



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

NOMBRE DE MEMBRES

En exercice : 18
Présents à la séance : 12
Représentés (pouvoirs) : 2

Date de la convocation : 02/07/2019

Date de l'affichage par extrait de la
présente délibération : 17/07/2019

**SEANCE DU BUREAU SYNDICAL
DU 10 JUILLET 2019**

**OBJET : AVIS DU SYNDICAT MIXTE DU SCOT DE L'AIRE GAPENÇAISE SUR LE PLU
ARRETE DE LA COMMUNE DE JARJAYES**

L'AN DEUX MILLE DIX NEUF ET LE DIX JUILLET

Le Bureau du Syndicat Mixte pour l'élaboration du SCoT de l'Aire Gapençaise s'est réuni à l'hôtel de ville à Gap, après convocation légale, sous la présidence de M. Benoît ROUSTANG, Président du Syndicat mixte du SCoT.

Membres du Bureau

Etaient présents ou représentés : B. ROUSTANG, JF. CONTOZ, R. ACHIN, E. CLAUZIER, R. MOREAU, JB. AILLAUD, C. BOUTRON, R. DIDIER représenté par C. BOUTRON, A. DE SANTINI, M. GRENIER, RM. JOUSSELME, Y. JAUSSAUD, B. SARRAZIN, J.PUGET représentée par B. ROUSTANG

Etaient excusés : R. DIDIER, J.PUGET

Les autres personnes présentes qui n'ont pas pris part aux votes :

S. GALLES, chargé de mission en urbanisme,
P. SAUTY, chargé de mission SIG-Observation,
L. NIVOU, chargée de mission Transition énergétique.

Le Président présente l'analyse technique complète de la compatibilité du projet de PLU arrêté de la commune de Jarjayes 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 8 mars 2019 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 Jarjayes en date du 14 mai 2019 arrêtant le projet de plan local d'urbanisme,

Vu le dossier transmis au Syndicat mixte du SCoT de l'aire gapençaise par la commune ayant sollicité son avis sur son PLU arrêté, et dont le Syndicat mixte a accusé réception le 3 juin 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 Jarjayes,

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 le point d'incompatibilité, les observations et remarques suivants :

1. DEVELOPPEMENT RESIDENTIEL, ECONOMIQUE ET COMMERCIAL, PAYSAGE

Considérant le statut de « bourg local » de la commune de Jarjayes et la densité minimale de 15 logements à l'hectare fixée d'après le Document d'Orientations et d'Objectifs du SCoT ainsi que le gisement foncier relatif à l'habitat alloué à la commune de 5 hectares, pour 75 logements, selon l'objectif dynamique et sur 15 ans,

Considérant le déclassement de l'ordre de 6,7 ha entre le PLU en vigueur et le projet de PLU arrêté d'après le rapport de présentation,

Considérant que la densité est estimée à 16 logements à l'ectare par la commune et que les capacités foncières constructibles estimées au rapport de présentation sont de 7,40 ha brut (se rapprochant fortement de l'estimation SCoT de 7,12 ha) et 5,13 ha net,

Considérant les différents coefficients mobilisés, importants en densification, afin de se rapprocher du gisement alloué pour la commune,

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 la cartographie de valorisation paysagère du SCoT identifie sur la commune un secteur à forte sensibilité visuelle, une silhouette de bourg à préserver ainsi que deux espaces identitaires,

Le Syndicat mixte émet les observations suivantes :

- Compte-tenu de la situation de la zone AU3 du chef-lieu Sud, des enjeux paysagers sur la zone, visible depuis l'entrée de ville, ainsi que la silhouette de bourg identifiée par le SCoT, le Syndicat mixte suggère de compléter l'OAI afin de tracer les lignes forces de l'insertion paysagère des constructions projetées et d'implantation bâtie,
- Il convient de rendre compatible les zones Urbaines et A Urbaniser où le commerce est autorisé au projet de PLU avec les dispositions définies par le SCoT. Il est préconisé de sous-zoner les zones où sont effectivement autorisées les surfaces commerciales (centre-bourg) et limiter ces dernières à 500m², en accord avec les dispositions du DOO.

Le Syndicat mixte émet la remarque suivante :

- L'urbanisation de la zone du col de Sentinelle (zone AU) n'apparaît pas en cohérence avec la définition de l'espace prioritaire d'urbanisation au centre-village.

2. AGRICULTURE, TRAME VERTE ET BLEUE

Considérant la cartographie de la trame verte et bleue établie par le SCoT identifiant plusieurs corridors écologiques d'importance sur la commune ainsi que le réservoir de biodiversité lié à la zone Natura 2000 de la Durance,

Considérant que la cartographie de vigilance agricole du SCoT identifie notamment deux espaces identitaires agricoles et paysagers de type Vigne et Verger,

Considérant que les documents d'urbanisme locaux doivent classer en zone agricole les espaces identitaires et doivent délimiter les zones où la constructibilité est possible, d'après les dispositions du Document d'Orientations et d'Objectifs,

Considérant le caractère agricole de la commune et le travail réalisé afin de protéger des terres agricoles inconstructibles, au-delà des espaces identitaires identifiés au SCoT,

Le Syndicat émet le point d'incompatibilité suivant :

- Le SCoT autorise la définition de zones où les constructions sont possibles en espace identitaire. Cette zone semble toutefois trop importante sur le secteur de Saint-Martin où la zone Aa ne respecte pas le périmètre de l'espace identitaire. Le Syndicat mixte suggère que la zone concernée par l'espace identitaire du SCoT interdise toute forme de constructions ou que les espaces agricoles constructibles y soient délimités plus finement au projet de PLU.

Le Syndicat mixte émet les observations suivantes :

- Le corridor des Bournas/Baron au Nord de la commune a été identifié comme corridor fragile ou menacé par le SCoT. Compte-tenu de la situation de ce dernier par rapport au zonage PLU projeté, il est suggéré que ce corridor soit rendu totalement inconstructible au travers un zonage adapté. Par ailleurs, le Syndicat mixte relève qu'un corridor traverse la zone Nsl du motocross,
- Pour les logements de fonction en zones agricoles, il est demandé de préciser la surface maximale autorisée et leurs conditions d'implantation, ceux-ci devant être au plus près du bâtiment d'exploitation.

Le Syndicat mixte émet la remarque suivante :

- Le Syndicat mixte relève que plusieurs zones autorisant la construction se situent en zone Natura 2000 et rappelle qu'une vigilance particulière doit être apportée sur ces secteurs.

Le Bureau décide, à l'unanimité des membres votants, présents ou représentés, d'acter le point 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 Jarjayes 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,
Benoît ROUSTANG

