

COMMUNE DE VILLARD SAINT PANCRACE

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME



RAPPORT DE PRESENTATION

PLU initial approuvé le 3/03/16

Modification simplifiée n°1 approuvée le 02/08/2016

Modification de droit commun approuvée le 26/02/2020

Modification simplifiée n°2 approuvée le 04/07/2023

Le Maire

Alpicité
Urbanisme, Paysage,
Environnement

Avenue de La Clapière – Résidence La
Croisée des Chemins N°1 – 05200 EMBRUN
Tel / Fax : 04.92.46.51.80
Mail : contact@alpicite.fr
Web : www.alpicite.fr

AR Prefecture

005-210501839-20230704-2023_079-DE
Reçu le 06/07/2023

SOMMAIRE



AR Prefecture

005-210501839-20230704-2023_079-DE
Reçu le 06/07/2023

Objectifs de la modification simplifiée n°2	7
Justifications	11
Incidences de la mise en œuvre de la modification simplifiée n°2 sur l'environnement...	17

AR Prefecture

005-210501839-20230704-2023_079-DE
Reçu le 06/07/2023

Objectifs de la modification simplifiée n°2



AR Prefecture

005-210501839-20230704-2023_079-DE
Reçu le 06/07/2023

La commune de Villar Saint-Pancrace a approuvé son PLU le 3 mars 2016. Elle a connu une première évolution de son document avec une modification simplifiée n°1 approuvée le 2 août 2016. Cette modification poursuivait l'objectif de corriger une erreur matérielle dans le règlement du PLU concernant la construction des annexes en zone UB et de préciser la notion d'annexes dans ce règlement.

Une seconde évolution a été menée et approuvée le 26 février 2020 permettant grâce à une modification de droit commun n°1 du PLU de modifier plusieurs points de règlement et des OAP et de mettre notamment en compatibilité le PLU avec le SCoT du Briançonnais.

La commune souhaite aujourd'hui mener une procédure de modification simplifiée n°2 afin de permettre l'adaptation de l'OAP de la Cure dans le but de permettre sa réalisation. La procédure a été lancée par arrêté municipal du 13 octobre 2022.

En effet, les dispositions proposées **ne conditionnent pas la révision du plan local d'urbanisme** (article L.153-31 du code de l'urbanisme) :

- les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables sont inchangées ;
- les éventuels espaces boisés classés, ainsi que les zones agricoles et les zones naturelles et forestières ne sont pas réduits ;
- les éventuelles protections édictées en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ne sont pas réduites ;
- aucune zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent n'est ouverte à l'urbanisation par le biais de cette procédure ;
- aucune orientation d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté n'est créée.

Les dispositions proposées **ne conditionnent pas non plus une modification de droit commun** (définie à l'article L.153-41 du code de l'urbanisme). En effet :

- il n'y a pas de majoration de plus de 20 % des possibilités de construction résultante, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- les possibilités de construire ne sont pas diminuées ;
- les surfaces des zones urbaines ou à urbaniser ne sont pas réduites ;
- l'article L.131-9 du code de l'urbanisme n'est pas appliqué.

La procédure adaptée aux ajustements à réaliser est donc celle de **la modification simplifiée**, définie par l'article L.153-45 du code de l'urbanisme :

« Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L. 151-28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle ».

L'article L.153-47 du code de l'urbanisme (CU) précise que : *« Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-*

9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent, dans un délai de trois mois à compter de la transmission à l'établissement public du projet de modification simplifiée lorsque celui-ci procède de l'initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur son territoire, ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

[...]

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée ».

Les pièces du dossier du PLU concernées par la modification simplifiée n°2 sont les suivantes :

- **Le rapport de présentation.** Le rapport de présentation du PLU approuvé est complété avec le rapport de présentation de la modification simplifiée n°2 ;
- **Les orientations d'aménagement et de programmation.**
 - L'OAP de la zone 1Aub de la Cure est modifiée afin de permettre sa réalisation ;

Justifications



AR Prefecture

005-210501839-20230704-2023_079-DE
Reçu le 06/07/2023

La modification simplifiée n°1 du PLU a uniquement pour objectif d'adapter l'OAP de la Cure sur la zone 1AUB afin de permettre sa réalisation.

