

REVISION ALLEE N°1 DU PLU DE LA COMMUNE DE GAP

RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE

Arrêté de Monsieur le Maire de GAP du 5 Novembre 2021

Commissaire enquêteur : Monsieur Christian MILLIAS



VILLE DE GAP
ARRIVÉ LE
8 FEV. 2022
SERVICES TECHNIQUES

ENQUETE PUBLIQUE PREALABLE A LA REVISION N° 1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

Tribunal Administratif N° E 21000113/13 DU 18/10/2021-

**ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE A LA REVISION ALLEGEE N° 1 DU PLAN
LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE GAP**

SOMMAIRE

I RAPPORT D'ENQUETE

- Cadre juridique de l'enquête p 2
- Introduction p 2 à 8
- L'essentiel du projet de révision du PLU p 9 à 31
- Le déroulement de l'enquête p 32 à 35
- Analyse des observations recueillies après avis de la commune p 35 à 50

II CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

- Introduction p 51 à 52
- Conclusions p 52 à 67
- Avis p 68 à 71

III ANNEXES

P 72

I RAPPORT D'ENQUETE

I-1 CADRE JURIDIQUE DE L'ENQUETE

- Code de l'urbanisme articles L 101-2, L 122-1, L 131-4 à L 131-7, L 153-34, R 153-12
- Code de l'Environnement articles L 123-1 à L 123- 18, R 123-1 à R 123 -33
- Loi Montagne du 9 Juillet 1985
- Loi SRU (Solidarité et Renouvellement urbain) du 13 Décembre 2000
- Loi Urbanisme et Habitat du 2 Juillet 2003
- Loi Grenelle 1 et 2 ou Loi ENE (Engagement National pour l'Environnement) du 12 Juillet 2010
- Loi Alur (Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové) du 26 Mars 2014
- Loi LAAAF (loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt
- Loi ELAN (Evolution du Logement de L'Aménagement et du Numérique) du 23 Novembre 2018
- Ordonnance du 17 Juin 2020 relative à la hiérarchie des documents d'urbanisme,
- Loi Climat et Résilience du 22 Août 2021
- Délibération du Conseil Municipal de la commune de GAP en date du 28 juin 2019 prescrivant la révision allégée n°1 du PLU, les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation,
- Délibération du Conseil Municipal de la Commune de GAP en date du 26 Mars 2021 définissant des objectifs poursuivis complémentaires et les modalités de concertation,
- Délibération du Conseil Municipal de la Commune de GAP en date du 25 Juin 2021 approuvant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de révision allégée n°1 du PLU
- Décision n° E 21000113/13 du 18/10/21 de Madame La Présidente du Tribunal Administratif de Marseille désignant Mr Christian MILLIAS en qualité de commissaire enquêteur pour procéder à l'enquête publique préalable à l'adoption de la révision allégée n°1 du PLU de la commune de GAP
- Arrêté en date du 5 Novembre 2021 de Monsieur le Maire de la commune de GAP, ordonnant l'enquête publique, fixant ses modalités, sa durée, les dates de début et fin d'enquête, les jours et heures de permanences du commissaire enquêteur ainsi que les mesures de publicité.

I-2 INTRODUCTION

La commune de GAP d'une superficie de 11040 ha comptait en 2018 une population de 40559 habitants qui serait passée à 41059 habitants en 2021.

La commune de GAP est comprise dans le périmètre du SCOT de l'Aire Gapençaise approuvé le 13/12/2013.

La commune de GAP fait également partie depuis le 1^{er} Janvier 2017 de la Communauté d'Agglomération GAP -TALLARD-DURANCE.

Le Plan Local d'Urbanisme de la Commune de GAP a été approuvé par délibération du Conseil Municipal du 2 Février 2018.

Une première modification lui a été apportée par délibération du Conseil Municipal du 27 Septembre 2018.

Le 28 Juin 2019 le conseil Municipal de la Commune de GAP considérant qu'il était nécessaire d'intervenir sur plusieurs secteurs afin de reclasser certaines parcelles en zone constructible décidait de procéder à une révision allégée (n°1) du PLU sur 3 secteurs et définissait les modalités de concertation en expliquant qu'une intervention sur d'autres secteurs pourrait être envisagée dans le cadre de l'élaboration définitive du dossier.

Par délibération du 26 Mars 2021 le Conseil Municipal de la Commune de Gap décidait de procéder dans le cadre de la révision allégée n°1 du PLU à 31 modifications du PLU.

Par délibération du 25 Juin 2021 le Conseil Municipal de la Commune de GAP, tirait le bilan de la concertation en notant que seules 3 observations écrites avaient été enregistrées sur le registre prévu à cet effet et arrêta le projet de révision allégée n°1 du PLU tel qu'annexé à la délibération et autorisait Mr le Maire à soumettre ce projet à l'enquête publique après qu'il ait été soumis aux avis prévus par la loi ou le règlement.

Par décision n° 21000113/13 du 18/10/2021 madame la Présidente du Tribunal Administratif de Marseille désignait Mr Christian MILLIAS en qualité de commissaire enquêteur pour procéder à l'enquête publique préalable à l'adoption de la révision allégée n°1 du PLU de la Commune de GAP.

Par arrêté en date du 5 Novembre 2021 Mr le Maire de GAP ordonnait l'enquête publique, ses modalités, sa durée, les dates de permanence du commissaire enquêteur, et les modalités de publicité.

I-3 L'ESSENTIEL DU PROJET DE REVISION ALLEE DU PLU

Le Conseil Municipal de la commune GAP a décidé de faire porter la révision allégée du PLU sur les 31 modifications suivantes.

Modification n°1 - création d'une zone UH sur le secteur de Charance (parcelles DN 453,454 ,455,456,460,46,552,553)

Il s'agit de reclasser en zone UH (constructibilité limitée) 4 propriétés pour environ 1 ha, dont une bâtie pour autoriser un projet d'habitat, à proximité d'un groupe de constructions existantes.

Modification n°2 - création d'une zone UEa sur le secteur de Lachaup (parcelles BP 19 ,22,33,165,173,174,175,176,176,256,257)

Il est envisagé de reclasser en zone UE_a 6 propriétés pour environ 2,6 ha pour autoriser l'implantation d'activités économiques.

La zone est située en limite de la zone d'activité de la commune voisine de Chateaufvieux. Ce qui devrait permettre de renforcer l'offre économique sur le secteur, en bénéficiant d'infrastructures existantes, un giratoire devant à terme sécuriser le débouché sur la RN 85.

Modification N°3 - réduction d'une zone humide et reclassement en zone UD sur le secteur Haute Tourronde (parcelle BS95)

La propriétaire de la parcelle, avait déposé une observation lors de l'élaboration du PLU selon laquelle la zone humide n'existait plus, car remblayée depuis plusieurs années.

L'agence française pour la biodiversité a rendu un avis le 6 Octobre 2017 confirmant qu'il n'y a plus de zone humide depuis longtemps sur cette parcelle remodelée et rehaussée.

Il s'agit donc de supprimer le périmètre de zone humide et reclasser cette parcelle en zone UD, en continuité de la propriété bâtie pour environ 1400 m2.

Modification N°4 - extension de la zone UH sur le secteur des Freyssets (parcelle DY 40)

Il s'agit de reclasser en zone UH (constructibilité limitée) environ 36 m2 attenants à la zone, actuellement classés en zone agricole AC, afin d'autoriser la rénovation-extension d'une bâtisse existante en raison des règles de prospect.

Modification n°5 - création d'une zone UD sur le secteur de Charance (parcelle EH 47)

Il s'agit de reclasser en zone UD environ 2500 m2 actuellement classés en zone agricole Ac pour autoriser un projet d'habitat en continuité d'un groupe de constructions existantes.

Modification n°6 – extension de la zone UH (constructibilité limité) sur le secteur des Meyères (DY 245)

Il est envisagé de reclasser en zone UH environ 1000 m2 actuellement classés en zone agricole pour autoriser un projet d'habitat en continuité d'un groupe de constructions existantes.

Modification n°7 – modification d'une zone UBq en zone UC sur le secteur de la Polyclinique (parcelle CY 140)

Initialement dédié à l'accueil d'équipements collectifs en continuité du pôle de la Polyclinique, il s'agit de reclasser environ 1,2 ha en zone UC (individuel dense à petit collectif – 25 logements /ha) pour autoriser le développement de l'habitat en continuité du tissu existant, en bénéficiant d'infrastructures existantes.

Modification n°8 – modification du périmètre en attente de projet d'aménagement global (PAPAG) du Haut GAP (parcelles AK92,93,94,95)

Il est nécessaire d'ajuster le périmètre en attente d'un projet d'aménagement, car suite à mise en demeure d'acquiescer le terrain par la propriétaire du terrain, à laquelle la commune n'a pas donné suite, le périmètre en question ne peut plus être opposé à un projet.

Modification n°9 – création d'un emplacement réservé pour création d'un bassin de rétention sur le secteur Chapelet (parcelles AV 260 et 261)

Il s'agit de créer un emplacement réservé sur une propriété communale de 5000 m², identifiée comme telle à l'ancien document d'urbanisme et classée par erreur au PLU en vigueur en zone d'habitat classique.

Cela permet de prendre en compte la création d'un bassin de rétention permettant d'améliorer et prévenir le risque inondation aux abords et en aval du ruisseau de la Madeleine.

Modification n°10 extension de la zone UE sur le secteur Moulin du Pré (parcelles BM 250,383,385,367,387, et BN 304,378)

Il s'agit de reclasser des terrains actuellement classés en zone naturelle N pour environ 1,2 ha et en zone économique UEa pour environ 2200 m², afin de permettre l'installation d'équipements d'intérêt collectifs et services publics, notamment complémentaires à l'activité de la station d'épuration ou au pôle agro-alimentaire.

La marge de recul le long de la RD 994 doit être ramenée à 35 m de l'axe de la voie et supprimée aux abords de la zone étendue.

Modification n°11 – modification d'une zone UE en zone UC sur le secteur de PATAC (parcelles BZ 136,154,158,186,187)

Cette modification permet de reclasser en zone UC des terrains actuellement en zone à vocation économique UE abc, pour environ 1ha, afin de permettre le développement d'habitat en continuité d'une zone pavillonnaire existante et à proximité d'équipements, services et commerces.

Modification n°12 – modifications aux abords de l'emplacement réservé Rocade sur le secteur Essagnières

Il s'agit de prendre en compte le projet d'extension d'une activité existante, de réajuster les emprises par rapport au domaine public tel qu'il résulte des mises à jour cadastrales et également de prendre en compte l'occupation déjà effective sur le site.

Les emplacements réservés n°69 « Rocade » (pour 1,2 ha) et n°56 « route des Essagnières » (pour 2700 m²) sont ajustés ainsi qu'en conséquence le zonage.

L'OAP générale « implantation commerciale » est également modifiée en conséquence.

Modification n°13 – création d'une zone 1AUc sur le secteur de Chaudefeuille (parcelle DP 81)

Il est envisagé de reclasser en zone 1 AUc (zone d'urbanisation à vocation d'habitat individuel dense ou petit collectif-25 logts/ha – environ 3000m² de terrains actuellement classés en zone agricole, pour autoriser un développement de l'habitat en continuité de zone pavillonnaires existantes.

Une OAP de secteur est créée en conséquence « OAP n°41-Chaudefeuille »

Modification n°14 – inscription d'une trame verte pour préserver un espace vert de respiration rue des Thermes (parcelle CL 9)

Il s'agit de préserver un espace de respiration au sein d'un tissu urbain dense, pour environ 700m² en inscrivant une trame verte au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme.

Il est prévu également d'ajuster le Linéaire d'Implantation Commerciale (LIC) n°12 au droit de cet emplacement. L'OAP générale Implantation Commerciale est également modifiée en conséquence.

Modification n°15 – extension de la zone N sur le secteur de la Basse Tourronde (parcelle BO 90)

IL s'agit de reclasser des marnes inconstructibles en zone naturelle N pour environ 1400m² ce qui entraîne modification de l'OAP de secteur n° 30 Basse Tourronde.

Modification n°16 – reclassement de terrains en zone naturelle N, secteur des Hauts de Varsie (parcelle EI 841)

Cette opération de reclassement porte sur environ 5200m² et se trouve liée à la modification n° 17.

Modification n°17 – extension de la zone constructible UC, secteur des Hauts de Varsie (parcelle EI 582)

En contrepartie du reclassement de parcelles en zone naturelle (modification n°16), il est procédé à l'extension de la zone UC au Sud du quartier à surface équivalente (5200m²) permettant une urbanisation en continuité de l'existant.

Modification n°18 – reclassement d'une parcelle en zone agricole Ac, secteur Clos de Charance (parcelle DZ 820)

A la demande du propriétaire, une parcelle initialement classée en zone UC est reclassée en zone agricole Ac pour environ 2100m².

Modification n°19 – suppression d'une partie d'emprise réservée sur la rue Charles Aurouze ER n°67 (parcelles CV 60,233,224,225)

Il s'agit de réajuster l'emplacement réservé n°67 prévu pour l'élargissement de la rue Charles Aurouze, sur une portion limitée pour tenir compte des bâtiments existants et des aménagements déjà en place (trottoir existant).

Modification n°20 – création d'un emplacement réservé en vue d'un nouvel accès sécurisé, secteur Villard (parcelles BP 187 et 270)

Il s'agit d'inscrire un emplacement réservé d'environ 500m² en vue de la création d'un nouvel accès sécurisé au secteur du Villard de 5m de large.

Il est proposé la création de l'ER n° 130 desserte Quartier du Villard-Aménagement Futur- Rural Desserte bénéficiaire « commune ».

L'OAP de secteur n° 29 Villard-Abadous est également mise à jour en conséquence.

Modification n°21 – extension de la zone UD sur le secteur de La Garde (parcelle DX126)

Il s'agit d'étendre la zone constructible en continuité du hameau de la Garde pour environ 2000m².

Modification n°22 – extension de la zone UG sur le secteur de Belle Aureille (parcelles BT 221,223,230,496)

Il s'agit de reclasser en zone UG réservée aux activités liées à la Défense Nationale, environ 1,7 ha actuellement classé en zone naturelle, afin de permettre à l'autorité militaire de construire de nouveaux équipements en continuité du site existant de Belle-Aureille. Il s'agit actuellement d'une propriété communale sans affectation.

Modification n°23 – modifications aux abords de l'emplacement réservé Rocade sur le secteur Reyberte (parcelles 125AL 400,402,433,436)

Il s'agit de prendre en compte le projet de restructuration d'une activité existante et de réajuster les emprises par rapport au domaine public. L'emplacement réservé n°69 ainsi que le zonage sont ajustés.

La marge de recul le long de la RN94 doit être supprimée aux abords de la zone étendue.

Modification n°24 – extension de la zone Ac sur le secteur de Sainte-Marguerite (parcelle BE 646)

Il a été constaté à l'occasion d'un projet opérationnel sur le secteur que les terrains en aval étaient géologiquement peu propices à l'implantation de constructions.

Il s'agit de reclasser ces terrains en zone agricole Ac pour 4000m².

Modification n°25 – identification de bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zone agricole (parcelle AT 43)

Suite au décès de l'exploitant, les terres ont été relouées à un exploitant dont le siège se situe en dehors de la commune.

L'ancien corps de ferme ne répond plus aux contraintes actuelles et présente des volumes et un caractère patrimonial intéressants pour une réhabilitation en logements.

Modifications n°26 – identification d'un bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zone agricole (parcelle EH 168)

Il s'agit d'une dépendance isolée située en zone agricole qui peut faire l'objet d'un changement de destination pour permettre sa réhabilitation en logement. Situé en continuité d'un ensemble habité la valorisation de ce bâti participe aux objectifs de densification et d'économie de la ressource foncière.

Modification n°27 – extension de la zone Ac sur le secteur de Charance (parcelles EH184 et 185)

Il s'agit de reclasser en zone agricole une partie de terrain actuellement classée en zone UC. Ce remaniement permet de préserver le chemin d'accès agricole et la haie paysagère en bordure de la zone constructible.

Modification n°28 – reclassement d'une zone UC en zone UTc sur le secteur de la Descente (parcelles AI 375,376,377,378)

Il s'agit de reclasser environ 6000m² de terrains à vocation d'habitat classique afin d'étendre la zone UTc et permettre un nouveau projet d'hébergement touristique en continuité du site existant.

Modification n°29 – extension de la zone UD sur le secteur des Emeyères (parcelle BK 350 et 354)

Cette modification consiste à étendre la zone UD pour 600m² afin de faciliter l'implantation de futurs bâtiments et l'aménagement d'un accès.

Modification n°30 – extension de la zone 1AUc sur le secteur Chapelet (parcelle AX 91)

Il s'agit d'étendre la zone 1AUc pour environ 1400m² en continuité d'un ensemble bâti existant. L'OAP 38 est également modifiée.

Modification n°31 – règlement – amélioration de la compréhension, modifications et compléments.

Il s'agit de mettre à jour certaines dispositions au regard de l'évolution du contexte réglementaire et de préciser certaines notions.

I-4 LE DEROULEMENT DE L'ENQUETE

I-4 A LE COMMISSAIRE ENQUETEUR A ACCOMPLI LES DILIGENCES SUIVANTES

- prise de contact téléphonique le 21/10/21 avec la Mairie de GAP pour fixer un rendez-vous pour l'organisation de l'enquête,
- réunion le 4/11/21 avec Madame BELIN, technicienne du service de l'urbanisme, afin de l'entendre en son exposé du projet de révision allégée du PLU, l'organisation de l'enquête, fixation de sa durée et des jours de permanences du commissaire enquêteur, les mesures de publicité - prise de connaissance et examen de l'ensemble des pièces du dossier,
- récupération du dossier papier modifié, le 15/11/21 auprès du service de l'Urbanisme à GAP,
- prise de connaissance et examen de l'ensemble des pièces du dossier,
- visite de la Commune le 07/12/21 de 9h à 11h30 et de 14h à 16h 30 en compagnie de Madame BELIN et visualisation de tous les projets de modification du PLU sur le terrain et notamment les différents zonages,
- vérification le même jour de l'affichage de l'avis d'enquête sur le terrain et en Mairie, ainsi que de l'arrêté prescrivant l'enquête,
- vérification de la conformité de la composition du dossier, visa de l'ensemble des pièces et paraphe du registre d'enquête,
- tenue des permanences aux jours et heures fixées par l'arrêté municipal et l'avis d'enquête,
- rencontres lors de permanences avec Madame GRENIER, adjointe au Maire de GAP, Monsieur CATTARELLO, directeur des Services Techniques de la Ville de GAP, et Madame BELIN, technicienne du service de l'urbanisme,
- clôture du registre d'enquête le 17 Janvier 2022 à 17 heures, récupération de l'entier dossier soumis à enquête et du registre d'enquête,
- rédaction du Procès verbal de synthèse des observations du public et remise en mains propres, le 21 Janvier 2022, à Monsieur Le Maire de GAP, en présence de Monsieur CATTARELLO et en présence téléphonique de Madame GRENIER l'adjoint en charge de l'urbanisme, entretien avec eux à propos des observations du public,
- remise le 25 Janvier 2022 d'un complément en date du 24 Janvier 2022 au procès-verbal de synthèse des observations,
- visites les 6 et 9 Février 2022 de divers lieux ayant fait l'objet d'observations de la part du public,

- réception le 8 Février 2022 d'un courrier électronique de la Mairie de GAP faisant part de ses réponses aux observations du public, (ce courrier électronique a été confirmé par courrier postal du même jour),
- examen des réponses de la commune aux observations,
- rédaction du rapport et des conclusions,
- dépôt en Mairie du rapport d'enquête, des conclusions et avis et pièces du dossier.

I-4 B L'ENQUETE S'EST DEROULEE SUR TRENTE SIX JOURS CONSECUTIFS

Du Lundi 13 Décembre 2021 au Lundi 17 Janvier 2022 inclus.

Le commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public en Mairie de GAP les :

- Lundi 13 Décembre 2021 de 9 h à 12 h
- Mardi 21 Décembre 2021 de 9 h à 12h et de 14 h à 17 h
- Mercredi Janvier 2022 de 9 h à 12 h et de 14 h à 17 h
- Jeudi 13 Janvier 2022 de 9 h à 12
- Lundi 17 Janvier 2022 de 14 h à 17 h

L'arrêté municipal du 5 Novembre 2021 fixant les modalités de l'enquête prévoyait que pour le 21 Décembre 2021 la permanence du commissaire enquêteur aurait lieu de 14h à 17h et que pour le 5 Janvier l'enquête aurait lieu de 9h à 12h.

Mais par suite d'une erreur matérielle l'avis d'enquête indiquait une permanence du commissaire enquêteur le 21 Décembre 21 de 9h à 12h et le 5 Janvier 2022 de 14h à 17h ;

Pour éviter toute difficulté le commissaire enquêteur a tenu permanence les 21 Décembre 2021 et 5 Janvier 2022 de 9h à 12h et de 14h à 17h.

Le doublement des heures de permanences ces 2 jours (21/12/21 et 05/01 /22) s'est en outre révélé nécessaire pour faire face à l'importante affluence de personnes souhaitant rencontrer le commissaire enquêteur et a permis de mieux respecter les règles sanitaires liées à l'épidémie de covid en donnant des rendez-vous au cours de toute la journée aux personnes qui l'acceptaient et le souhaitaient tout en recevant les personnes ne désirant pas de rendez-vous.

La commune de GAP sur son site Internet demandait au public de privilégier les rendez-vous avec le commissaire enquêteur ou les observations par courrier ou Email.

I-4-C LA COMPOSITION DU DOSSIER

Du début de l'enquête jusqu'à sa clôture ont été tenus à la disposition du public les documents suivants :

Projet arrêté de révision allégée n°1 du PLU

- Notice explicative
- Evaluation Environnementale
- OAP -Extraits
- Règlement écrit

Documents graphiques complémentaires

Dossier Administratif

A - Présentation

B - Procédure

C - Bilan de la concertation préalable

D – Avis émis

- Avis émis MRAe et réponse
- Avis de la CDPENAF
- Avis de la CDNPS
- Avis du Département
- PV de l'examen conjoint
- Réponses de la collectivité

E – Pièces administratives

- Délibération du conseil municipal du 28 juin 2019 prescription de la révision allégée n°1 du PLU, objectifs poursuivis et modalités de la concertation
- Délibération du conseil municipal du 26 mars 2021 : révision allégée du PLU- objectifs poursuivis complémentaires et modalités de la concertation
- Délibération du conseil municipal du 25 juin 2021 : révision allégée n°1 du PLU tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de PLU
- Arrêté prescrivant l'ouverture de l'enquête publique
- Avis au public et publications légales préalables à l'ouverture de l'enquête
- Photographies des affichages sur tous les lieux des modifications de l'avis d'enquête

Le Registre d'enquête

I-4-D LES FORMALITES DE PUBLICITE

L'avis d'enquête a été publié une première fois dans les journaux d'annonces légales Dauphiné Libéré Alpes et Midi du 25 Novembre 2021, et une seconde fois dans les journaux Dauphiné Libéré et Alpes et Midi du 16 Décembre 2021.

Les photographies jointes au dossier administratif soumis à enquête permettent de constater l'affichage de l'avis d'enquête à 'Hôtel de Ville, en Mairie Annexe de Fontreyne, en Mairie Annexe de Romette, aux Services Techniques Municipaux, ainsi qu'à proximité immédiate de chacun des sites sur lequel une modification du PLU est prévue par la révision allégée.

Il est à noter que sur chaque affiche de l'avis d'enquête publique placée à proximité d'un lieu où une modification du PLU est prévue figure un QR Code permettant de visualiser le détail de la modification prévue.

Le commissaire enquêteur a pu constater la réalité de cet affichage aussi bien lors de sa visite préparatoire des lieux que lors de la tenue de ses permanences.

L'avis d'enquête apparaissait également sous différentes rubriques du site internet de la commune de GAP.

Madame GRENIER, Maire Adjoint de la Commune de GAP en charge de l'urbanisme a établi et signé le 18 Janvier 2022 :

-un certificat attestant que l'arrêté municipal du 05/11/2021 prescrivant la mise à l'enquête publique du projet de révision du PLU a fait l'objet des mesures de publication règlementaires, a notamment été affiché à l'Hôtel de Ville et aux services techniques municipaux à compter du 12 Novembre 2021 et pendant toute la durée de l'enquête publique.

- un certificat attestant que l'avis d'enquête publique a fait l'objet d'un affichage à l'Hôtel de Ville, aux Services Techniques municipaux, aux Mairies annexes de Fontreyne et Romette, ainsi qu'à proximité de chaque secteur concerné, à compter du 25 Novembre 2021 jusqu'au terme de l'enquête.

- un certificat attestant que le dossier de l'enquête publique relatif à la révision allégée du PLU a été mis à la disposition du public à compter du 13 Décembre 2021 jusqu'au terme de l'enquête, aux services municipaux ainsi que sur le site Internet de la Ville.

L'arrêté municipal prescrivant l'enquête publique, l'avis d'enquête publique et toutes les pièces du dossier soumis à enquête pouvaient également être consultés sur le site Internet de la Commune de GAP, ainsi que sur un poste informatique mis à disposition du public.

Le public pouvait faire part de ses observations directement sur le registre d'enquête, par courrier papier ou électronique adressé au commissaire enquêteur.

Les formalités de publicité et d'information du public prévues tant par la loi que par l'arrêté municipal du 5 Novembre 2021 ont été parfaitement respectées.

I-4-E RESULTATS DE L'ENQUETE PUBLIQUE

L'enquête s'est déroulée sans incidents.

36 observations ont été formulées, soit de la main du commissaire enquêteur (selon les indications des personnes), soit directement par les intéressés, soit par courriers papier ou électronique adressés ou remis au commissaire enquêteur.

Plusieurs personnes ont formulé des observations orales auprès du commissaire enquêteur, puis ont ensuite adressés un ou plusieurs courriers concernant un ou plusieurs points ou sujets.

I-5 ANALYSE DES OBSERVATIONS RECUEILLIES

La plupart des observations ont pour but de contester, discuter ou approuver le zonage de certaines parcelles.

Plusieurs observations ne sont pas relatives aux modifications prévues par la révision n°1 du PLU et contiennent des demandes tendant à voir déclarer en zone constructible ou agricole des parcelles non visées par le projet de révision.

Le commissaire enquêteur a établi un procès verbal de synthèse des observations du public.

Ce document a été remis en personne à Monsieur le Maire de GAP le 21 Janvier 2022 et complété par un courrier remis en Mairie le 25 Janvier 2022 sur une partie d'observation qui ne figurait pas dans le PV de synthèse des observations remis le 21 Janvier 2022.

Par courriel du 8 Février 2022, confirmé par courrier postal du même jour, la commune de GAP a transmis au commissaire enquêteur sa réponse aux observations du public

OBSERVATIONS CONCERNANT LA REGULARITE DE LA PROCEDURE DE REVISION DU PLU

Observations de la LPO PACA et de la SAPN -FNE 05 relatives au refus de leurs demandes de consultation et participation

Dans un courrier en date du 5 Janvier 2022 les associations susvisées soulignent que, malgré leur agrément, leurs demandes de consultation et de participation aux réunions de concertation sont restées sans suite et que les seules informations et documents auxquelles elles ont eu accès sont celles et ceux destinés au grand public.

Elles indiquent que cette absence de prise en considération de leurs demandes peut constituer un vice de procédure susceptible d'entraîner l'annulation de la révision alléguée du PLU.

Réponse de la collectivité concernant le refus de la demande de consultation de la LPO et la SAPN-FNE05 :

L'article L153-34 du code de l'urbanisme prévoit un examen conjoint de l'État, de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

L'article L132-7 du code de l'urbanisme liste : l'État, les régions, les départements, les autorités organisatrices de transports, les EPCI compétents en matière de PLH, les chambres consulaires et le gestionnaire d'infrastructures ferroviaire.

