

REPUBLICQUE FRANCAISE

=====

**EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
DE LA VILLE DE GAP**

Le huit décembre deux mille vingt-trois à 18h15,
Le Conseil Municipal de la Ville de Gap, s'est réuni en l'hémicycle de l'Hôtel de Ville,
après convocation légale, sous la présidence de M. Roger DIDIER .

NOMBRE DE CONSEILLERS	En exercice : 43 Présents à la séance : 33
DATE DE LA CONVOCATION	01/12/2023
DATE DE L'AFFICHAGE PAR EXTRAIT DE LA PRESENTE DELIBERATION	15/12/2023

OBJET :

Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme (rue des Silos) - Approbation

Étaient présents :

M. Roger DIDIER , Mme Maryvonne GRENIER , M. Olivier PAUCHON , Mme Rolande LESBROS , M. Jérôme MAZET , M. Jean-Louis BROCHIER , M. Cédryc AUGUSTE , Mme Solène FOREST , M. Daniel GALLAND , Mme Zoubida EYRAUD-YAAGOUB , M. Jean-Pierre MARTIN , Mme Martine BOUCHARDY , M. Vincent MEDILI , Mme Françoise DUSSERRE , M. Claude BOUTRON , Mme Ginette MOSTACHI , M. Pierre PHILIP , M. Joël REYNIER , Mme Françoise BERNERD , Mme Mélissa FOULQUE , Mme Chiara GENTY , M. Alexandre MOUGIN , Mme Evelyne COLONNA , M. Fabien VALERO , Mme Nina CAL , M. Alain BLANC , M. Eric MONTOYA , Mme Christiane BAR , M. Eric GARCIN , M. Nicolas GEIGER , Mme Marie-José ALLEMAND , M. Elie CORDIER , Mme Esther GONON
Conseillers Municipaux, formant la majorité des membres en exercice.

Excusé(es) :

Mme Paskale ROUGON procuration à M. Daniel GALLAND, Mme Catherine ASSO procuration à M. Olivier PAUCHON, Mme Chantal RAPIN procuration à Mme Françoise DUSSERRE, M. Richard GAZIGUIAN procuration à M. Pierre PHILIP, M. Gil SILVESTRI procuration à M. Jérôme MAZET, M. Bruno PATRON procuration à M. Jean-Pierre MARTIN, Mme Charlotte KUENTZ procuration à Mme Esther GONON, Mme Isabelle DAVID procuration à M. Eric GARCIN, Mme Pimprenelle BUTZBACH procuration à M. Nicolas GEIGER

Absent(s) :

M. Christophe PIERREL

Il a été procédé, conformément à l'article L 2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales, à l'élection d'un secrétaire pris dans le sein du Conseil : Mme Evelyne COLONNA, ayant obtenu la majorité des suffrages, a été désigné(e) pour remplir ces fonctions qu'il(elle) a acceptées.

Le projet de modification n°2 a été soumis à enquête publique, laquelle s'est déroulée sur une durée de trente et un jours (31), à compter du lundi 5 septembre jusqu'au mercredi 5 octobre 2022.

Trois permanences du commissaire enquêteur ont été organisées dans les locaux des Services techniques Municipaux, 31 route de la justice à Gap :

- lundi 5 septembre 2022 de 9h00 à 12h00,
- jeudi 22 septembre 2022 de 14h00 à 17h00,
- mercredi 5 octobre 2022 de 9h00 à 12h00.

Le dossier d'enquête publique a été mis à disposition du public à la Direction de l'Urbanisme - site des Services Techniques Municipaux et sur le site internet de la ville.

Au cours de l'enquête, le commissaire enquêteur a souhaité organiser une réunion d'information, laquelle s'est déroulée le 30 septembre 2022 et à laquelle ont assisté 24 personnes. Le compte-rendu de cette réunion a été annexé au registre d'observations.

Dans son rapport remis le 4 novembre 2022, le commissaire enquêteur précise que les observations du public sont au nombre de 27, des pétitions lui ont également été remises.

Toutes, sauf six d'entre elles, sont défavorables au projet de modification n°2 du PLU, la plupart émanant des habitants des résidences voisines du site.

Il est ainsi relevé dans le rapport du commissaire enquêteur plusieurs nuisances potentielles en terme de bruit, d'odeurs, de pollution, le risque d'une dévalorisation du cadre de vie et et la crainte de problèmes de circulation.

Diverses raisons ont ainsi poussé le commissaire à émettre un avis défavorable au projet.

