



**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 NEFFES**

**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, Jean-Michel ARNAUD, Bruno SARRAZIN

**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 Neffes 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 réglementaire, 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 Neffes en date du 26 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 11 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 Neffes,

**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 local » de la commune de Neffes 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 8,6 ha, selon l'objectif dynamique et sur 15 ans,

**Considérant** l'estimation du Syndicat mixte du SCoT des capacités foncières constructibles du PLU arrêté à hauteur de 14 ha, dont 8 ha de tènements libres ou classés en AU, 1.1 ha en division d'unités foncières et 4.9 ha en division de parcelles ; cette dernière classe représentant une part significative des capacités foncières constructibles,

**Considérant**, d'après l'estimation du Syndicat mixte du SCoT, que la taille moyenne des tènements constructibles en zone U du PLU arrêté est d'environ 1700m<sup>2</sup>, que la répartition en zone U et AU est respectivement de l'ordre de 10 ha et 4 ha, et l'absence de règles (OAP, ...) encadrant la densité en zone U,

**Considérant** que le rapport de présentation du PLU arrêté estime à 12,47 ha les capacités foncières constructibles,

**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 affiche le Village comme espace prioritaire d'urbanisation,

**Considérant** l'absence de justification, au rapport de présentation, de la zone Ue (des Auches) sur les zones non couvertes par des emplacements réservés,

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

**Considérant** la délibération de répartition du foncier économique de l'ex Communauté de Communes Tallard-Barcillonnette du 5 juillet 2016 allouant 3,85 ha à la commune de Neffès et l'absence de nouvelle délibération de la Communauté d'Agglomération Gap Tallard Durance,

**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. En effet, un coefficient d'opérationnalité ne saurait suffire à justifier, en l'état, du dépassement du gisement foncier défini par le SCoT. Il est préconisé de :
  - Redéfinir une enveloppe de foncier urbanisable compatible avec le SCoT en optimisant la production de logements sur le Village et en délimitant plus finement le zonage constructible sur les hameaux,
  - Justifier les surfaces ouvertes à l'urbanisation au regard du projet global de PLU, de la situation démographique de la commune et de la rétention foncière.

**Le Syndicat mixte émet les observations suivantes :**

- Compte-tenu de la taille des tènements en zone U, de l'absence de prescription garantissant la densité en zone U et de la répartition des disponibilités foncières en zone U et AU, le projet de PLU ne permet pas d'atteindre la densité demandée par le SCoT. Afin d'améliorer la densité et se rapprocher de la compatibilité avec le gisement foncier alloué à la commune, une ou plusieurs Orientations d'Aménagement et de Programmation sur des tènements fonciers stratégiques en zone urbaine pourraient ainsi être instaurées,
- Au vu de la surcapacité foncière constructible du PLU arrêté et de la mitoyenneté avec des espaces résidentiels, il est demandé de préciser les équipements publics prévus sur le Nord de la zone Ue au Village, sur les espaces non couverts par les emplacements réservés,
- Concernant les zones à vocation économique, il est rappelé que le SCoT demande à ce que 20% des parcelles privatives soient traitées en espaces verts et que la préservation paysagère du continuum urbain devra être assurée sur la zone économique de Serre Niou.

**Le Syndicat mixte émet les remarques suivantes :**

- Pour les zones AUb, l'usage, dans le règlement, à la fois de la destination principale « commerces et activités de service » et de sous-destinations rend difficile la lecture de ce qui est autorisé et interdit. Il convient donc de préciser ces formulations,
- Le schéma d'aménagement de la zone AUaa, visible sur l'OAP de la zone AUba, pourrait utilement être présent sur l'OAP de la zone AUaa.

**2. AGRICULTURE, TRAME VERTE ET BLEUE, PAYSAGE**

**Considérant** la cartographie de la trame verte et bleue établie par le SCoT sur la commune de Neffes identifiant notamment la présence du Rousine et de corridors écologiques,

**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 un secteur à forte sensibilité visuelle, une silhouette de bourg à valoriser, un espace identitaire à préserver, une interface route/zone d'activité à améliorer, ainsi qu'un point de vue dynamique à préserver en limite de commune,

**Considérant** le travail réalisé afin de conserver une majeure partie des terres agricoles inconstructible,

**Considérant** la traduction de l'espace agricole identitaire délimité par le SCoT de l'aire gapençaise dans le projet de PLU,

**Le Syndicat mixte émet les observations suivantes :**

- Compte-tenu de la consommation des terres agricoles au projet de PLU et du dépassement des capacités foncières relatif au développement résidentiel, le Syndicat mixte préconise de retravailler les zones impactées, présentant des activités agricoles, afin de répondre plus favorablement aux exigences d'une modération de la consommation de ces espaces.

**Le Syndicat mixte émet les remarques suivantes :**

- Dans la formulation relative aux logements de fonction en zone Ucc et Ut, l'expression « à l'approbation du PLU » pourrait utilement être supprimée.

**Le Bureau décide, à l'unanimité 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 Neffes 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,  
Carminé ROGAZZO