L'article L132-9 du code de l'urbanisme liste : le syndicat mixte du SCoT.

Le code ne prévoit donc pas de convier les associations agréées pour l'environnement à l'examen conjoint.

L'avis transmis par la LPO-SAPN est analysé dans le cadre de l'enquête publique et donc bien pris en compte par la collectivité.

Avis du commissaire enquêteur

Il n'appartient pas au commissaire enquêteur de donner un avis juridique sur l'interprétation divergente des textes.

Observation n°31 de la LPO PACA et de la SAPN-FNE 05 relatives au non-respect de textes supérieurs

Dans leur courrier du 5 Janvier 2022 la LPO PACA et la SAPN-FNE 05 font référence à deux avis qu'elles ont déposés les 10/09/2019 et 08/07/21 dans le cadre de la concertation préalable, demandant qu'ils soient pris en compte en tant qu'avis lors de la présente enquête publique.

Elles font également référence à l'avis initial de la MRAE du 5 Octobre 2021 dont elles font leurs remarques qu'elles estiment pertinentes.

Faisant valoir le non-respect du PADD, l'absence de compatibilité avec le DOO du SCOT, l'absence de compatibilité avec le SRADDET, l'absence de compatibilité avec la loi n° 2021-1104 du 22/08/2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, la LPO PACA et la SAPN-FNE 05 demandent que soient retirées les modifications 1-2-3-5-6-13-17-21 et 30 du projet de révision allégée n°1 du PLU.

Réponse de la collectivité concernant les avis des PPA absents à l'examen conjoint :

Il peut être rappelé qu'en cas d'absence et sans avis écrit transmis, les avis sont réputés favorables.

Réponse de la collectivité sur l'absence de prise en compte du PCAET :

Comme précisé dans la « réponse avant enquête publique de la collectivité à l'avis de la MRAE », versée au dossier d'enquête publique :

La révision allégée du PLU a été lancée avant le 1er avril 2021, elle doit donc respecter l'article L131-5 du code de l'urbanisme dans son ancienne rédaction (avant modification par l'ordonnance n°2020-745 du 17 juin 2020 - art.1). Conformément à cet article, les PLU doivent prendre en compte les Plans Climat Air Énergie (PCAET).

Le PCAET a été arrêté en conseil communautaire en date du 18 mars 2021.

Si ce dernier est adopté avant l'approbation de la présente révision allégée, la prise en compte du PCAET par la révision allégée sera démontrée.

Si ce dernier n'est pas adopté avant l'approbation de la présente révision allégée, il sera indiqué que les modifications apportées par la révision allégée, ne sont pas incompatibles avec la prise en compte du PCAET arrêté.

Avis du commissaire enquêteur

La position de la commune est cohérente alors que le PCAET n'est pas encore adopté

Réponse de la collectivité en ce qui concerne l'avis initial de la MRAe du 05/10/2021 :

L'avis initial de l'autorité environnementale (AE) du 05/10/2021 portait sur des modifications du PADD qui n'étaient en réalité pas l'objet de la présente révision allégée.

L'AE avait en effet comme référence le projet de PLU arrêté le 27/01/2017 et non la version définitive du PLU approuvé le 02/02/2018. Or, des modifications étaient intervenues entre le projet de PLU arrêté et le PLU approuvé, notamment pour prendre en compte des avis des personnes publiques associées, commissions et enquête publique.

Fondant son analyse de la présente procédure sur une base erronée, l'AE a ainsi commis une erreur d'appréciation de l'évolution du PADD générée par la présente révision allégée.

Ces faits signalés et les PADD du PLU « arrêté » et « approuvé » ayant été transmis pour prise en compte, l'AE a effectivement revu son avis et réajusté son analyse de la présente révision allégée au regard du PLU approuvé.

Avis du commissaire enquêteur

Il paraît singulier de reprendre un avis qui a été abandonné par son auteur car fondé sur des éléments erronés.

En tout état de cause le projet de révision allégée n°1 ne modifie pas le PADD du PLU.

Réponse de la collectivité concernant la compatibilité avec le SRADDET et la Loi Climat et Résilience :

Il peut être rappelé que le SCOT intégrateur fait actuellement « bouclier », le SRADDET n'est pas directement opposable au PLU.

La Loi Climat et Résilience du 22/08/2021 a déterminé le délai de « climatisation » des PLU : au plus tard le 22/08/2027.

Avis du commissaire enquêteur

La hiérarchie des normes en matière d'urbanisme sera examinée plus en détail dans la partie « conclusions » du rapport.

Mais il semble effectivement que le SRADDET ne soit pas directement opposable au PLU en état d'un SCOT intégrateur et que la loi du 22 /08/2021 ne soit pas aujourd'hui applicable en l'espèce.

C'est donc essentiellement à la lumière du PADD du PLU et du SCOT que doit être examinée la révision allégée n°1 du PLU.

Dans le cadre de la concertation préalable, par courriers des 10/09/2019 et 08/07/2021, les associations avaient également fait part à la collectivité des observations suivantes :

« 1) rappel des orientations et objectifs du PADD, SRADDET, SCOT, SDAGE, SRCE, code de l'urbanisme, Loi Montagne, PCAET et en matière de consommation de l'espace, préservation des terres agricoles, continuité urbaine et étalement, préservation des zones humides, du paysage... »

Réponse de la collectivité :

Le respect des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU initial est démontrée dans la notice de présentation de la procédure, aussi, la compatibilité du projet de révision allégée au regard du SCOT « intégrateur » n'est pas remise en cause.

Comme indiqué dans la notice de présentation de la procédure, l'impact de la présente révision allégée sur les capacités résiduelles du PLU en vigueur est limité :

Type zonage	Surface résiduelle « brute »	Surface résiduelle « nette »	Capacité « nette » en logements
Zones urbaines	258 ha 260 ha	109 ha 110 ha	2616 2638
Zones à urbaniser 1AU	139 ha	103 ha	2758 2760
Zones à urbaniser 2AU	17 ha	12 ha	308
TOTAL Habitat / Mixte	414 ha 416 ha	224 ha 225 ha	5 682 logts 5706 logts
Objectifs annuels pour la période 2016 / 2032		14 ha /an	355 logts/an 356 logts/ an
Pour mémoire objectifs SCOT		14,2 ha / an	355 logts / an

Il peut également être souligné que la part de logements vacants sur la commune est relativement faible, de l'ordre de 3 à 8 % du parc de logements existants (d'après le Programme Local de l'Habitat actuellement en cours de rédaction), justifiant ainsi un besoin en terrains à bâtir.

Avis du commissaire enquêteur

La notice explicative comporte effectivement page 37 la démonstration par la

commune du respect par le projet de révision allégée du PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable).

L'examen des tableaux et chiffres fournis permet de constater que les modifications proposées permettent de rester dans les mêmes ordres de grandeur que le projet de PLU initial, qu'il s'agisse des surfaces résiduelles brutes ou nettes, de la capacité nette en logements.

Ainsi les objectifs de consommation foncière sont de 14 ha par an, alors qu'au SCOT ils sont de 14,2 ha par an.

Le nombre de logement après révision allégée est de 356 alors que le SCOT prévoit 355.

Le foncier affecté en matière économique reste également dans les prévisions du PADD.

Le faible taux de logements vacants (cf annexes) peut justifier le besoin de terrains à bâtir particulièrement important du fait de l'épidémie de Covid.

La surface réduite du foncier réellement en zone A ou N affecté à l'habitat ou l'économie par la révision du PLU, sa situation, ne remet pas en cause la compatibilité de cette révision avec le SCOT.

Le règlement commun à toutes les zones et celui de chacune d'elles et ceux des OAP prévoient d'importantes mesures pour l'intégration paysagère.

Le commissaire enquêteur pourra éventuellement préconiser des mesures complémentaires.

L'évaluation environnementale justifie de manière globale ainsi que pour chacune des modifications la conformité avec le PADD, le SCOT ainsi qu'avec les règles générales du fascicule du SRADDET.

Le commissaire enquêteur note qu'aucune zone humide existante n'est impactée, ni aucune zone Natura 2000.

La lecture tant du dossier administratif que de l'évaluation environnementale permet de constater que les objectifs et les raisons de la révision y sont exposés et sont justifiés.

, « 2) Méconnaissance des bases de données naturalistes dans le cadre de l'évaluation environnementale »

Réponse de la collectivité :

Comme précisé dans la note en réponse à l'avis de l'autorité environnementale versée au dossier d'enquête publique, il peut être rappelé que des prospections de terrains ont bien été réalisés à l'appui desquels il avait été affirmé qu'aucune espèce protégée n'avait été observée pendant ces périodes de présence sur les terrains concernés. Il a également été précisé que les secteurs feront l'objet d'analyse bibliographique grâce notamment à la base de données SILENE.

Avis du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte de l'engagement de la commune de GAP de faire procéder à une analyse bibliographique des secteurs, avec notamment la base de données Silène.

OBSERVATIONS CONCERNANT LES DIFFERENTES MODIFICATIONS

MODIFICATION N°1 CREATION d'UNE ZONE UH SUR LE SECTEUR DE CHARANCE

(Parcelles DN 453,454,455 ,456,460,461,552 et 553)

Observation n°7- N°20- N° 24 – N° 32.1 – N 32.2 Mesdames BARDONNENCHE Gisèle, JOUBERT (pour Mme BROCHIER Cécile), BROCHIER Angéline,

Elles sont propriétaires des parcelles DN 453,454,455,456,460,461. Ces parcelles sont issues d'une seule parcelle et étaient constructibles avant le nouveau PLU, les droits de succession ont été payés sur du terrain constructible. Elles souhaitent que soit réservée une suite favorable à cette modification.

Elles expliquent qu'au décès de leur père l'un des champs de la petite exploitation familiale (8ha) a été divisé en 4 lots un seul ayant fait l'objet d'une construction avant qu'en 2018 le terrain ne devienne inconstructible.

Pour divers motifs, dont la volonté de préserver le bien de leur père, elles n'ont pu ou pas construit avant 2018 ni intervenir en 2018 pour éviter que les terrains ne soient classés en zone agricole.

Les terrains n'ont pas une grande valeur agricole, difficiles d'accès, ils sont cultivés par ses neveux qui dans un courrier du 11 Janvier 2022 ne s'opposent pas à ce qu'ils redeviennent constructibles et puissent être vendus.

Observation n°31 de la LPO PACA et de la SAPN-FNE 05

Il s'agit de reclasser en zone UH 4 propriétés dont une bâtie (en discontinuité de l'urbanisation) actuellement en zone agricole.

Ce projet d'extension a déjà fait l'objet d'une demande de classement en zone 1AUc lors du projet de PLU arrêté le 27 Janvier 2017, mais à la demande de l'Etat ce secteur a été maintenu en zone AP compte tenu de son caractère agricole et de la discontinuité de la zone.

Le reclassement de ces parcelles de zone agricole en zone constructible s'inscrit dans la poursuite de l'artificialisation des sols, la réduction des espaces naturels et agricoles et la poursuite de l'étalement urbain en méconnaissance de la loi Montagne et du SCOT.

Ce reclassement qui ne respecte pas non plus le PADD ne respecte pas les objectifs

fixés par la loi et accentue l'urbanisation hors agglomération en amont de la rocade, alors même que des dents creuses susceptibles d'urbanisation sont présentes en agglomération et que la ville de GAP compte 2000 logements vacants.

Cette nouvelle urbanisation accentuera le nombre de logements créés, fixés au PLU initial, et déjà fortement surestimés. De plus cette modification ne répond pas à des motifs d'intérêt général mais à la satisfaction de seuls intérêts particuliers.

Réponse de la collectivité :

Il est souhaité le maintien de la modification n°1 telle que proposée par le projet de révision allégée.

Avis du commissaire enquêteur

Ce projet de modification fait l'objet d'une unanimité d'avis défavorables de la part des personnes publiques associées et commissions ayant exprimé leur avis.

La MRAE indique que cette modification est susceptible d'altérer la forte valeur paysagère reconnue de ce secteur dans le PLU en vigueur et recommande si elle est maintenue de prévoir des mesures pour éviter ou réduire les conséquences dommageables.

La CDPENAF donne un avis défavorable car le projet impacte la zone agricole, se situe en discontinuité de l'urbanisation existante et qu'il existe des espaces urbanisables non bâtis à proximité.

La CDNPS indique que le changement de zonage de Ap (espace agricole à forte valeur paysagère) à UH est de nature à altérer la forte valeur paysagère reconnue du secteur dans le PLU en vigueur.

Les services de l'Etat sont opposés à la modification en cohérence avec les avis CDPENAF et CDNPS ; ils soulèvent également le problème posé par la construction de 4 logements sur un hectare de terrain, incohérent avec les objectifs de densité à venir.

La Chambre d'Agriculture s'y oppose aussi aux motifs des enjeux agricoles et rappelle que lors de l'élaboration du PLU la Rocade avait été identifiée par la Chambre comme la limite d'urbanisation préférentielle.

Pour les mêmes motifs que ci-dessus le SCOT donne un avis défavorable et souligne l'absence de mesures d'intégration paysagère.

La commune de GAP souligne la présence d'habitat déjà existant à proximité du site et souligne l'importance des mesures paysagères figurant déjà dans le PLU.

Le document d'urbanisme concerne à l'essentiel les propriétés privées qui ne peuvent être ignorées et il doit veiller au juste équilibre entre les intérêts particuliers et l'intérêt général.

Dans le cadre de l'élaboration ou de la modification d'un PLU on ne peut pas

ignorer l'humain et le commissaire enquêteur comprend parfaitement que les membres de la famille propriétaire des terrains ne puissent se résigner à leur inconstructibilité, alors que c'est le bien sur lequel leurs parents ont travaillé, et sur lequel ils auraient pu construire à leur guise avant 2018.

Malheureusement deux difficultés majeures s'opposent à cette modification.

La première est relative à la densité de l'habitat.

Envisager 4 constructions sur un hectare ne respecte pas les objectifs de densification prévus tant par le PADD du PLU que celui du SCOT. De plus le zonage en UH n'impose pas de densité de l'habitat.

La seconde difficulté concerne l'impact paysager de la modification.

Les photographies prises depuis la Rocade (cf ci-dessous) montrent que ce site est très visible depuis la Rocade et des cheminements piétons ou cyclables qui lui sont accolés.



De plus le site est actuellement classé en Ap, soit agricole paysager, ce qui témoigne d'une prise en compte importante du paysage dans le PLU, conformément aux obligations résultant du PADD du PLU et du SCOT.

Il existe certes des mesures d'intégration paysagères communes à toutes les zones outre celles prévues pour la zone UH, mais elles paraissent insuffisantes pour faire en sorte qu'une fois bâti le site ne soit pas visible depuis la Rocade, ni de la route très fréquentée qui va à Charance.

Si les parcelles sont irrigables et labourables les photographies montrent qu'il s'agit pour l'instant de prairies, étant souligné que compte tenu de la surface du site, la modification projetée a peu d'impact sur la surface agricole de la commune de GAP.

Manifestement ce site ne peut être ouvert à la construction que dans un autre type de zonage et surtout dans le cadre d'une OAP qui permette de gérer d'une part une densité d'habitat plus importante et d'autre part des mesures d'intégration paysagère et architecturale permettant de faire en sorte que le site une fois construit ne soit pas visible depuis la Rocade ou la route menant à Charance.

MODIFICATION N° 2 CREATION D'UNE ZONE UE a SUR LE SECTEUR DE LACHAUP

(Parcelles BP 19,22,33,165,173,174,175,176,256 ,257)

Observation n° 32-3 de Monsieur Laurent PELLER

Dans un courrier du 14 Janvier 2022, Mr PELLER, propriétaires des parcelles BP 173,176,257 concernées par ce projet de modification n°2, souligne que ces parcelles ont été utilisées après décapage et empiérement, pendant plus de 30 ans comme zone stockage et de dépôt par les sociétés Entreprise PELLER, puis PELLER CONSTRUCTION.

Le classement qui permettrait la construction de bâtiments d'activités, et étendu aux parcelles avoisinantes, dans le prolongement de la zone d'activité de Châteaueux, dont elles bénéficieraient de la voie de desserte, paraît rationnel et pertinent.

Observation n° 31 de la LPO PACA et de la SAPN-FNE 05

L'ouverture à l'urbanisation envisagée Plaine de Lachaup en prévoyant la destruction de zones humides, vont à l'encontre des orientations du SRCE, du plan de gestion du SDAGE et du SCOT.

Au titre de la préservation des zones agricoles la LPO et la SAPN ne sont pas favorables à ce classement en zone UEa.

Réponse de la collectivité concernant la modification n°2 - Lachaup :

Il peut être rappelé que les avis CDNPS et CDPENAF ne sont pas des avis défavorables comme indiqué mais des avis favorables « sous réserve » de mesures d'intégration paysagère.

Comme développé dans la « note en réponses aux avis des PPA avant enquête publique » versée au dossier d'enquête, de nombreuses mesures visant à l'intégration et la qualité des projets existent déjà dans les dispositions réglementaires du document d'urbanisme applicable

Il est souhaité le maintien de la modification n°2 telle que proposée par le projet de révision allégée.

Avis du commissaire enquêteur

La CDPENAF donne un avis favorable à cette modification en demandant de laisser en zonage agricole la parcelle BP 174.

La CDNPS donne un avis favorable en demandant d'intégrer les modalités de préservation des haies et d'établir un cahier de recommandations architecturales.

Les Services de l'Etat donnent un avis favorable sous réserves des prescriptions émises en CDNPS.

Le SCOT donne un avis favorable sous réserve de prescription d'intégration paysagère.

La Chambre d'Agriculture donne un avis favorable avec le souhait d'essayer de préserver le plus longtemps possible la vocation agricole de la parcelle communale.

La lecture de l'évaluation environnementale permet de constater que, contrairement à ce qui est indiqué par la LPO et la SAPN le projet de modification ne concerne pas de zone humide.

Une visite des lieux a permis au commissaire enquêteur de constater qu'à l'exception de la parcelle 174 à vocation agricole qui appartient à la commune de GAP, les autres parcelles concernées par la modification sont soit occupées par des bâtiments et installations liées à une activité économique, soient servent de dépôt de matériels et matériaux de chantier, ce que confirment les photographies ci-dessous.



Les photographies aériennes montrent que la parcelle 174 est entourée sur 3 côtés par la zone déjà anthropisée.

Ainsi le classement actuel de l'ensemble de ces parcelles en zone Ac ne correspond pas à la réalité, seule la parcelle 174 ayant une vocation réellement agricole.

De fait il est difficilement envisageable de laisser la parcelle 174 hors de la nouvelle zone économique, qui doit avoir une forme cohérente pour un aménagement rationnel.

Cette zone économique se situe dans la continuité de la zone d'activité de la commune de Chateaufieux, ce qui permettra effectivement un renforcement de l'offre économique, sur le secteur, en bénéficiant des infrastructures déjà existantes et du projet de giratoire sur le RN85.

MODIFICATION N° 3 REDUCTION DE ZONE HUMIDE ET RECLASSEMENT EN ZONE UD SUR LE SECTEUR HAUTE TOURRONDE (PARCELLE BS 95)

Observation n° 31 de la LPO PACA et de la SAPN-FNE 05

Les zones humides font l'objet d'une protection particulière prévue par les articles L 211-1-I-1^{er} et L 211-1-1 du Code de l'Environnement. Cette protection est rappelée dans le SCOT et dans le SRADDET.

La destruction totalement illégale de la zone humide ne peut justifier que la zone soit maintenant classée constructible sans que des mesures de compensation à hauteur de 200% ne soient mises en œuvre.

Réponse de la collectivité :

Il est souhaité le maintien de la modification n°1 telle que proposée par le projet de révision allégée.

« 2) Méconnaissance des bases de données naturalistes dans le cadre de l'évaluation environnementale »

Réponse de la collectivité :

Comme précisé dans la note en réponse à l'avis de l'autorité environnementale versée au dossier d'enquête publique, il peut être rappelé que des prospections de terrains ont bien été réalisés à l'appui desquels il avait été affirmé qu'aucune espèce protégée n'avait été observée pendant ces périodes de présence sur les terrains concernés. Il a également été précisé que les secteurs feront l'objet d'analyse bibliographique grâce notamment à la base de données SILENE.

Avis du commissaire enquêteur

La CDPENAF donne un avis défavorable aux motifs qu'il s'agirait d'une zone humide qui a été remblayée. Les services de l'Etat ainsi que la Chambre d'Agriculture donnent également un avis défavorable pour le même motif.

La formulation de ces avis apparaît comme une volonté de sanctionner le fait d'avoir remblayé une zone humide.

Mais une lecture attentive du courrier en date du 3 Octobre 2017 de l'Agence Française pour la Biodiversité permet de constater qu'il ne s'agit pas d'une zone humide depuis très longtemps, si elle ne l'a jamais été.

Il est en effet indiqué : « sur les parcelles concernées, le couvert végétal boisé et les essences qu'il comporte ne sont pas majoritairement caractéristiques d'une zone humide. Le reste de la surface non arborée en est également de même...nous pressentons qu'historiquement ces parcelles étaient bien attenantes de la prairie humide toute proche, mais que des modifications successives et pour certaines relativement anciennes, ont transformé le caractère humide de ces parcelles ».

Ainsi il n'est pas établi qu'il s'agissait d'une zone humide, sinon il y très longtemps, ainsi que le démontre la végétation dont le commissaire enquêteur a pu constater la présence lors d'une visite des lieux (grands arbres+ broussaille)

Le remblaiement des zones humides a malheureusement été une pratique courante pendant très longtemps et jusqu'à une époque récente sans que cela soit considéré comme anormal.

En l'espèce, à l'évidence, si un remblaiement a pu intervenir, c'est manifestement avant qu'un classement en zone humide, porté à connaissance du ou des propriétaires, ne soit intervenu.

La parcelle, de faible surface, se trouve juste en aval et à proximité d'un groupe de constructions, et bordée de chemins sur ses 2 autres cotés.

Rien ne s'oppose à ce qu'elle puisse être reclassée en zone UD.

MODIFICATION N°5 CREATION D'UNE ZONE UD SUR LE SECTEUR DE CHARANCE

(parcelle EH 47)

Observations n° 30 de Mr BROCHIER Yves représentant son fils BROCHIER Michael et 32-5 de Mr BROCHIER Michael

La parcelle est viabilisée. Elle est séparée du château par une distance de 300 mètres environ ainsi que cela résulte d'un plan cadastral joint au courrier de Mr Michaël BROCHIER du 16 Janvier 2022.

Beaucoup de maisons, ainsi que cela résulte du plan joint, sont beaucoup plus proches.

Il y a du dénivelé, le terrain est en creux et n'est pas visible depuis le château. Des bâtiments situés en amont arrêtent la vue depuis le château. (cf plan cadastral et photographie annexes 35 et 45).

De plus le terrain touche le hameau.

Observation n°31 de la LPO PACA et de la SAPN-FNE 05

Au titre de la préservation des espaces agricoles et paysagers, dans le champ de visibilité du château de Charance, inscrit aux monuments historiques et en l'absence de la desserte de proximité des transports publics, ce projet contrevient aux prescriptions du SCOT et du SRADDET en matière d'étalement urbain. Les associations ne sont pas favorables à ce classement en zone UD .

Réponse de la collectivité :

Il est confirmé au commissaire que le terrain objet de la modification n°5:

- est situé dans un périmètre de protection des abords d'un monuments historique (Domaine de Charance) ;

- est également situé dans le périmètre de protection (300m) autour des rives de lac de Charance au titre de la Loi Montagne.

Il est souhaité le maintien de la modification n°5 telle que proposée par le projet de révision allégée.

Avis du commissaire enquêteur

La CDPENAF, la CDNPS, la Chambre d'agriculture et les Services de l'Etat donnent un avis défavorable aux motifs d'enjeux paysagers (proximité du Château de Charance, classé aux monuments historiques et d'enjeux agricoles (coupure de la zone agricole exploitable).

Sur le plan agricole il convient de noter que la parcelle n'est pas déclarée à la PAC, ni située en zone de vigilance agricole, elle est séparée par des haies des autres parcelles agricoles au Nord et au Nord-Est. De plus cette parcelle est classée en zone agricole Ac et non Ap.

La parcelle est au pied d'un talus très important au-dessus duquel se trouve une maison d'habitation et au-dessus encore l'Ecomusée. Au Sud la parcelle est séparée d'un hameau et du chemin d'accès à ce hameau par une haie.

Les photographies (prises à une période où les arbres sont dépourvus de feuilles) figurant au dossier d'évaluation environnementale permettent depuis la parcelle de voir une partie du Château de Charance, les étages semble-t 'il.

Lors d'une visite des lieux, le commissaire enquêteur s'est rendu sur le site du Château de Charance. Il a pu constater (cf photographie ci-dessous) que depuis la terrasse du Château on ne voit pas la parcelle EH 47, qui n'est certainement visible que depuis les étages.



Le commissaire enquêteur s'est ensuite rendu en bordure de la forêt dans laquelle se trouve le lac de Charance, au-dessus de la parcelle concernée et a pu constater que la parcelle n'est pas visible en raison du talus important, des haies, et de la présence de l'écomusée et d'une maison d'habitation.

La covisibilité avec le Château de Charance ne semble exister en fait que sur la partie Ouest de la parcelle EH 47.

Afin de ne pas altérer la qualité du site de Charance et éviter toute covisibilité, il convient soit de supprimer toute possibilité de construction sur la parcelle EH 47 , soit de limiter la constructibilité à la partie Est de cette parcelle, ce qui revient à limiter la zone classée en UD à environ 1000m² en limite des parcelles EH 513,514.

La partie ainsi constructible se trouverait en aval de 2 bâtiments existants, mais en contrebas, à proximité immédiate d'un hameau et bordée de haies à maintenir sur 3 côtés.

MODIFICATION N° 6 EXTENSION DE LA ZONE UH SUR LE SECTEUR DES MEYERES

(parcelle DY 245)

Observation n°14 de Madame DUSSEYER Sophie

Mme DUSSEYER propriétaire de la parcelle DY 245, souhaiterait que la totalité de la parcelle DY 245 passe en zone UH, notamment sa partie basse qui n'est pas très éloignée d'une construction neuve en aval.

En amont les maisons existantes sont à moins de 50 mètres.

L'agriculteur qui met quelquefois des chevaux sur la parcelle est d'accord pour la

constructibilité de la parcelle ainsi qu'il l'indique dans un courrier du 12/08 /2019, en soulignant que le passage en zone constructible de cette parcelle n'influe pas sur la pérennité de son exploitation.

Cette parcelle est plus pentue sur sa partie haute.

Sur le plan écologique une possible construction sur ce terrain aurait peu d'impact car il se situe à moins de 40 mètres de maisons déjà existantes. Pour la protection du paysage le terrain se situe en arrière de constructions déjà présentes, et il est peu visible depuis les axes routiers.

Madame DUSSERE a remis au commissaire enquêteur un document intitulé conclusion justifiant sa demande constructibilité à savoir : pérennité agricole, pérennité écologique, absence d'impact paysager, accès à l'eau potable, réserve et accès à l'eau brute, possibilité d'évacuation des eaux pluviales, servitude d'accès à la parcelle DY245, réseau électrique à proximité.

Observation n° 31 de la LPO PACA et la SAPN-FNE 05

Ce projet est caractéristique de ce que les textes interdisent désormais, que ce soit les documents supérieurs (SRADDET, SCOT et PCAET, ou les orientations concernant la non artificialisation des sols. Il concerne la constructibilité d'une zone agricole et donc son maintien en discontinuité avérée de l'urbanisation.

Les associations ne sont pas favorables à ce classement en zone UH.

Avis du commissaire enquêteur

Une visite des lieux a permis au commissaire enquêteur de constater qu'une maison neuve, qui n'apparaît pas sur les photos satellitaires a été implantée en amont de la parcelle DY 245 (cf photographie ci-dessous, maison au milieu de la photographie), ce qui modifie la perception de la situation.



