

MODIFICATION SIMPLIFIÉE **COMMUNE DE VILLEGLY**
~~REVISION ALLEGEE~~ **DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

RAPPORT DE PRESENTATION
Pièce 1

Tampon de la Commune	Tampon de la préfecture
-----------------------------	--------------------------------

Prescription	
Enquête publique	
Approbation	

Table des matières

Préambule	4
1. Exposé des motifs	4
2. Procédure : rappel juridique	4
Classement d'une partie de parcelle de la zone UBa en ULb	6
1. Exposé du projet	6
2. Caractéristiques paysagères du site et impacts	6
3. Caractéristiques environnementales du site	8
4. Incidences	8
4.1. Rapport de présentation	8
4.2. Projet d'Aménagement et de Développement Durable	8
4.3. Orientations d'Aménagement et Programmation	8
4.4. Règlement.....	8
4.5. Zonage	8
5. Conclusion	8
Formalités	9

Préambule

1. Exposé des motifs

La commune de Villegly souhaite adapter son Plan Local d'Urbanisme au regard des projets à venir sur son territoire. Le présent rapport a pour objet de présenter ce projet, les ajustements retenus ainsi que leurs incidences au regard du document d'urbanisme applicable.

2. Procédure : rappel juridique

L'article L. 153-36 du Code de l'urbanisme indique que *« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L.151-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. »*

Il est précisé dans l'article L. 153-37 que *« la procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification. »*

En outre, selon l'article L. 153-41, *« Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :*

1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser »

De facto, est mentionné dans l'article L. 153-45 du Code de l'Urbanisme que :

« 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. »

Concernant la concertation avec les personnes publiques associées ainsi que la mise à disposition au public, les mesures obligatoires sont exposées à l'article L. 153-47 :

« 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 ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition. »

La procédure de modification simplifiée permet de procéder à des adaptations mineures, qui s'avèrent nécessaires à l'usage du document d'urbanisme, et qui ne remettent pas en cause ses orientations fondamentales.

