Remis à M. le Maire par M. AMANS le 04.11.22

N°39489

E22000052/13

VILLE DE GAP
ARRIVÉ LE
04 NOV. 2022
SERVICES TECHNIQUES

ENQUÊTE PUBLIQUE
SUR LE PROJET DE MODIFICATION N°2
DU PLAN LOCAL D'URBANISME – PLU -
DE LA COMMUNE DE GAP – HAUTES-ALPES -

Enquête publique effectuée du lundi 5 septembre 2022 à 9h00
au mercredi 5 octobre 2022 à 12h00.

RAPPORT D'ENQUÊTE

Commissaire enquêteur : Bernard Amans

I – GENERALITES

1-1 Cadre général du projet

Le projet de modification n°2 du PLU de Gap, commune préfecture du département des Hautes-Alpes, porte sur des terrains à caractère essentiellement agricole qui ont la particularité d'être à la proximité nord immédiate du centre-ville et de la gare ferroviaire, rue des Silos.
Ce caractère agricole est encore renforcé par la présence dans leur continuité d'un corps de ferme que le PLU en vigueur prévoit de valoriser et de préserver.
Pour autant, ce dernier et son Orientation d'Aménagement et de Programmation n°12 -OAP n°12- projettent également l'urbanisation à terme de la majeure partie du secteur situé de part et d'autre de la ferme, lequel est ainsi actuellement classé en zone 1AUb (zone à urbaniser).
Notons ici que l'environnement du projet est constitué, à l'est, sur la rue des Silos, d'un petit bâtiment industriel (une boucherie), puis, au-dessus de ce bâtiment, à l'est et au nord, d'immeubles résidentiels récents et au sud, de l'autre côté de la rue, d'une importante activité économique (une laiterie).

1-2 Objet de l'enquête

C'est dans ce cadre que la modification soumise à la présente enquête propose de soustraire de la zone 1AUb (zone à urbaniser), 1,1 hectare des terrains situés les plus à l'ouest du corps de ferme, pour les verser en zone UB (à vocation d'habitat collectif) sur 0,3 ha et en zone UE_a (à vocation économique) sur 0,8 ha.
Le rapport présentant le projet précise que « cette modification vise à permettre la construction de locaux pour le stationnement et l'entretien de véhicules de transport en commun et de voyageurs, ainsi qu'un projet d'habitat collectif d'environ 20 logements ».

1-3 Cadre juridique

La modification n°2 du PLU et sa mise à l'enquête publique telles que décidées respectivement par les arrêtés du maire en dates des 25 avril 2022 et 18 juillet 2022, observent les textes en vigueur, ceux du code de l'urbanisme en ses articles L.153-36 et suivants, ainsi que ceux du code de l'environnement en ses articles L.123-1 et suivants et R.123-1 et suivants.
Ainsi, le projet a fait l'objet, avant l'enquête elle-même, de la concertation préalable réglementaire qui n'a donné lieu à aucune observation inscrite sur le registre mis à la disposition du public.
Dans le même temps, il a été notifié aux personnes publiques associées dont l'avis, quand il a été émis, est joint au dossier d'enquête.
Sur le fait même qu'il ne s'agisse ici que d'une simple modification, cela est justifié en considérant que le Projet d'Aménagement et de Développement Durable -PADD- du PLU approuvé le 2 février 2018 apparaît respecté, la modification qui ne concerne que 1,1 ha, n'ayant qu'un effet réputé négligeable sur les objectifs de ce dernier.
Considérant en outre qu'il n'est pas identifié d'incidence notable sur l'environnement et qu'aucun site Natura 2000 n'est affecté, il a été estimé par la mairie qu'une évaluation environnementale n'était pas nécessaire, ce que la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe PACA) a effectivement confirmé dans sa décision en date du 24 juin 2022.

1-4 Le projet, en résumé

Comme il a été dit plus haut, il s'agit donc de modifier le zonage du PLU et, par voie de conséquence, de corriger celui de l'OAP n°12.
Sur un site unique, rue des Silos, 1,1 hectare classé 1AUb (à urbaniser) serait ainsi reclassé en :
- UB (pour de l'habitat collectif) sur 3000 m² en partie haute du terrain, partie pentue présentant un caractère de landes et un boisement clairsemé,
- UE_a (pour des activités économiques) sur 8000 m² s'étendant en aval jusqu'à la route sous forme de pré.

L'habitat collectif représenterait 20 logements.
Quant à l'activité économique, ce serait celle d'un transporteur de voyageurs qui construirait des locaux pour le stationnement et l'entretien de ses véhicules.
Il s'agirait de l'entreprise La SCAL (ce qu'a confirmé la visite de son dirigeant lors de ma première permanence, le 5/09), dont le site actuel de Gap est à l'étroit dans l'hyper centre-ville (Cours Ladoucette) et n'est pas adapté aux nouveaux enjeux de l'électrification.
Renseignements pris alors auprès de l'entrepreneur, deux bâtiments seraient édifiés sur 2500 m² au sol pour recevoir environ 30 véhicules (à grande et petite capacité), destinés au transport de personnes et aux services scolaires.
Par ailleurs, les 20 logements seraient prioritairement attribués aux personnels de l'entreprise et à leur famille, de façon à contribuer à les fidéliser dans leur emploi.

Enfin, précisons que le dossier de l'enquête passe en revue comme il se doit les différents enjeux liés au projet, de façon succincte.
Ainsi et selon ce qui est écrit :
- il n'y a pas de problème de réseaux (eau potable et assainissement),
- les risques naturels sont limités aux risques « glissement de terrain » pour partie du site, lesquels font l'objet de prescriptions adaptées dans le PLU,
- il n'y a pas de contraintes liées à l'agriculture ou à la forêt (pas d'exploitation, pas de classement en « zone de vigilance agricole »),
- en matière d'environnement, il n'y a pas de zone humide repérée, pas de périmètre Natura 2000, de ZNIEFF, de réserve biologique ou de site classé ou inscrit,
- enfin, en matière de paysage, les prescriptions du PLU rappelées dans le dossier d'enquête, sont de nature, d'après ce dernier, à favoriser la qualité urbaine, architecturale, paysagère et environnementale des projets (façades, implantation et hauteur des constructions, plantations, etc.).

