TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE MARSEILLE

Dossier n : E25000015 / 13

VILLE DE GAP
ARRIVÉ LE
19 MAI 2025
SERVICES TECHNIQUES

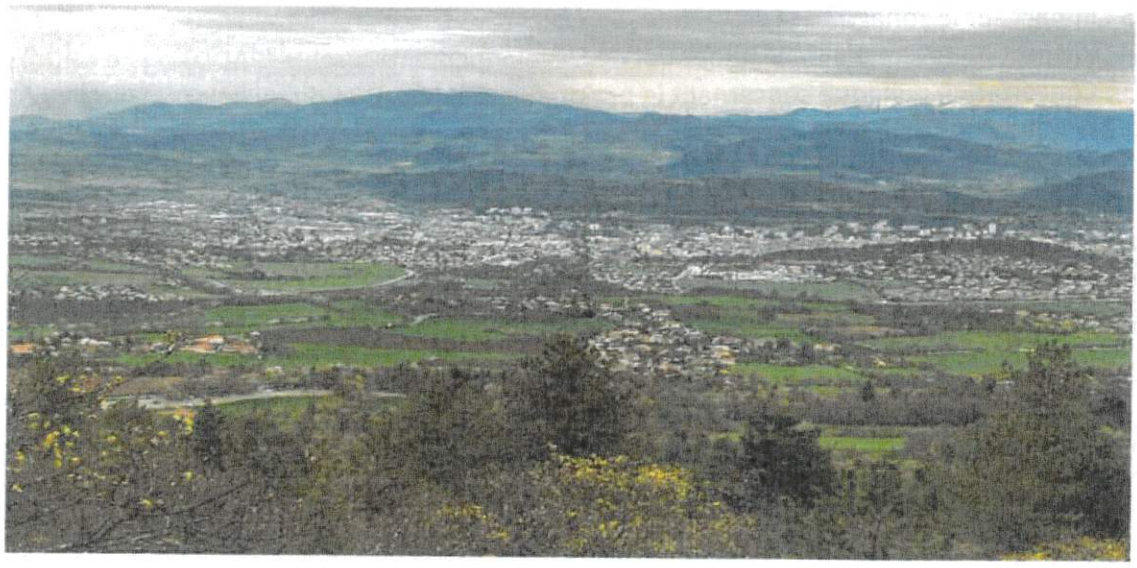
DEPARTEMENT DES HAUTES-ALPES

COMMUNE DE GAP

ENQUÊTE PUBLIQUE
RELATIVE A LA MODIFICATION N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE GAP

Du lundi 14 avril 2025 à 9h au lundi 5 mai 2025 à 17 h

RAPPORT ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR



Commissaire-enquêteur : Monsieur Bernard HODOUL

Destinataires :

-Monsieur le Maire de Gap

-Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Marseille

SOMMAIRE

Titre 1 : RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

1 : ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

1.1 : Désignation du commissaire enquêteur
1.2 : Cadre juridique
1 3 : Modalités de l'enquête
1.3.1 : La durée de l'enquête
1.3.2 : La publicité
1.3.3 : Siège de l'enquête
1.3.4 : Les registres et les dossiers d'enquête publique
1.3.5 : Permanences et la réception des observations
1.3.6 : Réunions de travail
1.3.7 : Visite du site du quartier du Haut-Gap
1.3.8 : Clôture de l'enquête

2 : LE PROJET SOUMIS A ENQUÊTE PUBLIQUE

2.1: Généralités
2.1.1: Objet de l'enquête
2.1.2: Contexte et objet de la modification
2.1.3 : Impact sur le zonage
2.1.4 : Respect du Projet d'aménagement et de Développement Durable (PADD)
2.1.5 : Concertation publique concernant le projet de requalification du quartier
Information du public
2.2: Champ de l'enquête publique
2.3 : Contenu et objectifs du projet de renouvellement urbain du quartier
2.4 : Autorité organisatrice de l'enquête publique et responsable du projet
2.5 : Composition du dossier soumis à l'enquête publique
2.6 : Bilan de la concertation préalable de projet de modification N°3 du PLU

3 : CONSULTATION REGLEMENTAIRE

3.1 : Avis de l'Autorité Environnementale
3.2 : Autres avis

4. OBSERVATIONS DU PUBLIC

Titre 2 : CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

1 : RAPPEL DU PROJET SOUMIS A ENQUÊTE

2 : CONCLUSIONS SUR LE DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

2.1 : Sur la présentation et le contenu du dossier
2.2 : Sur le respect du cadre juridique
2.3 : Sur la publicité de l'enquête publique
2.4 : Sur le déroulement matériel de l'enquête
2.5 : Sur la participation du public

3 : CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE

ANNEXES AU RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Annexe 1 : Arrêté municipal du 17/02/2025 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique.

