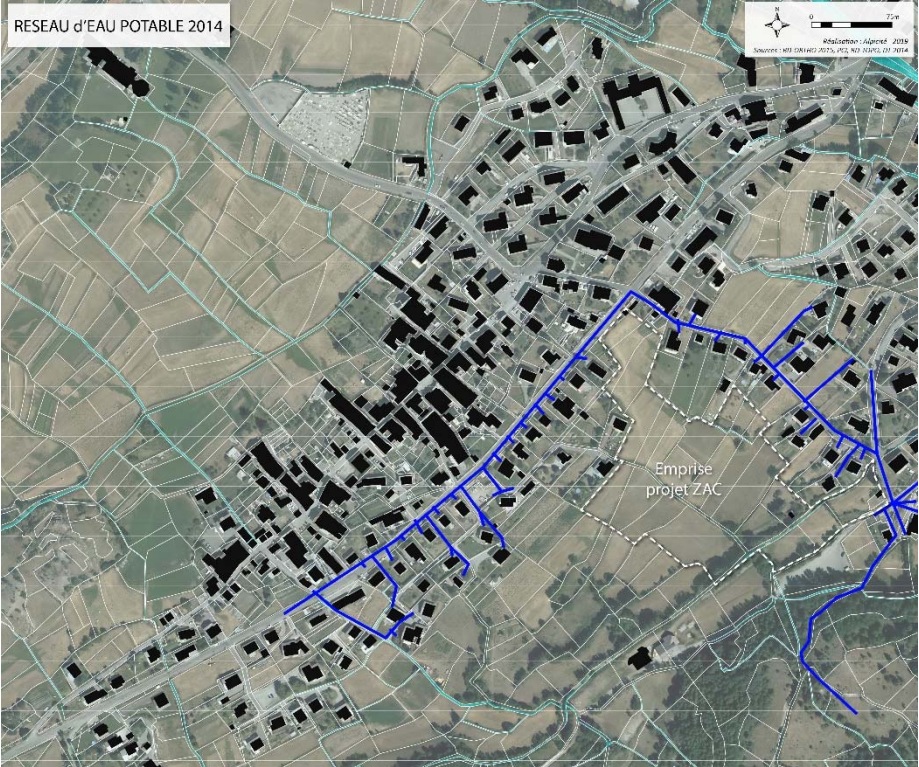
Carte des réseaux secs existants à proximité du secteur de projet

B. Réseaux humides

Eau potable : Le réseau est géré par la SEERC pour la distribution de l'eau potable.

Un réseau d'eau potable existe sous les routes existantes : route des Pierres Rouges et route des Espagnols. Le branchement du Centre de Montagne n'est pas répertorié. A priori, il n'existe pas de réseaux dans les champs à traverser.

Un réseau devra être construit pour la desserte de la zone et pour la défense incendie.

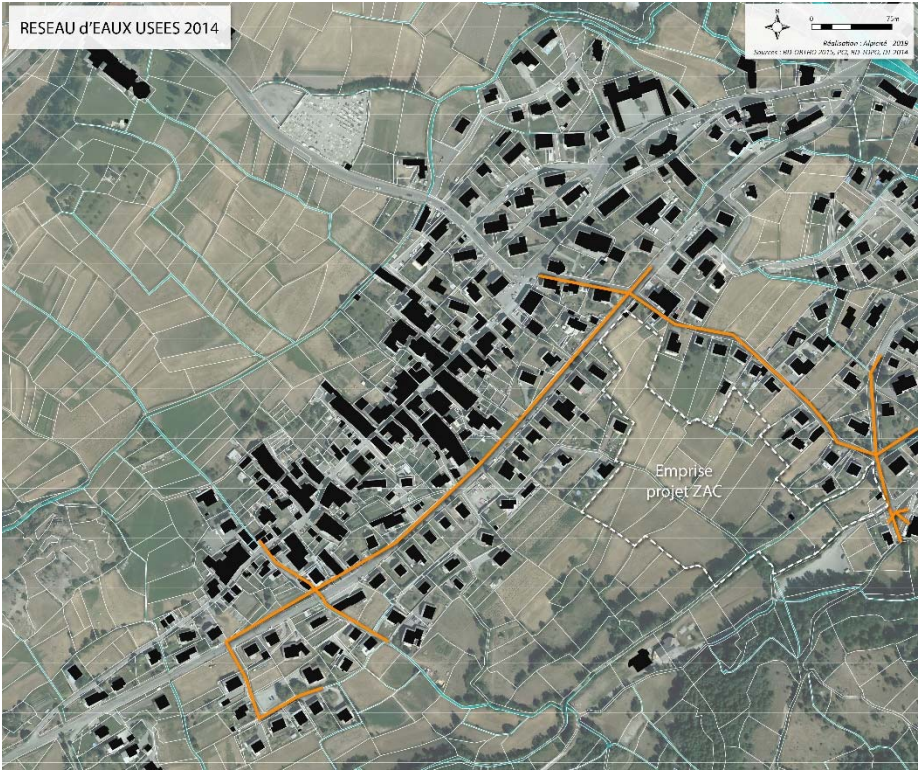


Carte des réseaux humides existants à proximité du secteur de projet

Eaux usées : depuis 2004, la CC du Briançonnais a acquis la compétence assainissement, la SEERC en est le gestionnaire.

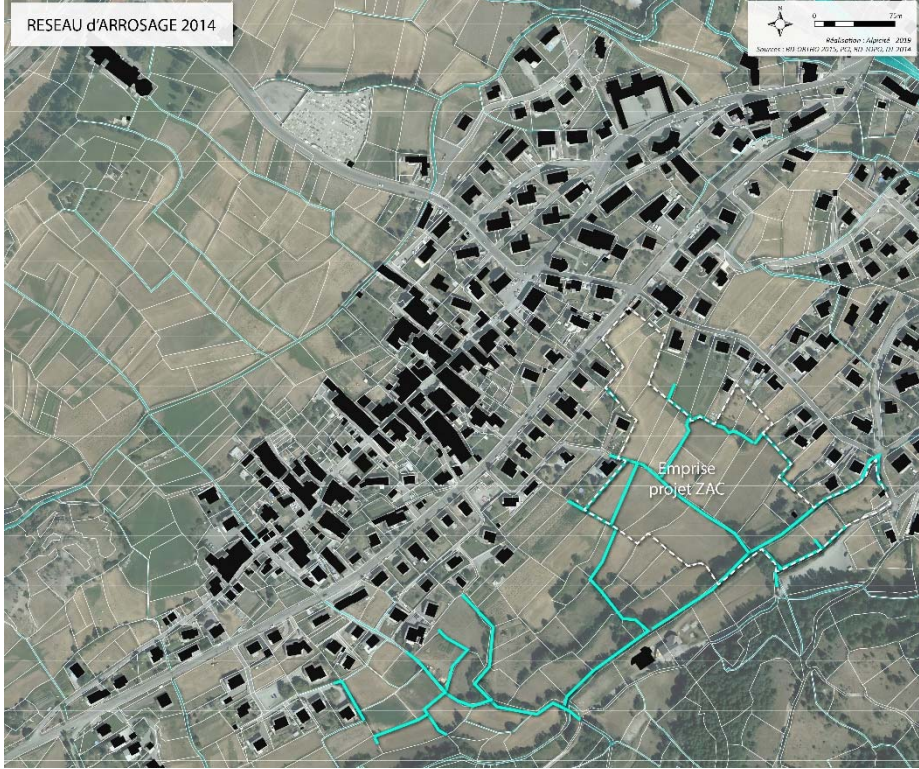
Des réseaux gravitaires existent sous la route des Espagnols et la route des Pierres Rouges. Le Centre de Montagne possède une fosse septique avec des drains d'épandage.

La zone à aménager pourra être desservie gravitairement à partir des réseaux existants.



Carte des réseaux humides existants à proximité du secteur de projet

Eaux d'arrosage : L'ASA des Canaux de Villard Saint Pancrace a la responsabilité et l'entretien du Canal Neuf. Ce dernier circule sous le Centre de Montagne. De nombreuses peyras alimentent les champs avals gravitairement. Ils devront être busés et rétablis lorsqu'ils seront impactés par le projet.



Carte des réseaux humides existants à proximité du secteur de projet

Eaux pluviales : Il n'y a pas de réseau d'eaux pluviales dans les champs concernés par le projet.

Compte tenu de la superficie du projet un dossier loi sur l'eau de type déclaration est à prévoir.

Une coordination avec le projet de mise en séparatif du centre ancien pourrait être pertinente car il est évident qu'il faudra stocker une partie des eaux et trouver un exutoire qui ne peut être un canal d'irrigation. Cette problématique est sensible à l'échelle de la zone urbanisée.

2.2.5. STRUCTURE FONCIERE

Le périmètre du projet de ZAC comprend 28 parcelles localisées dans le secteur 1AUa du PLU en vigueur. Elles représentent au total 29 423m².

Certaines de ces parcelles ne sont pas entièrement dans l’enceinte de la zone de projet de ZAC : la 454, 457, 472.

L’ensemble des parcelles concernées sont des propriétés privées à part 2 petites parcelles les n°D1612 et n°D1736 d’une surface de 68 m² et de 23 m² qui appartiennent à la commune.

La typologie des parcelles suit plus ou moins la topographie du site de projet. On retrouve parmi elles, en 2014, 3 unités foncières bâties avec des cabanons / abris.

Les parcelles concernées par le projet de ZAC sont les suivantes :

Nombre parcelles	Numéro de parcelle	Superficie	Privé / public	Nombre parcelles	Numéro de parcelle	Sup822erficie	Privé / public
1	D 82	1107	privé	15	AB 490	1518	privé
2	D 83	959	privé	16	AB 497	1198	privé
3	D 85	155	privé	17	AB 498	1557	privé
4	AB 452	615	privé	18	AB 499	1127	privé
5	AB 454	857	privé	19	AB 500	3145	privé
6	AB 457	1530	privé	20	AB 646	119	privé
7	AB 472	A mettre à jour	privé	21	AB 749	638	privé
8	AB 483	2399	privé	22	AB 750	444	privé
9	AB 484	1286	privé	23	AB 957	52	privé
10	AB 485	1295	privé	24	AB 1042	1127	privé
11	AB 486	1207	privé	25	AB 1043	1127	privé
12	AB 487	1171	privé	26	D 1612	68	commune
13	AB 488	828	privé	27	D 1736	23	commune
14	AB 489	822	privé	28	D 1737	1254	privé

On note 8 indivisions en 2014 sur les 28 parcelles et 23 propriétaires pour 28 parcelles.

Le domaine public est également bien présent sur la zone.

Plan de la structure foncière du projet de la Zone d’Aménagement Concertée du CHAMPS QUEYRA



2.2.6. DESSERTE DE LA ZONE D’ETUDE

	Distance depuis route des Espagnols	Temps estimé voiture	Temps estimé vélo	Temps estimé piéton
Gare de Briançon	2,2 km	5 min	7 min	26 min
RN 94 (via ZA)	1,3 km	2 min	4 min	15 min
Centre de Briançon (Gargouille)	4,4 km	10 min	22 min	50 min

Le secteur de projet de ZAC du Champs Queyra se situe à 45 minutes de l’autoroute de Oulx près de Turin (Italie), soit à 36 km. C’est l’accès le plus proche au réseau autoroutier.

Du côté français, l’A51 est à moins de 95 km, dite autoroute du « Val de Durance ». L’accès s’effectuerait en 1h25 minutes via l’entrée de l’autoroute à Tallard.

B. Desserte routière rapprochée

L’accès à la zone du Champ Queyra se fait par la route des Espagnols (RD36) au nord et le parking du Centre Montagne au Sud. Il est potentiellement possible d’accéder à la zone par le chemin des Pierres rouges bien que cet accès ne soit pas opportun au regard de la pente de la voie et de son étroitesse. La route départementale 36 permet de rejoindre la route nationale 94 et le centre-ville de Briançon.

C. Desserte ferroviaire

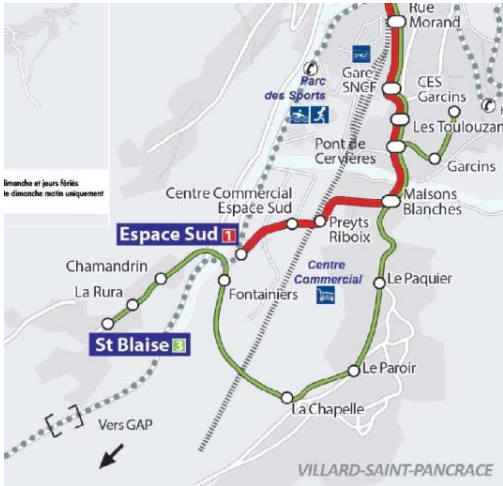
La ligne TER 13 Marseille-Manosque-Gap-Briançon dessert la gare de Briançon, située à environ 2 km du secteur du Champ Queyra.

A Oulx, la desserte par TGV est possible. Oulx se situant à 45 minutes environ de Villar Saint Pancrace.

D. Desserte en transports en commun

Il n’y a pas de ligne de bus passant devant le site de projet de ZAC. Deux arrêts se situent à proximité (moins de 500m) : la « Chapelle » et le « Paroir ». Ce dernier se situe bien sur la route des Espagnols mais plus au nord.

Dans le cadre d’une étude de programmation du centre-bourg de Villard Saint Pancrace, la question est posée de déplacer un arrêt de bus en face de la zone d’entrée au projet de ZAC.



E. Desserte deux roues et piétons

Il n’y a pas de piste cyclable aux abords du site de projet, mais des cheminements doux serpentent autour du secteur (sentier de promenade et/ou randonnée).

Des cheminements doux sont également prévus par la commune dans le cadre de l’étude de programmation en cours sur le centre-bourg de la commune le long de la route des espagnols.

2.2.7. TRAFICS

	Rapport de comptage RD 36 PR 3+010 Villard St Pancrace Synthèse de l'analyse	12/03/2020 à 17:00 23/03/2020 à 05:00	
		Villard Saint Pancrace	
		+44.87170166	+006.62564498
Jour : 6:00 à 22:00		36	PR 3 + 10

Référence de l'analyse

Localisation	Villard Saint Pancrace	Lim. Vitesse
Sens 1	sens Briançon vers Villard St Pancrace	VL: 50 PL: 50
Sens 2	sens Villard St Pancrace vers Briançon	VL: 50 PL: 50
Période	Du jeudi 12/03/2020 à 17:00 au lundi 23/03/2020 à 05:00	10 J. entiers

Synthèse de l'analyse du jeudi 12/03/2020 à 17:00 au lundi 23/03/2020 à 05:00

Débit (Véhicules)	Sens 1				Sens 2				Sens cumulé			
	TV	VL	PL	%PL	TV	VL	PL	%PL	TV	VL	PL	%PL
Débit Total sur la période	2111	2103	8	0,38	2043	2035	8	0,39	4154	4138	16	0,39
Débit Moyen Journalier	211	210	1	0,47	204	204	1	0,49	415	414	2	0,48
Débit Moyen horaire	9	9	0	0,00	9	8	1	11,11	17	17	0	0,00
Débit Moyen de Jour	206	205	1	0,49	200	199	1	0,50	406	404	2	0,49
Débit Moyen de Nuit	5	5	0	0,00	5	5	0	0,00	10	10	0	0,00
Débit Moyen Jours ouvrés	235	233	1	0,43	228	227	1	0,44	463	460	3	0,65
Débit Moyen Sam. & V.F.	190	190	0	0,00	187	187	0	0,00	377	377	0	0,00
Débit Moyen Dim. & Fériés	162	162	0	0,00	151	151	0	0,00	312	312	0	0,00

Plusieurs comptages ont été réalisés proches du site de projet de ZAC du Champs Queyra. Ci-dessus, la synthèse de l'analyse sur la route des Espagnols au nord-ouest du site de projet. Ces chiffres sont à relativiser car ils ont été réalisés durant la période de confinement dû à l'épidémie du COVID-19. Le débit moyen journalier observé pour cette période est de 415 véhicules.