Or, ce projet de modification présente un intérêt pour la commune, en permettant l'adaptation technologique et le maintien sur la commune d'une société de transports locale.

De nombreuses craintes pourront être levées grâce à l'attention particulière qui sera portée à l'instruction du permis de construire, en matière de gestion du bruit, pollutions et intégration paysagère de l'opération.

Décision :

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 153-36 et suivants,
Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 2 février 2018, modifié le 27/09/2019 (modification n°1), le 25/06/2021 (déclaration de projet n°1), le 24/09/2021 (modification simplifiée n°1), le 24/03/2022 (révision allégée n°1), le 05/05/2022 (mise à jour n°1), le 05/05/2022 (mise à jour n°2), le 07/04/2023 (modification simplifiée n°2) et le 06/06/2023 (mise à jour n°3),
Vu l'arrêté municipal n°A2019_03_85 en date du 29 mars 2019 prescrivant la modification n°1 du plan local d'urbanisme approuvé le 2 février 2018,
Vu les pièces du dossier de PLU soumises à l'enquête publique,
Vu les avis des Personnes Publiques Associées,
Vu le rapport et les conclusions du Commissaire-Enquêteur,
Vu les observations émises dans le cadre de l'enquête publique,

Considérant que le projet de modification n°2 présente un intérêt pour la commune et que les craintes soulevées pourront être levées par l'attention particulière qui sera portée au permis de construire,

Le rapporteur expose :

Par arrêté n°A2022_04_142 du 25 avril 2022, la procédure de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme a été prescrite et les modalités de la concertation préalable définies.

Par ce projet de modification, il s'agit de permettre la construction de locaux pour le stationnement et l'entretien de véhicules de transports en commun et de voyageurs, ainsi qu'un projet d'habitat collectif d'environ 20 logements.

Il s'agit donc de reclasser une partie de la parcelle AM 314, située rue des Silos, pour une contenance d'environ 1,1 hectare actuellement classée en zone 1Aub au PLU en vigueur (zone d'urbanisation future à vocation d'habitat collectif), en :

- 0.3 hectare de zone UB (zone urbaine à vocation d'habitat collectif),
- et 0.8 hectare de zone UE_a (zone urbaine à vocation économique).

Le projet de modification n°2 du PLU a été, dès la procédure prescrite, mis à disposition du public à la Direction de l'Urbanisme et sur le site internet de la ville.

Le bilan de la concertation préalable a été présenté dans le cadre de l'enquête publique (*partie « C - Bilan de la concertation préalable »* du dossier d'enquête).

Le projet a été notifié aux « Personnes Publiques Associées » le 29 avril 2022 :

PPA L132-7 / L132-9	Avis
Préfet - Services de l'État	Sans réponse, avis réputé favorable.
Région	Sans réponse, avis réputé favorable.
Département	Avis reçu le 15 juin 2022 : pas d'observation
Communauté d'Agglomération Gap - Tallard - Durance	Sans réponse, avis réputé favorable.
Chambre de Commerce et d'Industrie des Hautes-Alpes	Sans réponse, avis réputé favorable.
Chambre des Métiers et de l'Artisanat des Hautes-Alpes	Sans réponse, avis réputé favorable.
Chambre d'Agriculture des Hautes-Alpes	Avis reçu 19 mai 2022 : pas d'objection au projet
Syndicat Mixte du SCOT de l'Aire Gapençaise	Avis reçu le 25 mai 2022 : observe que le projet aurait pour effet d'outrepasser le volume de foncier économique fixé dans l'enveloppe intercommunale pour la ville de Gap

Le projet de modification n°2 du PLU a fait l'objet d'une demande d'examen au cas par cas auprès de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe). Par décision n° CU-2022-3132 du 24 juin 2022, la MRAe a indiqué que «le projet de modification n°2 du plan local d'urbanisme situé sur le territoire de Gap (05) n'est pas soumis à évaluation environnementale».

Il est proposé sur avis favorable de la Commission de l'Urbanisme, de l'Agriculture et de la Transition Énergétique réunie en date du 28 novembre 2023 :

Article 1 : d'approuver, tel qu'il est annexé à la présente délibération, le dossier de modification n° 2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Gap.

Article 2 : Le Plan Local d'Urbanisme modifié sera exécutoire dès lors qu'il aura été publié sur le portail national de l'urbanisme et transmis à l'autorité administrative compétente de l'État.

La présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois, et d'une mention dans un journal diffusé dans le département.

La présente délibération sera transmise pour notification aux personnes publiques associées.

