

Département des Hautes-Alpes



Commune de Saint Jean Saint Nicolas

MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

NOTICE EXPLICATIVE

Modification simplifiée approuvée par délibération du Conseil Municipal du 20/10/2022

Le Maire
Rodolphe Papet



Octobre 2022

PLU initial approuvé le 21 juillet 2020

Auteurs : DD / CK



Atelier d'urbanisme et environnement CHADO

1 impasse du muséum

05000 GAP

☎ : 04.92.21.83.12 / 06.83.90.29.62

atelierchado@orange.fr

PLAN LOCAL D'URBANISME

Sommaire

MOTIFS DE LA MODIFICATION ET CHOIX DE LA PROCEDURE	3
<i>Motifs et objectifs de la modification simplifiée.....</i>	<i>4</i>
<i>Procédure retenue</i>	<i>5</i>
DETAIL DES MODIFICATIONS APORTEES AU PLU	6
MODIFICATION DES OAP POUR RETRANSCRIRE LES NOUVEAUX PRINCIPES D'ORGANISATION DES VENELLES ET TRAVERSES PROJETEES POUR LE SECTEUR DE LA RUE DE LA TOURNEE.....	7
<i>Contexte et motifs</i>	<i>7</i>
<i>Modifications apportées.....</i>	<i>7</i>
SUPPRESSION DES EMPLACEMENTS RESERVES N°10, 11, 12 ET 14,	10
MISE A JOUR DU CADASTRE.....	11
INCIDENCES DE LA MODIFICATION	12

Motifs de la modification et Choix de la procédure

Motifs et objectifs de la modification simplifiée

Depuis la mise en œuvre du PLU révisé en juillet 2020, de nombreuses zones constructibles du PLU se sont aménagées et/ou bâties. Le secteur de la rue de La Tournée présente plus de difficultés à s'urbaniser, malgré sa situation privilégiée en centre bourg et l'élaboration d'une étude de programmation retranscrite au sein du PLU.

Le projet d'habitat multigénérationnel sur la parcelle de la mairie est toujours d'actualité et devrait voir le jour prochainement tout comme le gymnase. La « traverse de l'Estripa » est en cours de finition (projet de venelle centrale inscrite aux OAP du secteur).

Après sollicitation de différents propriétaires du secteur, le conseil municipal s'est réinterrogé sur la pertinence de conserver 3 venelles pénétrantes entre la rue de La Tournée et le centre bourg. La pertinence de la « traverse de l'Estripa » est aujourd'hui avérée, à contrario les 2 autres pourraient être supprimées. La venelle initialement à l'ouest du quartier de La Tournée serait remplacée par une voie pénétrante qui dessert les différentes unités foncières.

En effet, le projet de tracé prôné aux OAP actuelles vient contraindre fortement certaines parcelles, là où soit l'organisation existante des unités foncières permet d'ores et déjà une desserte cohérente soit la création d'une simple pénétrante avec possibilité de retournement permet d'assurer la desserte du cœur des îlots. Cette nouvelle organisation serait moins coûteuse pour la collectivité et soulève moins d'opposition par les propriétaires riverains. Elle permettrait une viabilisation plus rapide du secteur puisque plus consensuelle.

Également, la mise à jour des plans cadastraux faisant apparaître l'emprise de la voie communale de La Tournée a été ultérieure à l'approbation du PLU en juillet 2020. Le tracé de cette voie n'apparaît donc pas aux plans de zonage du PLU actuel. La commune souhaite profiter de la présente modification du PLU pour mettre à jour les fonds cadastraux des plans de zonage du PLU afin d'en faciliter leur compréhension par le public en particulier pour le secteur de la rue de La Tournée.

Les objectifs de cette modification sont donc :

- ⇒ De procéder à une modification des OAP afin de retranscrire les nouveaux principes d'organisation des venelles et traverses projetées pour le secteur de la rue de La Tournée,
- ⇒ De supprimer les emplacements réservés n°10 et 14 avec l'abandon du projet des venelles sur les emprises initialement imaginées pour l'ER n°10 et 14,
- ⇒ De supprimer les emplacements réservés dans le secteur de La Tournée suite à la réalisation de la « traverse de l'Estripa » (en cours de finition) et donc à l'achat des emprises nécessaires (ER n°11 et 12),
- ⇒ De mettre à jour les fonds cadastraux des plans de zonage du PLU suite à la mise à jour des plans cadastraux (dessin de l'emprise de la voie communale de La Tournée).