	Analyse de vitesse RD 36 Villard-Saint-Pancrace		25/06/2019 à 10:00 01/07/2019 à 15:00	
	Synthèse de l'analyse		RD 36 Villard-Saint-Pancrace	
	Jour : 6:00 à 22:00		+44.87484832 RD 36	+006.63064331 PR 2 + 488

Référence de l'analyse			
Localisation	RD 36 Villard-Saint-Pancrace	Lim. Vitesse	
Sens 1	sens Villard vers Briançon	VL: 50 PL: 50	
Sens 2	Sens Briançon vers Villard	VL: 50 PL: 50	
Période	Du mardi 25/06/2019 à 10:00 au lundi 01/07/2019 à 15:00		
	5 J. entiers		



Synthèse de l'analyse du mardi 25/06/2019 à 10:00 au lundi 01/07/2019 à 15:00												
Débit (Véhicules)	Sens 1				Sens 2				Sens cumulé			
	TV	VI	PI	%PI	TV	VI	PI	%PI	TV	VI	PI	%PI
Débit Total sur la période	2899	2847	52	1,79	4697	4292	405	8,62	7596	7139	457	6,02
Débit Moyen Journalier	580	569	10	1,72	939	858	81	8,63	1519	1428	91	5,99
Débit Moyen horaire	24	24	0	0,00	39	36	3	7,69	63	59	4	6,35
Débit Moyen de Jour	557	547	10	1,80	899	823	76	8,45	1456	1370	87	5,98
Débit Moyen de Nuit	23	23	0	0,00	40	35	5	12,50	63	58	5	7,94
Débit Moyen Jours ouvrés	736	722	14	1,90	1172	1076	97	8,28	1908	1798	110	5,77
Débit Moyen Sam. & V.F.	394	388	6	1,52	633	593	40	6,32	1027	981	46	4,48
Débit Moyen Dim.& Fériés	297	292	5	1,68	547	472	75	13,71	844	764	80	9,48

Comparativement au premier tableau d'analyse du trafic routier sur la route des Espagnols, ces données ont été recueillis en 2019 (hors période de confinement). On observe alors un débit en début d'été de 1519 véhicules en débit moyen journalier sur une période observée de 1 semaine.

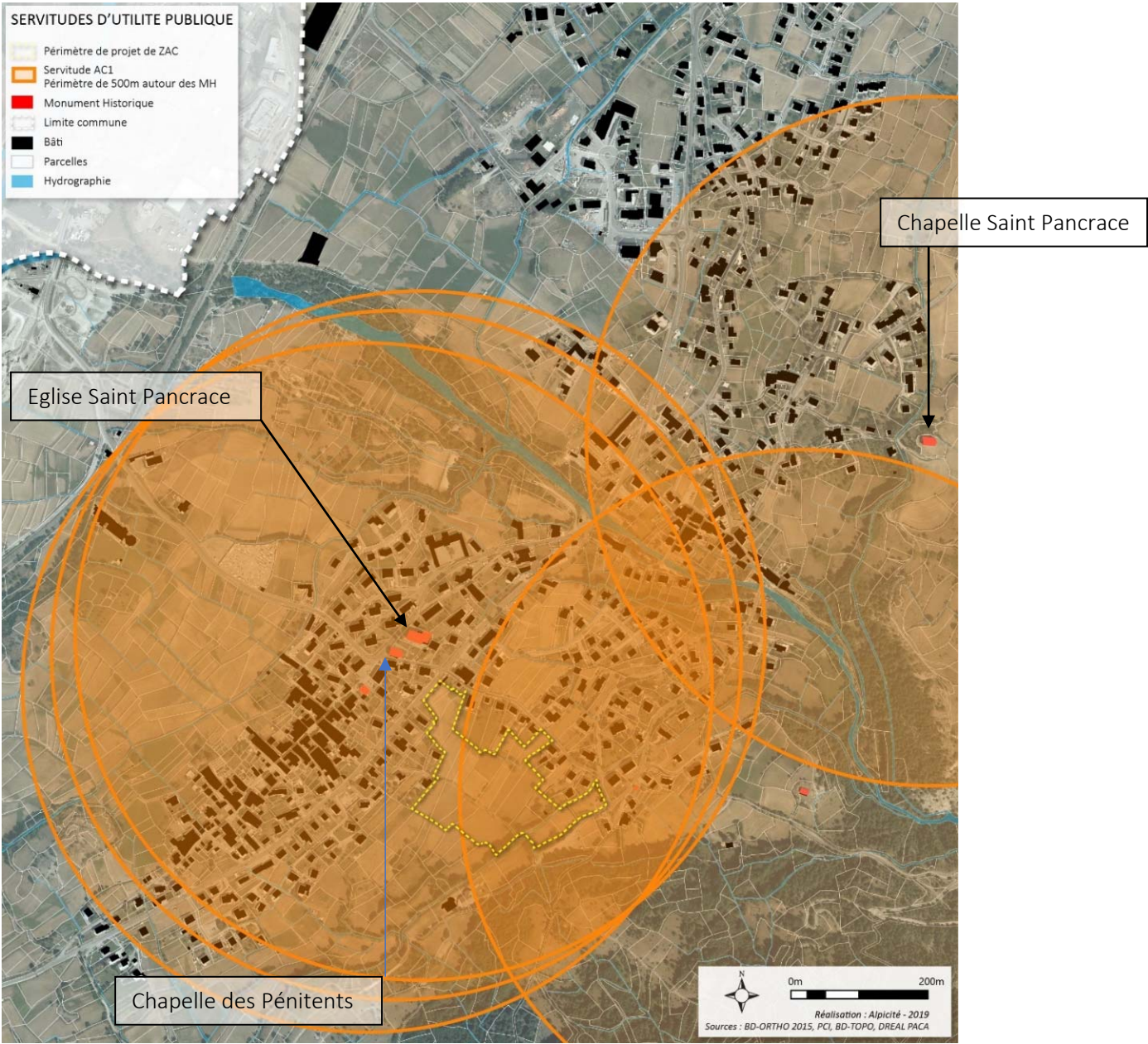
A ce jour, aucun comptage routier n'a été réalisé sur la route des Pierres Rouges qui monte vers le hameau d'altitude des Ayes, mais un comptage au niveau même du hameau a été fait durant l'été 2016.

On recense alors 220 véhicules en moyenne allant jusqu'au hameau. Sachant qu'une autre route que celle des Pierres Rouges est possible pour aller vers ce hameau et que la route des Pierres Rouges est très pentue et peu large, on peut supposer que la moitié de ces véhicules passe par l'autre chemin et non les Pierres Rouges.

2.2.8. PATRIMOINE ET ARCHEOLOGIE

Aucun site archéologique, ni Monument Historique n'est répertorié sur le site de projet. Toutefois, 3 sites sont classés Monuments Historiques sur le territoire communal. La zone de projet rentre dans le périmètre des 500m de protection de ces édifices. Les architectes des bâtiments de France devront être consultés pour le projet d'aménagement.

La commune de Villar Saint Pancrace possède un patrimoine architectural remarquable avec son urbanisation si particulière avec ses fêtes. Le site est situé dans une zone de présomption archéologique.



2.2.9. DOCUMENTS D’URBANISME ET CONTRAINTES REGLEMENTAIRES

A. Schéma de cohérence territoriale (SCoT)

Un SCoT a été approuvé le 03 juillet 2018 par la Communauté de Communes du Briançonnais. La commune de Villard Saint Pancrace a été identifiée comme Pôle Secondaire du Briançonnais. La zone du Champ Queyra est repérée dans les objectifs de développement résidentiel de la CCB en zone de projet PU-2, sa surface dédiée est de 2,8 ha environ.

Commune	Vocation	Nom du site	Type	Surface en hectare
Villard-St-Pancrace	Habitat	La Cure	PU1	0,7
Villard-St-Pancrace	Habitat	Champ Queyra	PU2	2,8
Villard-St-Pancrace	Habitat	Saint Roch	PU2	1,3
Villard-St-Pancrace	Habitat	Vie Clausse	PU1	1,1
Villard-St-Pancrace	Activité	La Tour	ZA1	15,0
Villard-St-Pancrace	Activité	Zone activité sud	ZA2	2,0
Total Villard-St-Pancrace			0,0	22,9

Extrait du tableau des projets d’habitat prévus par le SCoT à Villard Saint Pancrace – Source : DOO du SCoT du Briançonnais

Les zones PU-2 sont pour des projets de taille relativement restreinte et qui doivent permettre le maintien de la population résidente des communes. Ces projets s'impliquent dans la production de la résidence principale en mobilisant les outils de promotion de la mixité et la diversité sociale de l'habitat. A la différence des zones PU-1, les zones de projet PU-2 se situent en dehors des enveloppes urbaines existantes.

Ces sites doivent permettre de répondre aux besoins en logements et activités et représentent l’enveloppe « d’extension de l’urbanisation » autorisée par le SCoT.

Concernant le développement des zones PU2, cinq objectifs ont été défini dans le SCOT. Ceux-ci imposent :

- une densité minimale de 20 logements par hectare,
- une mixité sociale de 35% minimum pour les opérations de plus de 10 logements (ce qui correspond au projet),
- 40% de logements collectifs minimum,
- 25% de logements individuels maximum,
- Le reliquat des deux précédents pour le logement intermédiaire,
- une performance environnementale forte sur les futures constructions et leur environnement (gestion des déchets, gestion des eaux pluviales).



Concernant la trame verte et bleue, le SCoT préconise pour la commune de Villard Saint Pancrace « de préserver les continuités de la vallée de la Durance qui peuvent être menacées par l’extension de zones d’activités. Il s’agit de préserver les vallons et les ripisylves qui constituent des éléments de continuité ainsi que des milieux ouverts (agricoles) ». Le site de projet n’est pas directement concerné par cet item.

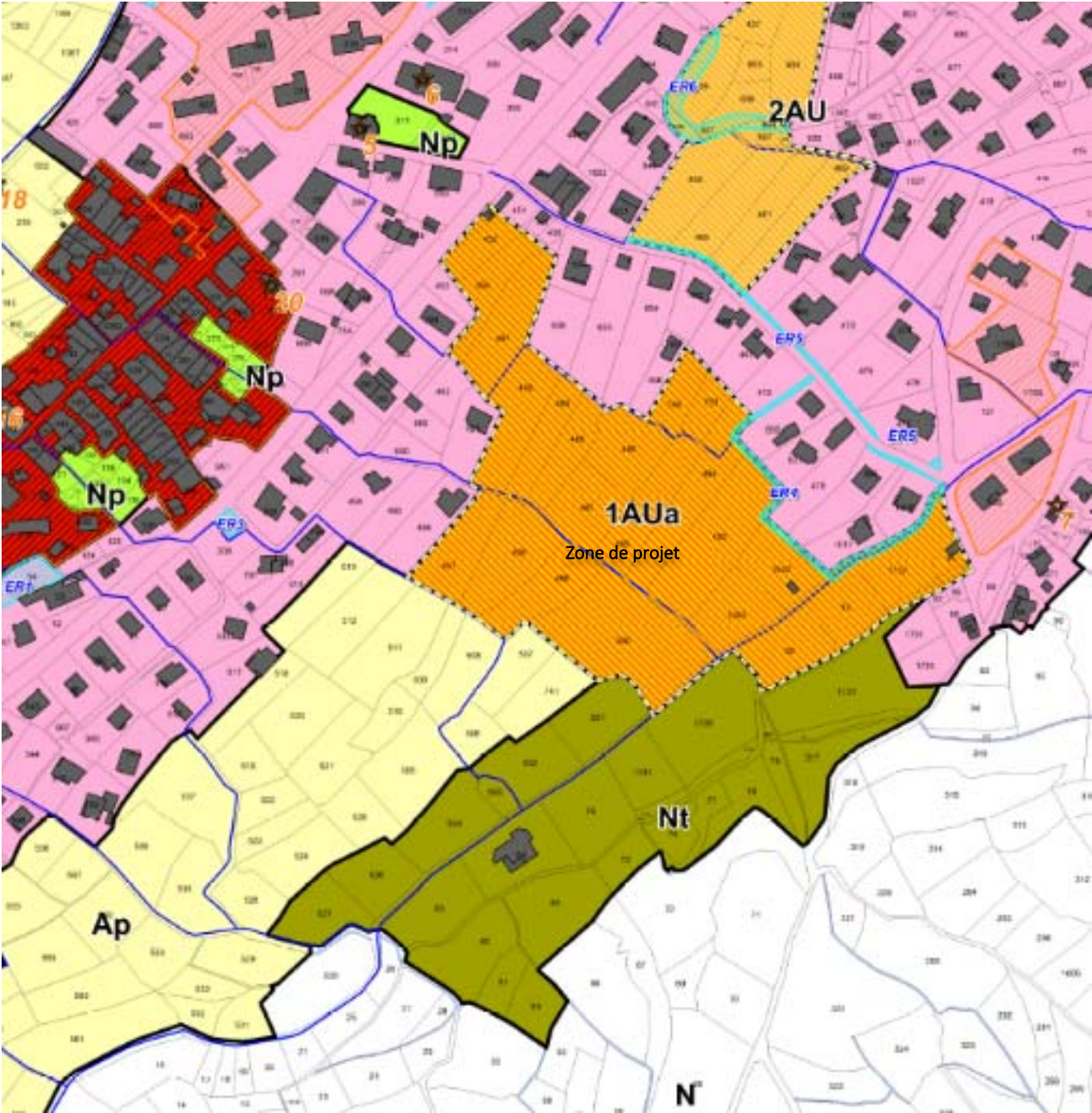
B. Plan local de l’urbanisme (PLU)

Approuvé le 03 mars 2016, le PLU en vigueur sur la commune de Villard Saint Pancrace classe le site d’étude en zone 1AUa. C’est une sous-zone spécifique pour l’extension de la zone résidentielle du Champ Queyra.

Une modification du PLU en date du 26 février 2020 a été approuvée avec notamment comme objectif d’actualiser le règlement et l’OAP de la zone.

La zone AU est une zone d’urbanisation future non équipée, destinée à être ouverte à l’urbanisation à vocation principale d’habitat.

La zone est concernée en bordure avec la route des Pierres Rouges par un emplacement réservé (ER4) relatif à la création d’un cheminement piéton.



Extrait du zonage du PLU // source : PLU de Villar Saint Pancrace, pièce n°5.2

Les principales règles du PLU concernant le site de projet sont :

	Règles 1AUa	Observations
Destinations interdites	Tout est interdit à l'exception de ce qui est autorisé sous condition	Secteur soumis aux orientations d'aménagements et de programmation. L'aménagement de la zone est conditionné à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble comprenant au moins 35% de logements en mixité sociale.
Destinations soumises à conditions particulières	- les habitations ; - hébergement touristique ; - les services publics ou d'intérêt collectif.	
Accès et voirie	- Tout terrain enclavé est inconstructible ; - Largeur d'accès de desserte par voie doit être de 4m max. ; - Voies en double sens seront de 5m min. ; - Voie en sens unique seront de 3,5m min. ; - Trottoir de 1,5m min.	
Volumétrie et implantation des constructions	- CES de 50% ; - hauteur maximales 15m (annexes = 5m) ; - distance minimale de 3m ou mitoyen / limites séparatives ; - distance minimale de 3m / emprises publiques ; - en cas d'opération d'aménagement d'ensemble = implantation libre ; - Les constructions doivent s'intégrer à la topographie des terrains naturels ; - les façades seront parallèles ou perpendiculaires aux courbes de niveaux ; - les volumes seront d'une proportion allongée dans le sens du faîtage ; - les annexes peuvent s'implanter en limites séparatives.	Le terrain étant en pente, une attention particulière sera portée sur l'implantation des nouvelles constructions par rapport à la topographie et tout ce qu'elle engendre.
Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	- Façades : parties pleines prépondérantes sur les parties vides, harmonie d'aspect et de matériaux, majoritairement enduites, dans des tons gris ocré/beige ocré. - Toiture : 2 pans, pente de 55% minimum. - Clôtures : hauteur max. de 1,5m.	
Traitement environnemental et paysager	- Espaces végétalisés et non imperméabilisés. - Les plantations et coupures végétales doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.	
Stationnement	- Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation : 1 place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher entamée avec un minimum d'1 place par logement ; - Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat : il ne peut pas être exigé la réalisation de plus d'1 place de stationnement par logement.	
Desserte par les réseaux	- l'alimentation en eau potable de toute nouvelle construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable ; - le raccordement aux réseaux de collecte est obligatoire pour les particuliers rejetant des eaux usées domestiques.	

Le site fait également l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation qui définit des principes d'aménagement dans un objectif de densité et de dynamisme social, d'intégration urbaine et paysagère.

Les principes applicables à l'OAP sont les suivants :

- La réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble est un prérequis ;
- La densité de construction sera de l'ordre de 35 logements/ha à minima à l'échelle de la zone.
- Une mixité des formes urbaines est imposée comme suit :
 - o 40% minimum de logements en habitat collectif ;
 - o 25% maximum de logement en habitat individuel ;
 - o le reliquat en habitat intermédiaire.



