



**PRÉFET
DES HAUTES-
ALPES**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

REPONDU LE

**Direction départementale des territoires
Direction
Contrôle de légalité et contentieux**

REUNION DU 02/09/2021

Modification simplifiée du PLU de la commune de Serres
RDV à la demande du Maire à la suite du contrôle de légalité

Gap, le 02/09/2021

Participants :

M. Fabrice FROMENT, Maire de la commune de Serres
Mme Dorothee DUSSOL, Bureau d'Etude CHADO, en charge du PLU
M. Cédric VERLINE, Secrétaire Général de la préfecture,
Mme Elsa ONTENIENTE, resp. unité contrôle de légalité - contentieux, DDT

Discussions :

Par une délibération n°2021-69 du 8 juillet 2021, la commune de Serres a approuvé la modification de l'orientation d'aménagement programmé (OAP) du secteur « Rive Gauche de Bel Air », situé en zone urbaine U2. Il était initialement prévu une seule opération d'aménagement d'ensemble. La modification autorise l'aménagement en plusieurs opérations d'ensemble. Après examen de la légalité du document, l'État a formé un recours gracieux contre cette délibération, fondée sur l'incohérence de cette modification par rapport aux objectifs du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du plan local d'urbanisme (PLU).



Le Maire expose qu'il aurait souhaité avoir l'avis de l'État au début de la procédure, plutôt que d'attendre le contrôle de légalité pour recevoir ces recommandations.

Il informe qu'un permis de lotir a été déposé le 29 juin sur la parcelle AA 234 pour la réalisation de 10 lots (PA 005 166 21 C 0001). Le lotisseur doit produire des pièces complémentaires, demandées par la communauté de commune du Sisteronnais-Buëch (en charge de l'instruction des autorisations d'urbanisme pour le compte de la commune).

La nouvelle équipe municipale souhaite que ce lotissement puisse se créer. La commune a vendu la parcelle AA302 au lotisseur, ainsi que la AA234 pour réaliser un cheminement piéton et permettre ainsi de rejoindre le groupe scolaire au nord-ouest de ce secteur.

La parcelle AA303 fait l'objet de négociations pour être acquise par la commune. Le propriétaire de la parcelle AA217 voudrait faire un petit collectif, mais cela nécessiterait d'acquérir une partie de la AA303, sur laquelle la municipalité voudrait réaliser une résidence senior. Si elle acquiert cette dernière, la municipalité en cédera une partie pour favoriser la création de petit collectif.

Le maire précise que la parcelle AA222, sur laquelle il existe un emplacement réservé (n°10), est aussi sous compromis pour être acquise par la Commune (même propriétaire que la AA303).

Le maire rappelle que la commune de Serres intéresse les familles, mais qu'il n'est pas évident de trouver des lotisseurs.

Le Secrétaire général rappelle que la démarche du contrôle de légalité vise à sécuriser juridiquement les ambitions de la commune et non à compromettre ses projets. Sur proposition de la DDT, il recommande de définir des sous-secteurs pour chaque opération d'aménagement d'ensemble et à tout le moins, d'interdire la construction d'une maison unique par secteur. Il recommande également d'indiquer la typologie des bâtiments attendus (logements individuels, petit collectif, résidence de service), d'ajouter des préconisations sur l'implantation et la qualité architecturale des constructions et de reprendre les préconisations formulées par le département pour ce qui concerne la desserte.

La DDT rappelle que l'OAP ne peut permettre de s'opposer à un projet que si elle est suffisamment précise, car les autorisations d'urbanisme doivent seulement être compatibles avec elles. A défaut, seul le règlement du PLU s'imposera et en l'état, celui-ci ne permet pas de s'opposer à des projets qui ne conviendraient pas aux ambitions de la municipalité.

Le Maire expose qu'il ne souhaite pas limiter les possibilités de construire sur le secteur pour ne pas empêcher l'émergence d'un projet qui pourraient s'implanter sur la commune. Le Bureau d'étude rappelle par ailleurs que le règlement du PLU et le règlement de l'AVAP sont déjà contraignants sur la qualité des constructions. Quant à la desserte, le règlement oblige à rationaliser le tracé des voies privées et le nombre d'entrées sur la voie publique.

Conclusion :

Le Maire est d'accord pour proposer au conseil municipal de revoir la délibération d'approbation d'ici fin septembre afin de définir les secteurs de chaque opération d'aménagement d'ensemble, d'interdire la construction d'une seule maison par secteur, de rappeler les contraintes de l'AVAP dans l'OAP, et d'intégrer les recommandations du département concernant les clôtures et l'aménagement des abords. En revanche, il ne souhaite pas matérialiser les dessertes, même le cheminement piéton. Seule la sortie sur la RD sera interdite, comme demandé par le département. Il ne souhaite pas non plus indiquer la typologie des constructions attendues.

La DDT confirme que ces modifications peuvent être apportées par une nouvelle délibération qui retire celle du 8 juillet 2021 (au visa du recours gracieux en contrôle de légalité), sans qu'il soit nécessaire de reprendre toute la procédure de modification simplifiée.