



NOMBRE DE MEMBRES

En exercice : 18
Présents et représentés à la séance : 14
Date de la convocation : 21/09/2017
Date de l'affichage par extrait de la
présente délibération : / /2017

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

Séance du Bureau syndical du 12 Octobre 2017

OBJET : Avis du syndicat mixte du SCoT de l'Aire Gapençaise sur le PLU arrêté de la commune de SAINT-LAURENT-DU-CROS

L'AN DEUX MILLE DIX SEPT ET LE DOUZE OCTOBRE

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 Benoit ROUSTANG, Premier Vice-Président.

Membres du Bureau

Présents : Benoit ROUSTANG, Jean-François CONTOZ, Alain DE SANTINI, Elisabeth CLAUZIER, Claude BOUTRON, Maryvonne GRENIER, Rose-Marie JOUSSELME, Yves JAUSSAUD, Richard ACHIN, Maurice RICARD, Bruno SARRAZIN

Pouvoirs : Carmine ROGAZZO représenté par Benoit ROUSTANG, Roger DIDIER représenté par Claude BOUTRON, Jean-Michel ARNAUD représenté par Maurice RICARD

Excusés : Carmine ROGAZZO, Roger DIDIER, Jean-Michel ARNAUD, Jacqueline PUGET, Jean-Baptiste AILLAUD

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 Premier Vice-Président présente l'analyse technique complète de la compatibilité du projet de PLU arrêté de la commune de Saint-Laurent-du-Cros 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 Saint-Laurent-du-Cros en date du 22 juin 2017 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 24 juillet 2017,

Considérant que le syndicat mixte a été associé, lors de réunions des Personnes Publiques Associées et de réunions de travail, à l'élaboration du PLU de la commune de Saint-Laurent-du-Cros,

Considérant que le projet global du projet de PLU est cohérent et que les pièces du dossier ont 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,

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

1. DEVELOPPEMENT RESIDENTIEL

Considérant le gisement foncier lié à l'habitat de 3,9 ha alloué par le SCoT à la commune de Saint-Laurent-du-Cros selon la temporalité de 10 ans retenue par le projet de PLU, ainsi que la densité d'au moins 15 logements par hectare demandée,

Considérant que, d'après le rapport de présentation, les surfaces constructibles à vocation d'habitat au projet de PLU s'élèvent à 5,65 ha et la densité estimée à 12,5 logements par hectare,

Considérant que le syndicat mixte du SCOT estime les surfaces urbanisables à vocation d'habitat à environ 8,7 ha (composées de 5,5 ha de tenements libres, 1,7 ha d'unités foncières bâties densifiables et 1,4 ha de divisions parcellaires),

Considérant que, parmi ces surfaces urbanisables, se trouvent 1,1 ha à fortes contraintes, car situés à l'intérieur des périmètres de réciprocité de bâtiments agricoles,

Le Syndicat Mixte relève les points d'incompatibilité suivants :

- Afin de se rapprocher du gisement foncier lié à l'habitat alloué par le SCoT sur la durée du PLU, les surfaces ouvertes à l'urbanisation doivent être reconfigurées ou davantage justifiées. Pour rappel, un coefficient de pondération peut être appliqué en cas de dépassement de l'enveloppe mais sous réserve d'être justifié,
- La densité moyenne à l'échelle communale demandée par le SCoT d'au moins 15 logements par hectare n'est pas respectée. Il convient de rendre compatible le projet de PLU avec la densité demandée par le SCoT. Par exemple, la mise en place d'Orientations d'Aménagement et de Programmation sur des tènements fonciers stratégiques en zone urbaine pourrait ainsi être instaurée afin de garantir des densités minimales compatibles avec le SCoT,

2. DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET COMMERCIAL

Considérant l'enveloppe à vocation économique de 15 hectares allouée par le SCoT pour le secteur du Champsaur Valgaudemar et la liste des projets économiques engagés avant la date d'approbation du SCoT présent dans le Document d'Orientations et d'Objectifs,

Considérant la délibération de répartition du foncier économique du 15 juin 2017 de la Communauté de Communes du Champsaur Valgaudemar allouant 1,62 ha à la commune de Saint-Laurent-du-Cros,

Considérant que les surfaces économiques urbanisables du projet de PLU, estimées par le SCoT, s'élèvent à 2,6 ha,

Considérant les zonages Uc, AUc et les deux secteurs Ne de taille et de capacité limitée délimités à vocation économique au projet de PLU,

Le Syndicat Mixte relève les points d'incompatibilité suivants :