Annexe 2 : Décision E25000015/13du Président du Tribunal Administratif de Marseille, du 10 mars 2025 de désignation du commissaire-enquêteur

Annexe 3 : Attestation d'affichage

Annexe 4 : Carte quartier prioritaire

Annexe 5 : Photo affichage

Annexe 6 : Page du site de la ville de Gap

Annexe 7 : Avis DREAL

Annexe 8 : Plan masse

1 ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

1.1 Désignation du commissaire enquêteur

Monsieur le Maire de Gap a signé en date du 17 février 2025 un arrêté municipal prescrivant la modification N°3 du plan local d'urbanisme afin de supprimer le périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global (PAPAG) qui fera l'objet d'une enquête publique. (Voir annexe N°1)
Monsieur le Maire de Gap a adressé un courrier, enregistré le 26 février 2025 par lequel il demande au Président du Tribunal administratif de Marseille de bien vouloir désigner un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet : *la modification N°3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Gap.*
En date du 10 mars 2025 par la décision portant le numéro E25000015/13, le Président du Tribunal Administratif de Marseille, m'a désigné en qualité de commissaire enquêteur pour conduire l'enquête publique ci-dessus mentionnée. (Voir annexe N°2)

1.2 Cadre juridique

Cette enquête publique est régie par le code de l'environnement et notamment ses articles L. 123-1 et suivants.
La procédure de modification n°3 est réalisée en application des articles L153-36 et suivants du code de l'urbanisme.
En vertu de l'article L-123-9 du Code de l'environnement modifié par ordonnance n°2016-1060 du 3 août 2016-article 3, et par décision de l'autorité organisatrice, la durée de l'enquête a été fixée à 15 jours compte tenu du fait que le projet ne fait pas l'objet d'une évaluation environnementale (voir annexe N°3).

La procédure adéquate ici est la procédure de modification. La commune doit passer par une procédure de PLU pour supprimer la servitude qui fait partie du volet réglementaire du document d'urbanisme.

L'objet de l'enquête est de supprimer la servitude d'inconstructibilité au-delà de 30 m² de surface de plancher.

1.3 Modalités de l'enquête

1.3.1 Durée de l'enquête

L'enquête publique portant sur le projet de modification n° 3 du PLU de la commune de Gap, s'est déroulée du lundi 14 avril 2025 à 9h, au lundi 5 mai 2025 jusqu'à 17h, pour une durée de 15 jours ouvrés.

1.3.2 Publicité de l'enquête

L'avis d'ouverture de l'enquête a fait l'objet d'une insertion dans deux journaux locaux ou régionaux diffusés dans le département des Hautes-Alpes, journaux habilités à recevoir des annonces légales, quinze jours avant le début de l'enquête et, rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci :
- Le Dauphiné Libéré : le 24 et 26 mars 2025 ainsi que le 15 avril 2025
- Alpes et Midi : le 27 mars 2025 et le 3 mai 2024 ainsi que le 17 avril 2025

Cet avis a été également publié quinze jours au moins avant le début de l'enquête, et durant toute la durée de cette dernière, sur le site internet de la ville de Gap.
Il a été également affiché quinze jours au moins avant le début de l'enquête, et durant toute la durée de cette dernière, au siège de l'enquête publique et en mairie ainsi que sur les lieux du projet, c'est à dire le quartier du haut-Gap. (Voir annexe N° 3)

1.3.3 Siège de l'enquête

Le siège de l'enquête a été fixé aux services techniques de la ville de Gap, 31 route de la Justice à Gap.

1.3.4 Registres et dossiers d'enquête publique

-Réception du dossier

Le lundi 10 mars 2025, le commissaire-enquêteur a reçu par messagerie les principaux éléments du dossier d'enquête publique et a récupéré le mercredi 12 mars 2025 au service urbanisme de la ville de Gap, le dossier en format papier ainsi que le registre d'enquête.

-Modalités de consultation du dossier d'enquête

Le dossier d'enquête en version papier, dans son intégralité, était disponible au siège de l'enquête publique, aux services techniques de la ville de Gap : service urbanisme, aux jours et heures habituels d'ouverture au public.
De plus, ce dossier d'enquête publique a été mis en ligne sur le site internet de la ville de Gap à **l'adresse suivante : *https://www.ville-gap.fr/le-plan-local-d-urbanisme*.**

1.3.5 Permanences et réception des observations

Les permanences du commissaire enquêteur au siège de l'enquête se sont tenues le :
- lundi 14 avril 2025 de 9h à 12h
- mercredi 23 avril de 9h à 12h
- lundi 5 mai 2025 de 14h à 17h clôture de l'enquête.

Réception des observations (registres, courriers, courriels)
Les observations du public pouvaient être formulées :
- sur le registre d'enquête publique papier tenu à la disposition du public à la direction de l'urbanisme, service techniques municipaux, 31 route de la Justice à Gap aux jours et heures habituels d'ouverture
- par courrier postal à l'adresse : Enquête Publique/Modification n°3 du PLU-Direction de l'urbanisme-Hôtel de Ville -BP 92 -05007 Gap CEDEX 6
- par courriel à l'adresse : plu@ville-Gap.fr

Enfin, le public pouvait s'adresser au Commissaire-Enquêteur lors des diverses permanences.