1-5 Liste des pièces constituant le dossier d'enquête

Il comprend :

1) la présentation du projet en quatre parties :
- les modifications apportées au PLU ;
- les documents graphiques ;
- les Orientations d'Aménagement et de Programmation ;
- l'état initial de l'environnement et les enjeux.

Notons ici que dans la partie « modifications apportées au PLU » où figure un tableau comptabilisant les impacts du projet sur les objectifs du PLU en vigueur en termes de gains et de pertes pour l'habitat et pour le foncier à vocation économique, **les données concernant l'habitat paraissent pour partie erronées.** En effet, en « zones à urbaniser 1AUb » la surface résiduelle nette est de moins 1,1 ha (et non de -0,8 ha), d'où une diminution nette d'environ 30 logements, si l'on reprend le ratio proposé pour la zone dans le tableau : 2736 logements sur 102 ha, soit 26,82 logements à l'hectare (d'où environ 30 logements en moins et non 60, chiffre incohérent avec ce même ratio). Ceci fait que pour le « total habitat/mixte » la perte de surface nette serait de 0,8 ha (et non 0,5), mais pour autant la réduction du nombre de logements ne serait que d'environ 10 (soit +20 logements projetés sur 0,3 ha en UB, moins les 30 logements en 1AUb ci-avant), largement inférieure à celle annoncée de 40 logements. **Les résultats corrigés ne paraissent donc pas desservir le projet.**

2) un dossier administratif en cinq parties :
- une présentation avec
  . les coordonnées du maître d'ouvrage (la mairie) ;
  . l'objet de l'enquête ;
  . les principales caractéristiques du projet ;
  . les raisons pour lesquelles le projet de modification a été retenu ;
- la procédure ;
- le bilan de la concertation préalable (modalités et absence d'observation) ;
- les avis émis par les personnes publiques associées (MRAe, Département, Chambre d'agriculture, SCoT) ;
- les pièces administratives (arrêtés municipaux des 25/4 /2022 et 18/7/2022 ; avis au public et publications légales).

3) le registre d'enquête.

II - ORGANISATION DE L'ENQUÊTE

2-1 Désignation du commissaire enquêteur et arrêté d'ouverture de l'enquête ; mesures de publicité

Après avoir répondu favorablement à la proposition du Tribunal Administratif de Marseille de m'occuper de cette enquête, j'ai été désigné par décision de Madame la Présidente de ce tribunal le 11 juillet 2022.
Dès le 15 juillet, je convenais avec l'administration municipale des dates et durée de l'enquête, du nombre et des dates de mes permanences pour recevoir le public.
C'est ainsi qu'était adopté le 18 juillet par Monsieur le Maire de Gap l'arrêté de mise à l'enquête, lequel précisait que celle-ci durerait 31 jours, du lundi 5 septembre 2022 à 9h au mercredi 5 octobre 2022 à midi, et les formes de mise à disposition du public du dossier et du registre d'enquête (papier et informatique), ainsi que les possibilités pour le public de consigner ses observations (papier, courrier ou courriel).
Il indiquait également les dates et heures de mes 3 permanences, les 5 septembre de 9h à midi, 22 septembre de 14 à 17h et le 5 octobre 2022 de 9h à midi, pour la clôture.
L'arrêté rappelait enfin les suites de la procédure et les mesures de publicité réglementaire (arrêté publié sur le site internet de la ville, affiché sur les panneaux administratifs et sur les lieux concernés, publié dans 2 journaux d'annonces légales diffusés dans le département).
Avant l'ouverture de l'enquête et tout au long de son déroulement, j'ai vérifié que les mesures de publicité étaient pleinement respectées, tant l'affichage sur le site du projet notamment, que les publications dans les délais réglementaires effectuées dans les deux journaux habilités (Dauphiné Libéré et Alpes et Midi : les extraits des publications sont joints au dossier).

2-2 Visites sur site et réunions préparatoires

J'ai visité une première fois les lieux et contrôlé l'affichage le 24 août.
Sur la partie « prairie » et de façon inattendue, quelques moutons paissaient tranquillement, conférant aux lieux un étrange et charmant caractère d'îlot urbain pastoral (sans berger visible, toutefois).

Pour le reste, tout était conforme à la description du dossier.
Ensuite, le 29 août, j'ai rencontré la chargée d'opération au service de l'urbanisme de la mairie (aux services techniques, route de la Justice) qui m'a apporté quelques précisions. A cette occasion, j'ai paraphé les pièces du dossier et le registre pour les observations du public (déjà côté).
Le jour même de l'ouverture de l'enquête, le 5 septembre, j'ai tenu réunion avec Madame l'Adjointe au Maire en charge de l'urbanisme, accompagnée du Directeur général des services techniques et de son adjoint responsable de l'urbanisme. Celle-ci a contextualisé le projet et répondu aux quelques questions que je pouvais alors poser, en particulier sur la remarque du Syndicat mixte du SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale) de l'Aire Gapençaise, personne publique associée, qui, dans un avis en date du 24 mai 2022, fait observer que les 8000m2 de foncier économique supplémentaires apportés par le projet outrepassent le volume fixé dans l'enveloppe intercommunale. A ce sujet, mes interlocuteurs ont convenu d'une difficulté qui pourrait être résolue à l'occasion des travaux pour l'évolution du SCoT.

III – DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

3-1 Les permanences

L'enquête s'est déroulée sans aucune difficulté.
J'ai tenu mes 3 permanences au siège de l'enquête, aux services techniques Route de la Justice, dans un local adapté pour la réception de tout public, en rez-de-chaussée de bâtiment.
Les dates ont été respectées et les horaires tenus (cf. ci-avant), avec les dépassements ordinaires.
Par ailleurs, considérant que les observations du public portaient essentiellement sur les bâtiments industriels à réaliser in fine sur le site objet du projet de modification, j'ai donné une suite favorable à la suggestion formulée le 26/09 par le dirigeant de l'entreprise de transport.

Ainsi, j'ai organisé aussitôt une réunion publique d'information technique et d'échange destinée à tout public, tout en étant orientée vers les personnes ayant formulé des observations à la date du 26/09 (invitations par courriels et petit affichage dans les halls d'immeubles voisins, site internet de la mairie). Cette réunion, lors de laquelle j'ai tenu le rôle de modérateur, s'est tenue le vendredi 30 septembre de 19h à 20h15, au siège de l'entreprise, la SCAL. Elle a donné lieu à un compte-rendu qui a été remis à la mairie, à l'entreprise, a été mis en ligne et est joint au présent rapport.

3-2 Comptabilisation des observations du public

Les observations du public sont au nombre de 27.
Toutes, sauf six d'entre elles, sont défavorables au projet de modification n°2 du PLU. Ces avis défavorables sont exprimés par les habitants des résidences voisines du site, ainsi que par l'un des copropriétaires de la ferme et par une personne travaillant à proximité.
Les autres observations,

- soit n'expriment pas de position sur la modification elle-même, comme celle du « Réseau de Transport d'Electricité », RTE, qui saisit l'occasion de l'enquête pour demander la mise en compatibilité du PLU avec ses ouvrages, ainsi que celle du propriétaire de la parcelle BZ 77 qui souhaite « un changement de destination d'une bande de terrain de 6 m jouxtant sa parcelle » (pour faciliter la sortie des véhicules de sa propriété) ;
- soit consistent en demandes de précisions, ce qui fut pris en compte avec la réunion d'information que j'ai organisée le 30 septembre ;
- soit enfin émanent, bien sûr favorablement, de l'acheteur du terrain objet de la modification (présentation du projet industriel lors de ma première permanence, puis transmission d'une notice descriptive), ainsi que du représentant de l'indivision qui le vend.

Les observations ont été reçues par courrier (2), courriel (15), ainsi qu'au cours de mes permanences : 4 lors de la première + une lettre remise en séance ; 4 lors de la seconde + une pétition enregistrée ; 2 lors de la dernière, avec une seconde pétition + deux lettres remises en séance.

3-3 Synthèse des avis des personnes publiques

Les avis exprimés sont ceux :
- de la Chambre d'agriculture des Hautes-Alpes (le 19/05/2022) : pas d'objection ;
- du Syndicat Mixte du SCoT de l'Aire Gapençaise (le 25/05/2022) qui observe que le projet aurait pour effet d'outrepasser le volume de foncier économique fixé dans l'enveloppe intercommunale pour la ville de Gap ;
- du Département des Hautes-Alpes (le 15/06/2022) : pas d'observation ;
- de l'Autorité Environnementale -MRAe PACA (le 24/06/2022) qui, après examen au cas par cas, décide de ne pas soumettre le projet à évaluation environnementale.

En l'absence de réponse à la demande de la commune, les avis des autres personnes publiques associées que sont l'État, la Région, la Communauté d'Agglomération Gap-Tallard-Durance, la Chambre de Commerce et d'Industrie des Hautes-Alpes et celle des Métiers et de l'Artisanat, ainsi que la SNCF, sont réputés favorables.

3-4 Clôture de l'enquête

A la fin de ma troisième permanence, soit à la date et l'heure d'achèvement prévus de l'enquête, le mercredi 5 octobre à midi, j'ai clos le registre et ai récupéré l'entier dossier.
J'ai rédigé un procès-verbal de synthèse des observations (ci-joint en copie) que j'ai communiqué le 7 octobre 2022, dans les délais réglementaires, à M. le Maire de Gap, représenté par son Adjointe déléguée à l'urbanisme, à charge pour ce dernier de me faire part de ses propres remarques dans les 15 jours qui suivent cette date, ce qui fut fait par lettre en date du 20 octobre (ci-annexée).

IV – ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

4-1 Analyse

Si l'on met de côté les deux contributions qui ne concernent pas l'enquête (celle de RTE, à laquelle la mairie a répondu, et celle du propriétaire de la parcelle BZ 77) et si l'on met bien sûr aussi à part les contributions de la SCAL et du vendeur des terrains concernés, **l'ensemble des observations**, dont celles des pétitions cosignées, d'une part, par 29 habitants de la copropriété du « Parc du Belvédère », et, d'autre part, par 62 résidents des copropriétés « City Zen » et « Natura Park », ainsi que par la SCI « Les Lilas » représentant les occupants de ses 50 logements, **est défavorable au projet**, en ce qu'il a pour objectif final l'implantation, notamment, de bâtiments industriels pour le stationnement et l'entretien des véhicules de transport.

Les raisons sont essentiellement environnementales.
Ainsi, sont dénoncées des nuisances potentielles :
- en termes de bruits (démarrage et circulation des véhicules, bruits de l'atelier d'entretien) ;
- d'odeurs (gaz d'échappement, produits de l'atelier) et de pollution aux particules ;
- de vues, depuis la rue des silos et depuis les résidences limitrophes qui dominent le site, « Natura Park », « City Zen » et le « Parc du Belvédère » ;
- de circulation et de sécurité routières, avec des embouteillages sur la rue des Silos, déjà fortement sollicitée, avec le gabarit des cars inadapté aux caractéristiques géométriques de la même rue, singulièrement au niveau des ronds-points (d'où des manœuvres particulières, avec risque d'accrochage et ralentissement de la circulation) ; à cela s'ajoute la possibilité d'une dégradation accentuée de la chaussée du fait d'une plus grande fréquence de passage de véhicules lourds.

