



**NOMBRE DE MEMBRES**

En exercice : 18

Présents et représentés à la séance : 15

Date de la convocation : 04/07/2017

Date de l'affichage par extrait de la  
présente délibération : 18 / 07 / 2017

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

**Séance du Bureau syndical du 11 Juillet 2017**

**OBJET : Avis du syndicat mixte du SCoT de l'Aire Gapençaise sur le PLU arrêté de la commune de LARDIER-ET-VALENÇA**

**L'AN DEUX MILLE DIX SEPT ET LE ONZE JUILLET**

**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, Elisabeth CLAUZIER, Claude BOUTRON, Rose-Marie JOUSSELME, Yves JAUSSAUD, René MOREAU, Maurice RICARD, Bruno SARRAZIN, Jean-Baptiste AILLAUD, Elisabeth CLAUZIER

**Pouvoirs** : Roger DIDIER représenté par Claude BOUTRON, Jean Michel ARNAUD représenté par Carmine ROGAZZO, Jacqueline PUGET représenté par Jean-François CONTOZ

**Excusés** : Maryvonne GRENIER, Roger DIDIER, Jean Michel ARNAUD, Jacqueline PUGET, Richard ACHIN

**Absent** : Christian HUBAUD

**Membres du Bureau n'ayant pas pris part au vote :**

**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 Lardier-et-Valença 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 ville de Lardier-et-Valença en date du 20 Mars 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 avril 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 ville de Lardier-et-Valença,

**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 plusieurs prescriptions permettent la préservation d'éléments remarquables pour des motifs d'ordre écologique et patrimonial

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

## **1. DEVELOPPEMENT RESIDENTIEL**

**Considérant** le statut de « village » de la commune de Lardier-et-Valença et la densité minimale d'au moins 15 logements par hectare fixée d'après le Document d'Orientations et d'Objectifs du SCoT ainsi que le gisement foncier relatif à l'habitat ainsi alloué à la commune à hauteur de 3,6 ha, selon l'objectif dynamique et sur 15 ans,

**Considérant**, d'après le rapport de présentation du projet de PLU, que les surfaces ouvertes à l'urbanisation dédiées à l'habitat sont de 5,64 ha,

**Considérant** que le SCoT estime le potentiel mobilisable des documents d'urbanisme au regard des objectifs fixés pour la période 2014/2032 (pour rappel, le SCoT est exécutoire depuis le 21 février 2014),

**Considérant** qu'un premier gisement d'environ 1,4 ha, dont les bâtiments sont portés aux plans de zonage mais non-inscrits au cadastre 2016, fait l'objet de constructions en cours ou achevées et n'est pas identifié comme disponible au projet de PLU,

**Considérant** qu'un deuxième gisement d'environ 1,9 ha, dont les bâtiments sont portés aux plans de zonage mais non-inscrits au cadastre 2016, ne fait pas l'objet de débuts de constructions et n'est pas identifié comme disponible au projet de PLU,

**Considérant** qu'au-delà des 5,64 ha identifiés comme urbanisables au projet de PLU et des deux gisements relevés précédemment, un gisement complémentaire d'environ 1,9 ha relatif au potentiel urbanisable et de densification n'a pas été comptabilisé au projet de PLU,

**Considérant** que le SCoT constate que la commune s'inscrit, comme certaines communes du secteur, dans des dynamiques démographiques importantes sur la période 1999/2014,

**Considérant** que la densité proposée par le SCoT n'est pas respectée,

**Considérant** que le coefficient d'opérationnalité de 20% proposé dans le PLU ne suffit pas à justifier du dépassement des surfaces urbanisables

**Le syndicat mixte émet les incompatibilités, observation et remarques suivantes :**

### **Les points d'incompatibilité :**

- Les surfaces ouvertes à l'urbanisation apparaissent, dans l'état actuel du projet de PLU, incompatibles avec le potentiel mobilisable alloué par le SCoT. Il est préconisé de :
  - Redéfinir les espaces prioritaires d'urbanisation au regard des surfaces constructibles,
  - Redéfinir une enveloppe de foncier urbanisable compatible avec le SCoT,
  - 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.
- La densité moyenne à l'échelle communale souhaitée par le SCoT d'au moins 15 logements par hectare n'est pas respectée (y compris sur l'OAP). Il est suggéré 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

### **Observation :**

- Les différentes pièces du PLU (rapport de présentation et projet d'aménagement et de développement durables) pourront être mises en cohérence vis-à-vis des surfaces ouvertes à l'urbanisation

## **Remarques :**

- L'erreur matérielle concernant le titre de l'orientation 3, page 115 du rapport de présentation pourra être changée,
- Le règlement écrit stipule plusieurs matériaux à utiliser ou proscrits. Conformément à l'article L151-18 du code de l'urbanisme, « le règlement peut déterminer des règles concernant l'aspect extérieur des constructions ». Il convient donc de modifier ces formulations en ce sens.