1.3.6 : Réunions de travail

■ Le 12 mars 2025 réunion au service d'urbanisme de Gap Il s'agissait lors de cette rencontre avec Mme. Déborah BELIN du service urbanisme en charge du projet d'aborder certains aspects du dossier et de préciser les modalités de l'enquête publique.

1.3.7 : Visite du site du Haut Gap

■ Le mercredi 2 avril 2025, le commissaire enquêteur, accompagné par Mme Belin du service urbanisme et de Mme Marc Chargée de mission pour la requalification du quartier du Haut-Gap, s'est rendu sur le site du Haut Gap afin d'avoir une idée précise du périmètre du PAPAG et d'obtenir les informations in situ concernant le projet de requalification du quartier. Le commissaire-enquêteur s'est ainsi informé de l'emprise précise du PAPAG et des projets en cours et à venir de requalification du quartier.

1.3.8 :Clôture de l'enquête

Le registre de l'enquête publique a été clôturé à l'issue de l'enquête par le commissaire-enquêteur le 5 mai 2025 à 17 heures.

2 LE PROJET SOUMIS A ENQUÊTE PUBLIQUE
2.1 Généralités

2.1.1 Objet de l'enquête

Le PLU de la commune de Gap a été approuvé par délibération du conseil municipal le 02/02/20218. Depuis, il a fait l'objet de plusieurs procédures d'évolution.
- Modification N°1 du 27/09/2019
-Déclaration de projet N+1 comportant la mise en compatibilité du PLU par DCM du 25/06/2021
-Modification simplifiée N°1 par DCM du 24/09/2021
-Révision allégée N°1 par DCM du 24/03/2022
-Mise à jour n°1 : arrêté municipal du 05/05/2022
-Mise à jour n°2 : arrêté municipal du 01/12/2022
-Modification simplifiée n°2 : DCM du 07/04/2023
-Mise à jour n°3 : arrêté municipal du 06/06/2023
-Modification n°2 : DCM du 08/12/2023

2.1.2. Contexte et objet de la modification

Gap est la préfecture du département des Hautes-Alpes, en région Provence-Alpes-Côte d'Azur. Ville moyenne de montagne, elle compte 41 935 habitants en 2021 et s'étend sur plus de 110 km². Elle constitue le principal pôle administratif, économique et de services du département. Gap relève de la communauté d'agglomération Gap-Tallard-Durance et joue un rôle central à l'échelle intercommunale.

Depuis plusieurs années, la Ville de Gap travaille à la requalification urbaine du quartier du Haut-Gap. Ce quartier est classé « quartier prioritaire » au titre de la politique de la ville 2024. (Voir annexe N° 4)

Lors de l'élaboration du PLU, au vu des réflexions en cours, « un périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global » (PAPAG) a été institué au titre de l'article L154-41 5° du Code de l'Urbanisme.

Cette servitude d'urbanisme permet de « figer » les constructions sur un secteur délimité, dans l 'attente d'un projet d'aménagement global et pour une durée maximale de 5 ans.

Le règlement actuel du PLU précise ainsi : *« dans le PAPAG Haut-Gap, sont interdites toutes constructions ou installations de plus de 30m² de surface de plancher. »*

A l'issue d'une phase d'étude et de concertation, un «programme urbain» a aujourd'hui été défini et validé dans le cadre d'une convention pluriannuelle conclue entre les différents partenaires et parties prenantes du projet : ANRU, Etat, communauté d'agglomération, ville de Gap, OPH...

La servitude d'urbanisme peut aujourd'hui être supprimée pour permettre l'instruction et la mise en oeuvre de projets opérationnels.

Par conséquent, la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Ville de Gap concerne la suppression du "Périmètre d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global"

Objet et conséquences d'un PAPAG :

Un Périmètre d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG) est une zone délimitée par une collectivité ou une autorité publique dans l'attente de la mise en œuvre d'un projet d'aménagement d'envergure.

Objectifs du PAPAG

- **Geler certaines évolutions foncières ou urbanistiques qui pourraient compromettre la réalisation du projet.**
- **Encadrer les autorisations d'urbanisme pour éviter des constructions ou aménagements incompatibles avec le projet futur.**
- **Préserver la cohérence du projet en empêchant des développements anarchiques ou non concertés dans la zone concernée.**

Effets du PAPAG

- **Suspension ou limitation des droits à construire.**
- **Possibilité pour la collectivité d'acquérir les terrains sous certaines conditions.**
- **Maintien des usages existants tout en préparant les transformations à venir.**

Le PAPAG est souvent utilisé dans des opérations d'aménagement d'envergure, comme la création d'un écoquartier, le réaménagement d'une friche industrielle ou l'extension d'une zone urbaine. Il permet de garantir une maîtrise foncière et une cohérence dans le développement du territoire.

(PAPAG) du quartier du Haut-Gap afin de permettre la mise en œuvre du programme de renouvellement urbain validé avec les partenaires concernés cités plus haut.