CORPS DE DOCUMENTS

Carte 1 : Emplacement de la parcelle du projet ; SOLiHA-Méditerranée, 2016

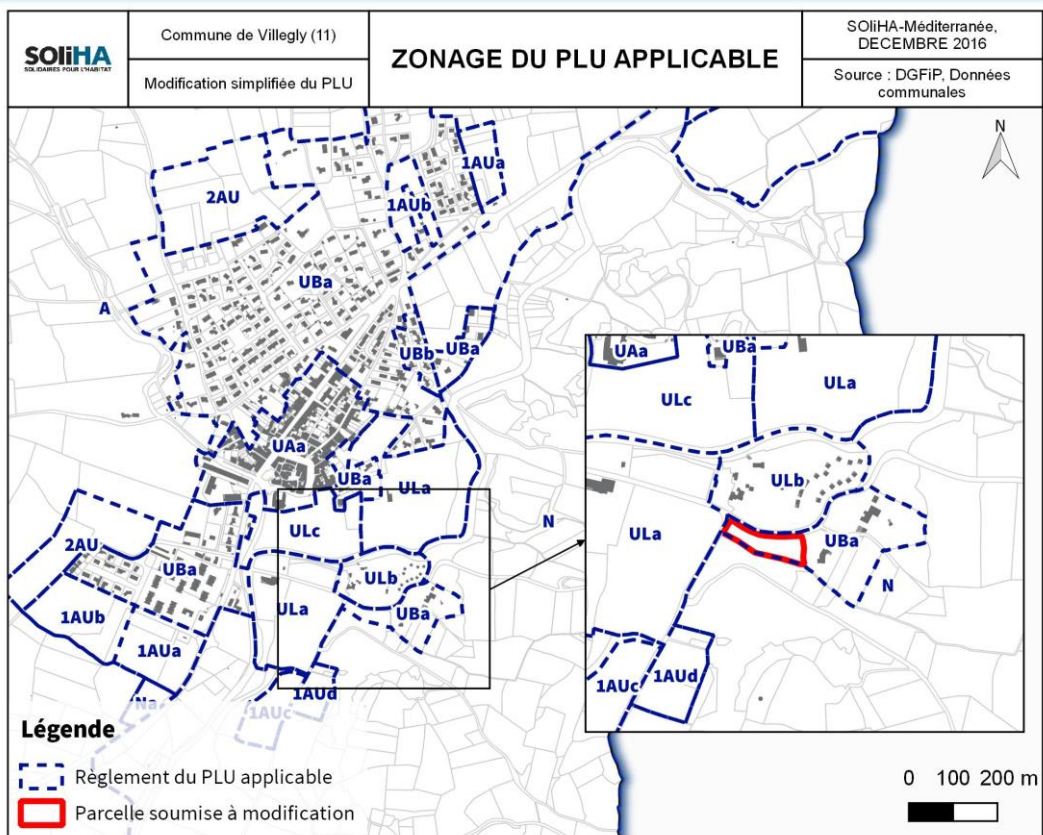
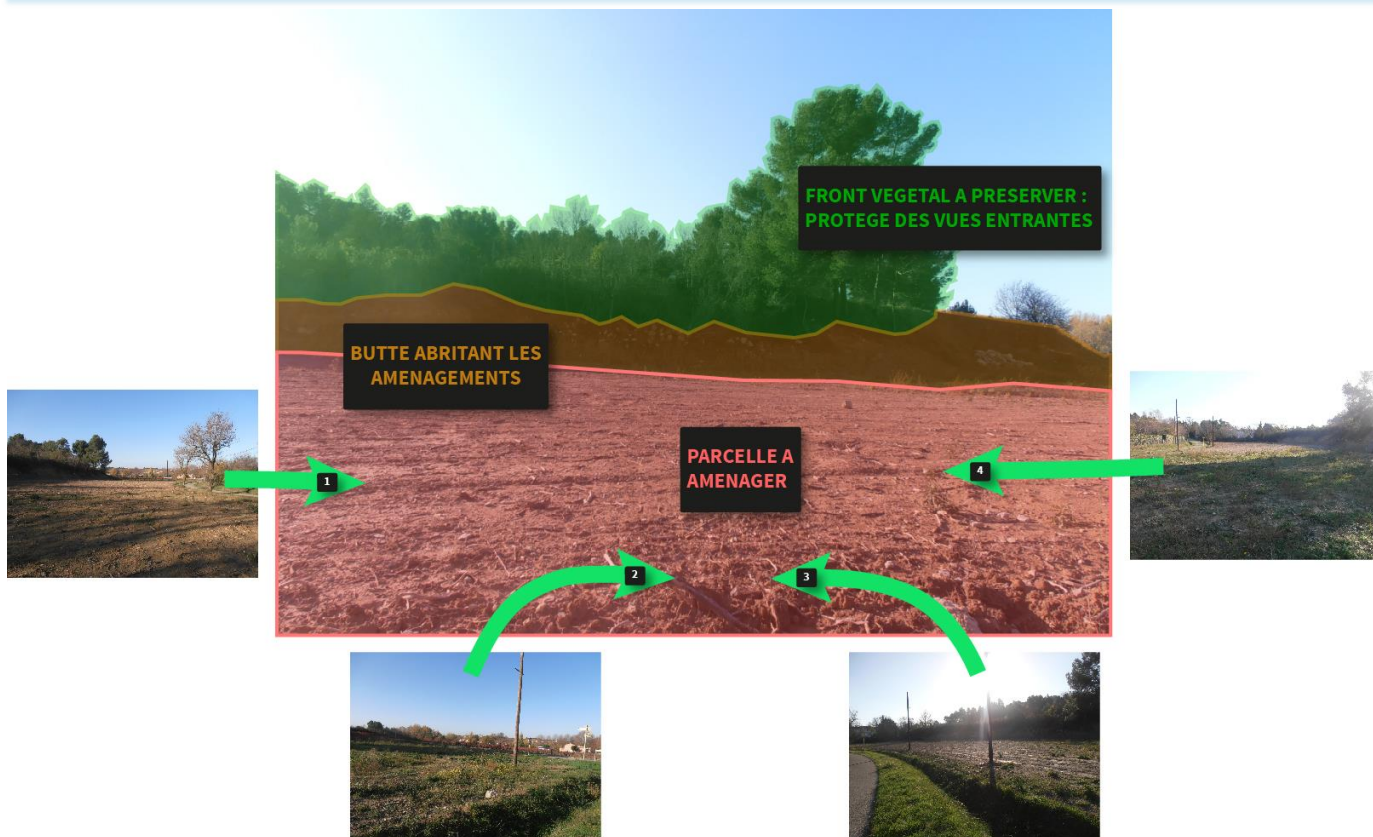