Plus globalement sont craintes les incidences sur la santé et l'environnement, sur la biodiversité notamment, et sur la qualité de vie.

D'autres raisons sont de nature socio-économique :
Ainsi, le projet aurait un impact négatif sur la valeur des biens immobiliers des résidences voisines.
Ceci est particulièrement craint dans les copropriétés les plus récentes (Natura Park, City Zen), dont les logements ont été achetés en connaissant l'environnement projeté dans le PLU par l'OAP actuelle (des « collectifs de R+3 à R+4 » au lieu des bâtiments industriels envisagés aujourd'hui), d'où la dénonciation d'un changement préjudiciable des règles du jeu qui, se faisant, entrerait en contradiction avec les déclarations municipales pour l'avenir qualitatif du Haut-Gap.

A cela s'ajoute un ensemble de critiques et pétitions,
parfois contradictoires :
- contre toute construction sur le site (qui, au surplus, serait en zone inondable et/ou marécageuse) et sur le fait d'imperméabiliser les sols ;
- à l'opposé, contre la diminution du nombre de logements à venir et pour la construction d'habitations sur ce site proche du centre-ville ;
mais aussi :
- sur la cohérence et la qualité architecturale qui seraient déjà déficientes sur le secteur ;
- sur le fait que la desserte des constructions envisagées (celle des logements, notamment) serait susceptible d'être réalisée sur le solde des espaces non-bâtis ;
- sur le caractère indécis des caractéristiques du projet industriel, sachant que son porteur, lors de la réunion d'information du 30 septembre, a indiqué que celui-ci avait évolué en étant simplifié pour des raisons de coût ;
- sur le besoin de replantation d'arbres, de végétalisation, surtout en limite de parcelle avec les copropriétés riveraines ;
- enfin, sur la hauteur jugée excessive de l'immeuble de logements (annoncé en « R+4»), qui risque de masquer des vues depuis la copropriété « City Zen », cela alors-même que l'OAP en vigueur ne prévoit sur les terrains en cause que « la possibilité de quelques maisons individuelles », donc sur un seul niveau ou en « R+1 », plus rarement en « R+2 ».

Des contre-propositions sont également formulées :
- pour déplacer le projet de bâtiments industriels sur une des zones à vocation économique existantes (Tokoro, Justice, ou même Plaine de Lachaup, ...) ou sur des terrains ou bâtiments inutilisés (parking du Bocage, ancienne concession Peugeot, parcelles CV 260 et AN 205 avenue du Commandant Dumont), voire à l'est du corps de ferme, rue des silos, près de « Botanic » ;
- pour substituer au projet celui de salles pédagogiques et/ou de spectacles (musique classique), parc de divertissement, ferme pédagogique, ...

4-2 Commentaires du commissaire enquêteur

Face à la proposition de soustraire 0,8 hectares de zone à urbaniser en faveur d'une zone à vocation économique devant permettre l'accueil de bâtiments industriels, on peut parfaitement comprendre les craintes exprimées en termes de nuisances, voire de perte de valeur des biens immobiliers, alors même que ceux-ci ont été acquis dans le contexte des orientations actuelles du PLU et de son OAP.

Les critiques sur la circulation routière, sur le caractère indécis des caractéristiques du projet de construction des installations industrielles, celles également sur les problèmes de végétalisation en limite de parcelle, celles, enfin, sur la hauteur de l'immeuble de logement à construire, méritent une attention particulière.

Par contre, d'autres critiques sont plus difficiles à prendre en considération dans la mesure où elles mettent en cause ce que le PLU approuvé actuel prévoit avant toute modification (par exemple, l'opposition à toute construction), ou bien émettent des considérations sur un état existant (l'absence de cohérence architecturale), ou encore avancent des faits qui ne sont pas avérés (les terrains inondables).

Par ailleurs, certains souhaits peuvent se retrouver, en partie du moins, dans les objectifs de l'OAP qui, même après modification, prévoit toujours pour le secteur autour du corps de ferme :
- « cheminements piétonniers, ... »

- « création/confortement d'un espace paysager en amont de la colline... »
- « création d'un espace de centralité/rencontre/convivialité »
- « envisager la possibilité de jardins partagés »
- « valorisation du corps de ferme et de ses abords ».

Toutefois, au-delà de ces objectifs, le changement de destination de 1,1 hectare peut apparaître de nature à fragiliser les perspectives de résidentialisation portées par cette même OAP pour le secteur.

Des contre-propositions sont également formulées pour déplacer le projet industriel sur d'autres terrains à proximité du centre-ville et de la gare, ceux-ci étant supposés disposer des capacités de raccordement électrique avec la puissance nécessaire. Toutefois, ces possibilités paraissent avoir déjà été, toutes et de longue date, explorées en vain par l'entreprise, aux dires de son dirigeant. Quant aux terrains excentrés, ils poseraient des problèmes de gestion (augmentation des délais de prises de services, circulation « à vide » des autocars avec hausse des nuisances et des coûts qu'elle entraîne, ...).

Enfin, une analyse critique particulièrement charpentée met l'accent sur l'absence d'étude préalable des effets du projet de l'entreprise de transport (pas d'étude d'impact des nuisances, pas d'étude de circulation, ...), puis s'interroge sur les risques d'augmentation de l'insécurité routière, piétonnière et cycliste, ainsi que sur la pollution des sols, avant de discuter les arguments présentés par le dirigeant de l'entreprise lors de la réunion du 30 septembre, réunion dont elle regrette la tardiveté.

Une dernière donnée est à considérer qui fait suite à une question que j'ai posée au dirigeant de la SCAL, sur le devenir du site libéré à terme en plein centre-ville. Celui-ci ferait alors l'objet d'un important programme immobilier, composé notamment de commerces et de logements.

