

**AVIS DU SYNDICAT MIXTE POUR L'ELABORATION  
DU SCoT DE L'AIRE GAPENÇAISE**

---

***Séance du Bureau syndical du 19 Décembre 2019***

**OBJET : Avis du Syndicat mixte du SCoT de l'Aire Gapençaise sur le PLU arrêté de la commune de St JEAN St NICOLAS**

**Le Syndicat mixte du SCoT de l'Aire Gapençaise relève les observations et remarque suivantes :**

**Considérant** le statut de « bourg relais » de la commune de St Jean St Nicolas et le gisement foncier lié à l'habitat de 11,9 ha alloué par le SCoT à la commune selon l'hypothèse dynamique et la temporalité de 15 ans retenue par le projet PLU, ainsi que la densité de 15 logements par hectare demandée,

**Considérant** la répartition des surfaces économiques définie par secteur par le SCoT et la délibération du 15 juin 2017 de la Communauté de Communes Champsaur Valgaudemar allouant 1,57 ha à la commune de St Jean St Nicolas,

**Considérant** le déclassement de l'ordre de 18 ha entre le PLU en vigueur et le projet de PLU arrêté,

**Considérant** les différents coefficients mobilisés, importants en densification, afin d'être compatible avec le gisement alloué pour la commune,

**Considérant** que le rapport de présentation estime les surfaces constructibles à 14,92 ha brut - se rapprochant fortement de l'estimation du SCoT - et 10,4 ha net,

**Considérant** que la commune a identifié le bourg centre du Diamant aux Foulons et souhaité permettre le commerce sur ce secteur,

**Considérant** la carte de valorisation paysagère du SCoT, identifiant deux types d'espaces identitaire à préserver de type bocage et plaine sur la commune, des secteurs de forte sensibilité visuelle, deux coupures vertes, ainsi qu'un panorama à préserver autour de La Coche,

**Considérant** la carte de la trame verte et bleue du SCOT sur la commune, identifiant de nombreux corridors d'intérêt écologique et une trame bleue conséquente autour du Drac et ses affluents,

**Considérant** la traduction de l'espace identitaire bocage au projet de PLU grâce notamment à une orientation d'aménagement et de programmation et la traduction de l'espace identitaire plaine via un zonage en agricole stricte,

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

- Compte-tenu de la situation de certains corridors au regard des zonages proposés (agricole constructible/inconstructible/naturel) et des bâtiments existants, le Syndicat mixte suggère de retravailler la traduction de certains corridors, au travers d'un zonage ou d'une prescription adaptée et de justifier davantage les choix de traduction définis par la commune,
- Le bocage est préservé par une Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique au projet de PLU. Ces secteurs sont toutefois manquants au plan de zonage. Il convient donc de modifier les plans de zonage en cohérence avec l'OAP proposé afin de garantir la préservation de l'espace identitaire,
- En matière commerciale en zone urbaine, le Syndicat mixte comprend les justifications en matière de définition de la centralité urbaine, du Diamant aux Foulons. Toutefois, en ce qui concerne la zone Ue des Foulons, il ne peut être autorisé des surfaces commerciales, cette zone n'étant ni une centralité urbaine ni une ZACOM. Le Syndicat mixte suggère de revoir le règlement de la zone et de le rapprocher de la formulation proposée en zones U2 et U3 du projet de PLU,
- Le Syndicat mixte constate que le secteur de la Tournée fait l'objet d'une réflexion globale en matière de formes urbaines et de densité. Néanmoins, sur le reste de la commune, l'OAP « densité et optimisation parcellaire » incite, à l'aide d'exemples, à l'atteinte d'une densité de 15 logements à l'hectare.  
Au vu de la densité globale recalculée du projet de PLU d'environ 12,5 logements par hectare (la densité doit être calculée par rapport à un nombre de logements net / superficie nette), il est ainsi suggéré de revoir cette disposition de l'OAP – en identifiant par exemple des objectifs sur les tènements stratégiques – afin de se rapprocher de l'objectif d'atteinte global des 15 logements à l'hectare prévu par le Document d'Orientations et d'Objectifs,

### **Le Syndicat mixte émet la remarque suivante :**

- Le secteur de la Rue de la Tournée, faisant l'objet d'une étude de programmation, vise un objectif de densité de 25 logements par hectare. L'OAP précise aussi « chaque tenant foncier devra fixer cet objectif [...] sans pouvoir être inférieur à 20 logements à l'hectare ». Or, cette formulation apparaît difficilement applicable et contrôlable dans le cadre de l'instruction de permis. En outre, la densité, souhaitée par la commune sur ce tènement, ne serait pas garantie. De plus, la formulation relative à l'atteinte de la densité suivante : « la densité de logements attendus par unité d'aménagement est fixée au schéma des orientations d'aménagement et de programmation » n'apparaît pas assez claire. Le Syndicat mixte suggère donc de revoir ces formulations.