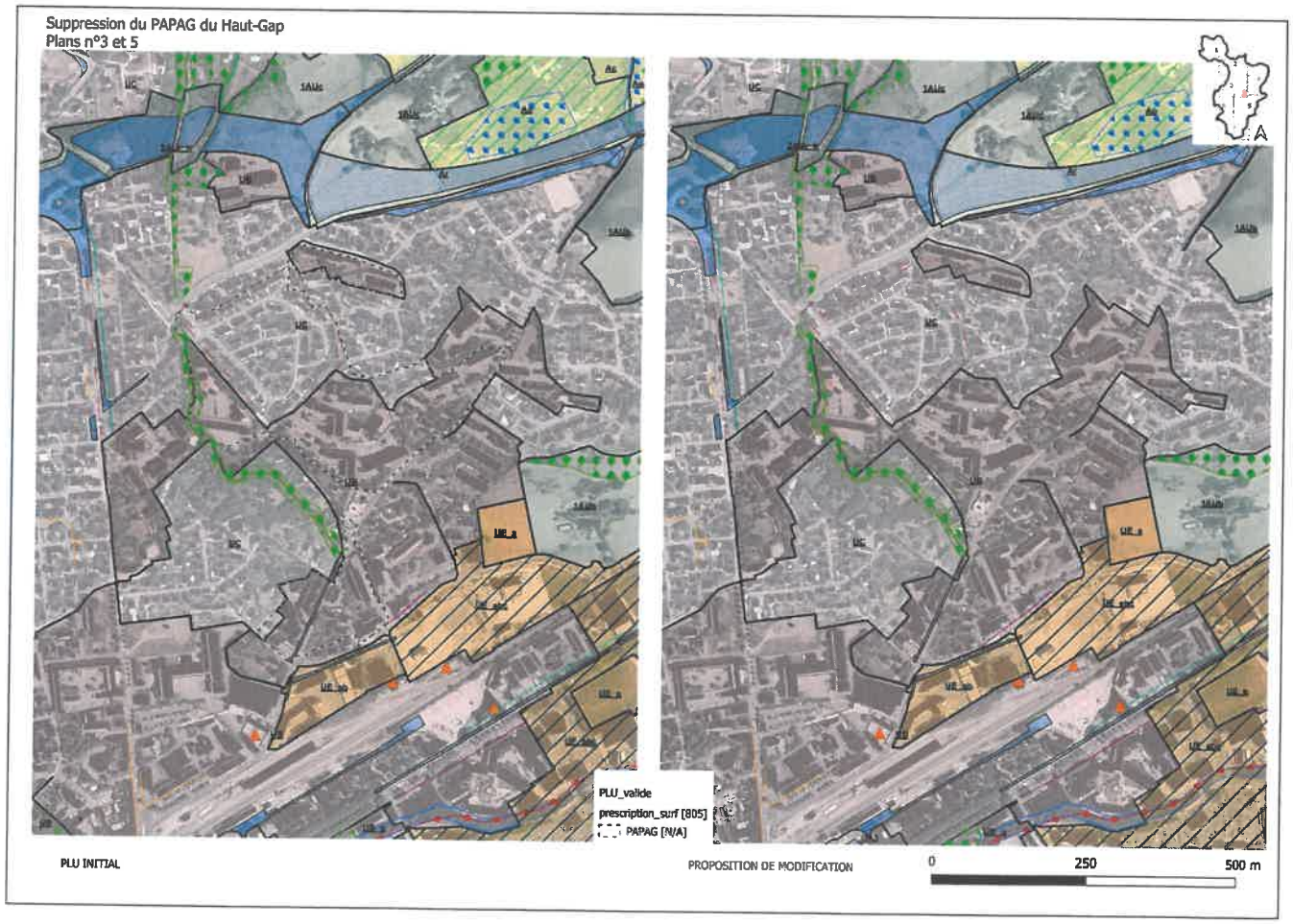
2.1.3. Impacts sur le zonage

Cette modification n'affecte pas le zonage existant (zones UC et UB).

- Elle supprime simplement une prescription d'interdiction de construction au sein du PAPAG.

Les plans de zonage n°3 et 5 ainsi que le règlement de PLU en zones UC et UB sont modifiés en conséquence.

Extrait du règlement graphique :



2.1.4. Respect du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

- Le projet est conforme aux objectifs du **PADD**, notamment l'axe visant à conforter l'attractivité et le rayonnement du centre-ville de l'axe «I - Gap : ville attractive et rayonnante » du PADD.