Extrait des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) // Sources : PLU de Villard Saint Pancrace, pièce n°3.

- Une mixité sociale est imposée à hauteur de 35% de logements en accession aidée ou en locatif social.

- Les constructions devront avoir une consommation énergétique neutre sur la base de la RT2020. Pour cela, elles s'attacheront à avoir des formes compactes et une conception bioclimatique favorisant les apports solaires passifs. L'orientation du faitage sera perpendiculaire à la pente générale.
- La conservation de bosquets et de haies ainsi que, en cas de plantation, l'utilisation d'espèces végétales autochtones pour la strate arborée, arbustive et herbacée.
- Des espaces publics de convivialité devront accompagner le nouveau quartier notamment à l'interface avec la route des espagnols.
- Dans un premier temps la zone sera desservie à partir d'une voie à double sens se connectant sur la route des Espagnols. Cette voie rejoindra le parking du centre montagne et le haut de la route des Pierres-Rouges. Cette voie délester la route des Pierres Rouges qui pourra être mise en sens unique.
- La majorité des constructions sera desservie à partir de cette voie. Toutefois, des voies impasses complémentaires pourront permettre d'optimiser l'aménagement de la zone. Elles seront terminées par une aire de retournement dimensionnée pour les véhicules des services publics.
- Des attentes de voiries devront être positionnées pour éventuellement desservir à terme une extension de la zone vers le Sud-Ouest.
- Création de deux cheminements piétons Nord-Sud qui s'appuient largement sur les canaux existants et évite au piéton de passer systématiquement sur la route. Ces bandes piétonnes publiques auront une largeur minimale de 2 m. Elles relient la route des Espagnols au canal Neuf.
- Création d'une percée vers la route des Pierres rouges à mi-hauteur de la zone afin de renforcer les liaisons interquartiers.

Electricité : La création d'un poste de transformation propre à la zone avec raccordement au réseau HTA situé en cœur de village est à prévoir, avec raccordement au réseau HTA soit sous la route des Espagnols soit au sur le parking communal.

Eau potable : Un bouclage est à prévoir entre la route des Espagnols et le parking communal du centre montagne avec défense incendie. Un réseau d'un diamètre DN Ø100 est à créer sous la voie de desserte interne à la zone.

Assainissement : le raccordement au réseau d'eau usée se réalisera sous la route des Espagnols.

Eau pluviale : Chaque propriété privée devra gérer ses eaux pluviales à la parcelle. Concernant les équipements communs (VRD), des systèmes de noues d'infiltrations seront privilégiés ou à défaut un bassin de rétention. Celui-ci devra permettre d'écouler un débit de fuite vers un réseau communal, à créer si nécessaire, sous la route des Espagnols. Ce système de stockage devra permettre de recueillir à minima une pluie de référence décennale, et ce conformément à la réglementation en vigueur. Un stockage à la parcelle pour l'arrosage est également à prévoir.

C. Les servitudes d'utilités publiques

Les seules servitudes présentes sur la zone sont celles relatives aux monuments historiques et à leurs périmètres de réciprocité de 500 m : l'église Saint Pancrace et la chapelle des pénitents.

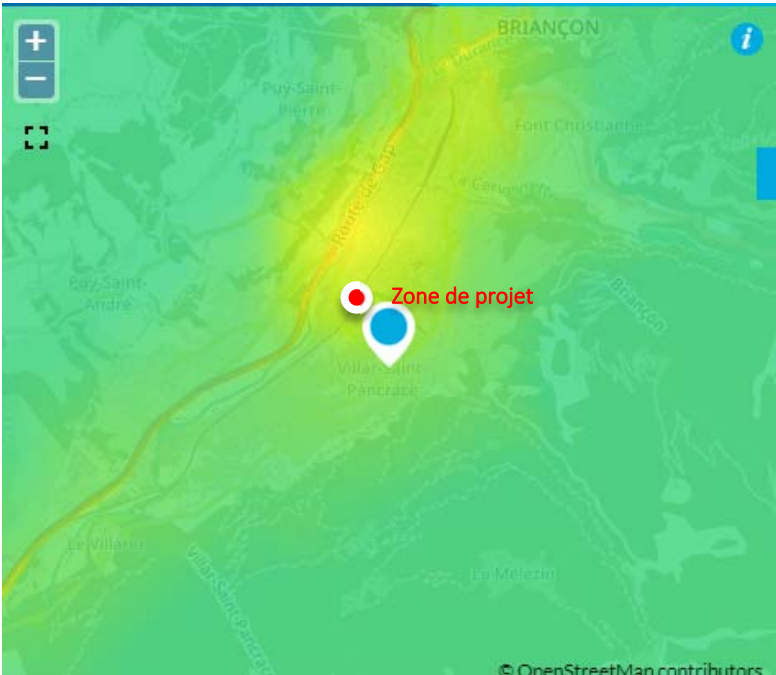
2.2.10. AMBIANCE SONORE

Le secteur de projet de ZAC se situe dans une zone naturelle et agricole, entourée d'habitat individuel peu dense. Il y a donc peu de nuisance sonore sur le terrain de projet.

La route la plus bruyante la RN94 se situe à plus de 800m, avec le cœur du village, une zone agricole et la Durance entre.

2.2.11. QUALITE DE L’AIR

Le site d’étude se situe à proximité d’un axe routier secondaire de la commune : la route des Espagnols. Cet axe est source de peu de pollutions, qui sont les suivantes : Nox, Benzène PM10. Le site étant composé principalement de terres agricoles, les polluants se diluent facilement. Le site se situant en montagne, la qualité de l’aire est plutôt bonne malgré l’axe passant de la route nationale 94 à moins d’un kilomètre de la zone de projet.

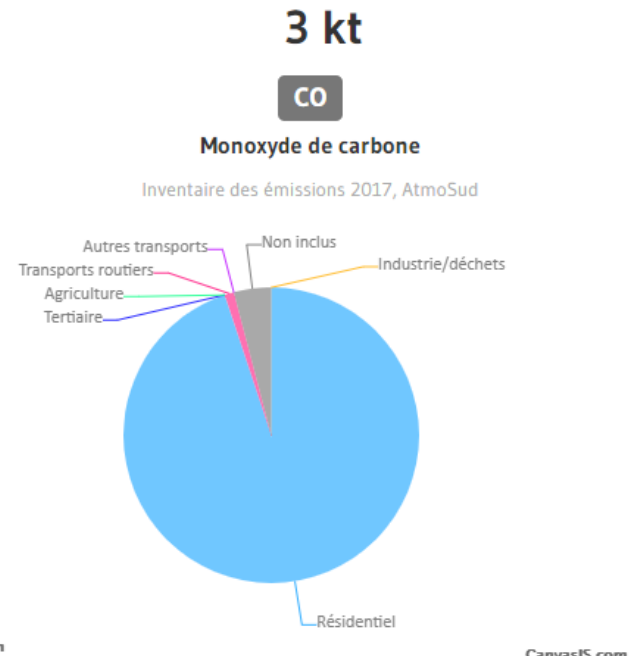
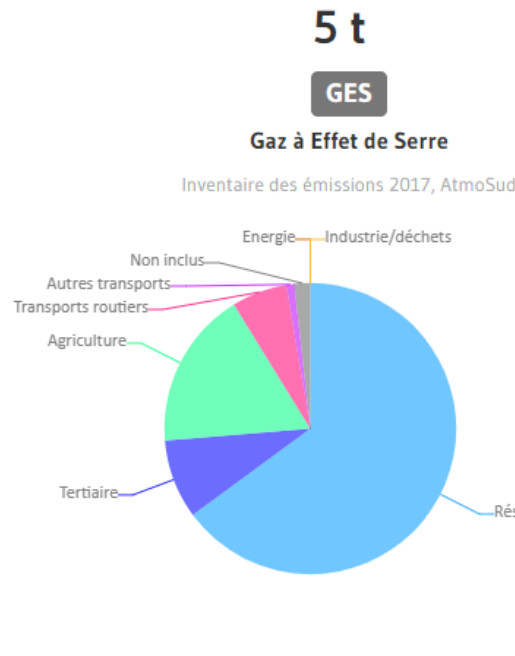
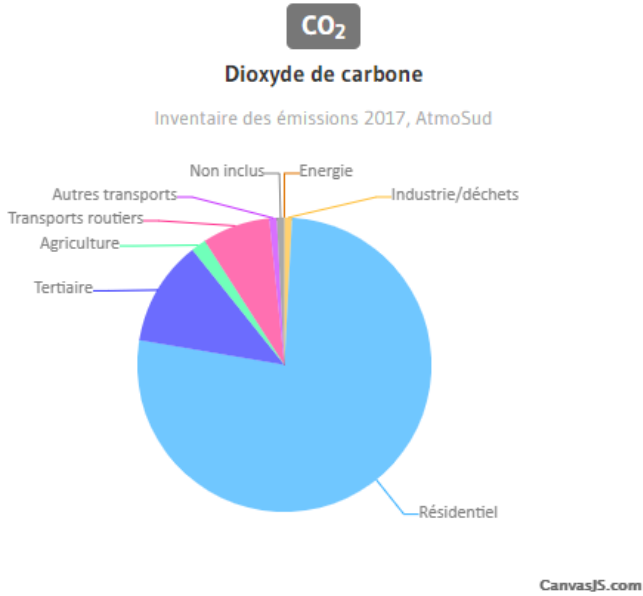
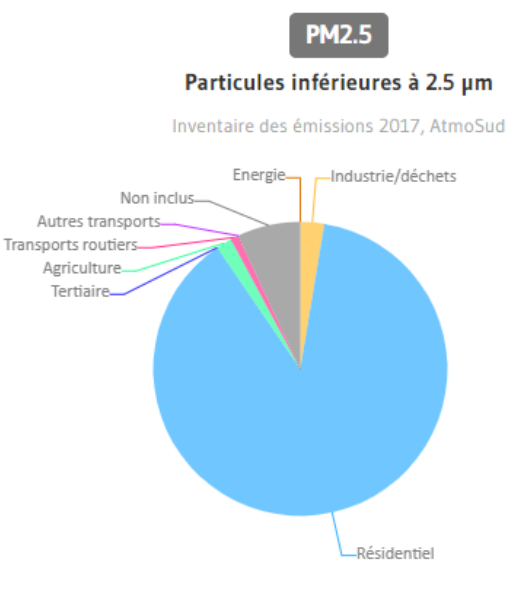
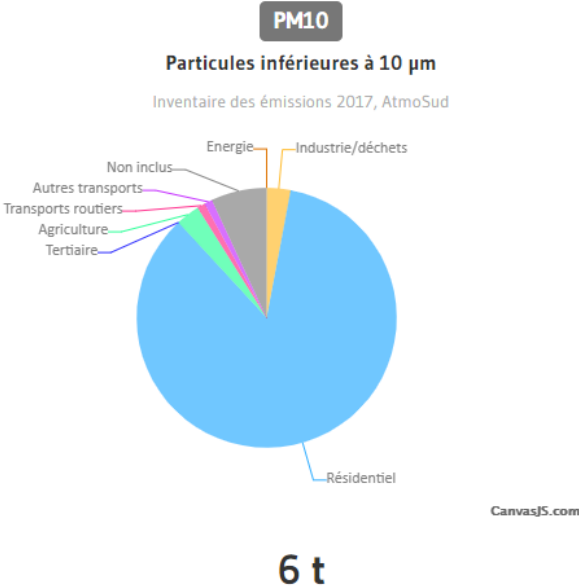
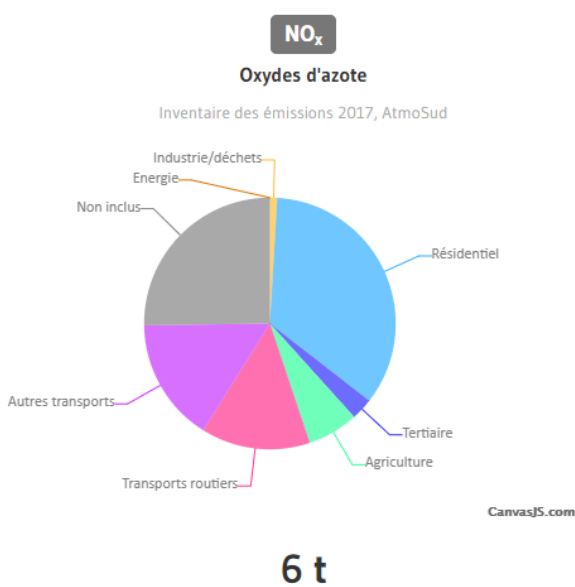


Carte de synthèse de la qualité de l’air en 2018 aux abords du site de projet de ZAC du Champs Queyra // Source : ATMOSUD

Comme le révèle la carte de synthèse de l’année 2018 du site d’ATMOSUD, la qualité de l’air à Villar Saint Pancrace est bonne, voire très bonne.

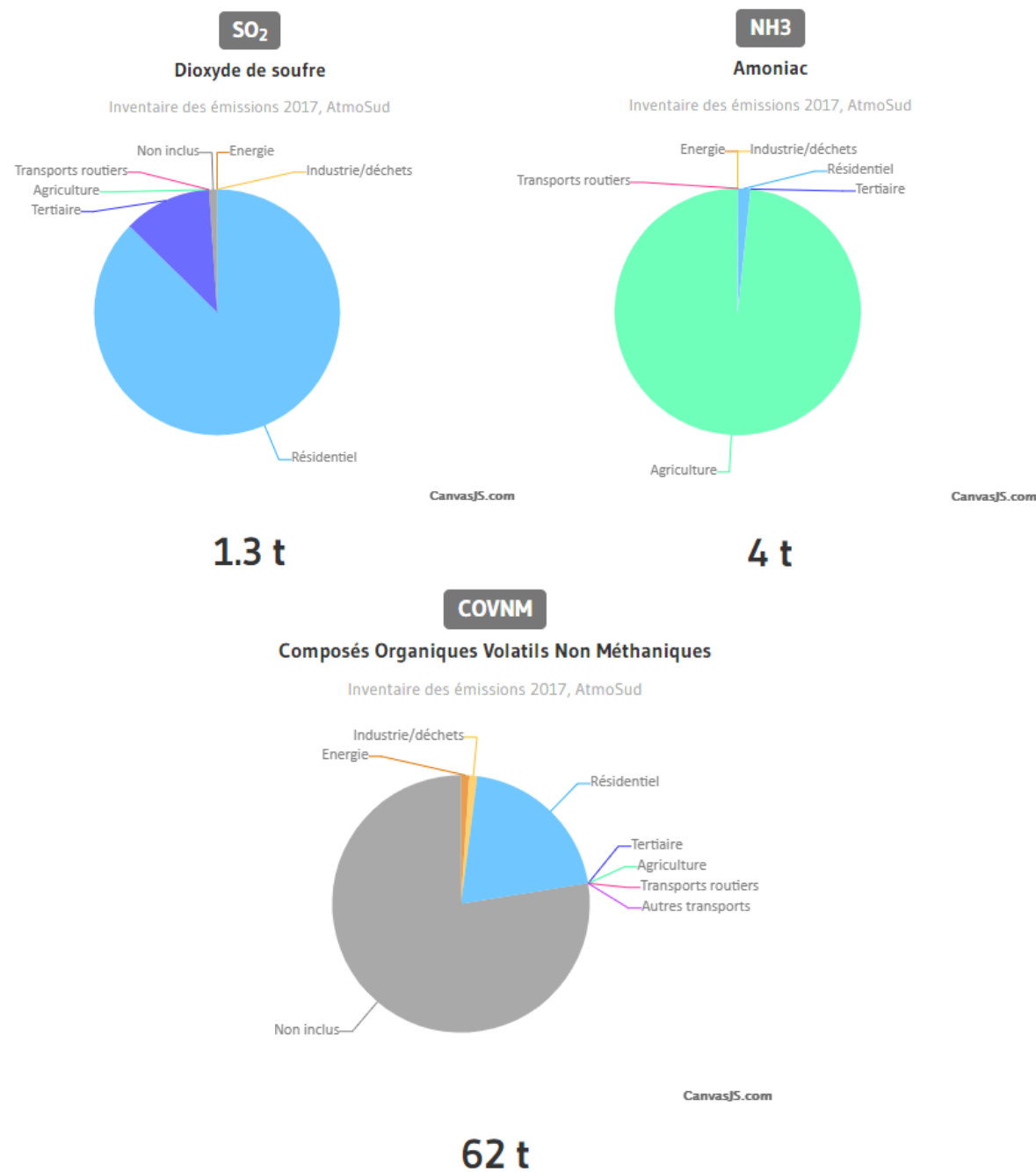
Dessous la couleur jaune se situe la zone d’activité Sud de Briançon.