C'est à partir de cet ensemble d'éléments que je produirai mes « conclusions motivées » dans un document distinct.

Fait à la Roche des Arnauds, le 04 novembre 2022,
Le commissaire enquêteur,

Bernard Amans

En annexe :

- Compte-rendu de la réunion tenue le 30/09/2022 ;
- Procès-verbal de synthèse des observations du public ;
- Réponse municipale à la communication du PV de synthèse en date du 20/10/22.

Enquête publique

sur le projet de modification n°2

du plan local d'urbanisme -PLU-

de la commune de Gap - Hautes-Alpes –

(du 5 septembre 2022 au 5 octobre 2022)

COMPTE RENDU DE LA REUNION D'INFORMATION

ORGANISEE LE 30 SEPTEMBRE 2022 A 19H

1, cours Ladoucette à GAP

Commissaire enquêteur : Bernard Amans

Le 30 septembre 2022 s'est tenue la réunion d'information que j'ai proposée après avoir assuré ma deuxième permanence.

En effet, lors de cette dernière ont été accentuées les questions des nuisances liées à l'arrivée projetée de l'entreprise de transport de personnes, la SCAL, sur les terrains objet de la modification n°2 du PLU.

Pour des raisons de rapidité, en considérant la fin de l'enquête fixée au 5 octobre, et d'efficacité, la réunion a été organisée le 30 septembre au siège de l'entreprise, 1, Cours Ladoucette à Gap.

24 personnes se sont déplacées, habitant pour la plupart dans les copropriétés riveraines du site concerné, « Natura Park », «City Zen » et le « Parc du Belvédère ».

Le dirigeant de la SCAL a présenté son projet, tout en répondant aux questions des participants, moi-même me limitant à un rôle de modérateur et de simple auditeur.

Depuis 3 ans, les enjeux de l'électrification ont fait rechercher par l'entrepreneur des terrains pouvant être disponibles, à proximité du pôle multimodal de la gare ferroviaire, principal lieu de départ des cars. En effet, il est essentiel pour lui de limiter les trajets « à vide », entre le lieu de remisage des véhicules et le lieu d'embarquement des passagers.

Ses recherches dans les zones d'activité existantes se sont avérées vaines, jusqu'à trouver l'opportunité de la rue des Silos.

Le programme, ici, qui prévoyait à l'origine, outre 20 logements pour le personnel de la SCAL (sur la partie haute du site), deux bâtiments sur 2500 m2 au sol pour l'entretien et le stationnement d'environ 30 cars, est aujourd'hui modifié.

En effet, les coûts d'investissement du projet industriel sont tels que celui-ci ne prévoit désormais que le seul bâtiment d'entretien (d'une hauteur de 10 m), la partie garage se faisant sous une simple toiture, équipée de panneaux photovoltaïques.

Après avoir fait remarquer qu'en 70 ans de présence en centre-ville l'entreprise n'avait fait l'objet d'aucune plainte pour quelque nuisance que ce soit, le dirigeant de la SCAL a poursuivi son exposé, tout en répondant à de nombreuses questions :

- sur les carburants de dernière génération utilisés actuellement par ses véhicules (compatibles avec tous moteurs diesel ; permettant jusqu'à 90% de baisse de CO2 ; biodégradables ; sans odeur ; réduisant le bruit moteur, celui-ci s'élevant à 65 décibels à 1 mètre de l'autocar), et sur le fait que ces derniers constituent un parc récent (véhicules de 3 ans en moyenne d'âge, les moins récents à ce jour -ceux de 2016- allant être renouvelés) ;
- sur le niveau sonore des activités (moteurs à l'arrêt dès l'entrée dans les installations et pas de « bip » de recul à l'intérieur, pas de préchauffage des moteurs, aucune activité de nuit, bâtiment entièrement isolé) ; par ailleurs, la climatisation ne concernant que les locaux administratifs, côté rue des Silos, les bruits induits seront d'autant limités ;
- sur l'absence d'odeur (carburant sans odeur, aucun solvant utilisé, peinture à l'eau et en cabine) ;
- sur la perception visuelle des installations (locaux fermés, toitures végétalisées, clôtures par haies végétales).

D'autres questions sont posées sur la hauteur de l'immeuble d'habitation (son angle ouest peut occulter les vues depuis

l'immeuble « City Zen ») et, surtout, sur les difficultés de circulation rue des Silos qui risquent d'empirer avec le passage des cars.

A ce sujet, l'entrepreneur indique que les cars partent tôt le matin et rentrent le soir vers 19h, aux heures de circulation réduite, avec peu de mouvements en journée. Pour autant, des interrogations demeurent liées notamment au gabarit des cars et aux caractéristiques géométriques de la rue et de ses ronds-points.

La réunion d'information s'est achevée vers 20h15.

Fait à la Roche des Arnauds, le 01/10/2022,

Le commissaire enquêteur,

Bernard Amans

E22000052/13

VILLE DE GAP
ARRIVÉ LE
- 7 OCT. 2022
SERVICES TECHNIQUES

ENQUÊTE PUBLIQUE
SUR LE PROJET DE MODIFICATION N°2
DU PLAN LOCAL D'URBANISME – PLU -
DE LA COMMUNE DE GAP – HAUTES-ALPES -

Enquête publique effectuée du lundi 5 septembre 2022 à 9h00
au mercredi 5 octobre 2022 à 12h00.

PROCES VERBAL DE SYNTHESE
en application de l'article R.123-18 du code de l'environnement.

Commissaire enquêteur : Bernard Amans

La présente enquête a fait l'objet de 27 observations du public.
Elles ont été reçues par courrier (2), par courriel (15), ainsi qu'au cours de mes trois permanences à l'occasion desquelles m'ont été également remises trois lettres et deux pétitions. La première était signée par 29 habitants de la copropriété du « Parc du Belvédère » et l'autre par 62 résidents des copropriétés « City Zen » et « Natura Park », ainsi que par la SCI « Les Lilas » représentant les occupants de 50 logements.

