

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

Séance du Bureau syndical du 4 Mars 2020

Le quorum n'ayant pas été atteint, l'avis rendu ne prend pas la forme d'une délibération

OBJET : Avis du Syndicat mixte du SCoT de l'Aire Gapençaise sur le PLU arrêté de la commune de VALSERRES

Considérant que le Syndicat mixte a été associé, lors de réunions des Personnes Publiques Associées, à l'élaboration du PLU de la commune de Valsерres,

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 les observations et remarques suivantes :

Considérant le statut de « village » de la commune de Valsерres 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 2,78 ha, selon l'objectif dynamique et sur 15 ans,

Considérant le déclassement de l'ordre de plus de 10 ha entre le PLU en vigueur et le projet de PLU arrêté,

Considérant les deux permis d'aménager accordés au Sud du Village de 1,4 ha environ et le nombre de logements imposés (6 et 7 logements),

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 4,08 ha brut - se rapprochant fortement de l'estimation du SCoT - et 2,84 ha net,

Considérant que la densité recalculé n'atteint pas les 15 logements à l'hectare (la densité doit être calculée par rapport à un nombre de logements net / superficie nette),

Considérant la délibération de répartition du foncier économique de la Communauté de Communes Serre-Ponçon Val d'Avance du 29 mai 2017 n'allouant aucune surface économique à la commune,

Considérant la traduction des espaces identitaires agricoles et paysagers en zones Ai, inconstructible et As, permettant l'édification de serres,

Le Syndicat mixte émet les observations suivantes :

- Compte-tenu de la situation des zones AU faisant l'objet de permis d'aménager et afin de se rapprocher des objectifs de densité à l'échelle communale par rapport au Document d'Orientations et d'Objectifs, le Syndicat mixte suggère d'augmenter le volume de logements de la zone AU Est (en avoisinant les 20 logts/ha afin de se rapprocher des 15 logts/ha à l'échelle communale) et d'affiner les formes urbaines demandées, en cohérence avec la forme urbaine et architecturale du Village à proximité,
- Compte-tenu de la situation du corridor en sortie de Village au regard des zonages proposés, le Syndicat mixte suggère de retravailler sa traduction, au travers d'un zonage ou d'une prescription adaptée et de justifier davantage les choix de traduction définis par la commune,

- Compte-tenu de la traduction d'une partie de l'espace identitaire de type Vigne du SCoT en zone Ai et As, permettant les serres transparentes et démontables, le Syndicat mixte suggère d'encadrer davantage les implantations des serres sur la zone As afin de limiter les impacts paysagers.

Le Syndicat mixte émet les remarques suivantes :

- En complément des dispositions du projet de PLU et conformément aux dispositions du Document d'Orientations et d'Objectifs, il est suggéré de limiter les surfaces commerciales à 500m²,
- Une référence aux aléas naturels existant sur le territoire – et notamment en zone U - pourra utilement être rappelée au règlement du projet de PLU,
- Une zone « Nn » est annoncée au règlement alors que la zone n'existe en tant que telle au projet de PLU ; il conviendra de modifier le règlement en conséquence.