

## REPUBLIQUE FRANCAISE

=====

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

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

|                                                             |                                               |
|-------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| NOMBRE DE CONSEILLERS                                       | En exercice : 43<br>Présents à la séance : 33 |
| DATE DE LA CONVOCATION                                      | 17/03/2022                                    |
| DATE DE L'AFFICHAGE PAR EXTRAIT DE LA PRESENTE DELIBERATION | 31/03/2022                                    |

**OBJET :****Révision allégée n°1 du PLU - Approbation****Étaient présents :**

M. Roger DIDIER , Mme Maryvonne GRENIER , Mme Rolande LESBROS , Mme Paskale ROUGON , M. Jean-Louis BROCHIER , Mme Catherine ASSO , M. Cédryc AUGUSTE , M. Daniel GALLAND , Mme Zoubida EYRAUD-YAAGOUN , M. Jean-Pierre MARTIN , Mme Martine BOUCHARDY , M. Vincent MEDILI , Mme Françoise DUSSERE , M. Claude BOUTRON , Mme Ginette MOSTACHI , M. Pierre PHILIP , Mme Chantal RAPIN , M. Joël REYNIER , Mme Françoise BERNERD , M. Richard GAZIGUIAN , Mme Mélissa FOULQUE , M. Alexandre MOUGIN , Mme Evelyne COLONNA , M. Fabien VALERO , Mme Sabrina CAL , M. Alain BLANC , M. Eric MONTOYA , Mme Charlotte KUENTZ , Mme Isabelle DAVID , M. Eric GARCIN , Mme Pimprenelle BUTZBACH , Mme Marie-José ALLEMAND , M. Michel BILLAUD  
Conseillers Municipaux, formant la majorité des membres en exercice.

**Excusé(es) :**

M. Olivier PAUCHON procuration à Mme Martine BOUCHARDY, M. Jérôme MAZET procuration à M. Claude BOUTRON, M. Gil SILVESTRI procuration à M. Jean-Pierre MARTIN, Mme Chiara GENTY procuration à Mme Zoubida EYRAUD-YAAGOUN, M. Bruno PATRON procuration à M. Daniel GALLAND, Mme Christiane BAR procuration à Mme Rolande LESBROS, M. Christophe PIERREL procuration à Mme Pimprenelle BUTZBACH, M. Nicolas GEIGER procuration à M. Eric GARCIN

**Absent(s) :**

Mme Solène FOREST, Mme Pauline FRABOULET

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



Le rapporteur expose :

Par délibération du Conseil Municipal du 28 juin 2019, la révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) a été prescrite. Les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation ont été complétés par délibération du 26 mars 2021.

Par délibération du Conseil Municipal du 25 juin 2021, le projet de révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) a été arrêté.

Le projet arrêté de révision allégée n°1 a été soumis pour avis à l'Autorité Environnementale, la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS), la Commission Départementale pour la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).

Le projet a également fait l'objet d'un examen conjoint des personnes publiques associées le 22 octobre 2021.

Une enquête publique s'est déroulée sur une durée de trente-six jours (36), à compter du lundi 13 décembre 2021 jusqu'au lundi 17 janvier 2022. Le dossier d'enquête publique a été mis à disposition du public à la Direction de l'Urbanisme et sur le site internet de la ville.

Sept permanences du commissaire enquêteur ont été organisées dans les locaux des services techniques municipaux, 31 route de la Justice à Gap.

36 observations ont été consignées au registre d'enquête publique.

Suite au procès-verbal de synthèse des observations du public, la collectivité a transmis sa réponse au commissaire enquêteur le 8 février 2022.

Le commissaire enquêteur a rendu son rapport et conclusions le 18 février 2022.

Ce rapport et les conclusions du commissaire enquêteur sont tenus à la disposition du public pendant un an, à la Direction de l'Urbanisme, services techniques municipaux, 31 route de la Justice à Gap et sur le site internet de la ville.

Le dossier de révision allégée n°1 du PLU soumis à approbation, tel qu'annexé à la présente délibération, est ajusté au regard des avis des personnes publiques et commissions, des observations du public et des conclusions du commissaire enquêteur.

Les réponses de la collectivité à ces avis et observations sont détaillées dans le document ci-annexé à la présente délibération.

### **Décision :**

**Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L153-32, L152-33 et L152-34, R153-12 et suivants du code de l'urbanisme,**

**Vu le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de GAP approuvé le 02/02/2018, modifié le 27/09/2019 (modification n°1), le 25/06/2021 (déclaration de projet n°1) et le 24/09/2021 (modification simplifiée n°1) ;**

**Vu la délibération du conseil municipal n°2019\_06\_46 du 28 juin 2019 prescrivant la révision allégée n°1 du PLU,**

**Vu la délibération du conseil municipal n°2021\_03\_26\_23 du 26 mars 2021, précisant les objectifs poursuivis et modalités de concertation de la révision allégée n°1 du PLU,**

**Vu la délibération du conseil municipal n°2021\_03\_26\_23 du 26 mars 2021, tirant de le bilan de la concertation et arrêtant le projet de la révision allégée n°1 du PLU,**

**Vu le dossier soumis à enquête publique ;**

**Vu le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur reçus le 18 février 2022,**

**Vu le dossier de révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme annexé à la présente délibération,**

Considérant les avis de l'autorité environnementale, des commissions et personnes publiques associées ;  
Considérant le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ;  
Considérant les observations du public émises dans le cadre de l'enquête publique ;  
Considérant la réponse de la collectivité à l'issue de l'enquête publique, annexée à la présente délibération ;  
Considérant que les modifications apportées au dossier de révision allégée n° 1 procèdent de l'enquête publique et de l'avis des personnes publiques associées,

Il est proposé sur avis favorable de la Commission de l'Urbanisme, de l'Agriculture et de la Transition Énergétique réunie le 15 mars 2022 :

Article unique : d'approuver, tel qu'il est annexé à la présente délibération, le dossier de révision allégée n° 1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Gap.

Le Plan Local d'Urbanisme, consultable à la Direction de l'Urbanisme et sur le site internet de la ville, sera consolidé en conséquence.

Le Plan Local d'Urbanisme modifié sera exécutoire dès lors qu'il aura été publié et transmis à l'autorité administrative compétente de l'État dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales.

Conformément aux articles R153-20 et R153-21 du Code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois et d'une mention dans un journal diffusé dans le département.

La présente délibération et le dossier de PLU modifié seront transmis pour notification aux personnes publiques associées.

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

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

- POUR : 34

- CONTRE : 6

Mme Charlotte KUENTZ, M. Christophe PIERREL, Mme Isabelle DAVID, M. Eric GARCIN, Mme Pimprenelle BUTZBACH, M. Nicolas GEIGER

- SANS PARTICIPATION : 1

Mme Marie-José ALLEMAND

La Maire-Adjointe



Maryvonne GRENIER

Transmis en Préfecture le : - 4 AVR. 2022

Affiché ou publié le : - 4 AVR. 2022



# PLAN LOCAL D'URBANISME

## Révision allégée n°1 Notice explicative

PREFET DES HAUTES-ALPES  
ARRIVEE

04 AVR. 2022

COURRIER N° 2

Approuvé par délibération du Conseil Municipal du 2 février 2018

Modification n°1 approuvée par délibération du Conseil Municipal du 27 septembre 2019

Déclaration de Projet n°1 emportant mise en compatibilité du PLU approuvée par délibération du Conseil Municipal du 25 juin 2021

Modification Simplifiée n°1 approuvée par délibération du Conseil Municipal du 24 septembre 2021

Révision Allégée n°1 approuvée par délibération du Conseil Municipal du 24 mars 2022

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



## 1) Propositions de modifications définitives à l'issue de l'enquête publique.....4

|                                                                                                                                                                                        |    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Modification n°01 : création d'une zone UH sur le secteur de Charance (parcelles DN 453, 454, 455, 456, 460, 461, 552 et 553) .....                                                    | 4  |
| Modification n°02 : création d'une zone UE_a sur le secteur de «Lachaup» (parcelles BP 19, 22, 33, 165, 173, 174, 175, 176, 256, 257) .....                                            | 7  |
| Modification n°03 : réduction de zone humide et reclassement en zone UD sur le secteur Haute Tourronde (parcelle BS95) .....                                                           | 9  |
| Modification n°04 : extension de la zone UH sur le secteur des Freyssets (DY240). .....                                                                                                | 10 |
| Modification n°05 : création d'une zone UD sur le secteur de Charance (parcelle EH 47) .....                                                                                           | 11 |
| Modification n°06 : extension de la zone UH sur le secteur des Meyères (DY 245) .....                                                                                                  | 13 |
| Modification n°7 : modification d'une zone UBq en zone UC sur le secteur de la Polyclinique (parcelle CY140) .....                                                                     | 14 |
| Modification n°08: modification du Périmètre en Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG) du Haut Gap (parcelles AK 92, 93, 94 et 95) .....                                       | 15 |
| Modification n°09: création d'un emplacement réservé pour création d'un bassin de rétention sur le secteur Chapelet (parcelles AV 260 et 261) .....                                    | 16 |
| Modification n°10 : extension de la zone UE_q sur le secteur Moulin du Pré (parcelles BM 250, 383, 385, 387 et BN 304, 378) .....                                                      | 17 |
| Modification n°11 : modification d'une zone UE en zone UC sur le secteur de PATAC parcelles BZ 136, 154, 158, 186 et 187) .....                                                        | 18 |
| Modification n°12 : modifications aux abords de l'emplacement réservé Rocade sur le secteur Eyssagnières .....                                                                         | 19 |
| Modification n°13 : création d'une zone 1AUc sur le secteur de Chaudefeuille (parcelle DP81) .....                                                                                     | 21 |
| Modification n°14 : inscription d'une Trame Verte pour préserver un espace vert de respiration, rue des Thermes (parcelle CL 9) .....                                                  | 23 |
| Modification n°15 : extension de la zone N sur le secteur de la Basse Tourronde (parcelle BO 90) .....                                                                                 | 24 |
| Modifications n°16 et 17 : reclassement de terrains en zone naturelle N (parcelle EI 841) / extension de la zone constructible UC, secteur des Hauts de Varsie (parcelle EI 582) ..... | 25 |
| Modification n°18 : reclassement d'une parcelle en zone Ac, secteur Clos de Charance (parcelle DZ820) .....                                                                            | 28 |
| Modification n°19 : suppression d'une partie d'emprise réservée sur la rue Charles Aurouze - ER n°67 (parcelles CV 60, 223, 224 et 225) .....                                          | 29 |
| Modification n°20 : création d'un emplacement réservé en vue d'un nouvel accès sécurisé, secteur Villard (parcelles BP 187 et 270) .....                                               | 30 |
| Modification n°21 : extension de la zone UD sur le secteur de la Garde (parcelle DX126) .....                                                                                          | 31 |
| Modification n°22 : extension de la zone UG sur le secteur de Belle Aureille (parcelles BT221, 223, 230 et 494) ....                                                                   | 32 |
| Modification n°23 : modifications aux abords de l'emplacement réservé Rocade sur le secteur Reyberte (parcelles 125AL400, 402, 433, 436) .....                                         | 33 |
| Modification n°24 : extension de la zone Ac sur le secteur de Sainte-Marguerite (parcelle BE 646) .....                                                                                | 34 |
| Modification n°25 : identification de bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zone agricole (AT43) .....                                                     | 35 |
| Modification n°26 : identification de bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zone agricole (EH168) .....                                                    | 36 |

|                                                                                                                                    |    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Modification n°27 : extension de la zone Ac sur le secteur de Charance (parcelles EH 184 et 185).....                              | 38 |
| Modification n°28 : reclassement d'une zone UC en zone UTc sur le secteur de la Descente (parcelles AI 375, 376, 377 et 378) ..... | 40 |
| Modification n°29 : extension de la zone UD sur le secteur des Emeyères (parcelles BK 350 et 354) .....                            | 41 |
| Modification n°30 : extension de la zone 1AUc sur le secteur Chapelet (parcelle AX91) .....                                        | 42 |
| Modification n°31 : règlement - amélioration de la compréhension, modifications et compléments .....                               | 43 |

## **2) Propositions de modifications complémentaires procédant de l'enquête publique.. 45**

|                                                                                                                                               |    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Modification n°32 : reclassement des parcelles 125 AK 132, 133, 398, 399, 401, 482, 486, 491, 494, 496 et 498 en zone agricole, Romette ..... | 45 |
| Modification n°33 : modification du règlement de PLU en vue de favoriser la densification par intervention dans le bâti existant .....        | 46 |
| Modification n°34 : modification de l'Orientatation d'Aménagement et de Programmation «Habitat - Mixité sociale» ..                           | 47 |

## **3) Récapitulatif des modifications apportées au dossier définitif de la révision allégée n°1 et impact en matière de zonage ..... 48**

## **4) Respect des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable 50**

## **5) Réponses de la collectivité suite à remise du procès-verbal de synthèse des observations du public ..... 52**

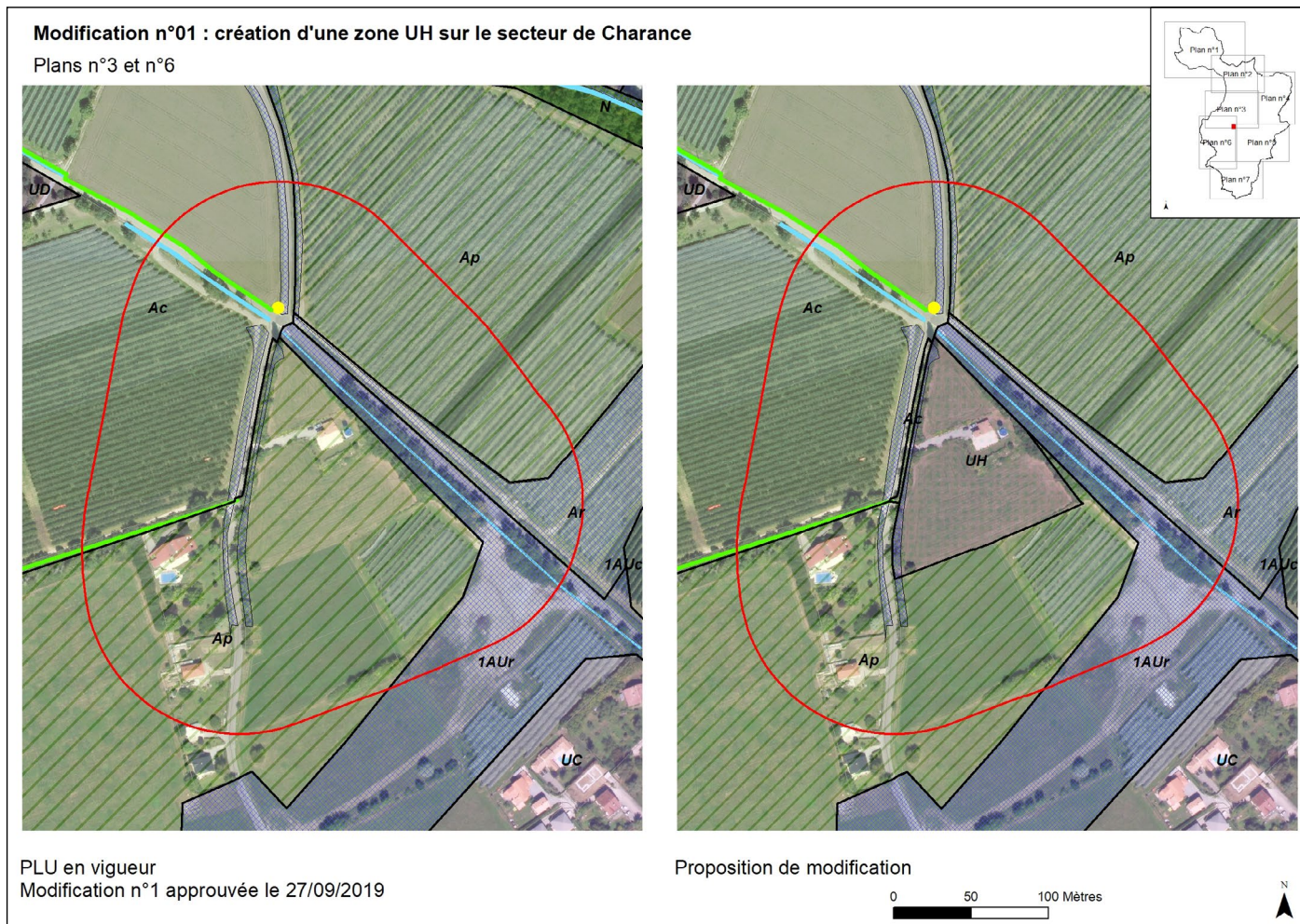


# 1) Propositions de modifications définitives à l'issue de l'enquête publique

## Modification n°01 : création d'une zone UH sur le secteur de Charance (parcelles DN 453, 454, 455, 456, 460, 461, 552 et 553)

### Rappel de la proposition soumise à enquête publique

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



### Avis du commissaire enquêteur

« 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 le 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 paysagère 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 3000m<sup>2</sup>.

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.»

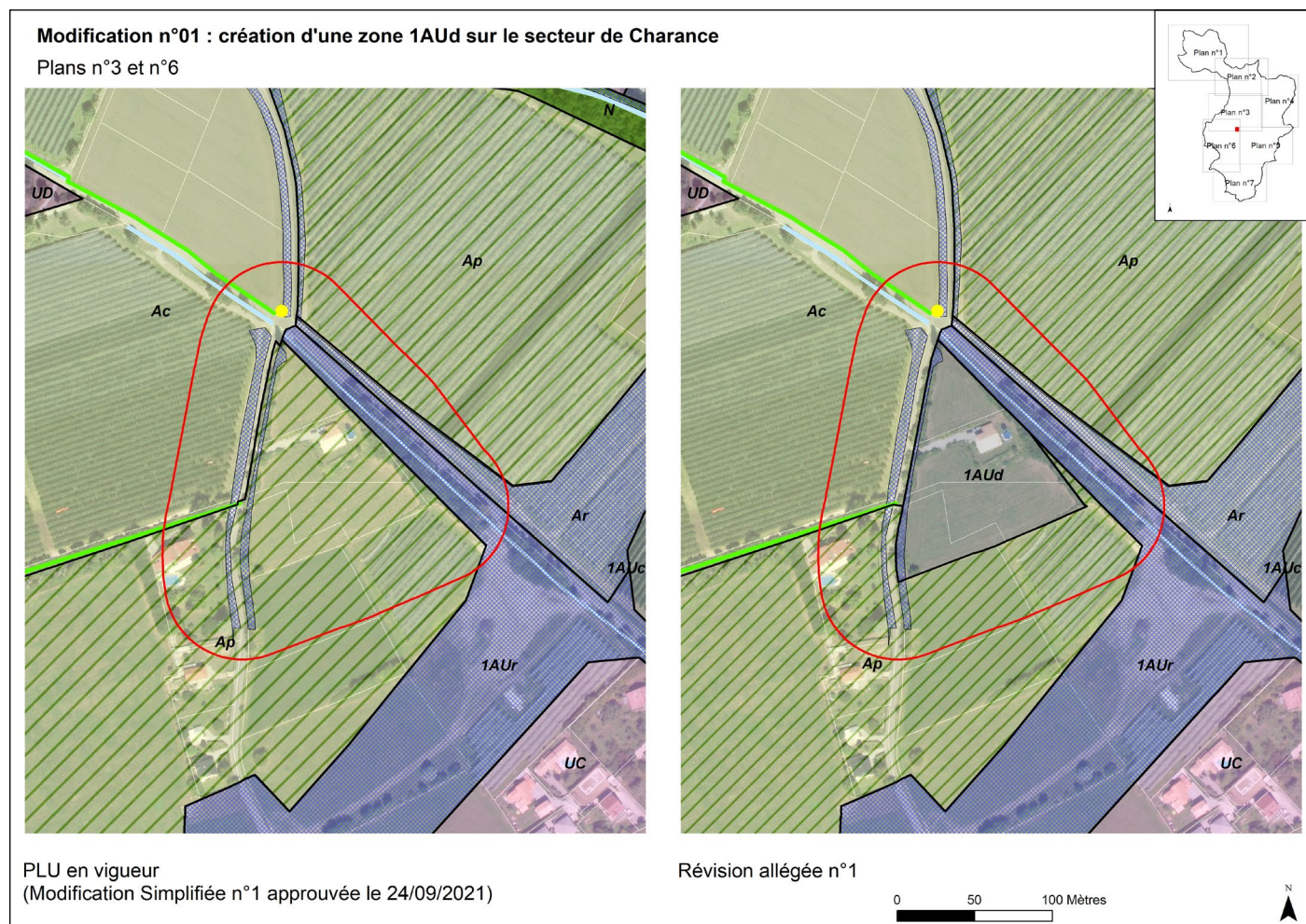
➔ AVIS FAVORABLE SOUS RÉSERVE d'une part d'une densité d'habitat plus importante et d'autre part de mesures d'intégration paysagère et architecturale permettant de faire en sorte que le site une fois construit ne soit pas visible depuis la Rocade ou la route menant à Charance.

En cohérence avec l'avis du commissaire enquêteur, il est proposé au conseil municipal d'ajuster la proposition de modification n°1 en vue :

- ➔ de proposer une densité plus importante : création d'une zone 1AUd (au lieu d'une zone UH à constructibilité limitée). Ce classement permettra d'atteindre un objectif de 15 logements à l'hectare. 7 logements seront ainsi attendus à l'échelle de la zone 1AU créée.
- ➔ de renforcer les mesures d'intégration paysagère par la création d'une OAP de secteur : «OAP n°42 - CHARANCE», telle qu'exposée ci-après.

### **Proposition modifiée soumise à l'approbation du conseil municipal**

- Création d'une zone 1AUd pour environ 1 hectare, 7 logements attendus.