Procédure retenue

Les différents points objet de la présente modification :

- N'apporteront pas une majoration de plus de 20 % des possibilités de construire résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan puisque le règlement des zones concernées permet d'ores et déjà des possibilités de constructions et de réhabilitations similaires,
- Ne diminueront pas les possibilités de construire des zones concernées,
- Ne réduiront pas la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

La modification simplifiée du PLU consiste uniquement en une modification de points du règlement graphique, de la liste des emplacements réservés et des orientations d'aménagements et de programmation. Les autres pièces du PLU ne sont pas modifiées (PADD, règlement écrit et annexes).

Les capacités de densification et de mutation des espaces bâtis au PLU, les objectifs du document en matière de maîtrise de la consommation d'espaces, les objectifs en matière de création de logements ne sont pas modifiés dans le cadre de cette procédure.

Au titre des articles L.153-41, à L151-45, une procédure de modification simplifiée du PLU permet donc de modifier les différents points objet de la présente procédure.

Détail des modifications apportées au PLU

MODIFICATION DES OAP POUR RETRANSCRIRE LES NOUVEAUX PRINCIPES D'ORGANISATION DES VENELLES ET TRAVERSES PROJETEES POUR LE SECTEUR DE LA RUE DE LA TOURNEE

Contexte et motifs

Malgré sa situation privilégiée en centre bourg et l'élaboration d'une étude de programmation retranscrite au sein du PLU, le secteur de la rue de La Tournée présente des difficultés à s'urbaniser.

Le projet d'habitat multigénérationnel sur la parcelle appartenant à la mairie est toujours d'actualité. Le gymnase devrait prochainement voir le jour finalement en extension de l'école existante. La « traverse de l'Estripa » est en cours de finition (projet de venelle centrale inscrite aux OAP du secteur).

L'avancement de ces projets ainsi que la sollicitation de différents propriétaires du secteur a amené le conseil municipal à se réinterroger sur les OAP définies sur le secteur et plus particulièrement la pertinence de conserver 3 venelles pénétrantes entre la rue de La Tournée et le centre bourg.

L'avancement des projets génère des petites modifications sur l'implantation initialement envisagée pour les équipements publics :

- ⇒ Le gymnase se fera finalement en extension de l'école existante,
- ⇒ La parcelle initialement destinée au gymnase accueillera de l'habitat, des équipements publics et d'intérêt collectif.

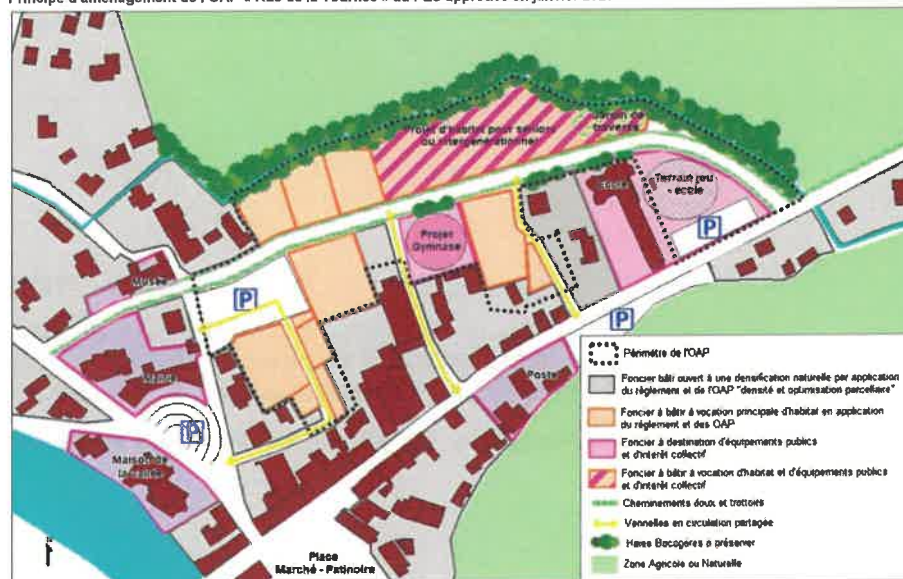
Le projet de venelles aux OAP du PLU approuvé en 2020 vient contraindre fortement certaines parcelles. La mise en œuvre de pénétrantes avec retournement assurerait tout autant la desserte du cœur de cet espace et serait moins coûteuses pour la collectivité. Les propriétaires sont favorables à ce scénario, l'organisation des unités foncières est cohérente avec ce scénario et l'avancement des projets cités ci-dessus confirme qu'il n'est pas nécessaire de créer autant de venelles.