La parcelle DY 245 jouxte la zone UH sur la parcelle DY 180.

L'angle Sud de la parcelle DY 245 au point où il jouxte la parcelle DY180 se trouve à 31 mètres de la maison la plus proche (que l'on voit à droite sur la photographie ci-dessus).

Le projet d'extension de la zone UH sur la parcelle DY 245 se trouve ainsi à proximité de plusieurs bâtiments.

L'agriculteur qui exploite la parcelle souligne que la constructibilité de cette parcelle ne compromet pas la pérennité de son exploitation.

Par contre seule une partie de cette parcelle fait l'objet du projet de modification, qui a été soumis aux avis des personnes publiques associées et au public. Etendre la constructibilité à l'ensemble de la parcelle ne paraît pas souhaitable au regard des règles applicables.

La localisation de cette partie de parcelle et sa surface très réduite d'environ 1000m², font que ce projet de modification ne paraît pas contrevenir en rien aux prescriptions légales ou règlementaires.

MODIFICATION N° 10 EXTENSION DE LA ZONE UE q SUR LE SECTEUR MOULIN DU PRE (PARCELLES BM 250,383,385,387,BN 304,378)

Observation n° 26 de Monsieur MARTIN Jean Claude « Berthole »

Mr MARTIN souhaite que soient prises des mesures de réduction des nuisances olfactives concernant l'exploitation des matières solides de la station d'épuration.

Il souligne que la zone où se trouve la station d'épuration est soumise à des crues de la Luye et s'étonne que ce risque ne soit pas pris en compte dans le PPR et les projets.

Réponse de la collectivité :

Sur le secteur du Moulin du Pré, le risque inondation est bien pris en compte par le Plan de Prévention des Risques qui détermine des zones de contraintes (zones « bleues » B14 et B15) et précise les conditions d'occupation et d'utilisation du sol.

En ce qui concerne les nuisances générées par les activités, la mise en œuvre de mesures d'évitement / réduction relèvent de l'exploitation de l'activité, aucune réponse de la collectivité ne peut donc intervenir dans le cadre de la présente procédure d'évolution du PLU.

Avis du commissaire enquêteur

Le PPR de la commune de GAP prend bien en compte les risques naturels.

Les nécessaires mesures de réduction des nuisances olfactives ne relèvent pas de la procédure de révision du PLU.

MODIFICATION N° 12 MODIFICATION AUX ABORDS DE L'EMPLACEMENT RESERVE ROCADE SUR LE SECTEUR ESSAGNIERES

Observations n° 15 et 24-4 de Messieurs Gérard MATHIEU et Patrick MILLET

Dans un courrier daté du 21/12/2021 Mr MATHIEU estime qu'il est prématuré de modifier le zonage de ce secteur, ce qu'a souligné également le Département.

Cette modification serait en contradiction avec l'annonce de Mr le Maire, lors d'une réunion publique tenue le 18 Novembre 2021 sur le futur tracé de la rocade, selon laquelle il était favorable à positionner la jonction de la rocade avec la route de Marseille, au plus près du garage Peugeot.

Le point de jonction serait ainsi décalé, ce qui entraînerait un glissement du tracé vers l'est et son rapprochement vers les immeubles du lotissement « Hameau des Essagnières » entraînant des nuisances de bruit et pollution.

Cette zone étant un emplacement réservé, il est plus raisonnable d'attendre la finalisation du projet de rocade avant d'autoriser des occupations de terrain qui pourraient se révéler contraignantes à terme pour le projet de rocade.

Par courrier daté du 9 Janvier 2022 Monsieur Patrick MILLET indique également que les projets de rocade sud et nord n'étant pas finalisés, il lui semble prématuré de valider les modifications 12 et 23 du projet de révision du PLU.

Il indique que si ces modifications étaient acceptées, il ne serait plus possible de créer un parking relais en entrée de ville ou tout autre aménagement (arrêt de bus, aire de covoiturage, station -service...)

La modification impose une connexion de la rocade et de l'avenue, proche des commerces (Moulin Paiou).

Compte tenu du relief, la rocade aura une rampe forte de l'ordre de 8% selon un extrait Géoportail joint à son courrier.

Il demande d'attendre la fin des études de la rocade avant d'acter ces modifications du PLU.

Réponse de la collectivité :

Il est souhaité le maintien des modifications telles que proposées par le projet de révision allégée.

Avis du commissaire enquêteur

Entre l'arrêt du projet de modification et la rédaction du présent rapport, une concertation publique est intervenue pour le choix de la section Sud de la Rocade de GAP.

Selon le site de la Préfecture des Hautes-Alpes, dont copie ci-dessous, la concertation a permis de faire émerger une solution préférentielle de la ville de GAP (variante n°3 dite intermédiaire) partagée avec les partenaires en comité de pilotage.

Bilan de la concertation sur la section Sud (Eyssagnières)

Située en amont de la section centrale, entre la RN 85 et la RD 994, la section Sud de la Rocade de Gap a fait l'objet d'une concertation publique organisée par la Ville de Gap. Les Gapençais et usagers de la route ont ainsi eu un mois pour donner leur avis sur les 3 variantes de raccordements étudiées par la [DREAL](#) PACA.

Clôturée le 3 décembre 2021, la concertation a permis de faire émerger une solution préférentielle de la ville de Gap (variante n°3 dite intermédiaire) partagée avec les

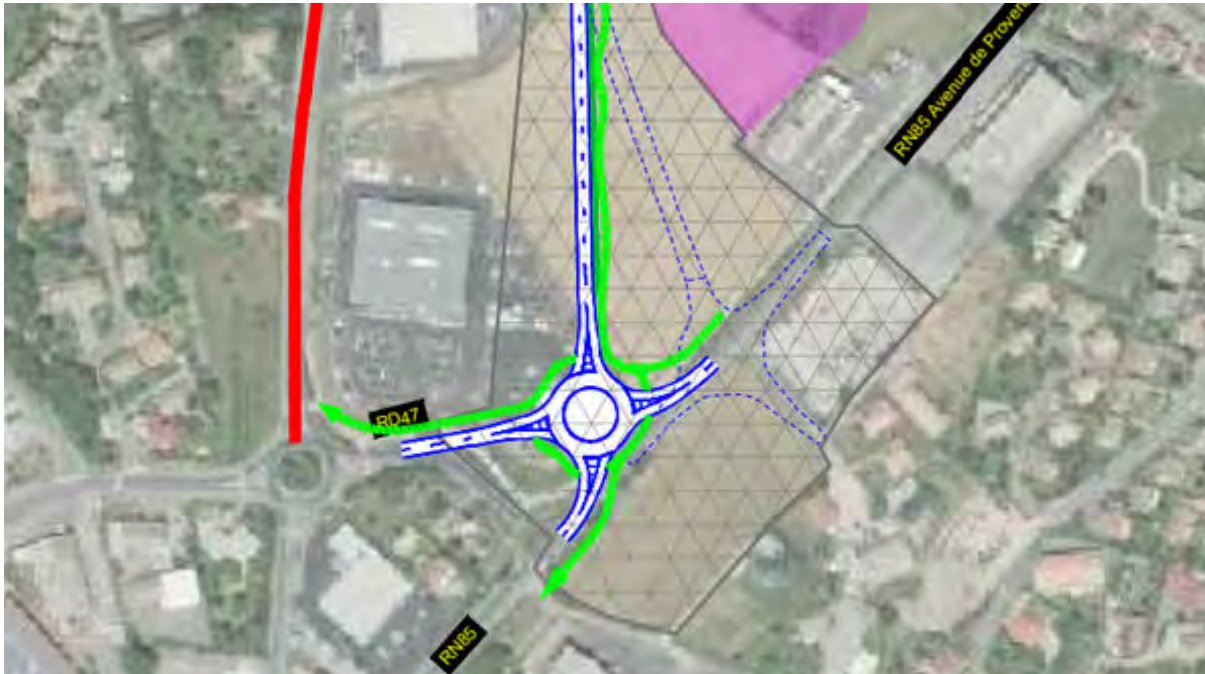
partenaires en comité de pilotage. Cette solution fera l'objet d'études approfondies par la Ville de Gap en vue de préparer d'ici 2023 l'enquête d'utilité publique (préalable à la [DUP](#)).

Les études seront financées à 100 % par l'État.

Toujours selon la Préfecture des Hautes-Alpes cette solution fera l'objet d'études approfondies par la Ville de GAP en vue de préparer d'ici 2023 l'enquête d'utilité publique préalable à la DUP.

Le tracé retenu après concertation pour la Rocade Sud est susceptible de concerner les parcelles BX 121, 130, 132, objet du projet de modification de zonage en UE abc.

Le tracé détaillé définitif devant encore faire l'objet d'études approfondies il paraît souhaitable de ne pas supprimer pour l'instant l'emplacement réservé sur les parcelles concernées, de manière à laisser toute liberté de choix aux auteurs de l'étude.



Observation n° 10 de Monsieur MARAGA Chris

Agissant au nom de la SNC LIDL Mr MARAGA s'inquiète de l'absence dans le dossier soumis à enquête publique de la modification annoncée concernant l'OAP générale Implantation Commerciale, problème soulevé par les observations du SCOT.

Mr MARAGA souhaite que le règlement de l'OAP ne soit pas modifié à l'occasion de sa mise à jour pour tenir compte de la modification N°12

Réponse de la collectivité :

Aucun changement rédactionnel de l'OAP « implantation commerciale » n'est prévu

dans le cadre de la présente révision allégée, il s'agit uniquement de remaniements graphiques impactant la limite des zones soumises à l'OAP.

Avis du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la commune de GAP qui indique qu'aucun changement rédactionnel de l'OAP « implantation commerciale » n'est prévu et qu'il s'agit uniquement de remaniements graphiques impactant la limite des zones soumises à l'OAP, selon la modification projetée du PLU.

MODIFICATIONS N°13 CREATION D'UNE ZONE 1AUc SUR LE SECTEUR DE CHAUDEFEUILLE (PARCELLE DP81)

Observation n° 22 de Madame BORELLY

Madame BORELLY est propriétaire d'une maison éditée sur la parcelle DP 314 jouxtant la zone 1AUc objet de la modification sur le secteur de Chaudefeuille.

Elle ne comprend pas que ce terrain agricole puisse changer de destination et devenir constructible alors qu'il jouxte un lotissement où il fallait avoir 1000m² pour construire.

Elle a dû payer une PAE très élevée pour un lotissement de qualité.

Elle estime avoir été flouée et va subir des nuisances de ce fait.

Avis du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur comprend le ressentiment de Madame BORRELY au regard du projet de construction à proximité de sa parcelle.

Mais le zonage d'un terrain dans le cadre d'un plan d'urbanisme n'est pas immuable et c'est le propre d'un document d'urbanisme d'évoluer au fil du temps suivant les besoins.

Le dénivelé existant entre sa parcelle et le projet, ainsi que les obligations de traitement végétal imposées par l'OAP sont de nature à réduire les nuisances alléguées.

Observation n°15 de Monsieur Gérard MATHIEU

Il s'interroge sur la pertinence de ce type de modification du PLU qui n'est pas sous tendue par une volonté de mieux environnemental ou de freiner une urbanisation anarchique et incontrôlée (15% de logements vacants).

Cette démarche serait plutôt dictée par des réponses à des demandes de propriétaires intéressés par des ouvertures de petites parcelles à l'urbanisation, ce qui expliquerait que tous les secteurs de Gap sont concernés et notamment des

endroits sensibles peu propices d'ailleurs à des constructions de résidences.

Il émet un avis très défavorable à la modification n°13.

Observation n° 31 de la LPO PACA et la SAPN-FNE 05

Au titre de la préservation des espaces naturels et agricoles, considérant que cette OAP serait excentrée du centre-ville, considérant aussi la très faible fréquence des transports publics, les associations ne sont pas favorables à la création d'une zone 1AUc en zone agricole sur le secteur de Chaudefeuille.

Réponse de la collectivité :

Il est souhaité le maintien des modifications telles que proposées par le projet de révision allégée.

Avis du commissaire enquêteur

Le projet de modification porte sur une surface peut importante (3000 m2) et se situe effectivement en continuité de zones pavillonnaires existantes.

Les services de l'Etat, la Commission des Sites et le SCOT ont donné un avis favorable.

La haie située en bordure du chemin, classée en N, est hors de l'emprise de la modification et se trouve de fait protégée.

La création de cette zone AUc se fait dans le cadre de l'OAP de secteur n°41 « Chaudefeuille » qui permet de prévoir des règles d'implantation paysagères afin de garantir une harmonie d'ensemble et la qualité des abords du Pont de la Selle, selon les préconisations de la Commission des Sites et de l'Etat.

Cette OAP impose une densité importante, et la création d'une interface végétale au Nord-Ouest du projet de telle sorte que les constructions nouvelles seront peu visibles.

La commune de GAP indique que selon le Programme Local de l'Habitat actuellement en cours de rédaction, la part de logements vacants est faible de 3 à 8 % du parc de logements existants, ce qui justifierait un besoin de terrains à bâtir. (CF annexe représentation graphique des logements vacants dans le PLH).

La possibilité de conduire plusieurs modifications dans la même procédure de révision justifie que divers secteurs soient concernés.

MODIFICATION N° 14 INSCRIPTION D'UNE TRAME VERTE POUR PRESERVER UN ESPACE VERT DE RESPIRATION, RUE DES THERMES (PARCELLE CL 9)

Observation n° 27 De Monsieur BONNARDEL Jean-Louis et de Madame MARYAUX Marie Thérèse

Ils sont copropriétaires indivis du terrain et de la maison ancienne concernés par la modification.

Ils s'opposent à cette modification qu'ils jugent injustifiée et qui les pénalise.

Ils soulignent qu'il existe un parc public à 100m environ (ancienne propriété BRENIER).

Ils ajoutent que le long de l'avenue Jean-Jaurès il y a des magasins et ne voient pas pourquoi il leur serait interdit d'édifier un petit immeuble avec commerce.

Le partage de la propriété entre eux est en cours, le géomètre ayant fait la division.

Les arbres sont anciens et certains menacent de tomber.

Réponse de la collectivité :

Il est souhaité le maintien de la modification n°27 telle que proposée par le projet de révision allégée.

Avis du commissaire enquêteur

L'examen des photographies satellites ou aériennes permet de constater que si le secteur est très urbanisé il comporte également beaucoup de « verdure » et qu'il existe effectivement un parc public arboré à environ 100 m de la parcelle CL 9.

Il n'apparaît ainsi pas réellement nécessaire d'instaurer sur la parcelle CL9 une contrainte résultant de la création d'une zone de respiration.

Cette parcelle est naturellement située dans une zone urbanisée et a vocation à être constructible, sauf si l'intérêt général s'y oppose, ce qui ne semble pas être le cas, étant rappelé que la contrainte d'inconstructibilité résultant de la création d'une trame verte, zone de respiration, ne suppose pas d'indemnisation.

MODIFICATIONS 16 ET 17 RECLASSEMENT DE TERRAINS EN ZONE NATURELLE

ET EXTENSION DE LA ZONE UC SECTEUR DES HAUTS DE VARSIE-

Observations 21 et 28 de Monsieur Claude ESPITALLIER

En contrepartie du classement en zone naturelle d'une partie, soit 5200 m², de la parcelle EI 841, il est procédé à l'extension de la zone UC au sud du quartier à surface équivalente sur la parcelle EI 582 selon les plans joints aux projets de modifications.

Or selon Mr ESPITALLIER les servitudes de reculs de non constructibilité à respecter vis à vis de la RN85 et de la nouvelle rocade, vont amputer la partie constructible, de telle sorte que ce ne seront pas 5200 m² qui seront constructibles, mais moins, sans qu'à ce jour Me ESPITALLIER puisse quantifier avec précision l'ampleur de cette réduction bien réelle.

Dans un courrier du 10 Janvier 2022, Mr ESPITALLIER, explique que les reculs imposés seraient de 75m par rapport à l'axe de la RN 85 et 100 m par rapport à l'axe de la rocade, et que même selon comment les calculs sont effectués non seulement la nouvelle zone constructible serait impactée, mais également en son angle inférieur Sud-Ouest la zone actuellement constructible.

Les surfaces amputées pourraient varier de de 400m² à 1500m², voire plus, selon les données de calcul prises en compte.

Mr ESPITALLIER souhaite que soit étudié le réajustement de l'emprise Sud de façon à rétablir l'équité de 5200 m² effectivement bien constructibles.

Selon lui la solution la plus plausible serait de riper l'emprise Sud vers le Nord-Est de façon à retrouver l'intégralité de la surface aliénée.

Dans une note jointe, Mr ESPITALLIER apporte des informations complémentaires concernant l'environnement et concernant les transports scolaires et publics, démontrant le bien fondé des modifications 16 et 17 du PLU.

Il souligne qu'il boisera l'emprise Nord, ce qui améliorera la biodiversité. L'opération améliore beaucoup l'intégration paysagère.

Observation n° 15 de Monsieur Gérard MATHIEU

Reprenant la même argumentation que pour s'opposer à la modification n° 13 (cf supra) Mr MATHIEU indique également émettre un avis très défavorable à la modification n° 17.

Observation n° 31 de la LPO PACA et de la SAPN-FNE 05

Ce secteur a fait l'objet d'une urbanisation en discontinuité du bâti, en contradiction avec la loi Montagne. Cette extension affecte à nouveau une zone agricole sur un quartier non desservi par les transports publics, ce qui générera de fait un accroissement du trafic automobile vers le centre-ville. Ce projet contrevient aux prescriptions du SCOT et du SRADDET en matière d'étalement urbain et de préservation des espaces naturels et agricoles, quand bien même la compensation, qui ne concerne semble-t-il que des parcelles impropres à l'urbanisation.

Réponse de la collectivité :

Il est souhaité le maintien de la modification n°17 telle que proposée par le projet de révision allégée.

Avis du commissaire enquêteur

Constatant que le projet de zone Uc au Sud du lotissement des « Hauts de Varsie » est compensé par la bascule d'une partie de la zone UH en zone agricole, au Nord du Lotissement, la CDEPENAF donne un avis favorable à cette modification.

Il en est de même de la Commission des Sites, des services de l'Etat, du SCOT, ainsi que de la Chambre d'Agriculture.

En l'état de la compensation à surface égale les griefs formulés à l'encontre de cette modification n'apparaissent pas justifiés, alors que l'opération est neutre sur la consommation des terres agricoles ou naturelles.

La nouvelle zone constructible se trouve en continuité d'un lotissement existant.

Mr ESPITALLIER demande qu'il soit tenu compte des reculs imposés le long de la RN75 et de la Rocade, et qu'ainsi l'emprise Sud soit ripée vers le Nord-Est, de façon à retrouver l'intégralité de la surface constructible.

La compensation étant prévue à surface égale, la demande de Mr ESPITALLIER apparaît légitime.

MODIFICATION N°21 EXTENSION DE LA ZONE UD SUR LE SECTEUR DE LA GARDE (PARCELLE DX 126)

Observations n° 31 de la LPO PACA et de la SAPN-FNE 05

Ce projet en excroissance de la zone UD contrevient aux dispositions et la continuité de l'habitat avec les constructions existantes.

Déjà le développement de l'urbanisation de La Garde est une anomalie au regard de la loi Montagne, cette demande d'extension pousse encore plus loin le mitage des terres agricoles déjà bien entamé sur le secteur. L'impact paysager est important affectant les nombreuses vues sur les montagnes et le bassin gapençais ; Les associations sont opposées à ce classement en zone UD en discontinuité et en amont d'une zone humide.

Avis du commissaire enquêteur

La CEDPNAF, la CDNPS, les services de l'Etat, la Chambre d'Agriculture donnent un avis défavorable en raison des impacts agricoles et environnementaux. Le SCOT donne un avis réservé.

Le commissaire enquêteur s'est rendu sur les lieux et a pu constater que le haut de la parcelle, dans sa partie jouxtant la zone UD, est très en pente, ce que confirme l'évaluation environnementale, qui ajoute que seule la partie basse est pâturée et que la partie haute est plus enherbée.

En fait le véritable impact est lié à la disposition de la parcelle qui apparaît comme une longue excroissance perpendiculaire à la zone UD du village, ce qui permettrait la réalisation de constructions en discontinuité du hameau existant.

Cette modification entamerait effectivement la coupure verte qui existe de part et d'autre du chemin d'accès.

MODIFICATION N°22 EXTENSION DE LA ZONE UG SUR LE SECTEUR DE BELLE AUREILLE (PARCELLES BT 221,223,230,494)

Observations n° 24-3 et 33 de Monsieur GLORIAN, le Lieutenant-Colonel AMATA et le Colonel VENARD pour l'Etat-Major de Zone de Défense de Marseille.

Verbalement auprès du commissaire enquêteur et par un courrier daté du 10 Janvier 2022 l'Etat-Major de l'Armée de terre souligne que cette extension répond aux besoins de nouveaux équipements nécessaires au développement et la pérennisation de l'activité militaire sur le site du fait tant de la nécessité de construction de nouveaux bâtiments liée à la réception des nouveaux véhicules Scorpion qu'à l'arrivée de nouvelles unités actuellement stationnées ailleurs.

Le corridor écologique trame verte et bleue sera conservé et intégré aux espaces verts existants avec une gestion écologique adaptée.

L'Etat-Major de l'Armée de Terre soutient en conséquence la modification du PLU.

Réponse de la collectivité :

Il est souhaité le maintien de la modification n°22 telle que proposée par le projet de révision allégée.

Avis du commissaire enquêteur

Il s'agit de reclasser en zone UG réservée aux activités liées à la Défense Nationale environ 1,7 ha actuellement classé en zone naturelle, afin de permettre à l'autorité militaire de construire de nouveaux équipements, en continuité du site existant de Belle-Aureille.

Le terrain est une propriété communale sans affectation.

Ce projet de modification n'a fait l'objet d'aucune objection.

Il correspond à une nécessité pour la Défense Nationale et pour la pérennité de l'activité militaire sur le site.

La population de GAP est attachée à la présence de son régiment, qui a de surcroît un impact économique non négligeable.

Cette extension qui ne présente pas d'inconvénients majeurs, est justifiée, d'autant plus que le corridor écologique trame verte et bleue sera conservé et intégré aux espaces verts existants avec une gestion écologique adaptée.

**MODIFICATION N° 23 MODIFICATIONS AUX ABORDS DE L'EMPLACEMENT
RESERVE ROCADE SUR LE SECTEUR REYBERTE (PARCELLES
125AL400,402, ,433,436)**

Observation n° 24-4 de Monsieur Patrick MILLET

Pour les mêmes motifs que ceux qu'il a exposés à propos de la modification n° 12, Mr Patrick MILLET s'oppose à la modification et demande d'attendre la fin des études de la rocade avant d'acter cette modification.

Réponse de la collectivité :

Il est souhaité le maintien des modifications n°12 et 23 telles que proposées par le projet de révision allégée.

Avis du commissaire enquêteur

Le Département qui avait donné un avis défavorable dans son courrier du 25 Août 2021, ne le réitère pas lors de l'examen conjoint, les autres personnes publiques associées et notamment les services de l'Etat ne s'y opposent pas.

Les études du tracé de la Rocade ne sont pas suffisamment avancées et aucun tracé définitif n'est établi, ce qui semble t'il risque de prendre encore du temps.

L'emplacement réservé est une contrainte forte sur une propriété et plus encore sur une activité commerciale qui ne peut évoluer pendant de nombreuses années.

La modification proposée modifie peu l'emplacement et semble laisser un emplacement réservé suffisamment dimensionné pour réaliser un aménagement routier.

**MODIFICATION N° 26 IDENTIFICATION D'UN BATIMENT POUVANT FAIRE
L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION EN ZONE AGRICOLE
(PARCELLE EH 168)**

Observation n°17 de Monsieur Michael BROCHIER

Mr BROCHIER propriétaire du bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination demande l'autorisation d'augmentation de volume de ce bâtiment, car le volume actuel est insuffisant pour accueillir sa famille avec ses trois enfants.

Une réhausse du toit permettrait d'exploiter la partie supérieure du bâtiment.

Réponse de la collectivité :

Le bâtiment concerné est classé en zone agricole. Par son repérage, tel que proposé par la révision allégée, il pourra faire l'objet d'un changement de destination, après avis conforme de la CDPENAF, comme le prévoit l'article [L151-11](#) du Code de

l'Urbanisme.

En ce qui concerne la demande d'augmentation du volume du bâtiment, l'article [L151-12](#) du code de l'urbanisme dispose : « peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes les bâtiments d'habitation existants ».

Le règlement de PLU s'avère plus restrictif que le code de l'urbanisme en stipulant que les logements doivent être « préexistants à la date d'approbation du PLU ».

Aussi, pour prendre en compte les logements créés depuis l'approbation du PLU et favoriser leur évolution/adaptation au fil du temps, il pourrait être proposé de supprimer cette condition "à la date d'approbation du PLU" (règlement des zones A, N et AU).

Avis du commissaire enquêteur

Les demandes de Mr BROCHIER vont dans le sens de la densification de l'habitat en utilisant le bâti existant.

Dans la mesure où le changement de destination est accepté, il apparaît effectivement souhaitable de lui permettre d'augmenter le volume de sa construction pour héberger sa famille dans de meilleures conditions.

La proposition de la commune de GAP, de supprimer dans le règlement du PLU la disposition restrictive est ainsi bienvenue.

MODIFICATION N° 27 EXTENSION DE LA ZONE Ac SUR LE SECTEUR DE CHARANCE (PARCELLES EH 184 ET 185)

Observation n°32-3 de Monsieur SERGE MORO -SIBILIOT et de Madame Isabelle GUILLOT

Par courrier du 15 Janvier 2022 Mr MORO et Mme GUILLOT demandent que ce soit l'intégralité des deux parcelles EH 184 et 185 qui devrait revenir en zone AC, puisque leur voie d'accès n'est pas conforme aux règles des zones UC :

-le haut du chemin des Graverons présente une pente dépassant les 22% alors que le règlement impose de ne pas dépasser 15%

-le haut du chemin des Graverons présente une largeur de seulement 3,60 mètres par endroits alors que le règlement impose 4 mètres.

Cette situation est dangereuse surtout l'hiver.

Les autres voies d'accès sont privées, mal viabilisées et présentent des dangers en cas d'ouverture publique.

Ces deux parcelles précédemment classées en zone agricole ont été abusivement classées en zone constructible, elles sont de surcroît de grande valeur agricole.

Observation n° 36 de Madame et Monsieur TOURASSE

La réduction de la surface constructible prévue par la révision va dans le bon sens, cependant la conservation de ces parcelles en zone constructible implique une

amélioration significative des accès qui sont insuffisants, non entretenus et souvent impraticables.

Réponse de la collectivité :

Il est souhaité le maintien de la modification n°27 telle que proposée par le projet de révision allégée.

Avis du commissaire enquêteur

Selon la notice figurant au dossier d'enquête il s'agit de reclasser en zone agricole une partie du terrain actuellement classé en zone UC.

Ce remaniement permet de préserver le chemin d'accès agricole et la haie paysagère en bordure de la zone constructible.

Ce qui a été soumis à l'enquête publique, et donc à l'avis du public et des personnes publiques associées c'est uniquement le reclassement en zone agricole de 600m2 environ des parcelles EH 184 et 185.

La demande de reclassement en zone agricole de la totalité de ces parcelles n'a pas été soumise aux divers avis et notamment leur propriétaire n'a pu s'exprimer sur les demandes de ses voisins. Cette demande apparaît ainsi hors de la présente enquête en révision du PLU, qui n'est pas un recours contre le PLU initial.

C'est essentiellement au niveau des éventuelles demandes de permis de construire que seront analysés les accès qui semble -t'il sont pourtant actuellement utilisés pour desservir diverses constructions.

En outre le Code Civil permet à tout propriétaire ne disposant que d'un accès insuffisant pour une opération immobilière d'obtenir une servitude de passage, même sur des propriétés privées.