Toutes ces observations, sauf six d'entre elles, sont défavorables au projet de modification n°2 du PLU. Ces avis défavorables sont exprimés par les habitants des résidences riveraines citées ci-avant, ainsi que par une personne travaillant à proximité du site concerné.

Les autres observations,
- soit n'expriment pas de position sur la modification elle-même, comme celle du « Réseau de Transport et d'Electricité », RTE, qui saisit l'occasion de l'enquête pour demander la mise en compatibilité du PLU avec ses ouvrages, ainsi que celle du propriétaire de la parcelle BZ 77 qui souhaite « un changement de destination d'une bande de terrain de 6 m jouxtant sa parcelle » (pour faciliter la sortie des véhicules de sa propriété) ;
- soit consistent en demandes de précisions, ce qui fut pris en compte avec la réunion d'information que j'ai organisée le 30 septembre ;
- soit enfin émanent, bien sûr favorablement, de l'acheteur du terrain objet de la modification (présentation du projet industriel lors de ma première permanence, puis transmission d'une notice descriptive), ainsi que du représentant de l'indivision qui le vend.

Sur le fond, les raisons des avis défavorables sont essentiellement environnementales.
Ainsi, sont dénoncées les nuisances qu'entraînerait le projet de la nouvelle zone à vocation économique, avec l'implantation de l'entreprise de transports de personnes, la SCAL, en termes :
- de bruits (démarrage et circulation des véhicules, bruits de l'atelier d'entretien des cars) ;

- d'odeurs (gaz d'échappement, produits de l'atelier) et de pollution aux particules ;
- de vues, depuis la rue des Silos et depuis les résidences limitrophes qui dominent le site, « Natura Park », « City Zen » et le « Parc du Belvédère » ;
- de circulation et de sécurité routières, avec des embouteillages sur la rue des Silos, déjà fortement sollicitée, et avec le gabarit des autocars inadapté aux caractéristiques géométriques de la même rue, en particulier au niveau des ronds-points (d'où des manœuvres particulières, avec risque d'accrochage et ralentissements de la circulation) ; à cela s'ajoute la possibilité d'une dégradation accentuée de la chaussée du fait de la plus grande fréquence de passage de véhicules lourds ;
-de risques naturels en augmentant le ruissellement des eaux.

Plus globalement sont craintes les incidences sur la santé (par exemple, rien ne serait prévu contre les nuisances sonores), sur l'environnement et la biodiversité (ce qui inclut la possible destruction de haies en limite de parcelles avec les copropriétés déjà citées), sur la qualité de vie (crainte exprimée y compris par un des copropriétaires de la ferme).

D'autres raisons sont de nature socio-économique.
Ainsi, le projet aurait un impact négatif sur la valeur des biens immobiliers des résidences voisines.
Ceci est particulièrement craint dans les copropriétés les plus récentes (Natura Park, City Zen) dont les logements ont été achetés en connaissant l'environnement projeté dans le PLU par l'OAP actuelle (des « collectifs de R+3 à R+4 », au lieu des bâtiments industriels envisagés aujourd'hui), d'où la dénonciation d'un changement préjudiciable des règles du jeu.

A cela s'ajoute un ensemble de critiques et pétitions, parfois contradictoires :
- contre toute construction sur le site (qui, au surplus, serait en zone inondable et/ou marécageuse) et contre l'imperméabilisation des sols, la « bétonisation des espaces ruraux » » ;
- à l'opposé, contre la diminution du nombre de logements à venir et pour la construction d'habitations sur ce site proche du centre-ville ;
- sur la cohérence et la qualité architecturale qui seraient déjà déficientes sur le secteur ;

- sur le fait que la desserte des constructions envisagées (celle des logements, notamment) serait susceptible d'être réalisée sur le solde des espaces non-bâtis ;
- sur le caractère indécis du projet industriel, sachant que son porteur, lors de la réunion d'information du 30 septembre, a indiqué que celui-ci avait évolué en étant simplifié pour des raisons de coût ;
- sur le besoin de replantation d'arbres, surtout en limite de parcelles avec les copropriétés riveraines ;
- enfin, sur la hauteur jugée excessive de l'immeuble de logements, celui-ci risquant de masquer des vues depuis la copropriété « City Zen ».

Des contre-propositions sont également formulées :
- pour déplacer le projet de bâtiments industriels sur une des zones à vocation économique existantes (Tokoro, Justice, ou même Plaine de Lachaup, …), ou sur des espaces inutilisés (parking du Bocage, ancienne concession Peugeot, parcelles CV-260 et AN-205 avenue du Commandant Dumont), voire à l'est du corps de ferme, rue des Silos, près de « Botanic » ;
- pour substituer au projet celui de salles pédagogiques et/ou de spectacles (musique classique), parc de divertissement, ferme pédagogique…

Enfin, il convient de signaler une analyse critique particulièrement bien charpentée, qui met tout d'abord l'accent sur l'absence d'étude préalable des effets du projet industriel (pas d'étude d'impact des nuisances, pas d'étude de circulation, …), puis s'interroge sur les risques d'augmentation de l'insécurité routière (cf. ci-avant), piétonnière et cycliste, et sur la pollution des sols, avant de discuter les arguments présentés par le dirigeant de l'entreprise de transport lors de la réunion d'information du 30 septembre, réunion dont elle regrette la tardiveté.

En application de l'article R 123-18 du code de l'environnement, j'ai l'honneur de demander à Monsieur le Maire, porteur du projet de modification, de bien vouloir me faire part de ses éventuelles remarques en réponse à ces observations, dans les 15 jours de leur réception (à adresser à bamans@hotmail.fr).