	Éléments de constats et d'enjeux	Orientations d'aménagement
Topographie et paysage	Implanté entre 1 270 m et 1 285 m d'altitude, le site présente une pente de 11% lui conférant l'aspect d'une enclave verte dominée par l'Eglise Saint-Pancrace. La zone 1AUB est délimitée par quelques franges boisées et est exploitée en tant prairie permanente.	L'aménagement de la zone 1AUB devra suivre les courbes de niveaux tout en préservant les perspectives visuelles sur l'Eglise Saint-Pancrace.
Trame viaire	Incluse dans les dents creuses et en limite Nord de l'urbanisation existante, la zone est encadrée par la rue de la Croix Bretagne se connectant plus bas à la route des Espagnols via la rue de la Vibourelle. Cet axe d'une largeur suffisante de 8 m sur le haut (secteur de la rue de la Croix Bretagne) et passe ensuite à 4 m sur le bas (secteur de la rue de la Vibourelle). C'est pourquoi un emplacement réservé (n°11) à vocation d'élargissement de cette section a été défini au PLU.	L'accès à la zone se réalisera par la rue de la Croix de Bretagne à l'Ouest et par le chemin Saint-Pancrace au Sud. Il n'est pas imposé de bouclage routier bien que celui-ci soit conseillé. En l'absence de celui-ci une aire de retournement adaptée aux véhicules des services publics sera imposée. En l'absence de voie de bouclage, une aire de retournement adaptée aux véhicules des services publics sera imposée. L'accès à la partie Nord de la zone, correspondant en cas de phasage à la phase 2, se réalisera depuis l'accès central réalisé dans la phase 1. En cas de possibilités techniques, un bouclage pourra en plus être réalisé avec la rue de la Croix de Bretagne.
Programme d'opération	Sur ce secteur, le bâti s'est développé à partir du tissu dense de La Mourande formant une enveloppe urbaine lâche de type résidentiel et fragmentée par des rues et chemins se raccordant à la route des Espagnols. L'ensemble des constructions correspond à un habitat individuel de type R+1 et R+2.	L'organisation du quartier doit être envisagée selon plusieurs approches : <ul style="list-style-type: none"> • La réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, est un pré-requis; • L'aménagement de la zone se réalisera sous la forme d'une ou deux opération(s) d'aménagement d'ensemble qui pourront être phasées comme l'illustre le schéma de principe. En cas de phasage, l'aménagement de la phase 2 sera conditionné par l'achèvement de la phase 1. • 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 : <ul style="list-style-type: none"> ○ 40% minimum de logements en habitat collectif ; ○ 25% maximum de logement en habitat individuel ;

- le reliquat en habitat intermédiaire.

En cas de phasage, les logements en habitat collectif et individuel devront être réalisés dans la phase 1. Le reliquat des habitats intermédiaires sera réalisé dans la phase 2.

- ~~Les constructions devront avoir une consommation énergétique neutre sur la base de la RT2020.~~ Les constructions devront respecter la réglementation thermique en vigueur. Pour cela elles s'attacheront à avoir des formes compactes et une conception bio-climatique 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.

NB : L'ensemble des servitudes légales privées ou publiques seront à prendre en compte et à respecter dans tout projet d'aménagement.

Il s'agit ici d'adapter l'OAP et de permettre la réalisation de l'aménagement de la zone sous forme d'une ou de deux opérations d'aménagement d'ensemble en permettant également un phasage.

La zone 1AUb sur laquelle l'OAP de la Cure s'applique est composée de terrains appartenant à de nombreux propriétaires. L'aménagement de la zone est ainsi difficile à mettre en œuvre et depuis l'approbation du PLU, les terrains ne se sont pas bâtis.

Afin de débloquent l'urbanisation de la zone, la réalisation d'opération d'aménagement d'ensemble est maintenue et pourra s'appliquer soit sur la totalité de la zone soit être scindée en deux et se réaliser en phases.