La présente délibération et le dossier de PLU modifié seront tenus à la disposition du public à la Direction de l'Urbanisme - Services Techniques Municipaux, aux jours et heures habituels d'ouverture, ainsi que sur le site internet de la ville.

Mise aux voix cette délibération est adoptée ainsi qu'il suit :

- POUR : 34

- CONTRE : 4

Mme Isabelle DAVID, M. Eric GARCIN, Mme Marie-José ALLEMAND, M. Elie CORDIER

- ABSTENTION(S) : 4

Mme Charlotte KUENTZ, Mme Pimprenelle BUTZBACH, M. Nicolas GEIGER, Mme Esther GONON

La Maire-Adjointe



Maryvonne GRENIER

Le Secrétaire de Séance



Evelyne COLONNA

Transmis en Préfecture le : 18 DEC. 2023

Affiché ou publié le : 18 DEC. 2023



PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification n°2 Notice explicative

Approbation : DCM du 02/02/2018
Modification n°1 : DCM du 27/09/2019
Déclaration de Projet n°1 emportant mise en compatibilité du PLU :
DCM du 25 juin 2021
Modification Simplifiée n°1 : DCM du 24/09/2021
Révision Allégée n°1 : DCM du 24/03/2022
Mise à jour n°1 : arrêté municipal du 05/05/2022
Mise à jour n°2 : arrêté municipal du 01/12/2022
Modification simplifiée n°2 : DCM du 07/04/2023
Mise à jour n°3 : arrêté municipal du 06/06/2023
Modification n°2 : DCM du 08/12/2023

Pour le Maire,
l'Adjoint chargé de l'Urbanisme
Maryvonne GRENIER

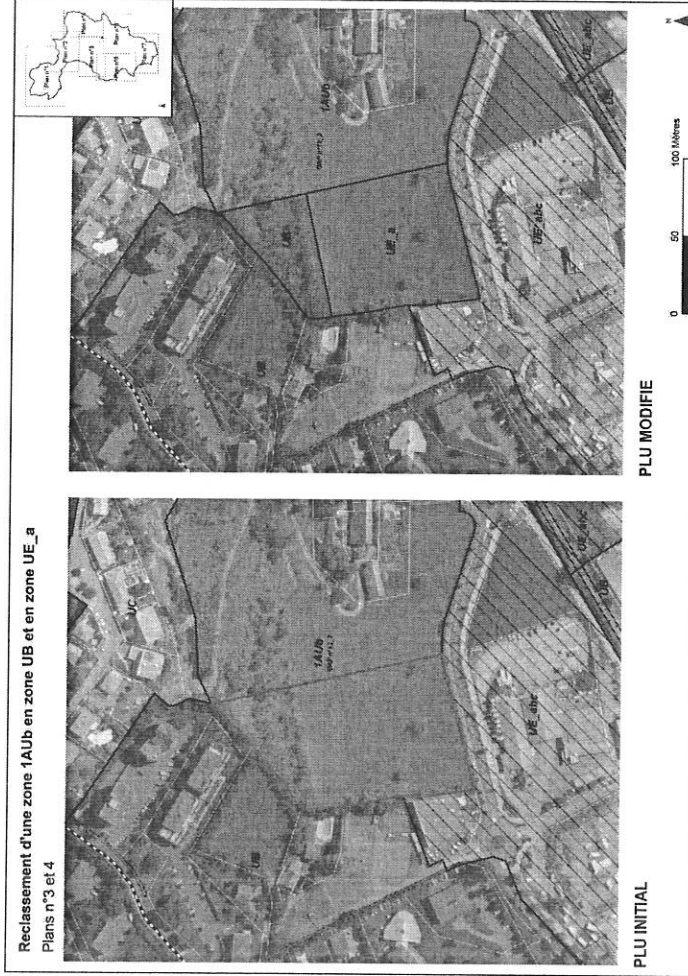
I. Les modifications apportées au PLU	3
Reclassement d'environ 1.1 ha de zone 1AUb en zone UE_a et en zone UB_1 rue des Silos (parcelle AM314 pour partie)	3
Impact en matière de zonage	3
Respect des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables	3
II. Règlement graphique (extrait)	4
III. Orientations d'Aménagement et de Programmation	5
OAP initiale	5
OAP modifiée	6

I. Les modifications apportées au PLU

Reclassement d'environ 1.1 ha de zone 1AUb en zone UE_a et en zone UB, rue des Silos (parcelle AM314 pour partie)

Afin de permettre la construction de locaux pour le stationnement et l'entretien de véhicules de transports en commun et de voyageurs, ainsi qu'un projet d'habitat collectif d'environ 20 logements, il s'agit de reclasser environ 1,1 ha de zone 1AUb en :

- 0.3 ha de zone UB (à vocation d'habitat collectif);
- 0.8 ha de zone UE_a (à vocation économique).