Modifications apportées

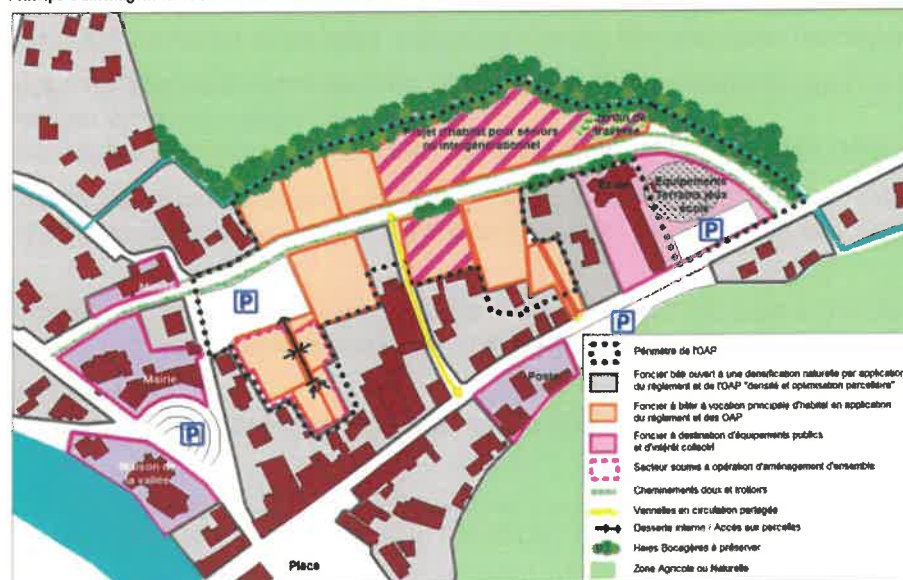
En cohérence avec le contexte et les motifs présentés ci-dessus, les modifications apportées sont :

- ⇒ Deux des 3 venelles sont supprimées, la venelle initialement à l'ouest du quartier de La Tournée est remplacée par une voie pénétrante qui dessert les différentes unités foncières. Les accès aux unités foncières sont précisés. Les parties soumises à implantation sont modifiées en conséquence et suivant le tissu urbain environnant.
- ⇒ Le projet de gymnase est déplacé à côté de l'école.

Principe d'aménagement de l'OAAP « Rue de la Tournée » au PLU approuvé en janvier 2020



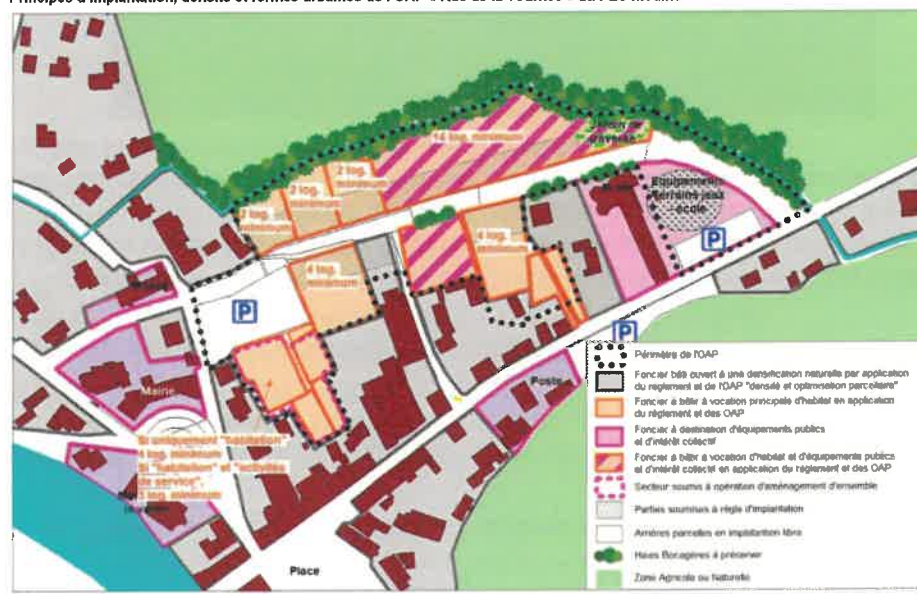
Principe d'aménagement de l'OAAP « Rue de la Tournée » au PLU modifié



Principes d'implantation, densité et formes urbaines de l'OAP « Rue de la Tournée » au PLU approuvé en janvier 2020



Principes d'implantation, densité et formes urbaines de l'OAP « Rue de la Tournée » au PLU modifié



SUPPRESSION DES EMPLACEMENTS RESERVES N°10, 11, 12 ET 14,

Suite à la réalisation de la « traverse de l'Estripa » (en cours de finition), la commune a acquis les emplacements n°11 et 12, il convient donc de les supprimer.