2.1.5 Concertation publique concernant le projet de renouvellement urbain du quartier du haut-Gap

Le projet de renouvellement urbain de ce quartier existe depuis plusieurs années. Il fait l'objet d'une concertation approfondie auprès des habitants et des partenaires tel que le conseil citoyen de quartier. Des réunions publiques se sont déroulées pour présenter le projet et des permanences sans rendez-vous ont lieu régulièrement avec la cheffe de projet de renouvellement urbain de l'agglomération Gap-Tallard-Durance (voir annexe N°6).
Ci-dessous les différentes étapes de la concertation sur le projet de renouvellement urbain depuis la signature de la convention en septembre 2021 :
- une réunion publique le 6 octobre 2022 menée par la Communauté d'Agglomération, la Ville et l'OPH avec un temps de présentation du projet puis un temps de présentation du processus de relogement à destination des habitants concernés (locataires du Forest d'Entrais II et des bâtiments B et C des Coteaux du Forest) :
- une réunion publique menée par le Conseil Citoyen le 6 juin 2023
- une réunion de concertation locative menée par l'OPH à l'attention des locataires du Bâtiment A (concerné par des travaux de réhabilitation et de résidentialisation) le 6 juillet 2023
- une réunion de concertation locative menée par l'OPH à l'attention des locataires des bâtiments du Forest d'Entrais I (concernés par des travaux de réhabilitation et de résidentialisation) le 6 décembre 2023
- un atelier avec les membres du Conseil Citoyen le 7 septembre puis une concertation citoyenne le 14 septembre 2023 dans le cadre de l'élaboration du nouveau Contrat de Ville 2024-2030
- une réunion publique menée par l'OPH concernant les locataires concernés par le relogement le 18 avril 2024
- une réunion publique menée par le Conseil Citoyen le 18 mai 2024
- un article dans le Magazine Agglo de l'automne 2024 :
- une réunion publique de présentation du projet aux habitants par la Communauté d'Agglomération le 5 novembre 2024 dont le support est en ligne sur la page internet de la Ville : https://www.ville-gap.fr/projet-du-haut-gap

Par ailleurs, Mme Marc, cheffe de projet, assure des permanences sans rendez-vous au centre social les Pléiades un mardi toutes les 3 semaines depuis le 12 novembre 2024 (dates affichées sur le site internet, au Centre social, ainsi que dans les halls des bâtiments de l'OPH).
Pour information, le commissaire-enquêteur a pris l'attache de M. Didier Reynaud directeur de la gestion locative de l'OPH05 qui l'a informé des modalités de relogement des habitants concernés. Ce sont 132 logements qui sont ou vont être démolis. Les locataires bénéficient

d'un accompagnement social assuré par SOLIHA. Les personnes sont relogées essentiellement (90 %) dans le parc de l'Office HLM ou par un autre bailleur social ou dans le parc privé. L'OPH05 prend à sa charge le déménagement et les frais accessoires (eau, gaz, etc...) Il reste 10 familles à reloger avant le 30 juin 2025.

2.2. Champ de l'enquête publique

En résumé, la commune doit réaliser cette modification du PLU, objet de la présente enquête publique, pour supprimer la servitude d'inconstructibilité au-delà de 30 M2 de surface de plancher qui fait partie du volet réglementaire du document d'urbanisme.

Par conséquent, sur le plan règlementaire, le champ de l'enquête publique est limité à la suppression du PAPAG même si elle est sous tendue par le projet de requalification du quartier du haut-Gap.

Cependant, compte tenu de son impact sur le quartier et ses habitants, il est opportun que le projet soit décrit et mis à la disposition du public. Il a fait l'objet d'une concertation approfondie. (Voir 2.1.5)

2.3. Contenu et objectifs du projet de renouvellement urbain

Le projet comprend :

- **Réaménagement des infrastructures** : création de nouveaux carrefours, réaménagement de la place Bonneval, sécurisation des cheminements piétons.
- **Requalification des espaces publics** : création d'un square central, restructuration des espaces verts et des accès piétons.
- **Travaux sur le patrimoine bâti** :
    - Démolition de **132 logements sociaux**.
    - Construction de **77 logements neufs**, dont **21 logements sociaux** et **56 en promotion privée**.
    - Réhabilitation et résidentialisation de **142 logements sociaux**.
    - Reconstitution de l'offre sociale par le bailleur **OPH 05**.

Conformité aux réglementations et risques environnementaux

- Situé en **zone urbaine** (UB et UC).
- Présence de certaines **contraintes environnementales** (zones inondables, glissements de terrain, faune protégée).
- Le projet favorise **les mobilités douces** (pistes cyclables, aménagements piétons).

Conclusion

La **modification n°3 du PLU** supprime une restriction urbanistique afin de permettre la réalisation du **projet de renouvellement urbain du Haut-Gap.** Cette opération, respectant le

PADD et validée par les autorités environnementales, vise à améliorer l'attractivité et la qualité de vie du quartier.(Voir annexe N°8)

2.4. Autorité organisatrice de l'enquête publique et responsable du projet

L'autorité organisatrice de la présente enquête publique est la mairie de Gap sous l'autorité de Monsieur le Maire de Gap
La Commune de Gap est représentée pour les besoins de l'enquête par Mme Déborah Belin de la direction de l'urbanisme de la commune de Gap