Schéma 1 : Caractéristiques paysagères du site ; SOLiHA-Méditerranée, 2016



Classement d'une partie de parcelle de la zone UBa en ULb

1. Exposé du projet

La commune de Villegly souhaite permettre le changement d'utilisation du sol pour une parcelle attenante au camping, rachetée récemment par le propriétaire-locataire de ce dernier.

Cette parcelle est actuellement classée en zone UBa, correspondant à une zone d'habitat pavillonnaire de densité moindre, qui s'est développée récemment.

L'acheteur souhaite y prévoir l'extension du camping dans le cadre du développement de l'activité touristique de la commune ; en effet, ce camping de catégorie 4* représente une véritable plus-value économique pour Villegly. Ainsi, la volonté communale serait de classer une partie de cette parcelle en zone ULb, allouée à l'accueil de terrains de camping.

Cependant, le propriétaire désire également garantir la possibilité de mettre en œuvre un projet personnel, de type maison d'habitation. Ainsi, il sera envisagé de conserver le reste de la parcelle en zone UBa.

Le projet concernant uniquement des zones dites urbanisées (U), il n'impose aucune problématique en termes de consommation d'espaces agricoles et ne remet pas en question les préconisations du PLU applicable en termes de préservation de l'environnement. Enfin, il poursuit les objectifs formulés au sein du PADD, à savoir « conforter le pôle d'hébergement de loisirs et de sports, » avec le renforcement du camping.

2. Caractéristiques paysagères du site et impacts

La zone concernée est relativement ouverte, sans relief, et n'est donc soumise à aucune contrainte d'ordre topographique. Elle se situe en face de l'entrée du camping « Le Moulin de Sainte-Anne » et n'est pas aménagée. Il s'agit d'un espace très peu mis en valeur et dont l'utilisation actuelle n'apporte à la commune aucune plus-value de nature économique ou fonctionnelle.

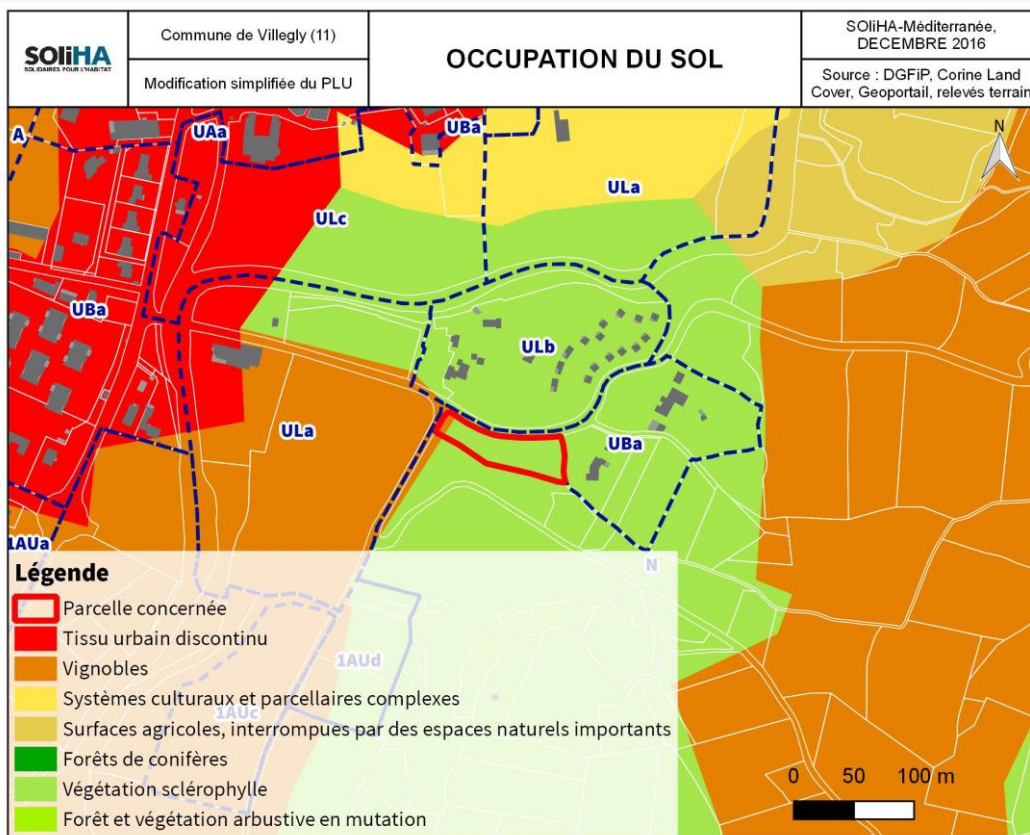
Il ne soulève quasiment aucune problématique d'ordre paysager, n'ouvrant que sur peu de perspectives et étant à l'abri des vues entrantes.

