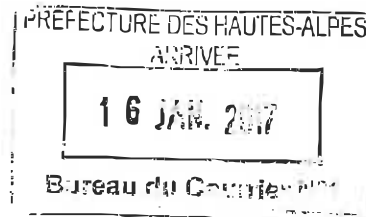


REPUBLIQUE FRANCAISE  
DEPARTEMENT DES HAUTES ALPES

---

**NOMBRE DE MEMBRES**

En exercice : 18  
Présents et représentés à la séance : 17  
Date de la convocation : 03/01/2017  
Date de l'affichage par extrait de la présente délibération : 16/01/2017



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

---

**Séance du Bureau syndical du 13 janvier 2017**

**OBJET : Avis du syndicat mixte du SCoT de l'Aire Gapençaise sur le PLU arrêté de la commune de Saint-Léger-les-Mélèzes**

**L'AN DEUX MILLE DIX SEPT ET LE TREIZE JANVIER**

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

**Membres du Bureau**

**Présents : C.ROGAZZO, B.ROUSTANG, JM.ARNAUD, JF.CONTOZ, A.DE SANTINI, M.GRENIER, RM.JOUSSELME, Y.JAUSSAUD, B.SARRAZIN, E.CLAUZIER, C.BOUTRON.**

**Pouvoirs : R.DIDIER représenté par C.BOUTRON, R.ACHIN représenté par C.ROGAZZO, JB.AILLAUD représenté par JM.ARNAUD, J.PUGET représentée par JF.CONTOZ, R.MOREAU représenté par M.GRENIER, M.RICARD représenté par B.ROUSTANG.**

**Excusés : R.DIDIER, JB.AILLAUD, J.PUGET, M.RICARD, R.ACHIN, R.MOREAU, C.HUBAUD.**

**Autres personnes présentes : M. REYNAUD BANUS, Directrice du Syndicat mixte du SCoT de l'Aire Gapençaise, E.BOUVIER, chargée de mission en urbanisme, P.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 Saint-Léger-les-Mélèzes avec les orientations et objectifs du DOO 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,**

**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 Saint-Léger-les-Mélèzes en date du 15 octobre 2016 arrêtant le projet de plan local d'urbanisme, et la commune ayant sollicité, par transmission de l'ensemble du projet de PLU déposé le 19 octobre 2016, l'avis du syndicat mixte du SCoT de l'Aire Gapençaise sur son PLU arrêté,**

**Considérant** que le syndicat mixte a été associé, lors de réunions des Personnes Publiques Associées, à l'élaboration du PLU de la commune de Saint-Léger-les-Mélèzes,

**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** que le diagnostic territorial a été particulièrement travaillé sur les aspects agricoles, qu'il met en évidence les terres de la plaine de la Garenne et celles situées sous le village comme étant à fort potentiel agricole mais que cet enjeu n'est pas traduit de manière satisfaisante dans le règlement graphique du PLU,

**Considérant** qu'une zone Uht spécifique est dédiée au développement de l'hébergement touristique mais que cette zone paraît surdimensionnée au regard des orientations et objectifs du SCoT en matière de réhabilitation du parc d'hébergement touristique et d'amélioration du taux d'occupation des lits « froids » existants sur la commune,

**Considérant** que le projet du PLU vient resserrer l'urbanisation autour du centre-bourg en déclassant la plupart des anciennes zones NB et NA du POS (notamment aux Forests) mais que certains choix d'urbanisation sont incompatibles avec les orientations et objectifs du SCoT (zone AU des Grands Prés et zone Ah de Serre Lagier),

**Considérant** que le projet du PLU met en évidence plusieurs difficultés et incompatibilités avec le SCoT relevées ci-après et faisant obstacle à ce qu'un avis du syndicat mixte du SCoT puisse affirmer la compatibilité du Plan Local d'Urbanisme arrêté avec les orientations et objectifs du SCoT en vigueur ; une note technique, en date du 28 septembre 2016, retraçant certains points d'incompatibilité du projet ayant été portée à la connaissance de la commune,

**Considérant** que si la notion de compatibilité laisse aux élus une certaine « marge de manœuvre » pour choisir comment le PLU s'inscrit dans la logique des objectifs et orientations du DOO du 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,

**Le syndicat mixte du SCoT de l'Aire Gapençaise relève :**

**Les points d'incompatibilités suivants :**

#### **1- Espace agricole identitaire et paysage**

Contrairement au diagnostic agricole du PLU (p. I-16 du rapport de présentation) qui présente la plaine de la Garenne comme un espace à fort potentiel agricole, le PLU présente deux points d'incompatibilité vis-à-vis de la préservation de « l'espace agricole identitaire » de la plaine de Garenne identifié au SCoT (p.30 et 36 du DOO) :

- **la zone AU d'urbanisation future des Grands Prés**, « en réserve pour une éventuelle extension à long terme du complexe de sport et loisir projeté en reconversion de la piscine » (p.64 du règlement écrit du PLU). Il est rappelé que ce secteur a également fait l'objet d'un avis défavorable en CDNPS du 22 novembre 2016 et d'un avis favorable sous réserve de classer en zone agricole la zone AU au nord du secteur des « Grands Prés » en CDPNAF du 8 décembre 2016.
- **le règlement de la zone A de la plaine**, qui autorise « l'accueil des ouvrages, installations, aménagements, constructions et bâtiments directement liés et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles, y compris l'habitat des exploitants sous réserve d'être localisé à moins de 50 m d'un bâtiment d'exploitation non nuisant » (Article A2 du règlement écrit du PLU).