La zone est identifiée comme PU1 au SCoT du Briançonnais.

La densité de 35logements/ha minimale et les mixités de formes urbaines reste applicable à l'échelle de la zone. En cas de phasage, les logements collectifs et individuels devront être réalisés en phase 1 ce qui conditionnera le reliquat de logements intermédiaires dans la phase 2.

Le schéma de l'OAP de la Cure est également modifié afin de permettre la réalisation de l'aménagement de la zone. Schéma de l'OAP dans le PLU actuellement opposable :

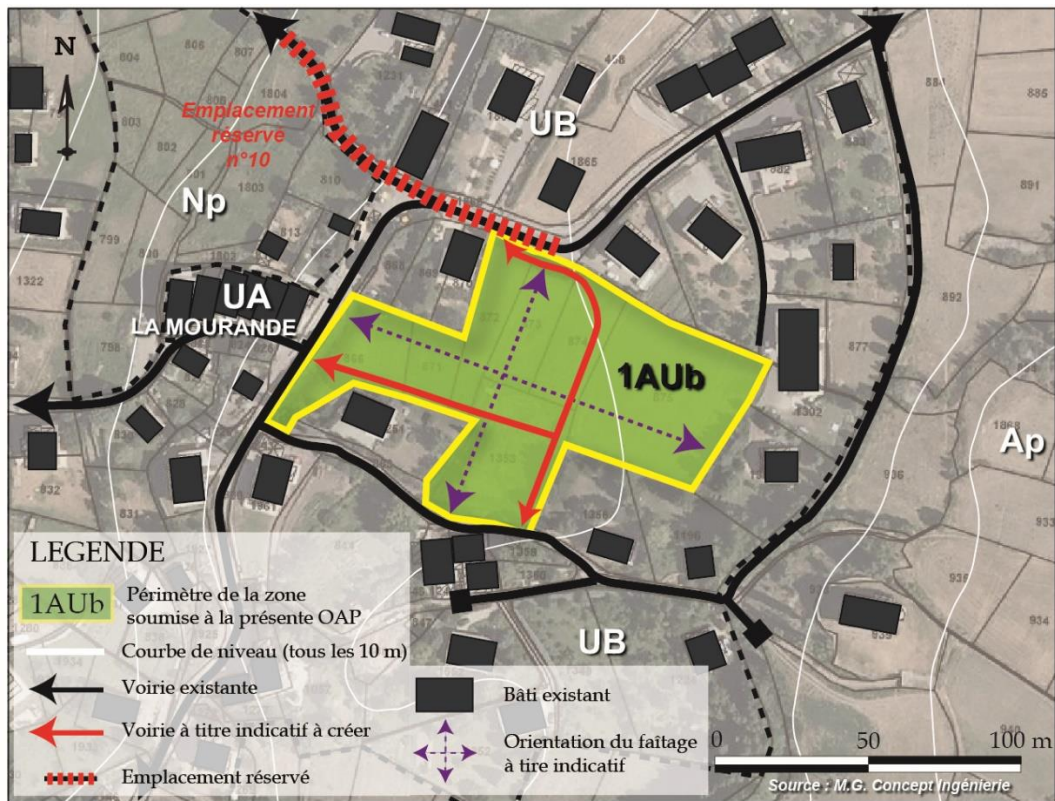
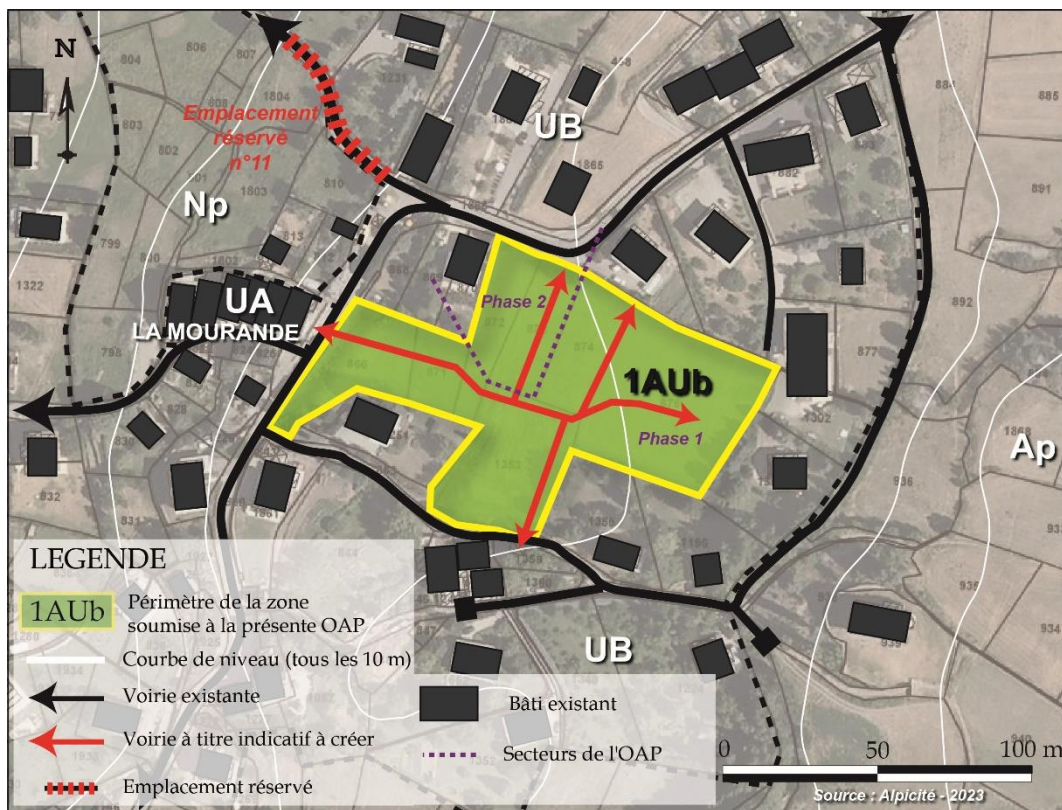