D'après le schéma 1 :

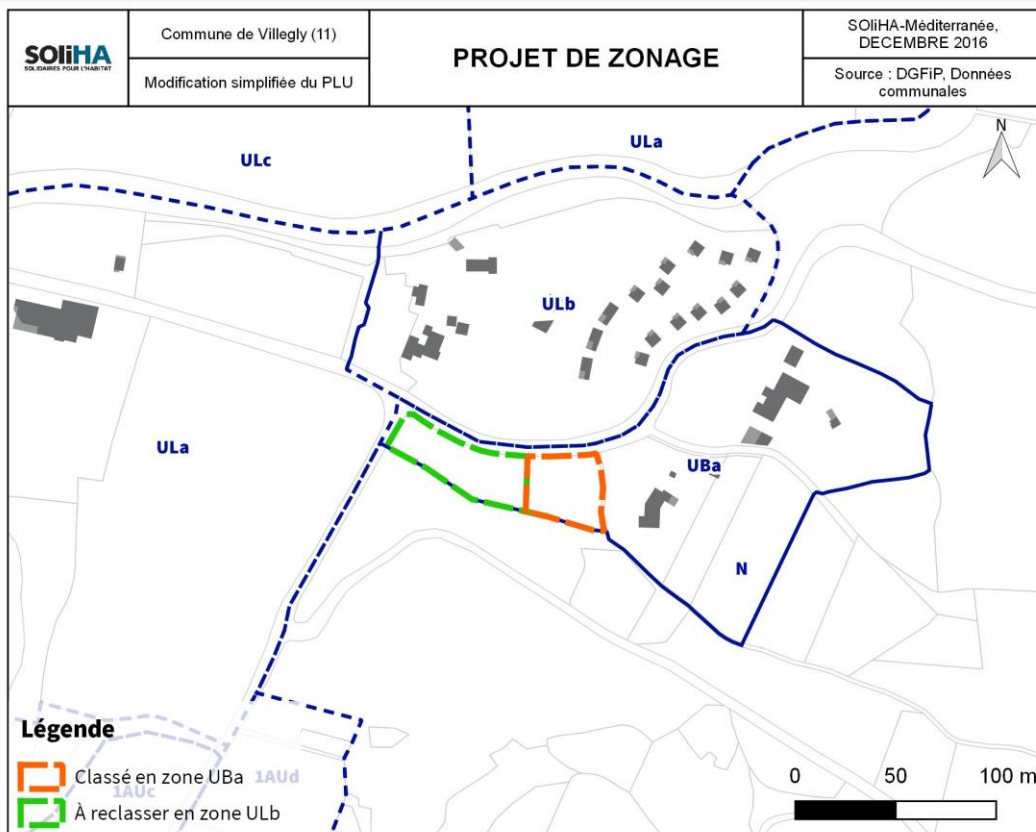
- sur sa marge Ouest, la parcelle donne sur une exploitation viticole et ouvre sur des coteaux, relativement masqués par des linéaires boisés (1) ;
- sur sa marge Sud, elle est bordée par une butte et d'un espace boisé classé qui surplombe le site et l'abrite des vues entrantes. Il n'offre aucune perspective paysagère sur le territoire communal. Cette butte se devra d'être intégrée pleinement à la réflexion liée à l'aménagement paysager du site.
- elle longe le chemin de Sainte-Anne par le Sud (2 et 3)
- à l'Est de la parcelle se situent des bâtiments d'habitation (4). Sur cette marge, en limite parcellaire, le site est bordé de haies végétales qui limitent les vis-à-vis et qui seront à conserver.