Fait le 6 octobre 2022, à la Roche des Arnauds,
le commissaire enquêteur,

Bernard Amans

Gap, le 20 OCT. 2022

Monsieur le Commissaire Enquêteur
AMANS Bernard
342 chemin des barrets
05400 LA ROCHE DES ARNAUDS

Direction de l'Urbanisme
Services Techniques Municipaux
31 route de la Justice
05000 GAP

DP/DB
Affaire suivie par D.BELIN
04.92.53.15.84 / deborah.belin@ville-gap.fr

OBJET : Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme - Enquête publique
Observations de la collectivité suite à remise du PV de synthèse le 7/10/22

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Vous m'avez remis en mains propres, le 7 octobre 2022, le procès verbal de synthèse des observations émises par le public dans le cadre de l'enquête publique relative à la modification n°2 du PLU.

C'est avec une attention particulière que j'ai pris connaissance de cette synthèse et notamment des inquiétudes soulevées par de nombreux riverains.

Dans l'attente de la transmission de votre rapport et de vos conclusions,

Je vous prie de croire, Monsieur le Commissaire Enquêteur, à l'expression de ma considération distinguée.

Pour le Maire,
L'Adjoint chargé de l'Urbanisme,

Maryvonne GRENIER

www.ville-gap.fr

Remis à M. le Maire par M. AMANS le 04.11.22

E22000052/13

VILLE DE GAP
ARRIVÉ LE
04 NOV. 2022
SERVICES TECHNIQUES

ENQUÊTE PUBLIQUE
SUR LE PROJET DE MODIFICATION N°2
DU PLAN LOCAL D'URBANISME -PLU-
DE LA COMMUNE DE GAP – HAUTES-ALPES –

Enquête publique effectuée du lundi 5 septembre 2022 -9h00
au mercredi 5 octobre 2022 -12h00.

CONCLUSIONS MOTIVEES

Commissaire enquêteur : Bernard Amans

Le projet de modification et son contexte, en résumé.

Le projet de modification n°2 du PLU de Gap porte sur des terrains à caractère essentiellement agricole situés à proximité du centre-ville et de la gare ferroviaire, rue des Silos.

Un corps de ferme existe en position centrale sur ces terrains, lesquels sont constitués de prés sur leur partie basse donnant sur la rue des Silos, et de landes avec boisement clairsemé sur leur partie amont, pentue.

Le PLU en vigueur et son Orientation d'Aménagement et de Programmation n°12 (OAP n°12) prévoient l'urbanisation à terme de la majeure partie de ces espaces s'étendant, sur environ 5 hectares, de part et d'autre de la ferme.

C'est ainsi que le terrain concerné par l'enquête, 1,1 hectare situé sur le flanc ouest de la ferme, est classé en zone 1AUb (zone à urbaniser) et que l'OAP n°12 y projette la « possibilité de quelques maisons individuelles » sur la partie pentue, ainsi que des immeubles d'habitation en « R+3 à R+4 » sur la partie des prés.

La modification n°2 propose que ce 1,1 hectare soit reclassé en :

- UB (pour de l'habitat collectif) sur 3000 m2 en partie haute du terrain, la partie pentue de landes,
- UE_a (pour de l'activité économique) sur les 8000 m2 s'étendant en aval sous forme de pré jusqu'à la route.

Son objectif est de permettre, d'une part, la réalisation d'un immeuble de 20 logements et, d'autre part, la construction de locaux pour l'entretien et le stationnement des véhicules d'une entreprise de transport de personnes (voyageurs et services scolaires), locaux pour lesquels serait exclue toute fonction de gare routière, convient-il de préciser.

Cette entreprise, la SCAL, installée de longue date à GAP, est à l'étroit dans ses installations de centre-ville, Cours Ladoucette, lesquelles ne sont pas adaptées aux nouveaux enjeux de l'électrification.

Par ailleurs, les 20 logements projetés seraient destinés en priorité à son personnel.

Enfin, le site libéré Cours Ladoucette ferait l'objet d'une opération immobilière correspondant aux caractéristiques d'un centre-ville.

Rappelons ici que le projet n'a pas été soumis à enquête environnementale, conformément à la décision de l'Autorité Environnementale – MRAe PACA.

Les réactions du public pendant l'enquête

L'enquête s'est déroulée sans aucune difficulté et conformément à la réglementation.

Elle a donné lieu à une mobilisation du public, essentiellement celle des habitants des copropriétés riveraines du site (« Natura Park », « City Zen » et « le Parc du Belvédère »). Cette mobilisation s'est exprimée contre le projet de modification lors de mes permanences et par courriels, courriers et pétitions, ainsi qu'à l'occasion de la réunion publique d'information que j'ai jugé utile d'organiser.

Les motifs des désaccords sont d'abord environnementaux, l'accent étant mis sur les risques de nuisances de bruits (dans un quartier subissant déjà le bruit émis par la laiterie industrielle située de l'autre côté de la rue des Silos), d'odeurs et de pollution, de vues, de circulation et de sécurité routières, sur les risques pour la santé et l'environnement, la biodiversité notamment, et sur la qualité de la vie.

D'autres raisons sont de nature économique : le projet aurait un impact négatif sur la valeur des biens immobiliers des résidences voisines. Ceci est particulièrement craint dans les copropriétés les plus récentes (« Natura Park » et « City Zen ») dont les logements ont été achetés en connaissant l'environnement projeté dans le PLU par l'OAP actuelle (des « collectifs de R+3 à R+4 »), au lieu des bâtiments industriels envisagés aujourd'hui, d'où la dénonciation d'un changement préjudiciable des règles du jeu.

Un autre motif d'inquiétude, apparu à l'occasion de la réunion publique, concerne le caractère indécis du projet de construction des installations de l'entreprise.

Ajoutons enfin que des contre-propositions ont été formulées visant pour l'essentiel à déplacer le projet industriel sur une des zones à vocation économique existantes ou espaces vacants similaires.