Les différentes pollutions et émissions de gaz à effet de serre en 2017 à Villar Saint Pancrace sont les suivantes selon le site internet Cigale d’ATMOSUD :



4 kt eq.CO2

67 t



2.2.12. POLLUTION DES SOLS

Le site d'étude n'est pas concerné par la pollution des sols. Cependant la base de données Basias recense une carrosserie / atelier de peinture / garage à moins de 500 m de la zone de projet sur la route des Espagnols.

2.2.13. DECHETS

La déchetterie la plus proche du site de projet est à Briançon.

La collecte et le tri sélectif sont de la compétence de la communauté de communes du briançonnais. La collecte est faite par délégation de service public au moyen de dispositif semi-enterré ou enterré.

Les points de collecte les plus proches se situent sur la route des Espagnols, en dessous d'un parking public et sur la place/parking de l'entrée du centre ancien.



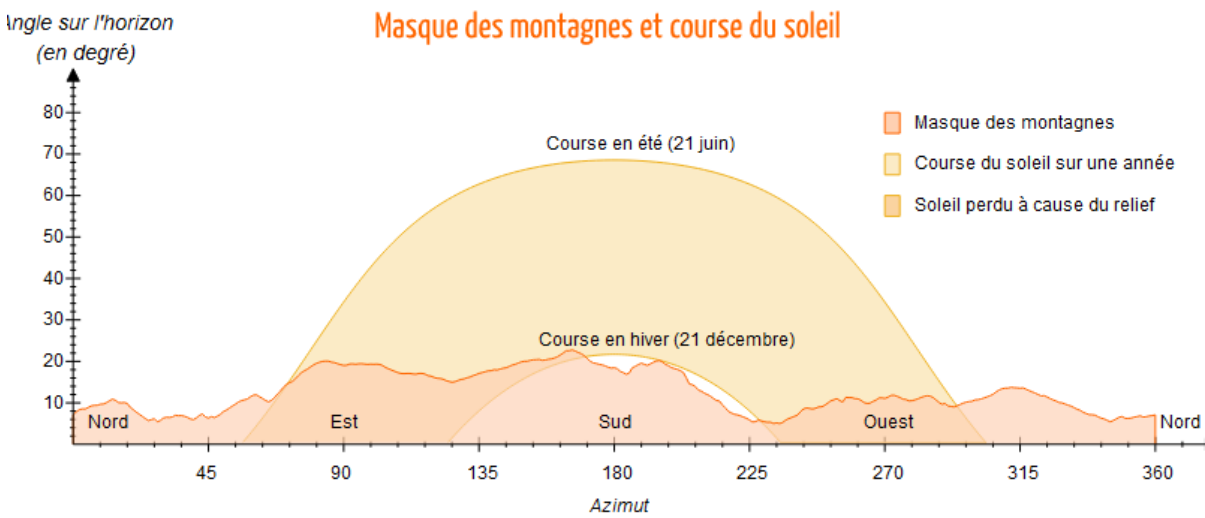
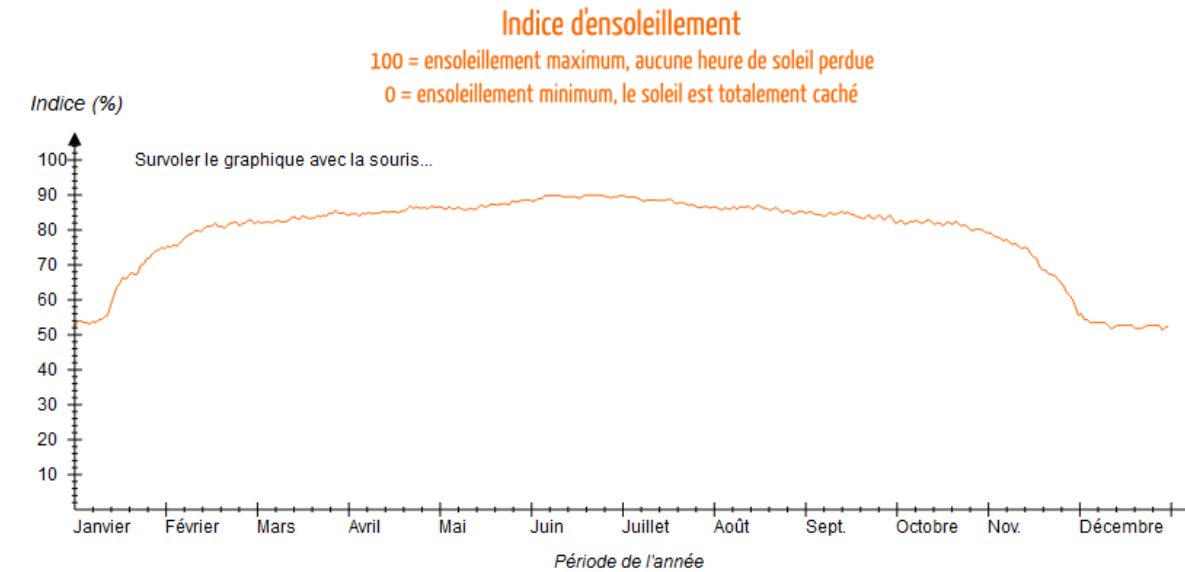
Comparativement, la ville de Briançon a émis sur la même année :

- 53 t de Nox,
- 22 t de PM10,
- 20 t de PM2.5,
- 38 kt de CO2,
- 40 kt eq.CO2 de GES,
- 218 t de CO,
- 11 t de SO2,
- 2 t de NH3,
- 115 t de COVNM.

2.2.14. ÉNERGIES PRESENTES SUR LE TERRITOIRE

A. Soleil

Le site bénéficie d’un bon ensoleillement avec près de 90% d’indice d’ensoleillement l’été et plus de 50% en hiver (cf. diagrammes ci-dessous).



Sources : heliorama.com

Le site de projet de ZAC bénéficie donc d’un bon potentiel solaire.

B. Vents

Le secteur est situé en dehors des zones de développement éolien identifiées au schéma régional éolien.

Ci-dessous les données moyennes annuelles sur une période de ces trente dernières années.

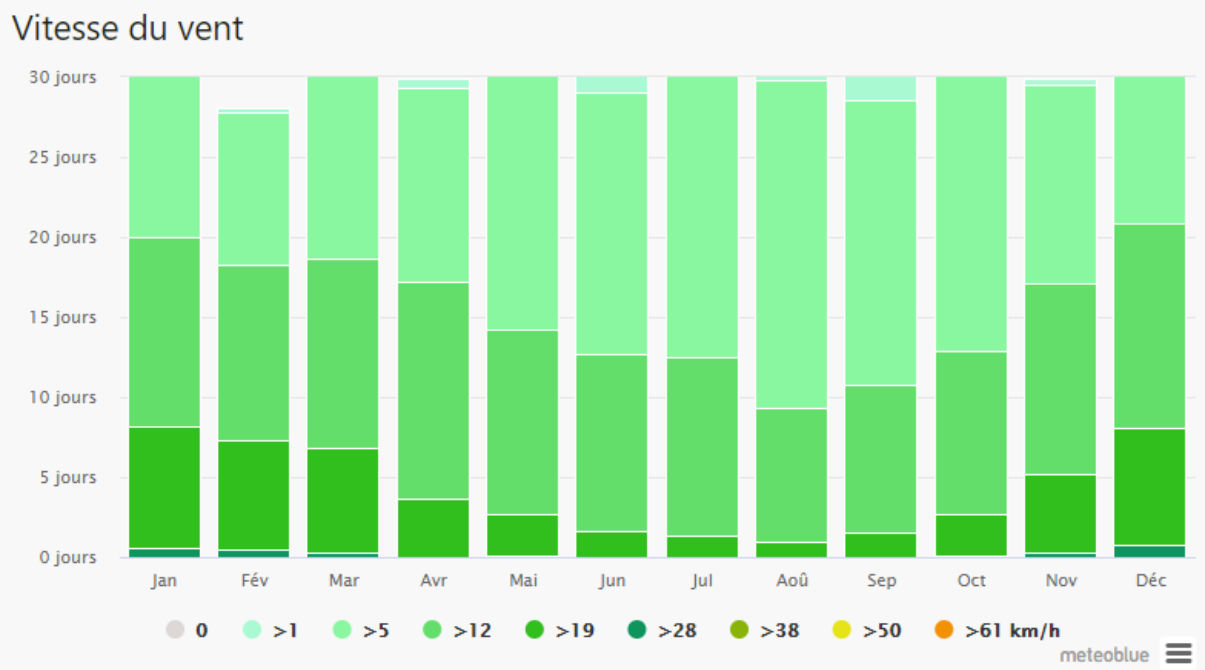
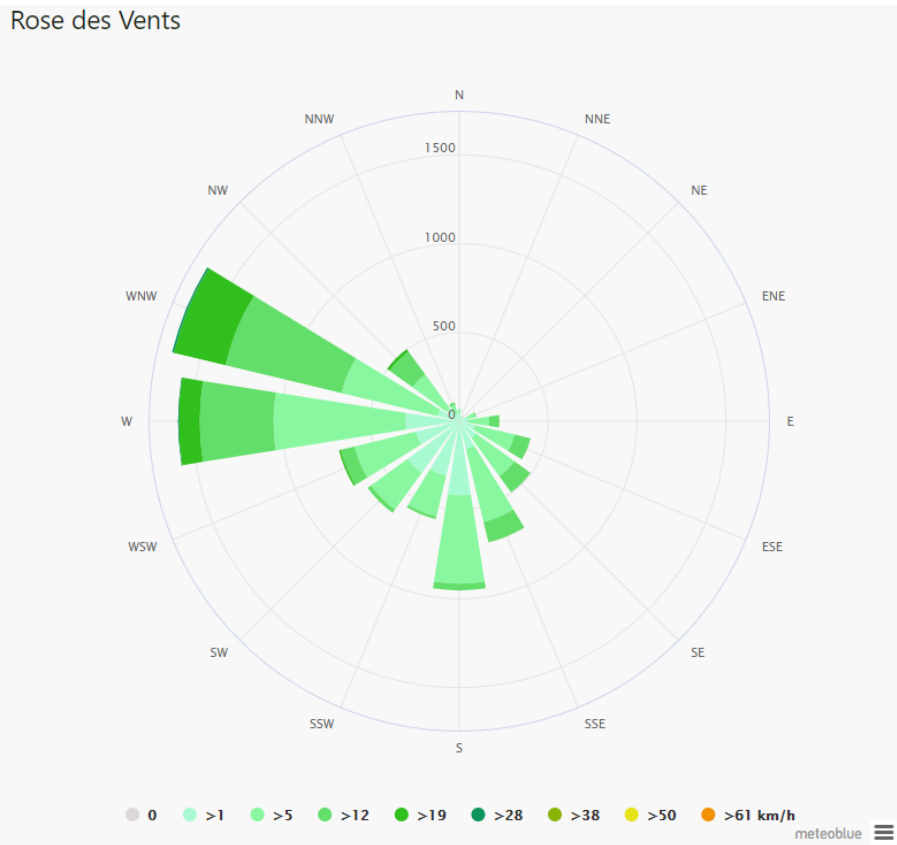


Diagramme de Villar-Saint-Pancrace montre les jours par mois, pendant lesquels le vent atteint une certaine vitesse – Source : Meteoblue.com



La Rose des Vents pour Villar-Saint-Pancrace montre combien d'heures par an le vent souffle dans la direction indiquée – Source : Meteoblue.com

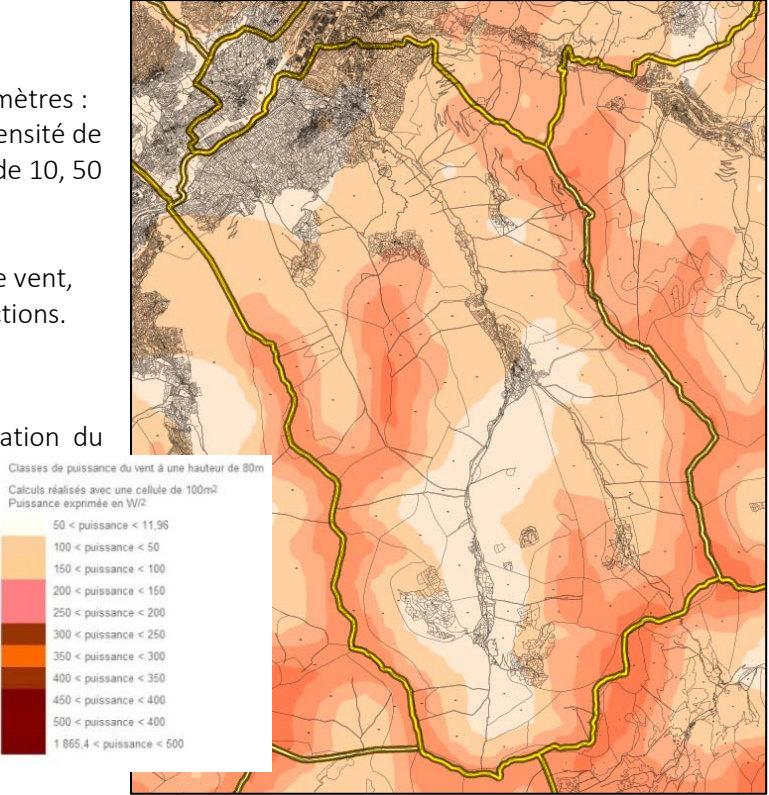
La commune de Villar-Saint-Pancrace présente un faible potentiel éolien.

Ces données correspondent à l'aboutissement du projet « Réalisation d'un atlas de gisement de vent sur la région Provence-Alpes-Côte d'Azur » réalisé dans le cadre du contrat de projet Etat-Région 2007-2013, et piloté par l'ADEME PACA. L'objectif de cette étude est la réalisation d'un atlas de gisement de vent sur la région Provence-Alpes-Côte d'Azur.

Les données qui ont été produites sont :

- les gisements éoliens calculés selon 5 paramètres : vitesse moyenne, densité de puissance, intensité de turbulence, Weibull A et k, aux 3 hauteurs de 10, 50 et 80 mètres,
- les classes vecteurs de vitesse de vent,
- les classes vecteurs densité de puissance de vent,
- les valeurs des roses des vents, sur 18 directions.

La donnée représentée ici fournit une représentation du gisement éolien à la hauteur de 80 mètres du sol.



Potentiel éolien (source : Géoportail)

C. Géothermie

Selon www.geothermies.fr, les caractéristiques géothermiques du sous-sol (hors nappe) sont favorables par nappe (la Durance et ses environs proches se retrouvent généralement dans cette catégorie dans le département).

L'échelle d'analyse est cependant peu précise et ne permet pas une analyse fine du potentiel à l'échelle du site.

D. Réseaux d'eaux usées

Le réseau d'eaux usées peut être utilisé comme source d'énergie. C'est le cas en Suisse : l'économie circulaire s'est manifestée par la récupération des eaux usées afin de produire du chauffage pour les bâtiments. L'opération nécessite de récupérer la chaleur de l'eau dans les égouts ou de produire du gaz naturel par méthanisation via les boues d'épuration.

Actuellement, le réseau d'eaux usées n'est pas optimisé pour servir de source d'énergie à Villard Saint Pancrace.

2.3. PAYSAGE

2.3.1. LE GRAND PAYSAGE

La commune de Villard Saint Pancrace s'étend sur le coteau Est de la haute vallée de la Durance, espace plus large propice au développement de l'habitat et des cultures.

Le développement de l'urbanisation autour des hameaux historiques a rapproché Villard St Pancrace de Briançon, la commune devenant au fur et à mesure une extension urbaine de l'aire briançonnaise.