## **2. AGRICULTURE**

**Considérant** que la traduction de l'espace agricole identitaire délimité par le SCoT de l'aire gapençaise dans le projet de PLU de la commune de Lardier-et-Valença ne permet pas d'assurer sa préservation de manière optimale,

**Considérant** l'objectif du Document d'Orientations et d'Objectifs du SCoT de « maintenir les espaces cohérents et les grandes unités [agricoles] en évitant le mitage et le morcellement »,

**Considérant** que l'activité agricole est importante sur la commune, que le rapport de présentation présente un diagnostic poussé sur cette thématique et que les nombreux bâtiments agricoles et leurs éventuels périmètres de réciprocité ont été annexés au PLU,

**Considérant** le fort potentiel de la terre agricole située sous le village et le classement d'une partie en extension de la zone Ub,

**Considérant** les surcapacités de gisement foncier du projet de PLU, relevées par le SCoT

**Le syndicat mixte relève les incompatibilités et observation suivantes :**

### **Les points d'incompatibilité :**

- L'espace agricole identitaire de type verger délimité au SCoT n'est pas classé en zone inconstructible au projet de PLU. Par ailleurs, ce dernier ne délimite pas de secteur préférentiel de construction agricole. Hors les zones Ub et Ne existantes au sein de cet espace identitaire, le syndicat mixte suggère que la zone concernée par l'espace agricole identitaire du SCoT interdise toute forme de constructions ou que les espaces agricoles constructibles y soient délimités plus finement au projet de PLU,

- Compte-tenu du fort potentiel agricole du tènement concerné par l'extension de la zone Ub au Sud du Village, il est suggéré de le reclasser en zone agricole ou de le repositionner parallèlement à la forme urbaine du Village afin d'en limiter les impacts (agricoles, paysagers)

### **Observation :**

- Des dispositions concernant l'intégration paysagère des bâtiments agricoles (masque végétal par exemple) pourraient être utilement précisées dans le règlement écrit

## **3. DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET COMMERCIAL**

**Considérant** l'enveloppe de foncier économique, répartie par la Communauté de Communes de Tallard-Barcillonnette par délibération en date du 5 juillet 2016, allouant à Lardier-et-Valença 0,76 ha de foncier économique,

**Considérant** la volonté communale de « conforter l'économie locale »,

**Considérant** que les surfaces économiques effectivement urbanisables au PLU arrêté s'élèvent à 1,49 ha, contrairement aux surfaces estimées de 0,85 ha du rapport de présentation

**Le syndicat mixte relève les incompatibilités et remarque suivantes :**

### **Les points d'incompatibilité :**

- Il est demandé d'afficher, dans le PLU, un volume de foncier économique conforme à la délibération de répartition de la Communauté de Communes de Tallard-Barcillonnette, notamment au regard des surfaces effectivement constructibles. Il est suggéré que le PLU puisse reclasser le surplus en foncier économique à long terme (2AU inconstructible) et conditionne l'ouverture du surplus à une nouvelle répartition économique à l'échelle de l'intercommunalité ou à une évolution de la répartition du foncier économique à l'échelle du document d'urbanisme du fait de l'évolution des gisements économiques disponibles.

### **Remarque :**

- Le syndicat mixte relève que les constructions et installations forestières sont interdites en zone Ue alors qu'il existe une entreprise liée au bois.

#### **4. PAYSAGE / TRAME VERTE ET BLEUE**

**Considérant** la cartographie de la trame verte et bleue établie par le SCoT sur la commune de Lardier-et-Valença identifiant la présence de sites Natura 2000 et de plusieurs corridors écologiques,

**Considérant** que la cartographie de valorisation paysagère du SCoT identifie un panorama à pérenniser et à valoriser, une interface route/zone d'activités à améliorer et une entrée de l'aire gapençaise à qualifier,

**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 des éléments patrimoniaux remarquables de type cabanon ainsi que plusieurs sites présentant un intérêt culturel et historique sont localisés aux plans de zonage du PLU,

**Considérant** que des bâtiments pouvant changer de destination sont identifiés aux plans de zonage du PLU mais non détaillés

**Le syndicat mixte relève les observations et remarques suivantes :**

##### **Les observations :**

- Les dispositions concernant les nuisances sonores autour de la route départementale et de l'autoroute peuvent utilement être rappelées au règlement écrit (disposition générale). Les plans de zonage peuvent également spécifier le périmètre intéressant le classement sonore,
- La bande d'inconstructibilité de 100m autour de l'autoroute, au regard de l'article L111-6, pourrait être rappelée en annexe afin de porter cette information à la connaissance du pétitionnaire,
- 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 parcelle

## **Remarques :**

- Les dispositifs concernant l'intégration paysagère de la zone d'activité (cordon boisé notamment) doivent être plus visibles au schéma graphique,
- Par ailleurs, l'OAP de la zone d'activité de Plan de Lardier et l'étude « entrée de ville » pourraient être dissociées afin d'en clarifier la lecture.

### **3. RESSOURCES DU TERRITOIRE**

**Considérant** la volonté affichée dans le PADD de « favoriser la transition énergétique dans les bâtiments publics et privés (sobriété et efficacité énergétique) », non traduite dans le règlement écrit

**Le syndicat mixte émet l'observation suivante :**

## **Observation :**

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

**Le Bureau décide, à l'unanimité des membres présents et représentés, d'acter les points d'incompatibilité, les observations et remarques précisés ci-avant relatifs à l'étude de la compatibilité du projet de PLU de la commune de Lardier-et-Valença 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,  
Carmin ROGAZZO