► Impact définitif en matière de zonage

| Modification de zonage en ha |    |
|------------------------------|----|
| Ap                           | -1 |
| 1AUd                         | +1 |

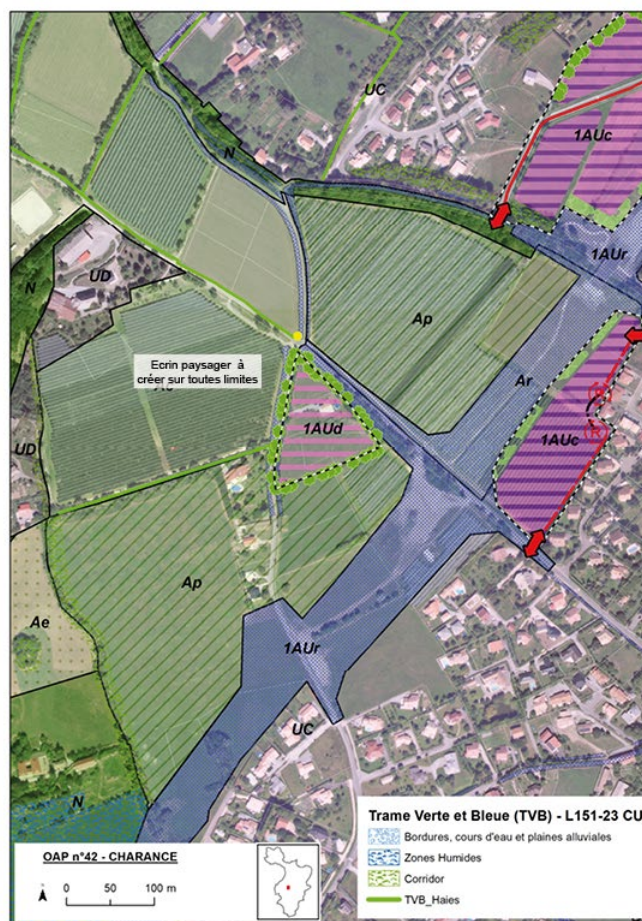
► Création d'une OAP de secteur : «OAP n°42 - CHARANCE», précisant les conditions d'aménagement suivantes :

«Environ 7 logements attendus

- sur l'ensemble des limites périmétriques de la zone 1AU, les principes de traitement paysager déterminés par le règlement de PLU seront renforcés. Une haie paysagère dense, constituée d'un ensemble composites d'arbres de haute tige et d'arbustes devra être réalisée en vue de constituer une véritable écrin paysager.»

LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION PAR SECTEUR

|                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| OAP                      | ► N°42 - CHARANCE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Zone PLU                 | Zone 1AUd                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Vocation de la Zone      | Dominante Habitat : 15 logts / ha<br>Individuel type rural, maison de village... jusqu'à R+2                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Conditions d'aménagement | Environ 7 logements attendus<br>- sur l'ensemble des limites périmétriques de la zone 1AU, les principes de traitement paysager déterminés par le règlement de PLU seront renforcés. Une haie paysagère dense, constituée d'un ensemble composites d'arbres de haute tige et d'arbustes devra être réalisée en vue de constituer une véritable écrin paysager |



Ville de Gap - PLU - OAP - Révision Allégée n°1 approuvée le 24/03/2022

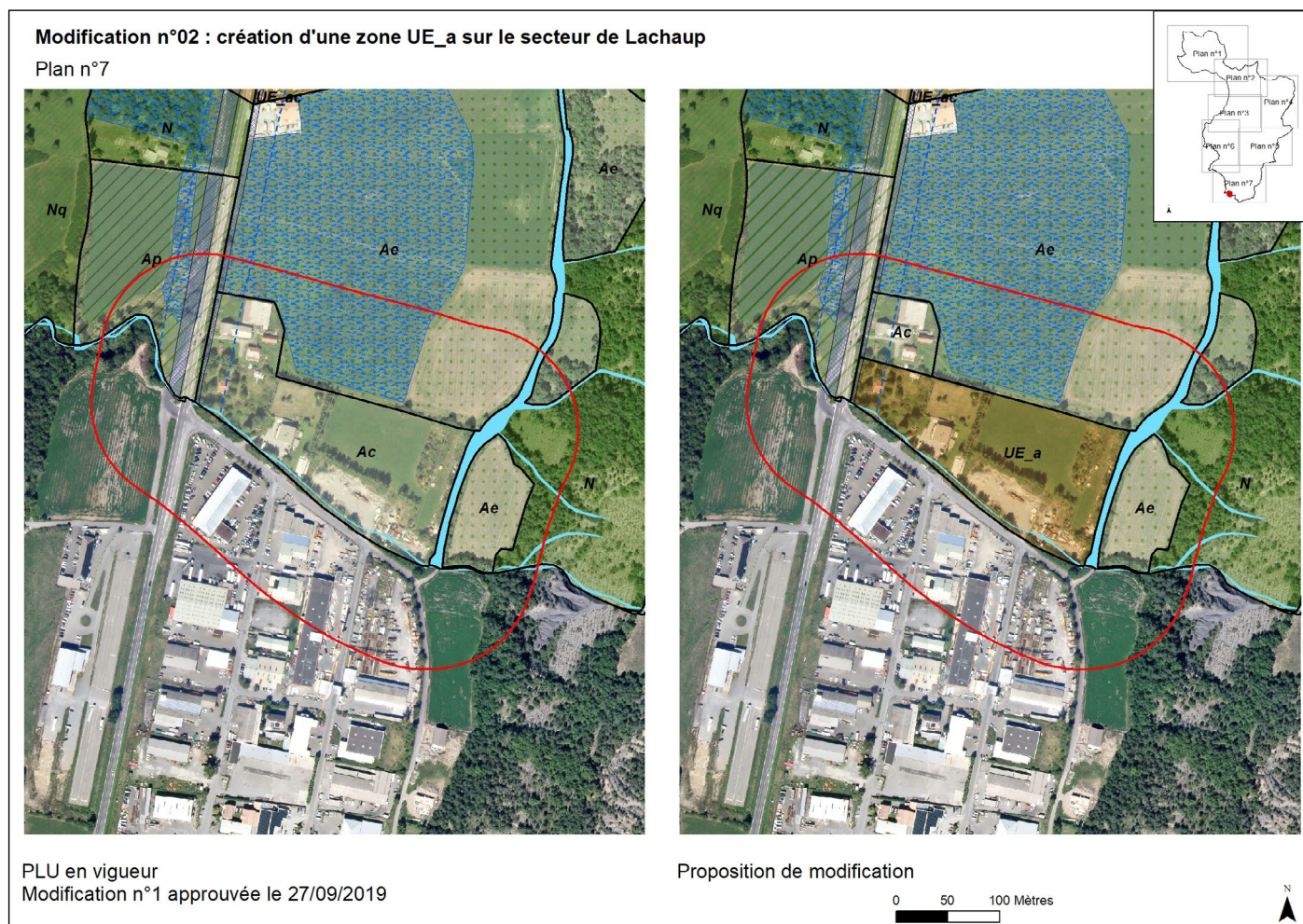
64



# **Modification n°02 : création d'une zone UE\_a sur le secteur de «Lachaup» (parcelles BP 19, 22, 33, 165, 173, 174, 175, 176, 256, 257)**

## **Rappel de la proposition soumise à enquête publique**

Il s'agit de reclasser en zone «UE\_a» 6 propriétés pour environ 2,6 ha, pour autoriser l'implantation d'activités économiques. Cette zone est située en limite de commune, en continuité de la zone d'activité de Chateaufieux, ce qui permettra un renforcement de l'offre «économique» sur le secteur, en bénéficiant d'infrastructures déjà existantes. Un giratoire viendra, à terme, sécuriser le débouché sur la RN85.



► Impact en matière de zonage :

| Modification de zonage en ha |       |
|------------------------------|-------|
| Ac                           | - 2.6 |
| UE_a                         | + 2.6 |

## **Avis du commissaire enquêteur**

« La zone est située en limite de la zone d'activité de la commune voisine de Chateaufieux. 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.»

➔ AVIS FAVORABLE

Il est confirmé que cette modification n'affecte pas de zones humides telles qu'identifiées au PLU en vigueur.

La modification n°2, telle qu'initialement proposée, est soumise à l'approbation du Conseil Municipal.

Pour prendre en compte l'avis des personnes publiques en vue de l'intégration paysagère de l'opération, il est proposé au conseil municipal de compléter la proposition de modification n°2 par la création d'une OAP de secteur : «OAP n°43 - ZA LACHAUP SUD» telle qu'exposée ci-après.

### **Proposition modifiée soumise à l'approbation du conseil municipal**

► Création d'une OAP de secteur : «OAP n°43 - ZA LACHAUP SUD», précisant les conditions d'aménagement suivantes :

«En partie Est de la zone :

- urbanisation sous réserve d'une opération d'ensemble et d'un règlement de lotissement ou cahier de recommandations architecturales et paysagères,
- accès et équipements à mutualiser,

Aménagement d'une zone tampon paysagère le long de la RN85.

Traitement qualitatif des façades, vitrines, et espaces libres visibles depuis l'espace public.»

Pour mémoire, comme pour l'ensemble des OAP de secteurs, un traitement paysager en limite doit être créé ou renforcé en limites périmétriques de la zone. Le règlement de PLU en zone UE précise qu'une zone tampon paysagère de 4m doit être constituée en limite d'une zone agricole et naturelle.

#### **LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION PAR SECTEUR**

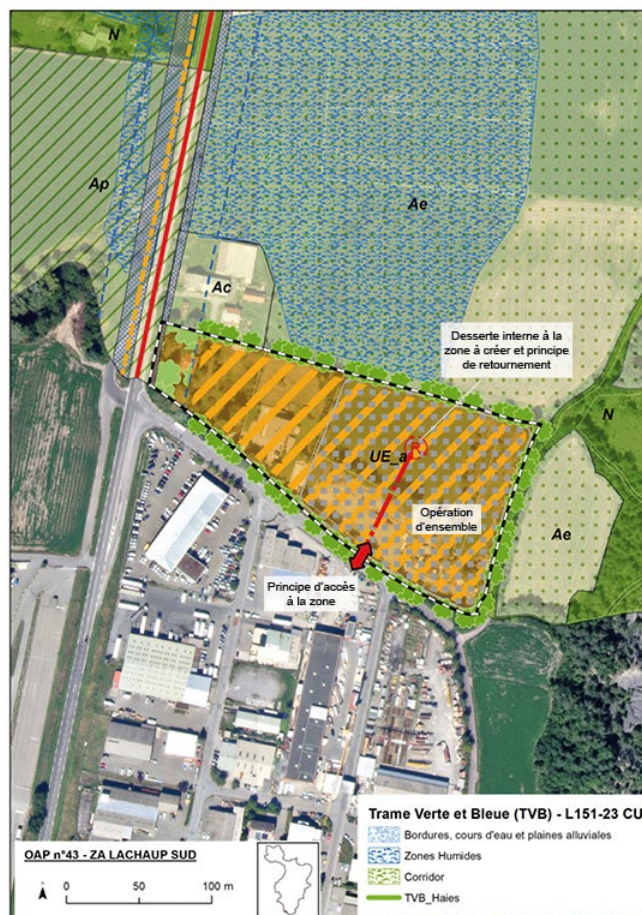
|                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|--------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| OAP                      | ► N°43 - ZA LACHAUP SUD                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Zone PLU                 | Zone UE_a                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Vocation de la Zone      | Dominante «Activités économiques» : industrie (et artisanat de production), entrepôt, commerce de «gros»                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Conditions d'aménagement | En partie Est de la zone : <ul style="list-style-type: none"> <li>- urbanisation sous réserve d'une opération d'ensemble et d'un règlement de lotissement ou cahier de recommandations architecturales et paysagères,</li> <li>- accès et équipements à mutualiser,</li> </ul> Aménagement d'une zone tampon paysagère le long de la RN85.<br>Traitement qualitatif des façades, vitrines, et espaces libres visibles depuis l'espace public. |

Se reporter également aux OAP Générales thématiques.

Principe d'aménagement de la marge de recul de 35m / axe de la RN85



-  Traitement végétal à créer ou à conforter
-  Activités économiques

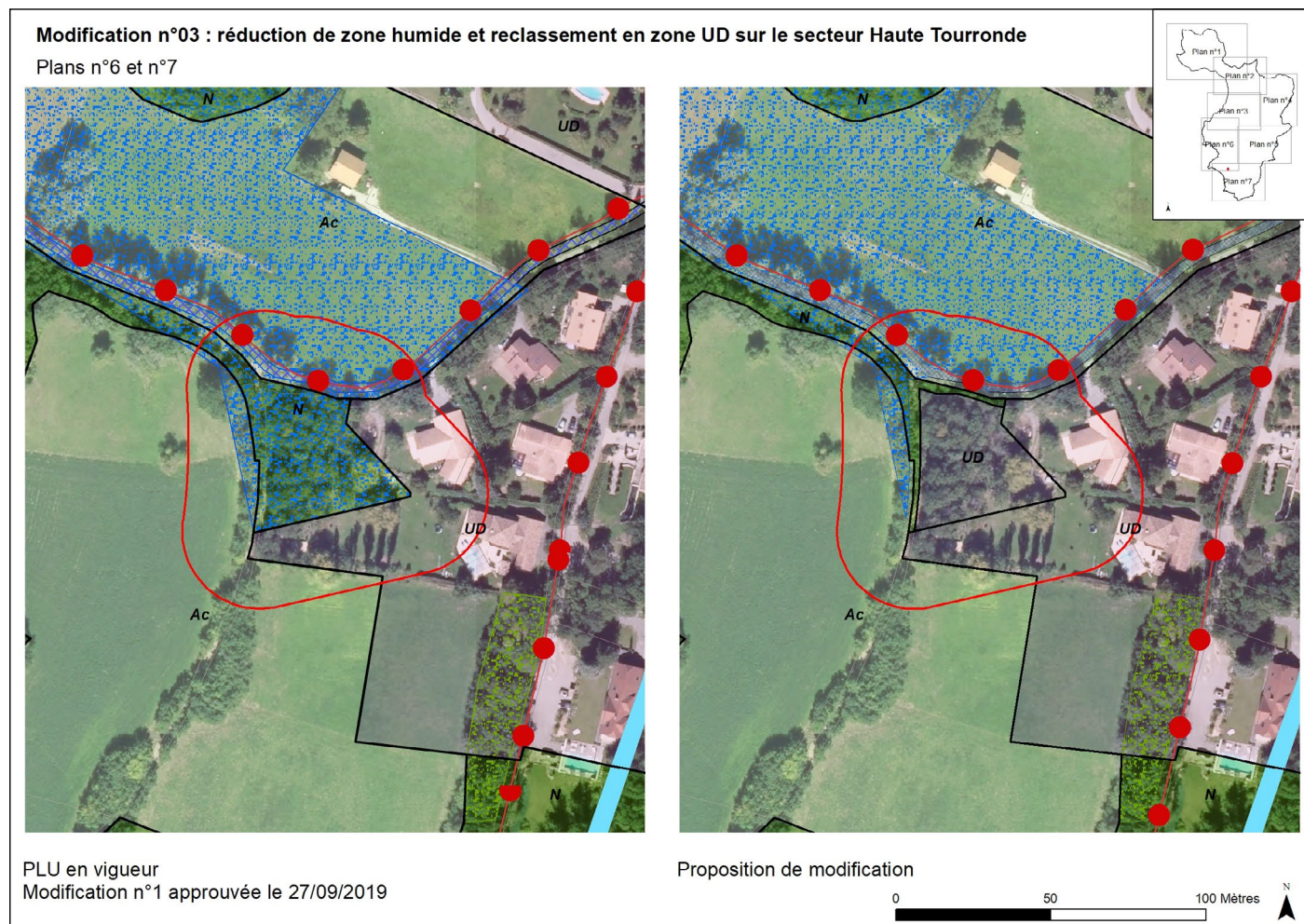




# **Modification n°03 : réduction de zone humide et reclassement en zone UD sur le secteur Haute Tourronde (parcelle BS95)**

## **Rappel de la proposition soumise à enquête publique**

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



### ► Impact en matière de zonage

| Modification de zonage en ha |        |
|------------------------------|--------|
| N                            | - 0.14 |
| UD                           | + 0.14 |

## **Avis du commissaire enquêteur**

«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.»

➡ AVIS FAVORABLE

En cohérence avec l'avis du commissaire enquêteur, la modification n°3, telle qu'initialement proposée, est soumise à l'approbation du Conseil Municipal.



## Modification n°04 : extension de la zone UH sur le secteur des Freyssets (DY240).

### Rappel de la proposition soumise à enquête publique

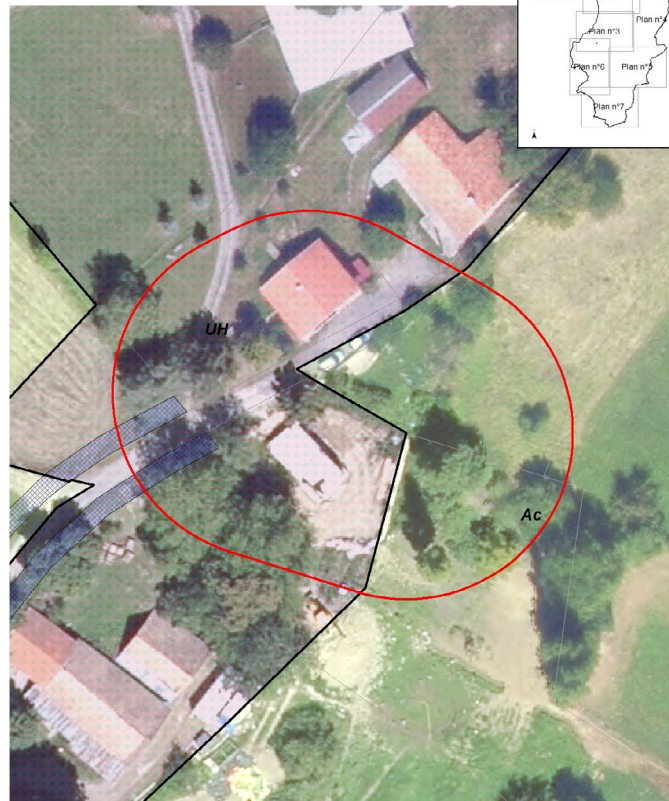
Il s'agit de reclasser en zone UH (constructibilité limitée) environ 36m<sup>2</sup> attenant à la zone, actuellement classés en zone agricole Ac, afin d'autoriser la rénovation / extension d'une bâtisse existante (le prospect par rapport à la limite de la zone agricole remettant en cause le projet de rénovation).

#### Modification n°04 : extension de la zone UH sur le secteur des Freyssets

Plans n°3 et n°6



PLU en vigueur  
Modification n°1 approuvée le 27/09/2019



Proposition de modification

#### ► Impact en matière de zonage

| Modification de zonage en ha |        |
|------------------------------|--------|
| Ac                           | -0.003 |
| UH                           | +0.003 |

### Avis du commissaire enquêteur

«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.»

➡ AVIS FAVORABLE

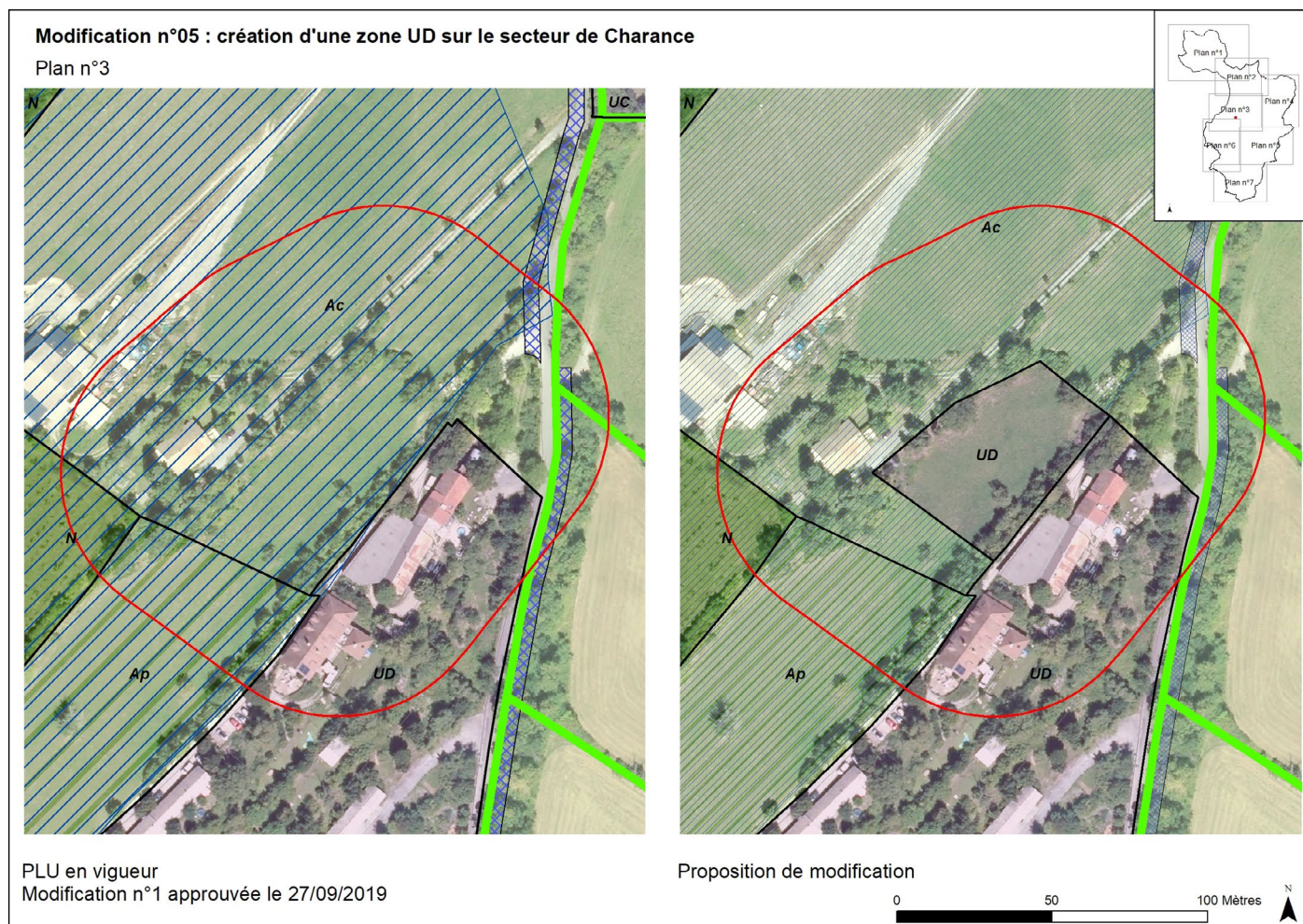
La modification n°4, telle qu'initialement proposée, est soumise à l'approbation du Conseil Municipal.



## Modification n°05 : création d'une zone UD sur le secteur de Charance (parcelle EH 47)

### Rappel de la proposition soumise à enquête publique

Il s'agit de reclasser en zone UD environ 2500m<sup>2</sup> actuellement classés en zone agricole Ac pour autoriser un projet d'habitat en continuité d'un groupe de constructions existantes.



#### ► Impact en matière de zonage

| Modification de zonage en ha |       |
|------------------------------|-------|
| Ac                           | -0.25 |
| UD                           | +0.25 |

### Avis du commissaire enquêteur

« 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 1000m<sup>2</sup> 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.»