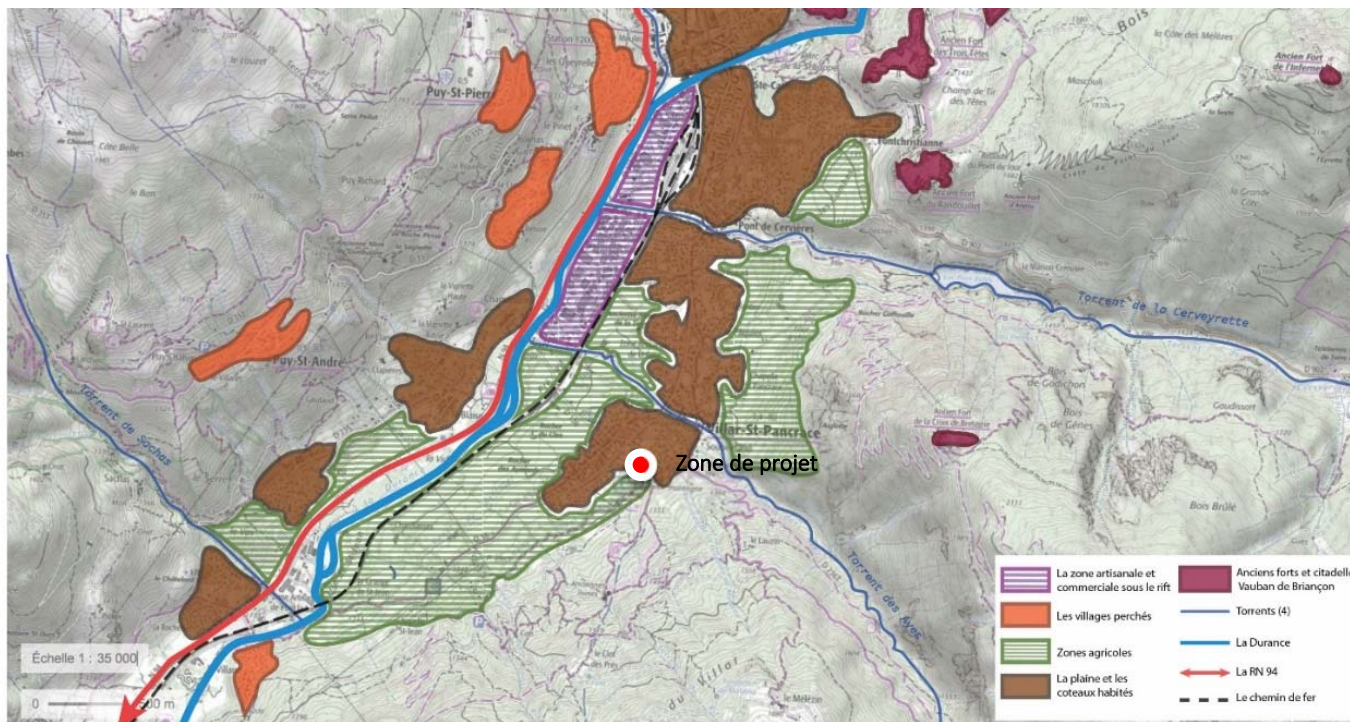
Les cours d'eau sont des limites importantes dans la lecture des communes et hameaux.

La commune a su préserver des zones agricoles de part et d'autre de son tissu urbain, lui conférant encore l'attrait d'un village de montagne.

La présence des anciens forts et de la citadelle Vauban à Briançon est un atout majeur visuel paysager de la commune.

A noter la présence de la zone d'activités et d'équipements de Briançon Sud, en co-visibilité importante avec la zone bâtie.





Lecture du grand paysage de Villard Saint Pancrace – Source : Antoine MARACHE Paysagiste

2.3.2. PERCEPTIBILITE DU SITE DE PROJET DANS LE GRAND PAYSAGE

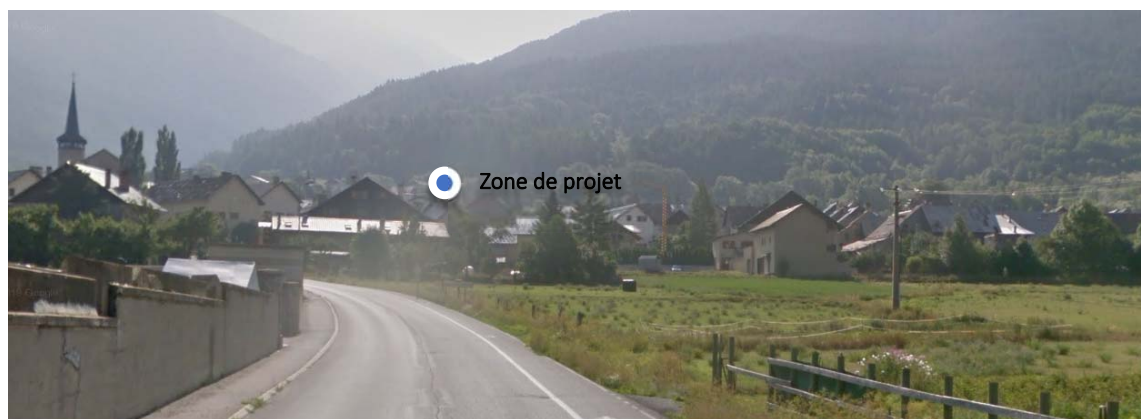
Le site est particulièrement perceptible dans ce paysage de vallée, notamment depuis le versant opposé.

La silhouette du village de Villard-Saint-Pancrace est nettement identifiable car elle est située en limite sud de la tache urbanisée qui se développe depuis la ville de Briançon.

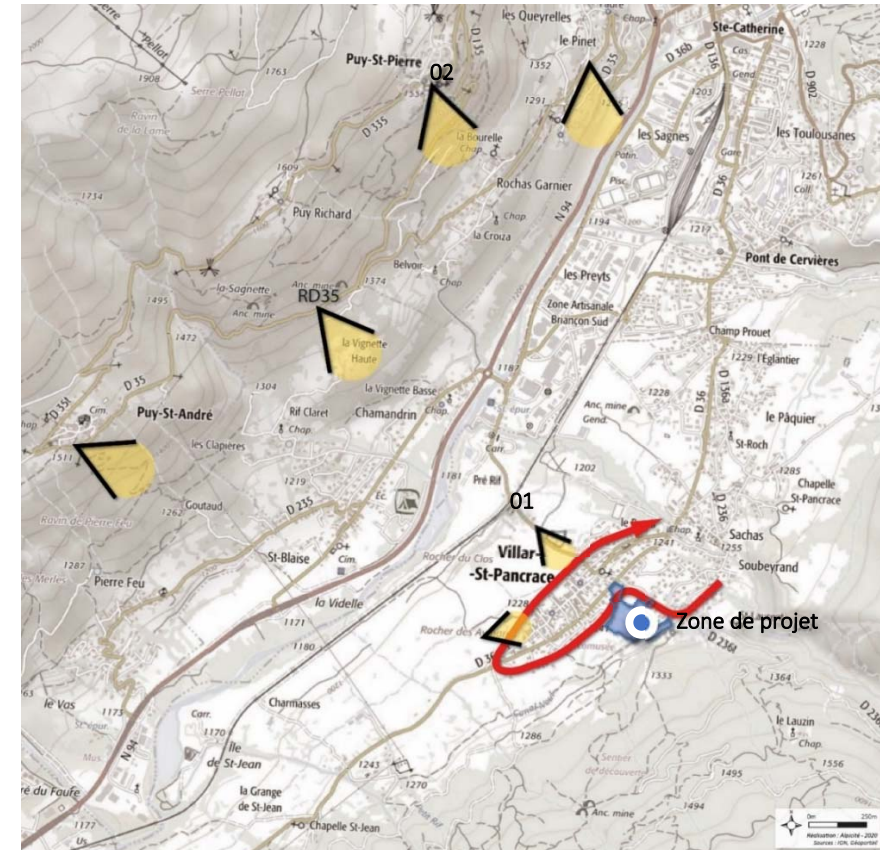
Sa forme en tache présente un creux au sein duquel est situé le périmètre de projet de ZAC du Champs Queyra. Vu ainsi, il devient alors aisé d'imaginer ce creux dans la silhouette, urbanisé de manière judicieuse afin de redonner une forme urbaine plus équilibrée dans le grand paysage.

Cette perception du site démontre aussi la nécessité d'intégrer le futur quartier à la silhouette globale, dans le respect des éléments de la structure paysagère (teinte et volumétrie et hauteur du bâti, structure urbaine, cordons boisés, densité...).

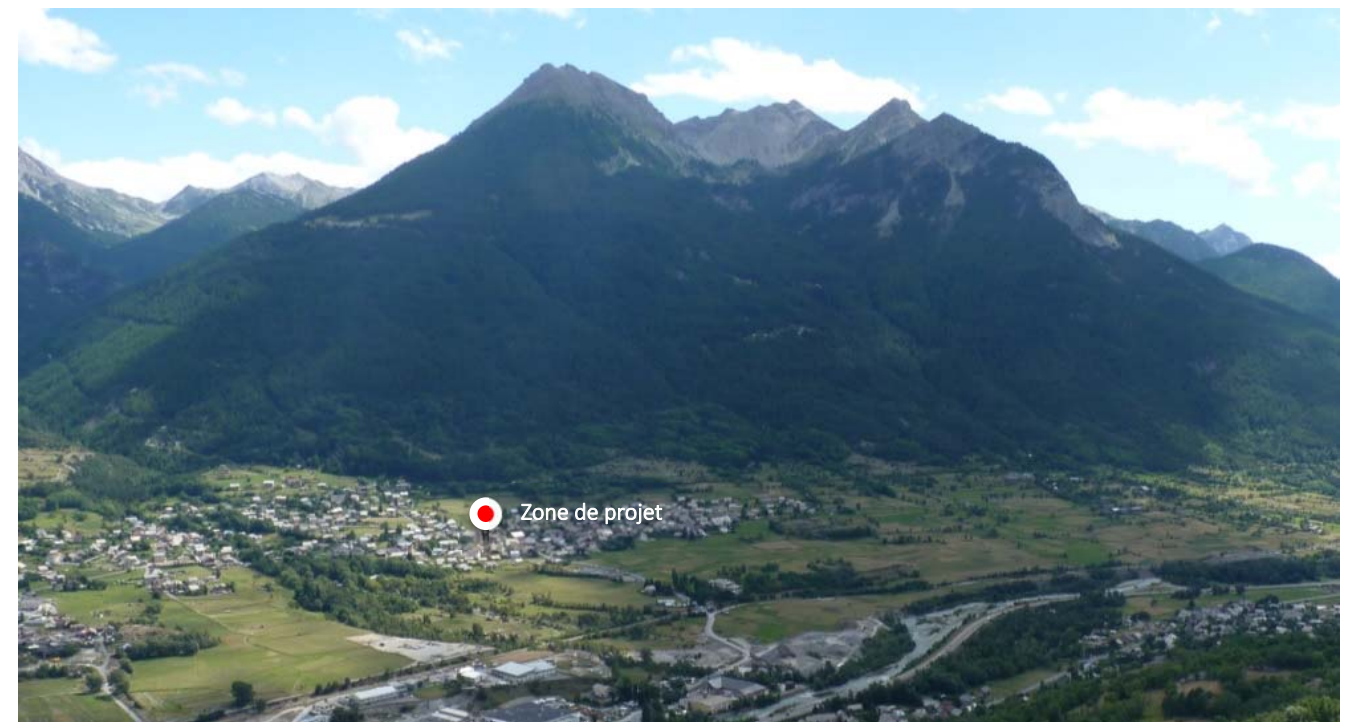
Le périmètre de projet est aussi visible en plan plus rapproché depuis la route d'entrée au village (mais peu) et le Rocher des Aymards.



01 Vue depuis la route d'entrée au village vers le secteur du projet de ZAC



Carte des co-visibilités vers le site de projet de ZAC – Source : Etude de 2014



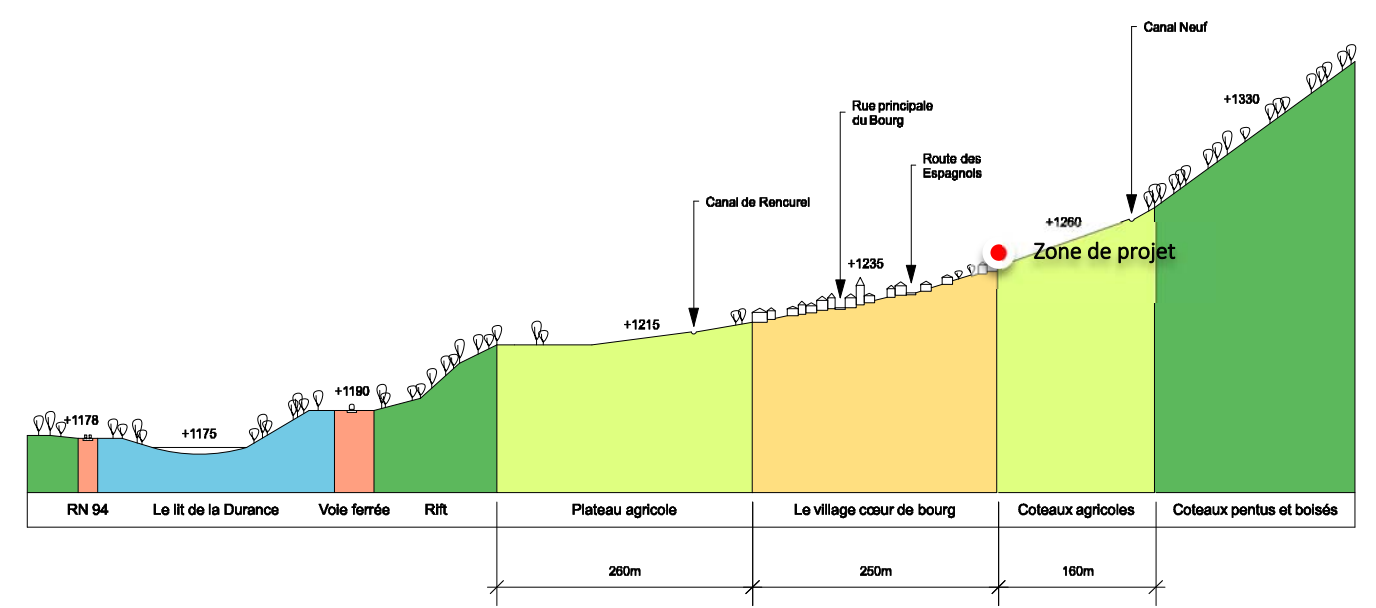
02 Vue depuis Puy Saint Pierre vers Villard Saint Pancrace et le site de projet de ZAC – Source : Etude de 2014

2.3.3. MORPHOLOGIE ET ORGANISATION DU PAYSAGE URBAIN

Le centre bourg de Villar Saint Pancrace s’est organisé logiquement par rapport au site, façonnant ainsi un paysage caractéristique de la vallée de la Haute Durance :

- Orientation générale du hameau parallèlement aux courbes de niveau (voies de desserte des habitations)
- Orientation des habitations perpendiculairement aux courbes de niveau, dans une orientation privilégiant un ensoleillement direct des façades principales : organisation en peigne des habitations avec un front bâti fermé côté Nord et des façades plus ouvertes côté Sud (balcons, terrasses, jardins).
- Implantation centrale du hameau vis à vis des parcelles cultivables.
- Implantation des canaux d’irrigation parallèlement aux courbes de niveau, en chaque point haut des zones cultivées.
- Pentes abruptes réservées aux boisements : Rift de la Durance et pentes montagneuses.
- Lit de la Durance et ses berges en ripisylve.

La zone de projet de la future ZAC vient s’implanter dans cette logique : une extension urbaine proche du centre-bourg du village et des commodités (bus, accès...).



Coupe de la vallée urbanisée de Villar Saint Pancrace – Source : Antoine MARACHE PAYSAGISTE

3. PROGRAMME GLOBAL PREVISIONNEL DES CONSTRUCTIONS A EDIFIER DANS LA ZONE

3.1. INTENTIONS DU PROGRAMME D'AMENAGEMENT

Le programme d'aménagement de la ZAC du Champ Queyra s'inscrit dans une démarche durable pour développer une offre de logements en extension directe de la zone urbanisée de Villard Saint Pancrace.

Le projet s'inscrit à la fois dans une logique de production de bâtiments à destination principale d'habitat mais également dans une volonté forte de créer des liens avec les quartiers périphériques, proposer des aménagements capables de relier le site au centre-bourg et d'assurer l'intégration paysagère du projet dans son environnement.

