



NOMBRE DE MEMBRES

En exercice : 17

Présents à la séance : 9

Représentés : 5

Date de la convocation : 03/09/2018

Date de l'affichage par extrait de la

présente délibération : 03 / 10 / 2018

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU
SYNDICAT MIXTE POUR L'ELABORATION
DU SCoT DE L'AIRE GAPENÇAISE**

Séance du Bureau syndical du 24 Septembre 2018

OBJET : Avis du syndicat mixte du SCoT de l'Aire Gapençaise sur le PLU arrêté de la commune de CHABOTTES

L'AN DEUX MILLE DIX HUIT ET LE VINGT-QUATRE SEPTEMBRE

Le Syndicat Mixte pour l'élaboration d'un SCoT de l'Aire Gapençaise s'est réuni, salle Flaud à Gap, après convocation légale, sous la présidence de Carmine ROGAZZO, Président.

Membres du Bureau

Présents : Carmine ROGAZZO, Benoit ROUSTANG, Alain DE SANTINI, Jean-François CONTOZ, Elisabeth CLAUZIER, Claude BOUTRON, Rose-Marie JOUSSELME, Yves JAUSSAUD, Christian HUBAUD

Pouvoirs : Roger DIDIER représenté par Claude BOUTRON, Jacqueline PUGET représentée par Jean-François CONTOZ, Jean-Michel ARNAUD représenté par Carmine ROGAZZO, Bruno SARRAZIN représenté par Benoit ROUSTANG, Jean-Baptiste AILLAUD représenté par Christian HUBAUD

Excusés : Maryvonne GRENIER, Roger DIDIER, Richard ACHIN, Jean-Baptiste AILLAUD, René MOREAU, Jacqueline PUGET, Bruno SARRAZIN, Jean-Michel ARNAUD

Autres personnes présentes : M. REYNAUD BANUS, Directrice du Syndicat mixte du SCoT de l'Aire Gapençaise, Simon GALLES, chargé de mission en urbanisme, Pascal SAUTY, chargé de mission SIG-Observation

Le Président présente l'analyse technique complète de la compatibilité du projet de PLU arrêté de la commune de Chabottes avec les orientations et objectifs du DOO et du DAC du SCoT de l'Aire Gapençaise. A l'issue de cet exposé, s'ensuivent des échanges et débats visant à proposer l'avis du syndicat mixte.

Vu l'article L 131-4 et l'article L 153-16 du code de l'urbanisme,

Vu l'article R 153-4 du code de l'urbanisme,

Vu la délibération du Conseil syndical du syndicat mixte du SCoT de l'Aire Gapençaise en date du 13 décembre 2013 approuvant le Schéma de Cohérence Territoriale de l'Aire Gapençaise, devenu exécutoire le 21 février 2014,

Vu la délibération du Conseil syndical du syndicat mixte du SCoT de l'Aire Gapençaise en date du 4 février 2010 donnant délégation au Bureau syndical afin d'exprimer tout avis ou accord du SCoT en

matière d'urbanisme, notamment règlementaire, dans le cadre de l'élaboration, de la révision ou modification des documents d'urbanisme,

Vu la délibération du Conseil municipal de la commune de Chabottes en date du 29 Juin 2018 arrêtant le projet de plan local d'urbanisme,

Vu le dossier transmis au syndicat mixte du SCoT gapençais par la commune ayant sollicité son avis sur son PLU arrêté, et dont le syndicat mixte a accusé réception **le 18 Juillet 2018**,

Considérant que le syndicat mixte a été associé, lors de réunions des Personnes Publiques Associées, à l'élaboration du PLU de la commune de Chabottes,

Considérant que la lecture de l'ensemble des pièces du PLU a permis au syndicat mixte d'analyser la compatibilité du projet de PLU avec les orientations et objectifs du SCoT de l'Aire Gapençaise,

Considérant qu'aux termes de l'article L. 131-4 du code de l'urbanisme, les dispositions du Plan Local d'Urbanisme doivent être compatibles avec celles des documents de portée normative supérieure et que la loi du 24 mars 2014 a amélioré la lisibilité de la hiérarchie et a renforcé le rôle intégrateur du SCoT avec lequel le Plan Local d'Urbanisme doit être compatible, réaffirmant ainsi une hiérarchie des normes qui implique qu'un document de niveau inférieur au SCoT soit compatible avec celui-ci,

Considérant que si la notion de compatibilité autorise une certaine souplesse dans les principes d'aménagement des territoires couverts par un SCoT, il n'en reste pas moins que le Plan Local d'Urbanisme, depuis la loi Grenelle II, doit s'intégrer aux principes d'aménagement du territoire tels qu'ils sont prescrits par le DOO du SCoT en vigueur au risque de fragiliser les autorisations individuelles qui seraient délivrées sur la base d'un document local d'urbanisme incompatible avec le SCoT en vigueur,

Considérant que les élus du SCoT ont souhaité hiérarchiser le contenu de l'avis du Syndicat mixte en soulevant, lorsqu'il y a lieu, des points d'incompatibilité, puis des observations et enfin des remarques simples,

Le syndicat mixte du SCoT de l'Aire Gapençaise relève les points d'incompatibilité, les observations et remarques suivants :

1. DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE, COMMERCIAL ET RESIDENTIEL

Considérant le statut de « bourg relais » de la commune de Chabottes et la densité minimale de 15 logements à l'hectare fixée par le Document d'Orientations et d'Objectifs du SCoT ainsi que le gisement foncier relatif à l'habitat alloué à la commune de 7,3 ha, selon l'objectif dynamique et sur 12 ans,

Considérant l'estimation du Syndicat mixte du SCoT des capacités foncières constructibles de 11,6 ha, ramenées à 10,9 ha du fait de la prise en compte de parcelles effectivement bâties au sein des 1,6 ha sur lesquels des bâtiments ont été rajoutés aux plans de zonage sans justification,

Considérant les densités des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) en zone AU,

Considérant qu'un coefficient d'opérationnalité de 20% est proposé dans le PLU sur les densités et non sur les gisements fonciers, et qu'il s'applique à tous les zonages U et AU,

Considérant que la commune a défini Haute-Plaine comme espace prioritaire d'urbanisation et que les capacités foncières constructibles estimées au rapport de présentation sont de 7,39 ha,

Considérant l'absence d'un coefficient lié à la rétention foncière sur la commune,

Considérant la délibération de répartition du foncier économique de la Communauté de Communes du Champsaur Valgaudemar du 15 juin 2017 allouant 2,15 ha à la commune de Chabottes,

Considérant la Zone d'Aménagement Commercial, identifiée au Document d'Orientations et d'Objectifs du SCoT, au niveau de la zone d'activité de Haute-Plaine,

Le Syndicat mixte émet les points d'incompatibilité suivants :

- Les surfaces ouvertes à l'urbanisation apparaissent, dans l'état actuel du projet de PLU, incompatibles avec le potentiel mobilisable alloué par le SCoT. Il est préconisé de :
 - Redéfinir une enveloppe de foncier urbanisable compatible avec le SCoT au regard de l'espace prioritaire d'urbanisation et des enjeux agricoles,
 - Justifier les surfaces ouvertes à l'urbanisation au regard du projet global de PLU et de la rétention foncière

Le Syndicat mixte émet les observations suivantes :

- Compte-tenu du règlement du PLU arrêté, il est suggéré de rendre compatible les zones où le commerce est autorisé au projet de PLU avec les dispositions définies par le SCoT. Il est ainsi préconisé de ne pas autoriser le commerce ailleurs qu'au niveau de l'espace prioritaire d'urbanisation, soit la partie basse de la commune (Haute-Plaine, Les Estèves) en clarifiant le règlement,
- Afin de garantir la cohérence des aménagements projetés sur la zone AUc de Haute-Plaine, le Syndicat mixte préconise que le secteur soit soumis à opération d'ensemble.

2. AGRICULTURE, TRAME VERTE ET BLEUE, PAYSAGE

Considérant la cartographie de la trame verte et bleue établie par le SCoT sur la commune de Chabottes identifiant notamment plusieurs corridors écologiques ainsi que deux cours d'eau identifiés dans la trame bleue,

Considérant que le Document d'Orientations et d'Objectifs du SCoT spécifie les orientations suivantes : « les documents d'urbanisme locaux doivent : Lutter contre le mitage du territoire ; Lutter contre l'étalement urbain linéaire le long des routes [...] ; Conforter la lisibilité des fronts bâtis et des silhouettes de bourgs »,

Considérant que les corridors écologiques sont traduits au projet de PLU par un sur-zonage de type L151-23,

Considérant que les zones humides font l'objet d'une prescription spéciale au zonage du PLU,

Considérant que la cartographie de valorisation paysagère du SCoT identifie notamment des secteurs à forte sensibilité visuelle, une silhouette de bourg à préserver sur le village, des espaces identitaires à préserver de type plaine et bocage, 3 coupures vertes ainsi que 3 points de vue dynamiques à préserver,

Le Syndicat mixte émet les observations suivantes :

- Le règlement ne permet pas aisément de comprendre les destinations autorisées, interdites et sous conditions pour les zones agricoles. Il est suggéré de revoir la formulation du règlement sur l'ensemble des zones agricoles (soit Aa, Ac, Ag, Ap) en détaillant par sous-zones et par articles. De plus, il est nécessaire de préciser clairement dans quelles zones les hébergements touristiques, logements de fonction, extensions et annexes sont autorisés et dans quelles conditions,
- Les définitions des « installations techniques nécessaires à l'exploitation agricole » et des « installations et aménagements agricoles » se doivent d'être précisées tout comme les zones où la création de surface de plancher n'est pas autorisée, dans les articles mêmes du règlement,
- La zone Uc en entrée Est de la Haute-Plaine propose une extension foncière qui impacte l'espace agricole identitaire de type plaine ; il est suggéré de reconfigurer cette zone pour ne pas empiéter sur l'espace identitaire,
- Compte-tenu du règlement en zone Ucc et Ut, les possibilités de construction des hébergements touristiques et des logements de fonction pourraient être précisées.

Le Bureau décide, à l'unanimité, moins une abstention, des membres votants, présents ou représentés, d'acter les points d'incompatibilité, les observations et les remarques précisés ci-avant relatifs à l'étude de la compatibilité du projet de PLU de la commune de Chabottes avec les orientations et objectifs du SCoT de l'Aire Gapençaise.

ACTE ADMINISTRATIF PUBLIÉ OU NOTIFIÉ RENDU EXÉCUTOIRE À LA DATE DE DÉPÔT EN PRÉFECTURE.

Le Président,
Carmine ROGAZZO