Analyse du commissaire enquêteur

Les craintes exprimées en termes de nuisances et de perte de valeur des biens immobiliers sont bien compréhensibles.

Sur les nuisances, toutefois, des indications plutôt convaincantes ont été apportées par le dirigeant de l'entreprise de transport lors de la réunion que j'ai organisée (cf. le compte-rendu de réunion joint en annexe du rapport d'enquête).

Cela est particulièrement vrai pour les bruits et les odeurs, en sachant au surplus que la motorisation électrique annoncée des véhicules devrait rendre ces préoccupations mineures.

C'est moins évident à propos des vues, tant en ce qui concerne la perception visuelle des installations de l'entreprise (même s'il est prévu des toitures végétalisées et des clôtures par des haies de verdure), qu'au sujet de l'occultation de vues, au moins partielle, causée par l'immeuble de logements, en fonction de sa hauteur, au détriment des habitants des copropriétés les plus proches (cela alors même qu'il n'était prévu jusqu'à présent en cet endroit que « la possibilité de quelques maisons individuelles »).

C'est encore moins évident en matière de circulation routière, quand on considère le gabarit des autocars et les caractéristiques géométriques de la rue des Silos, notamment de ses ronds-points, où des autocars auront à se croiser et à croiser les poids-lourds de la laiterie.

Enfin, le caractère indécis du projet de construction des installations industrielles, tel qu'il est apparu lors de la réunion publique, peut être regardé comme constituant une faiblesse du dossier.

Sur les craintes de perte de valeur immobilière, il est vrai que réduire, même de façon limitée, les espaces prévus pour de l'habitat collectif en « R+3, R+4 » au bénéfice d'un équipement industriel, n'est pas de nature à valoriser les copropriétés alentours.

Pour autant, un différentiel de valeurs éventuel est très difficile à calculer. Dans tous les cas, il ne saurait être apprécié à partir de l'état actuel des lieux, celui de prés et de landes, puisque, avant toute nouvelle modification, le document d'urbanisme fait du secteur une zone à urbaniser.

Par ailleurs et à propos d'autres possibilités d'implantation de l'équipement, l'on ne saurait faire grief à l'entrepreneur de ne pas les avoir cherchées, à la fois situées à proximité du pôle multimodal de la gare ferroviaire (principal lieu de départ des cars, de façon à limiter les trajets « à vide ») et disposant des capacités de raccordement électrique avec la puissance nécessaire.

Cependant et avec l'appui de la municipalité, toutes les opportunités de sites à vocation économique ont-elles été explorées, de nouvelles ne sauraient-elles se révéler à court terme, et cela dans une proximité relative du pôle multimodal ? Après tout, les terrains de la modification projetée du PLU sont proches de ce pôle... à vol d'oiseau, mais beaucoup moins par la route (et le relier, tant par l'est que par l'ouest, suppose le franchissement d'un passage à niveau ferroviaire et de 4 ronds-points).

Conclusion

Le maintien sur le territoire communal d'une vieille entreprise locale qui assure des services importants en matière de transport de personnes et de desserte scolaire, présente à n'en pas douter de l'intérêt pour la ville de Gap.

A cela s'ajoute le bénéfice que la ville peut tirer d'une requalification de son centre-ville, avec une opération immobilière aux lieu et place de l'activité actuelle de l'entreprise de transport.

Faute d'avoir trouvé un autre endroit adapté près de la gare ferroviaire, le terrain de 1,1 hectare rue des Silos a été retenu, en accord avec la mairie qui veut modifier dans ce but son PLU.

Ce projet qui fait l'objet d'une hostilité de la part du public riverain, me paraît présenter plusieurs faiblesses, dont une principale concernant la circulation routière.

En effet, s'il est entendu que les mouvements de cars sont prévus se faire en grande partie avant et après les pointes de trafic routier, il reste qu'ils auront, y compris en journée pour certains, à emprunter un axe dont la géométrie, notamment au niveau des ronds-points, n'est pas la plus adaptée à leur gabarit. Les croisements entre autocars ou avec d'autres véhicules lourds (à commencer par les camions de la laiterie) devraient tendre à perturber un

trafic déjà très difficile à certaines heures et lorsque les passages à niveau sont fermés. A cela s'ajouteront les effets consécutifs à la tertiairisation programmée des sites des anciens silos donnant sur ce même axe.

D'autres faiblesses me paraissent devoir être relevées.
La première tient à une certaine décrédibilisation du projet porté par l'OAP (avant et après modification du PLU) en matière de résidentialisation. Si le projet industriel se réalise, la façade nord de la rue des Silos aura tendance à ressembler à sa façade sud, sauf sur une courte enclave de part et d'autre du corps de ferme.

Une autre tient à la hauteur de l'immeuble de logements prévu en partie haute du site : annoncée pour un « R+4 », elle me paraît excessive (un « R+3 » semblerait constituer un maximum).

Par ailleurs, l'incertitude sur les caractéristiques des équipements à réaliser, telle qu'elle est apparue lors de la réunion du 30 septembre, laisse craindre des installations à moindre coût, notamment pour ce qui est du stationnement des cars.

Enfin, le traitement végétal en périphérie des terrains en cause est incomplet. Ainsi, s'il est bien prévu en limite Est du projet, comme le montre l'OAP après modification, il n'en est rien pour les côtés Ouest et Nord-Ouest en limite avec, notamment, les copropriétés « Natura Park, City Zen et le Parc du Belvédère », alors même qu'une haie existe sur cette limite Ouest.

Toutes ces raisons m'amènent à considérer que la modification n°2 du PLU, particulièrement pour la partie reclassée en UE_a sur 8000 m², n'est pas souhaitable.

En conclusion,

Je délivre un avis défavorable au projet de modification n°2 du PLU de la commune de GAP.

Fait à La Roche des Arnauds, le 4 novembre 2022,

Le commissaire enquêteur,

Bernard Amans