Le reclassement en zone Ac d'une partie des parcelles EH 184 et 185, tel que proposé par le projet de révision apparaît ainsi justifié.

MODIFICATION N° 28 RECLASSEMENT D'UNE ZONE UC EN ZONE UTC SUR LE SECTEUR DE LA DESCENTE (PARCELLES AI 375,376,377,378)

Observation n° 25 de Monsieur ROUSSEL Roland

Propriétaire du camping Alpes Dauphiné, Mr ROUSSEL estime injustifiée cette modification.

Il y a discontinuité d'usage, aucun terrain à usage touristique ne jouxtant les parcelles concernées.

L'accès de ces parcelles se fait via le Chemin de Peyre Ossel qui pose déjà des problèmes de circulation actuellement car sans issue et trop étroit.

Réponse de la collectivité :

Il est souhaité le maintien de la modification n°28 telle que proposée par le projet de révision allégée.

Avis du commissaire enquêteur

La zone UC dans laquelle se trouvent les parcelles à reclasser en zone UTC est bien à proximité immédiate de la zone UTC existante et en continuité de celle-ci.

Il n'y aura guère de différence sur les conditions de circulation du chemin de Peyre Ossel que les parcelles concernées se trouvent en zone UC ou UTC, d'autant que les hébergements touristiques sont beaucoup moins utilisés en période automnale et hivernale.

Cette modification est sans incidence sur les zones agricoles ou naturelles et n'affecte pas de secteur protégé.

Elle apparaît ainsi justifiée.

MODIFICATION N° 30 EXTENSION DE LA ZONE 1AUc sSUR LE SECTEUR CHAPELET

(PARCELLE AX 91)

Observations n° 16 et 23 de Monsieur MARTIN Christophe

Propriétaire des parcelles 90,91,92 sections AX il précise qu'une partie de la 91 est constructible, mais pas suffisamment importante pour construire une maison.

Il demande qu'une partie en triangle classée actuellement en zone N puisse devenir en 1AUc, selon les plans joints à ses observations et courriers.

Le terrain est bordé de part et d'autre de constructions, les réseaux arrivent sur la parcelle 89, ce qui ne générerait aucune contrainte pour le milieu naturel. La construction serait en bois.

Observation n° 31 de la LPO PACA et de la SAPN-FNE 05

Cette extension va impacter une zone volontairement laissée en N au PLU initial le long du torrent de la Madeleine pour assurer la continuité écologique du cours d'eau.

Une OAP n° 38 conséquente divisée en 2 secteurs prévoit respectivement 75 et 125 logements attendus.

Cette demande d'extension n'est pas justifiée par une impossibilité d'urbanisation en bordure d'un espace boisé et d'un cours d'eau.

Au titre de la préservation des coupures vertes et des espaces naturels les associations se prononcent défavorablement à cette extension de la zone 1AUc

Réponse de la collectivité :

Il peut être noté que la demande de M. Martin (« constructibilité d'environ 210 m² ») est moins importante que la modification proposée dans le cadre du projet de révision allégée (extension de la zone 1AUc pour environ 1400m²).

Un arbitrage pourrait intervenir en vue de l'approbation définitive de la procédure, au regard du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur.

Avis du commissaire enquêteur

Le projet de modification consiste à étendre la zone 1AUc pour environ 1400 m² en continuité d'un ensemble bâti existant, étant précisé que la parcelle AX 91 se situe actuellement en zone N.

La CEDPNAF donne un avis défavorable aux motifs que le projet impacte un espace naturel, à savoir une prairie non exploitée entourée d'une forêt épaisse.

La CDNPS donne un avis favorable car il n'y a pas d'enjeux paysagers.

La Chambre d'Agriculture donne un avis favorable du fait du caractère d'enclave ne permettant pas une exploitation agricole.

Le SCOT donne un avis favorable, les services de l'Etat n'ayant pas d'observations particulières.

Pendant l'enquête publique, Mr MARTIN a rencontré le commissaire enquêteur, en lui expliquant qu'une partie de la parcelle 91 était constructible, mais que la surface constructible était insuffisante pour construire une maison.

Il remettait alors au commissaire enquêteur un courrier et un plan cadastral faisant apparaître quelle partie classée en N de la parcelle 91, il souhaitait voir classer en 1 AUc.

Mr MARTIN contactait à nouveau le commissaire enquêteur et lui remettait un courrier daté du 20/12/21 accompagné d'une visualisation Géoportail et d'un plan explicitant sa demande (annexes 21-21-22).

Selon la réponse de la Mairie la partie classée en N de la parcelle 91 que Mr MARTIN souhaite voir classée en 1AUC, en sus du 1AUC déjà existant sur cette parcelle, représenterait une surface d'environ 210 m², bien inférieure à la surface de la modification proposée qui est d'environ 1400 m².

Compte tenu de la faible surface concernée par cette précision de Mr MARTIN, le transfert en 1AUc d'une partie de la parcelle 91 classée en N, n'aura quasiment pas d'impact sur la zone naturelle, d'autant que la partie boisée n'est pas concernée.

Afin d'éviter tous problèmes de prospects éventuels et permettre la réalisation de la construction projetée il serait souhaitable de porter à environ 400 ou 500 m² la nouvelle partie de la parcelle 91 qui passerait en zonage 1AUc.

OBSERVATIONS AYANT POUR OBJET DES DEMANDES DE CLASSEMENT EN ZONE CONSTRUCTIBLE DE TERRAINS NON VISES PAR LA PROCEDURE DE REVISION ALLEGEE DU PLU

Observation n° 4 de Monsieur BUCH Michel

Mr BUCH demande que la parcelle EI 135 Haut de Varsie qu'il a achetée il y a plus de 30 ans devienne constructible.

Il habite sur cette parcelle depuis plus de 20 ans dans un petit chalet raccordé aux réseaux et pourvu d'une fosse septique.

Observation n° 4 : M. BUCH Michel

« Demande de constructibilité de la parcelle EI135. »

Réponse de la collectivité :

Sans rapport avec l'objet de la révision allégée n°1, aucune réponse ne peut être apportée par la collectivité dans le cadre de la présente procédure.

La demande est néanmoins enregistrée et pourra faire l'objet d'un examen lors d'une prochaine procédure d'évolution du PLU.

Observation n° 5 de Madame RICHIER Chantal

Propriétaire au lieudit Sainte Marguerite de diverses parcelles de terrain, Madame RICHIER souhaite que devienne constructible la parcelle BK62 (qui serait devenue BK 438) des maisons étant édifiées sur les parcelles voisines sur 3 côtés.

Cette parcelle est desservie par les réseaux.

Réponse de la collectivité :

Sans rapport avec l'objet de la révision allégée n°1, aucune réponse ne peut être apportée par la collectivité dans le cadre de la présente procédure.

La demande est néanmoins enregistrée et pourra faire l'objet d'un examen lors d'une prochaine procédure d'évolution du PLU.

Observation n° 9 de Madame DUCROS Elisa et de Monsieur BOUSQUET Yves

Propriétaires dans le quartier Super Gap de la parcelle DH 356 (anciennement DH 157) rue Jean Macé dont l'assiette foncière est actuellement classée en emplacement pour un projet de parking.

Ce projet de parking ne serait plus d'actualité de telle sorte qu'ils souhaitent que cet emplacement réservé soit supprimé et la parcelle redevienne constructible, ce qui aurait pour effet de combler une dent creuse en densifiant le bâti existant.

Réponse de la collectivité :

Sans rapport avec l'objet de la révision allégée n°1, aucune réponse ne peut être apportée par la collectivité dans le cadre de la présente procédure.

La demande est néanmoins enregistrée et pourra faire l'objet d'un examen lors d'une prochaine procédure d'évolution du PLU.

Observation n° 11 de Monsieur Thierry AUTARD

Mr AUTARD demande le passage en zone constructible de la parcelle AD123 Hameau de Chauvet, pour une superficie de 8000 m2 pour pouvoir y aménager une zone résidentielle de loisirs ainsi qu'il l'avait proposé à la Mairie de GAP en 2016.

Mr AUTARD a remis au commissaire enquêteur un courrier justifiant le bienfondé de sa demande, accompagné d'un dossier explicatif.

Réponse de la collectivité :

Sans rapport avec l'objet de la révision allégée n°1, aucune réponse ne peut être apportée par la collectivité dans le cadre de la présente procédure.

La demande est néanmoins enregistrée et pourra faire l'objet d'un examen lors d'une prochaine procédure d'évolution du PLU.

Observation n° 13 de Monsieur ROBERT Serge

Mr ROBERT souhaite que la parcelle DN 549 actuellement en zone agricole et qui jouxte les parcelles DN 455 et DN 460 soit classée en zone constructible.

Elle a été amputée de manière importante par la rocade et présente moins d'intérêt agricole

La proximité d'une zone constructible génère des contraintes de recul pour le traitement des arbres.

Mr ROBERT demande également que la parcelle EH O 257 devienne constructible .

Elle touche un lotissement, elle est desservie par les réseaux, sa forme et sa taille la rendent difficile à travailler, elle est mal irriguée et sujette au gel.

Réponse de la collectivité :

Sans rapport avec l'objet de la révision allégée n°1, aucune réponse ne peut être apportée par la collectivité dans le cadre de la présente procédure.

La demande est néanmoins enregistrée et pourra faire l'objet d'un examen lors d'une prochaine procédure d'évolution du PLU.

Observation n° 34 de Monsieur GUERIN Pierre

Mr GUERIN, propriétaire avec ses frères des parcelles BC 265,266,267, secteur Treschatel, souhaite que ces parcelles, actuellement en zone agricole, deviennent constructibles.

Ces parcelles sont libres de tout bail, tous les réseaux et le bus passent à proximité.

Réponse de la collectivité :

Sans rapport avec l'objet de la révision allégée n°1, aucune réponse ne peut être apportée par la collectivité dans le cadre de la présente procédure.

La demande est néanmoins enregistrée et pourra faire l'objet d'un examen lors d'une prochaine procédure d'évolution du PLU.

Avis du commissaire enquêteur sur les 6 demandes visant à rendre constructibles des parcelles de terrain non visées par la procédure de révision.

Il convient de rappeler que la procédure de révision en cours n'est pas comparable à la procédure d'élaboration du PLU.

Les parcelles pour lesquelles une proposition de zonage en constructible est faite sont clairement identifiées dans la procédure de révision allégée, et leur demande de transfert en zone constructible a été soumise à de nombreux avis.

Or ce n'est pas le cas des parcelles concernées par les 6 demandes susvisées.

La position de la commune de GAP selon laquelle aucune réponse ne peut être apportée dans le cadre de la présente procédure est ainsi justifiée.

La proposition de la commune de GAP d'enregistrer chacune des demandes et de les examiner lors d'une prochaine procédure d'évolution du PLU est satisfaisante.

OBSERVATIONS AYANT POUR OBJET DES DEMANDES DE CLASSEMENT EN ZONE AGRICOLE OU NATURELLE NON VISEES PA LA PROCEDURE DE REVISION

Observation n° 2 de Monsieur MARCHETTO Yvan

Mr MARCHETTO, agissant au nom de son père et de sa tante, copropriétaires indivis des parcelles cadastrées 125 AK n° 132,133,398,399,491 figurants actuellement en

zone1AUc au PLU, souhaite que ces parcelles soient désormais classées en zone agricole Ac.

Ces parcelles se trouvent entourées de parcelles agricoles, ils n'ont pas de projet de construction et souhaitent privilégier l'activité agricole.

Ils ont à cet effet adressé un courrier cosigné le 14 Juin 2021 à Monsieur le Maire de GAP.

Réponse de la collectivité :

Un arbitrage pourrait intervenir en vue de l'approbation définitive de la procédure, au regard du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur.

Avis du commissaire enquêteur

Bien que peu habituelle, cette demande des consorts MARCHETTO est d'autant plus intéressante qu'elle porte sur une surface supérieure à 2 hectares.

Les intéressés semblent décidés dans leur démarche puisqu'ils ont adressé un courrier cosigné le 14 Juin 2021 à Mr le Maire de GAP, et que Mr Yvan MARCHETTO a réitéré cette demande devant le commissaire enquêteur.

Dans la mesure où cette demande est de nature à diminuer la pression foncière et l'affectation de terres agricoles à l'habitat, il serait dommage de ne pas l'accepter au plus tôt.

Cependant cette demande de changement d'affectation, si elle est acceptée dans le cadre de la présente procédure de révision allégée, n'aura pas été soumis aux avis des personnes publiques associées, étant souligné qu'il est peu vraisemblable que l'une d'elles ait donné un avis défavorable, qui serait par ailleurs incompréhensible.

Observation n° 6 de Monsieur PERTILE Stéphane

Mr PERTILE souhaite que sa parcelle EH 518 d'environ 700 m2 devant sa maison d'habitation soit classée en zone agricole alors qu'elle est actuellement en zone constructible. Il cultive un potager sur ce terrain qui comporte aussi des arbres fruitiers.

Réponse de la collectivité :

Sans rapport avec l'objet de la révision allégée n°1, aucune réponse ne peut être apportée par la collectivité dans le cadre de la présente procédure.

La demande est néanmoins enregistrée et pourra faire l'objet d'un examen lors d'une prochaine procédure d'évolution du PLU.

Avis du commissaire enquêteur

Il paraît en tout état de cause difficile de faire droit à la demande de Monsieur PERTILE, alors que sa parcelle se trouve au milieu d'un lotissement ou d'autres constructions, qu'elle n'a aucune vocation agricole, ce que ne permettrait d'ailleurs pas sa surface et que l'intéressé précise qu'elle n'a pas d'autre accès.

OBSERVATIONS RELATIVES A DIVERSES DEMANDES DE CHANGEMENT DE DESTINATION

Observation n°1 : Monsieur JEANNY Gérard pour Mme GUION Jeanine

Mr JEANNY souhaitait savoir si la ferme se trouvant sur la parcelle BM 259 pouvait changer de destination

Réponse de la collectivité :

Pas d'observation particulière étant donné que le changement de destination est déjà possible dans le cadre du PLU en vigueur.

Observation n°3 : Monsieur BRUTINEL Yves

Mr BRUTINEL a entretenu le commissaire enquêteur relativement à un problème de désenclavement des parcelles DZ 148, 149, 150 et 188

Réponse de la collectivité :

Sans rapport avec l'objet de la révision alléguée n°1, aucune réponse ne peut être apportée par la collectivité dans le cadre de la présente procédure.

Avis du commissaire enquêteur

Le problème de désenclavement ne relève effectivement pas de la présente procédure de révision alléguée.

Observation n° 8 de Monsieur SOUBRA Maurice

Mr SOUBRA, propriétaire indivis d'une maison cadastrée BH 97, lieudit Lagay demande qu'elle puisse faire l'objet d'un changement de destination en zone agricole.

La maison est très grande 170m² au sol + étage + combles est inhabitée depuis 10 ans et ne dépend pas de la ferme voisine. Les propriétaires paient la taxe des logements vacants.

Il est donc nécessaire de pouvoir y aménager des logements.

Réponse de la collectivité :

La révision allégée n°1 prévoit une modification du règlement en zones agricoles et naturelles afin de permettre la création de plusieurs logements au sein des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

Cette possibilité n'est pas applicable à une maison d'habitation puisque qu'un changement de destination n'est pas requis, l'affectation « logement » étant déjà acquise.

La demande procède néanmoins d'un même esprit de densification, permettant de surcroît une économie de la ressource foncière en intervenant sur un bâti déjà existant.

Il pourra être proposé au conseil municipal, en vue de l'approbation définitive de la procédure : de compléter les modifications apportées en zones agricoles et naturelles pour autoriser la création de logements supplémentaires au sein d'un logement déjà existant à la date d'approbation du PLU.

En zone A et N, il pourra être proposé la modification suivante : Article 1 - destination des constructions, usage des sols et natures d'activités, « Logement » :

« Sont autorisées...

~~- la création de surface de plancher sans modification du volume du logement existant à la date d'approbation du PLU, et n'aboutissant pas à la création de logement supplémentaire.~~

- la réhabilitation / création de surface de plancher, dans le volume existant des logements existants à la date d'approbation du PLU, pouvant entraîner la création de logements supplémentaires ».

Avis du commissaire enquêteur

La modification du règlement proposée par la commune GAP, ne porte préjudice à personne, et permettra effectivement, de densifier tout en économisant la ressource foncière, l'intervention se faisant sur du bâti existant.

Observation n° 12 de Monsieur REMONNAY François

Propriétaire des parcelles BZ 77 et 199 souhaite que cette propriété ne soit plus en zone économique, mais en zone constructible normale, comme les maisons du voisinage.

Réponse de la collectivité :

Sans rapport avec l'objet de la révision allégée n°1, aucune réponse ne peut être apportée par la collectivité dans le cadre de la présente procédure.

La demande est néanmoins enregistrée et pourra faire l'objet d'un examen lors d'une prochaine procédure d'évolution du PLU.

Avis du commissaire enquêteur

La demande de Mr REMONNAY, même si elle peut paraître justifiée, n'a pas été soumise à la procédure de révision allégée et ne peut donc pas être examinée dans ce cadre.

Le commissaire enquêteur note que cette demande est enregistrée et pourra faire l'objet d'un examen lors d'une prochaine procédure d'évolution du PLU.

Observation n° 18 de Monsieur MARCELLIN Maurice

Mr MARCELLIN souhaite que la parcelle 125 AK 99 actuellement en zone agricole soit classée en zone naturelle.

Réponse de la collectivité :

Sans rapport avec l'objet de la révision allégée n°1, aucune réponse ne peut être apportée par la collectivité dans le cadre de la présente procédure.

La demande est néanmoins enregistrée et pourra faire l'objet d'un examen lors d'une prochaine procédure d'évolution du PLU.

Avis du commissaire enquêteur

La demande de Mr MARCELLIN, n'a pas été soumise à la procédure de révision allégée et ne peut donc pas être examinée dans ce cadre.

Le commissaire enquêteur note que cette demande est enregistrée et pourra faire l'objet d'un examen lors d'une prochaine procédure d'évolution du PLU.

Observation N° 19 de Monsieur Patrick ROBERT

Mr ROBERT demande que la parcelle BE 378 redevienne agricole Ac constructible au lieu d'agricole Ae , ce qui lui permettrait de construire une serre de taille suffisante pour son exploitation.

Réponse de la collectivité :

Sans rapport avec l'objet de la révision allégée n°1, aucune réponse ne peut être apportée par la collectivité dans le cadre de la présente procédure.

La demande est néanmoins enregistrée et pourra faire l'objet d'un examen lors d'une prochaine procédure d'évolution du PLU.

Avis du commissaire enquêteur

La demande de Mr ROBERT, n'a pas été soumise à la procédure de révision allégée et ne peut donc pas être examinée dans ce cadre.

Le commissaire enquêteur note que cette demande est enregistrée et pourra faire l'objet d'un examen lors d'une prochaine procédure d'évolution du PLU.

Observation N°13 de Monsieur ROBERT Serge

Monsieur ROBERT demande la suppression des emplacements réservés prévus pour l'élargissement du chemin des Evêques.

Son élargissement ne se justifie plus, car le chemin est bien moins fréquenté depuis la création de la rocade, il ne va plus jusqu'au rond-point du sénateur.

Réponse de la collectivité :

Sans rapport avec l'objet de la révision allégée n°1, aucune réponse ne peut être apportée par la collectivité dans le cadre de la présente procédure.

La demande est néanmoins enregistrée et pourra faire l'objet d'un examen lors d'une prochaine procédure d'évolution du PLU.

Avis du commissaire enquêteur

La demande de Mr ROBERT, n'a pas été soumise à la procédure de révision allégée et ne peut donc pas être examinée dans ce cadre.

Le commissaire enquêteur note que cette demande est enregistrée et pourra faire l'objet d'un examen lors d'une prochaine procédure d'évolution du PLU.

OBSERVATIONS RELATIVES A DES MODIFICATION DU REGLEMENT

Observation N° 29 de Monsieur OLPHE-GALLIARD

Intervenant pour le Syndicat Ecclésiastique Diocèse de GAP, Mr OLPHE-GALLIARD souhaite une modification du règlement de la zone N.

Le diocèse est propriétaire de 3 bâtiments sur les parcelles 112-113 section DN pour une surface habitable supérieure à 1000m².

Il s'agissait d'une maison de retraite pour les prêtres avec environ 25 logements.

Dans le cadre d'un projet de vente l'acquéreur qui voulait garder un logement pour lui et créer des appartements s'est vu refuser l'autorisation car il n'existe qu'un seul logement au regard de l'urbanisme.

Il demande que le règlement de la zone N permette la création de plusieurs logements privés à l'intérieur du volume d'un bâtiment existant.

Il demande également la possibilité d'aménager de petites annexes et extensions liées aux logements.

Réponse de la collectivité :

1) Voir réponse à l'observation n°8 et à l'observation n°17

Avis du commissaire enquêteur

Les réponses de la commune aux observations n°8 (SOUBRA) et n°17 (BROCHIER Michael) consistent à proposer une modification du règlement des zones A, N et AU, pour précisément permettre les aménagements et extensions souhaités.

Une telle modification va dans le sens de la densification tout en économisant le foncier par l'utilisation du bâti existant.

Observation n°32.6 : FÉDÉRATION DES PROMOTEURS IMMOBILIERS ALPES

La Fédération des Promoteurs Immobiliers demande la modification de la rédaction de l'OAP Habitat permettant de prendre en compte les logements en location-accession conventionnés, au titre des objectifs de mixité sociale.

Réponse de la collectivité :

Dans l'esprit du PLU initial concernant les objectifs de mixité sociale et afin de faciliter le déploiement des opérations, il pourra être proposé au conseil municipal en vue de l'approbation définitive de la procédure : de modifier en ce sens la rédaction de l'OAP Habitat - « une offre d'habitat diversifiée » (p5) :

« La mixité sociale est encouragée par l'intégration, quasi systématique au sein des opérations d'importance, d'un programme de logements à vocation sociale. Ainsi toute opération nouvelle supérieure à 2000m² de surface de plancher (ou 20 lots destinés à la construction de maisons individuelles) comportera au moins 25% de logements locatifs et/ou de logements en location accession conventionnés. »

Avis du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte de la modification de l'OAP Habitat qui prend en considération l'observation de la Fédération des Promoteurs Immobiliers et les dispositions de l'article 130 de la Loi Elan du 24 Novembre 2018.

RAPPORT FAIT ET CLOS A TALLARD LE 17 FEVRIER 2022

LE COMMISSAIRE ENQUETEUR

Christian MILLIAS

**Enquête Publique relative à la révision allégée n°1 du Plan Local D'urbanisme
de la Commune de GAP**

N° de dossier N° E 21000113/13

II CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

II-1 INTRODUCTION - RAPPEL

La commune de GAP d'une superficie de 11040 ha comptait en 2018 une population de 40559 habitants qui serait passée à 41059 habitants en 2021.

La commune de GAP est comprise dans le périmètre du SCOT de l'Aire Gapençaise approuvé le 13/12/2013.

La commune de GAP fait également partie depuis le 1^{er} Janvier 2017 de la Communauté d'Agglomération GAP -TALLARD-DURANCE.

Le Plan Local d'Urbanisme de la Commune de GAP a été approuvé par délibération du Conseil Municipal du 2 Février 2018.

Une première modification lui a été apportée par délibération du Conseil Municipal du 27 Septembre 2018.

Le 28 Juin 2019 le conseil Municipal de la Commune de GAP considérant qu'il était nécessaire d'intervenir sur plusieurs secteurs afin de reclasser certaines parcelles en zone constructible décidait de procéder à une révision allégée (n°1) du PLU sur 3 secteurs et définissait les modalités de concertation en expliquant qu'une intervention sur d'autres secteurs pourrait être envisagée dans le cadre de l'élaboration définitive du dossier.

Par délibération du 26 Mars 2021 le Conseil Municipal de la Commune de Gap décidait de procéder dans le cadre de la révision allégée n°1 du PLU à 31 modifications du PLU.

Par délibération du 25 Juin 2021 le Conseil Municipal de la Commune de GAP, tirait le bilan de la concertation en notant que seules 3 observations écrites avaient été enregistrées sur le registre prévu à cet effet et arrêta le projet de révision allégée n°1 du PLU tel qu'annexé à la délibération et autorisait Mr le Maire à soumettre ce projet à l'enquête publique après qu'il ait été soumis aux avis prévus par la loi ou le règlement.

Par décision n° 21000113/13 du 18/10/2021 madame la Présidente du Tribunal Administratif de Marseille désignait Mr Christian MILLIAS en qualité de commissaire enquêteur pour procéder à l'enquête publique préalable à l'adoption de la révision allégée n°1 du PLU de la Commune de GAP.

Par arrêté en date du 5 Novembre 2021 Mr le Maire de GAP ordonnait l'enquête publique, ses modalités, sa durée, les dates de permanence du commissaire enquêteur, et les modalités de publicité.

L'enquête s'est déroulée sur 36 jours consécutifs du Lundi 13 Décembre 2021 au Lundi 17 Janvier 2022 inclus.

Le commissaire enquêteur s'est tenu à disposition du public lors de 7 permanences.

Trente-six observations ont été formulées par le public.

Le procès verbal de synthèse des observations, a été remis à Monsieur le Maire de la Commune de GAP le 21 Janvier 2022

La commune a fait part de ses réponses par un mémoire en réponse aux observations du public adressé par courriel et courrier papier le 8 Février 2022.

II-2 CONCLUSIONS SUR L'ENQUETE

Sur la forme et la procédure d'enquête

Les formalités de publicité relatives à l'enquête publique ont été vérifiées par le commissaire enquêteur et il en ressort qu'elles ont été accomplies conformément aux dispositions légales et à celles de l'arrêté municipal du 5 Novembre 2021 et qu'en particulier l'accomplissement des formalités incombant à la commune de GAP a été certifié par le Maire de GAP le 18 Janvier 2022.

|

Durant l'enquête une seule observation défavorable été émise concernant la concertation préalable, la publicité de l'enquête.

La population de la commune de GAP a été correctement informée de la tenue de l'enquête publique étant souligné que les mesures prises pour informer au mieux les habitants de la commune excédaient largement ce qui est requis par la loi et l'arrêté ordonnant l'enquête publique.

Le dossier soumis à l'enquête était très complet et comportait outre les pièces obligatoires, un bilan des avis émis par les personnes publiques associées faisant apparaître à titre informatif et provisoire la suite que la commune envisage de donner à chaque avis.

Conformément aux dispositions de l'article R153-12 du Code de l'Urbanisme le dossier comportait le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint.

A la demande du commissaire enquêteur des documents graphiques plus lisibles de chaque modification, faisant apparaître les numéros de parcelles, ont été établis par la commune de GAP et intégrés au dossier soumis à enquête

La concertation préalable

Le dossier administratif soumis à enquête précise les conditions dans lesquelles est intervenue la concertation préalable.

Le public a été informé du projet de révision allégée et invité à participer :

- par voie de presse, dans le journal Dauphiné Libéré du 17 Juillet 2019 et du 2 Avril 2019, ainsi que dans le journal Alpes et Midi 1^{er} Avril 2021.
- par voie d'affichage, en Mairie et mairies annexes, de la prescription de la révision allégée n°1 du PLU (en 2019) et des compléments apportés (en 2021)
- par la diffusion de l'information et des documents en divers points du site Internet de la commune, ainsi que par la mise à disposition des délibérations et du dossier à la Direction de l'Urbanisme -Services Techniques
- par la mise en place d'un registre d'observations, afin que le public puisse y consigner ses observations.

Au jour de l'arrêt du projet le 25 Juin 2021 seules 3 observations écrites avaient été enregistrées, une demande de constructibilité, une observation relative à la gestion des eaux pluviales et le torrent de la Madeleine et un courrier commun de la LPO et de la SAPN du 10 Septembre 2019, suivi d'un courrier reçu le 9 Juillet 2021 des mêmes associations se prononçant défavorablement sur le projet.