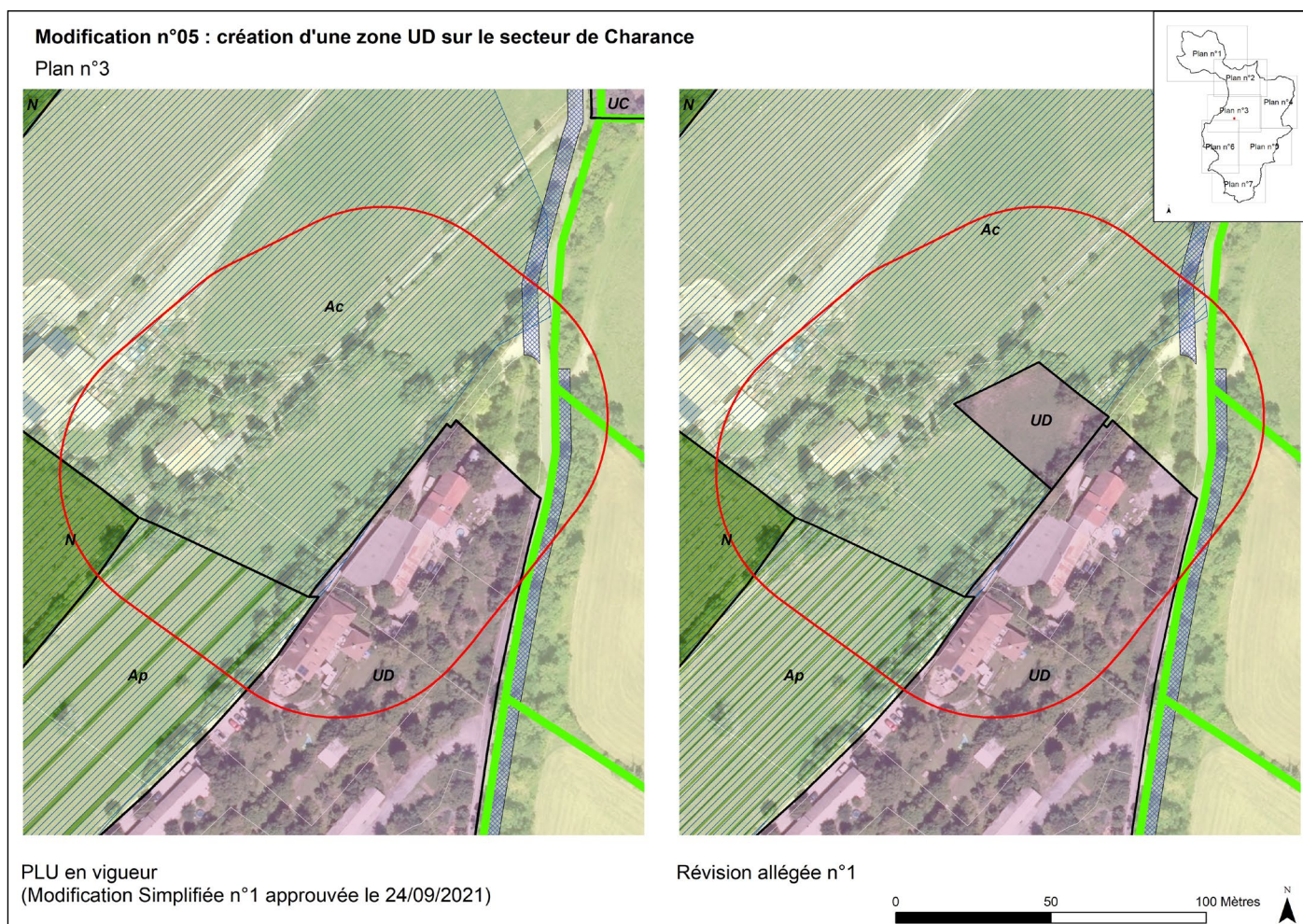
➔ AVIS FAVORABLE SOUS RESERVE de limiter la constructibilité à une surface d'environ 1000 m<sup>2</sup> à prendre à l'Est de la parcelle à sa limite avec la parcelle EH 514.

En cohérence avec l'avis du commissaire enquêteur, il est proposé au conseil municipal d'ajuster la proposition de modification n°5 par la réduction de la zone UD initialement proposée, pour une surface d'environ 1000m<sup>2</sup> à l'Est.

En ce qui concerne la définition de mesures d'intégration paysagère, il est rappelé le panel de dispositions existantes au PLU en la matière : OAP générale en matière de qualité paysagère des projets et dispositions règlementaires (traitement des limites séparatives de l'opération; création d'une zone tampon paysagère de 4m en limite d'une zone agricole ou naturelle; préservation des arbres et massifs de hautes tiges, terrasses naturelles, talus, etc; plantation d'un arbre de haute tige pour 150m<sup>2</sup> de terrain...).

### **Proposition modifiée soumise à l'approbation du conseil municipal**

► Création d'une zone UD pour environ 1000m<sup>2</sup>.



► Impact définitif en matière de zonage

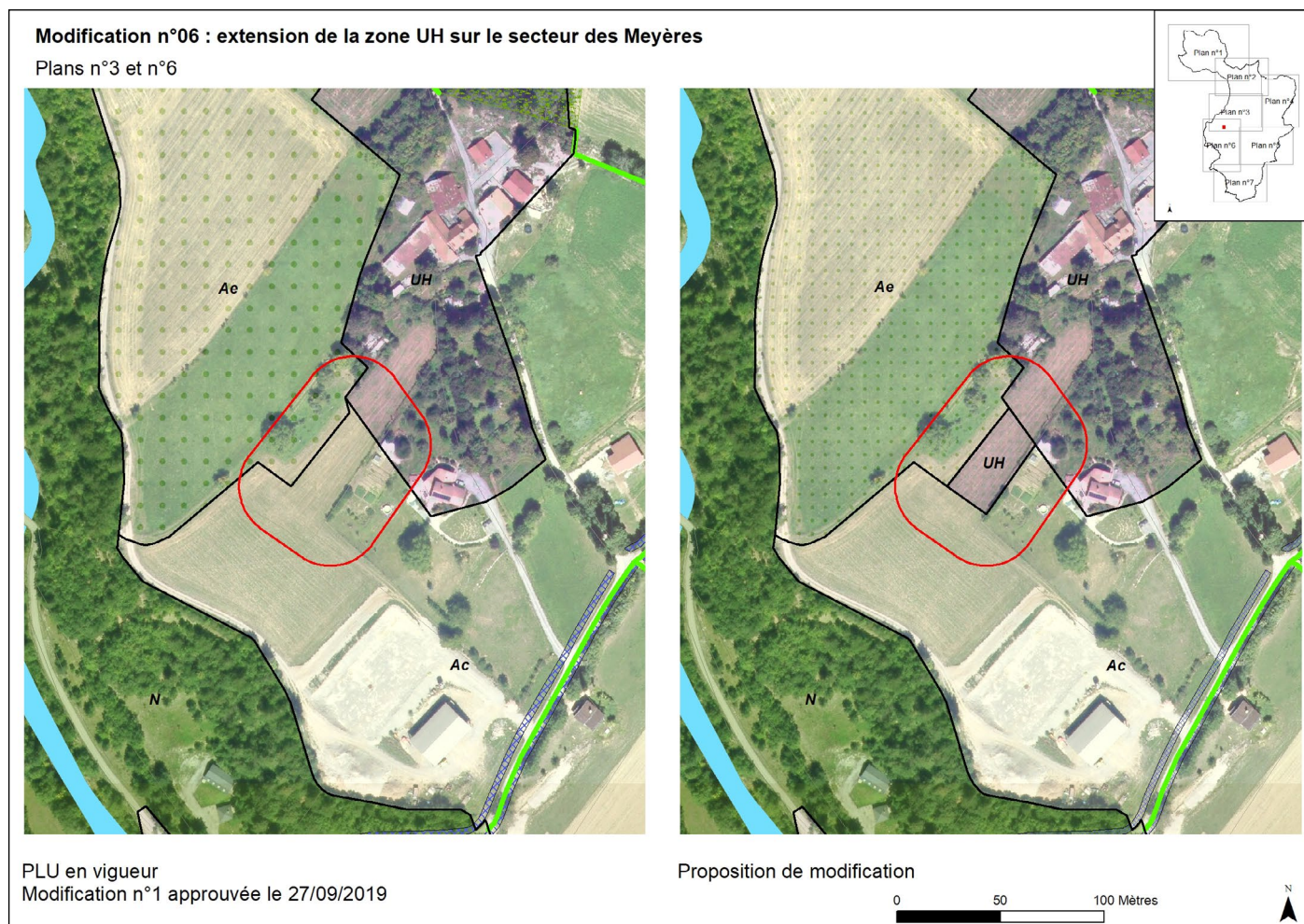
| Modification de zonage en ha |      |
|------------------------------|------|
| Ac                           | -0.1 |
| UD                           | +0.1 |



## Modification n°06 : extension de la zone UH sur le secteur des Meyères (DY 245)

### Rappel de la proposition soumise à enquête publique

Il s'agit de reclasser en zone UH (constructibilité limitée) environ 1000m<sup>2</sup> actuellement classés en zone agricole Ac pour autoriser un projet d'habitat en continuité d'un groupe de constructions existantes.



#### ► Impact en matière de zonage

| Modification de zonage en ha |      |
|------------------------------|------|
| Ac                           | -0.1 |
| UH                           | +0.1 |

### Avis du commissaire enquêteur

«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 1000m<sup>2</sup>, font que ce projet de modification ne paraît contrevenir en rien aux prescriptions légales ou réglementaires.»

➡ AVIS FAVORABLE

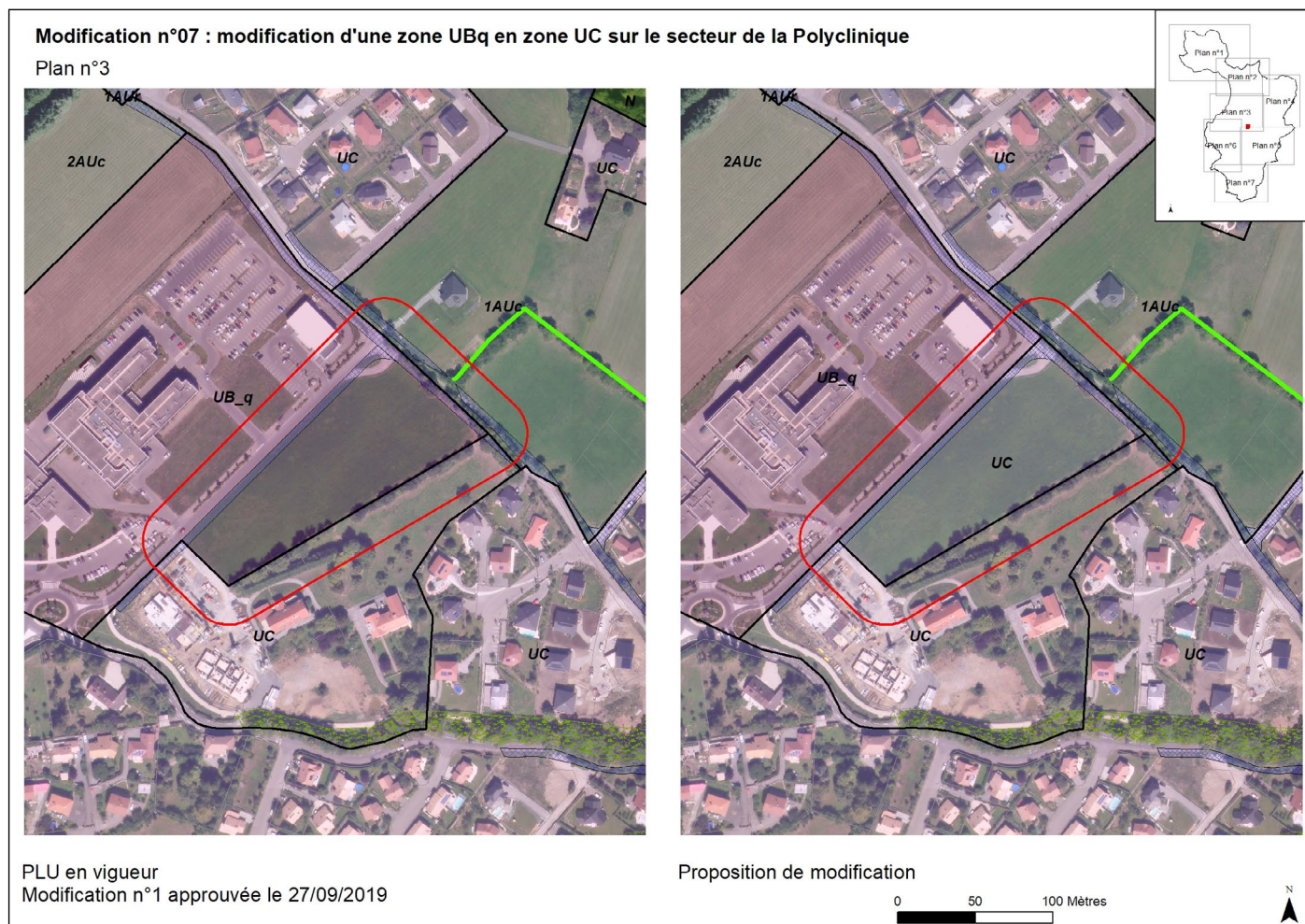
En cohérence avec l'avis du commissaire enquêteur, la modification n°6 telle qu'initialement proposée est soumise à l'approbation du Conseil Municipal.



## Modification n°7 : modification d'une zone UBq en zone UC sur le secteur de la Polyclinique (parcelle CY140)

### Rappel de la proposition soumise à enquête publique

Initialement dédiés à l'accueil d'équipements d'intérêt collectif 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 logts/ha) pour autoriser le développement de l'habitat en continuité du tissu existant, en bénéficiant d'infrastructures existantes.



#### ► Impact en matière de zonage

| Modification de zonage en ha |      |
|------------------------------|------|
| UB_q                         | -1.2 |
| UC                           | +1.2 |

### Avis du commissaire enquêteur

«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.»

➡ AVIS FAVORABLE

La modification n°7, telle qu'initialement proposée, est soumise à l'approbation du Conseil Municipal.



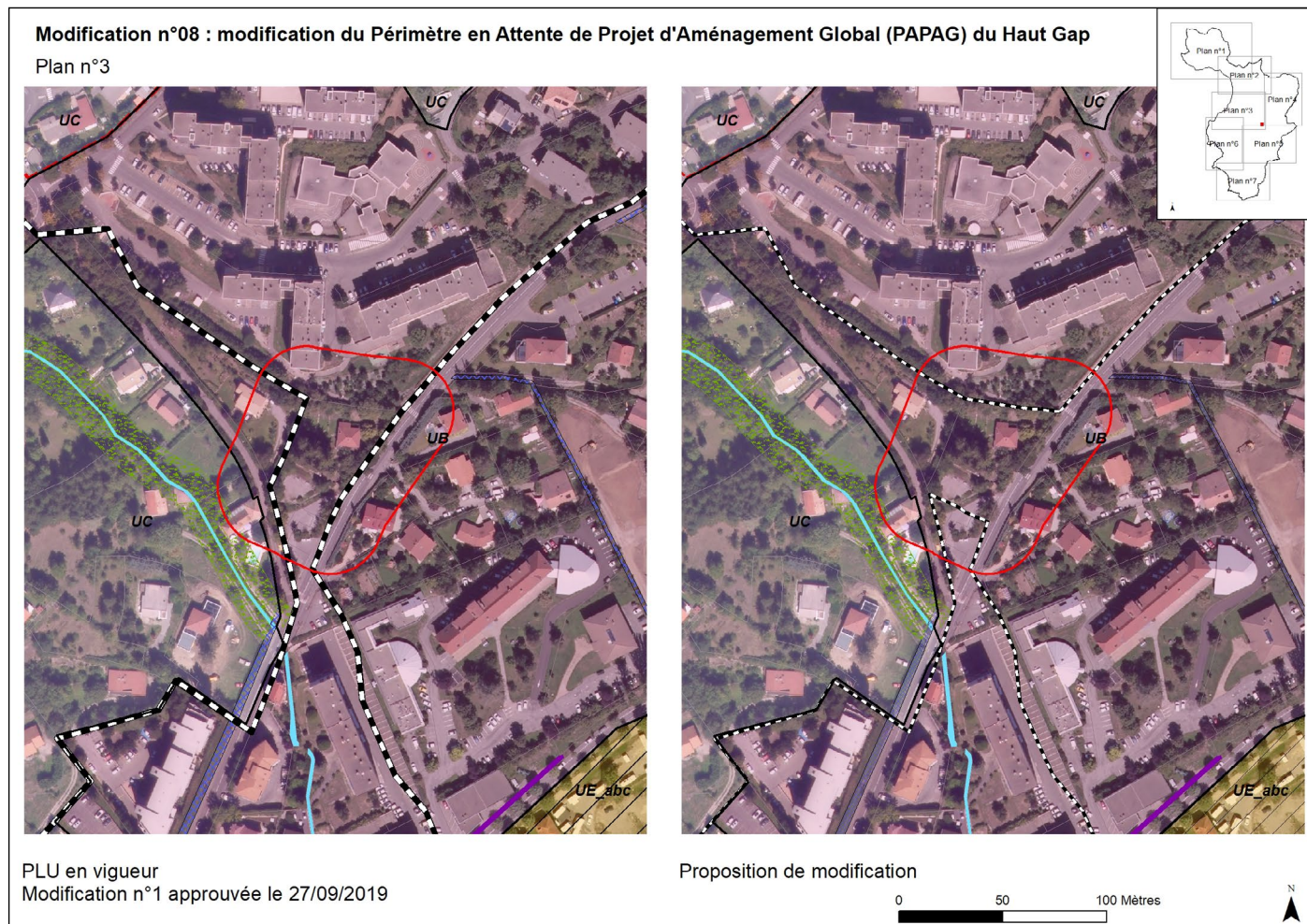
## Modification n°08: modification du Périmètre en Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG) du Haut Gap (parcelles AK 92, 93, 94 et 95)

### Rappel de la proposition soumise à enquête publique

Il s'agit d'ajuster le «périmètre en attente d'un projet d'aménagement global» (PAPAG) délimité sur le quartier du Haut-Gap, afin de permettre l'instruction d'un projet opérationnel.

Suite à mise en demeure d'acquérir le terrain par la propriétaire du terrain, à laquelle la collectivité n'a pas donné suite, le périmètre en question ne peut plus être opposé à un projet.

Aucun impact en matière de zonage.



### Avis du commissaire enquêteur :

*«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.»*

► AVIS FAVORABLE

La modification n°8, telle qu'initialement proposée, est soumise à l'approbation du Conseil Municipal.



## Modification n°09: création d'un emplacement réservé pour création d'un bassin de rétention sur le secteur Chapelet (parcelles AV 260 et 261)

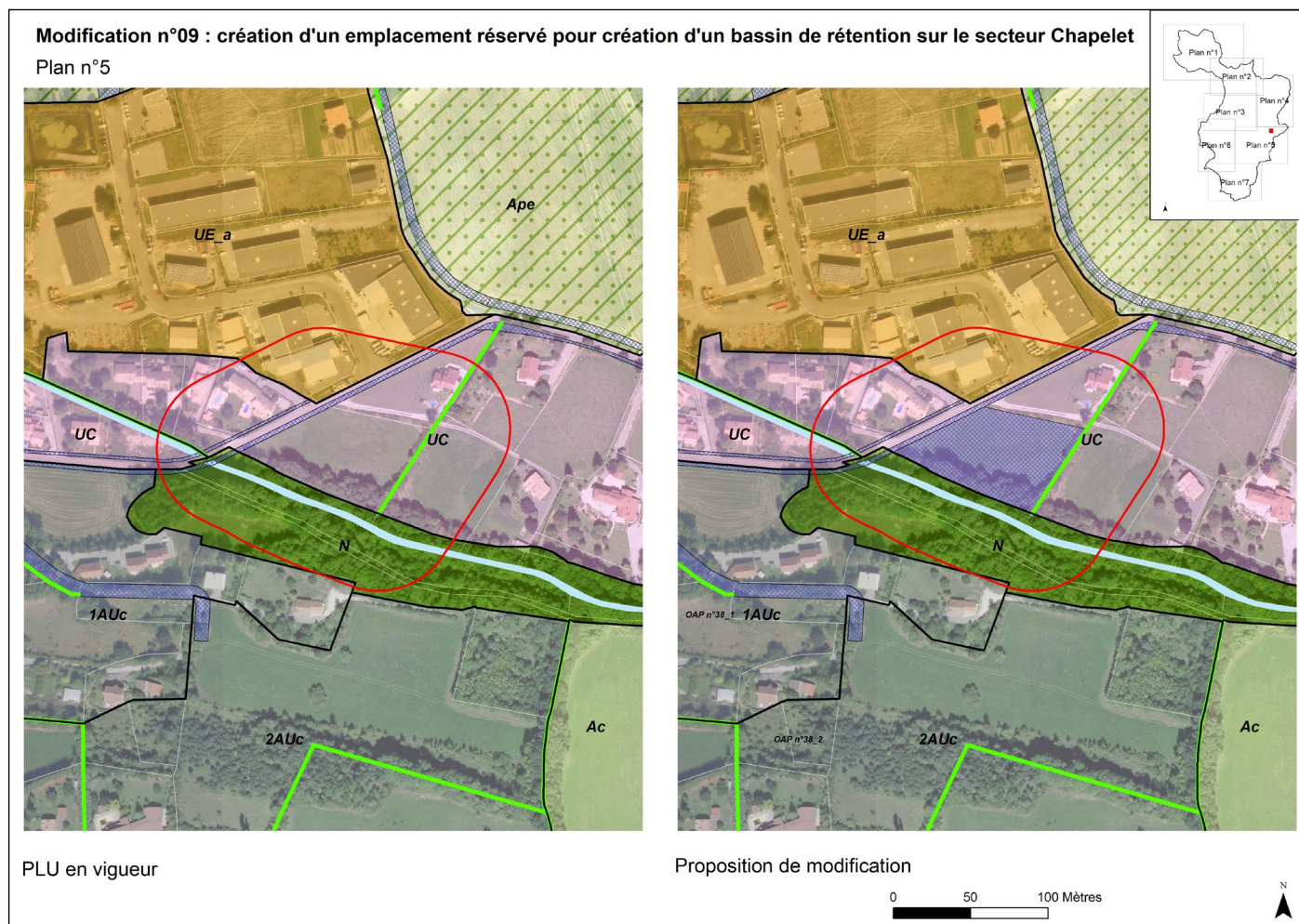
### Rappel de la proposition soumise à enquête publique

Il s'agit de créer en emplacement réservé sur une propriété communale d'environ 5000m<sup>2</sup>, identifiée comme tel à l'ancien document d'urbanisme et classée par erreur au PLU en vigueur en zone d'habitat «classique».