Pour lever ces points d'incompatibilité, il est suggéré :

- de reclasser en zone agricole non constructible (zonage A strict) la zone AU des Grands Prés, ce qui permettrait tout autant de répondre aux objectifs visés par le projet de PLU (« zone strictement protégée, ni aménageable ni constructible même par les installations et bâtiments agricoles, en réserve pour une éventuelle extension à long terme du complexe de sport » (p.64 du règlement écrit du PLU)),
- de classer les parcelles de l'espace agricole identitaire de la plaine de la Garenne (voir délimitation p.36 du DOO) en zonage agricole non constructible (zonage A strict) et de délimiter, à l'intérieur de cet espace, d'éventuelles zones où une constructibilité, pour les activités agricoles, serait possible (p.30 du DOO).

## 2- Arrêt du mitage et changement de destination des terres agricoles

Dans le cadre de la lutte contre le mitage et l'étalement urbain, le SCoT a prévu que certains espaces agricoles peuvent être dédiés à l'urbanisation sous réserve, notamment, « qu'à proximité d'autres espaces de moindre valeur agricole ne soient pas disponibles et que le projet d'aménagement intègre des règles de densité répondant à l'objectif du SCoT (15 logements/ha sur la commune) et présente un intérêt significatif » (p.19-20 du DOO).

Or, le projet de PLU prévoit une zone Ah (STECAL) pouvant accueillir 3 constructions sur un terrain d'environ 4 600 m<sup>2</sup> correspondant à des prairies de fauche. Ainsi, le zonage n'est pas compatible avec l'objectif de maîtrise de l'étalement urbain en favorisant le mitage et le développement d'une urbanisation en discontinuité sans intérêt significatif supérieur. Il est rappelé que ce secteur a également fait l'objet d'un avis défavorable en CDNPS du 22 novembre 2016.

Ainsi, il est suggéré que les terrains de Serre-Lagier (zonage Ah au projet de PLU) soient reclassés en zone A.

## 3- Densités

Aucun objectif de densité n'étant ni affiché ni traduit dans le règlement des zones U du PLU et les densités attendues en zones AUb-b (site aval : 3 à 4 logements, site amont : 3 à 5 logements soit entre 7,5 et 11,5 logements/ha) étant inférieures à l'objectif du SCoT, ce point est relevé comme étant incompatible avec les orientations et objectifs du SCoT.

Pour lever ce point d'incompatibilité, il est suggéré :

- d'afficher un objectif global de densité se rapprochant des 15 logements/ha demandés par le SCoT pour les nouvelles constructions, notamment dans le centre du village (zone AUb-b des Combes, zones Ua, Ub-a et Ub-b du centre-village) qui est considéré comme un espace prioritaire pour l'urbanisation par le SCoT (p.92 du DOO),
- de traduire l'objectif de densité dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation des secteurs à vocation d'habitat et dans le règlement des zones U et des zones AUb-b.

#### 4- Gisement foncier nécessaire au développement résidentiel

Le rapport de présentation du PLU fait état d'un gisement foncier constructible « disponible au PLU » dédié à l'habitat d'environ 8,42 ha et d'un foncier appelé à être consommé sur les 13 ans du PLU de 4,31 ha (p. IV-5 du rapport de présentation) soit un coefficient de rétention foncière pris en compte de 50% en moyenne.

De plus, le syndicat mixte note que la zone AU des Grands Prés, qui représente 2,2 ha « disponibles au PLU » (p. IV-5 du rapport de présentation) n'a pas été prise en considération dans l'analyse du gisement foncier « disponible » ce qui porterait le coefficient de rétention pris par la commune à 60%.

De plus, le syndicat mixte souligne que les coefficients de rétention foncière apparaissent comme étant anormalement élevés dans certains secteurs : 56,25% de rétention en zone AUb-b (100% du secteur bas), 64,81% en zone Ah et 100% en zone Ua.

Il est à noter que la rétention foncière passée ne doit pas constituer un critère de justification de la rétention foncière future. Le projet de PLU doit en effet permettre d'offrir du gisement foncier constructible mobilisable à court et moyen terme et de reclasser en zone naturelle ou agricole le foncier non disponible et non prioritaire pour un développement à horizon 13 ans de la commune.

Il est rappelé que la zone Ah de Serre-Lagier et la zone AU des Grands Prés ne sont pas compatibles avec les orientations et objectifs du SCoT (corridor écologique et « espace agricole identitaire »). Il est suggéré que ces zones puissent être reclassées en zones naturelles ou agricoles.