Il convient de souligner que la période de concertation préalable a été beaucoup plus longue pour les 3 premières modifications (délibération du 28 Juin 2019) que pour les 27 autres suivantes (délibération du 26 Mars 2021).

Les pièces du dossier administratif ne font état d'aucune réunion publique.

Malgré cela les modalités de la concertation préalable telles que fixées dans les délibérations du 28 Juin 2019 et 26 Mars 2021 sont suffisantes.

Au regard des documents fournis les modalités de la concertation préalable prescrites ont été appliquées, étant rappelé qu'il n'appartient pas au commissaire enquêteur de se prononcer sur le point de droit évoqué par la LPO et la SAPN sur l'étendue de leur participation à l'élaboration de la révision.

Le choix de la procédure de révision allégée

Selon les dispositions des articles L153- 34 et R 153-12 et suivants du Code de l'Urbanisme il est possible d'utiliser la procédure de révision allégée, dans le cadre de laquelle le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat,, de l'Etablissement Public de coopération intercommunal compétent , ou de la commune et des personnes publiques associées , lorsque la révision ne porte pas atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables. Plusieurs révisions peuvent être concernées et menées conjointement.

La commune de GAP allègue et justifie dans les documents soumis à enquête, et notamment dans les délibérations relatives à la révision allégée n° 1 du PLU le recours à cette procédure, car selon elle les, orientations du PADD et l'économie générale du document d'urbanisme ne sont pas affectées par les faibles surfaces concernées.

Cette procédure de révision allégée qui permet d'éviter la lourdeur d'autres procédures tout en permettant de traiter divers points paraît ainsi avoir été utilisée à juste titre.

Sur le fond de l'enquête

Sans qu'il soit nécessaire de le reprendre ici, la commune de GAP explicite de manière détaillée, tant dans le dossier administratif que dans l'étude environnementale, les objectifs de l'enquête ainsi que les principales raisons pour lesquelles ce projet a été retenu notamment au regard de l'environnement.

En raison de la multiplicité des textes législatifs ou réglementaires en matière d'urbanisme, de leur succession (rapide) dans le temps il est particulièrement difficile de déterminer quelles sont les normes applicables à ce projet révision allégée et plus particulièrement leur hiérarchie.

Le SCOT de l'Aire Gapençaise approuvé le 13/12/2013 est un SCOT intégrateur de différentes autres normes (sauf certaines).

Le PLU de la Commune de GAP approuvé le 2 Février 2018 est compatible avec le SCOT.

Le SRADDET de la région Sud a été approuvé le 26 Juin 2019.

Le SCOT devra être mis à jour pour tenir compte du SRADDET dès la 1^{re} modification du SCOT après celle du SRADDET et au plus tard le 22 Août 2026 et le PLU devra être mis à jour dès la 1^{ere} modification après celle du SCOT et au plus tard le 22 Août 2027.

La loi Climat et résilience interviendra le 22 Août 2021 et prévoira en son article 194 que lui seront soumises les élaborations ou révisions de PLU dont le projet n'était pas arrêté avant l'entrée en vigueur de la loi, soit le 22 /08 /2021.

Le projet de révision allégée de la commune de GAP arrêté le 25/06/2021 ne serait donc concerné directement, ni par le SRADDET, ni par la loi Climat et Résilience (sauf prise en compte depuis le 22/08/2021 de la consommation prévue par la présente modification pour l'application de l'article 191 de la loi)

Malgré cela le document intitulé « évaluation environnementale » fait la démonstration de manière détaillée de :

- La compatibilité de la révision allégée avec la loi Montagne
- La compatibilité de la révision allégée avec les règles générales du fascicule du SRADDET Paca
- La compatibilité de la révision allégée avec le SCOT de l'Aire Gapençaise
- La prise en compte du Plan Climat-Energie territorial.

La commune de GAP a également indiqué sa position au regard du PCAET.

La révision allégée a une incidence modérée sur la consommation d'espaces naturels , agricoles ou forestiers, soit 2,1 ha en espaces naturels et 5,1 hectares en espace agricole (étant souligné qu'en fait pour la modification 2 Lachaup, il est fait état de 2,6 ha qui passeraient de Ac a Ue, alors qu'en réalité seule 8000 m2 de la parcelle 174 sont agricoles , le surplus correspondant à des bâtiments ,

aménagements divers, dépôts de matériaux et matériels séparés par des buttes artificielles élevées de telle sorte que le classement en zone Ue de près de 2 ha de ce secteur correspond à l'utilisation réelle qui en est faite).

Au titre des mesures de réduction il convient de tenir compte des 1,3 ha reclassés en zone N et Ac , mais également du fait qu'au cours de la procédure d'enquête une famille a demandé qu'une surface supérieure à 2 ha lui appartenant actuellement classée en zone 1AUc soit désormais classée en zone agricole Ac.

Aucune zone humide n'est réellement concernée par la révision qui ne concerne pas non plus de secteurs à forts enjeux écologiques, ni les ZNIEFF, ni les zones Natura 2000.

Le projet de révision allégée paraît donc compatible avec le SCOT et les autres normes.

Il est également conforme aux orientations et objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durable définis par délibération du Conseil Municipal du 02 Février 2018.

Il convient d'examiner une par une chacune des modifications prévues par la révisions allégée n° 1 du PLU de la commune de GAP.

Modification n°1 - création d'une zone UH sur le secteur de Charance (parcelles DN 453,454 ,455,456,460,46,552,553)

Il s'agit de reclasser en zone UH (constructibilité limitée) 4 propriétés pour environ 1 ha, dont une bâtie pour autoriser un projet d'habitat, à proximité d'un groupe de constructions existantes.

Ce projet de modification fait l'objet d'une unanimité d'avis défavorables émanant des personnes publiques associées ayant émis un avis qui soulignent :

- que cette modification est susceptible d'altérer la forte valeur paysagère reconnue de ce secteur
- que le projet impacte la zone agricole se situe en discontinuité de l'urbanisation existante, alors qu'il existe des espaces urbanisables non bâtis à proximité
- que la construction de 4 logements sur un hectare de terrain est incohérent avec les objectifs de densité à venir
- qu'il n'y a pas de mesures d'intégration paysagères

La commune de GAP souligne la présence d'habitat déjà existant à proximité du site et souligne l'importance des mesures paysagères figurant déjà dans le PLU.

Deux difficultés majeures s'opposent à cette modification.

La première est relative à la densité de l'habitat.

Envisager 4 constructions sur un hectare ne respecte pas les objectifs de densification prévus tant par le PADD du PLU que celui du SCOT. De plus le zonage en UH n'impose pas de densité de l'habitat.

La seconde difficulté concerne l'impact paysager de la modification.

Les photographies prises depuis la Rocade montrent que site est très visible depuis la Rocade et des cheminements piétons ou cyclables qui lui sont accolés.

De plus le site est actuellement classé en Ap, soit agricole paysager, ce qui témoigne d'une prise en compte importante du paysage dans le PLU, conformément aux obligations résultant du PADD du PLU et du SCOT.

Il existe certes des mesures d'intégration paysagères communes à toutes les zones outre celles prévues pour la zone UH, mais elles paraissent insuffisantes pour faire en sorte qu'une fois bâti le site ne soit pas visible depuis la Rocade, ni de la route très fréquentée qui va à Charance.

Si les parcelles sont irrigables et labourables les photographies montrent qu'il s'agit pour l'instant de prairies, étant souligné que la surface du site a peu d'impact sur la surface agricole de la commune de GAP d'autant que la parcelle bâtie représente environ 3000m²)

Manifestement se site ne peut être ouvert à la construction que dans un autre type de zonage et surtout dans le cadre d'une OAP qui permette de gérer d'une part une densité d'habitat plus importante et d'autre part des mesures d'intégration paysagère et architecturale permettant de faire en sorte que le site une fois construit ne soit pas visible depuis la Rocade ou la route menant à Charance.

Modification n°2 - création d'une zone UEa sur le secteur de Lachaup (parcelles BP 19 ,22,33,165,173,174,175,176,176,256,257)

Il est envisagé de reclasser en zone UE_a 6 propriétés pour environ 2,6 ha pour autoriser l'implantation d'activités économiques.

La zone est située en limite de la zone d'activité de la commune voisine de Chateaufvieux. Ce qui devrait permettre de renforcer l'offre économique sur le secteur, en bénéficiant d'infrastructures existantes, un giratoire devant à terme sécuriser le débouché sur la RN 85.

Les personnes publiques associées donnent un avis favorable sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

La Chambre d'Agriculture donne un avis favorable avec le souhait d'essayer de préserver le plus longtemps possible la vocation agricole de la parcelle communale.

Dans ses réponses de la collectivité avant enquête publique, la commune de GAP souligne que si elles n'ont pas été, par erreur, mentionnées au dossier de révision allégée, plusieurs mesures d'intégration paysagère existent dans le document d'urbanisme applicable. Cette intégration paysagère est prise en compte à la fois comme objectif à poursuivre et au titre des dispositions réglementaires.

Ce projet de modification ne concerne pas de zone humide.

Le classement actuel de l'ensemble de ces parcelles en zone Ac ne correspond pas à la réalité car elles sont anthropisées, occupées par des bâtiments et des dépôts de matériaux et de matériel, seule la parcelle 174 a une vocation réellement agricole.

Mais cette parcelle ne représente qu'environ 8300 m², sur les 2,6 ha concernés par la modification.

De fait il est difficilement envisageable de laisser la parcelle 174 hors de la nouvelle zone économique, qui doit avoir une forme cohérente pour un aménagement rationnel.

Cette modification apparaît totalement justifiée.

Modification N°3 - réduction d'une zone humide et reclassement en zone UD sur le secteur Haute Tourronde (parcelle BS95)

La propriétaire de la parcelle, avait déposé une observation lors de l'élaboration du PLU selon laquelle la zone humide n'existait plus, car remblayée depuis plusieurs années.

L'agence française pour la biodiversité a rendu un avis le 6 Octobre 2017 confirmant qu'il n'y a plus de zone humide depuis longtemps (cf notamment la végétation et les arbres) sur cette parcelle remodelée et rehaussée et en tout cas à une époque où il était courant de remblayer les secteurs humides sans que cela n'apparaisse anormal. Il n'y a donc pas lieu de sanctionner le propriétaire.

La parcelle se trouve à côté et en contrebas de diverses constructions et en continuité de propriétés bâties.

Il apparaît ainsi justifié de reclasser cette parcelle en zone UD, en continuité de la propriété bâtie pour environ 1400 m².

Modification N°4 - extension de la zone UH sur le secteur des Freyssets (parcelle DY 40)

Il s'agit de reclasser en zone UH (constructibilité limitée) environ 36 m² attenants à la zone, actuellement classés en zone agricole AC, afin d'autoriser la rénovation-extension d'une bâtisse existante en raison des règles de prospect.

Cette modification ne fait l'objet d'aucune opposition.

Elle a un impact insignifiant sur le terrain agricole ou naturel et permet d'utiliser au mieux le foncier existant déjà bâti.

Modification n°5 - création d'une zone UD sur le secteur de Charance (parcelle EH 47)

Il s'agit de reclasser en zone UD environ 2500 m² actuellement classés en zone agricole Ac pour autoriser un projet d'habitat en continuité d'un groupe de constructions existantes.

Les personnes publiques associées ont donné un avis défavorable en raison de l'impact paysager sur le Château de Charance.

Sur le plan agricole il convient de noter que la parcelle n'est pas déclarée à la PAC, ni située en zone de vigilance agricole, elle est séparée par des haies des autres parcelles agricoles au Nord et au Nord-Est. De plus cette parcelle est classée en zone agricole Ac et non Ap.

La parcelle est au pied d'un talus très important au-dessus duquel se trouve une maison d'habitation et au-dessus encore l'Ecomusée. Au Sud la parcelle est séparée d'un hameau et du chemin d'accès à ce hameau par une haie.

Lors d'une visite des lieux, le commissaire enquêteur s'est rendu sur le site du Château de Charance et de la forêt dans laquelle se trouve le Lac de Charance.

Il a pu constater que depuis la terrasse du Château on ne voit pas la parcelle EH 47, qui n'est certainement visible que depuis les étages et qu'au niveau du lac la parcelle n'est pas visible en raison du talus important, des haies, et de la présence de l'écomusée et d'une maison d'habitation.

La covisibilité avec le Château de Charance ne semble exister en fait que sur la partie Ouest de la parcelle EH 47.

Afin de ne pas altérer la qualité du site de Charance et éviter toute covisibilité, le commissaire enquêteur propose de limiter la constructibilité à la partie Est de cette parcelle EH47, ce qui revient à limiter la zone classée en UD à environ 1000m² en limite des parcelles EH 513,514.

La partie ainsi constructible se trouverait en aval de 2 bâtiments existants, mais en contrebas, à proximité immédiate d'un hameau et bordée de haies à maintenir sur 3 côtés.

Modification n°6 – extension de la zone UH (constructibilité limité) sur le secteur des Meyères (DY 245)

Il est envisagé de reclasser en zone UH environ 1000 m² actuellement classés en zone agricole pour autoriser un projet d'habitat en continuité d'un groupe de constructions existantes.

Une maison neuve, qui n'apparaît pas sur les photos satellitaires a été implantée en amont de la parcelle DY 245 , ce qui modifie la perception de la situation.

La parcelle DY 245 jouxte la zone UH sur la parcelle DY 180.

L'angle Sud de la parcelle DY 245 au point où il jouxte la parcelle DY180 se trouve à 31 mètres de la maison la plus proche .

Le projet d'extension de la zone UH sur la parcelle DY 245 se trouve ainsi à proximité de plusieurs bâtiments.

L'agriculteur qui exploite la parcelle souligne que la constructibilité de cette parcelle ne compromet pas la pérennité de son exploitation.

La localisation de cette partie de parcelle et sa surface très réduite d'environ 1000m², font que ce projet de modification ne paraît pas contrevenir en rien aux prescriptions légales ou règlementaires.

Modification n°7 – modification d'une zone UBq en zone UC sur le secteur de la Polyclinique (parcelle CY 140)

Initialement dédié à l'accueil d'équipements collectifs en continuité du pôle de la Polyclinique, il s'agit de reclasser environ 1,2 ha en zone UC (individuel dense à petit collectif – 25 logements /ha) pour autoriser le développement de l'habitat en continuité du tissu existant, en bénéficiant d'infrastructures existantes.

Cette modification ne fait l'objet d'aucune remarque défavorable.

Le passage d'une zone UBq destinée à des équipements collectifs en zone UC n'a aucun impact nouveau sur les zones agricoles ou naturelles.

De plus cette zone est entourée de parcelles bâties sur au moins 3 côtés.

La modification envisagée apparaît ainsi justifiée.

Modification n°8 – modification du périmètre en attente de projet d'aménagement global (PAPAG) du Haut GAP (parcelles AK92,93,94,95)

Il est nécessaire d'ajuster le périmètre en attente d'un projet d'aménagement, car suite à mise en demeure d'acquérir le terrain par la propriétaire du terrain, à laquelle la commune n'a pas donné suite, le périmètre en question ne peut plus être opposé à un projet.

En l'état de la mise en demeure d'acquérir adressée par la propriétaire et de l'absence de réponse favorable de la commune de GAP, la modification proposée d'ajuster le périmètre est justifiée

Modification n°9 – création d'un emplacement réservé pour création d'un bassin de rétention sur le secteur Chapelet (parcelles AV 260 et 261)

Il s'agit de créer un emplacement réservé sur une propriété communale de 5000 m², identifiée comme telle à l'ancien document d'urbanisme et classée par erreur au PLU en vigueur en zone d'habitat classique.

Cela permet de prendre en compte la création d'un bassin de rétention permettant d'améliorer et prévenir le risque inondation aux abords et en aval du ruisseau de la Madeleine.

Cette proposition de modification ne fait l'objet d'aucune opposition.

Le bassin de rétention est déjà aménagé ainsi qu'à pu le constater le commissaire enquêteur lors de sa visite des lieux.

Cette modification destinée à tenir compte de la situation de fait et améliorer la sécurité de tout un quartier est justifiée

Modification n°10 extensions de la zone UE sur le secteur Moulin du Pré (parcelles BM 250,383,385,367,387, et BN 304,378)

Il s'agit de reclasser des terrains actuellement classés en zone naturelle N pour environ 1,2 ha et en zone économique UE _a pour environ 2200 m², afin de permettre l'installation d'équipements d'intérêt collectifs et services publics, notamment complémentaires à l'activité de la station d'épuration ou au pôle agro-alimentaire.

La marge de recul le long de la RD 994 doit être ramenée à 35 m de l'axe de la voie et supprimée aux abords de la zone étendue.

Cette modification qui ne fait l'objet d'aucun avis défavorable est justifiée au regard des besoins.

Modification n°11 – modification d'une zone UE en zone UC sur le secteur de PATAC (parcelles BZ 136,154,158,186,187)

Cette modification permet de reclasser en zone UC des terrains actuellement en zone à vocation économique UE abc, pour environ 1ha, afin de permettre le développement d'habitat en continuité d'une zone pavillonnaire existante et à proximité d'équipements, services et commerces.

Lors de sa visite des lieux le commissaire enquêteur a pu constater qu'une partie importante des terrains concernés est occupée par d'anciens poulaillers désaffectés. Le passage de zone économique à zone UC est sans impact nouveau sur les zones naturelles ou agricoles et permet d'aménager de l'habitat nouveau dans une zone déjà urbanisée en respectant les objectifs de densification.

Modification n°12 – modifications aux abords de l'emplacement réservé Rocade sur le secteur Essagnières

Il s'agit de prendre en compte le projet d'extension d'une activité existante, de réajuster les emprises par rapport au domaine public tel qu'il résulte des mises à jour cadastrales et également de prendre en compte l'occupation déjà effective sur le site.

Les emplacements réservés n°69 « Rocade » (pour 1,2

ha) et n°56 « route des Essagnières (pour 2700 m2) sont ajustés ainsi qu'en conséquence le zonage.

L'OAP générale « implantation commerciale » est également modifiée en conséquence.

Entre l'arrêt du projet de modification et la rédaction du présent rapport, une concertation publique est intervenue pour le choix du tracé de la section Sud de la Rocade de GAP.

Selon le site de la Préfecture des Hautes-Alpes, la concertation a permis de faire émerger une solution préférentielle de la ville de GAP (variante n°3 dite intermédiaire) partagée avec les partenaires en comité de pilotage.

Toujours selon la Préfecture des Hautes-Alpes cette solution fera l'objet d'études approfondies par la Ville de GAP en vue de préparer d'ici 2023 l'enquête d'utilité publique préalable à la DUP.

Les grandes lignes du tracé de la Rocade Sud étant définies la future Rocade est susceptible d'affecter les parcelles BX 130,132 et 121 et le classement en zone UE abc de ces parcelles apparaît injustifié et en tout cas prématuré.

Le tracé détaillé définitif devant encore faire l'objet d'études approfondies il paraît souhaitable de ne pas supprimer pour l'instant l'emplacement réservé sur les parcelles concernées, de manière à laisser toute liberté de choix aux auteurs de l'étude.

Modification n°13 – création d'une zone 1AUc sur le secteur de Chaudefeuille (parcelle DP 81)

Il est envisagé de reclasser en zone 1 AUc (zone d'urbanisation à vocation d'habitat individuel dense ou petit collectif-25 logts/ha) environ 3000m2 de terrains actuellement classés en zone agricole, pour autoriser un développement de l'habitat en continuité de zone pavillonnaires existantes.

Une OAP de secteur est créée en conséquence « OAP n°41-Chaudefeuille »

Le projet de modification porte sur une surface peut importante (3000 m2) et se situe effectivement en continuité de zones pavillonnaires existantes.

Les services de l'Etat, la Commission des Sites et le SCOT ont donné un avis favorable.

La création de cette zone AUc se fait dans le cadre de l'OAP de secteur n°41 « Chaudefeuille » qui permet de prévoir des règles d'implantation paysagères afin de garantir une harmonie d'ensemble et la qualité des abords du Pont de la Selle, selon les préconisations de la Commission des Sites et de l'Etat.

Cette OAP impose une densité importante, et la création d'une interface végétale au Nord-Ouest du projet de telle sorte que les constructions nouvelles seront peu visibles.

La commune de GAP indique que selon le Programme Local de l'Habitat actuellement en cours de rédaction, la part de logements vacants est faible de 3 à 8 % du parc de logements existants, ce qui justifierait un besoin de terrains à bâtir.

Cette modification paraît ainsi acceptable ;

Modification n°14 – inscription d'une trame verte pour préserver un espace vert de respiration rue des thermes (parcelle CL 9)

Il s'agit de préserver un espace de respiration au sein d'un tissu urbain dense, pour environ 700m² en inscrivant une trame verte au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme .

Il est prévu également d'ajuster le Linéaire d'Implantation Commerciale (LIC) n°12 au droit de cet emplacement. L'OAP générale Implantation Commerciale est également modifiée en conséquence.

L'examen des photographies satellites ou aériennes permet de constater que si le secteur est très urbanisé il comporte également beaucoup de « verdure » et qu'il existe effectivement un parc public arboré à environ 100 m de la parcelle CL 9.

Il n'apparaît ainsi pas réellement nécessaire d'instaurer sur la parcelle CL9 une contrainte résultant de la création d'une zone de respiration.

Modification n°15 – extension de la zone N sur le secteur de la Basse Tourronde (parcelle BO 90)

IL s'agit de reclasser des marnes inconstructibles en zone naturelle N pour environ 1400m² ce qui entraîne modification de l'OAP de secteur n° 30 Basse Tourronde.

La visite des lieux, ainsi d'ailleurs que l'examen des photographies jointes au dossier d'enquête publique permet de constater qu'un classement en zone naturelle de cette parcelle de terrain est beaucoup plus adapté à la réalité que son classement antérieur en 1AUc. De plus la nature du site et sa géologie le rendent manifestement inconstructible.

La modification proposée apparaît ainsi parfaitement justifiée.

Modification n°16 – reclassement de terrains en zone naturelle N, secteur des Hauts de Varsie (parcelle EI 841)

Cette opération de reclassement porte sur environ 5200m² et se trouve liée à la modification n° 17.

Modification n°17 – extension de la zone constructible UC, secteur des Hauts de Varsie (parcelle EI 582)

En contrepartie du reclassement de parcelles en zone naturelle (modification n°16), il est procédé à l'extension de la zone UC au Sud du quartier à surface équivalente (5200m²) permettant une urbanisation en continuité de l'existant.

Les personnes publiques associées donnent toutes un avis favorable.

En l'état de la compensation à surface égale les griefs formulés à l'encontre de cette modification n'apparaissent pas justifiés, alors que l'opération est neutre sur la consommation des terres agricoles ou naturelles.

La nouvelle zone constructible se trouve en continuité d'un lotissement existant.

Cette modification apparaît ainsi justifiée.

Mr ESPITALLIER demande qu'il soit tenu compte des reculs imposés le long de la RN75 et de la Rocade, et qu'ainsi l'emprise Sud soit ripée vers le Nord-Est, de façon à retrouver l'intégralité de la surface constructible.

La compensation étant prévue à surface égale, la demande de Mr ESPITALLIER apparaît légitime.

Modification n°18 – reclassement d'une parcelle en zone agricole Ac, secteur Clos de Charance (parcelle DZ 820)

A la demande du propriétaire, une parcelle initialement classée en zone UC est reclassée en zone agricole Ac pour environ 2100m².

Cette modification rend beaucoup plus cohérente la zone agricole Ac du secteur, dans laquelle la parcelle DZ 820 alors constructible s'enfonçait comme un coin.

La modification ainsi proposée qui améliore et agrandit la zone agricole ne peut être qu'acceptée.

Modification n°19 – suppression d'une partie d'emprise réservée sur la rue Charles Aurouze ER n°67 (parcelles CV 60,233,224,225)

Il s'agit de réajuster l'emplacement réservé n°67 prévu pour l'élargissement de la rue Charles Aurouze, sur une portion limitée pour tenir compte des bâtiments existants et des aménagements déjà en place (trottoir existant).

Cette modification qui a pour but d'adapter l'emplacement réservé à la réalité des bâtiments et aménagements existants est parfaitement justifiée.

Modification n°20 – création d'un emplacement réservé en vue d'un nouvel accès sécurisé, secteur Villard (parcelles BP 187 et 270)

Il s'agit d'inscrire un emplacement réservé d'environ 500m² en vue de la création d'un nouvel accès sécurisé au secteur du Villard de 5m de large.

Il est proposé la création de l'ER n° 130- 3desserte Quartier du Villard-Aménagement Futur- Rural Desserte bénéficiaire « commune ».

L'OAP de secteur n° 29 Villard-Abadous est également mise à jour en conséquence.

La création de cet emplacement réservé qui permettra d'aménager un accès sécurisé reçoit un avis favorable tant de la Chambre d'Agriculture que du Département en raison de la dangerosité de l'accès actuel.

Cette modification est pleinement justifiée.

Modification n°21 – extension de la zone UD sur le secteur de La Garde (parcelle DX126)

Il s'agit d'étendre la zone constructible en continuité du hameau de la Garde pour environ 2000m².

La CEDPNAF, la CDNPS, les services de l'Etat, la Chambre d'Agriculture donnent un avis défavorable en raison des impacts agricoles et environnementaux. Le SCOT donne un avis réservé.

La parcelle apparaît comme une longue excroissance perpendiculaire à la zone UD du village, ce qui permettrait la réalisation de constructions en discontinuité du hameau existant.

Cette modification entamerait effectivement la coupure verte qui existe de part et d'autre du chemin d'accès. Elle n'apparaît pas souhaitable.

Modification n°22 – extension de la zone UG sur le secteur de Belle Aureille (parcelles BT 221,223,230,496)

Il s'agit de reclasser en zone UG réservée aux activités liées à la Défense Nationale, environ 1,7 ha actuellement classé en zone naturelle, afin de permettre à l'autorité militaire de construire de nouveaux équipements en continuité du site existant de Belle-Aureille. Il s'agit actuellement d'une propriété communale sans affectation.

Cette modification ne fait l'objet d'aucune opposition, ni de la part du public, ni de la part des personnes publiques associées, la CDPENAF donne également un avis favorable.

Selon les explications données par l'Etat-Major des Armées cette modification est une nécessité car l'extension de la zone UG répond au besoin de création de nouveaux équipements nécessaires au développement et à la pérennisation de l'activité militaire sur le site.

Le corridor écologique trame verte et bleue sera conservé et intégrés aux espaces verts existants.

Cette modification apparaît ainsi parfaitement justifiée.

La Chambre d'Agriculture suggère de reclasser la partie agricole du reliquat de la propriété communale, en zone agricole au lieu de zone naturelle tel qu'actuellement.

Mais l'examen des lieux permet de constater que la plus grande partie du reliquat est boisée et qu'il serait peu justifié de créer une zone agricole seule dans ce secteur.

Modification n°23 – modifications aux abords de l'emplacement réservé Rocade sur le secteur Reyberte (parcelles 125AL 400,402,433,436)

Il s'agit de prendre en compte le projet de restructuration d'une activité existante et de réajuster les emprises par rapport au domaine public. L'emplacement réservé n°69 ainsi que le zonage sont ajustés.

La marge de recul le long de la RN94 doit être supprimée aux abords de la zone étendue.

Mais aucun tracé définitif pour la Rocade n'est retenu et les études semblent devoir prendre encore du temps.

Les personnes publiques ne donnent pas d'avis défavorable étant souligné que celui du Département dans son courrier du 25 Août 2021 n'est pas réitéré lors de l'examen conjoint.

L'emplacement réservé est une contrainte forte sur une propriété et plus encore sur une activité commerciale qui ne peut évoluer pendant de nombreuses années.

La modification proposée modifie peu l'emplacement et semble laisser un emplacement réservé suffisamment dimensionné pour réaliser un aménagement routier.