Comme évoqué précédemment, l'avancement des projets sur le quartier de la rue de la « Tournée » ainsi que la sollicitation de différents propriétaires du secteur a amené, le conseil municipal à se réinterroger sur les OAP définies sur le secteur et plus particulièrement la pertinence de conserver 3 venelles pénétrantes entre la rue de la Tournée et le centre bourg.

Le projet d'habitat multigénérationnel sur la parcelle appartenant à la mairie est toujours d'actualité. Le gymnase devrait prochainement voir le jour finalement en extension de l'école existante. La « traverse de l'Estripa » est en cours de finition.

Le projet de venelles aux OAP du PLU approuvé en 2020 vient contraindre fortement certaines parcelles. Après analyse et échange avec les propriétaires, soit l'organisation existante des unités foncières permet d'ores et déjà une desserte cohérente, soit la création d'une simple pénétrante avec possibilité de retournement permet d'assurer la desserte du cœur des îlots. Les propriétaires et les élus sont favorables à revoir le scénario d'aménagement car la nouvelle organisation imaginée est moins coûteuse pour la collectivité et soulève moins d'opposition par les propriétaires riverains. Elle permettrait une viabilisation plus rapide du secteur puisque plus consensuelle.

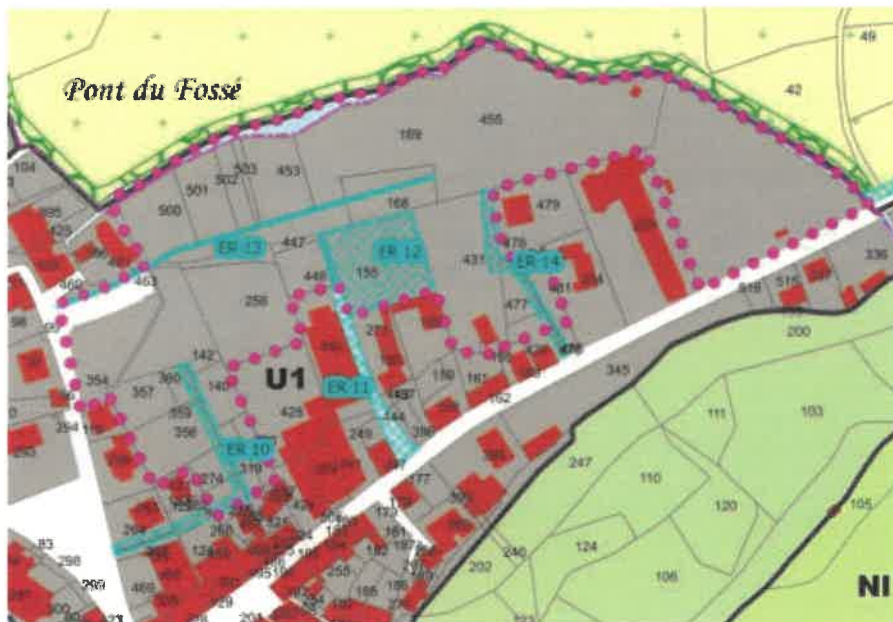


En conséquence de ce nouveau scénario d'aménagement :