Schéma de l'OAP modifié :



MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2 DU PLU DE VILLARD-SAINT-PANCRACE

Pièce n°1 : Rapport de présentation - SARL Alpicité

AR Prefecture

005-210501839-20230704-2023_079-DE
Reçu le 06/07/2023

Afin de permettre la réalisation de l'opération sur la zone les modifications suivantes sont apportées :

- les voiries à créer sont redéfinies permettant de définir le réseau viaire à créer en phase 1 et celui à créer en phase 2 ;
- les orientations des faitages ont été supprimées car n'étant pas adaptées au terrain – les orientations sont ainsi libres ;
- la délimitation des 2 phases pouvant être réalisées a été matérialisée.

Enfin, le numéro et l'emprise de l'emplacement réservé au Nord de l'OAP ont été rectifiés.

Incidences de la mise en œuvre de la modification simplifiée n°2 sur l'environnement



AR Prefecture

005-210501839-20230704-2023_079-DE
Reçu le 06/07/2023

Les incidences du projet sur l'environnement de la présente modification simplifiée n°2 **sont nulles** puisque les modifications apportées à l'OAP ne sont pas de nature à avoir des incidences sur les composantes de l'environnement.

La zone 1Aub comporte déjà une OAP permettant la réalisation minimum de 26 logements (soit une densité minimale de 35 logements par hectare). La création de 2 secteurs dans l'OAP n'augmente pas le nombre de logements pouvant être réalisés et l'incidences sur l'environnement reste la même.

Ainsi, aucune zone n'est modifiée, il n'y a aucune augmentation ni réduction de zones.

Par ailleurs la présente modification a été soumise à examen au cas par cas auprès de la Mission Régionale d'Autorité environnementale Provence Alpes Côte d'Azur qui a conclu par avis n°CU-2023-3355 du 29 mars 2023 à la non nécessité de soumettre à évaluation environnementale le projet de modification simplifiée n°2 du PLU.