

**Département des  
HAUTES-ALPES**  
**Arrondissement  
de BRIANCON**

**MAIRIE DE VILLARD SAINT PANCRACE**

**EXTRAIT DU REGISTRE  
DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL**

**Séance Ordinaire du 4 juillet 2023**

**Date de la**

**Convocation :**

30 juin 2023

**Date d'Affichage :**

6 juillet 2023

**Objet :** Délibération n° 2023-081

Approbation du dossier de création de la Zone d'Aménagement Concerté Champ Queyra à Villard Saint Pancrace

**Conseillers en exercice : 14 - Présents : 12 – Nombre de pouvoirs : 2**

**Etaient présents** : MM. ARNAUD Cyril (à partir de la délibération n° 2023-080), ARNAUD Patricia, AUGIER Laëtitia, CORDIER Georges, COULOM Nicolas, FAURE BRAC Christian, FINE Sébastien, GRANET Céline (à partir de la délibération n° 2023-082), GUIGUES Véronique, MASSON Jean-Pierre, MOYA Nadine, PONS Nicolas, ROUX Catherine.

**Etaient représentés** : Mme ROMAN Leslie par Mme AUGIER Laëtitia, M. ARNAUD Cyril par Mme GUIGUES Véronique, Mme GRANET Céline par M. PONS Nicolas.

**Absents excusés** : M. ARNAUD Cyril (délibérations n° 2023-067 à 079), GRANET Céline (délibérations n° 2023-067 à 081), ROMAN Leslie.

**M. FAURE BRAC Christian a été élu secrétaire de séance.**

Monsieur le Maire soumet au Conseil Municipal le rapport suivant :

La procédure de Zone d'Aménagement Concertée concernant le projet d'aménagement d'une zone de logement au lieu-dit Champ Queyra à Villard-Saint-Pancrace, portant sur une superficie d'environ 2,9 hectares, a été engagée par délibération n°2022-048 du Conseil Municipal du 12 avril 2022.

Situé en prolongement direct de la zone actuellement urbanisée, et proche du centre-bourg de Villard-Saint-Pancrace ainsi que des commerces et services, ce secteur est inscrit en zone 1AUa au PLU en vigueur, avec une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) spécifique sur ce site. Il est également identifié dans le SCoT de la Communauté de Communes du Briançonnais comme extension urbaine avec le site de projet urbain de niveau 2 (PU-2).

Les objectifs de la ZAC en matière de développement urbain et économique sont les suivants :

- Répondre aux demandes de logements permanents dans le briançonnais.
- Eviter l'étalement urbain en venant s'implanter en continuité du centre-bourg du village.
- Favoriser une mixité des formes urbaines : logements individuels, logements mitoyens, logements collectifs, etc. permettant de répondre à la diversité des demandes de la population.
- Créer du logement accessible à tous avec notamment une part de logements sociaux ou d'accession aidée.
- Favoriser le développement de l'économie locale en implantant et en pérennisant des nouvelles populations.
- Dynamiser la vie du centre bourg et de ses équipements (école...) ;
- Améliorer l'accès au Centre Montagne et plus largement au hameau des Ayes et aux sites d'altitudes.

Ces orientations ont présidé à l'élaboration du dossier de création de la ZAC et la détermination de son périmètre.

Dans ce cadre, il y a lieu aujourd'hui de se prononcer sur le dossier de création de la ZAC, ainsi que sur la décision de création de la ZAC. Toutes les observations et les remarques émises à l'occasion de la concertation ont été prises en compte et ont permis de compléter le projet d'aménagement présenté dans le dossier de création de la ZAC.

Rappels des éléments constitutifs d'un dossier de création :

Conformément à l'article R\*311-2 du code de l'urbanisme, le dossier de création d'une ZAC doit comprendre :

- a) 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 ;
- b) Un plan de situation ;
- c) Un plan de délimitation du ou des périmètres composant la zone ;
- d) L'étude d'impact définie à l'article R\*122-5 du code de l'environnement lorsque celle-ci est requise en application des articles R\*122-2 et R\*122-3-1 du même code (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 R\*122-2 du code de l'environnement (projet inférieur à 10 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher et de moins de 5 ha de terrain) ;

Le dossier précise également si la part communale de la taxe d'aménagement sera ou non exigible dans la zone.

Le dossier de création de la ZAC du Champ Queyra est joint en annexe à la présente délibération.

Dans ce cadre, il y a lieu de préciser notamment les éléments suivants, en vue de l'adoption du dossier de création et de la décision de création de la ZAC.

→ Le périmètre :

Le périmètre de la ZAC est circonscrit par la RD36 aussi nommée la route des Espagnols au nord-ouest, 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, et enfin au sud-ouest par une zone agricole.

L'emprise foncière de la ZAC est de 2,9 hectares environ, et le secteur est classé en zone 1AUa au PLU de la commune.

Le périmètre de la ZAC figure en partie III du dossier de création joint en annexe.

→ Les caractéristiques essentielles du projet :

La ZAC du Champ Queyra s'inscrit dans les objectifs de développement d'un quartier résidentiel avec pour objectif majeur la création de logements.

