

DEPARTEMENT DES HAUTES-ALPES (05)

COMMUNE DE SAINT-CREPIN (05136)

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME



1. RAPPORT DE PRESENTATION

Révision générale du PLU approuvée le : 28 Juin
2019

Modification simplifiée n°1 approuvée le :
..../..../.....

Alpicité
Urbanisme, Paysage,
Environnement

Sommaire

Sommaire	2
Chapitre 1 : Objectifs de la modification simplifiée n°1 du PLU	3
Chapitre 2 : Présentation et justification des modifications apportées aux orientations d'aménagement et de programmation	5
1. Suppression de l'obligation de ne pas créer de délaissé inférieur à 4000 m ²	5
2. Déplacement d'un espace partagé / retournement et correction d'une erreur matérielle en légende	5
Chapitre 3 : Présentation et justification des modifications apportées au règlement écrit	8
Chapitre 4 : Présentation et justification des modifications apportées au règlement graphique	9
1. Suppression de l'emplacement réservé n°18	9
2. Suppression de l'emplacement réservé n°21	9
3. Extraits avant/après	9
Chapitre 5 : Présentation et justification des modifications apportées aux annexes (liste des emplacements réservés)	10
Chapitre 6 : Incidences du projet sur l'environnement	11
1. Modification des orientations d'aménagement et de programmation du secteur n°3 « La Cournette » et mise en cohérence du règlement écrit	11
1.1 La suppression de l'obligation de ne pas créer de délaissé inférieur à 4000 m ²	11
1.2 Déplacement d'un espace partagé/aire de retournement	11
2. Suppression des emplacements réservés n°18 et 21	11

Chapitre 1 : Objectifs de la modification simplifiée n°1 du PLU

La commune de Saint-Crépin a approuvé son plan local d'urbanisme (PLU) le 28 juin 2019 par délibération du conseil municipal.

Le PLU prévoit une zone à urbaniser à caractère résidentiel au lieu-dit « La Cournette », d'une superficie de 2,3 ha, concernée par des orientations d'aménagement et de programmation. Afin de prendre en compte des problématiques liées au foncier, la commune souhaite :

- Supprimer l'obligation de ne pas créer de délaissé inférieur à 4000 m² dans l'aménagement de la zone ;
- Déplacer un espace partagé ou espace de retournement

Par ailleurs, depuis l'approbation du PLU, deux emplacements réservés ont été aménagés conformément à leur destination. Aussi, il convient de mettre à jour le règlement graphique en supprimant ces emplacements réservés.

Pour permettre cette évolution, une modification simplifiée a été prescrite par arrêté du Maire.

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 :

- les possibilités de construire ne sont pas majorées de plus de 20% dans une zone ;
- les possibilités de construire ne sont pas diminuées ;
- les 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 :

« La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :

1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 ;

2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;

3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle ;

4° Dans les cas prévus au II de l'article L. 153-31.

Cette procédure peut être à l'initiative soit du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire d'une commune membre de cet établissement public si la modification ne concerne que le territoire de cette commune, soit du maire dans les autres cas. »

L'article L.153-47 du code de l'urbanisme 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. Lorsque le projet de modification simplifiée procède d'une initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur le territoire de celle-ci, le bilan de la mise à disposition est présenté par ce maire devant l'organe délibérant de l'établissement public, qui délibère sur le projet dans les trois mois suivant cette présentation. »

Les pièces du dossier du PLU concernées par la première modification sont les suivantes :

- **Le rapport de présentation** (pièce 1) : le rapport de présentation du PLU est complété avec le présent rapport de présentation ;
- **Les orientations d'aménagement et de programmation** (pièce 3) ;
- **Le règlement écrit et documents graphiques** (pièce 4) ;
- **Liste des emplacements réservés** (pièce 5).

Les autres pièces du PLU demeurent inchangées.

Chapitre 2 : Présentation et justification des modifications apportées aux orientations d'aménagement et de programmation

1. Suppression de l'obligation de ne pas créer de délaissé inférieur à 4000 m²

Afin sans doute d'éviter la création de dents creuses difficilement mobilisables ultérieurement, les orientations d'aménagement relatives au secteur de la Cournette imposent la réalisation d'une ou de plusieurs opérations d'ensemble (tranches successives) compatibles avec le schéma d'urbanisation, d'au moins 4000 m² d'un seul tenant, sans délaissés inférieur à cette surface.

Aujourd'hui, le fait de ne pas pouvoir créer de délaissés inférieur à 4000 m² compromet l'aménagement de la zone, au regard d'une problématique foncière concernant quelques parcelles situées au sud de la zone dans une situation d'indivision complexe.