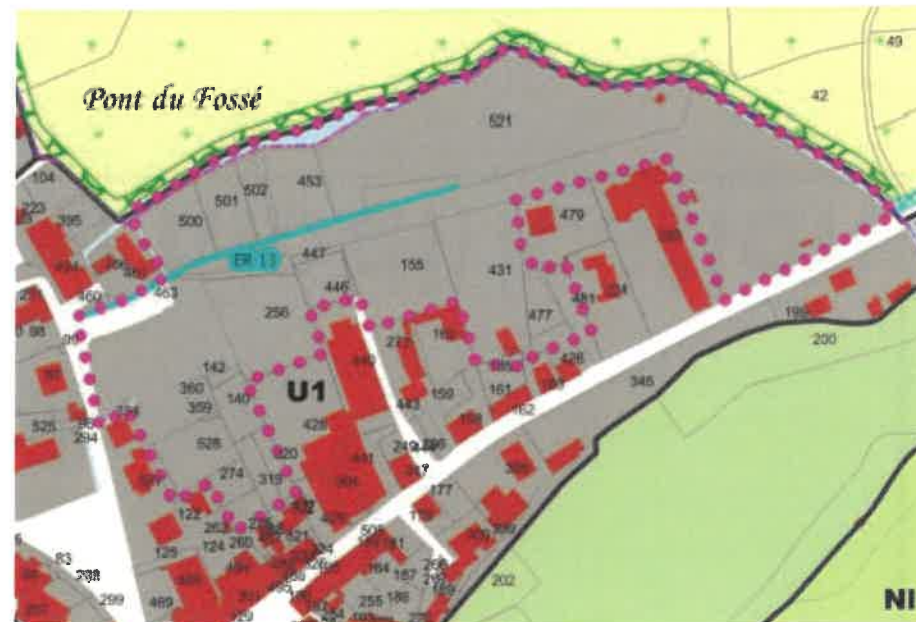
- ⇒ L'emplacement réservé n°14 est supprimé en cohérence avec la prise en compte des unités foncières existante et l'abandon du projet de venelle sur l'emprise initialement imaginée pour l'ER n°14.
- ⇒ L'emplacement réservé n°10 est supprimé car la création d'une voie pénétrante avec espace de retournement dessert uniquement des unités foncières privés. L'aménagement du secteur est désormais soumis à opération d'aménagement d'ensemble obligeant les propriétaires à déposer un permis d'aménager actant d'une voie commune permettant d'accéder aux différentes unités foncières.

Les plans de zonages, la liste des emplacements réservés et le chapitre sur les emplacements réservés dans le rapport de présentation sont modifiés en conséquence des éléments évoqués ci-dessus.

Principes d'implantation, densité et formes urbaines de l'OAP
« Rue de la Tournée » au PLU approuvé en janvier 2020



Principes d'implantation, densité et formes urbaines de l'OAP
« Rue de la Tournée » au PLU modifié



MISE A JOUR DU CADASTRE

La mise à jour des plans cadastraux faisant apparaître l'emprise de la voie communale de La Tournée a été faite ultérieurement à l'approbation du PLU en juillet 2022. Le tracé de cette voie n'apparaît donc pas aux plans de zonage du PLU actuel. La commune souhaite profiter de la présente modification du PLU pour mettre à jour les fonds cadastraux des plans de zonage du PLU afin d'en faciliter leur compréhension par le public en particulier pour le secteur de la rue de La Tournée.

A noter qu'une parcelle a été détachée de la BD528 pour être rattachée à la BD250. Il faut donc sortir ce détachement de l'OAP.

Incidences de la modification

Les présentes modifications concernent uniquement :

- ⇒ La modification des OAP afin de retranscrire les nouveaux principes d'organisation des venelles et traverses projetées pour le secteur de la rue de La Tournée,
- ⇒ La suppression de l'emplacement réservé n°10, l'aménagement du secteur est désormais soumis à opération d'aménagement d'ensemble obligeant les propriétaires à déposer un permis d'aménager actant d'une voie commune permettant d'accéder aux différentes unités foncières.
- ⇒ La suppression des emplacements réservés dans le secteur de La Tournée suite à la réalisation de la « traverse de l'Estripa » (en cours de finition) et donc à l'achat des emprises nécessaires (ER n°11 et 12),
- ⇒ La suppression de l'emplacement réservé n°14 suite à l'abandon du projet de venelle sur l'emprise initialement imaginée pour l'ER n°14
- ⇒ La mise à jour des fonds cadastraux des plans de zonage du PLU suite à la mise à jour des plans cadastraux (dessin de l'emprise de la voie communale de La Tournée).

Les modifications appliquées n'apportent aucune majoration ni minoration quantitative des possibilités de construction résultant de l'application de l'ensemble des règles du plan pour chacune de ces zones.

La présente modification n'a donc aucune incidence (réécriture des règles au sein des zones déjà urbanisées) :

- ⇒ sur les capacités de constructibilité des zones U et AU ;
- ⇒ sur la consommation d'espaces agricoles, naturels ou forestiers ;
- ⇒ sur l'environnement, la prise en compte des continuités écologiques, de la biodiversité et de la prise en compte du réchauffement climatique ;
- ⇒ sur la prise en compte des risques.