Impact en matière de zonage

	Modification de zonage en ha
1AUb	-1,1
UB	+0.3
UE_a	+0.8

Le règlement graphique est modifié en conséquence (plans n°3 et 4), ainsi que l'OAP de secteur n°12 - «Plan de Gap».

Respect des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

La capacité d'accueil de la commune s'organise à la fois au sein du tissu déjà bâti (densification, renouvellement urbain) : les zones urbaines «U», et en extension des zones urbaines existantes : les zones à urbaniser «AU».

Pour mémoire, des «probabilités» de réalisation par type de tissu résiduel et une densité moyenne par zone avaient été définies dans le cadre de l'élaboration du PLU :

- en zone AU - «à urbaniser» : coefficient de réalisation de 75% de la surface résiduelle identifiée,
- en zone UB/AUb : 40 logements à l'hectare.

Ceci étant, au regard de la situation du secteur (à proximité du centre urbain, de zones d'activités et d'axes de circulation importants), il avait été admis qu'une densité plus importante pouvait être accueillie sur le secteur.

Selon l'OAP de secteur, ce sont ainsi 210 logements qui étaient initialement attendus sur la zone 1AUb, soit une densité d'environ 70 logements à l'hectare «net».

Ainsi, une diminution de l'ordre de 1.1 hectare «brut» de zone 1AUb (donc 0.825 ha «net») génère bien une diminution d'environ 60 logements.

Selon une pré-étude de faisabilité, une opération d'environ 20 logements pourrait quant à elle être réalisée sur l'emprise de la zone UB reclassée.

▶ A l'échelle de la globalité du PLU, la modification n°2 génère ainsi les évolutions suivantes en matière d'habitat :

Type zonage	Surface résiduelle « brute »	Surface résiduelle « nette »	Capacité « nette » en logements
Zones urbaines	259 ha	499 ha	2635
Zones à urbaniser 1AU	260 ha	110 ha	2655
Zones à urbaniser 2AU	437 ha	492 ha	2736
	136 ha	101 ha	2676
	17 ha	13 ha	308
TOTAL Habitat / Mixte	444 ha	224 ha	5-679 logts
Objectifs annuels pour la période 2016 / 2032	413 ha	223 ha	5639 logts
		14 ha /an	355-logts /an 352 logts / an
		14,2 ha / an	355 logts / an

▶ En matière économique, la modification n°2 conduit à proposer 0.8 ha de foncier mobilisable supplémentaire.