Le projet poursuit l'objectif de créer une extension à la zone urbanisée de la commune, en proposant une offre de logements proche du cœur de bourg et de ses équipements et services tout en évitant un maximum l'étalement urbain. On vient également préserver l'impact paysager et environnemental par la mise en place de haies bocagères, etc. Il prévoit ainsi :

- L'aménagement des voies d'accès et de circulation au sein de la zone de projet de ZAC pour les déplacements routiers, piétons et vélos,
- La gestion des stationnements publics sur site,
- La mise en place des réseaux nécessaires, si non déjà établis, en fonction des phases (électricité, eaux potable et eau usée),
- La gestion des écoulements d'eau pluviale,
- La mise en place d'un nouveau point de collecte des déchets, tri sélectif et composteurs,
- L'insertion paysagère de la ZAC résidentielle.

La commune assume entièrement le pilotage global du projet en régie. A ce titre, elle gère les aspects techniques, commerciaux, financiers, fiscaux (TVA) et comptables d'ensemble.

- Le foncier sera acquis partiellement par la commune qui réalisera la viabilité sur la totalité de l'emprise de projet. Les parties non maîtrisées pourront être construit par les propriétaires privés moyennant le paiement d'une participation financière.
- Simultanément elle étudie un échéancier prévisionnel de commercialisation des programmes en fonction des possibilités estimées d'absorption du marché et définit plusieurs tranches de réalisation.
- Pour chaque tranche, la commune négocie au fur et à mesure et vend les terrains aux futurs constructeurs. Les prix autorisent des droits à construire d'un certain nombre de m² de surface de plancher :
 - o Correspondant à des macros lots portant sur la totalité de la Surface de Plancher constructible dans le périmètre de chaque tranche considérée (1 seul acquéreur),
 - o Ou découpés en plusieurs lots de taille variée, destinés à être cédés à plusieurs constructeurs.

A cette heure, la Commune ne **maîtrise pas l'ensemble du foncier**. La commune négociera les acquisitions foncières dès 2021.



Zones du programme envisagé pour le projet de ZAC à destination principale d'habitat

Secteur 1 : 2 520 m² de SdP, 32 logements collectifs de 80 m² environ

Secteur 2 : 3 100 m² de SdP, 26 logements individuels dont 16 x 100 m² et de 10 x 150 m² environ

Secteur 3 : 2625 m² de SdP, 32 logements collectifs

N° secteur	N° bâtiment	Public/privé	Nombre de niveaux	Surface de plancher (m²)	Emprise au sol / surface cessible (m²)	Activités (m²)	Logement					
							Locatif social		Accession aidée		Accession libre	
							Nombre	Surface (m²)	Nombre	SdP (m²)	Nombre	SdP (m²)
1	A	Public	4	840	215	200			8	640		
	B	Public	3	840	310		6	420			6	420
	C	Public	4	840	255		12	840				
	Voirie / piétons				2895							
	Espaces verts publics				920							
Sous-total				2520	4595	200	18	1260	8	640	6	420
2	/	Privé	1 ou 2	3100	15430						26	3100
	Voirie / piétons				4135							
	Espaces verts publics				915							
Sous-total				3100	20480	0	0	0	0	0	26	3100
3	D	Privé	4	840	255						12	840
	E	Privé	4	1380	375				6	540	14	840
	Voirie / piétons				1155							
	Espaces verts privé				2640							
Sous-total				2220	4425	0	0	0	6	540	26	1680
TOTAL				7840	29500	200	18	1260	14	1180	58	5200
TOTAL SURFACE DE PLANCHER (m²)										7840		
TOTAL NOMBRE DE LOGEMENTS										90		
besoin de 35% de mixité sociale selon le SCoT - TOTAL MIXITE SOCIALE (%)										36%		

→ Un programme de 90 logements, sur une surface cessible de 20 100 m², soit une densité moyenne de l'ordre de 44 logements/ ha et 7840m² de surface de plancher.

L'opération comprend quelques 32 logements sociaux, soit 36% de la production totale de logements.

3.2. INSERTION URBAINE



Quatre secteurs en termes de typologie de constructions peuvent être distingués dans le projet de ZAC :

Les constructions publiques collectives en partie basse (A, B et C) :

- hauteur maxi. au faitage : 15m
- construction sur limite autorisée sauf en limite de zone avec un retrait imposé de 3m ;
- construction à l'alignement autorisée ;
- emprise au sol maximale = 50% ;
- orientation du faitage parallèle ou perpendiculaire à la pente.

Les constructions privées mitoyennes :

- hauteur maxi. au faitage : 10m
- construction à l'alignement obligatoire ;
- construction sur limite séparative autorisée sinon au moins 3m de retrait ;
- emprise au sol maximale = 30% ;
- orientation du faitage parallèle ou perpendiculaire à la pente.

Les constructions privées isolées :

- hauteur maxi. au faitage : 10m
- construction en retrait de l'alignement à 3m ;
- construction sur limite séparative autorisée sinon au moins 3m de retrait ;
- emprise au sol maximale = 30% ;
- orientation du faitage parallèle ou perpendiculaire à la pente.

Les constructions privées collectives en partie haute (D et E) :

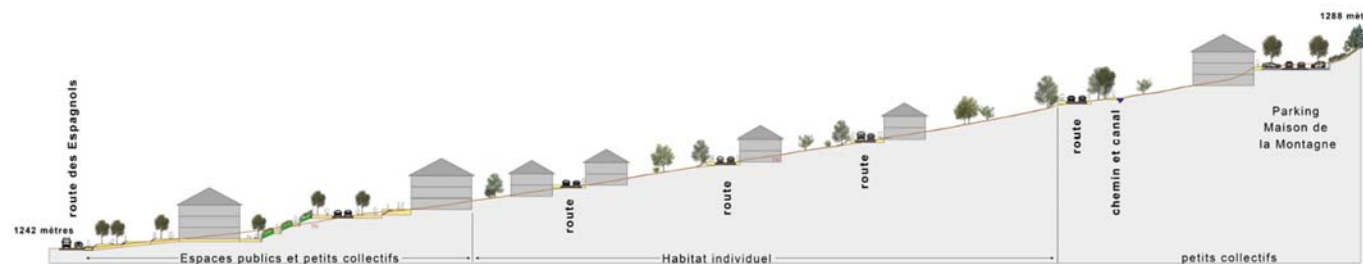
- hauteur maxi. au faitage : 15m
- construction sur limite autorisée ;
- construction à l'alignement obligatoire au droit du parking ;
- pas d'emprise au sol ;
- orientation du faitage parallèle à la pente.



Intégration du projet de ZAC dans son environnement

Cette intégration du projet dans son environnement illustre bien une évolution en douceur de la silhouette villageoise dans la continuité des constructions existantes et dans le respect des densités du site.

La création d'une trame verte renforce l'intégration des nouvelles constructions. Si les couleurs du dessin sont volontairement plus soutenues pour bien identifier le bâti nouveau, le respect des prescriptions architecturales, notamment les matériaux des toitures ainsi que les couleurs des façades et des menuiseries proches de l'existant, achèveront de le fondre dans le paysage.



Coupe transversale du projet de ZAC

3.3. ORGANISATION URBAINE

La réflexion sur les moyens de déplacements en interne et vis-à-vis de l'environnement du projet a été particulièrement importante.



Système de desserte et de gestion des déplacements

3.3.1. LES ACCES ROUTIERS

Dans un premier temps la zone sera desservie à partir d'une voie à double sens se connectant sur la route des Espagnols (au droit du carrefour avec la route des Pierres Rouges). Cette voie rejoint le parking du centre montagne et le haut de la route des Pierres-Rouges. La pente maximale sera de l'ordre de 12%. Cette voie délesterait la route des Pierres Rouges qui pourra être mise en sens unique.

La majorité des constructions sera desservie à partir de cette voie. Toutefois, une voie en impasse permettra d'optimiser l'aménagement de la zone. D'une longueur de moins de 50m, elle est située au sud de la zone et permettra de desservir directement au moins 3 constructions et pourra être laissée en attente dans l'éventualité où la zone serait étendue dans le futur. Cette voie sera terminée par une aire de retournement dimensionnée pour les véhicules des services publics (diamètre de 16m minimum).

Afin d'améliorer la circulation sur les zones de lotissement en amont de la route des Espagnols, un bouclage routier pourra être prévu au Sud-Ouest. Ce bouclage permettra de desservir de nouveaux terrains constructibles et de laisser un passage pour une éventuelle connexion avec la zone de projet. De même une percée pourra être prévue en face la rue du Petit Puy pour desservir une nouvelle poche constructible et éventuellement se connecter à la zone.

3.3.2. LES CHEMINEMENTS DOUX

Le secteur élargi de la zone de projet est actuellement bien desservi en cheminement piéton de loisirs qui accompagne bien souvent les canaux. Le parti pris du projet consiste à s'appuyer sur ces liaisons piétonnes existantes en créant :

- Deux cheminement piétons Nord-Sud qui s'appuient largement sur les canaux existants et évite au piéton de passer systématiquement sur la route. Ces bandes piétonnes publiques auront une largeur minimale de 2.00m. Elles relient la route des Espagnols au canal Neuf.
- Un trottoir/accotement d'un mètre sera créé le long de la voie de desserte nouvellement créée.
- Une percée vers la route des Pierres rouges à mi-hauteur de la zone afin de renforcer les liaisons inter-quartier.

3.3.3. LES STATIONNEMENTS

Le nombre de logements envisagé sur la zone serait de l'ordre de :

- 32 logements sociaux, soit sur la base de 1 place par logement un besoin de l'ordre de 32 places de stationnement et 6 logements collectifs en accession individuelle de 70m² soit 12 places de stationnement. Les bâtiments publics pourraient accueillir sur un niveau souterrain environ 45-50 places. Il y aurait donc aucun déficit de places sur l'espace public de la partie basse du projet.
- 26 logements individuels, soit sur la base de 2 places par logement de 100m² et 3 places par logements de 150m², un besoin de 62 places. Ces places de stationnement seront gérées sur les parcelles.
- 32 logements collectifs privés, soit sur la base de 2 places par logement, un besoin de 66 places. Les bâtiments collectifs privés pourraient accueillir sur un niveau souterrain environ 36 places. Il y aurait donc un déficit de 30 places, qui pourraient être retrouvées sur les parcelles sous forme d'aire de stationnement ouverte ou sur le parking du domaine skiable. Une taxe pourrait être payée à cet effet.

Le nombre de places de stationnement publiques créé sur le domaine public est de 27 places (10 au niveau de la route des Espagnols et 17 sous le canal) auxquelles s'ajoute les 50 places du parking du domaine skiable.

3.3.4. LES ESPACES PUBLICS

Un espace public majeur dans le projet de ZAC du Champ Queyra avec de multiples facettes et plusieurs niveaux piétonniers. Il est divisé de la manière suivante :

- Un espace public sur la partie basse de la zone en interface avec la route des Espagnols à proximité du centre bourg et pour rythmer la route des Espagnols. Cet espace d'une superficie de l'ordre de 500m² recevra 10 places de stationnement et une placette en interface avec les commerces pouvant s'installer sur le bâtiment.
- Une place traversante reliant les différents bâtiments de l'opération publique pour à la fois donner une identité d'ensemble à ce secteur mais également pour ralentir les véhicules.

3.4. INSERTION ENVIRONNEMENTALE DU PROJET

Le projet est de créer un parc de logements qualitatif, adapté au contexte local et à faible impact environnemental, pour ce faire plusieurs orientations ont été prises afin de garantir une bonne insertion du projet dans son environnement :

- **Climat-énergie** : orientation des bâtiments autant que possible vers le sud / sud-est qui est favorable d'un point de vue énergétique pour les apports passifs et la mise en œuvre de panneaux solaires ; une part importante des espaces verts publics et privés : favorable pour le confort d'été ; création d'un bassin de rétention/infiltration qui aide à réguler la température du site en contrebas de celui-ci.
- **Topographie** : terrassement minimisé.
- **Hydrogéologie / géologie** : le projet n'interfère pas avec cette thématique.
- **Patrimoine et paysage** : prise en compte des cônes de vue, de l'insertion paysagère et de la trame bocagère.
- **Agriculture** : Prise en compte de la trame bocagère du site, témoin de son passé agricole.
- **Risques** : le projet prendra en compte les deux petites zones bleues du PPR présent sur le site dans les futures constructions.
- **Biodiversité** : évitement des espaces les plus sensibles écologiquement ; choix du maintien des canaux et fossés présents sur le site de projet et création d'un bassin paysager pour la gestion des eaux pluviales qui sont des éléments qualitatifs importants pour la zone. Une attention particulière pour intégrer le végétal dans le projet.
- **Nuisances sonores** : éloignement des zones sensibles ; création d'un quartier à vocation résidentielle, peu de passage en dehors des horaires de pointes. Quant aux logements, ils s'insèrent aux abords de la nouvelle voie de desserte qui est considérée comme une voie secondaire du réseau viaire, donc peu de nuisances.

De plus, des préconisations strictes auprès des aménageurs seront intégrées dans le règlement et le cahier des charges de cession des terrains pour réaliser leur projet de construction avec le plus faible impact environnemental et afin de respecter une qualité paysagère et architecturale d'ensemble. Les ABF seront consultés pour le cahier des charges avec les préconisations architecturales et paysagères.

3.5. INSERTION PAYSAGERE ET ARCHITECTURALE

Afin de bien intégrer l'urbanisation du secteur de projet dans son paysage environnant, il est proposé de tisser une trame arborée qui suivra tantôt les limites parcellaires, la route, les chemins piétons... Elle viendra s'accrocher à la trame verte existante et la renforcera.

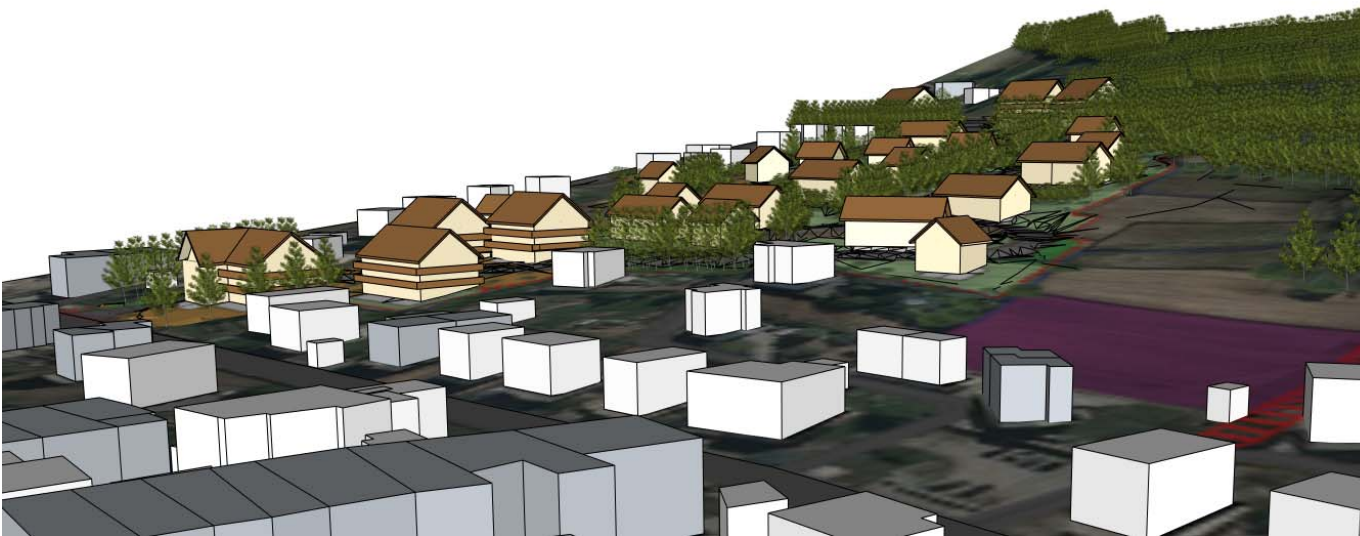
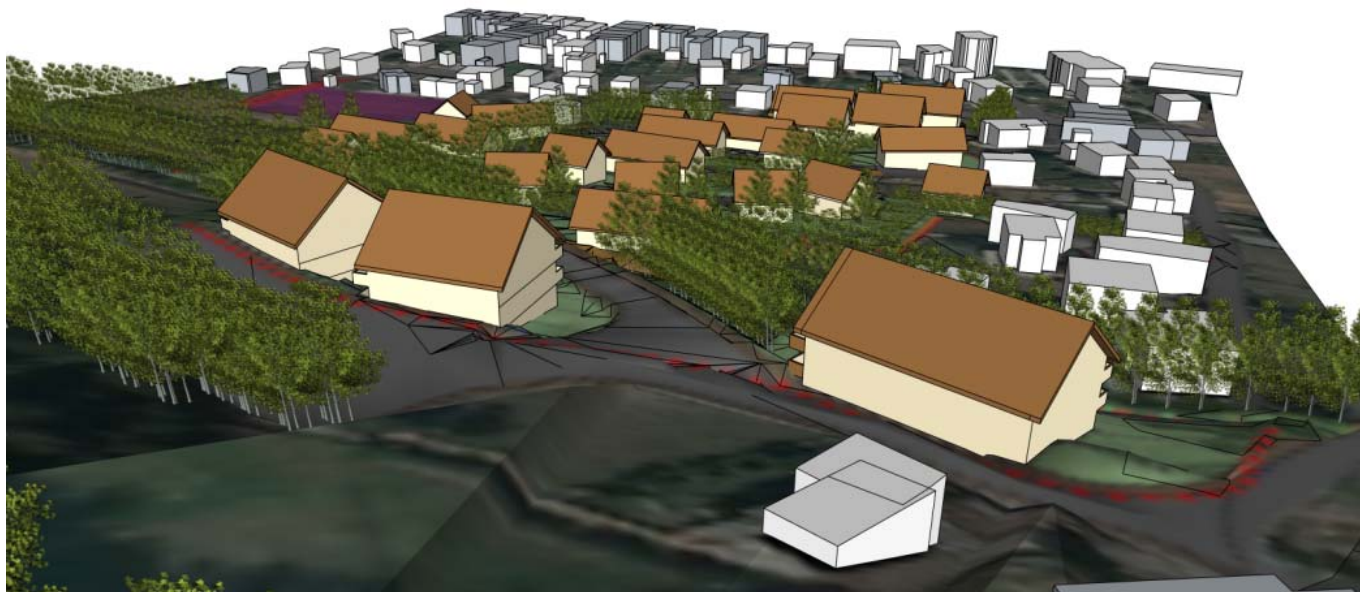
Les essences d'arbres caduques locales de la vallée seront choisies, tels les chênes blancs, les érables champêtres, les saules ou les tilleuls entre autres.... Les conifères seront évités hormis quelques rares spécimens de pin sylvestre, son emploi ne devra pas excéder 10%.