Afin de ne pas compromettre l'aménagement de la zone, il est donc proposé de modifier l'orientation comme suit :

■ Les conditions d'aménagement

Ce secteur AUba est immédiatement urbanisable mais nécessite une ou plusieurs opérations d'ensemble (tranches successives) compatibles avec le schéma d'urbanisation ci-joint, d'au moins 4000 m² d'un seul tenant, ~~sans délaissés inférieur à cette surface~~.

La densité nette (voirie et espaces partagés non compris) de l'ensemble est d'au moins 15 logements à l'hectare, soit une densité brute de 12,5 logements à l'hectare.

D'après le Plan communal de Prévention des Risques Naturels prévisibles, ce secteur est concerné par un zonage inconstructible (zone rouge – en rose sur l'extrait du plan de zonage du PLU ci-dessus – page 16). Les prescriptions du PPRN s'imposant au PLU, les corridors inconstructibles (< 5 % de la surface totale) ne recevront pas de constructions.

Proposition de modification des orientations relatives aux conditions d'aménagement

2. Déplacement d'un espace partagé / retournement et correction d'une erreur matérielle en légende

Les orientations d'aménagement prévoient deux espaces partagés (pouvant constituer une aire de stationnement, placette...) ou de retournement.

Afin de prendre en compte la problématique foncière explicitée dans le paragraphe précédent, et donc de ne pas compromettre l'aménagement de la zone, il est proposé de décaler l'un de ces espaces sur une trentaine de mètres plus au sud, toujours en bordure de la voie de desserte.

Cette modification permettra d'optimiser la desserte de la zone, au regard des problématiques foncières rencontrées.