Ces reclassements permettraient également de mettre en compatibilité le projet de PLU avec les orientations et objectifs du SCoT en matière de gisement foncier (gisement foncier de 4,33 ha à horizon 13 ans, avec la possibilité d'appliquer un coefficient de pondération sous réserve d'être justifié).

#### **Les observations suivantes concernant :**

- **la diversification des formes urbaines** : il est suggéré que le PLU affiche des objectifs en matière de diversification de l'offre en logements et que le règlement des zones Ua, Ub-a, Ub-b, AUb-b et les OAP viennent préciser le type de formes urbaines attendues notamment dans les sites prioritaires pour l'urbanisation de la commune.

Il est rappelé que l'outil « Orientation d'Aménagement et de Programmation » peut permettre à la commune de préciser les formes urbaines attendues dans des secteurs à vocation résidentielle qu'elle estimerait stratégiques (zones U ou AU).

- **le développement commercial** : en compatibilité avec les orientations et objectifs du SCoT en matière de développement commercial et de localisation préférentielle des commerces, il est suggéré que le commerce soit autorisé uniquement dans le centre du village (zones Ua et Ub-a et Ub-b du centre-bourg) afin d'assurer une offre commerciale de proximité et de limiter les déplacements.

Il est rappelé par ailleurs que, s'agissant des surfaces de vente des commerces, les autorisations d'exploitation commerciale doivent être compatibles avec le SCoT ainsi que le rappelle la jurisprudence du Conseil d'Etat.

- la réhabilitation et la diversification de l'hébergement touristique : compte tenu de l'importance des surfaces constructibles dédiées aux hébergements touristiques (3,25 ha « disponibles » selon le rapport de présentation du PLU), il est suggéré que soient précisés les carences et les besoins de la commune en matière de diversification de l'hébergement touristique et que les objectifs en matière de réhabilitation et d'amélioration quantitative et qualitative de l'hébergement soient précisés.
- Le développement touristique « 4 saisons » : le syndicat mixte considère que la vocation du secteur de la zone Ue-sl (projet de complexe de sport et loisir) est compatible avec les orientations et objectifs du SCoT en matière de diversification des activités touristiques. Toutefois, il aurait été souhaitable, étant donné le caractère inconstructible d'une partie significative du site de l'ancienne piscine, en l'état actuel de la situation du secteur en matière d'alimentation en eau potable, (classé en périmètre de protection immédiat du captage du puits de la piscine), que la zone Ue-sl soit classée en zone AU.

Le SCoT suggère également que les règlements des zones Ue-sl et Uht intègrent les objectifs du SCoT concernant ces natures d'UTN (« équipement et hébergement touristique de plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors secteur urbanisé ou hors secteur constructible situé en continuité de l'urbanisation ») (p.134 et 138 du DOO).

- Le développement des activités de sports d'hiver :

Il est suggéré que soient précisées les zones qui sont ou peuvent être aménagées en vue de la pratique du ski, les zones As, Aa-s et Ns couvrant un secteur qui va au-delà du domaine skiable actuel identifié dans les annexes du PLU (SUP EL4 - Servitude domaine skiable – Plan).

Il est également rappelé que les augmentations du domaine skiable alpin comprises entre 10 et 100 ha relèvent de la catégorie des UTN dites « départementales » que le SCoT autorise et pour laquelle il fixe des objectifs (p. 142-143 du DOO).

Ainsi, il est suggéré que, pour toute augmentation du domaine du skiable alpin comprise entre 10 et 100 ha, le règlement des zones As, Aa-s et Ns intègre des prescriptions relatives :

- à la limitation des impacts sur la faune/flore,
- à l'intégration paysagère et environnementale des pistes et la prise en compte des risques naturels (adaptation à la topographie, préservation de la végétation existante en limitant les terrassements et les défrichements...),
- à la limitation des impacts directs et indirects des travaux de création de pistes en phase chantier.

- la traduction réglementaire des corridors écologiques : il est suggéré que le règlement de la zone A vienne préciser, dans le secteur identifié en tant que corridor écologique « fragile et menacé » (plateau agricole du canal de Gap), les prescriptions relatives à la préservation de ce corridor et définir les conditions d'acceptation des projets agricoles (ne pas compromettre la fonctionnalité des corridors). Afin d'identifier et de traduire réglementairement la présence de ce corridor, un zonage ou un sur-zonage spécifique pourrait être appliqué.

**Le Président propose aux membres du Bureau syndical le vote de l'avis du syndicat mixte sur le PLU arrêté de la commune de Saint-Léger-les-Mélèzes.**

**Mise aux voix de la délibération qui est adoptée ainsi qu'il suit :**

- 17 votants (présents et représentés),
- 17 voix POUR.

**Le Bureau décide à l'unanimité, des membres présents et représentés, de porter un avis défavorable sur la compatibilité du projet de PLU de la commune de Saint-Léger-les-Mélèzes avec les orientations et objectifs du SCoT de l'Aire Gapençaise.**

ACTE ADMINISTRATIF PUBLIE OU NOTIFIE RENDU EXECUTOIRE A LA DATE DE DEPOT EN PREFECTURE.

Le Président,  
Carmine ROGAZZO