Modification n°24 – extension de la zone Ac sur le secteur de Sainte-Marguerite (parcelle BE 646)

Il a été constaté à l'occasion d'un projet opérationnel sur le secteur que les terrains en aval étaient géologiquement peu propices à l'implantation de constructions. Il s'agit de reclasser ces terrains en zone agricole Ac pour 4000m².

Cette demande de reclassement en zone agricole qui reçoit un avis favorable de toutes les personnes publiques associées est totalement justifiée au regard de la quasi impossibilité géologique de construire sur ce terrain .

Modification n°25 – identification de bâtiments pouvant faire l’objet d’un changement de destination en zone agricole (parcelle AT 43)

Suite au décès de l’exploitant, les terres ont été relouées à un exploitant dont le siège se situe en dehors de la commune.

L’ancien corps de ferme ne répond plus aux contraintes actuelles et présente des volumes et un caractère patrimonial intéressants pour une réhabilitation en logements. Cette réhabilitation de l’existant ne peut qu’aller dans le sens de la densification et d’économie de la ressource foncière.

Modifications n°26 – identification d’un bâtiment pouvant faire l’objet d’un changement de destination en zone agricole (parcelle EH 168)

Il s’agit d’une dépendance isolée située en zone agricole qui peut faire l’objet d’un changement de destination pour permettre sa réhabilitation en logement.

Situé en continuité d’un ensemble habité la valorisation de ce bâti participe aux objectifs de densification et d’économie de la ressource foncière.

Modification n°27 – extension de la zone Ac sur le secteur de Charance (parcelles EH184 et 185)

Il s’agit de reclasser en zone agricole une partie de terrain actuellement classée en zone UC. Ce remaniement permet de préserver le chemin d’accès agricole et la haie paysagère en bordure de la zone constructible.

Le reclassement en zone Ac d’une partie des parcelles EH 184 et 185, tel que proposé par le projet de révision apparaît justifié.

Modification n°28 – reclassement d’une zone UC en zone UTc sur le secteur de la Descente (parcelles AI 375,376,377,378)

Il s’agit de reclasser environ 6000m² de terrains à vocation d’habitat classique afin d’étendre la zone UTc et permettre un nouveau projet d’hébergement touristique en continuité du site existant.

Cette modification qui ne porte pas atteinte aux zones agricoles ou naturelles et permet le développement de l’activité économique est justifiée.

Modification n°29 – extension de la zone UD sur le secteur des Emeyères (parcelle BK 350 et 354)

Cette modification consiste à étendre la zone UD pour 600m² afin de faciliter l’implantation de futurs bâtiments et l’aménagement d’un accès.

Cette modification est nécessaire, elle recueille l'agrément du SCOT, de la CDPENAF et de la Chambre d'Agriculture, qui demande que l'inconstructibilité de la zone agricole en amont de la voie soit conservée, ce qui sera le cas selon les indications de la commune de GAP.

La modification qui porte sur une surface réduite est justifiée.

Modification n°30 – extension de la zone 1AUc sur le secteur Chapelet (parcelle AX 91)

Le projet de modification consiste à étendre la zone 1AUc pour environ 1400 m² en continuité d'un ensemble bâti existant, étant précisé que la parcelle AX 91 se situe actuellement en zone N.

A l'exception de la CDPENAF, les personnes publiques associées donnent un avis favorable.

Pendant l'enquête publique, Mr MARTIN a rencontré le commissaire enquêteur, en lui expliquant qu'une partie de la parcelle 91 était constructible, mais que la surface constructible était insuffisante pour construire une maison.

Il remettait alors au commissaire enquêteur un courrier et un plan cadastral faisant apparaître quelle partie classée en N de la parcelle 91, il souhaitait voir classer en 1 AUc.

Selon la Mairie de GAP la partie classée en N de la parcelle 91 que Mr MARTIN souhaite voir classée en 1AUC, en sus du 1AUC déjà existant sur cette parcelle, représenterait une surface d'environ 210 m², bien inférieure à la surface de la modification proposée qui est d'environ 1400 m².

Compte tenu de la faible surface concernée par cette précision de Mr MARTIN, le transfert en 1AUc d'une partie de la parcelle 91 classée en N, n'aura quasiment pas d'impact sur la zone naturelle, d'autant que la partie boisée n'est pas concernée.

Afin d'éviter tous problèmes de prospects éventuels et permettre la réalisation de la construction projetée il serait souhaitable de porter à environ 400 ou 500 m² la nouvelle partie de la parcelle 91 qui passerait en zonage 1AUc.

Modification n°31 – règlement – amélioration de la compréhension, modifications et compléments.

Il s'agit de mettre à jour certaines dispositions au regard de l'évolution du contexte réglementaire et de préciser certaines notions.

Les modifications proposées paraissent pertinentes et vont effectivement dans le sens d'une amélioration du PLU et de sa mise en œuvre.

II-3 AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Au vu de tout ce qui précède et pour l'ensemble des motifs exposés supra,
Le commissaire enquêteur :

Donne un AVIS FAVORABLE à la Modification n°1 - création d'une zone UH sur le secteur de Charance (parcelles DN 453,454 ,455,456,460,46,552,553), SOUS RESERVE que soit créée une OAP (éventuellement dans un zonage différent) qui permette de gérer d'une part une densité d'habitat plus importante et d'autre part des mesures d'intégration paysagère et architecturale permettant de faire en sorte que le site une fois construit ne soit pas visible depuis la Rocade ou la route menant à Charance.

Donne un AVIS FAVORABLE à la Modification n°2 - création d'une zone UEa sur le secteur de Lachaup (parcelles 19 ,22,33,165,173,174,175,176,176,256,257).

Donne un AVIS FAVORABLE à la Modification N°3 - réduction d'une zone humide et reclassement en zone UD sur le secteur Haute Tourronde (parcelle BS95).

Donne un AVIS FAVORABLE à la Modification N°4 - extension de la zone UH sur le secteur des Freyssets (parcelle DY 40).

Donne un AVIS FAVORABLE à la Modification n°5 - création d'une zone UD sur le secteur de Charance (parcelle EH 47), SOUS RESERVE de limiter la constructibilité à une surface d'environ 1000 m² à prendre à l'Est de la parcelle à sa limite avec la parcelle EH 514.

Donne un AVIS FAVORABLE à la Modification n°6 – extension de la zone UH (constructibilité limité) sur le secteur des Meyères (DY 245)

Donne un AVIS FAVORABLE à la Modification n°7 – modification d'une zone UBq en zone UC sur le secteur de la Polyclinique (parcelle CY 140)

Donne un AVIS FAVORABLE à la Modification n°8 – modification du périmètre en attente de projet d'aménagement global (PAPAG) du Haut GAP (parcelles AK92,93,94,95)

Donne un AVIS FAVORABLE à la Modification n°9 – création d'un emplacement réservé pour création d'un bassin de rétention sur le secteur Chapelet (parcelles AV 260 et 261)

Donne un AVIS FAVORABLE à la Modification n°10 extension de la zone UE sur le secteur Moulin du Pré (parcelles BM 250,383,385,367,387, et BN 304,378)

Donne un AVIS FAVORABLE à la Modification n°11 – modification d’une zone UE en zone UC sur le secteur de PATAC (parcelles BZ 136,154,158,186,187)

Donne un AVIS DEFAVORABLE à la Modification n°12 – modifications aux abords de l’emplacement réservé Rocade sur le secteur Essagnières

Donne un AVIS FAVORABLE à la Modification n°13 – création d’une zone 1AUc sur le secteur de Chaudefeuille (parcelle DP 81)

Donne un AVIS DEFAVORABLE à la Modification n°14 – inscription d’une trame verte pour préserver un espace vert de respiration rue des thermes (parcelle CL 9)

Donne un AVIS FAVORABLE à la Modification n°15 – extension de la zone N sur le secteur de la Basse Tourronde (parcelle BO 90)

Donne un AVIS FAVORABLE à la Modification n°16 – reclassement de terrains en zone naturelle N, secteur des Hauts de Varsie (parcelle EI 841)

Donne un AVIS FAVORABLE à la Modification n°17 – extension de la zone constructible UC, secteur des Hauts de Varsie (parcelle EI 582),

RECOMMANDE de tenir compte des reculs éventuels imposés le long de la RN75 et de la Rocade, et qu’ainsi l’emprise Sud soit ripée vers le Nord-Est, de façon à retrouver l’intégralité de la surface constructible.

Donne un AVIS FAVORABLE à la Modification n°18 – reclassement d’une parcelle en zone agricole Ac, secteur Clos de Charance (parcelle DZ 820).

Donne un AVIS FAVORABLE à la Modification n°19 – suppression d’une partie d’emprise réservée sur la rue Charles Aurouze ER n°67 (parcelles CV 60,233,224,225).

Donne un AVIS FAVORABLE à la Modification n°20 – création d’un emplacement réservé en vue d’un nouvel accès sécurisé, secteur Villard (parcelles BP 187 et 270).

Donne un AVIS DEFAVORABLE à la Modification n°21 – extension de la zone UD sur le secteur de La Garde (parcelle DX126).

Donne un AVIS FAVORABLE à la Modification n°22 – extension de la zone UG sur le secteur de Belle Aureille (parcelles BT 221,223,230,496).

Donne un AVIS FAVORABLE à la Modification n°23 – modifications aux abords de l'emplacement réservé Rocade sur le secteur Reyberte (parcelles 125AL 400,402,433,436).

Donne un AVIS FAVORABLE à la Modification n°24 – extension de la zone Ac sur le secteur de Sainte-Marguerite (parcelle BE 646).

Donne un AVIS FAVORABLE à la Modification n°25 – identification de bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zone agricole (parcelle AT 43)

Donne un AVIS FAVORABLE à la Modification n°26 – identification d'un bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zone agricole (parcelle EH 168)

Donne un AVIS FAVORABLE à la Modification n°27 – extension de la zone Ac sur le secteur de Charance (parcelles EH184 et 185)

Donne un AVIS FAVORABLE à la Modification n°28 – reclassement d'une zone UC en zone UTc sur le secteur de la Descente (parcelles AI 375,376,377,378)

Donne un AVIS FAVORABLE à la Modification n°29 – extension de la zone UD sur le secteur des Emeyères (parcelle BK 350 et 354)

Donne un AVIS FAVORABLE à la Modification n°30 – extension de la zone 1AUc sur le secteur Chapelet (parcelle AX 91)

RECOMMANDE de réduire à 400 ou 500 m2 la surface de l'extension suivant les souhaits et plans remis par Mr MARTIN

Donne un AVIS FAVORABLE à la Modification n°31 – règlement – amélioration de la compréhension, modifications et compléments ;
RECOMMANDE de procéder aux modifications du règlement proposées par la commune dans ses Observations de la collectivité contenues dans son courrier au commissaire enquêteur du 8 Février 2022.

FAIT ET CLOS A TALLARD LE 17 Février 2022

Le commissaire enquêteur.
Christian MILLIAS

A handwritten signature in blue ink, consisting of a long horizontal stroke with a loop at the end, and a smaller loop above it.

LISTE DES ANNEXES

- procès-verbal de synthèse des observations du public établi par le commissaire enquêteur et remis à Mr Le Maire de GAP le 21 Janvier 2022
- courrier en date du 25 Janvier 2022 du commissaire enquêteur complétant le PV de synthèse
- observations en réponse de la commune de GAP aux observations du public, adressées le 8 Février 2022 au commissaire enquêteur
- certificat en date du 18 Janvier 2022 d'affichage de l'arrêté du 26 Juin 2019, d'affichage de l'avis d'enquête et de mise à disposition du dossier signé par Madame l'Adjoint au Maire en charge de l'urbanisme
- publication de l'avis d'enquête dans le journal Alpes et Midi du 16 Décembre 2021
- publication de l'avis d'enquête dans le journal Dauphiné Libéré du 16 Décembre 2022
- représentation graphique des logements vacants selon PLH

+ TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE MARSEILLE

COMMUNE DE GAP

ENQUETE PUBLIQUE PREALABLE A LA REVISION N° 1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

PRESCRITE PAR ARRETE DE MONSIEUR LE MAIRE DE GAP DU 05/11/2021

DUREE DE L'ENQUETE : 36 JOURS DU 13/12/2021 AU 17/01/2022 INCLUS

COMMISSAIRE ENQUETEUR: Christian MILLIAS

DESIGNE PAR DECISION DE MADAME LA PRESIDENTE DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE
MARSEILLE

N° E 21000113/13 DU 18/10/2021-

PROCES VERBAL DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

Sur le registre d'enquête utilisé 36 observations ont été formulées, soit de la main du commissaire enquêteur, soit directement par les intéressés, soit par courriers papier ou électroniques adressés ou remis au commissaire enquêteur.

La plupart des observations ont pour but de contester ou discuter ou approuver le zonage de certaines parcelles.

Plusieurs observations ne sont pas relatives aux modifications prévues par la révision n°1 du PLU et contiennent des demandes tendant à voir déclarer en zone constructible ou agricole des parcelles non visées par le projet de révision

Une seule observation conteste la régularité de la concertation préalable, de l'information et de la publicité de l'enquête

A l'exception de quelques unes, les observations recueillies par le commissaire enquêteur peuvent être regroupées en plusieurs grandes catégories :

OBSERVATIONS CONCERNANT LA REGULARITE DE LA PROCEDURE DE REVISION DU PLU

Observations de la LPO PACA et de la SAPN -FNE 05 relatives au refus de leurs demandes de consultation et participation

Dans un courrier en date du 5 Janvier 2022 les associations susvisées soulignent que, malgré leur agrément, leurs demandes de consultation et de participation aux réunions de concertation sont restées sans suite et que les seules informations et documents auxquelles elles ont eu accès sont celles et ceux destinés au grand public.

Elles indiquent que cette absence de prise en considération de leurs demandes peut constituer un vice de procédure susceptible d'entraîner l'annulation de la révision alléguée du PLU.

Observation n°31 de la LPO PACA et de la SAPN-FNE 05 relatives au non-respect de textes supérieurs

Dans leur courrier du 5 Janvier 2022 la LPO PACA et la SAPN-FNE 05 font référence à deux avis qu'elles ont déposés les 10/09/2019 et 08/07/21 dans le cadre de la concertation préalable, demandant qu'ils soient pris en compte en tant qu'avis lors de la présente enquête publique.

Elles font également référence à l'avis initial de la MRAE du 5 Octobre 2021 dont elles font leurs les remarques qu'elles estiment pertinentes.

Faisant valoir le non-respect du PADD, l'absence de compatibilité avec le DOO du SCOT, l'absence de compatibilité avec le SRADDET, l'absence de compatibilité avec la loi n° 2021-1104 du 22/08/2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, la LPO PACA et la SAPN-FNE 05 demandent que soient retirées les modifications 1-2-3-5-6-13-17-21 et 30 du projet de révision allégée n°1 du PLU.

OBSERVATIONS CONCERNANT LES DIFFERENTES MODIFICATIONS

MODIFICATION N°1 CREATION d'UNE ZONE UH SUR LE SECTEUR DE CHARANCE

(Parcelles DN 453,454,455 ,456,460,461,552 et 553)

Observation n°7- N°20- N° 24 – N° 32.1 – N 32.2 Mesdames BARDONNENCHE Gisèle, JOUBERT (pour Mme BROCHIER Cécile), BROCHIER Angéline,

Elles sont propriétaires des parcelles DN 453,454,455,456,460,461. Ces parcelles sont issues d'une seule parcelle et étaient constructibles avant le nouveau PLU, les droits de succession ont été payés sur du terrain constructible. Elles souhaitent que soit réservée une suite favorable à cette modification.

Elles expliquent qu'au décès de leur père l'un des champs de la petite exploitation familiale (8ha) a été divisé en 4 lots un seul ayant fait l'objet d'une construction avant qu'en 2018 le terrain ne devienne inconstructible.

Pour divers motifs, dont la volonté de préserver le bien de leur père, elles n'ont pu ou pas construit avant 2018 ni intervenir en 2018 pour éviter que les terrains ne soient classés en zone agricole.

Les terrains n'ont pas une grande valeur agricole, difficiles d'accès, ils sont cultivés par ses neveux qui dans un courrier du 11 Janvier 2022 ne s'opposent pas à ce qu'ils redeviennent constructibles et puissent être vendus.

Observation n°31 de la LPO PACA et de la SAPN-FNE 05

Il s'agit de reclasser en zone UH 4 propriétés dont une bâtie (en discontinuité de l'urbanisation) actuellement en zone agricole.

Ce projet d'extension a déjà fait l'objet d'une demande de classement en zone 1AUc lors du

projet de PLU arrêté le 27 Janvier 2017, mais à la demande de l'Etat ce secteur a été maintenu en zone AP compte tenu de son caractère agricole et de la discontinuité de la zone.

Le reclassement de ces parcelles de zone agricole en zone constructible s'inscrit dans la poursuite de l'artificialisation des sols, la réduction des espaces naturels et agricoles et la poursuite de l'étalement urbain en méconnaissance de la loi Montagne et du SCOT.

Ce reclassement qui ne respecte pas non plus le PADD ne respecte pas les objectifs fixés par la loi et accentue l'urbanisation hors agglomération en amont de la rocade, alors même que des dents creuses susceptibles d'urbanisation sont présentes en agglomération et que la ville de GAP compte 2000 logements vacants.

Cette nouvelle urbanisation accentuera le nombre de logements créés, fixés au PLU initial, et déjà fortement surestimés. De plus cette modification ne répond pas à des motifs d'intérêt général mais à la satisfaction de seuls intérêts particuliers.

MODIFICATION N° 2 CREATION D'UNE ZONE UE a SUR LE SECTEUR DE LACHAUP

(Parcelles BP 19,22,33,165,173,174,175,176,256 ,257)

Observation n° 32-3 de Monsieur Laurent PELLER

Dans un courrier du 14 Janvier 2022, Mr PELLER, propriétaires des parcelles BP 173,176,257 concernées par ce projet de modification n°2, souligne que ces parcelles ont été utilisées après décapage et empierrement, pendant plus de 30 ans comme zone stockage et de dépôt par les sociétés Entreprise PELLER, puis PELLER CONSTRUCTION.

Le classement qui permettrait la construction de bâtiments d'activités, et étendu aux parcelles avoisinantes, dans le prolongement de la zone d'activité de Châteauvieux, dont elles bénéficieraient de la voie de desserte, paraît rationnel et pertinent.

Observation n° 31 de la LPO PACA et de la SAPN-FNE 05

L'ouverture à l'urbanisation envisagée Plaine de Lachaup en prévoyant la destruction de zones humides, vont à l'encontre des orientations du SRCE, du plan de gestion du SDAGE et du SCOT.

Au titre de la préservation des zones agricoles LPO et SAPN ne sont pas favorables à ce classement en zone UEa.

MODIFICATION N° 3 REDUCTION DE ZONE HUMIDE ET RECLASSEMENT EN ZONE UD SUR LE SECTEUR HAUTE TOURRONDE (PARCELLE BS 95)

Observation n° 31 de la LPO PACA et de la SAPN-FNE 05

Les zones humides font l'objet d'une protection particulière prévue par les articles L 211-1-

I-1^{er} et L 211-1-1 du Code de l'Environnement. Cette protection est rappelée dans le SCOT et dans le SRADDET.

La destruction totalement illégale de la zone humide ne peut justifier que la zone soit maintenant classée constructible sans que des mesures de compensation à hauteur de 200% ne soient mises en œuvre.

MODIFICATION N°5 CREATION D'UNE ZONE UD SUR LE SECTEUR DE CHARANCE

(parcelle EH 47)

Observations n° 30 de Mr BROCHIER Yves représentant son fils BROCHIER Michael et 32-5 de Mr BROCHIER Michael

La parcelle est viabilisée. Elle est séparée du château par une distance de 300 mètres environ ainsi que cela résulte d'un plan cadastral joint au courrier de Mr Michaël BROCHIER du 16 Janvier 2022.

Beaucoup de maisons, ainsi que cela résulte du plan joint, sont beaucoup plus proches.

Il y a du dénivelé, le terrain est en creux et n'est pas visible depuis le château. Des bâtiments situés en amont arrêtent la vue depuis le château.(cf plan cadastral et photographie annexes 35 et 45).

De plus le terrain touche le hameau.

Observation n°31 de la LPO PACA et de la SAPN-FNE 05

Au titre de la préservation des espaces agricoles et paysagers, dans le champ de visibilité du château de Charance, inscrit aux monuments historiques et en l'absence de la desserte de proximité des transports publics, ce projet contrevient aux prescriptions du SCOT et du SRADDET en matière d'étalement urbain. Les associations ne sont pas favorables à ce classement en zone UD .

MODIFICATION N° 6 EXTENSION DE LA ZONE UH SUR LE SECTEUR DES MEYERES

(parcelle DY 245)

Observation n°14 de Madame DUSSERE Sophie

Mme DUSSERE propriétaire de la parcelle DY 245, souhaiterait que la totalité de la parcelle DY 245 passe en zone UH, notamment sa partie basse qui n'est pas très éloignée d'une construction neuve en aval.

En amont les maisons existantes sont à moins de 50 mètres.

L'agriculteur qui met quelquefois des chevaux sur la parcelle est d'accord pour la constructibilité de la parcelle ainsi qu'il l'indique dans un courrier du 12/08 /2019, en soulignant que le passage en zone constructible de cette parcelle n'influe pas sur la pérennité de son exploitation.

Cette parcelle est plus pentue sur sa partie haute.

Sur le plan écologique une possible construction sur ce terrain aurait peu d'impact car il se situe à moins de 40 mètres de maisons déjà existantes. Pour la protection du paysage le terrain se situe en arrière de constructions déjà présentes, et il est peu visible depuis les axes routiers.

Madame DUSSEYRE a remis au commissaire enquêteur un document intitulé conclusion justifiant sa demande constructibilité à savoir : pérennité agricole, pérennité écologique, absence d'impact paysager, accès à l'eau potable, réserve et accès à l'eau brute, possibilité d'évacuation des eaux pluviales, servitude d'accès à la parcelle DY245, réseau électrique à proximité.

Observation n° 31 de la LPO PACA et la SAPN-FNE 05

Ce projet est caractéristique de ce que les textes interdisent désormais, que ce soit les documents supérieurs (SRADDET, SCOT et PCAET, ou les orientations concernant la non artificialisation des sols. Il concerne la constructibilité d'une zone agricole et donc son maintien en discontinuité avérée de l'urbanisation.

Les associations ne sont pas favorables à ce classement en zone UH.

MODIFICATION N° 10 EXTENSION DE LA ZONE UE q SUR LE SECTEUR MOULIN DU PRE (PARCELLES BM 250,383,385,387,BN 304,378)

Observation n° 26 de Monsieur MARTIN Jean Claude « Berthole »

Mr MARTIN souhaite que soient prises des mesures de réduction des nuisances olfactives concernant l'exploitation des matières solides de la station d'épuration.

Il souligne que la zone où se trouve la station d'épuration est soumise à des crues de la Luye et s'étonne que ce risque ne soit pas pris en compte dans le PPR et les projets

MODIFICATION N° 12 MODIFICATION AUX ABORDS DE L'EMPLACEMENT RESERVE ROCADE SUR LE SECTEUR ESSAGNIERES

Observations n° 15 et 24-4 de Messieurs Gérard MATHIEU et Patrick MILLET

Dans un courrier daté du 21/12/2021 Mr MATHIEU estime qu'il est prématuré de modifier le zonage de ce secteur, ce qu'a souligné également le Département.

Cette modification serait en contradiction avec l'annonce de Mr le Maire, lors d'une réunion publique tenue le 18 Novembre 2021 sur le futur tracé de la rocade, selon laquelle il était favorable à positionner la jonction de la rocade avec la route de Marseille, au plus près du garage Peugeot.

Le point de jonction serait ainsi décalé, ce qui entraînerait un glissement du tracé vers l'est

et son rapprochement vers les immeubles du lotissement « Hameau des Essagnières » entraînant des nuisances de bruit et pollution.

Cette zone étant un emplacement réservé, il est plus raisonnable d'attendre la finalisation du projet de rocade avant d'autoriser des occupations de terrain qui pourraient se révéler contraignantes à terme pour le projet de rocade.

Par courrier daté du 9 Janvier 2022 Monsieur Patrick MILLET indique également que les projets de rocade sud et nord n'étant pas finalisés, il lui semble prématuré de valider les modifications 12 et 23 du projet de révision du PLU.

Il indique que si ces modifications étaient acceptées, il ne serait plus possible de créer un parking relais en entrée de ville ou tout autre aménagement (arrêt de bus, aire de covoiturage, station -service...)

La modification impose une connexion de la rocade et de l'avenue, proche des commerces (Moulin Paiou).

Compte tenu relief, la rocade aura une rampe forte de l'ordre de 8% selon un extrait Géoportail joint à son courrier.

Il demande d'attendre la fin des études de la rocade avant d'acter ces modifications du PLU.

Observation n° 10 de Monsieur MARAGA Chris

Agissant au nom de la SNC LIDL Mr MARAGA s'inquiète de l'absence dans le dossier soumis à enquête publique de la modification annoncée concernant l'OAP générale Implantation Commerciale, problème soulevé par les observations du SCOT. Mr MARAGA souhaite que le règlement de l'OAP ne soit pas modifié à l'occasion de sa mise à jour pour tenir compte de la modification N°12

MODIFICATIONS N°13 CREATION D'UNE ZONE 1AUc SUR LE SECTEUR DE CHAUDEFEUILLE (PARCELLE DP81)

Observation n°15 de Monsieur Gérard MATHIEU

Il s'interroge sur la pertinence de ce type de modification du PLU qui n'est pas sous tendue par une volonté de mieux environnemental ou de freiner une urbanisation anarchique et incontrôlée (15% de logements vacants).

Cette démarche serait plutôt dictée par des réponses à des demandes de propriétaires intéressés par des ouvertures de petites parcelles à l'urbanisation, ce qui expliquerait que tous les secteurs de Gap sont concernés et notamment des endroits sensibles peu propices d'ailleurs à des constructions de résidences.

Il émet un avis très défavorable à la modification n°13.

Observation n° 22 de Madame BORELLY

Madame BORELLY est propriétaire d'une maison édifée sur la parcelle DP314 jouxtant la zone 1AUc objet de la modification sur le secteur de Chaudefeuille.

Elle ne comprend pas que ce terrain agricole puisse changer de destination et devenir constructible alors qu'il jouxte un lotissement où il fallait avoir 1000m² pour construire.

Elle a dû payer une PAE très élevée pour un lotissement de qualité.

Elle estime avoir été flouée et va subir des nuisances de ce fait.

Observation n° 31 de la LPO PACA et la SAPN-FNE 05

Au titre de la préservation des espaces naturels et agricoles, considérant que cette OAP serait excentrée du centre-ville, considérant aussi la très faible fréquence des transports publics, les associations ne sont pas favorables à la création d'une zone 1AUc en zone agricole sur le secteur de Chaudefeuille.

MODIFICATION N° 14 INSCRIPTION D'UNE TRAME VERTE POUR PRESERVER UN ESPACE VERT DE RESPIRATION, RUE DES THERMES (PARCELLE CL 9)

Observation n° 27 De Monsieur BONNARDEL Jean-Louis et de Madame MARYAUX Marie Thérèse

Ils sont copropriétaires indivis du terrain et de la maison ancienne concernés par la modification.

Ils s'opposent à cette modification qu'ils jugent injustifiée et qui les pénalise.

Ils soulignent qu'il existe un parc public à 100m environ(ancienne propriété BRENIER).

Ils ajoutent que le long de l'avenue Jean-Jaurès il y a des magasins et ne voient pas pourquoi il leur serait interdit d'édifier un petit immeuble avec commerce.

Le partage de la propriété entre eux et en cours ,le géomètre ayant fait la division.

Les arbres sont anciens et certains menacent de tomber.