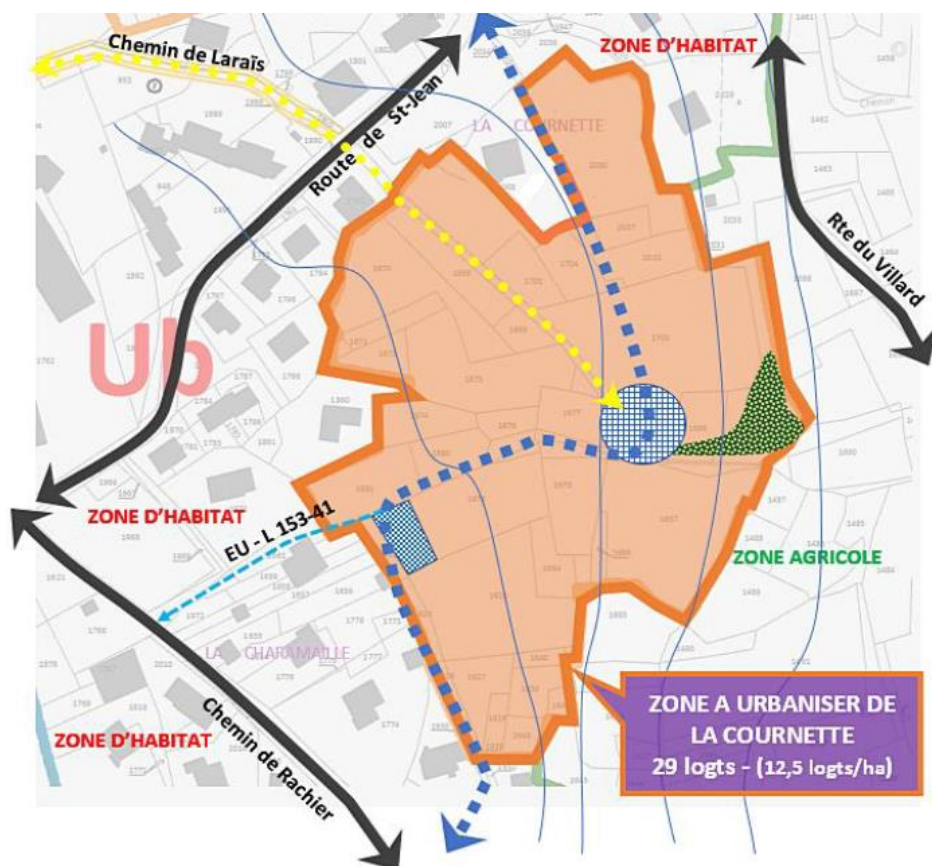


Schéma d'urbanisation avant modification

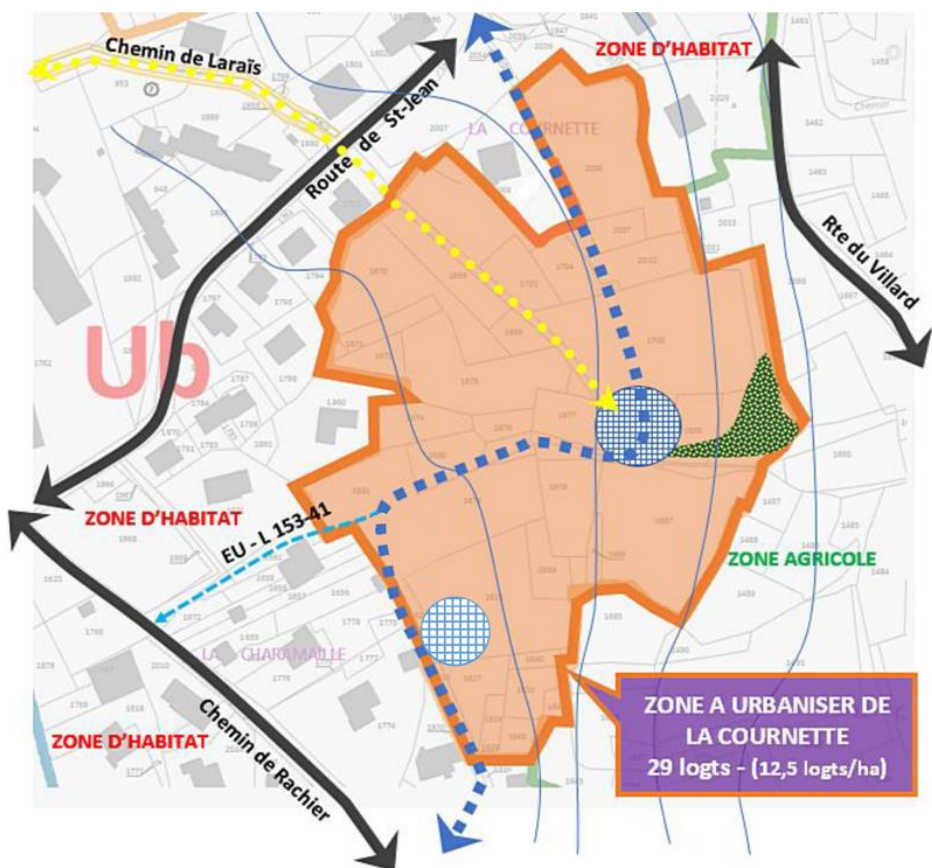
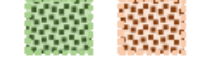


Schéma d'urbanisation après modification

A noter que la légende pour « espaces partagés ou retournement » implique une aire de retournement si le figuré est en bleu uni. Toutefois, dans la mesure où aucun aplat bleu uni n'apparaît sur la carte, la mention a été supprimée. Le motif quadrillé correspondra donc à un espace public qui peut prendre la forme d'une aire de stationnement, d'une placette ou d'une aire de retournement.

LEGENDE OAP

	LIMITE/EMPRISE DE SECTEUR A URBANISER
	DESSERTE EXTERNE EXISTANTE (ou à améliorer)
	DESSERTE INTERNE A CREER (tracé de principe)
	ESPACES PARTAGES (stationnement, placette, ...) ou RETOURNEMENT (bleu uni)
	LIAISON "DOUCE" (piétonne, cycles - tracé de principe)
	ELEMENTS DU SITE A CONSERVER/INTEGRER (végétation existante, clapier, talweg...)
	Repérages photographiques

Légende avant modification

LEGENDE OAP

	LIMITE/EMPRISE DE SECTEUR A URBANISER
	DESSERTE EXTERNE EXISTANTE (ou à améliorer)
	DESSERTE INTERNE A CREER (tracé de principe)
	ESPACES PARTAGES (stationnement, placette, ...) ou RETOURNEMENT
	LIAISON "DOUCE" (piétonne, cycles - tracé de principe)
	ELEMENTS DU SITE A CONSERVER/INTEGRER (végétation existante, clapier, talweg...)
	Repérages photographiques

Légende après modification

Chapitre 3 : Présentation et justification des modifications apportées au règlement écrit

Il s'agit ici de mettre en cohérence le règlement de la zone AUb correspondant, entre autres, au secteur de la Cournette (classé AUba), avec les modifications apportées aux orientations d'aménagement et de programmation, relatives à la suppression de l'obligation de ne pas créer de délaissé inférieur à 4000 m².

Pour rappel, le fait de ne pas pouvoir créer de délaissés inférieur à 4000 m² compromet l'aménagement de la zone, au regard d'une problématique foncière concernant quelques parcelles situées au sud de la zone dans une situation d'indivision complexe.

Les modifications suivantes sont donc proposées :

Les utilisations du sol en zone **AUba** sont soumises à condition de réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble ("a") ~~portant sur la totalité de la surface du secteur concerné~~ (permis d'aménager, permis groupé, AFU, ZAC).