2.5 Composition du dossier soumis à enquête publique

Le dossier est composé des pièces suivantes :
1/ Notice explicative décrivant l'objet de l'enquête publique : modifications apportées au PLU, Impacts en matière de zonage, Respect des orientations du PADD et décision de l'autorité environnementale (4 pages)
2/ Le règlement du plan local d'urbanisme : rapport de présentation, règlement écrit, etc... (95 pages)
3/ les Documents graphiques indiquant la délimitation du PAPAG et les propositions de modifications (2 pages)
4/Dossier de présentation du projet de renouvellement urbain du Haut-Gap (14pages)
5/Dossier administratif (40 pages)

2.6 Bilan de la concertation préalable de projet de modification N°3 du PLU

Le projet de modification N°3 du PLU a fait l'objet des modalités de concertation suivantes :
-Information par voie de presse (cf 1.3.2 publicité de l'enquête) et par voie d'affichage (cf annexe N°5 - certificat d'affichage annexe N° 3)
- Mise en place d'un registre afin que le public puisse y consigner ses observations, déposé à la direction de l'Urbanisme de la ville de Gap.
- Mise à disposition du dossier à la direction de l'urbanisme et sur le site internet de la ville de Gap.

3 : CONSULTATION REGLEMENTAIRE

3.1 : Avis de l'Autorité Environnementale

Une demande d'examen au cas par cas a été soumise à la DREAL PACA.

Par décision du 22/05/2024, il a été conclu que le projet n'est pas soumis à évaluation environnementale. (voir annexe N°7)

3.2 : Autres avis

En date du 26 février 2025, la commune a sollicité les avis des personnes publiques associées suivantes :

- Communauté d'agglomération
- Préfecture
- Chambre des métiers
- Chambre de commerce et d'industrie
- Chambre d'agriculture
- SCOT
- Conseil départemental
- Conseil régional
- SNCF

Le projet de modification n°3 a été notifié aux personnes publiques associée le 26 février 2025. Avis émis (R.123-8 1° et 4° du code de l'environnement)

Sans réponse à la date du premier avis d'enquête publique, les avis sont réputés favorables.

Autorité environnementale Arrêté de la DREAL PACA du 22/05/2024 relatif au projet de renouvellement urbain du quartier du Haut-Gap

Services de l'État Avis réputé favorable
Région Avis réputé favorable
Département (AOTU) Avis réputé favorable
Communauté d'Agglomération Gap-Tallard-Durance (AOTU / PLH) Avis réputé favorable
Chambre de Commerce et d'Industrie des Hautes-Alpes Avis du 20/03/2025 - pas d'observation
Chambre des Métiers et de l'Artisanat des Hautes-Alpes Avis réputé favorable
Chambre d'Agriculture des Hautes-Alpes Avis réputé favorable
Syndicat Mixte du SCOT de l'Aire Gapençaise Avis du 12/03/2025 - pas d'observation
SNCF Avis du 28/03/2025 - pas d'observation sur le projet de modification et rappel du cadre des servitudes liées aux contraintes ferroviaires (hors champ de la modification)

4. OBSERVATIONS DU PUBLIC

Le commissaire-enquêteur s'est tenu à la disposition du public au cours des 3 permanences annoncées dans l'arrêté d'ouverture de l'enquête publique, dans la presse et mentionnées sur les affiches.
Ces permanences ont eu lieu dans un local aménagé sur le site du service urbanisme de la ville de Gap.
Une personne s'est présentée à la 3ème permanence. La question posée par cette dernière ne concernait pas l'objet de l'enquête publique. Elle évoquait une inquiétude quant à des emplacements réservés par la commune dans le cadre du PLU mais sur un secteur différent

de celui de l'enquête, en l'occurrence Charance. Cette personne a néanmoins souhaité formuler une observation sur le registre.

Une personne a également consulté le dossier en dehors des heures de permanence mais sans laisser d'observation sur le registre d'enquête publique.

On peut penser que le manque d'intérêt du public s'explique par le fait que ce projet de réhabilitation existe depuis plusieurs années et qu'il a fait l'objet d'une concertation approfondie avec les habitants du quartier. D'autre part, comme indiqué dans le contenu du rapport, les habitants sont informés par différents canaux du contenu et des modalités du projet qui, pour certains aspects, est déjà mis en œuvre.

En outre, l'objet de l'enquête est relativement restreint puisqu'il s'agit de lever une servitude provisoire établie dans l'élaboration du PLU afin de permettre la mise en œuvre opérationnelle du projet.

Le titre 2 : Conclusion et avis du commissaire-enquêteur fait l'objet d'une partie distincte du rapport.

Titre 2 : Conclusion et avis du commissaire enquêteur

1. Rappel du projet soumis à l'enquête publique

L'enquête publique, diligentée conformément aux articles L.153-19 et suivants du Code de l'urbanisme, s'inscrit dans le cadre de la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Gap, prescrite par l'arrêté municipal n°A2025-02-60 du 17 février 2025.