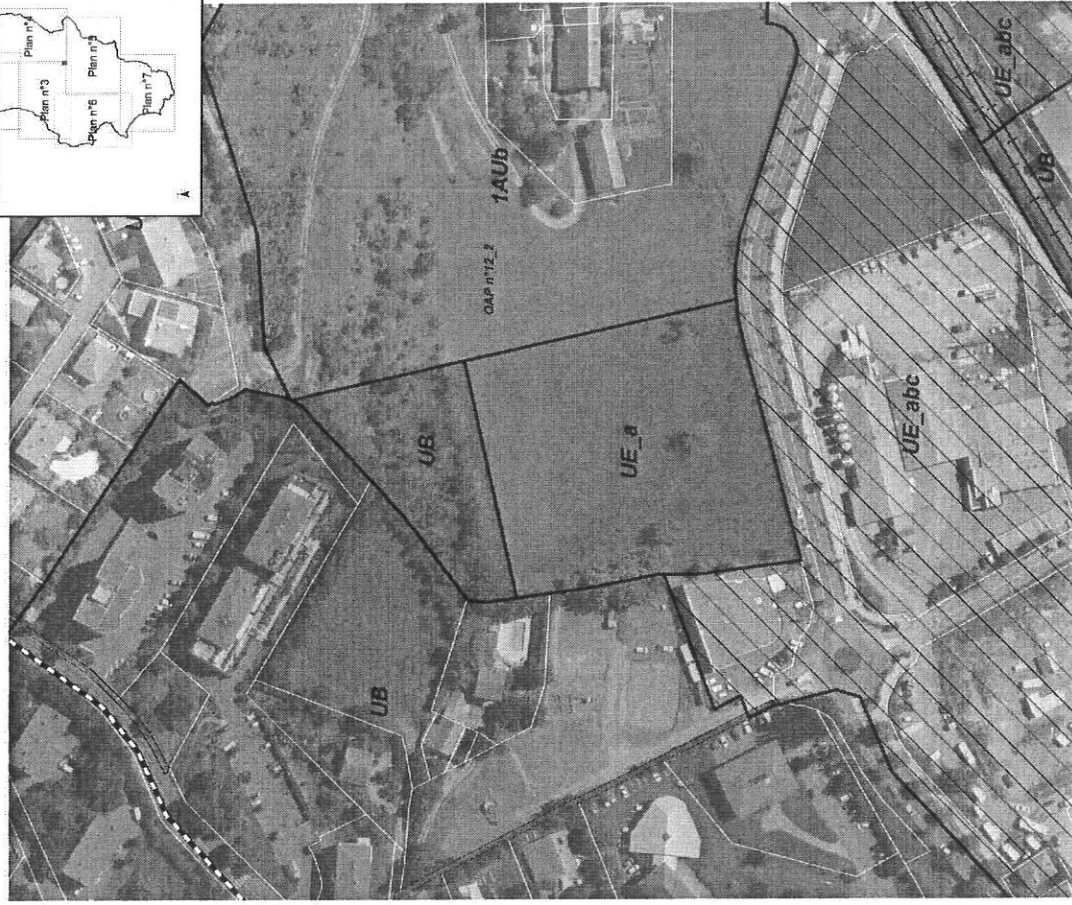
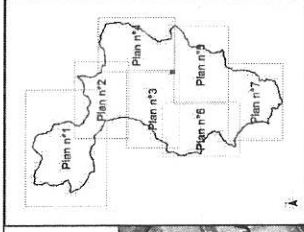
Au vu de la faible surface concernée, la modification n°2 a un impact négligeable sur les objectifs du PLU précédemment en vigueur.

II. Règlement graphique (extrait)

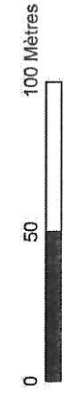
Reclassement d'une zone 1AUb en zone UB et en zone UE_a
Plans n°3 et 4



PLU INITIAL



PLU MODIFIE



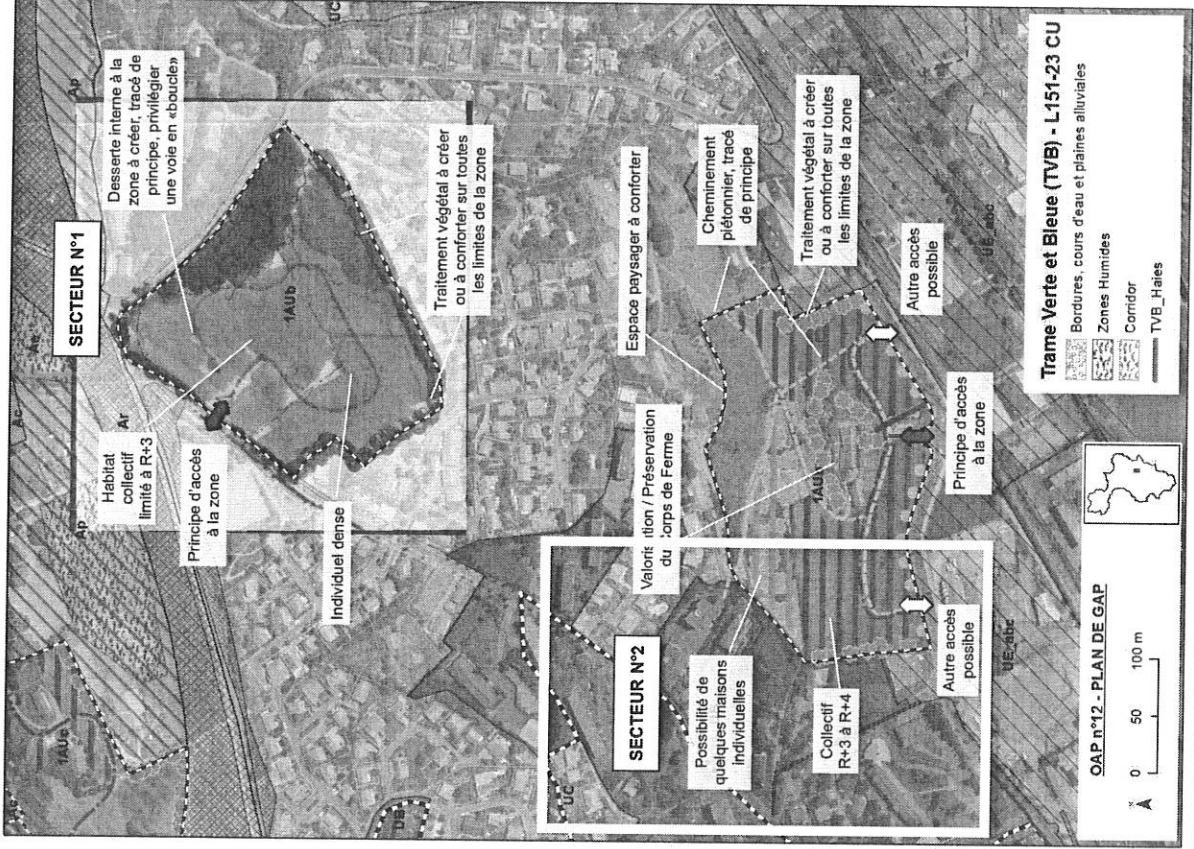
III. Orientations d'Aménagement et de Programmation