Les canaux d'irrigation aériens seront conservés au maximum et valorisés le long des cheminements piétons largement arborés.



Schéma du projet et sa trame paysagère

Insertion paysagère du projet



Au niveau de l'aspect architectural et paysager, des cahiers des charges de cession de terrain seront réalisés dans le cadre du dossier de réalisation de la ZAC

Ces prescriptions pourront être les suivantes, même si un travail doit encore être mené à ce stade avec les services de l'UDAP 05 :

- Les façades seront enduites de couleurs blanc cassé, ou beige à gris claires. Les couleurs vives seront à proscrire. Elles pourront aussi être entièrement en appareillage de pierre à l'ancienne. Les pierres collées en surépaisseur de façade seront à proscrire. L'emploi du bois en façade sera réservé à la partie haute des murs pignons et ne descendra pas plus bas que l'égout de toiture.
- Les toitures seront couvertes de bac acier, d'ardoises ou de bardeaux de mélèzes et présenteront de larges débords.
- Les balcons seront en bois, la forme des garde corps sera inspirée de l'architecture traditionnelle, ils seront abrités par les débords de toiture. Les garde corps en métal sont autorisés s'ils présentent des formes simples et épurées. Les vérandas en PVC sont à proscrire.

- Les menuiseries (volets, fenêtres et encadrements seront en bois sombre et ne devront pas être peintes de couleurs vives. Elles seront lasurées ou peintes en couleur bois.
- Les clôtures grillagées devront être doublées d'une haie. Les murs de plus de 1m de hauteur sont à proscrire.
- Les haies seront composées essentiellement d'essences caduques en mélange et adaptées aux conditions climatiques. Les arbustes persistants ne devront pas excéder le tiers du nombre de plans et seront mélangés avec les caduques. L'emploi des conifères sera limité tant pour les haies que pour les arbres de hautes tiges. Les essences locales du fond de vallée seront préférentielles (chêne blanc, érable champêtre, alisier, saules, tilleul, ...)



*Etat actuel du secteur de projet / Etat projeté du secteur de ZAC**



* Illustrations à titre indicatif qui ne témoignent pas de la forme et de la disposition des futurs aménagements et bâtiments qui seront réalisés.

Par ailleurs, 50% des surfaces des lots viabilisés resteront perméables en fonction de leurs dimensions.

3.6.3. ÉVACUATION DES EAUX USEES

Le projet comprend la création des réseaux de collecte et de transfert des eaux usées générées à l'échelle de l'opération.

Le cahier des charges imposera des rejets de qualité domestique afin d'être admissible par les filières d'épuration en place à l'échelle communale.

L'ensemble des effluents drainés sera gravitaire. Le nouveau réseau se raccordera sur le réseau existant sous la route des Espagnols.

Le réseau à créer se composera donc d'un collecteur principal cheminant sous les voies publiques aménagées.

Chaque lot composant l'opération d'aménagement disposera d'un branchement afin de diriger les eaux usées de la parcelle vers le collecteur.

A titre indicatif, on retiendra un diamètre de 200mm en PVC utile pour le collecteur et de 160mm pour les branchements.

3.6.4. ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Le projet comprend la création des réseaux de distribution en eau potable qui desservira l'ensemble du secteur de projet.

Une canalisation de diamètre utile 100mm sera créée sous les voies publiques aménagées. Ce diamètre permet d'assurer la défense incendie.

Un poteau d'incendie sera construit au milieu du parcours de la voie. Il se raccordera sur le réseau Ø 125 situé en haut de la zone à aménager.

Le maillage permet également de sécuriser l'alimentation en disposant de plusieurs origines, en cas de maintenance sur le réseau à terme.

Chaque lot y sera raccordé selon des canalisations de branchements de diamètre variables à préciser dans la suite des études, et fonction de la destination de la parcelle.

On retiendra par défaut des branchements en canalisation polyéthylène de diamètre 25/32mm.

Chaque branchement sera équipé d'un compteur.

3.6.5. ALIMENTATION ELECTRIQUE

Le projet comprend la création des réseaux de distribution publique de l'énergie électrique.

Un poste de transformation doit être créé dans la zone à aménager, dans un lieu central. Le réseau HTA pour l'alimenter pourra provenir de la route des Espagnols, ou du côté Centre de Montagne. A partir de ce poste, plusieurs départs de réseaux basse tension alimenteront les logements.

Des réseaux électriques existants se retrouveront sur le haut de la route. Ils seront déplacés.

C'est le gestionnaire qui fixera le cahier des charges des réseaux à réaliser afin de desservir l'opération.

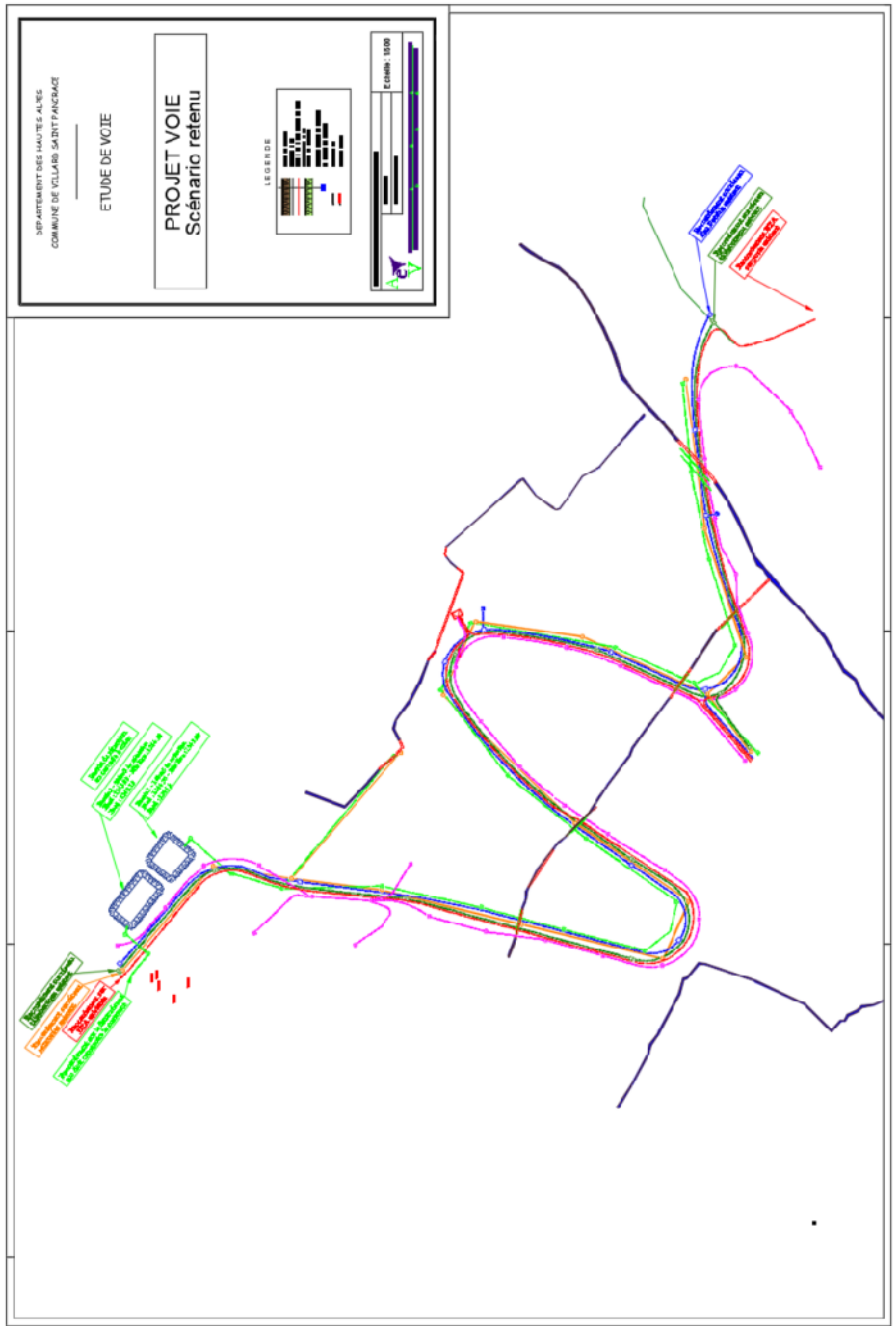
3.6.6. ECLAIRAGE PUBLIC

Un réseau d'éclairage public sera aussi alimenté à partir de ce poste et permettra d'éclairer les voies avec des candélabres de 8 m de hauteur.

3.6.7. TELECOM / FIBRE OPTIQUE

Le génie civil du réseau téléphonique sera constitué de 3 fourreaux Ø 42/45 et de chambres de tirage à partir du réseau existant sous la route des Espagnols. Le câblage sera réalisé par Orange au fur et à mesure des demandes d'abonnés.

La fibre optique sera également déployée conformément au cahier des charges du SUD THD.

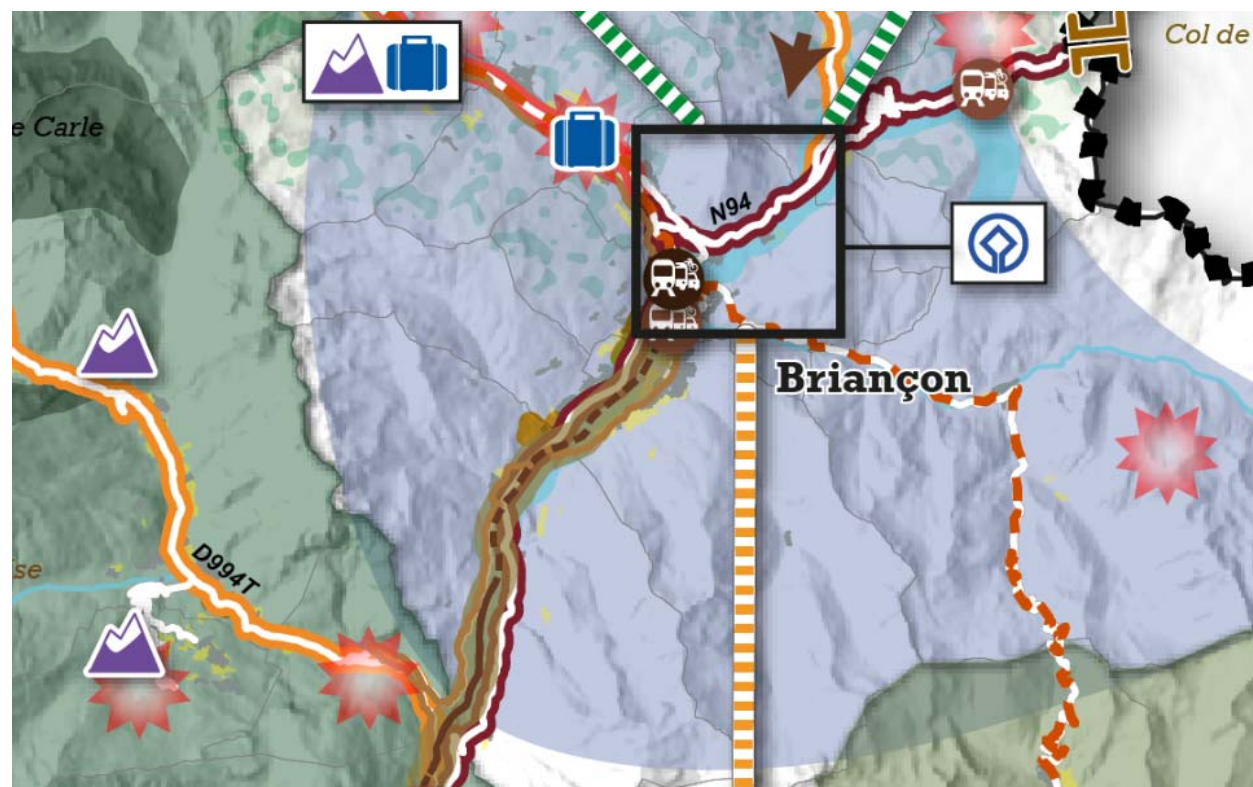


4. RAISONS POUR LESQUELLES LE PROJET A ETE RETENU

4.1. JUSTIFICATION DU PROJET AU REGARD DES DISPOSITIONS D'URBANISME EN VIGUEUR

4.1.1. SCHEMA REGIONAL D'AMENAGEMENT DE DEVELOPPEMENT DURABLE ET D'EGALITE DES TERRITOIRES (SRADDET)

Le SRADDET adopté le 26 juin 2019 par le Conseil Régional n'identifie pas à l'échelle régionale le secteur du projet, ni la commune de Villard Saint Pancrace. Cette dernière et le secteur de projet de ZAC n'ont donc pas d'impact important à l'échelle régionale et ce d'autant que la commune est couverte par un SCoT opposable.



Carte Syntnétiques des objectifs du SRADDET

4.1.2. LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIAL DU BRIANCONNAIS

Le SCoT du Briançonnais (approuvé 03 juillet 2018) a identifié le Champ Queyra comme faisant partie des secteurs d'extension résidentielle potentielle de Villard Saint Pancrace. Le Document d'Orientation et d'Objectifs du SCoT identifie pour la zone de Projet Urbain (PU2) du Champ Queyra un aménagement d'environ 2,8 hectares avec au moins 35% de mixité sociale, une densité minimale de 20 logements par hectare minimum et une cohérence avec le paysage urbain et naturel alentour.

Des objectifs qui sont cohérents avec le projet de ZAC à vocation principale d'habitat. Le projet respecte les prescriptions du SCoT sur cette zone de projet de développement urbain et s'inscrit ainsi dans la stratégie briançonnaise du confortement de la population permanente à proximité des bassins d'emplois.

L'opération envisagée comprend quelques 32 logements sociaux, soit 36% de la production totale de logements. Le SCoT en demande un minimum de 35%. Le projet respecte les prescriptions du SCoT du Briançonnais.

Le SCoT prévoit 20 logements / hectare minimum sur la zone PU-2 du Champ Queyra : le projet prévoit 44 logements / hectare net. Le projet de ZAC est donc compatible avec les objectifs du SCoT sur la densité.

Le SCoT impose 40% de logements collectifs sur les zones PU-2 dont fait partie le Champ Queyra : le projet de ZAC envisage 71 % de logements collectifs. Le projet de ZAC est donc compatible avec les objectifs du SCoT.

Le SCoT impose un maximum de 25 % de logements individuels : le projet prévoit 29 % de logements individuels. Le projet actuel n'est pas compatible avec le SCoT (il va falloir diminuer le collectif et mettre de l'intermédiaire).