Cette modification porte principalement sur la suppression du périmètre d'attente du projet d'aménagement global (PAPAG) dans le quartier du Haut-Gap. Ce dispositif, mis en place lors de l'élaboration du PLU, visait à encadrer l'urbanisation du secteur en attente de la définition d'un projet de requalification urbaine. Désormais, ce projet est établi, validé, et sa mise en œuvre opérationnelle nécessite la levée de la servitude que constitue le PAPAG. La suppression du PAPG est soumise à l'organisation d'une enquête publique.

2. Conclusions sur le déroulement de l'enquête

2.1 : Sur la présentation et le contenu du dossier

Le dossier d'enquête s'est révélé complet, clair et cohérent, tant sur le fond que sur la forme. Les documents produits, notamment la note de présentation et le rapport de présentation, exposent avec précision les motifs et les objectifs de la procédure engagée.

2.2 : Sur le respect du cadre juridique

L'ensemble des consultations et obligations réglementaires ont été respectées. L'évaluation environnementale n'a pas été exigée par la MRAe. La modification envisagée ne remet pas en cause le zonage existant (zones UC et UB), et s'avère conforme aux orientations du PADD, notamment l'axe « Gap : ville attractive et rayonnante ». Aucune observation n'a été émise par les personnes publiques associées.

2.3 : Sur la publicité de l'enquête

La publicité de l'enquête a été réalisée dans le strict respect des dispositions réglementaires : affichage en mairie et sur les lieux concernés, publication dans deux journaux locaux à deux reprises, mise en ligne sur le site internet de la commune. Ces actions ont permis une information suffisante du public.

2.4 : Sur le déroulement matériel de l'enquête

L'enquête s'est tenue dans de bonnes conditions, conformément au Code de l'environnement. Les permanences ont été assurées sans incident, dans des locaux adaptés à l'accueil du public.

2.5 : Sur la participation du public

Une unique observation a été recueillie, portant sur un sujet hors champ de l'enquête publique. Aucune remarque ou opposition pertinente n'a été formulée concernant la suppression du PAPAG. Le public ne s'est donc pas opposé au projet.

3. Conclusion et avis motivé

Après examen de l'ensemble des pièces du dossier, et compte tenu :
- de la régularité de la procédure,
- de la qualité du dossier présenté,
- de la conformité du projet aux orientations du PADD,
- de la concertation préalable menée par la municipalité,
- de l'absence d'observations défavorables de la part des personnes publiques associées,
- de la nécessité de supprimer le PAPAG pour permettre la mise en œuvre du projet de requalification urbaine du quartier du Haut-Gap,
- et de l'absence d'opposition du public,

le commissaire enquêteur considère que la modification n°3 du PLU de la commune de Gap répond aux exigences d'un aménagement urbain cohérent. Elle est conforme aux objectifs d'aménagement du quartier du Haut-Gap.

En conséquence,
le commissaire enquêteur émet un AVIS FAVORABLE à la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Gap.

Fait à Gap, le 19 mai 2025

Bernard HODOUL

VILLE DE GAP
HAUTES-ÀLPES

Annexe N°1

N A2025_02_60

EXTRAIT DU REGISTRE DES ARRÊTÉS DU MAIRE EN DATE DU

17 FÉVRIER 2025

Roger DIDIER, MAIRE de la Ville de GAP,

* Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L153-36 et suivants, R104-12 3°, R104-33 à R104-37,
* Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 2 février 2018, modifié (e 27/'09/2019 (modification n' 1), le 25/06/2021 (déclaration de projet n°1), le 24/09/2021 (modlf1Cation simplifiée n" 1), le 24/03/2022 (révisîon allégée n°1), le 05/05/2022 (mlse à jour n 1), le 01/12/202 (mise à jour n°2), le 07/04/2023 (modification simplîfiée n°2), le 06/'06/2023 (mlse à jour n°3) et le 08/12/2023 (modification n"2),
" Considérant la phase d'étude et de concertation qui a permîs de définir et valider un programme « urbain » pour le renouvellement du quartier du Haut-Gap,
* Considérant la convention pluriannuelle de renouvellement urbaîn conclue le 8 décembre 2020 entre les différents partenalres et parties prenantes du projet (ANRU, Etat, communauté d'agglomération, ville de Gap, OPH...),
" Considérant l'arrêté de la DREÀL PÅCA du 22/05/2024, lndlquant que le projet de renouvellement urbain du quartier du Haut-Gap n'est pas soumis à évaluat1on environnementale,
* Considérant qu'il y a lieu de supprimer le périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global (PÅPÀG) lnstitué au plan local d'Urbanisme au titre de l'article L154-41 5" du Code de l'Urbanisme, afin de permettre l'instruction de prochains projets opératlonńels (permls de construire),
* Considérant que cette modification n'a pas pour conséquence de changer les or1entations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PÀDD), de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou naturelle ou une protect1on édlctée en raison d'un risque de nuisance, de la qualité des sites, des paysages, ou des mllieux naturels, ou d'une evolution de nature à induire de graves risques de nuisance,
* Considérant que cette modification entre dans le champ d'application de la procédure de modification dite de droit commun,
" Considérant que les personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme doivent être consultées,
" Considérant que la procédure de modificat1on nécessîte une enquête publique,
* Considérant que la procédure de modlficatlon est menée à l'initlatlve du maîre,

ARRÊTE

Article 1er
La modiflcation n° 3 du Plan Local d'Urbanisme est prescrite.