Il s'agit de prendre en compte la création d'un bassin de rétention permettant d'améliorer / prévenir le risque «inondation» aux abords et en aval du ruisseau de la Madeleine.

Il est proposé la création de l'emplacement réservé «ER n°129 : bassin de rétention - bénéficiaire : commune», dans la liste des emplacements réservés annexée au règlement écrit.

Aucun impact en matière de zonage.



### Avis du commissaire enquêteur :

«Il s'agit de créer un emplacement réservé sur une propriété communale de 5000 m<sup>2</sup>, 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'a 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.»

➡ Avis favorable

La modification n°9, telle qu'initialement proposée, est soumise à l'approbation du Conseil Municipal.

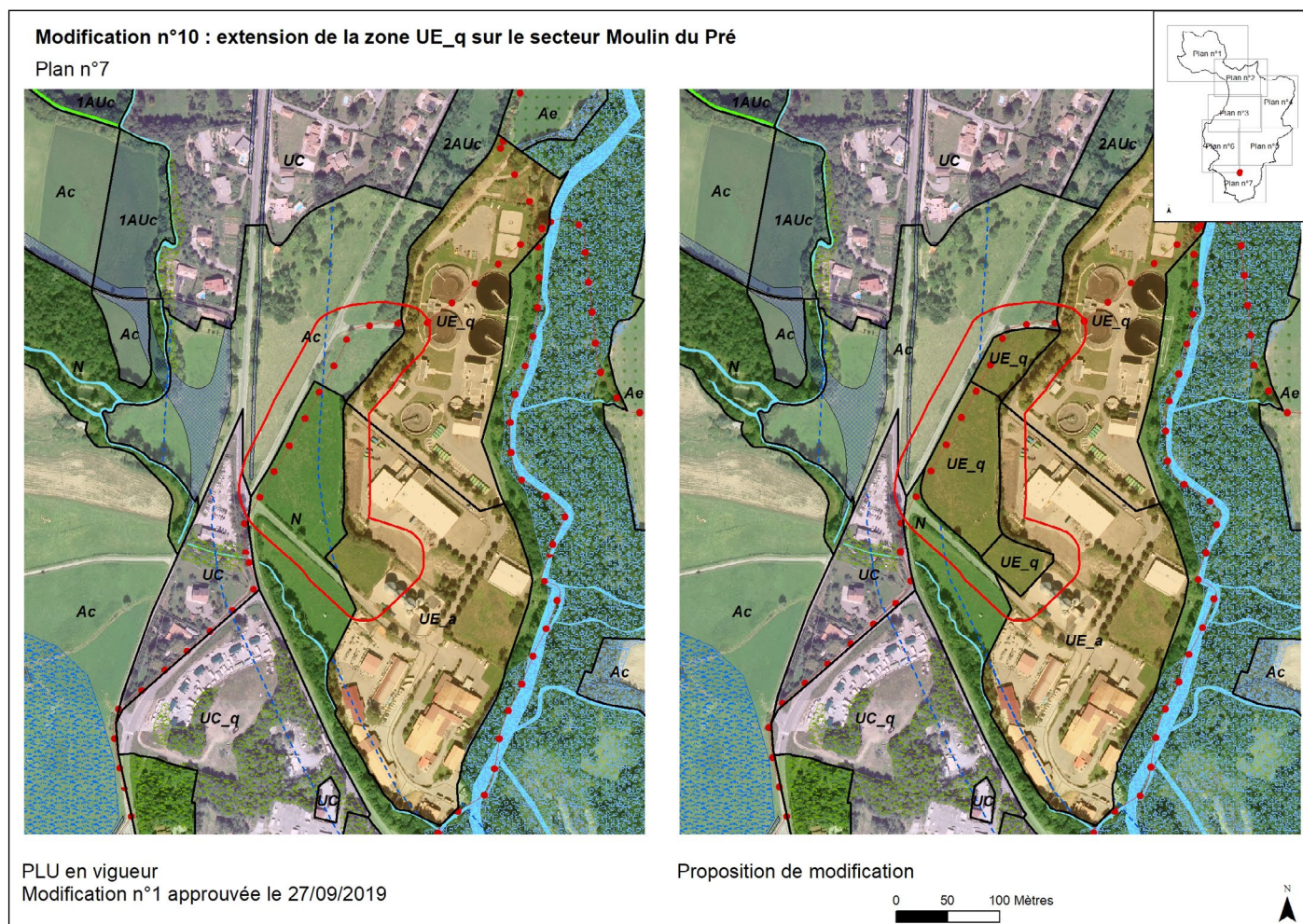


## Modification n°10 : extension de la zone UE\_q sur le secteur Moulin du Pré (parcelles BM 250, 383, 385, 387 et BN 304, 378)

### Rappel de la proposition soumise à enquête publique

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 collectif et services publics, notamment complémentaires à l'activité de la station d'épuration existante ou au pôle agro-alimentaire.

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



#### ► Impact en matière de zonage

| Modification de zonage en ha |      |
|------------------------------|------|
| Ac                           | -0.3 |
| N                            | -0.9 |
| UE_a                         | -0.2 |
| UE_q                         | +1.4 |

### Avis du commissaire enquêteur:

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

➡ AVIS FAVORABLE

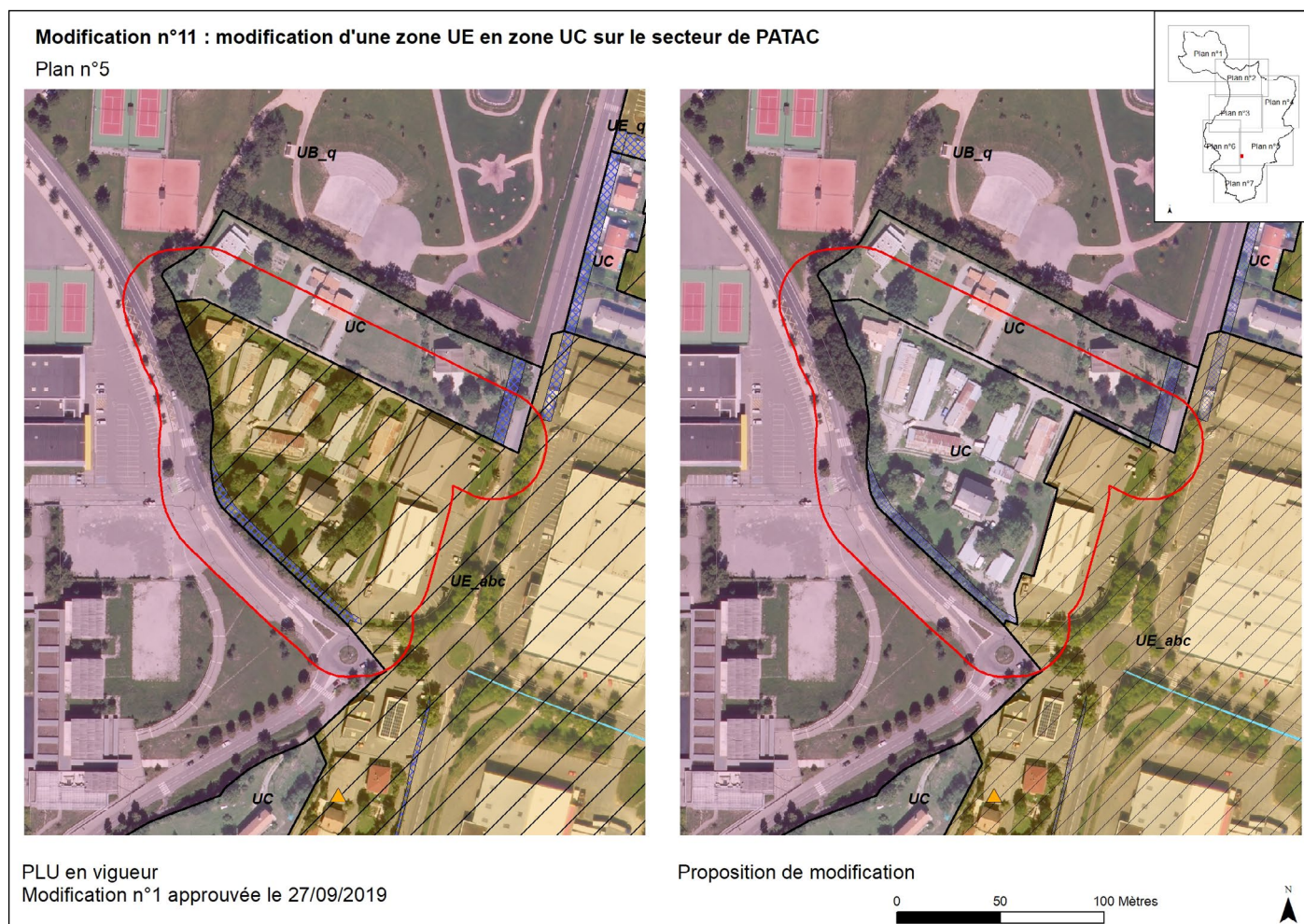
En cohérence avec l'avis du commissaire enquêteur et les avis des personnes publiques, la modification n°10 telle qu'initialement proposée est soumise à l'approbation du Conseil Municipal.



# **Modification n°11 : modification d'une zone UE en zone UC sur le secteur de PATAc (parcelles BZ 136, 154, 158, 186 et 187)**

## **Rappel de la proposition soumise à enquête publique**

Il s'agit de reclasser en zone UC des terrains actuellement classés en zone à vocation économique UE\_abc pour environ 1 ha, afin de permettre le développement d'habitat en continuité d'une zone pavillonnaire existante et à proximité d'équipements, services et commerces.



### ► Impact en matière de zonage

| Modification de zonage en ha |    |
|------------------------------|----|
| UE_abc                       | -1 |
| UC                           | +1 |

## **Avis du commissaire enquêteur**

«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.»

➡ AVIS FAVORABLE

En cohérence avec l'avis du commissaire enquêteur la modification n°11, telle qu'initialement proposée, est soumise à l'approbation du Conseil Municipal.



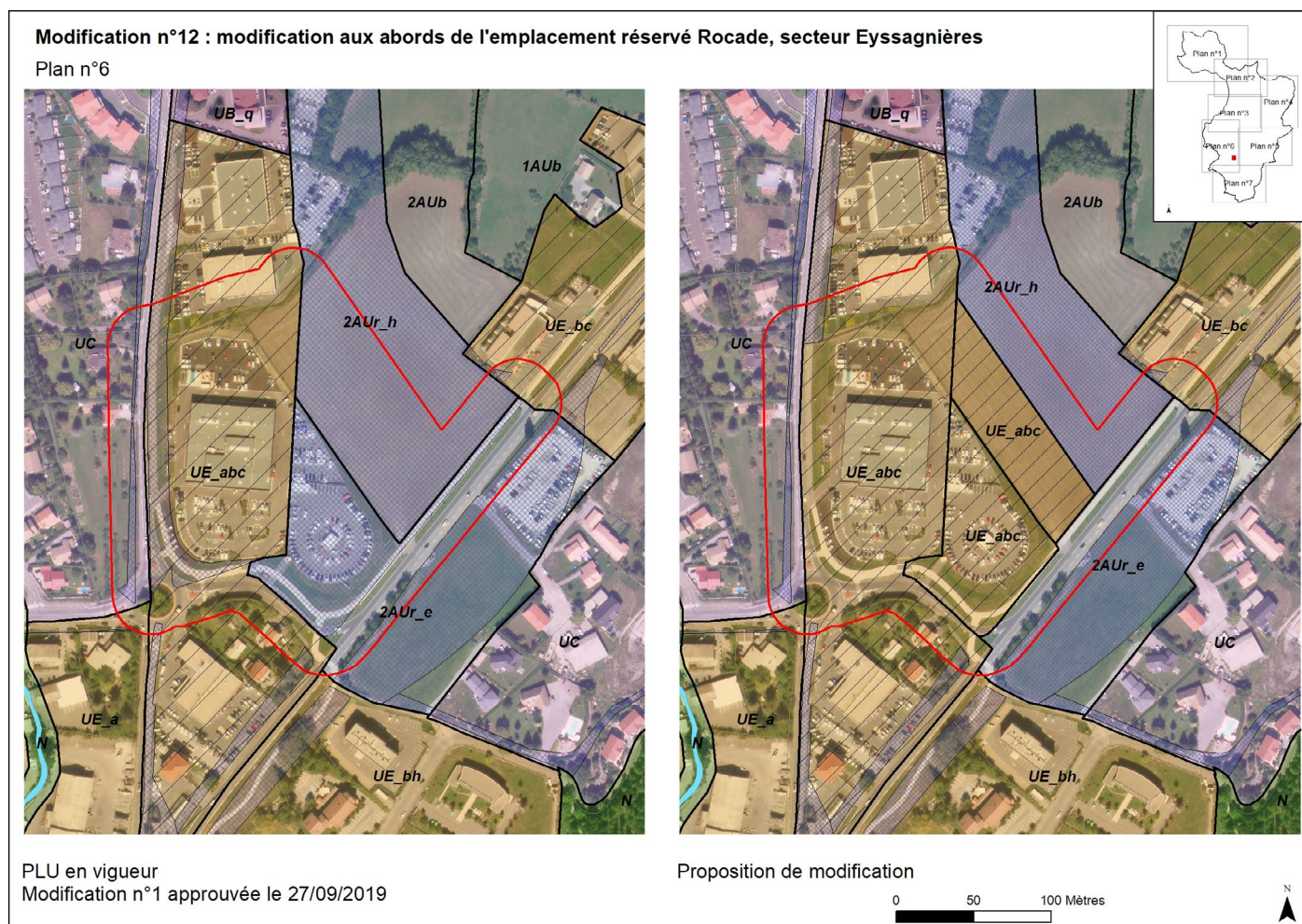
# Modification n°12 : modifications aux abords de l'emplacement réservé Rocade sur le secteur Eyssagnières

## Rappel de la proposition soumise à enquête publique

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 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 Eyssagnières» (pour 2700 m²) sont ajustés ainsi qu'en conséquence, le zonage.

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



### ► Impact en matière de zonage

| Modification de zonage en ha |      |
|------------------------------|------|
| 2AUr_h                       | -0.5 |
| 2AUr_e                       | -0.7 |
| UE_abc                       | +1.2 |

La liste des parcelles impactées par l'«ER n°69 : Rocade - Aménagement futur - Grand axe- Bénéficiaire : Etat» et par l'«ER n°56 : Route des Eyssagnières - Élargissement gabarit - Grand axe - Bénéficiaire : Département» est mise à jour en conséquence dans la liste des emplacements réservés annexée au règlement écrit.

## 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 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.»*

➡ AVIS DEFAVORABLE

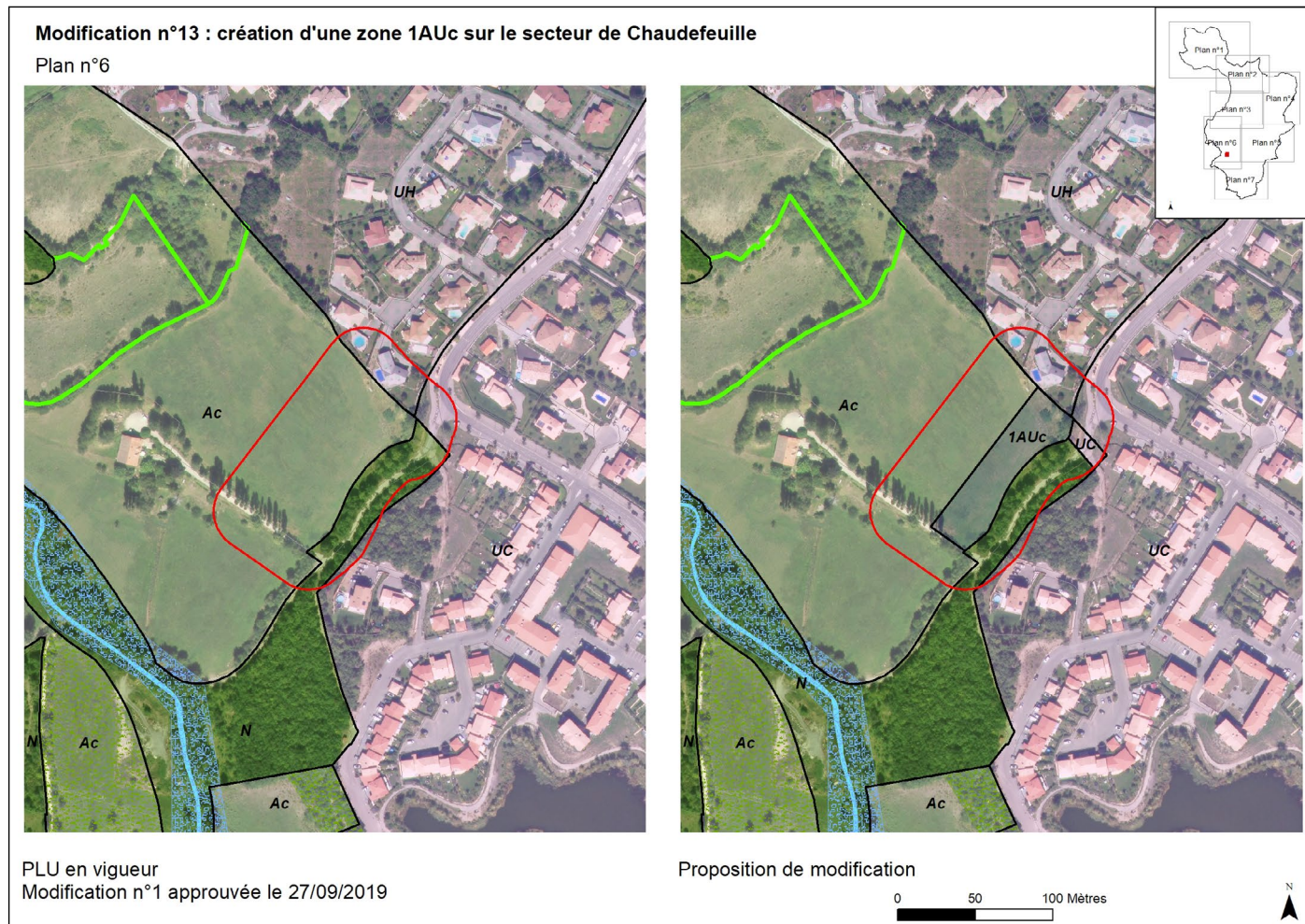
Considérant que la modification n°12 n'apparaît pas incompatible avec la variante retenue dans le cadre de la concertation publique, il est proposé au conseil municipal le maintien de cette proposition.

# Modification n°13 : création d'une zone 1AUc sur le secteur de Chaudefeuille (parcelle DP81)

## Rappel de la proposition soumise à enquête publique

Il s'agit de reclasser en zone 1AUc (zone d'urbanisation à vocation d'habitat individuel dense ou petit collectif - 25 logts/ha) environ 3000m<sup>2</sup> de terrains actuellement classés en zone agricole Ac pour autoriser un développement de l'habitat en continuité de zones pavillonnaires existantes.

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



### ► Impact en matière de zonage

| Modification de zonage en ha |       |
|------------------------------|-------|
| Ac                           | -0.3  |
| N                            | -0.03 |
| 1AUc                         | +0.3  |
| UC                           | +0.03 |

## Avis du commissaire enquêteur

«Le projet de modification porte sur une surface peu importante (3000 m<sup>2</sup>) 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.»



➡ AVIS FAVORABLE

La modification n°13, telle qu'initialement proposée et l'OAP corrigée, est soumise à l'approbation du Conseil Municipal.

## Modification n°14 : inscription d'une Trame Verte pour préserver un espace vert de respiration, rue des Thermes (parcelle CL 9)

### Rappel de la proposition soumise à enquête publique

Il s'agit de préserver un espace de respiration au sein d'un tissu urbain dense, pour environ 700m<sup>2</sup> en inscrivant une Trame Verte au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme.

Il s'agit 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.

Aucun impact en terme de zonage.



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

➔ AVIS DEFAVORABLE

En cohérence avec l'avis du commissaire enquêteur, il est proposé au conseil municipal l'abandon de la modification n°14.

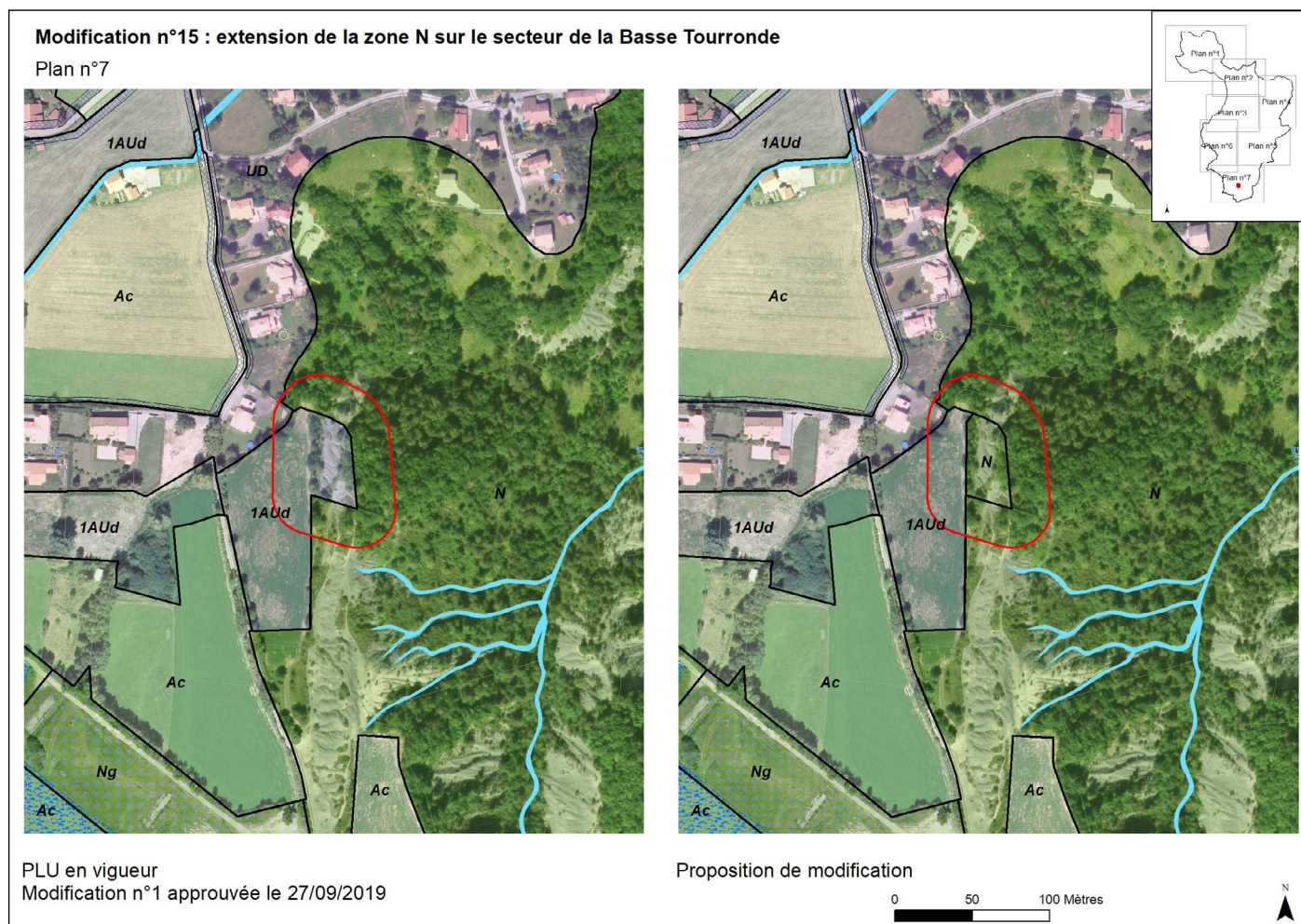


# Modification n°15 : extension de la zone N sur le secteur de la Basse Tourronde (parcelle BO 90)

## Rappel de la proposition soumise à enquête publique

Il s'agit de reclasser des marnes inconstructibles en zone naturelle N, pour environ 1400m².