Proposition de modification du « chapeau » de la zone AUb

§.III. Les occupations et utilisations du sol figurant au §II ci-dessus, ne sont admises que si elles respectent aussi les conditions particulières ci-après :

♦ Dans toute la zone **AUba**, les constructions et utilisations du sol ne sont admises que dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble (permis d'aménager, permis groupé, AFU, ZAC) dans les conditions suivantes :

- ~~L'opération doit porter sur la totalité de la zone ou par tranches de 0,3 à 0,5 ha, comme indiqué au~~
Être compatible avec le dossier 3 : "Orientations d'aménagement et de programmation"(OAP).
- La densité minimale moyenne est indiquée pour chaque secteur d'aménagement au **dossier 3 – OAP** et rappelée ci-après :

Proposition de modification de la règle AUb 2

Chapitre 4 : Présentation et justification des modifications apportées au règlement graphique

1. Suppression de l'emplacement réservé n°18

L'emplacement réservé n°18, d'une superficie de 600 m² et d'une largeur de 3 m, a été inscrite au PLU au bénéfice de la commune afin de permettre l'aménagement piétonnier et paysager de l'entrée Sud du village. Ces aménagements ayant été réalisés, il convient de supprimer l'emplacement réservé.

2. Suppression de l'emplacement réservé n°21

L'emplacement réservé n°21, d'une superficie de 600 m² et d'une largeur de 3 m, a été inscrite au PLU au bénéfice de la commune afin de permettre l'aménagement piétonnier et paysager de l'entrée Sud du village. Ces aménagements ayant été réalisés, il convient de supprimer l'emplacement réservé.

3. Extraits avant/après

Les emplacements réservés ne sont pas renumérotés, afin de garder une cohérence entre le numéro des emplacements réservés actuels et les justifications apportées dans le rapport de présentation de la révision générale.



Emplacements réservés n°18 et 21 avant modification



Emplacements réservés n°18 et 21 après modification

Chapitre 5 : Présentation et justification des modifications apportées aux annexes (liste des emplacements réservés)

La liste des emplacements réservés est modifiée afin de prendre en compte la suppression des emplacements réservés n°18 et n°21. (cf. chapitre 3 du présent document).

Chapitre 6 : Incidences du projet sur l'environnement

Pour rappel, la modification simplifiée du PLU de Saint-Crépin a pour objectifs :

- La modification des orientations d'aménagement et de programmation du secteur n°3 « La Cournette » afin de permettre la réalisation d'un projet résidentiel, en prenant en compte les contraintes foncières du secteur, avec :
 - o La suppression de l'obligation de ne pas créer de délaissé inférieur à 4000 m² dans le phasage des opérations d'aménagement ;
 - o Modification de la desserte du secteur pour donner la possibilité de créer une voie en impasse plutôt qu'une voie de bouclage
- La suppression des emplacements réservés n°18 et 21, les aménagements ayant été réalisés.

1. Modification des orientations d'aménagement et de programmation du secteur n°3 « La Cournette » et mise en cohérence du règlement écrit

Concernant la modification des OAP du secteur de « la Cournette », il convient de préciser que le secteur concerné par les OAP est classé en zone à urbaniser au PLU, ce qui signifie que les impacts environnementaux liés à l'urbanisation de cette zone, et notamment les impacts sur le site Natura 2000, ont été pris en compte dans l'évaluation environnementale initiale (révision générale du PLU approuvée en 2019). La question est donc de savoir si les modifications spécifiques des OAP proposées auront des incidences significatives supplémentaires sur l'environnement.

1.1 La suppression de l'obligation de ne pas créer de délaissé inférieur à 4000 m²

La proposition de supprimer l'obligation de ne pas faire de délaissés inférieurs à 4000 m² dans l'aménagement de la zone doit être examinée en termes de son impact environnemental marginal. Une plus grande flexibilité dans la taille des délaissés pourrait occasionner, en fonction de la localisation du délaissé, la création de dents creuses, et donc une moins bonne optimisation de l'aménagement du secteur. Toutefois, au regard des superficies concernées, il est considéré que cet inconvénient n'est pas de nature à avoir une incidence significative sur l'environnement.

1.2 Déplacement d'un espace partagé/aire de retournement

Le déplacement d'un espace partagé/aire de retournement permet de prendre en compte une problématique de maîtrise foncière. Cet espace sera déplacé à une trentaine de mètres au sud de l'espace initialement envisagé, toujours au sein de la zone à urbaniser. Aussi, il est considéré que cette modification est sans incidence significative sur l'environnement.

2. Suppression des emplacements réservés n°18 et 21

Concernant la suppression d'emplacements réservés pour lesquels les aménagements ont été mis en œuvre, il s'agit simplement de mettre à jour le règlement graphique en tenant compte des aménagements réalisés : cette modification est donc sans incidence sur l'environnement.