OAP *initiale*

LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION PAR SECTEUR

OAP	► N°12 - PLAN DE GAP
Zone PLU	Secteurs n°1 et 2 : 1Aub
Vocation de la Zone	Dominante Habitat : 40 logts / ha Habitat Collectif R+3 à R+4
Conditions d'aménagement	<p>Secteur n°1* : capacité d'accueil limitée à 95 logements, R+3 maximum</p> <ul style="list-style-type: none"> - Urbanisation sous réserve d'une opération d'ensemble, - Accès et desserte en équipements de la zone à mutualiser, - Diversité des formes urbaines attendues, - Création d'un espace de centralité / rencontre / convivialité. <p>Secteur n°2 : 1Aub, environ 210 logements attendus</p> <ul style="list-style-type: none"> - Urbanisation sous réserve d'un projet d'aménagement global et de deux opérations d'ensemble, de part et d'autre du corps de ferme existant, - Cheminement piétonnier à créer y compris connexion avec l'amont de la colline, - Création / confortement d'un espace paysager en amont de la colline, possibilité d'envisager l'implantation de quelques maisons individuelles, - Création d'un espace de centralité / rencontre / convivialité, - Envisager la possibilité de jardins partagés, - Valorisation du corps de ferme et de ses abords. <p><i>* Pour mémoire, dans les secteurs affectés par le bruit (voisinage des infrastructures de transport terrestre), les projets d'aménagement devront prendre en compte la nuisance sonore et mettre en œuvre toute mesure adéquate permettant de limiter les nuisances sonores. Se reporter à l'annexe informative « Classement sonore des infrastructures de transport terrestres ».</i></p>

Se reporter également aux OAP Générales thématiques.



LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION PAR SECTEUR

OAP	► N°12 - PLAN DE GAP
Zone PLU	Secteurs n°1 et 2 : 1AUb
Vocation de la Zone	Dominante Habitat : 40 logts / ha Habitat Collectif R+3 à R+4
Conditions d'aménagement	<p>Secteur n°1* : capacité d'accueil limitée à 95 logements, R+3 maximum</p> <ul style="list-style-type: none"> - Urbanisation sous réserve d'une opération d'ensemble, - Accès et desserte en équipements de la zone à mutualiser, - Diversité des formes urbaines attendues, - Création d'un espace de centralité / rencontre / convivialité. <p>Secteur n°2 : 1AUb, environ 240 150 logements attendus</p> <ul style="list-style-type: none"> - Urbanisation sous réserve d'un projet d'aménagement global et de deux opérations d'ensemble, de part et d'autre du corps de ferme existant, - Cheminements piétonniers à créer y compris connexion avec l'amont de la colline, - Création / confortement d'un espace paysager en amont de la colline, possibilité d'envisager l'implantation de quelques maisons individuelles, - Création d'un espace de centralité / rencontre / convivialité, - Envisager la possibilité de jardins partagés, - Valorisation du corps de ferme et de ses abords. <p><i>*Pour mémoire, dans les secteurs affectés par le bruit (voisinage des infrastructures de transport terrestre), les projets d'aménagement devront prendre en compte la nuisance «bruit» et mettre en œuvre toute mesure adéquate permettant de limiter les nuisances sonores. Se reporter à l'annexe informative «Classement sonore des infrastructures de transport terrestres».</i></p>

Se reporter également aux OAP Générales thématiques.