- L'estimation des surfaces économiques constructibles au projet de PLU doit prendre en compte les projets économiques engagés depuis la date d'approbation du SCoT. Il est ainsi demandé à ce que le volume de foncier économique affiché au projet de PLU (en zone Uc, zone AUc et zones Ne) prenne en compte les surfaces de ces projets et reste conforme à la délibération de répartition de la Communauté de Communes du Champsaur Valgaudemar,

Le Syndicat Mixte relève les observations suivantes :

- Il est suggéré d'encadrer davantage les logements de fonction, autorisés en Ne1 au projet de PLU, afin de permettre une urbanisation en continuité de l'existant,
- Compte-tenu des surfaces autorisées pour les logements de fonction en zones Uc et Ne, il est suggéré de réduire les surfaces autorisées pour ce type de constructions,

- Il est suggéré de rendre compatible les zones où le commerce est autorisé au projet de PLU avec les dispositions définies par le SCoT (commerce autorisé en centre-bourg et en ZACOM). Il est préconisé de sous-zoner les zones où sont effectivement admises les surfaces commerciales, en accord avec les dispositions du SCoT. De ce fait, les zones urbaines non compatibles avec ces orientations du SCoT ne pourront permettre les activités commerciales,

Le Syndicat Mixte émet la remarque suivante :

- L'erreur matérielle relative à la zone d'implantation des constructions dans la légende de l'OAP pourra être corrigée afin d'éviter toute confusion.

3. PAYSAGE / TRAME VERTE ET BLEUE / AGRICULTURE

Considérant la carte de vigilance et de localisation des espaces agricoles et la carte de valorisation paysagère identifiant des secteurs à forte sensibilité visuelle, un espace agricole identitaire de type plateau, un espace identitaire de type bocage sur la commune ainsi que plusieurs exploitations agricoles,

Considérant les zones humides et les corridors écologiques existant sur la commune,

Considérant l'importance de l'activité agricole sur la commune, la présence de bâtiments d'exploitation ainsi les dispositions réglementaires existantes au projet de PLU,

Le Syndicat Mixte relève les points d'incompatibilité suivants :

- L'espace agricole identitaire de type plateau délimité au SCoT n'est pas classé inconstructible dans sa totalité au projet de PLU. La zone Aa devra ainsi être étendue au Sud du village afin de garantir cet espace agricole identitaire,
- De même, le périmètre identifié en zone Ac, situé au cœur de l'espace agricole inconstructible Aa en partie Sud de la commune, doit être supprimé puisqu'il est délimité autour d'un bâtiment à vocation principale d'habitat.

Le Syndicat Mixte relève les observations suivantes :

- Il est suggéré que les hébergements touristiques « complémentaires à l'activité agricole » soient situés à proximité immédiate des bâtiments d'exploitation,
- Il est suggéré que la zone humide du Drac soit identifiée de la même manière au projet de PLU que les autres zones humides de la commune,
- Il convient de préciser les dispositions réglementaires associées aux éléments à protéger pour des motifs d'ordre écologique présents aux plans de zonage,
- La définition des bâtiments pouvant changer de destination apparaît incomplète. Il est suggéré de justifier ces changements, et de lister les éléments concernés par leur site et leurs numéros de parcelles,

- Il est suggéré que le bocage, situé à l'intérieur de l'espace identitaire de type bocage délimité par le SCoT, soit protégé au projet de PLU au travers d'une prescription ou d'un zonage adapté(e). Cette disposition permettrait également d'assurer le maintien de la coupure verte sur le secteur.

Le Syndicat Mixte émet la remarque suivante:

- Au vu du caractère de la zone agricole préservée Aa, les logements de fonction et hébergements touristiques ne devraient pas être autorisés. Le règlement pourra ainsi être mis en cohérence au niveau des destinations interdites, admises sous conditions et vis-à-vis du chapitre concernant les surfaces et densités.

4. RESSOURCES DU TERRITOIRE

Considérant que le rapport de présentation expose que l'eau potable n'est pas un facteur limitant,

Considérant les annexes sanitaires du projet de PLU,

Le Syndicat Mixte relève les observations suivantes :

- Il est suggéré que le règlement des zones urbaines précise que l'amélioration de la performance énergétique des constructions doit être recherchée.

Le Premier Vice-Président propose de mettre au vote cet avis.

Le Bureau décide, à l'unanimité moins une abstention des membres présents et représentés, d'acter les points d'incompatibilités, observations et remarques précisés ci-avant, relatifs à l'étude de la compatibilité du projet de PLU de la commune de Saint-Laurent-du-Cros 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 Premier Vice-Président,
Benoit ROUSTANG