Le SCoT prévoit une performance environnementale forte sur les futures constructions et leur environnement (gestion des déchets, gestion des eaux pluviales). Le projet de ZAC prévoit des noues paysagères et deux bassins de rétention pour la gestion des eaux pluviales. De plus, les bâtiments du projet s'appliqueront à être dans une bonne performance énergétique. Le projet de ZAC est donc compatible avec les objectifs environnementaux du SCoT.

La zone de projet viendra finaliser l'urbanisation du site et préserver le corridor écologique présent sur la trame verte et bleue du SCoT en limite sud-ouest du site de projet.

Le secteur de projet dispose de cordons boisés ainsi que des haies bocagères présentes sur le site et bien qu'ils ne soient pas identifiés aux yeux du SCoT, le projet de ZAC s'appliquera à maintenir et à mettre en valeur ses éléments afin de garantir des espaces et corridors écologiques et les atouts du paysage local.

4.1.3. LE PLAN LOCAL D'URBANISME DE VILLARD SAINT PANCRACE

Approuvé le 03 mars 2016 et dernièrement modifié le 26 février 2020, le PLU en vigueur sur la commune de Villard Saint Pancrace classe le site de projet en zone 1AUa. C'est une sous zone spécifique pour l'extension de la zone urbaine du territoire communal. La zone 1AUa a pour destination principale l'habitat, son urbanisation est soumise à la création des réseaux et aux raccordements de ces derniers aux réseaux existants alentours.

Le règlement aiguille le projet vers un aménagement qui promeut la mixité sociale, la préservation et la mise en valeur du patrimoine bâti et paysager de la commune de Villard Saint Pancrace.

Les principes d'aménagement de la zone de projet de ZAC sont en accord avec les règles du PLU concernant le site de projet.

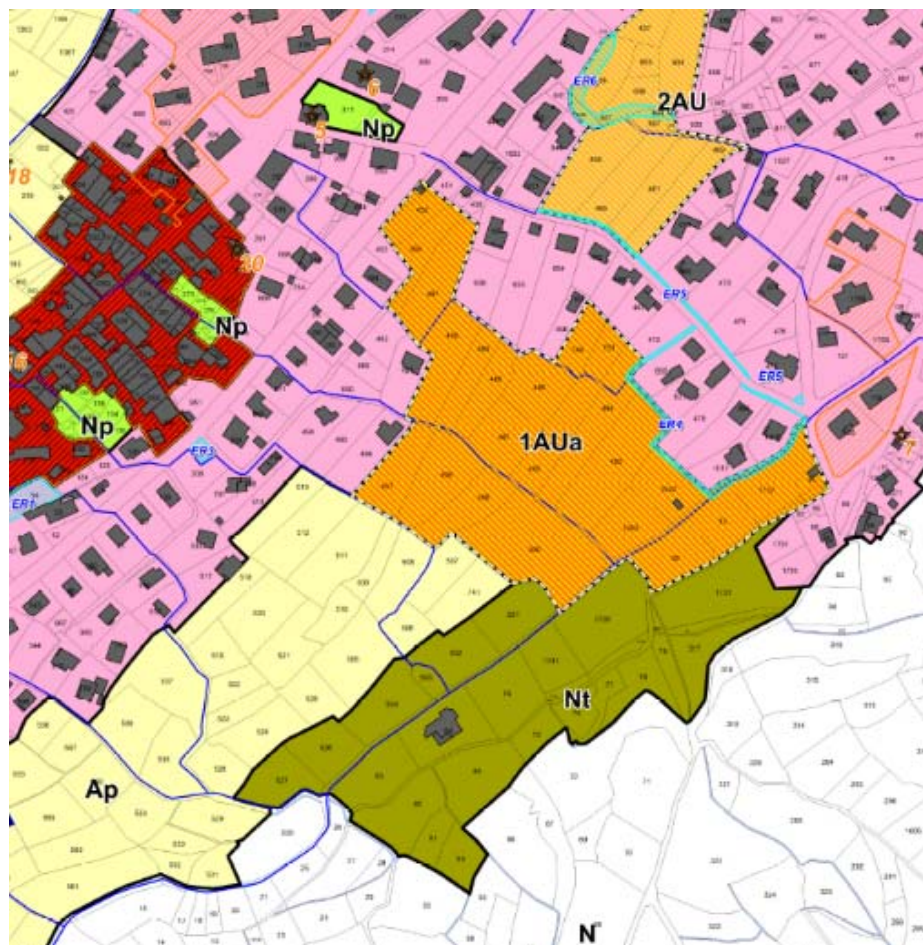
Le PLU prévoit 35 % de mixité sociale et le projet en envisage 36%. Il est donc compatible avec le PLU.

Le PLU impose 35 logements / hectare pour les nouvelles constructions, le projet de ZAC en prévoit 44 logements / ha. Le projet est donc compatible en densité avec les objectifs du PLU.

Le PLU en vigueur reprend ensuite les mêmes objectifs que le SCoT pour la diversification des typologies de logement. Le projet est donc compatible.

Le secteur de projet de ZAC a été défini dans l'une des OAP du PLU. Elle définit un parc résidentiel durable sur l'extension de la zone urbaine existante en valorisant les potentialités du site. Cette OAP permet d'achever le secteur Sud du centre-bourg dans ses formes urbaines mais également de promouvoir des modes de vie plus solidaires, responsables avec une mixité sociale.

Cette OAP, dans son aménagement, a été conçue dans la recherche d'une organisation d'ensemble par des connexions propices aux trafics engendrés et au développement des modes doux. Elle est conçue dans une recherche de densité, d'intégration urbaine et paysagère et en intégrant une démarche environnementale durable.



Extrait du zonage du PLU en vigueur

Ainsi en lien avec le PLU, le projet de ZAC répond aux orientations de ce document et de la politique de la commune par :

- Un développement équilibré et maîtrisé,
- Une mixité des formes urbaines,
- Le maintien du cadre de vie,
- La préservation et la mise en valeur du paysage et un environnement de qualité,
- Les objectifs de modération de la consommation d'espaces avec une densité de l'ordre de 44 logts / ha net dans le projet de ZAC,
- Le respect du schéma de l'OAP.

4.1.4. LES SERVITUDES D'UTILITES PUBLIQUES

La seule servitude qui impacte la zone de projet de ZAC est la servitude AC1. Cette dernière correspond au périmètre de 500m autour des Monuments Historiques. Un avis de l'architecte des bâtiments de France sera nécessaire quant à l'aménagement du projet. L'architecte des bâtiments de France sera invité à participer tout le long de la conception du projet.

4.2. JUSTIFICATION DU PROJET AU REGARD DE L'INSERTION DANS L'ENVIRONNEMENT

Les enjeux environnementaux du site ont été pris en compte dès les premières phases de conception du projet d'aménagement dans les études de 2014 et de 2017. Ainsi, à l'échelle de la zone urbanisée du village, le site d'implantation de la ZAC a été retenu du fait des moindres impacts engendrés en particulier sur le volet écologique (ainsi que sa proximité avec le centre-bourg existant et ses équipements) :

Le secteur de la zone de projet n'est pas identifié comme corridor ou réservoir écologique. Les différents secteurs à enjeux forts ont été évités dans le cadre de la définition du périmètre.

Plusieurs mesures ont été prises pour assurer une bonne insertion du projet dans son environnement :

- La mise en valeur des perspectives vers le grand paysage ;
- La prise en compte de la topographie ;
- L'amélioration des déplacements en particulier des modes doux ;
- La refonte générale des réseaux qui conditionne l'aménagement de la zone ;
- Une urbanisation plus compacte en rapport avec la proximité du centre-village de Villar Saint Pancrace ;
- La prise en compte du PPRn avec les prescriptions des 2 petites zones bleues B7 et B9 ;
- Des constructions éloignées des voies bruyantes limitant les impacts ;
- Des liens forts et affirmés avec le centre-bourg du village ;
- Définition et/ou maintien d'une trame bocagère dans le projet pour assurer son insertion dans le site proche mais également pour réaliser une trame verte de proximité et un appui aux déplacements doux ;

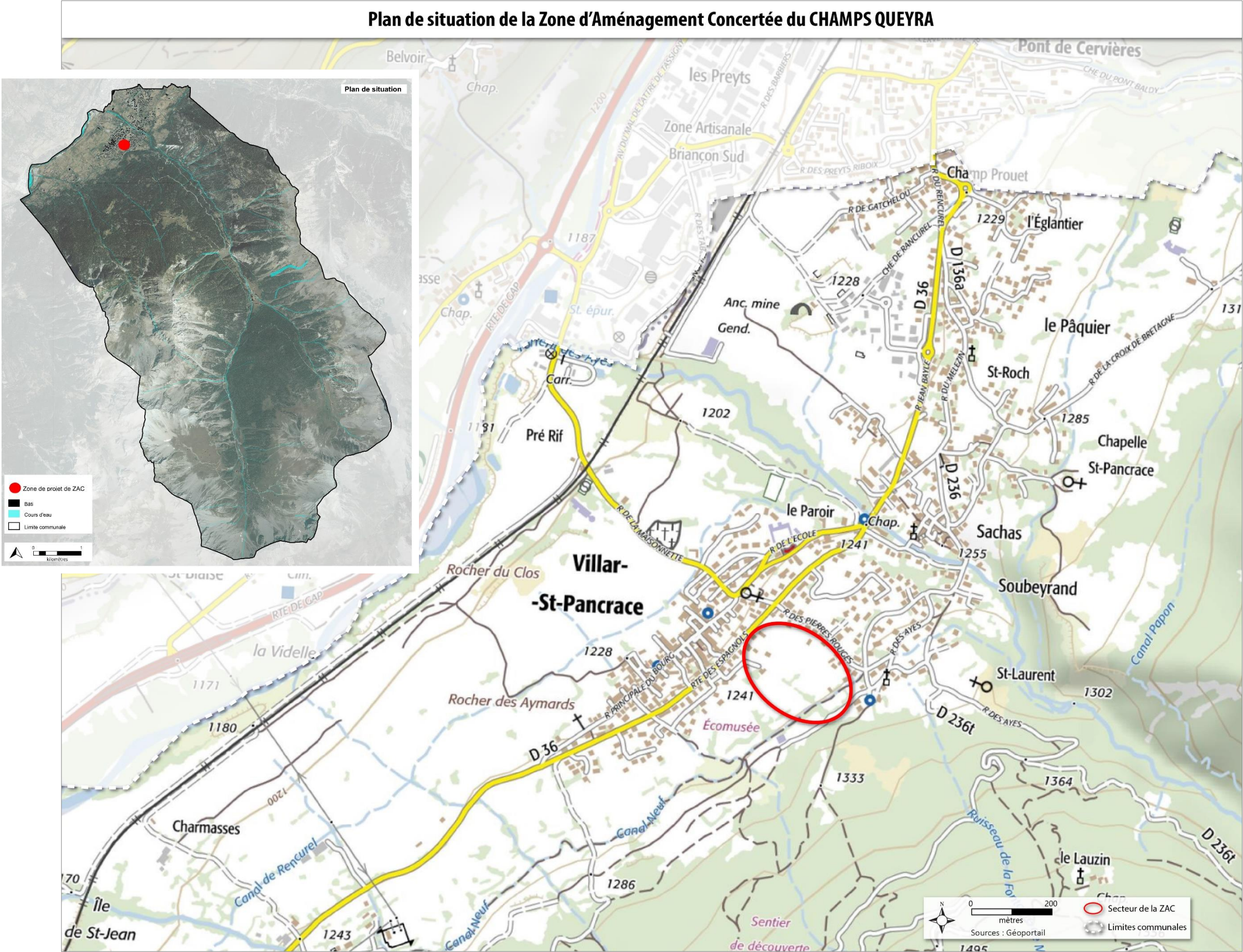


Zone d'aménagement concerté
CHAMP QUEYRA, à VILLARD SAINT PANCRACE (05)



DOSSIER DE CRÉATION

- I. Rapport de présentation
- II. Plan de situation**
- III. Plan du périmètre
- IV. Régime de la zone au regard de la taxe d'aménagement
- Annexes





Zone d'aménagement concerté
CHAMP QUEYRA, à VILLARD SAINT PANCRACE (05)



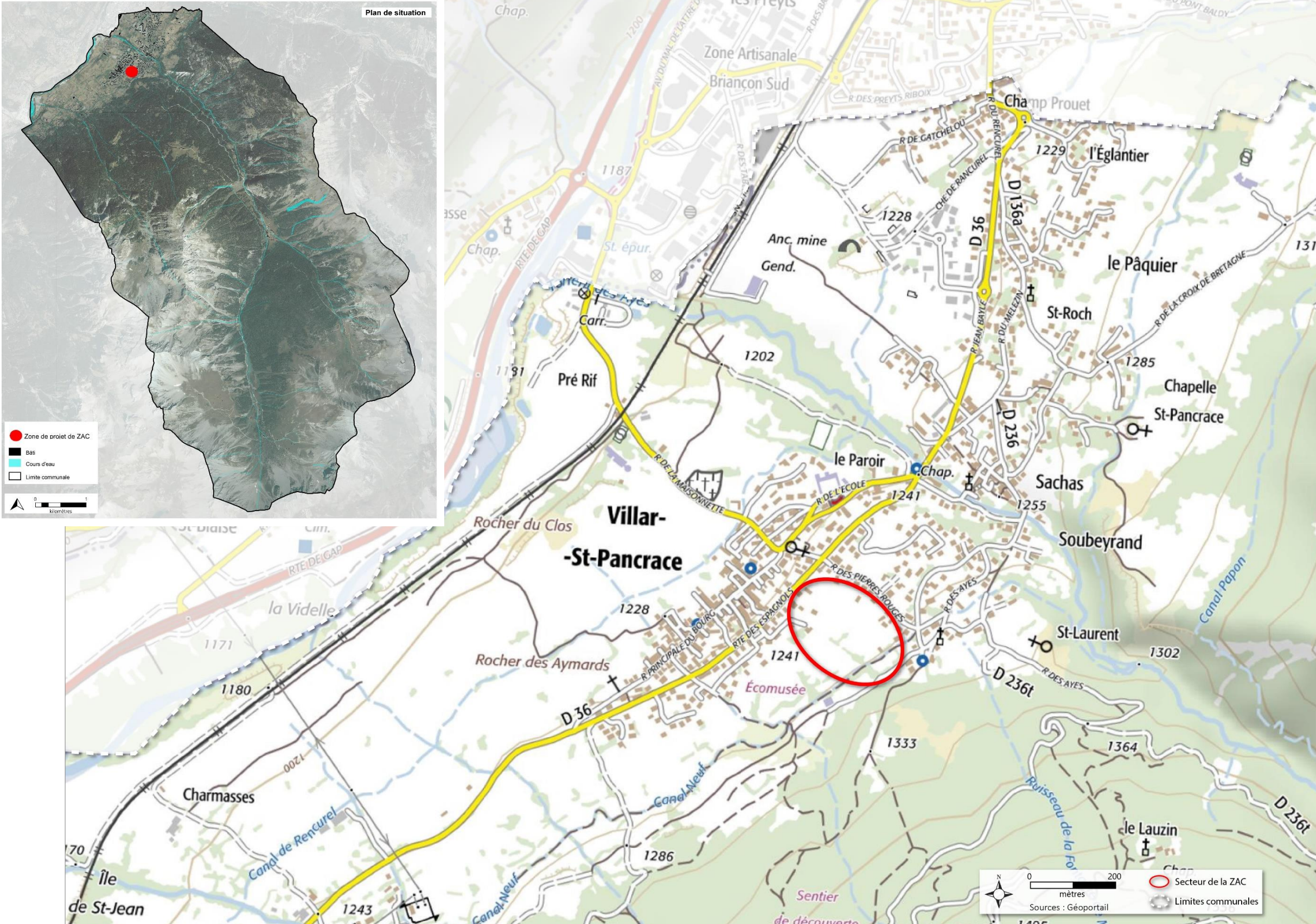
DOSSIER DE CRÉATION

I. Rapport de présentation

II. Plan de situation

III. Plan du périmètre

Plan de situation de la Zone d'Aménagement Concertée du CHAMPS QUEYRA





Zone d'aménagement concerté
CHAMP QUEYRA, à VILLARD SAINT PANCRACE (05)



DOSSIER DE CRÉATION

- I. Rapport de présentation
- II. Plan de situation
- III. Plan du périmètre