Le schéma d'aménagement de la ZAC qui a été défini dans le présent dossier de création repose sur les grands principes d'aménagement suivants :

- Intégration des nouvelles constructions dans la silhouette urbaine globale (teinte des constructions, volumétrie, structure urbaine, densité...) et prise en compte des points de vue du site depuis l'extérieur de l'aire de projet,
- Création d'espaces publics participant à la qualité du cadre de vie,
- Inspiration de la typologie architecturale locale pour les futures constructions,
- Préservation et valorisation des haies bocagères et des cordons boisés existants,
- Préservation et valorisation des cheminements doux reliant le village et l'espace naturel à la zone de projet,

- Conservation des canaux d'irrigation et mise en valeur de ceux-ci le long de cheminements piétons. Le schéma d'aménagement a été élaboré suite à la réalisation de plusieurs études préalables, et l'ensemble des contraintes techniques (circulatoires, hydrauliques, paysagères, risques, écologiques) ont ainsi été prises en compte.

→ Le programme global prévisionnel des constructions et des aménagements :

La ZAC propose un programme d'aménagement visant à répondre aux objectifs décrits précédemment, et prévoit plus particulièrement :

- Un programme de l'ordre de 105 logements pour une surface de plancher totale de l'ordre de 9 800 m<sup>2</sup> selon la décomposition suivante :

Logements collectifs	40%	42 logements	3 000 m <sup>2</sup> de SdP
Logements individuels	25%	26 logements	3 500 m <sup>2</sup> de SdP
Logements mitoyens, intermédiaires, petit collectifs...)	35%	37 logements	3 300 m <sup>2</sup> de SdP
	100%	105 logements	9 800 m <sup>2</sup> de SdP

Cette programmation pourra être affinée au stade du dossier de réalisation mais ne devra pas dépasser 9 800 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale. Des activités économiques de services ou de commerces pourront éventuellement être ajoutée dès lors que la surface de plancher totale n'est pas dépassée et que la densité minimale à l'échelle de la zone est d'au moins 35 logements / ha. Les logements devront comporter une mixité de formes urbaines (individuels, intermédiaire, mitoyens, collectifs...) conformément aux dispositions du SCoT du Briançonnais.

- Au moins 35% de logements sociaux (accession, BRS, locatif ...) ou familiaux au sens du SCoT du Briançonnais.
- 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.

→ Régime fiscal de la ZAC au regard de la taxe d'aménagement :

Conformément aux articles 1635 quater A et suivants du code général des impôts et L331-1 et L331-2 du code de l'urbanisme, les constructions et aménagements édifiés à l'intérieur de la zone seront exclus du champ d'application de la taxe d'aménagement, pour sa part communale.

→ Mesures environnementales :

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.

Toutefois, afin de répondre aux enjeux d'intégration environnementale, paysagère, de gestion efficiente et intégrée des eaux pluviales, de préservation de l'environnement, et de manière générale d'inscrire ce projet dans une démarche de développement durable, l'ensemble de ces aspects ont été étudiés et feront partie intégrante des différentes phases de conception et de mise en œuvre à venir de l'opération.

Par ailleurs, afin de compléter ces objectifs, la Commune souhaite engager une démarche qualité afin d'appliquer concrètement des principes de durabilité à ce projet de ZAC, notamment par une démarche environnementale intégrée, favorisant notamment les modes doux de déplacement, la durabilité des constructions et économie dans la gestion de l'eau et de l'énergie.

Enfin, une procédure de concertation préalable a été menée pour ce projet, conformément aux termes de la délibération du Conseil Municipal du 12 avril 2022 qui en fixait les modalités. Le bilan de cette concertation a été réalisé et fait l'objet d'une délibération spécifique préalablement à la présente délibération.

Telles sont les raisons qui nous incitent à proposer au Conseil Municipal de prendre la délibération ci-après :

**Le Conseil Municipal,**

**Entendu le rapport de Monsieur le Maire ;**

**Vu**

- Le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- Le Code de l'Urbanisme, et notamment ses articles R\*311-1, R\*311-2, R\*311-3, R\*311-5, L331-1 et L331-2 ;
- Le Code Général des Impôts, et notamment ses articles 1635 quater A et suivants ;
- Le Code de l'Environnement, et notamment ses articles R\*122-2, R\*122-3-1 et R\*122-5 ;
- La délibération n° 2022-048 du Conseil Municipal du 12 avril 2022 relative au lancement de la ZAC et définissant les modalités de la concertation préalable ;
- La délibération du Conseil Municipal du 4 juillet 2023 approuvant le bilan de la concertation.

**Oui le rapport ci-dessus,**

**Considérant**

- Que les tous les dossiers et études qui concourent à la création de la ZAC ont été réalisés.
- Que les conclusions de la concertation publique ont été prises en compte dans le projet.

**Délibère à l'unanimité**

**Article 1 :**

Est approuvé le dossier de création de la Zone d'Aménagement Concerté du Champ Queyra sur la commune de Villard-Saint-Pancrace, tel qu'annexé à la présente délibération.

**Article 2 :**

La Zone d'Aménagement Concerté du Champ Queyra est créée, selon les caractéristiques précédemment décrites et selon le périmètre figurant dans le dossier de création ci-annexé.

**Article 3 :**

La part communale de la taxe d'aménagement ne sera pas exigible des constructions et aménagements à réaliser dans la Zone d'Aménagement Concerté dans les conditions définies par les articles 1635 quater A et suivants du Code Général des Impôts.

**Article 4 :**

La présente délibération fera l'objet des mesures de publicité prévues à l'article R\*311-5 du Code de l'Urbanisme.

**Article 5 :**

Le dossier complet relatif à la création de la ZAC, avec notamment, les procédures de concertation et de mise à disposition du public seront tenues à la disposition du public à la mairie de Villard-Saint-Pancrace aux jours et heures habituelles d'ouverture.

Ainsi fait et délibéré les jour mois et an susdits.

Pour copie conforme.

Le Maire,

Sébastien FINE