MODIFICATIONS 16 ET 17 RECLASSEMENT DE TERRAINS EN ZONE NATURELLE ET EXTENSION DE LA ZONE UC SECTEUR DES HAUTS DE VARSIE-

Observations 21 et 28 de Monsieur Claude ESPITALLIER

En contrepartie du classement en zone naturelle d'une partie, soit 5200 m²,de la parcelle

EI 841, il est procédé à l'extension de la zone UC au sud du quartier à surface équivalente sur la parcelle EI 582 selon les plans joints aux projets de modifications.

Or selon Mr ESPITALLIER les servitudes de reculs de non constructibilité à respecter vis à vis de la RN85 et de la nouvelle rocade, vont amputer la partie constructible, de telle sorte que ce ne seront pas 5200 m² qui seront constructibles, mais moins, sans qu'à ce jour Me ESPITALLIER puisse quantifier avec précision l'ampleur de cette réduction bien réelle.

Dans un courrier du 10 Janvier 2022 ,Mr ESPITALLIER, explique que les reculs imposés seraient de 75m par rapport à l'axe de la RN 85 et 100 m par rapport à l'axe de la rocade, et que même selon comment les calculs sont effectués non seulement la nouvelle zone constructible serait impactée ,mais également en son angle inférieur Sud-Ouest la zone actuellement constructible.

Les surfaces amputées pourraient varier de de 400m² à 1500m²,voir plus ,selon les données de calcul prises en compte.

Mr ESPITALLIER souhaite que soit étudié le réajustement de l'emprise Sud de façon à rétablir l'équité de 5200 m² effectivement bien constructibles.

Selon lui la solution la plus plausible serait de riper l'emprise Sud vers le Nord-Est de façon à retrouver l'intégralité de la surface aliénée.

Dans une note jointe ,Mr ESPITALLIER apporte des informations complémentaires concernant l'environnement et concernant les transports scolaires et publics, démontrant le bien fondé des modifications 16 et 17 du PLU.

Observation n° 15 de Monsieur Gérard MATHIEU

Reprenant la même argumentation que pour s'opposer à la modification n° 13 (cf supra) Mr MATHIEU indique également émettre un avis très défavorable à la modification n° 17.

Observation n° 31 de la LPO PACA et de la SAPN-FNE 05

Ce secteur a fait l'objet d'une urbanisation en discontinuité du bâti, en contradiction avec la loi Montagne. Cette extension affecte à nouveau une zone agricole sur un quartier non desservi par les transports publics, ce qui générera de fait un accroissement du trafic automobile vers le centre-ville. Ce projet contrevient aux prescriptions du SCOT et du SRADDET en matière d'étalement urbain et de préservation des espaces naturels et agricoles, quand bien même la compensation, qui ne concerne semble t'il que des parcelles impropres à l'urbanisation.

MODIFICATION N°21 EXTENSION DE LA ZONE UD SUR LE SECTEUR DE LA GARDE (PARCELLE DX 126)

Observations n° 31 de la LPO PACA et de la SAPN-FNE 05

Ce projet en excroissance de la zone UD contrevient aux dispositions e la continuité de l'habitat avec les constructions existantes.

Déjà le développement de l'urbanisation de La Garde est une anomalie au regard de la loi Montagne, cette demande d'extension pousse encore plus loin le mitage des terres agricoles déjà bien entamé sur le secteur. L'impact paysager est important affectant les nombreuses vues sur les montagnes et le bassin gapeçais ; Les associations sont opposées à ce classement en zone UD en discontinuité et en amont d'une zone humide.

MODIFICATION N°22 EXTENSION DE LA ZONE UG SUR LE SECTEUR DE BELLE AUREILLE (PARCELLES BT 221,223,230,494)

Observations n° 24-3 et 33 de Monsieur GLORIAN ,le Lieutenant-Colonel AMATA et le Colonel VENARD pour l'Etat-Major de Zone de Défense de Marseille.

Verbalement auprès du commissaire enquêteur et par un courrier daté du 10 Janvier 2022 l'Etat-Major de l'Armée de terre souligne que cette extension répond aux besoins de nouveaux équipements nécessaires au développement et la pérennisation de l'activité militaire sur le site du fait tant de la nécessité de construction de nouveaux bâtiments liée à la réception des nouveaux véhicules Scorpion qu'à l'arrivée de nouvelles unités actuellement stationnées ailleurs.

Le corridor écologique trame verte et bleue sera conservé et intégré aux espaces verts existants avec une gestion écologique adaptée.

L'Etat-Major de l'Armée de Terre soutient en conséquence la modification du PLU.

MODIFICATION N° 23 MODIFICATIONS AUX ABORDS DE L'EMPLACEMENT RESERVE ROCADÉ SUR LE SECTEUR REYBERTE (PARCELLES 125AL400,402, ,433,436)

Observation n° 24-4 de Monsieur Patrick MILLET

Pour les mêmes motifs que ceux qu'il a exposés à propos de la modification n° 12, Mr Patrick MILLET s'oppose à la modification et demande d'attendre la fin des études de la rocade avant d'acter cette modification.

MODIFICATION N° 26 IDENTIFICATION D'UN BATIMENT POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION EN ZONE AGRICOLE (PARCELLE EH 168)

Observation n°17 de Monsieur Michael BROCHIER

Mr BROCHIER propriétaire du bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination demande l'autorisation d'augmentation de volume de ce bâtiment, car le volume actuel est insuffisant pour accueillir sa famille avec ses trois enfants.

Une réhausse du toit permettrait d'exploiter la partie supérieure du bâtiment.

MODIFICATION N° 27 EXTENSION DE LA ZONE AcSUR LE SECTEUR DE CHARANCE (PARCELLES EH 184 ET 185)

Observation n°32-3 de Monsieur SERGE MORO -SIBILIOT et de Madame Isabelle GUILLOT

Par courrier du 15 Janvier 2022 Mr MORO et Mme GUILLOT demandent que ce soit l'intégralité des deux parcelles EH 184 et 185 qui devrait revenir en zone AC, puisque leur voie d'accès n'est pas conforme aux règles des zones UC :

-le haut du chemin des Graverons présente une pente dépassant les 22% alors que le règlement impose de ne pas dépasser 15%

-le haut du chemin des graverons présente une largeur de seulement 3,60 mètres par endroits alors que le règlement impose 4 mètres.

Cette situation est dangereuse surtout l'hiver.

Les autres voies d'accès sont privées, mal viabilisées et présentent des dangers en cas d'ouverture publique.

Ces deux parcelles précédemment classées en zone agricole ont été abusivement classées en zone constructible, elles sont de surcroît de grande valeur agricole.

Observation n° 36 de Madame et Monsieur TOURASSE

La réduction de la surface constructible prévue par la révision va dans le bon sens, cependant la conservation de ces parcelles en zone constructible implique une amélioration significative des accès qui sont insuffisants ,non entretenus et souvent impraticables.

MODIFICATION N° 28 RECLASSEMENT D'UNE ZONE UC EN ZONE UTC SUR LE SECTEUR DE LA DESCENTE (PARCELLES AI 375,376,377,378)

Observation n° 25 de Monsieur ROUSSELL Roland

Propriétaire du camping Alpes Dauphiné, Mr ROUSSEL estime injustifiée cette modification.

Il y a discontinuité d'usage, aucun terrain à usage touristique ne jouxtant les parcelles concernées.

L'accès de ces parcelles se fait via le Chemin de Peyre Ossel qui pose déjà des problèmes de circulation actuellement car sans issue et trop étroit.

MODIFICATION N° 30 EXTENSION DE LA ZONE 1AUc sSUR LE SECTEUR CHAPELET (PARCELLE AX 91)

Observations n° 16 et 23 de Monsieur MARTIN Christophe

Propriétaire des parcelles 90,91,92 sections AX il précise qu'une partie de la 91 est constructible, mais pas suffisamment importante pour construire une maison.

Il demande qu'une partie en triangle classée actuellement en zone N puisse devenir en 1AUc, selon les plans joints à ses observations et courriers.

Le terrain est bordé de part et d'autre de constructions, les réseaux arrivent sur la parcelle 89, ce qui ne générerait aucune contrainte pour le milieu naturel. La construction serait en bois.

Observation n° 31 de la LPO PACA et de la SAPN-FNE 05

Cette extension va impacter une zone volontairement laissée en N au PLU initial le long du torrent de la Madeleine pour assurer la continuité écologique du cours d'eau.

Une OAP n° 38 conséquente divisée en 2 secteurs prévoit respectivement 75 et 125 logements attendus.

Cette demande d'extension n'est pas justifiée par une impossibilité d'urbanisation en bordure d'un espace boisé et d'un cours d'eau.

Au titre de la préservation des coupures vertes et des espaces naturels les association se prononcent défavorablement à cette extension de la zone 1AUc

OBSERVATIONS AYANT POUR OBJET DES DEMANDES DE CLASSEMENT EN ZONE CONSTRUCTIBLE DE TERRAINS NON VISES PAR LA PROCEDURE DE REVISION ALLEGEE DU PLU

Observation n° 4 de Monsieur BUCH Michel

Mr BUCH demande que la parcelle EI 135 Haut de Varsie qu'il a achetée il y a plus de 30 ans devienne constructible.

Il habite sur cette parcelle depuis plus de 20 ans dans un petit chalet raccordé aux réseaux et pourvu d'une fosse septique.

Observation n° 5 de Madame RICHIER Chantal

Propriétaire au lieudit Sainte Marguerite de diverses parcelles de terrain, Madame RICHIER souhaite que devienne constructible la parcelle BK62 (qui serait devenue BK 438) des maisons étant édifiées sur les parcelles voisines sur 3 côtés.

Cette parcelle est desservie par les réseaux.

Observation n° 9 de Madame DUCROS Elisa et de Monsieur BOUSQUET Yves

Propriétaires dans le quartier Super Gap de la parcelle DH 356 (anciennement DH 157) rue Jean Macé dont l'assiette foncière est actuellement classée en emplacement pour un projet de parking.

Ce projet de parking ne serait plus d'actualité de telle sorte qu'ils souhaitent que cet emplacement réservé soit supprimé et la parcelle redevienne constructible, ce qui aurait pour effet de combler une dent creuse en densifiant le bâti existant.

Observation n° 11 de Monsieur Thierry AUTARD

Mr AUTARD demande le passage en zone constructible de la parcelle AD123 Hameau de Chauvet, pour une superficie de 8000 m² pour pouvoir y aménager une zone résidentielle de loisirs ainsi qu'il l'avait proposé à la Mairie de GAP en 2016.

Mr AUTARD a remis au commissaire enquêteur un courrier justifiant le bienfondé de sa demande, accompagné d'un dossier explicatif.

Observation n° 13 de Monsieur ROBERT Serge

Mr ROBERT souhaite que la parcelle DN 549 actuellement en zone agricole et qui jouxte les parcelles DN 455 et DN 460 soit classée en zone constructible .

Elle a été amputée de manière importante par la rocade et présente moins d'intérêt agricole

La proximité d'une zone constructible génère des contraintes de recul pour le traitement des arbres.

Mr ROBERT demande également que la parcelle EH O 257 devienne cconstructible .

Elle touche un lotissement ,elle est desservie par les réseaux, sa forme et sa taille la rendent difficile à travailler, elle est mal irriguée et sujette au gel.

Observation n° 34 de Monsieur GUERIN Pierre

Mr GUERIN, propriétaire avec ses frères des parcelles BC 265,266,267, secteur Treschatel, souhaite que ces parcelles ,actuellement en zone agricole, deviennent constructibles .

Ces parcelles sont libres de tout bail ,tous les réseaux et le bus passent à proximité.

OBSERVATIONS AYANT POUR OBJET DES DEMANDES DE CLASSEMENT EN ZONE AGRICOLE OU NATURELLE NON VISEES PA LA PROCEDURE DE REVISION

Observation n° 2 de Monsieur MARCHETTO Yvan

Mr MARCHETTO, agissant au nom de son père et de sa tante ,copropriétaires indivis des parcelles cadastrées 125 AK n° 132,133,398,399,491 figurant actuellement en zone1AUc au PLU ,souhaite que ces parcelles soient désormais classées en zone agricole Ac.

Ces parcelles se trouvent entourées de parcelles agricoles, ils n'ont pas de projet de construction et souhaitent privilégier l'activité agricole.

Ils ont à cet effet adressé un courrier cosigné le 14 Juin 2021 à Monsieur le Maire de GAP.

Observation n° 6 de Monsieur PERTILE Stéphane

Mr PERTILE souhaite que sa parcelle EH 518 d'environ 700 m2 devant sa maison d'habitation soit classée en zone agricole alors qu'elle est actuellement en zone constructible. Il cultive un potager sur ce terrain qui comporte aussi des arbres fruitiers.

OBSERVATIONS RELATIVES A DIVERSES DEMANDES DE CHANGEMENT DE DESTINATION

Observation n° 8 de Monsieur SOUBRA Maurice

Mr SOUBRA, propriétaire indivis d'une maison cadastrée BH 97, lieudit Lagay demande qu'elle puisse faire l'objet d'un changement de destination en zone agricole.

La maison est très grande 170m2 au sol + étage + combles est inhabitée depuis 10 ans et ne dépend pas de la ferme voisine. Les propriétaires paient la taxe des logements vacants.

Il est donc nécessaire de pouvoir y aménager des logements.

Observation n° 12 de Monsieur REMONNAY François

Propriétaire des parcelles BZ 77 et 199 souhaite que cette propriété ne soit plus en zone économique, mais en zone constructible normale, comme les maisons du voisinage.

Observation n° 18 de Monsieur MARCELLIN Maurice

Mr MARCELLIN souhaite que la parcelle 125 AK 99 actuellement en zone agricole soit classée en zone naturelle.

Observation N° 19 de Monsieur Patrick ROBERT

Mr ROBERT demande que la parcelle BE 378 redevienne agricole Ac constructible au lieu d'agricole Ae , ce qui lui permettrait de construire une serre de taille suffisante pour son exploitation.

Observation N° 29 de Monsieur OLPHE-GALLIARD

Intervenant pour le Syndicat Ecclésiastique Diocèse de GAP, Mr OLPHE-GALLIARD souhaite une modification du règlement de la zone N.

Le diocèse est propriétaire de 3 bâtiments sur les parcelles 112-113 section DN pour une surface habitable supérieure à 1000m2.

Il s'agissait d'une maison de retraite pour les prêtres avec environ 25 logements.

Dans le cadre d'un projet de vente l'acquéreur qui voulait garder un logement pour lui et créer des appartements s'est vu refuser l'autorisation car il n'existe qu'un seul logement au regard de l'urbanisme.

Il demande que le règlement de la zone N permette la création de plusieurs logements

privatifs à l'intérieur du volume d'un bâtiment existant.

Il demande également la possibilité d'aménager de petites annexes et extensions liées aux logements.

Observation N°13 de Monsieur ROBERT Serge

Monsieur ROBERT demande la suppression des emplacements réservés prévus pour l'élargissement du chemin des Evèques .

Son élargissement ne se justifie plus, car le chemin est bien moins fréquenté depuis la création de la rocade, il ne va plus jusqu'au rond-point du sénateur.

Fait et clos à Tallard

Le 20 Janvier 2022

Le commissaire enquêteur

Christian MILLIAS



COMPLEMENT PV SE SYNTHESE REVISION PLU GAP

Il convient de rajouter au procès-verbal de synthèse des observations l'observation n° 32-6 (annexes 46 et 47) de La Fédération Des Promoteurs Immobiliers.

Dans un courrier daté du 17 Janvier 2022 la Fédération des Promoteurs Immobiliers demande que soit complété le règlement de l'OAP sur la mixité sociale et que l'obligation d'intégrer au moins 25 % de logements locatifs conventionnés concerne également les logements en location accession conventionnés.

A Tallard le 24 Janvier 2022

Le commissaire enquêteur

A handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke extending to the right.

Gap, le - 8 FEV. 2022

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

Monsieur MILLIAS Christian
8 rue des Cerisiers
05130 TALLARD

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

OBJET : Révision Allégée n° 1 du Plan Local d'Urbanisme - Enquête publique
Observations de la collectivité suite à remise du PV de synthèse le 21/01/22

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Suite à la remise de votre procès verbal de synthèse des observations du public le 21 janvier 2022, je vous communique en réponse les remarques de la ville de Gap.

Observation n° 1 : M. JEANNY Gérard pour Mme GUION Jeanine

«*Changement de destination du bâtiment situé sur la parcelle BM259.*»

Réponse de la collectivité :

Pas d'observation particulière étant donné que le changement de destination est déjà possible dans le cadre du PLU en vigueur.

Observation n° 2 : M. MARCHETTO Yvan

«*Reclassement des parcelles de l'indivision :125AK132, 133, 398, 399, 491 et 494... en zone agricole.* »

Réponse de la collectivité :

Un arbitrage pourrait intervenir en vue de l'approbation définitive de la procédure, au regard du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur.

Observation n° 3 : M. BRUTINEL Yves

«*Problème de désenclavement des parcelles DZ 148, 149, 150 et 188.*»

Réponse de la collectivité :

Sans rapport avec l'objet de la révision allégée n°1, aucune réponse ne peut être apportée par la collectivité dans le cadre de la présente procédure.

Observation n° 4 : M. BUCH Michel

«*Demande de constructibilité de la parcelle E1135.*»

Réponse de la collectivité :

Sans rapport avec l'objet de la révision allégée n° 1, aucune réponse ne peut être apportée par la collectivité dans le cadre de la présente procédure.

La demande est néanmoins enregistrée et pourra faire l'objet d'un examen lors d'une

prochaine procédure d'évolution du PLU.

Observation n° 5 : Mme RICHIER Chantal

«*Demande de constructibilité de la parcelle BK438.*»

Réponse de la collectivité :

Sans rapport avec l'objet de la révision allégée n° 1, aucune réponse ne peut être apportée par la collectivité dans le cadre de la présente procédure.

La demande est néanmoins enregistrée et pourra faire l'objet d'un examen lors d'une prochaine procédure d'évolution du PLU.

Observation n° 6 : M. PERTILE Sébastien

«*Reclassement de la parcelle EH518 en zone agricole.*»

Réponse de la collectivité :

Sans rapport avec l'objet de la révision allégée n° 1, aucune réponse ne peut être apportée par la collectivité dans le cadre de la présente procédure.

La demande est néanmoins enregistrée et pourra faire l'objet d'un examen lors d'une prochaine procédure d'évolution du PLU.

Observation n° 7 : Mmes BARDONNENCHE Gisèle, JOUBERT Cindy, BROCHIER Cécile

«*Concernées par la modification n°1, souhaitent que la proposition aboutisse favorablement.*»

Réponse de la collectivité :

Il est souhaité le maintien de la modification n°1 telle que proposée par le projet de révision allégée.

Observation n° 8 : M. SOUBRA Maurice, pour l'Indivision MARTIN

«*Demande de changement de destination pour la création de plusieurs logements au sein d'une ancienne maison d'habitation située en zone agricole.*»

Réponse de la collectivité :

La révision allégée n°1 prévoit une modification du règlement en zones agricoles et naturelles afin de permettre la création de plusieurs logements au sein des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

Cette possibilité n'est pas applicable à une maison d'habitation puisque qu'un changement de destination n'est pas requis, l'affectation « logement » étant déjà acquise.

La demande procède néanmoins d'un même esprit de densification, permettant de surcroît une économie de la ressource foncière en intervenant sur un bâti déjà existant.

Il pourra être proposé au conseil municipal, en vue de l'approbation définitive de la procédure : de compléter les modifications apportées en zones agricoles et naturelles pour autoriser la création de logements supplémentaires au sein d'un logement déjà existant à la date d'approbation du PLU.

En zone A et N, il pourra être proposé la modification suivante : Article 1 - destination des constructions, usage des sols et natures d'activités, « Logement » :

« *Sont autorisées...*

~~*- la création de surface de plancher sans modification du volume du logement existant à la date d'approbation du PLU, et n'aboutissant pas à la création de logement supplémentaire.*~~

- la réhabilitation / création de surface de plancher, dans le volume existant des logements existants à la date d'approbation du PLU, pouvant entraîner la création de logements supplémentaires ».

Observation n° 9 : M. DUCROS et Mme BOUSQUET

«Suppression d'un emplacement réservé sur la parcelle DH356.»

Réponse de la collectivité :

Sans rapport avec l'objet de la révision alléguée n°1, aucune réponse ne peut être apportée par la collectivité dans le cadre de la présente procédure.

La demande est néanmoins enregistrée et pourra faire l'objet d'un examen lors d'une prochaine procédure d'évolution du PLU.

Observation n° 10 : M. MARANGA pour la SNC LIDL

« Impacts de la modification n°12 sur l'application de l'OAP implantation commerciale (parcelles BY 29, 198): ne souhaite pas de modification des règles de l'OAP.»

Réponse de la collectivité :

Aucun changement rédactionnel de l'OAP « implantation commerciale » n'est prévu dans le cadre de la présente révision alléguée, il s'agit uniquement de remaniements graphiques impactant la limite des zones soumises à l'OAP.

Observation n° 11 : M. AUTARD Thierry

« Demande de constructibilité en vue d'un projet de résidence de tourisme, parcelles AD123, 124 et 130, Hameau de Chauvet.»

Réponse de la collectivité :

Sans rapport avec l'objet de la révision alléguée n°1, aucune réponse ne peut être apportée par la collectivité dans le cadre de la présente procédure.

La demande est néanmoins enregistrée et pourra faire l'objet d'un examen lors d'une prochaine procédure d'évolution du PLU.

Observation n° 12 : M. REMONNAY François

« Demande de reclassement des parcelles BZ 77 et 199 en zone d'habitat UC, actuellement classées en zone à vocation économique UE.»

Réponse de la collectivité :

Sans rapport avec l'objet de la révision alléguée n°1, aucune réponse ne peut être apportée par la collectivité dans le cadre de la présente procédure.

La demande est néanmoins enregistrée et pourra faire l'objet d'un examen lors d'une prochaine procédure d'évolution du PLU.

Observation n° 13 : M. ROBERT Serge

« Demande de constructibilité de la parcelle DN549 ; demande de suppression de l'emplacement réservé sur les parcelles DN87 et 77 ; demande de constructibilité de la parcelle EH257 .»

Réponse de la collectivité :

Sans rapport avec l'objet de la révision alléguée n°1, aucune réponse ne peut être apportée par la collectivité dans le cadre de la présente procédure.

La demande est néanmoins enregistrée et pourra faire l'objet d'un examen lors d'une prochaine procédure d'évolution du PLU.

Observation n° 14 : Mme DUSSERE Sophie

«Concernée par la modification n°6 : demande de constructibilité de la parcelle DY245.»

Réponse de la collectivité :

Il est souhaité le maintien de la modification n°6 telle que proposée par le projet de

révision allégée.

Observation n° 15 : M. MATHIEU Gérard

« Avis défavorable modification n°12 - abords de la Rocade secteur des Eyssagnières, modification n°13 - création d'une zone 1AUc secteur de Chaudefeuille, modification n°17 - extension de la zone UC secteur des Hauts de Varsie. »

Réponse de la collectivité :

Il est souhaité le maintien des modifications telles que proposées par le projet de révision allégée.

Observation n° 16 et 23 : M. MARTIN Christophe

« Concerné par la modification n°30 : demande de constructibilité de la parcelle AX91 pour environ 210m². »

Réponse de la collectivité :

Il peut être noté que la demande de M. Martin (« constructibilité d'environ 210 m² ») est moins importante que la modification proposée dans le cadre du projet de révision allégée (extension de la zone 1AUc pour environ 1400m²).

Un arbitrage pourrait intervenir en vue de l'approbation définitive de la procédure, au regard du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur.

Observation n° 17 : M. BROCHIER Michaël

« Concerné par la modification n°26 - identification d'un bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination (parcelle EH168). Demande complémentaire en vue de modifier le règlement de la zone agricole afin de permettre l'augmentation du volume du bâtiment. »

Réponse de la collectivité :

Le bâtiment concerné est classé en zone agricole. Par son repérage, tel que proposé par la révision allégée, il pourra faire l'objet d'un changement de destination, après avis conforme de la CDPENAF, comme le prévoit l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme.

En ce qui concerne la demande d'augmentation du volume du bâtiment, l'article L151-12 du code de l'urbanisme dispose : « peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes les bâtiments d'habitation existants ».

Le règlement de PLU s'avère plus restrictif que le code de l'urbanisme en stipulant que les logements doivent être « pré-existants à la date d'approbation du PLU ».

Aussi, pour prendre en compte les logements créés depuis l'approbation du PLU et favoriser leur évolution/adaptation au fil du temps, il pourrait être proposé de supprimer cette condition "à la date d'approbation du PLU" (règlement des zones A, N et AU).

Observation n° 18 : M. MARCELLIN Maurice

« Demande le reclassement en zone agricole de la parcelle 125AK99, actuellement classée en zone naturelle. »

Réponse de la collectivité :

Sans rapport avec l'objet de la révision allégée n°1, aucune réponse ne peut être apportée par la collectivité dans le cadre de la présente procédure.

La demande est néanmoins enregistrée et pourra faire l'objet d'un examen lors d'une prochaine procédure d'évolution du PLU.

Observation n° 19 : M. ROBERT Patrick

« *Demande le reclassement de la parcelle BE378, actuellement classée en zone agricole Ae (intérêt environnemental), en zone agricole Ac (constructible).* »

Réponse de la collectivité :

Sans rapport avec l'objet de la révision allégée n° 1, aucune réponse ne peut être apportée par la collectivité dans le cadre de la présente procédure.

La demande est néanmoins enregistrée et pourra faire l'objet d'un examen lors d'une prochaine procédure d'évolution du PLU.

Observation n° 20 : Mme BROCHIER veuve PAYAN Angeline

« *Concernée par la modification n° 1, souhaite que la proposition aboutisse favorablement.* »

Réponse de la collectivité :

Voir réponse à l'observation n° 7.

Observation n° 21 : M. ESPITALLIER Claude

« *Concerné par la modification n° 17, demande la prise en compte de la future marge de recul à appliquer par rapport à la Rocade* ». »

Réponse de la collectivité :

Il est souhaité le maintien de la modification n° 17 telle que proposée par le projet de révision allégée.

Observation n° 22 : Mme BORRELLY

« *Avis défavorable modification 13 - création d'une zone 1AUc secteur Chaudefeuille.* »

Réponse de la collectivité :

Il est souhaité le maintien de la modification n° 13 telle que proposée par le projet de révision allégée.

Observation n° 23 : M. MARTIN Christophe

Voir réponse à l'observation n° 16.

Observation n° 24.1 : Mme BROCHIER veuve PAYAN Angeline

Voir réponse à l'observation n° 7.

Observation n° 24.2 : M. BERNARD-REYMOND Claude

« *Renseignement pour savoir si la parcelle AI912 est concernée par la révision allégée.* »

Réponse de la collectivité :

Il a été indiqué, en réponse au courriel du demandeur, que cette parcelle n'était pas concernée par la présente procédure de révision allégée.

Observation n° 24.3 : M. GLORIAN pour le Ministère des Armées

« *Concerné par la modification n° 22, soutient la proposition .* »

Réponse de la collectivité :

Il est souhaité le maintien de la modification n° 22 telle que proposée par le projet de révision allégée.

Observation n° 24.4 : M. MILLET Patrick

«Avis défavorables modifications n°12 et 23 : modifications aux abords de la Rocade, secteurs Eyssagnières et Reyberte.»

Réponse de la collectivité :

Il est souhaité le maintien des modifications n°12 et 23 telles que proposées par le projet de révision allégée.

Observation n° 25 : M. ROUSSEL Roland

«Avis défavorable modification n°28 : reclassement d'une zone UC en zone UTc sur le secteur de la Descente.»

Réponse de la collectivité :

Il est souhaité le maintien de la modification n°28 telle que proposée par le projet de révision allégée.