L'OAP de secteur «n°30 - Basse Tourronde» est modifiée en conséquence.



### ► Impact en matière de zonage

| Modification de zonage en ha |        |
|------------------------------|--------|
| 1AUd                         | -0.14  |
| N                            | + 0.14 |

## Avis du commissaire enquêteur :

«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.»

➡ AVIS FAVORABLE

La modification n°15, telle qu'initialement proposée, est soumise à l'approbation du Conseil Municipal.



# **Modifications n°16 et 17 : reclassement de terrains en zone naturelle N (parcelle EI 841) / extension de la zone constructible UC, secteur des Hauts de Varsie (parcelle EI 582)**

## **Rappel de la proposition soumise à enquête publique**

Il s'agit de reclasser des terrains en zone naturelle N, pour environ 5200m².



### ► Impact en matière de zonage

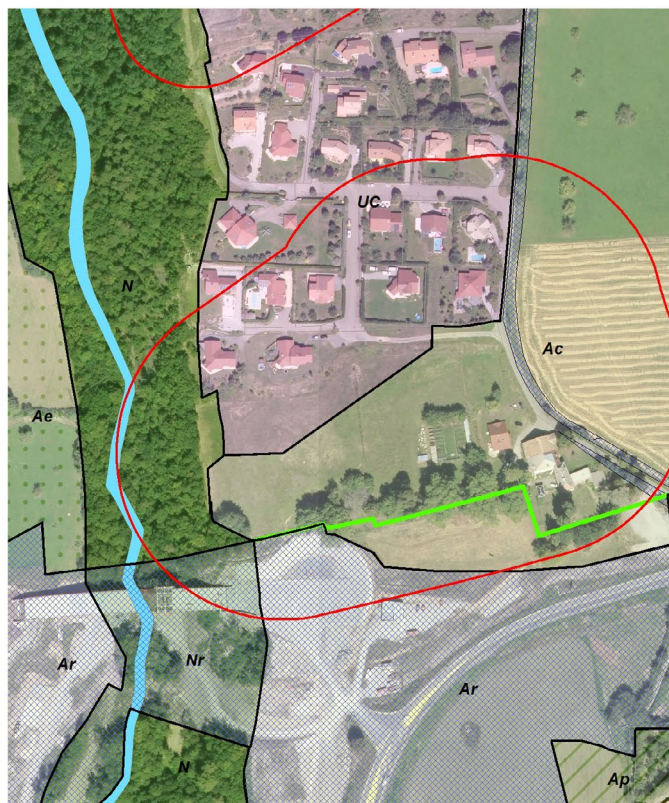
| Modification de Zonage en ha |       |
|------------------------------|-------|
| UC                           | -0.52 |
| N                            | +0.52 |

En contrepartie du reclassement de parcelles en zone naturelle (modification précédente), il est procédé à l'extension de la zone UC au sud du quartier à surface équivalente (environ 5200m²), permettant une urbanisation en continuité de l'existant (modification n°17 ci-après).

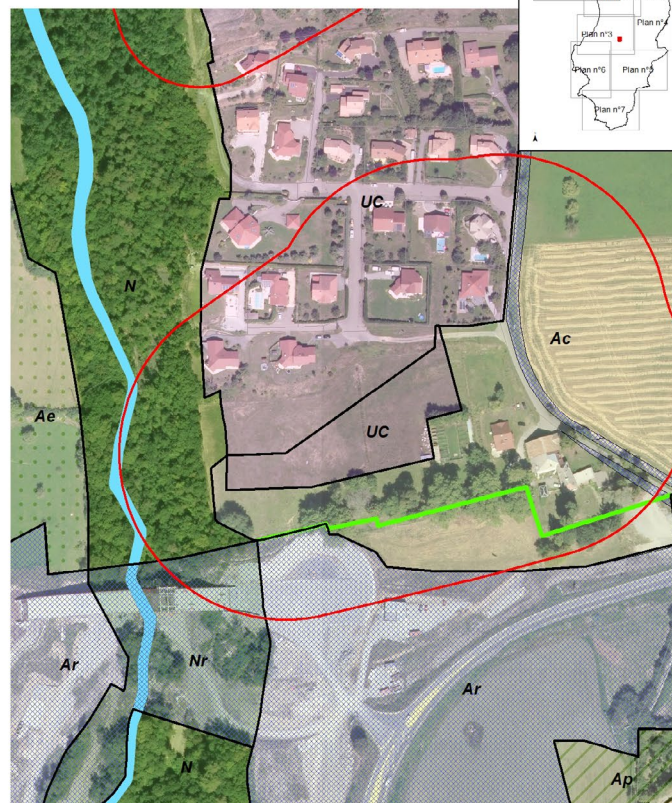


## Modification n°17 : extension de la zone UC secteur des Hauts de Varsie

Plan n°3



PLU en vigueur  
Modification n°1 approuvée le 27/09/2019



Proposition de modification

0 50 100 Mètres

### ► Impact en matière de zonage

| Modification de Zonage en ha |       |
|------------------------------|-------|
| UC                           | +0.52 |
| Ac                           | -0.52 |

### Avis du commissaire enquêteur

«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.

M. 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».

➡ **AVIS FAVORABLE** et **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.

La modification n°16, telle qu'initialement proposée, est soumise à l'approbation du Conseil Municipal.

En cohérence avec l'avis du commissaire enquêteur, il est proposé d'ajuster la modification n°17 telle qu'exposée ci-après, à surface égale, afin de prendre en compte une future marge de recul aux abords de la Rocade.

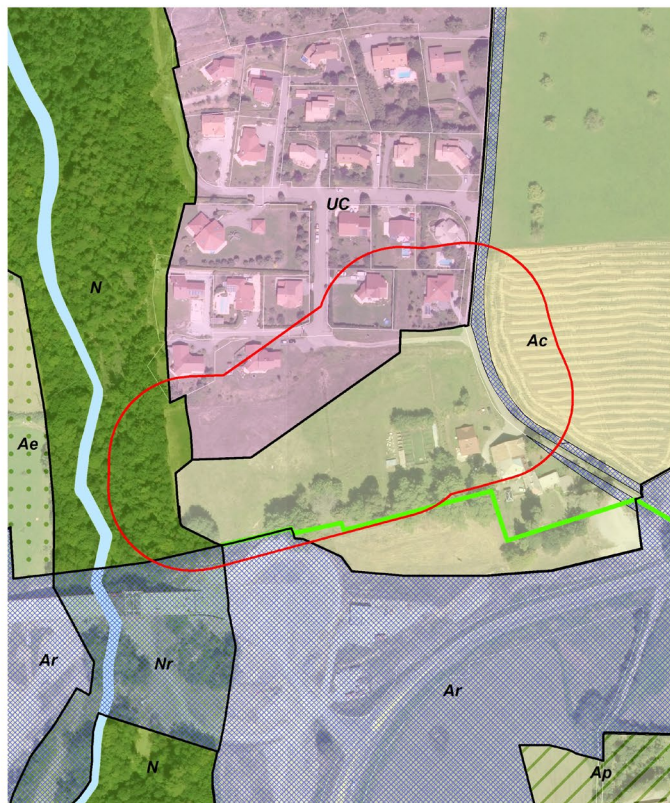


## **Proposition modifiée soumise à l'approbation du conseil municipal**

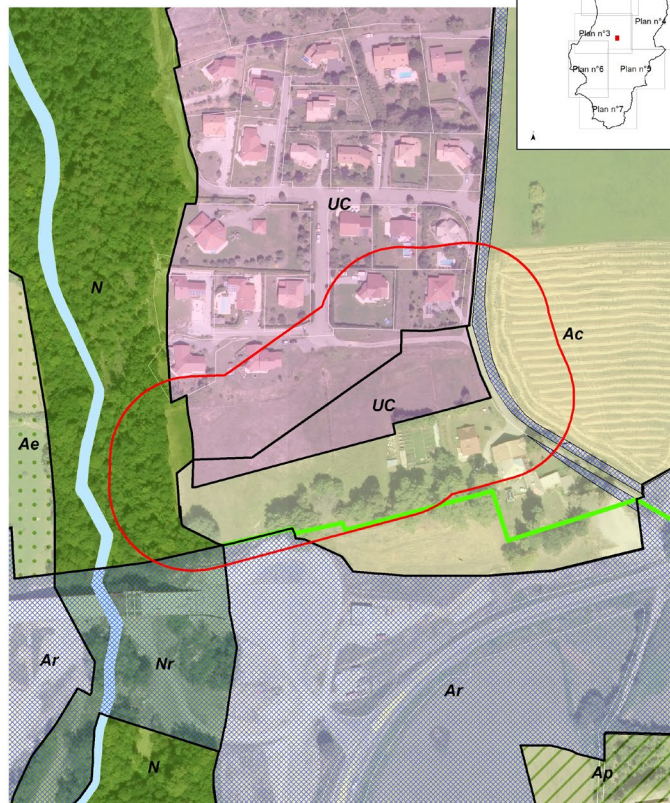
► Recalibrage de l'extension de la zone UC

### **Modification n°17 : extension de la zone UC secteur des Hauts de Varsie**

Plan n°3

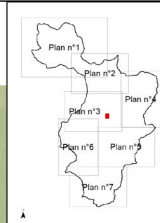


PLU en vigueur  
(Modification Simplifiée n°1 approuvée le 24/09/2021)



Révision allégée n°1

0 50 100 Mètres

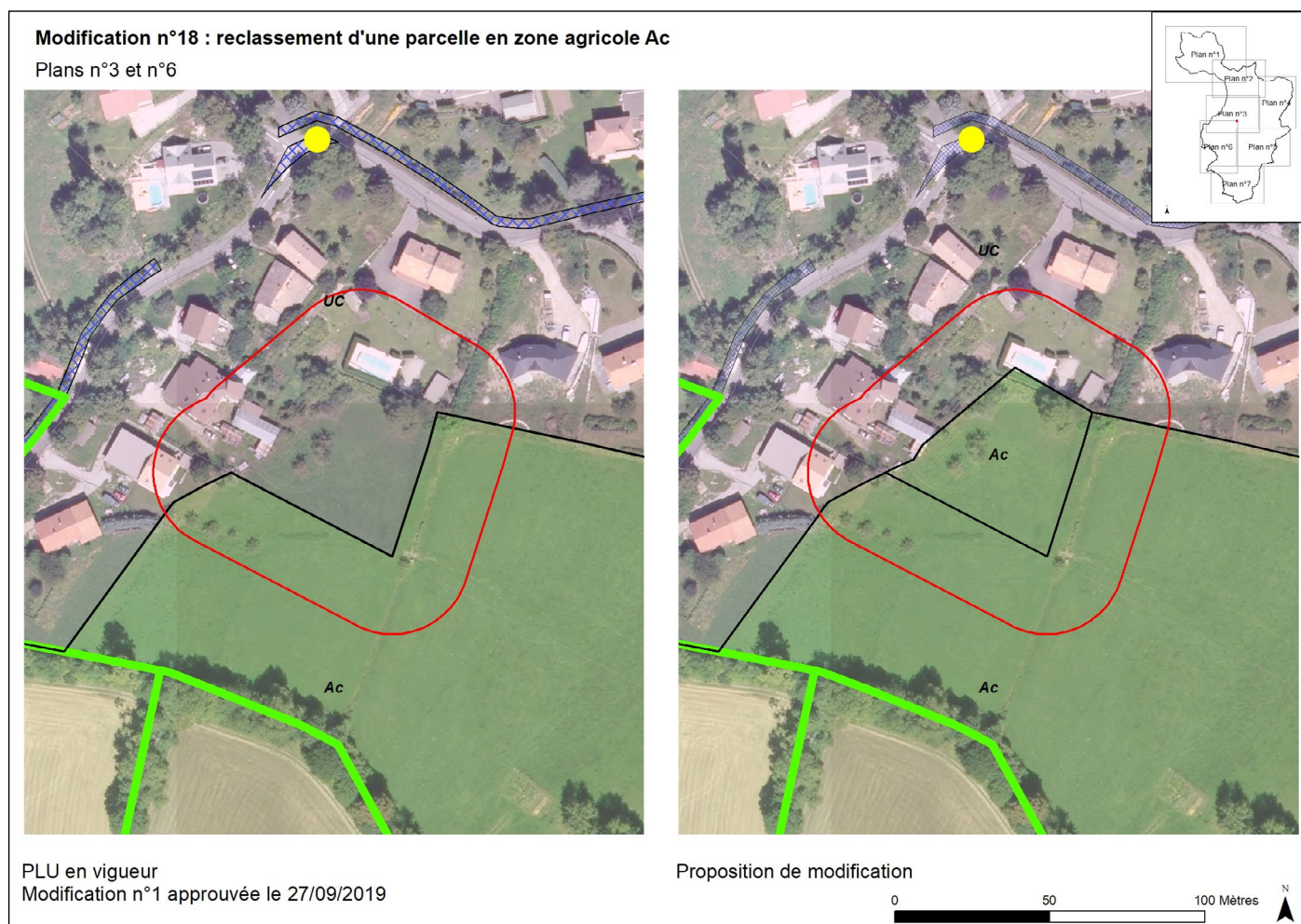




# **Modification n°18 : reclassement d'une parcelle en zone Ac, secteur Clos de Charance (parcelle DZ820)**

## **Rappel de la proposition soumise à enquête publique**

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



### ► Impact en matière de zonage

| Modification de Zonage en ha |      |
|------------------------------|------|
| UC                           | -0.2 |
| Ac                           | +0.2 |

### **Avis du commissaire enquêteur :**

« 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 ».

➡ AVIS FAVORABLE

La modification n°18 telle qu'initialement proposée est soumise à l'approbation du Conseil Municipal.

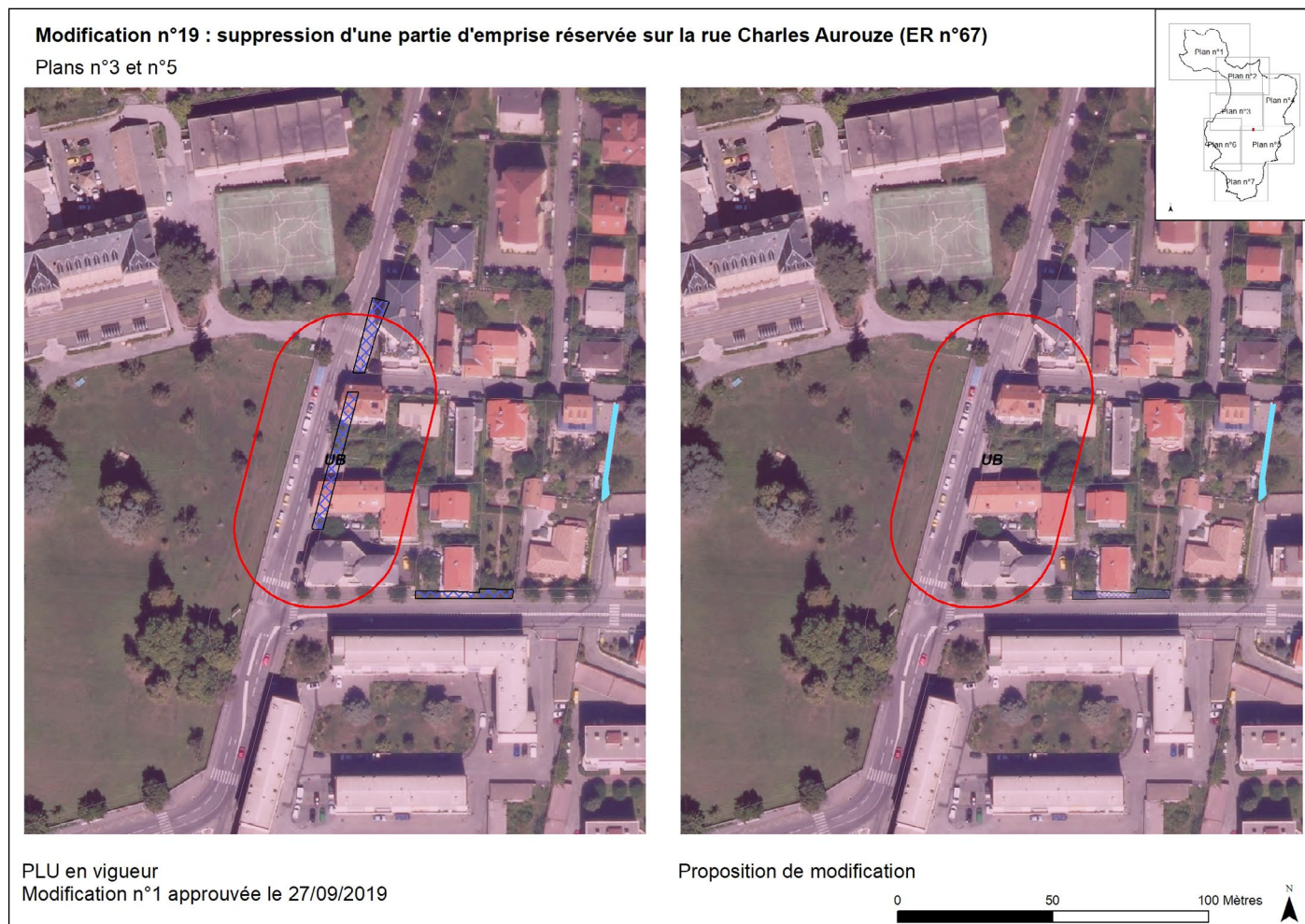
## Modification n°19 : suppression d'une partie d'emprise réservée sur la rue Charles Aurouze - ER n°67 (parcelles CV 60, 223, 224 et 225)

### Rappel de la proposition soumise à enquête publique

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

Aucun impact en matière de zonage

La liste des parcelles impactées par l'«ER n°67 : Rue Charles Aurouze - Élargissement gabarit - Péri-urbain structurant - Bénéficiaire : Commune» est mise à jour en conséquence dans la liste des emplacements réservés annexée au règlement écrit.



### Avis du commissaire enquêteur

« 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. »

➔ AVIS FAVORABLE

La modification n°19, telle qu'initialement proposée, est soumise à l'approbation du Conseil Municipal.



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

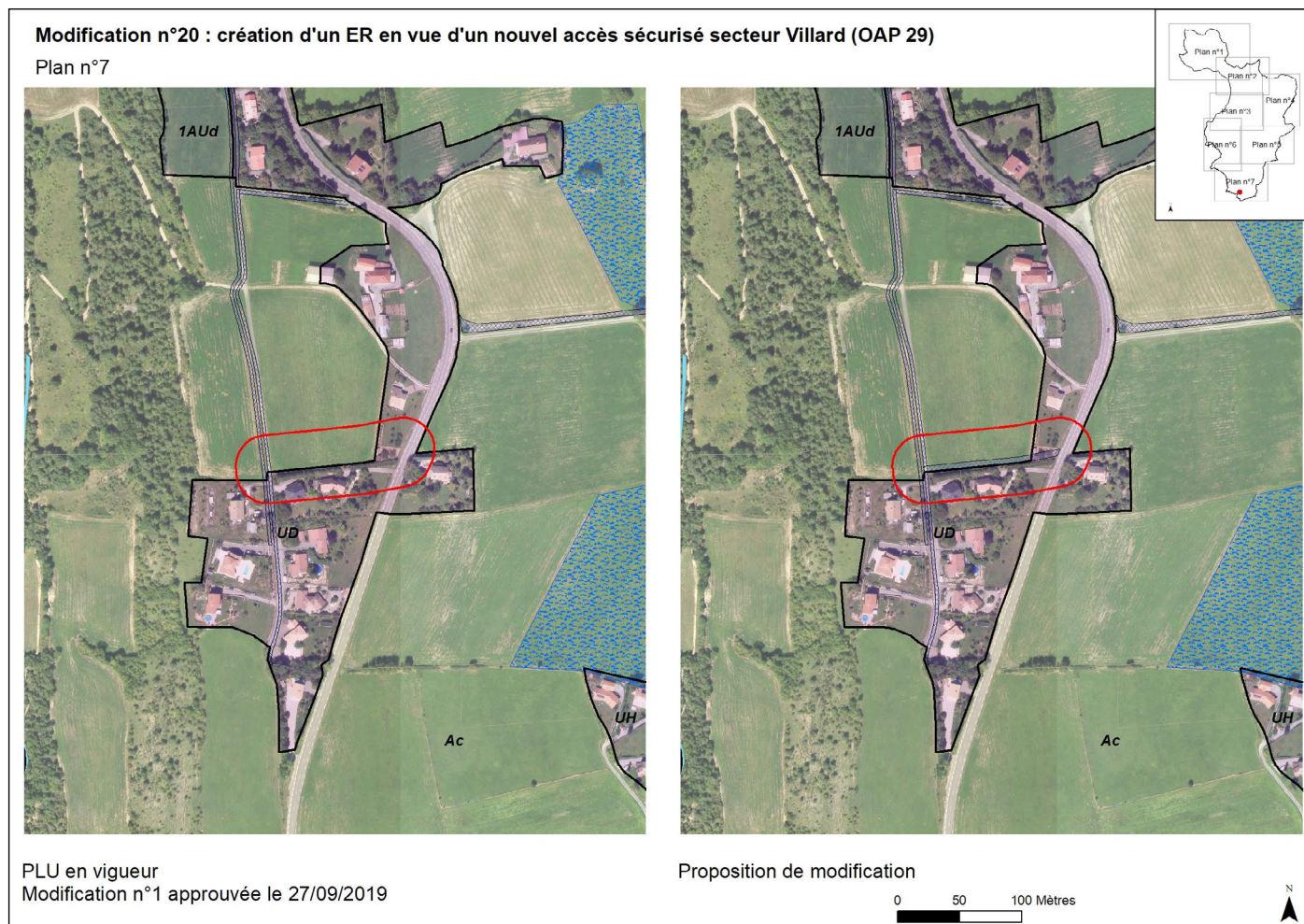
### Rappel de la proposition soumise à enquête publique

Il s'agit d'inscrire un emplacement réservé d'environ 500m<sup>2</sup> en vue de la création d'un nouvel accès sécurisé au secteur du Villard, de 5 m de large.