CORPS DE DOCUMENTS

Carte 9 : Caractéristiques du parcellaire agricole communal et environnant ; SOLiHA-Méditerranée, 2016



Carte 10 : Eléments paysagers du site ; Sud-Ouest Environnement, 2016



3. Caractéristiques environnementales du site

Une première étude illustrée sur la Carte 2 atteste que l'occupation végétale du sol de la parcelle est composée de végétation sclérophylle, soit une végétation arbustive comprenant les maquis et garrigues. Ce sont des associations végétales denses composées de petits arbrisseaux et buissons, très présentes en milieu méditerranéen.

On retrouve les caractéristiques de cette végétation en limite parcellaire, notamment à l'Est, et sur la butte. Cependant, la parcelle en elle-même est totalement défrichée, et peu de végétation y subsiste.

La parcelle n'est traversée par aucune continuité écologique. Les enjeux environnementaux du site sont donc relativement faibles et ne semblent pas être une contrainte aux aménagements envisagés. En revanche, il faudra veiller à la totale préservation de l'espace boisé situé en limite parcellaire Sud.

4. Incidences

4.1. Rapport de présentation

Le Rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme est modifié par la présente note, faisant état des différents enjeux qui concernent le site.

4.2. Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Conformément au règlement inhérent à la modification simplifiée du PLU du PLU, le projet ne portera nullement atteinte aux orientations du PADD ni à l'économie de la commune. Il aura par ailleurs tendance à valoriser cette dernière. Sans objet.

4.3. Orientations d'Aménagement et Programmation

Sans objet.

4.4. Règlement

Sans objet

4.5. Zonage

Le zonage sera modifié, avec le reclassement d'une partie de la zone UBa en zone ULb

4.6. Annexes

Sans objet.

5. Conclusion

Hormis le règlement graphique de la zone U, plus particulièrement des zones UBa et ULb les autres pièces du PLU demeurent donc inchangées.

Ce projet n'engendre aucune incidence significative au regard de la philosophie du Projet d'Aménagement et de Développement Durable et tend à en conforter les orientations.

Il vient ainsi mettre en valeur un espace qui n'est aujourd'hui aucunement valorisé sur le plan paysager et qui n'apporte aucune plus-value économique à la commune. La carte 3 ci-contre permet d'illustrer les modifications qui seront apportées sur le zonage. En effet, une bande de 40m sera conservée en zone UBa à l'Est de la parcelle. Sa partie Ouest sera reclassée en zone ULb et mise en valeur dans le cadre de l'extension du camping. Elle ne rompra donc nullement la continuité de la trame urbaine.

Enfin, il est à noter que le projet ne nuira pas à l'activité agricole en périphérie du site, notamment sur sa marge Ouest. Il conviendra cependant de traiter les limites parcellaires de manière à ne pas créer d'incompatibilité ou de conflit entre l'activité agricole d'une part et l'activité touristique d'autre part.

En matière de réseaux, les besoins en eau seront, si nécessaire, dimensionnés au regard du projet.

L'assainissement ainsi que les besoins en défense incendie seront assurés par des dispositifs conformes à la législation en vigueur.

Aucun renforcement électrique n'est à prévoir par la collectivité.

Formalités

DELIBERATION DE PRESCRIPTION

Affichage en Mairie

Insertion presse

Avis des Personnes Publiques associées

Recueil et dossier disponibles en Mairie

DELIBERATION D'APPROBATION

Insertion presse