Observation n° 26 : M. MARTIN-BERTHOLE Jean-Claude

« Remarques relatives aux nuisances olfactives liées à l'exploitation de la station d'épuration et du risque inondation de la Luye. »

Réponse de la collectivité :

Sur le secteur du Moulin du Pré, le risque inondation est bien pris en compte par le Plan de Prévention des Risques qui détermine des zones de contraintes (zones « bleues »BI4 et BI5) et précise les conditions d'occupation et d'utilisation du sol.

En ce qui concerne les nuisances générées par les activités, la mise en œuvre de mesures d'évitement / réduction relèvent de l'exploitation de l'activité, aucune réponse de la collectivité ne peut donc intervenir dans le cadre de la présente procédure d'évolution du PLU.

Observation n° 27 : M. BONNARDEL et Mme MARYAUX

«Concernés par la modification n°14 (inscription d'une trame verte) : opposition.»

Réponse de la collectivité :

Il est souhaité le maintien de la modification n°27 telle que proposée par le projet de révision allégée.

Observation n° 28 : M. ESPITALLIER Claude

Voir réponse à l'observation n°21.

Observation n° 29 : M. OLPHE-GAILLARD pour le Syndicat Ecclésiastique

«1) Demande la modification du règlement de la zone N afin de pouvoir créer plusieurs logements dans un volume existant (DN112-113) ; 2) ainsi que la création d'annexes et extensions liées aux logements créés.»

Réponse de la collectivité :

- 1) voir réponse à l'observation n°8
- 2) voir réponse à l'observation n°17

Observations n° 30 : M. BROCHIER Yves

«Concerné par la modification n°5 - création d'une zone UD sur le secteur de Charance : souhaite que la proposition aboutisse favorablement.»

Réponse de la collectivité :

Il est confirmé au commissaire que le terrain objet de la modification n°5:

- est situé dans un périmètre de protection des abords d'un monuments historique (Domaine de Charance) ;
- est également situé dans le périmètre de protection (300m) autour des rives de lac de Charance au titre de la Loi Montagne.

Il est souhaité le maintien de la modification n°5 telle que proposée par le projet de révision allégée.

Observations n° 31 : LPO et SAPN-FNE 05

« Avis sur la procédure et l'objet de la révision allégée »

Réponse de la collectivité concernant le refus de la demande de consultation de la LPO et la SAPN-FNE05 :

L'article L153-34 du code de l'urbanisme prévoit un examen conjoint de l'État, de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

L'article L132-7 du code de l'urbanisme liste : l'État, les régions, les départements, les autorités organisatrice de transports, les EPCI compétents en matière de PLH, les chambres consulaires et le gestionnaire d'infrastructures ferroviaire.

L'article L132-9 du code de l'urbanisme liste : le syndicat mixte du SCoT.

Le code ne prévoit donc pas de convier les associations agréées pour l'environnement à l'examen conjoint.

L'avis transmis par la LPO-SAPN est analysé dans le cadre de l'enquête publique et donc bien pris en compte par la collectivité.

Réponse de la collectivité concernant les avis des PPA absents à l'examen conjoint :

Il peut être rappelé qu'en cas d'absence et sans avis écrit transmis, les avis sont réputés favorables.

Réponse de la collectivité concernant la modification n°2 - Lachaup :

Il peut être rappelé que les avis CDNPS et CDPENAF ne sont pas des avis défavorables comme indiqué mais des avis favorables « sous réserve » de mesures d'intégration paysagère.

Comme développé dans la « note en réponses aux avis des PPA avant enquête publique » versée au dossier d'enquête, de nombreuses mesures visant à l'intégration et la qualité des projets existent déjà dans les dispositions réglementaires du document d'urbanisme applicable.

Réponse de la collectivité sur l'absence de prise en compte du PCAET :

Comme précisé dans la « réponse avant enquête publique de la collectivité à l'avis de la MRAe », versée au dossier d'enquête publique :

La révision allégée du PLU a été lancée avant le 1er avril 2021, elle doit donc respecter l'article L131-5 du code de l'urbanisme dans son ancienne rédaction (avant modification par l'ordonnance n°2020-745 du 17 juin 2020 - art.1). Conformément à cet article, les PLU doivent prendre en compte les Plans Climat Air Énergie (PCAET).

Le PCAET a été arrêté en conseil communautaire en date du 18 mars 2021.

Si ce dernier est adopté avant l'approbation de la présente révision allégée, la prise en compte du PCAET par la révision allégée sera démontrée.

Si ce dernier n'est pas adopté avant l'approbation de la présente révision allégée, il sera indiqué que les modifications apportées par la révision allégée, ne sont pas incompatibles

avec la prise en compte du PCAET arrêté.

Réponse de la collectivité en ce qui concerne l'avis initial de la MRAe du 05/10/2021 :

L'avis initial de l'autorité environnementale (AE) du 05/10/2021 portait sur des modifications du PADD qui n'étaient en réalité pas l'objet de la présente révision allégée.

L'AE avait en effet comme référence le projet de PLU arrêté le 27/01/2017 et non la version définitive du PLU approuvé le 02/02/2018. Or, des modifications étaient intervenues entre le projet de PLU arrêté et le PLU approuvé, notamment pour prendre en compte des avis des personnes publiques associées, commissions et enquête publique.

Fondant son analyse de la présente procédure sur une base erronée, l'AE a ainsi commis une erreur d'appréciation de l'évolution du PADD générée par la présente révision allégée.

Ces faits signalés et les PADD du PLU « arrêté » et « approuvé » ayant été transmis pour prise en compte, l'AE a effectivement revu son avis et réajusté son analyse de la présente révision allégée au regard du PLU approuvé.

Réponse de la collectivité concernant la compatibilité avec le SRADDET et la Loi Climat et Résilience :

Il peut être rappelé que le SCOT intégrateur fait actuellement « bouclier », le SRADDET n'est pas directement opposable au PLU.

La Loi Climat et Résilience du 22/08/2021 a déterminé le délai de « climatisation » des PLU : au plus tard le 22/08/2027.

Dans le cadre de la concertation préalable, par courriers des 10/09/2019 et 08/07/2021, les associations avaient également fait part à la collectivité des observations suivantes :

« 1) rappel des orientations et objectifs du PADD, SRADDET, SCOT, SDAGE, SRCE, code de l'urbanisme, Loi Montagne, PCAET et en matière de consommation de l'espace, préservation des terres agricoles, continuité urbaine et étalement, préservation des zones humides, du paysage... »

Réponse de la collectivité :

Le respect des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU initial est démontrée dans la notice de présentation de la procédure, aussi, la compatibilité du projet de révision allégée au regard du SCOT « intégrateur » n'est pas remise en cause.

Comme indiqué dans la notice de présentation de la procédure, l'impact de la présente révision allégée sur les capacités résiduelles du PLU en vigueur est limité :

Type zonage	Surface résiduelle « brute »	Surface résiduelle « nette »	Capacité « nette » en logements
Zones urbaines	258 ha 260 ha	169 ha 110 ha	2616 2638
Zones à urbaniser 1AU	139 ha	103 ha	2758 2760
Zones à urbaniser 2AU	17 ha	12 ha	308
TOTAL Habitat / Mixte	414 ha 416 ha	224 ha 225 ha	5 682 logts 5706 logts
Objectifs annuels pour la période 2016 / 2032		14 ha /an	355 logts / an 356 logts / an
Pour mémoire objectifs SCOT		14,2 ha / an	355 logts / an

Il peut également être souligné que la part de logements vacants sur la commune est

relativement faible, de l'ordre de 3 à 8 % du parc de logements existants (d'après le Programme Local de l'Habitat actuellement en cours de rédaction), justifiant ainsi un besoin en terrains à bâtir.

« 2) *Méconnaissance des bases de données naturalistes dans le cadre de l'évaluation environnementale* »

Réponse de la collectivité :

Comme précisé dans la note en réponse à l'avis de l'autorité environnementale versée au dossier d'enquête publique, il peut être rappelé que des prospections de terrains ont bien été réalisés à l'appui desquels il avait été affirmé qu'aucune espèce protégée n'avait été observée pendant ces périodes de présence sur les terrains concernés. Il a également été précisé que les secteurs feront l'objet d'analyse bibliographique grâce notamment à la base de données SILENE.

« 3) *Avis défavorables sur l'ensemble des modifications conduisant à la réduction des zones agricoles et naturelles ou la protection environnementale des zones humides* :

Réponse de la collectivité :

Il est souhaité le maintien de l'ensemble des modifications telles que proposées par le projet de révision allégée.

Observation n° 32.1 : Mme BARDONNENCHE Gisèle

Voir réponse à l'observation n°7.

Observation n° 32.2 : Mme BROCHIER veuve PAYAN Angeline

Voir réponse à l'observation n°7.

Observations n° 32.3 : M. MORO-SIBILOT et Mme GUILLOT

«*Modification n°27 - extension de la zone Ac sur le secteur de Charance : opposition à la modification, suggère que l'ensemble des parcelles soient reclassées en zone agricole, au motif d'un accès inadapté.*»

Réponse de la collectivité :

Il est souhaité le maintien de la modification n°27 telle que proposée par le projet de révision allégée.

Observations n° 32.4 : M. PELLER Laurent

«*Concerné par la modification n°2 - création d'une zone UE sur le secteur de Lachaup : souhaite que la proposition aboutisse favorablement.*»

Réponse de la collectivité :

Il est souhaité le maintien de la modification n°2 telle que proposée par le projet de révision allégée.

Observation n° 32.5 : M. BROCHIER Michaël

Voir réponse à l'observation n°30.

Observation n° 32.6 : FÉDÉRATION DES PROMOTEURS IMMOBILIERS ALPES

«*Demande la modification de la rédaction de l'OAP Habitat permettant de prendre en compte les logements en location-accession conventionnés, au titre des objectifs de mixité sociale.*»

Réponse de la collectivité :

Dans l'esprit du PLU initial concernant les objectifs de mixité sociale et afin de faciliter le déploiement des opérations, il pourra être proposé au conseil municipal en vue de l'approbation définitive de la procédure : de modifier en ce sens la rédaction de l'OAP Habitat - « une offre d'habitat diversifiée » (p5) :

« La **mixité sociale** est encouragée par l'intégration, quasi systématique au sein des opérations d'importance, d'un programme de logements à vocation sociale. Ainsi toute opération nouvelle supérieure à 2000m² de surface de plancher (ou 20 lots destinés à la construction de maisons individuelles) comportera au moins 25% de logements locatifs et/ou de logements en location accession conventionnés. »

Observation n° 33 : M. GLORIAN pour le Ministère des Armées

Voir réponse à l'observation n°24.3.

Observation n° 34 : M. GUERIN Pierre

« Demande de constructibilité parcelles BC265, 266 et 267 secteur Treschatel. »

Réponse de la collectivité :

Sans rapport avec l'objet de la révision allégée n°1, aucune réponse ne peut être apportée par la collectivité dans le cadre de la présente procédure.

La demande est néanmoins enregistrée et pourra faire l'objet d'un examen lors d'une prochaine procédure d'évolution du PLU.

Observation n° 35 : Mme BROCHIER veuve PAYAN Angeline

Voir réponse à l'observation n°7.

Observations n° 36 : M. et Mme TOURRASSE

«Modification n°27 - extension de la zone Ac sur le secteur de Charance : remarques sur les conditions d'accès inadapté.»

Réponse de la collectivité :

Voir réponse à l'observation n°34.3.

Dans l'attente de votre rapport et 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

RÉVISION ALLÉGÉE N°1 du PLU

ATTESTATION D'AFFICHAGE

Arrêté de mise à l'enquête publique

L'arrêté A2021_11_353 du 05/11/2021 de mise à l'enquête publique du projet de la révision allégée n°1 du PLU de la commune de Gap, a fait l'objet des mesures de publication réglementaires et notamment d'un affichage à l'Hôtel de Ville et aux services techniques municipaux à compter du 12 novembre 2021 jusqu'au terme de l'enquête.

ATTESTATION D'AFFICHAGE

Avis d'enquête publique

L'avis d'enquête publique relative à la révision allégée n°1 du PLU de la commune de Gap, a fait l'objet d'un affichage à l'Hôtel de Ville, aux services techniques municipaux, à la mairie annexe de Fontreyne, à la mairie annexe de Romette ainsi qu'à proximité de chaque secteur concerné, à compter du 25 novembre 2021 jusqu'au terme de l'enquête.

ATTESTATION DE MISE A DISPOSITION

Dossier d'enquête publique

Le dossier d'enquête publique relatif à la révision allégée n°1 du PLU de la commune de Gap a fait l'objet d'une mise à disposition du public à compter du 13 décembre 2021 à 9h jusqu'au terme de l'enquête, aux services techniques municipaux ainsi que sur le site internet de la ville.

Le Maire Adjoint
Charge de l'urbanisme



Maryvonne GRENIER

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Révision allégée N°1 du PLU de la commune de GAP

Par arrêté n° n° A2021_11_353 du 05 novembre 2021, il est prescrit l'ouverture d'une enquête publique portant sur la révision allégée N°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de GAP. L'enquête se déroulera à la Direction de l'Urbanisme - Services Techniques Municipaux à GAP durant 36 jours : du **lundi 13 décembre 2021 à 9h au lundi 17 janvier 2022 à 17h**

La révision allégée porte sur 31 modifications : 1 - création d'une zone UH sur le secteur de Charance ; 2 - création d'une zone UE_a sur le secteur de « Lachaup » ; 3 - réduction de zone humide et reclassement en zone UD sur le secteur Haute Tourronde ; 4 - extension de la zone UH sur le secteur des Freyssets ; 5 - création d'une zone UD sur le secteur de Charance ; 6 - extension de la zone UH sur le secteur des Meyères ; 7 - modification d'une zone UBq en zone UC sur le secteur de la Polyclinique ; 8 - modification du Périmètre en Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG) du Haut Gap ; 9 - création d'un emplacement réservé pour création d'un bassin de rétention sur le secteur Chapelet ; 10 - extension de la zone UE_q sur le secteur Moulin du Pré ; 11 - modification d'une zone UE en zone UC sur le secteur de PATAC ; 12 - modifications aux abords de l'emplacement réservé Rodeur sur le secteur Eyssagnières ; 13 - création d'une zone 1AUC sur le secteur de Chauffeuille ; 14 - inscription d'une Trame Verte pour préserver un espace vert de respiration, rue des Thermes ; 15 - extension de la zone N sur le secteur de la Basse Tourronde ; 16 - reclassement de terrains en zone naturelle N, secteur des Hauts de Varsie ; 17 - extension de la zone constructible UC, secteur des Hauts de Varsie ; 18 - reclassement d'une parcelle en zone agricole Ac, secteur Clos de Charance ; 19 - suppression d'une partie d'emprise réservée sur la rue Charles Aurouze - ER N° 67 ; 20 - création d'un emplacement réservé en vue d'un nouvel accès sécurisé, secteur Villard ; 21 - extension de la zone UD sur le secteur de la Garde ; 22 - extension de la zone UG sur le secteur de Belle Aureille ; 23 - modifications aux abords de l'emplacement réservé Rodeur sur le secteur Reyberte ; 24 - extension de la zone Ac sur le secteur de Sainte-Marguerite ; 25 - identification de bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zone agricole ; 26 - identification d'un bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zone agricole ; 27 - extension de la zone Ac sur le secteur de Charance ; 28 - reclassement d'une zone UC en zone UTo sur le secteur de la Descente ; 29 - extension de la zone UD sur le secteur des Emeyères ; 30 - extension de la zone 1AUC sur le secteur Chapelet ; 31 - Règlement : amélioration de la compréhension, modifications et compléments.

M. CHRISTIAN MILLIAS, a été désigné en qualité de Commissaire Enquêteur. Pendant toute la durée de l'enquête, seront mis à disposition à la Direction de l'Urbanisme - Services Techniques Municipaux - 31 route de la Justice à GAP, aux jours et heures habituels d'ouverture : le dossier d'enquête (comprenant notamment le projet de révision allégée et son évaluation environnementale, les avis émis et mémoire en réponse) ainsi qu'un registre d'enquête. Un poste informatique sera mis à disposition aux Services Techniques Municipaux aux jours et heures habituels d'ouverture. Le dossier sera également consultable sur le site internet de la ville de GAP : <http://www.ville-gap.fr/le-plan-local-d-urbanisme>.

Le public pourra consigner ses observations, jusqu'au terme de la durée de l'enquête (date de réception faisant foi) : sur

le registre papier ouvert à cet effet, qui sera tenu à la disposition du public à la Direction de l'Urbanisme - 31 route de la Justice à GAP, aux jours et heures habituels d'ouverture ; par courrier postal à l'adresse suivante : Enquête publique / Révision Allégée N°1 du PLU - Direction de l'Urbanisme - Hôtel de Ville - BP 92 - 05007 GAP CEDEX ; par courriel (d'une taille maximale de 1Mo) à l'adresse suivante : plu@ville-gap.fr.

Le Commissaire Enquêteur recevra aux Services Techniques Municipaux, 31 route de la Justice à GAP :
- lundi 13 décembre 2021 de 9h à 12h
- mardi 21 décembre 2021 de 9h à 12h
- mercredi 5 janvier 2022 de 14h à 17h
- jeudi 13 janvier 2022 de 9h à 12h
- lundi 17 janvier 2022 de 14h à 17h
En dehors de ces permanences, les renseignements pourront être donnés à la Direction de l'Urbanisme - Services Techniques Municipaux, 31 route de la Justice à GAP, aux jours et heures habituels d'ouverture.

A l'issue de l'enquête, le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public aux Services Techniques Municipaux et sur le site internet de la ville pendant un an.

EARL FOND CHAUDE Société Civile
au capital de 429 906.23 €
250 Route de Marseille 05110 LA SAULCE - RCS de GAP 397 880 048

AVIS DE MODIFICATIONS

Par AGE du 07 décembre 2021 et à effet du 07 décembre 2021, les modifications suivantes ont été adoptées :

- Démission des fonctions de gérant de M. René ISNARD, remplacé par Mme Marie-Christine ISNARD, demeurant à 250 Route de Marseille 05110 LA SAULCE.

- Réduction du capital social par annulation de parts sociales.
Ancienne mention : 429 906.23 €.
Nouvelle mention : 50 031 €.
- Prorogation de la durée de la société de 50 ans. Mention sera faite au RCS de GAP.

Exploitation Agricole à Responsabilité Limitée AGRIFRUITES Société Civile
au capital social de 7 622.45 €
Siège social : Le Secours Ribiers
05300 VAL BUECH MEOUGE
RCS de GAP 399 862 853

AVIS DE CHANGEMENT DE GERANT

Selon l'AGE du 07 décembre 2021, les associés ont adopté à l'unanimité le re-

trait de la gérance de M. Jean-Marc JULIEN au 31 décembre 2021. Il sera procédé à l'inscription modificative au RCS de GAP.

Pour avis, la gérance.

DU VIEUX Puits Exploitation Agricole à Responsabilité Limitée en liquidation
au capital social de 44 817 €
Siège social : Valenty 05300 VENTAVON - RCS de GAP 334 314 291

AVIS DE DISSOLUTION ANTICIPEE

Par AGE du 07 décembre 2021, les associés ont décidé la dissolution anticipée de la société et de sa mise en liquidation à compter du 31 décembre 2021. M. Bernard GONTARD domicilié à Valenty 05300 VENTAVON a été nommé liquidateur. Le siège social de la liquidation est fixé au siège social. Les formalités seront effectuées au RCS de GAP.

Pour avis

AVIS DE DISSOLUTION ANTICIPEE

Par AGE du 30 novembre 2021, les actionnaires de la SAS AVS COURTAGE, capital : 1 500 €, RCS GAP : 822.373.098, dont le siège se trouve 41, Route Sainte Marguerite - 05000 GAP, ont décidé la dissolution anticipée de la société et sa mise en liquidation à compter du 30 novembre 2021. Mme SOREAU Anne, demeurant 41, Route Sainte Marguerite 05000 GAP, a été nommé liquidatrice. Le siège de la liquidation est fixé au siège social de la société : 41, Route Sainte Marguerite - 05000 GAP. Les formalités seront effectuées au RCS de GAP.

Pour avis, La Présidente.

E.A.R.L « MEISSONNIER FRERES »
Exploitation Agricole à Responsabilité Limitée
En liquidation
Capital social de 70 000 Euros
Siège Social : Champlas
05300 RIBIERS
410 717 649 RCS GAP

Suivant délibération de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 30 novembre 2021, les associés ont approuvé les comptes de liquidation, donné quitus aux liquidateurs, les ont déchargés de leur mandat, décidé la répartition du produit net de la liquidation, puis prononcé la clôture des opérations de liquidation à compter du 31 août 2021. Les comptes de liquidation sont déposés au Greffe du Tribunal de Commerce de GAP.

Pour avis, les liquidateurs.

BELLI GAUD LOG
Matéri
Vente
Service après-vente
Entretien
2-15 Gallons
Santé
622 000 000
05 31 14 14
05 31 14 14

G.T.A.
SARL au capital de 1.600
Siège social : 10, rue du
05000 GAP
R.C.S. GAP 848 51

AVIS DE PUBLI

Aux termes du procès-verbe semblée Générale en date du 27 novembre 2021, il résulte que la AUDIT, ZAC Micropolis - C Aureille - 05000 GAP, imm. RCS de GAP sous le N° 87 a été nommée en qualité de

aux comptes.
La nomination des Comptes est faite pour une période d'exercices, soit jusqu'à l'issuée qui statuera sur les comptes clos au 31 octobre 2021.
RCS : GAP

ZENTO
SARL au capital de 61.
Siège social : 20, boulevard
05000 GAP
R.C.S. GAP 492 48

AVIS DE PUBLI

Aux termes d'une AGE du 07 septembre 2021, les associés ont décidé de procéder à une réduction de capital par voie de rachat et d'annulation de 13.300 parts soit pour un montant de 13.300 € pour ramener le capital social sous condition de l'absence de toute opposition.

Puis aux termes d'une AGE du 07 septembre 2021, les associés ont décidé de modifier le statut de la société en SARL.
Articles 8 et 9.

Recevez chaque semaine la newsletter Alpes & Midi
Inscription gratuite
www.alpes-et-midi.com

IMMOBILIER
Agence
BOR
Daniel Cha

Location
Transactions

38, rue Carnot - 05000
RCS GAP B 378 11

Tél : 04 92 51

79^e AN



TGA - AVOCATS

SOCIÉTÉ D'AVOCATS AUX BARRAUX DES ALPES DE HAUTE PROVENCE ET DES HAUTES-ALPES

VENTE AUX ENCHÈRES PUBLIQUES

UN STUDIO situé au 2ème étage de la Résidence du Bois d'Aurouze, traversée Costebelle, Station de Superdevoluy, 05250 LE DEVOLUY, inoccupé.

La vente aura lieu à l'audience de Monsieur le Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de GAP, au Palais de Justice, Place Saint-Arnoux, Salle ordinaire de ses audiences, 05000 GAP :

LE JEUDI 03 FEVRIER 2022 A 14 H 00






MISE A PRIX : 20.000,00 €

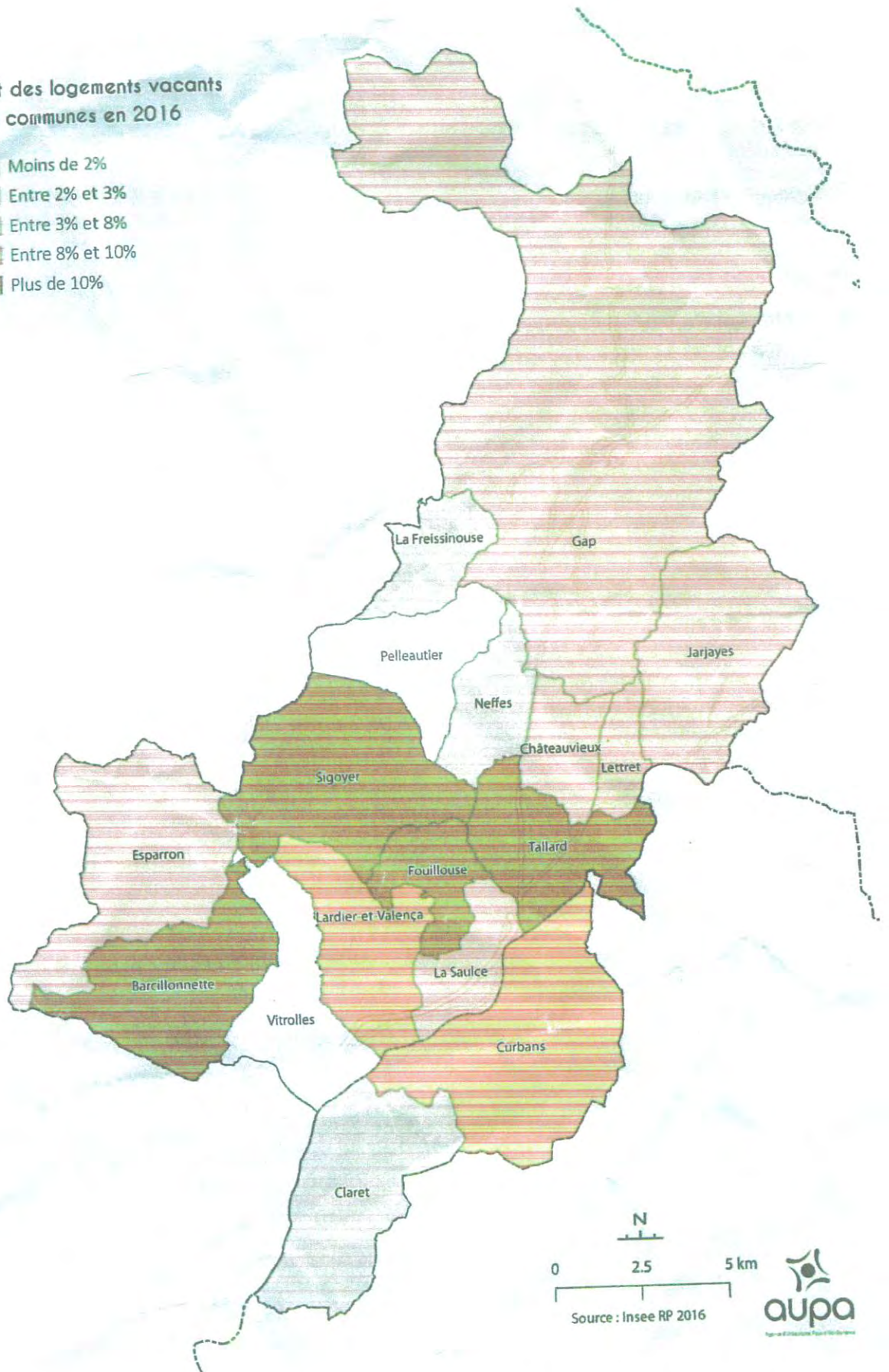
Visite des lieux : en contactant au préalable Maître Constance VIGUIER, Huissier de Justice à 05200 EMBRUN (04.92.43.07.74).

Les enchères sont fixées à la somme de 1.000,00 € et ne pourront être reçues que par ministère d'Avocat au Barreau des Hautes-Alpes après vérification de la solvabilité de l'enchérisseur et contre une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque représentant 10 % du montant de la mise à prix, sans que le montant de cette garantie puisse être inférieure à 3.000 euros. Les frais étant supportés par l'adjudicataire en sus du prix d'adjudication.

Le cahier des conditions de vente peut être consulté au Greffe de Monsieur le Juge de l'Exécution du Tribunal judiciaire de 05000 GAP (RG : 21/00015) ou sur le site internet du Cabinet de l'Avocat poursuivant (www.tga-avocats.com).

Part des logements vacants
par communes en 2016

-  Moins de 2%
-  Entre 2% et 3%
-  Entre 3% et 8%
-  Entre 8% et 10%
-  Plus de 10%



0 2.5 5 km
Source : Insee RP 2016