Aucun impact en matière de zonage.

Il est proposé la création de l'emplacement réservé «ER n°130 : Desserte quartier du Villard - Aménagement futur - Rural desserte - Bénéficiaire : Commune», dans la liste des emplacements réservés annexée au règlement écrit.

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



### Avis du commissaire enquêteur :

« 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. »

➔ AVIS FAVORABLE

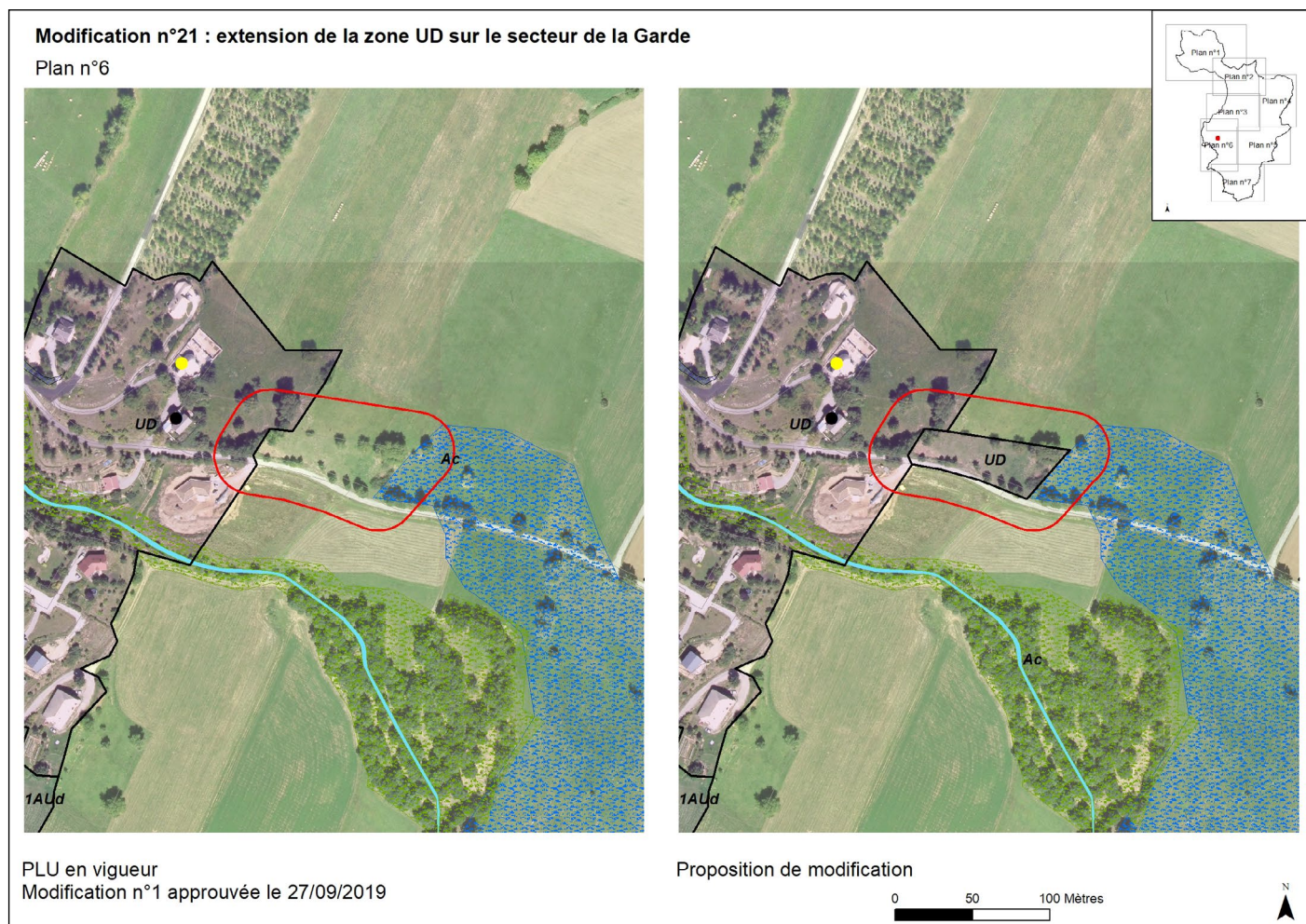
La modification n°20 telle qu'initialement proposée est soumise à l'approbation du Conseil Municipal.



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

### Rappel de la proposition soumise à enquête publique

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



#### ► Impact en matière de zonage

| Modification de Zonage en ha |       |
|------------------------------|-------|
| UD                           | +0.25 |
| Ac                           | -0.25 |

### Avis du commissaire enquêteur

« 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... »

#### ➡ AVIS DEFAVORABLE

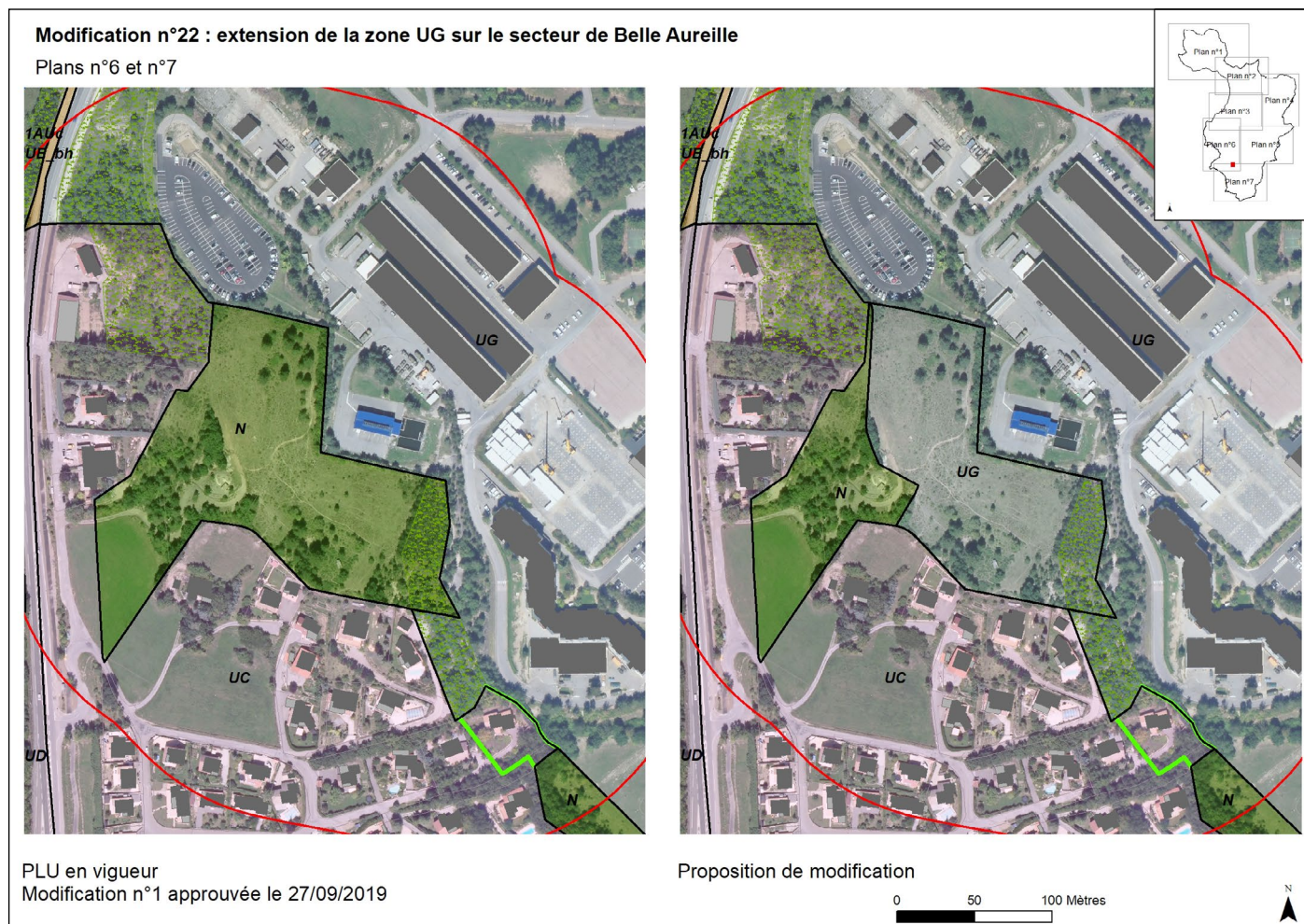
En cohérence avec l'avis du commissaire enquêteur et des personnes publiques, il est proposé au conseil municipal l'abandon de la modification n°21.



# **Modification n°22 : extension de la zone UG sur le secteur de Belle Aureille (parcelles BT221, 223, 230 et 494)**

## **Rappel de la proposition soumise à enquête publique**

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.



### ► Impact en matière de zonage

| Modification de zonage en ha |      |
|------------------------------|------|
| N                            | -1,7 |
| UG                           | +1,7 |

## **Avis du commissaire enquêteur**

« 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.»

➡ AVIS FAVORABLE

La modification n°22, telle qu'initialement proposée, est soumise à l'approbation du Conseil Municipal.

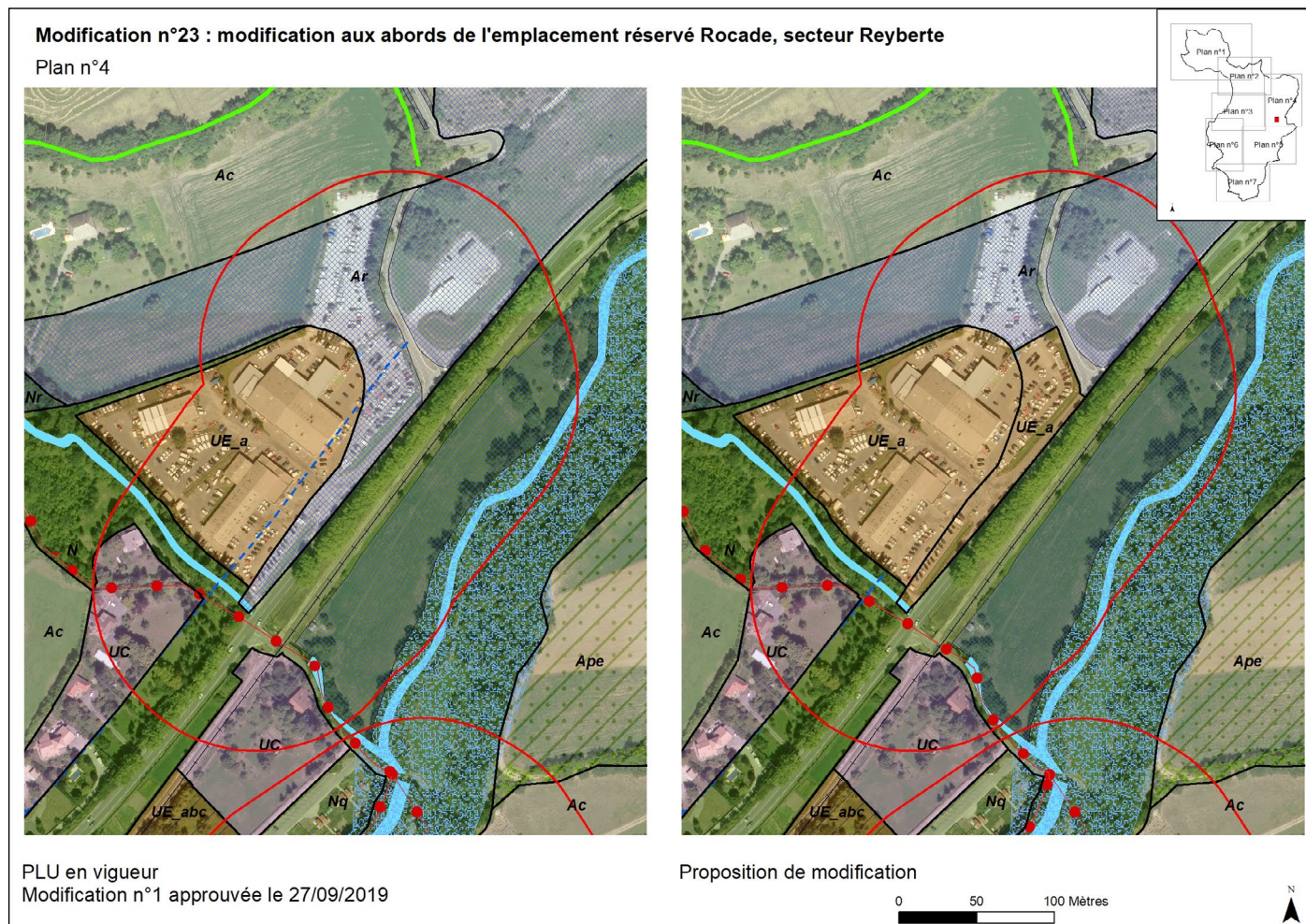


# **Modification n°23 : modifications aux abords de l'emplacement réservé Rocade sur le secteur Reyberte (parcelles 125AL400, 402, 433, 436)**

## **Rappel de la proposition soumise à enquête publique**

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 tel qu'il résulte de la mise à jour du cadastre. L'emplacement réservé n°69 «Rocade» (pour 4400 m²) est ajusté ainsi qu'en conséquence, le zonage.

La marge de recul le long de la RN 94 doit également être supprimée aux abords de la zone étendue.



### ► Impact en matière de zonage

| Modification de zonage en ha |      |
|------------------------------|------|
| Ar                           | -0.4 |
| UE_a                         | +0.4 |

La liste des parcelles impactées par l'«ER n°69 : Rocade - Aménagement futur - Grand axe- Bénéficiaire : Etat» est mise à jour en conséquence dans la liste des emplacements réservés annexée au règlement écrit.

## **Avis du commissaire enquêteur**

« 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.»

➡ AVIS FAVORABLE

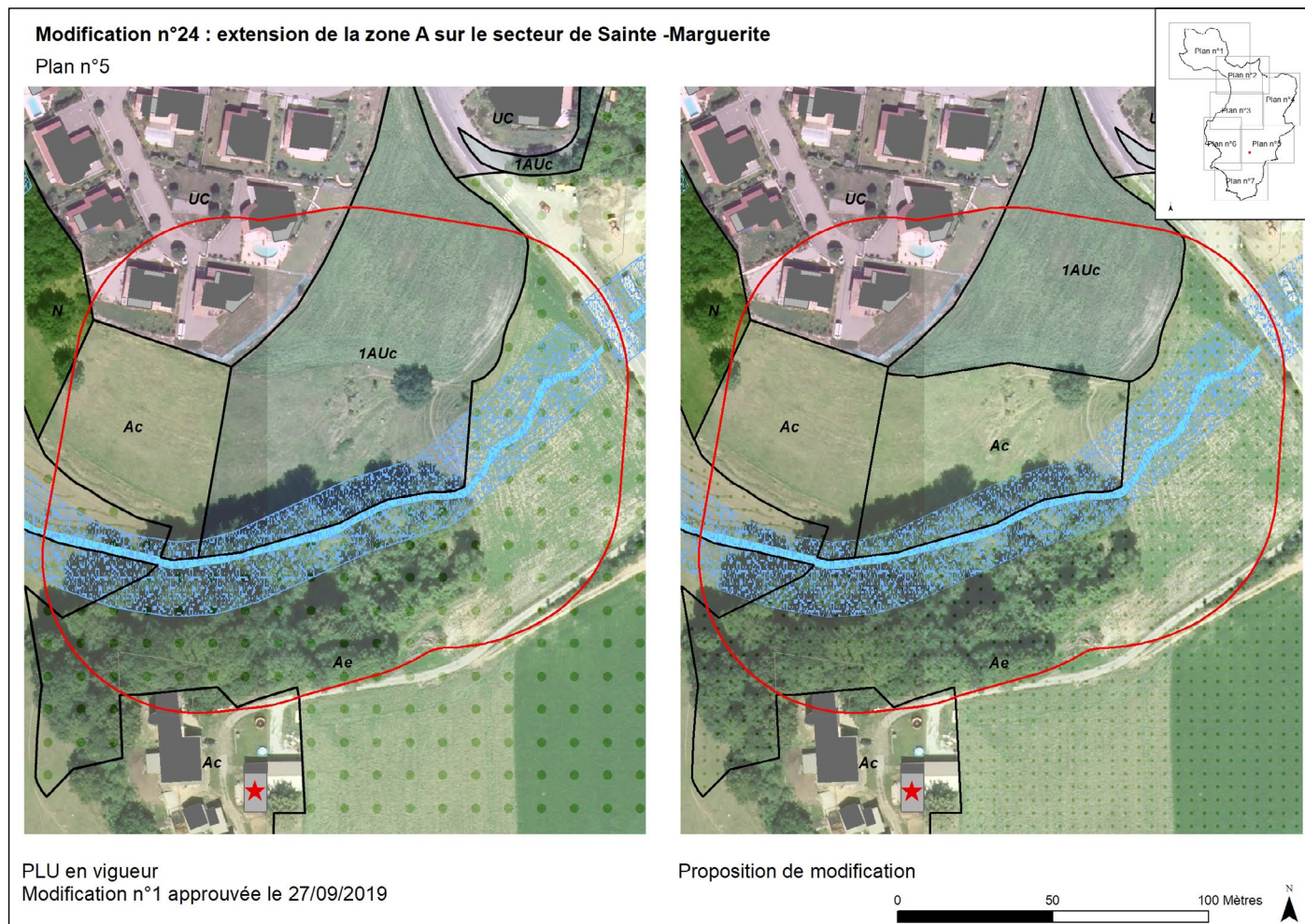
La modification n°23, telle qu'initialement proposée, est soumise à l'approbation du Conseil Municipal.



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

### Rappel de la proposition soumise à enquête publique

A l'occasion d'un projet opérationnel sur le secteur, il s'est avéré 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 environ 4000m<sup>2</sup>. L'OAP de secteur «n°34 - Beauregard» est également modifiée en conséquence.



#### ► Impact en matière de zonage

| Modification de zonage en ha |      |
|------------------------------|------|
| 1AUc                         | -0.4 |
| Ac                           | +0.4 |

### Avis du commissaire enquêteur :

« 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. »

➡ AVIS FAVORABLE

La modification n°24, telle qu'initialement proposée, est soumise à l'approbation du Conseil Municipal.



## Modification n°25 : identification de bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zone agricole (AT43)

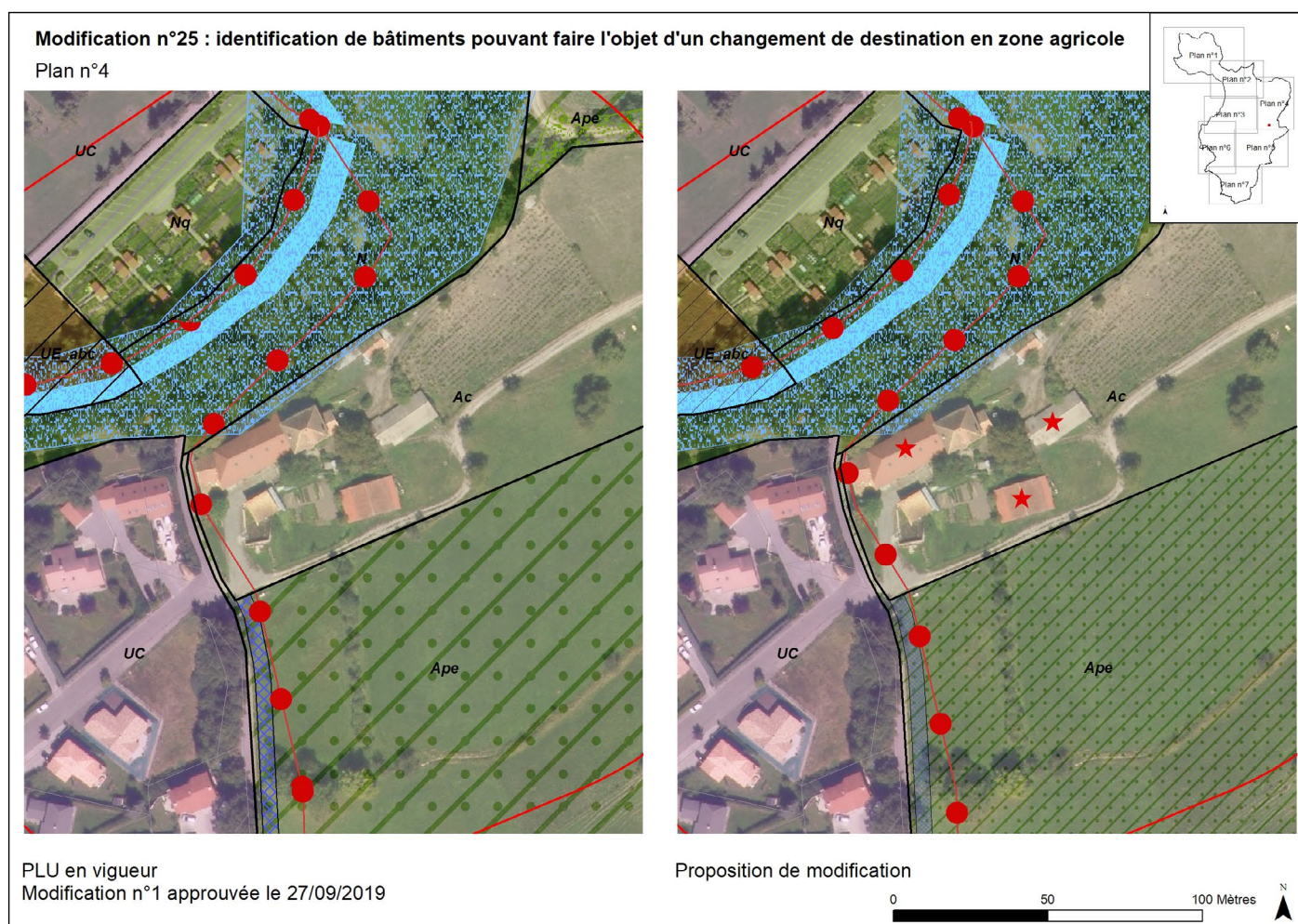
### Rappel de la proposition soumise à enquête publique

Il s'agit d'identifier plusieurs bâtiments au sein d'un ancien corps de ferme, situé en zone agricole, comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination, afin de permettre leur transformation en logements.

Suite au décès de l'exploitant agricole, 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 sanitaires actuelles en matière agricole et présente des volumes et un caractère patrimonial intéressants pour une réhabilitation en logements.

En continuité d'un tissu bâti, la valorisation de ce patrimoine participe aux objectifs de densification et d'économie de la ressource foncière.

Aucun impact en matière de zonage.



### Avis du commissaire enquêteur

« 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. »

➡ AVIS FAVORABLE

La modification n°25, telle qu'initialement proposée, est soumise à l'approbation du Conseil Municipal.

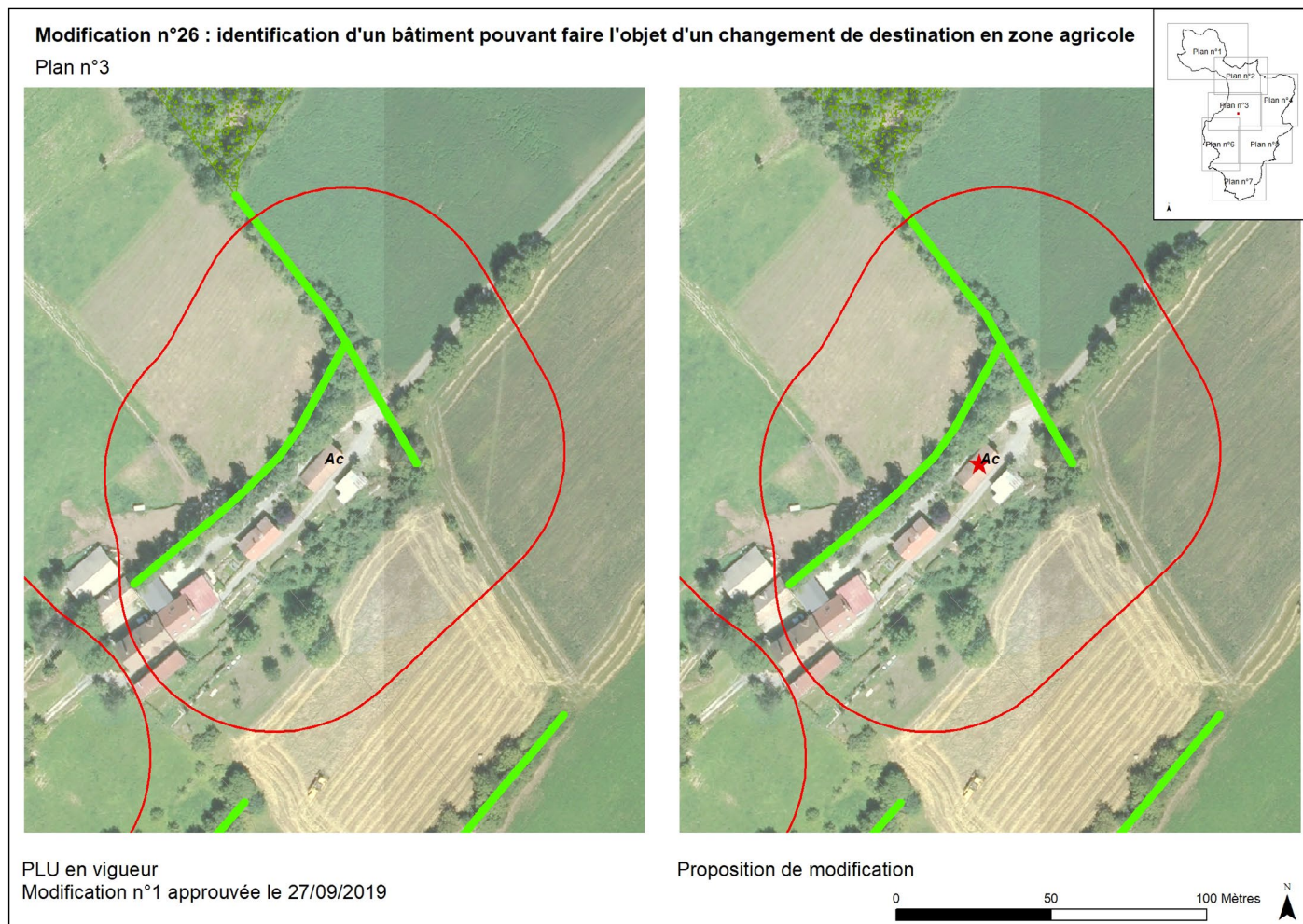


## Modification n°26 : identification de bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zone agricole (EH168)

### Rappel de la proposition soumise à enquête publique

Il s'agit d'identifier une dépendance isolée située en zone agricole, comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination, afin de permettre sa réhabilitation en logement. En continuité d'un ensemble habité, la valorisation de ce bâti participe aux objectifs de densification et d'économie de la ressource foncière.

Aucun impact en matière de zonage.



### Avis du commissaire enquêteur

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

➔ AVIS FAVORABLE

En cohérence avec l'avis du commissaire enquêteur et des personnes publiques, la modification n°26, telle qu'initialement proposée, est soumise à l'approbation du Conseil Municipal.

### **Proposition complémentaire soumise à l'approbation du conseil municipal**

En ce qui concerne la demande d'augmentation du volume du bâtiment, l'article L151-12 du code de l'urbanisme dispose qu'en zone agricole ou naturelle : « peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes les bâtiments d'habitation existants ».

Or, 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 a été proposé au commissaire enquêteur (dans le courrier de la collectivité en réponse au procès verbal de synthèse des observations de l'enquête), de supprimer cette mention / condition «à la date d'approbation du PLU».

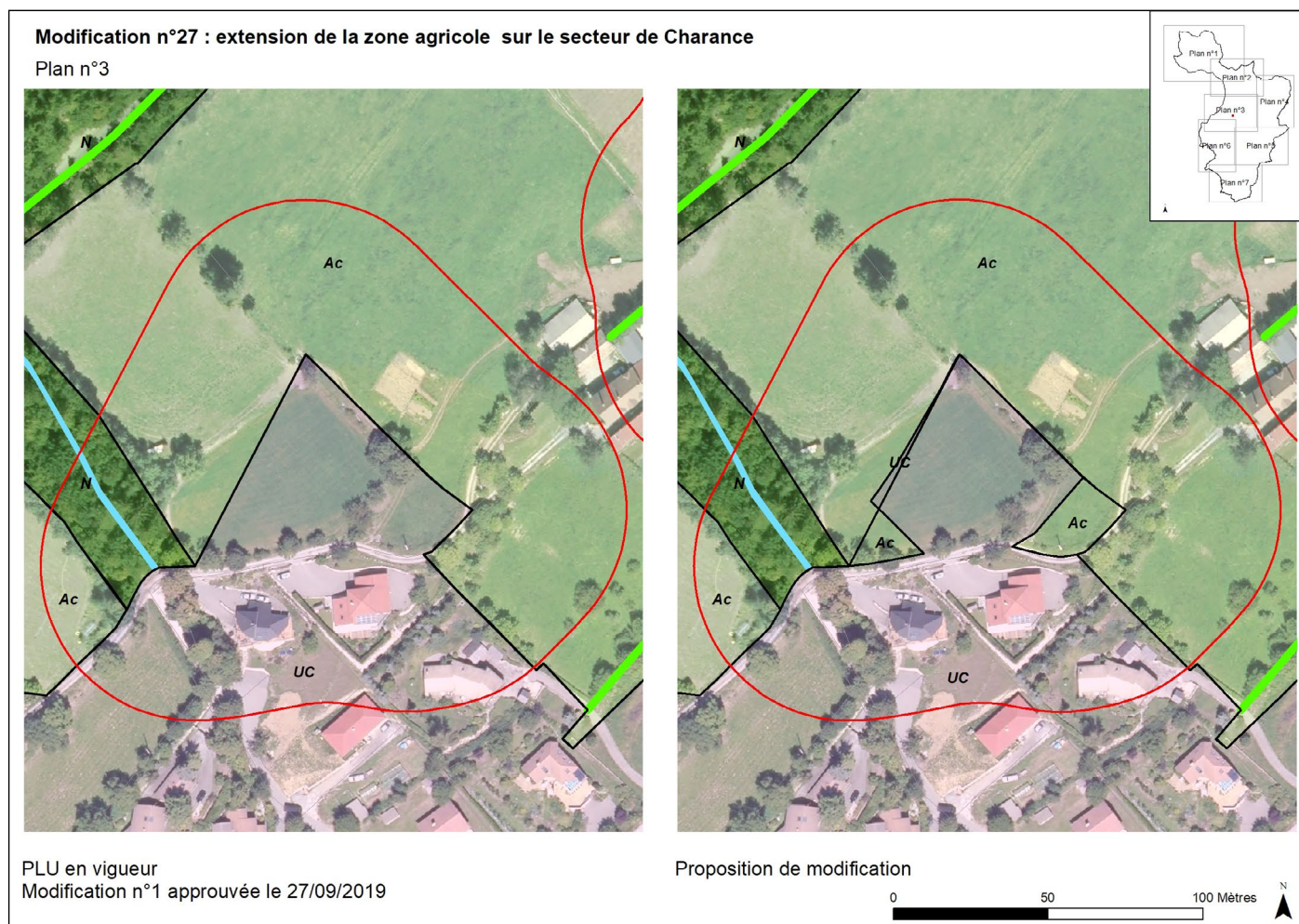
En cohérence avec l'avis du commissaire enquêteur, cette modification complémentaire du règlement dans les zones A, N (mais aussi AU et UT également concernées), est soumise au Conseil Municipal.



## Modification n°27 : extension de la zone Ac sur le secteur de Charance (parcelles EH 184 et 185)

### Rappel de la proposition soumise à enquête publique

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.



#### ► Impact en matière de zonage

| Modification de zonage en ha |       |
|------------------------------|-------|
| Ac                           | +0.06 |
| UC                           | -0.06 |

### Avis du commissaire enquêteur

« 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 600m<sup>2</sup> 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. »

➡ AVIS FAVORABLE

En cohérence avec l'avis du commissaire enquêteur, la modification n°27 telle qu'initialement proposée est soumise à l'approbation du Conseil Municipal.



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

### Rappel de la proposition soumise à enquête publique

Il s'agit de reclasser environ 6000m<sup>2</sup> de terrains à vocation d'habitat classique afin d'étendre la zone UTc et permettre un nouveau projet d'hébergements touristiques, en continuité du site existant.



#### ► Impact en matière de zonage

| Modification de zonage en ha |      |
|------------------------------|------|
| UC                           | -0.6 |
| UTc                          | +0.6 |

### 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.»

➡ AVIS FAVORABLE

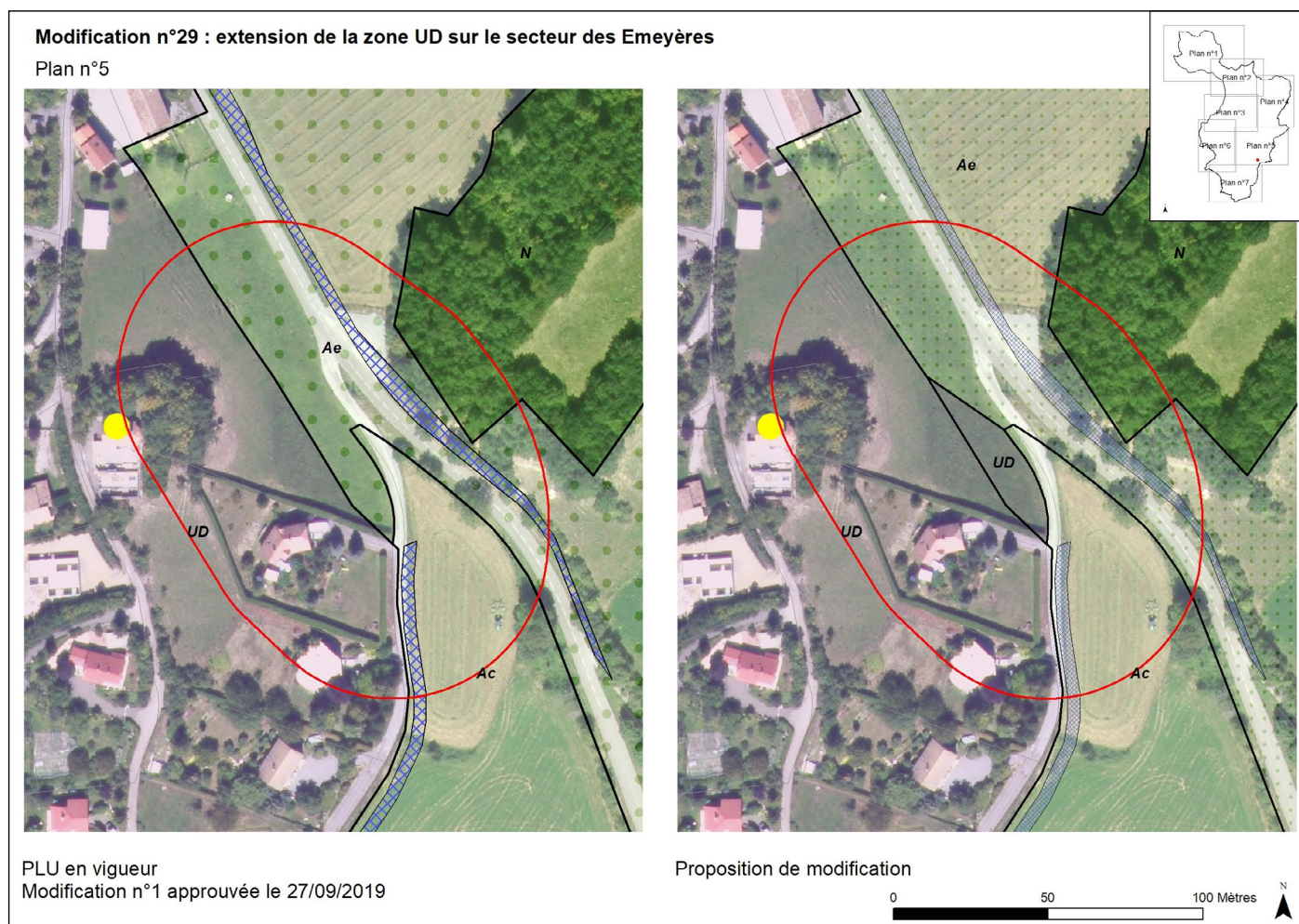
Afin de tenir compte des problématiques de circulation évoquées dans le cadre de l'enquête publique, il est proposé au conseil municipal l'abandon de la modification n°28.



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

### Rappel de la proposition soumise à enquête publique

Il s'agit d'étendre la zone UD pour environ 600m<sup>2</sup> afin de faciliter l'implantation de futurs bâtiments et l'aménagement d'un accès.



#### ► Impact en matière de zonage

| Modification de zonage en ha |       |
|------------------------------|-------|
| UD                           | +0.06 |
| Ae                           | -0.06 |

### Avis du commissaire enquêteur

« 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. »

➡ AVIS FAVORABLE

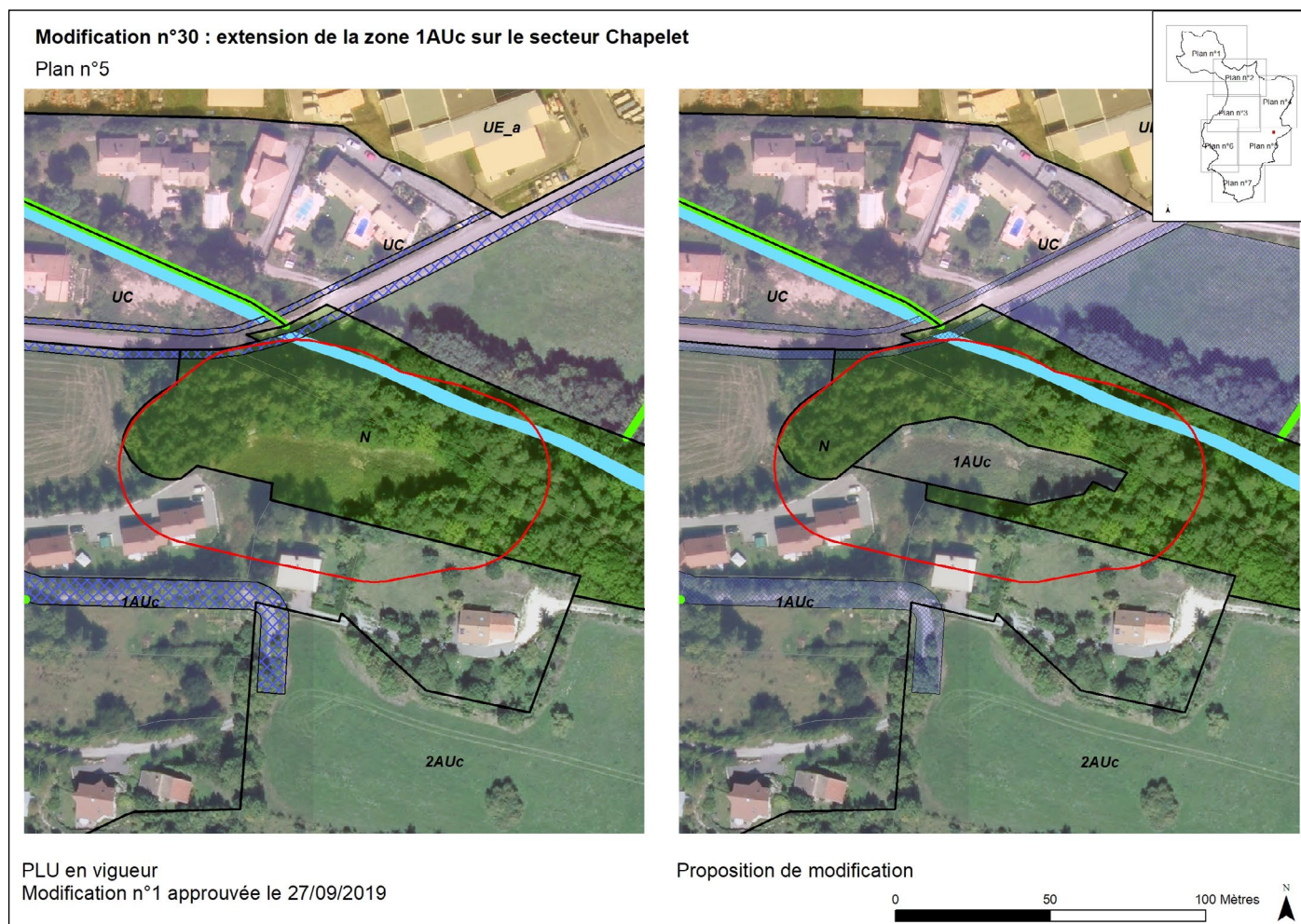
La modification n°29 telle qu'initialement proposée est soumise à l'approbation du Conseil Municipal.



## Modification n°30 : extension de la zone 1AUc sur le secteur Chapelet (parcelle AX91)

### Rappel de la proposition soumise à enquête publique

Il s'agit d'étendre la zone 1AUc pour environ 1400m<sup>2</sup> en continuité d'un ensemble bâti existant. L'OAP n°38 est également modifiée en conséquence.



#### ► Impact en matière de zonage

| Modification de zonage en ha |       |
|------------------------------|-------|
| 1AUc                         | +0.14 |
| N                            | -0.14 |

### Avis du commissaire enquêteur

« 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 M. MARTIN souhaite voir classée en 1AUC, en sus du 1AUC déjà existant sur cette parcelle, représenterait une surface d'environ 210 m<sup>2</sup>, inférieure à la surface de la modification proposée qui est d'environ 1400 m<sup>2</sup>.

Compte tenu de la faible surface concernée par cette précision de M. 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 m<sup>2</sup> la nouvelle partie de la parcelle 91 qui passerait en zonage 1AUc.»

➡ **AVIS FAVORABLE – RECOMMANDE** de réduire à 400 ou 500 m<sup>2</sup> la surface de l'extension suivant les souhaits et plans remis par Mr MARTIN.

Considérant la proximité immédiate d'espaces non bâtis urbanisables telle qu'évoquée dans le cadre de l'enquête publique et dans l'avis de la CDPENAF, il est proposé au conseil municipal l'abandon de la modification n°30.

## Modification n°31 : règlement - amélioration de la compréhension, modifications et compléments

### Rappel de la proposition soumise à enquête publique

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

Il s'agit également de préciser certaines notions / dispositions afin d'en clarifier le sens / l'esprit et éviter des divergences d'interprétation entre porteurs de projet et service instructeur.

**Voir la pièce «4.1 - Règlement / projet de révision allégée n°1 ».**

#### ► Dispositions générales / Lexique

p13 : Il s'agit de préciser la définition de l'«habitat intermédiaire» et celle du «mur de soutènement».

#### ► Dispositions communes à toutes les zones / 1 - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités

p17 : Il s'agit de mettre à jour la liste des sous-destinations et la définition de la sous destination «Hébergement hôtelier et touristique» scindé en «Hôtels» d'une part et «Autres hébergements touristiques» d'autre part suite à décret et arrêté du 31/01/2020. En conséquence, mise à jour également dans toutes les zones de l'article 1 relatif aux destinations / sous destinations.

p20 : Il s'agit également de rajouter un paragraphe complémentaire relatif aux «autres usages des sols / natures d'activités» en cohérence avec les articles 1 de chaque zone.

#### ► Dispositions communes à toutes les zones / 2.1.2 - Emprise au sol des constructions

p21 : Il s'agit d'exclure du calcul de l'emprise au sol les débords et toitures de moins d'un mètre.

#### ► Dispositions communes à toutes les zones / 2.1.2 - Emprise au sol des constructions

p22 : Il s'agit de compléter / clarifier les dispositions afin d'améliorer la compréhension du règlement.

► Dispositions communes à toutes les zones / 2.1.3 - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies / 2.1.4 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

p21 : Il s'agit de rajouter la notion de «discontinuité bâtie» à la notion de «retrait»

#### ► Dispositions communes à toutes les zones / 2.2.1 - Intégration dans le site / Nivellement

p22 : Il s'agit de préciser les dispositions pour prendre en compte les dispositifs de soutènement et les cas particuliers des voies nécessaires au projet.

#### ► Dispositions communes à toutes les zones / 2.2.5 - Clôtures

p24 : Il s'agit de préciser l'illustration relative aux dispositions en cas de murs de soutènement en indiquant la position des limites séparatives.

#### ► Dispositions communes à toutes les zones / 2.3.2 - Coefficient d'imperméabilisation

p25 : Il s'agit de préciser la définition du coefficient d'imperméabilisation et de préciser que les «terrasses ajourées» peuvent être décomptées à hauteur de 50% pour la calcul du coefficient d'imperméabilisation.

#### ► Dispositions communes à toutes les zones / 2.4 - Stationnement

p27 et suivantes : Il s'agit de préciser les dispositions en cas de création de logements supplémentaires dans le volume existant de la construction initiale en zones UA1 et UA3.

Il s'agit également de préciser que le ratio demandé pour les «hébergements» pourra éventuellement être diminué en cas d'offre de stationnement ouvert au public publique satisfaisante à proximité.



- ▶ Zones UB, UC, UD, UH et UT / 2.1.4 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

p 39, 45, 49, 59, 63 : il s'agit de compléter la liste des dispositifs qui peuvent se tenir à 2m d'une limite avec une zone agricole ou naturelle (au lieu de 4m) : dispositifs de soutènements, terrasses.

- ▶ Zones 1AU et 2AU / 1 - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

p65 et 67 : il s'agit d'autoriser les annexes aux bâtiments préexistants.

Il s'agit également de supprimer l'interdiction de créer des logements supplémentaires à l'occasion de la réhabilitation de bâtiments existants, en cohérence avec les objectifs généraux de densification et d'économie de la ressource foncière poursuivis par le document d'urbanisme.

- ▶ Zones A et N / 1 - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

p71 et 75 : il s'agit d'autoriser la création de plusieurs logements dans le cas de changement de destination de bâtiments repérés à l'inventaire, en cohérence avec les objectifs généraux de densification et d'économie de la ressource foncière poursuivis par le document d'urbanisme.

- ▶ Liste des «Bâtiments repérés en zone agricole ou naturelle, pouvant faire l'objet d'un changement de destination»

p81 et suivantes : mise à jour en fonction des modifications présentées au dossier.

- ▶ Liste des Emplacements Réservés

p87 et suivantes : mise à jour en fonction des modifications présentées au dossier.

### **Avis du commissaire enquêteur**

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

➡ AVIS FAVORABLE - 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.

La modification n°31 telle qu'initialement proposée est soumise à l'approbation du Conseil Municipal.

En cohérence avec l'avis du commissaire enquêteur, une modification complémentaire du règlement a été proposée au conseil dans le cadre de la modification n°26 précédemment exposée.

Une deuxième proposition de modification du règlement (n°33) est également présentée ci-après.

## 2) Propositions de modifications complémentaires procédant de l'enquête publique

### Modification n°32 : reclassement des parcelles 125 AK 132, 133, 398, 399, 401, 482, 486, 491, 494, 496 et 498 en zone agricole, Romette

#### Observations du public (rapport du commissaire enquêteur)

- Observation n°2 de Mme ROBERT Solange, M. Marchetto Albert et M. Marchetto Yvan : «demandent le reclassement de parcelles en zone agricole.»

#### 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 consigné le 14 Juin 2021 à M. le Maire de GAP, et que M. 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 soumise 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.»

#### Proposition soumise à l'approbation du conseil municipal

Considérant la demande des propriétaires émise dans le cadre de l'enquête publique, l'avis du commissaire enquêteur et au regard de l'impact positif de cette proposition sur le bilan global de la révision allégée n°1 :

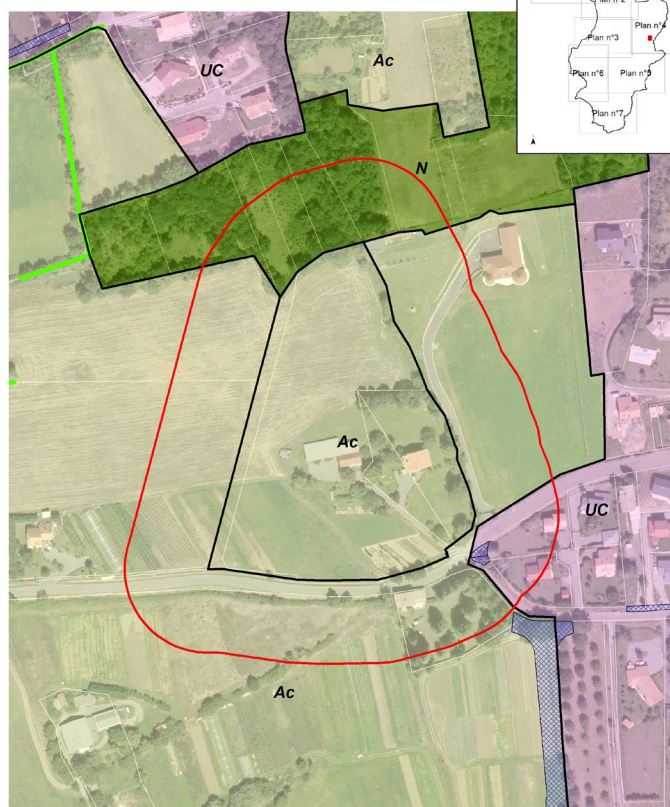
- le reclassement des parcelles pré-citées en zone agricole Ac pour environ 2.1 hectares est soumise à l'approbation du Conseil Municipal, ainsi que les modifications du PLU afférentes (suppression de l'OAP n°7 secteur 2 , ajustement des impacts de la révision allégée en matière de zonage et par rapport aux orientations du PADD).

#### Modification n°32 : reclassement de terrains en zone agricole à Romette

Plan n°4



PLU en vigueur  
(Modification Simplifiée n°1 approuvée le 24/09/2021)



Révision allégée n°1

0 50 100 Mètres





► Impact en matière de zonage

| Modification de zonage en ha |      |
|------------------------------|------|
| 1AUc                         | -2.1 |
| Ac                           | +2.1 |

## Modification n°33 : modification du règlement de PLU en vue de favoriser la densification par intervention dans le bâti existant

### Observations du public (rapport du commissaire enquêteur)

- Observation n° 8 - Monsieur SOUBRA Maurice : «M. 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°29 - M. OLPHE-GAILLARD pour le Syndicat Ecclésiastique : « Demande la modification du règlement de la zone N afin de pouvoir créer plusieurs logements dans un volume existant (DN112-113) ainsi que la création d'annexes et extensions liées aux logements créés »

### Réponse de la collectivité aux observations du public, courrier au commissaire enquêteur du 8/2/2022

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.

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 du bâtiment existant, 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.»

### Proposition soumise à l'approbation du conseil municipal

Il s'avère que les zones AU et UT sont également concernées.

Considérant les demandes émises dans le cadre de l'enquête publique, l'avis du commissaire enquêteur et l'impact positif de cette modification en matière d'économie de la ressource foncière, il est proposé au Conseil Municipal la modification du règlement des zones A et N telle qu'exposée ci-dessus, ainsi qu'en zones AU et UT afin d'assurer une cohérence réglementaire au sein des différentes zones.

## **Modification n°34 : modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation «Habitat - Mixité sociale»**

### **Observations du public (rapport du commissaire enquêteur)**

- Observation n°32.6 de la Fédération des promoteurs immobiliers des 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 aux observations du public, courrier au commissaire enquêteur du 8/2/2022**

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 2000m<sup>2</sup> 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.»

### **Proposition soumise à l'approbation du conseil municipal**

Considérant la demande émise dans le cadre de l'enquête publique et que l'atteinte des objectifs en matière de mixité sociale doit être facilitée, il est proposé au Conseil Municipal de modifier la rédaction de l'OAP Habitat - « une offre d'habitat diversifiée » tel qu'exposée ci-dessus.



### 3) Récapitulatif des modifications apportées au dossier définitif de la révision allégée n°1 et impact en matière de zonage

| Modification                                                                                                                                   | Proposition |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Modification n°01 : création d'une zone UH sur le secteur de Charance (parcelles DN 453, 454, 455, 456, 460, 461, 552 et 553)                  | Complétée   |
| Modification n°02 : création d'une zone UE_a sur le secteur de «Lachaup» (parcelles BP 19, 22, 33, 165, 173, 174, 175, 176, 256, 257)          | Complétée   |
| Modification n°03 : réduction de zone humide et reclassement en zone UD sur le secteur Haute Tourronde (parcelle BS95)                         | Initiale    |
| Modification n°04 : extension de la zone UH sur le secteur des Freyssets (DY240)                                                               | Initiale    |
| Modification n°05 : création d'une zone UD sur le secteur de Charance (parcelles EH 47,48, 513 et 514)                                         | Modifiée    |
| Modification n°06 : extension de la zone UH sur le secteur des Meyères (DY 245)                                                                | Initiale    |
| Modification n°07 : modification d'une zone UBq en zone UC sur le secteur de la Polyclinique (parcelle CY140)                                  | Initiale    |
| Modification n°08 : modification du Périmètre en Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG) du Haut Gap (parcelles AK 92, 93, 94 et 95)    | Initiale    |
| Modification n°09 : création d'un emplacement réservé pour création d'un bassin de rétention sur le secteur Chapelet (parcelles AV 260 et 261) | Initiale    |
| Modification n°10 : extension de la zone UE_q sur le secteur Moulin du Pré (parcelles BM 250, 383, 385, 387 et BN 304,378)                     | Initiale    |
| Modification n°11 : modification d'une zone UE en zone UC sur le secteur de PATAC (parcelles BZ 136, 154, 158, 186 et 187)                     | Initiale    |
| Modification n°12 : modifications aux abords de l'emplacement réservé Rocade sur le secteur Eyssagnières                                       | Initiale    |
| Modification n°13 : création d'une zone 1AUc sur le secteur de Chaudefeuille (parcelle DP81)                                                   | Initiale    |
| Modification n°14 : inscription d'une Trame Verte pour préserver un espace vert de respiration, rue des Thermes (parcelle CL 9)                | Abandonnée  |
| Modification n°15 : extension de la zone N sur le secteur de la Basse Tourronde (parcelle BO 90)                                               | Initiale    |
| Modification n°16 : reclassement de terrains en zone naturelle N, secteur des Hauts de Varsie (parcelle EI841)                                 | Initiale    |
| Modification n°17 : extension de la zone constructible UC, secteur des Hauts de Varsie (parcelle EI 582)                                       | Modifiée    |
| Modification n°18 : reclassement d'une parcelle en zone agricole Ac, secteur Clos de Charance (parcelle DZ 820)                                | Initiale    |
| Modification n°19 : suppression d'une partie d'emprise réservée sur la rue Charles Aurouze - ER n°67 (parcelles CV 60, 223, 224 et 225)        | Initiale    |
| Modification n°20 : création d'un emplacement réservé en vue d'un nouvel accès sécurisé, secteur Villard (parcelles BP 187 et 270)             | Initiale    |
| Modification n°21 : extension de la zone UD sur le secteur de la Garde (parcelle DX126)                                                        | Abandonnée  |
| Modification n°22 : extension de la zone UG sur le secteur de Belle Aureille (parcelles BT221, 223, 230 et 494)                                | Initiale    |
| Modification n°23 : modifications aux abords de l'emplacement réservé Rocade sur le secteur Reyberte (parcelles 125AL400, 402, 433, 436)       | Initiale    |
| Modification n°24 : extension de la zone Ac sur le secteur de Sainte-Marguerite (parcelle BE 646)                                              | Initiale    |

|                                                                                                                                          |            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| Modification n°25 : identification de bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zone agricole (parcelle AT 43)   | Initiale   |
| Modification n°26 : identification d'un bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zone agricole (parcelle EH 168) | Initiale   |
| Modification n°27 : extension de la zone Ac sur le secteur de Charance (parcelles EH 184 et 185)                                         | Initiale   |
| Modification n°28 : reclassement d'une zone UC en zone UTc sur le secteur de la Descente (parcelles AI 375, 376, 377 et 378)             | Abandonnée |
| Modification n°29 : extension de la zone UD sur le secteur des Emeyères (parcelles BK 350 et 354)                                        | Initiale   |
| Modification n°30 : extension de la zone 1AUC sur le secteur Chapelet (parcelle AX91)                                                    | Abandonnée |
| Modification n°31 : 4.1 - Règlement - amélioration de la compréhension, modifications et compléments                                     | Initiale   |
| Modification n°32 : Reclassement de terrains en zone agricole à Romette                                                                  | Ajoutée    |
| Modification n°33 : modification du règlement de PLU en vue de favoriser la densification par intervention dans le bâti existant         | Ajoutée    |
| Modification n°34 : Modification de l'OAP «Habitat - «Mixité sociale»                                                                    | Ajoutée    |

| Zonage                                     | Zonage en ha   |
|--------------------------------------------|----------------|
| UB                                         | 0              |
| UC                                         | +2             |
| UD                                         | +0.3           |
| UH                                         | +0.1           |
| 1AUc                                       | -2.2           |
| 1AUD                                       | +0.9           |
| 2AUr_h                                     | -0.5           |
| <b>Modifications<br/>«Mixte / Habitat»</b> | <b>+0,5 ha</b> |
| Evolution RA1 / PLU initial                | +0.03%         |

| Zonage                              | Zonage en Ha   |
|-------------------------------------|----------------|
| UE_a                                | +2.8           |
| UE_abc                              | 0.2            |
| 2AUr_e                              | -0.7           |
| <b>Modifications<br/>«Economie»</b> | <b>+2.3 ha</b> |
| Evolution RA1 / PLU initial         | +1%            |

| Zonage                           | Zonage en Ha   |
|----------------------------------|----------------|
| UG                               | +1.7           |
| <b>Modifications<br/>«Armée»</b> | <b>+1.7 ha</b> |
| Evolution RA1 / PLU initial      | +5.3%          |

| Zonage                                | Zonage en Ha   |
|---------------------------------------|----------------|
| UB_q                                  | -1.2           |
| UE_q                                  | +1.4           |
| <b>Modifications<br/>«Equipement»</b> | <b>+0.2 ha</b> |
| Evolution RA1 / PLU initial           | +0.2%          |

| Zonage                                   | Zonage en Ha   |
|------------------------------------------|----------------|
| Ac                                       | -1.2           |
| Ap                                       | -1             |
| Ae                                       | -0.06          |
| Ar                                       | -0.4           |
| <b>Modifications<br/>«Zone Agricole»</b> | <b>-2.6 ha</b> |
| Evolution RA1 / PLU initial              | -0.07%         |

| Zonage                                    | Zonage en Ha   |
|-------------------------------------------|----------------|
| N                                         | -2.1           |
| <b>Modifications<br/>«Zone Naturelle»</b> | <b>-2.1 ha</b> |
| Evolution RA1 / PLU initial               | -0.04%         |

L'évaluation environnementale de la procédure est mise à jour en conséquence.



## 4) Respect des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable

### Rappel du PADD

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

Cependant, la structure des espaces résiduels en zone urbaine (rétention, foncier morcelé, imbrication dans le tissu bâti) rend difficile son utilisation. Ainsi sur un total résiduel « brut » d'environ 260 hectares repéré en zone urbaine, il peut être considéré que seulement 110 hectares seront effectivement utilisés, permettant l'accueil d'environ 2600 logements.

Les zones à urbaniser à court et moyen termes présentent une capacité d'accueil d'environ 155 hectares. Une analyse plus fine permet de déterminer l'enveloppe réellement mobilisable (hors contraintes de risques, hors espaces paysagers à préserver, hors aménagements nécessités par les opérations d'urbanisation ...) de l'ordre de 115 hectares « nets » permettant l'accueil d'environ 3000 logements.

### Bilan de la révision allégée n°1 par rapport au PLU initial.

| Type zonage                                   | Surface résiduelle « brute » | Surface résiduelle « nette » | Capacité « nette » en logements      |
|-----------------------------------------------|------------------------------|------------------------------|--------------------------------------|
| Zones urbaines                                | <del>258 ha</del><br>259 ha  | 109 ha                       | <del>2646</del><br>2635              |
| Zones à urbaniser 1AU                         | <del>439 ha</del><br>138 ha  | <del>403 ha</del><br>102 ha  | <del>2758</del><br>2736              |
| Zones à urbaniser 2AU                         | 17 ha                        | 13 ha                        | 308                                  |
| TOTAL Habitat / Mixte                         | 414 ha                       | 224 ha                       | <del>5-682 logts</del><br>5679 logts |
| Objectifs annuels pour la période 2016 / 2032 |                              | 14 ha / an                   | 355 logts / an                       |
| Pour mémoire objectifs SCOT                   |                              | 14,2 ha / an                 | 355 logts / an                       |

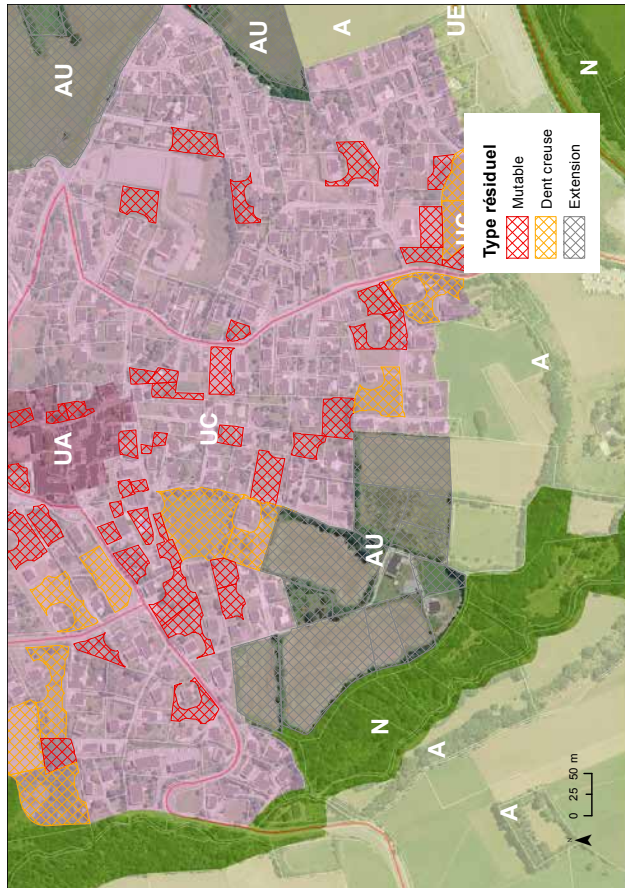
Le bilan de la révision allégée n°1 a en définitive un impact très limité par rapport au projet de PLU en vigueur. En matière économique, les modifications conduisent à proposer 2.3 ha de foncier mobilisable supplémentaires.

Pour mémoire, la méthodologie de calcul des « surfaces résiduelles », définie dans le cadre de l'élaboration du PLU initial, résulte de la prise en compte de plusieurs types de « tissu mobilisable », présentant chacun un coefficient / une probabilité d'urbanisation spécifique.

Ci-après, l'extrait de la pièce « Justification des Choix » du rapport de présentation du PLU qui détaille la méthodologie.

## La méthodologie mise en oeuvre pour évaluer la capacité potentielle d'accueil en logement du projet de PLU

- 1) Repérage des surfaces résiduelles « brutes » potentiellement mobilisables :
  - Sélection des unités foncières classées en « U » et « AU » du projet de PLU (cadastre millésime 2014)
  - Suppression d'une zone tampon de 10m autour du bâti « dur » existant
  - Suppression des zones de forte contrainte type zone rouge du Plan de Prévention des Risques Naturels, emplacement réservé « Rodeau », marge de recul...
  - Suppression des entités ayant fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme favorable et dont le chantier est en cours ou imminent
  - Traitement « manuel » pour affiner les polygones en fonction de la réalité du terrain (par photo interprétation, à « dire d'expert »)
- 2) Détermination de 3 « types » de résiduel pouvant accueillir des opérations d'habitat :
  - « Mutable » : en zone urbaine « U », entités inférieures à 2000 m<sup>2</sup> (surface brute),
  - « Dent creuse » : en zone urbaine « U », entités supérieures à 2000 m<sup>2</sup> (surface brute),
  - « Extension » : en zone à urbaniser « AU » (à noter que certaines petites unités foncières déjà bâties ont pu être néanmoins considérées comme mutable ou dent creuse).



- 3) Estimation de la surface résiduelle « effectivement mobilisable » (= « surface nette ») :
  - « Mutable » : potentiel de réalisation globale de 30 % ;
  - « Dent creuse » : potentiel de réalisation globale de 50 % ,
  - « Extension » : potentiel de réalisation de 75 % ,

Pour les tissus « mutable » ou « dent creuse », il est retenu comme hypothèse une « probabilité de réalisation ». La densification de propriétés déjà bâties relève d'un acte volontariste des propriétaires sur lequel il est en effet difficile d'influer.

Concernant le tissu « mutable », le foncier disponible par opération est limité en surface (- de 2000 m<sup>2</sup>) et souvent fortement imbriqué dans le tissu existant. La capacité de mobilisation étant fortement contrainte, il a été pris en considération un taux potentiel de réalisation d'environ 30% par rapport à la surface résiduelle globale repérée. En ce qui concerne les « dents creuses », les objectifs de densité attendue par secteur pourront être plus facilement mis en oeuvre (entités de plus de 2000 m<sup>2</sup>) mais la question de la rétention est dans ce cas un facteur important de non mobilisation. Il a ainsi été considéré que la moitié du potentiel « dent creuse » pourrait effectivement être mobilisé.

En ce qui concerne les « extensions », il a été pris en compte un coefficient d'aménagement à hauteur de 75%, de la surface brute c'est à dire que l'on considère qu'environ 25% de la surface de l'opération sera affectée à l'aménagement de voiries, d'équipements communs...

- 4) Estimation de la capacité d'accueil en nombre de logement(s), en fonction des objectifs de densité attendue par secteur :

- noyau urbain et boulevards : 70 logts/ha en UA
- centre bourg de Romette (UA3) : 40 logts /ha
- « grands ensembles » : 40 logts/ha (UB / AUb)
- « péri urbain » : 25 logts/ ha en UC / AUc
- « hameaux » : 15 logts / ha en UD/AUd

Capacité d'accueil en logement = type de résiduel (mutable, dent creuse ou extension) x densité attendue

A noter que cette analyse, bien qu'aussi précise que possible, ne saurait être exhaustive et doit être appréhendée de manière « macroscopique » pour évoluer une capacité d'accueil globale.



## 5) Réponses de la collectivité suite à remise du procès-verbal de synthèse des observations du public



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

www.ville-gap.fr

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 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 : 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 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° 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 allégée, 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 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° 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 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 : 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 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° 14 : Mme DUSSERRE 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                                | <del>256 ha</del><br>260 ha  | <del>109 ha</del><br>110 ha  | <del>2616</del><br>2638                    |
| Zones à urbaniser 1AU                         | 139 ha                       | 103 ha                       | <del>2758</del><br>2760                    |
| Zones à urbaniser 2AU                         | 17 ha                        | 12 ha                        | 308                                        |
| TOTAL Habitat / Mixte                         | <del>414 ha</del><br>416 ha  | <del>224 ha</del><br>225 ha  | <del>5 682 logts</del><br>5706 logts       |
| Objectifs annuels pour la période 2016 / 2032 |                              | 14 ha /an                    | <del>355 logts /an</del><br>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 2000m<sup>2</sup> 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