Article 2 :
Le dossier de mod1fication n° 3 du PLU sera notifié, pour avis, au Préfet et aux personnes publ1ques assoclées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanîsme, lvant l'enquête publìque. Les avis seront jolnts au dossier d'enquête publique.

Article 3 :
La modificat1on n°3 du PLU fera l'objet d'une enquête publique en application de l'article L.153-41 du code de l'urbanisme.

au Tribunal adm/n/s/ratiF de Marseî//e *(31 Rue* Mean Fra/Jço s Leca *13002 MARSEIL LE) ou* par /'app//ca/ion *Télérecours citoyens* access 6fe a *partir du* she Owns /e meme dé/a *un recours* orac/eux /nterromoant /e dé/ai *de recor irs contentieux oourra* éTre adressê à /'at/feur n'e /'acre

Article 4 :
Avant l'ouverture de l'enquête publique, le projet de modificat1on n'3 du PLU fera l'objet des modalités de concertation suivantes :

- information par voie de presse, sur le site internet de la ville et par voie d'aff1chage de la prescription de la modification n" 3 du PLU ;
- mise à disposition du dossier qui sera consultable à la Direction de l'Urbanisme Services Technlques Municipaux, aux jours et heures habituels d'ouverture, ainsi que sur le site internet de la ville,
- mise en place d'un registre d'observation afin que le public puisse y consigner ses observatlons à la Direction de l'Urbanisme - Services Techniques Munlc1paux.

Article 5 :
Les crédits destinés au financement des dépenses afférentes à la modification simpllflée n°3 du PLU seront inscrits au budget de l'exercice considéré.

Article 6 :
Le présent arrêté fera l'objet de mesures de publicité défin1es aux articles R.153-20 à R.153-22 du code de l'urbanisme. Il sera affiché en mairie pendant le délai d'un mois et la mention de cet affichage sera publiée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département. Une copie du présent arrêté sera adressée à Monsieur le Préfet.

FAIT et §/RRETË en MAIRIE, à GAP, le 17 FÉVRIER 2025

LèMaire

Roger DIDIER

Transmis en Préfecture le : 4 Â ÿ§ÿ§
Publié ou notifié le : t ,

La présente décision peut faire l'objet, dans un dêlai de deux mois à *compter de sa publication et/ou* noti/ication, *d'un recours contentieux par courrier adressé au Tribunal administratif de* Marse///e *(3 1 Rue Jean François L sea, 'Î 3002 MARSEILLE) ou par l'application Télérecours citoyens* accessi6/e à partir *du site www.telerecours fi. Dans le m&me d&lai. un recours gracieux interromoant le d5iai de recours* contentieux oourra +tre adressé ê l'auteur *de l'acte.*

Annexe N°2

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DECISION DU

10/03/2025

N° E25000015 /13

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE MARSEILLE

du tribunal administratif

E- Décision désignation commission ou commissaire du 10/03/2025

Vu enregistrée le 26 février 2025, la lettre par laquelle le Maire de la commune de Gap demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet la modification n°3 du PLU de la commune de Gap ;

Vu le code de l'environnement et notamment ses articles L. 123-1 et suivants ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2025 ;

DECIDE

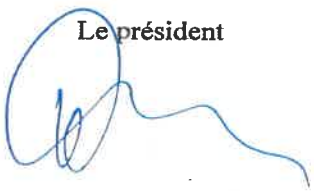
ARTICLE 1 : Monsieur Bernard Hodoul est désigné en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 2 : Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

ARTICLE 3 : La présente décision sera notifiée au Maire de la commune de Gap, et à Monsieur Bernard Hodoul.

Fait à Marseille, le 10 mars 2025.

Le président



Thierry Trottier

Ville de Gap
capitale douce

Le 05 MAI 2025

MODIFICATION N°3 du PLU

Annexe N°3

ATTESTATION D'AFFICHAGE

Avis d'enquête publique

L'avis d'enquête publique relative à la modification n°3 du PLU de la commune de Gap, a fait l'objet d'un affichage à l'Hôtel de Ville et aux services techniques municipaux, sur le secteur concerné et sur le site internet de la ville, à compter du 26 mars 2025 jusqu'au terme de l'enquête.

ATTESTATION DE MISE A DISPOSITION

Dossier d'enquête publique

Le dossier d'enquête publique relatif à la modification n°3 du PLU de la commune de Gap a fait l'objet d'une mise à disposition du public à compter du 14 avril 2025 à 9h jusqu'au terme de l'enquête, aux services techniques municipaux ainsi que sur le site internet de la ville.

Le Maire-Adjoint
Chargé de l'urbanisme

Maryvonne GRENIER

www.ville-gap.fr

Annexe N°4

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

agence nationale de la cohésion des territoires

SIG ville

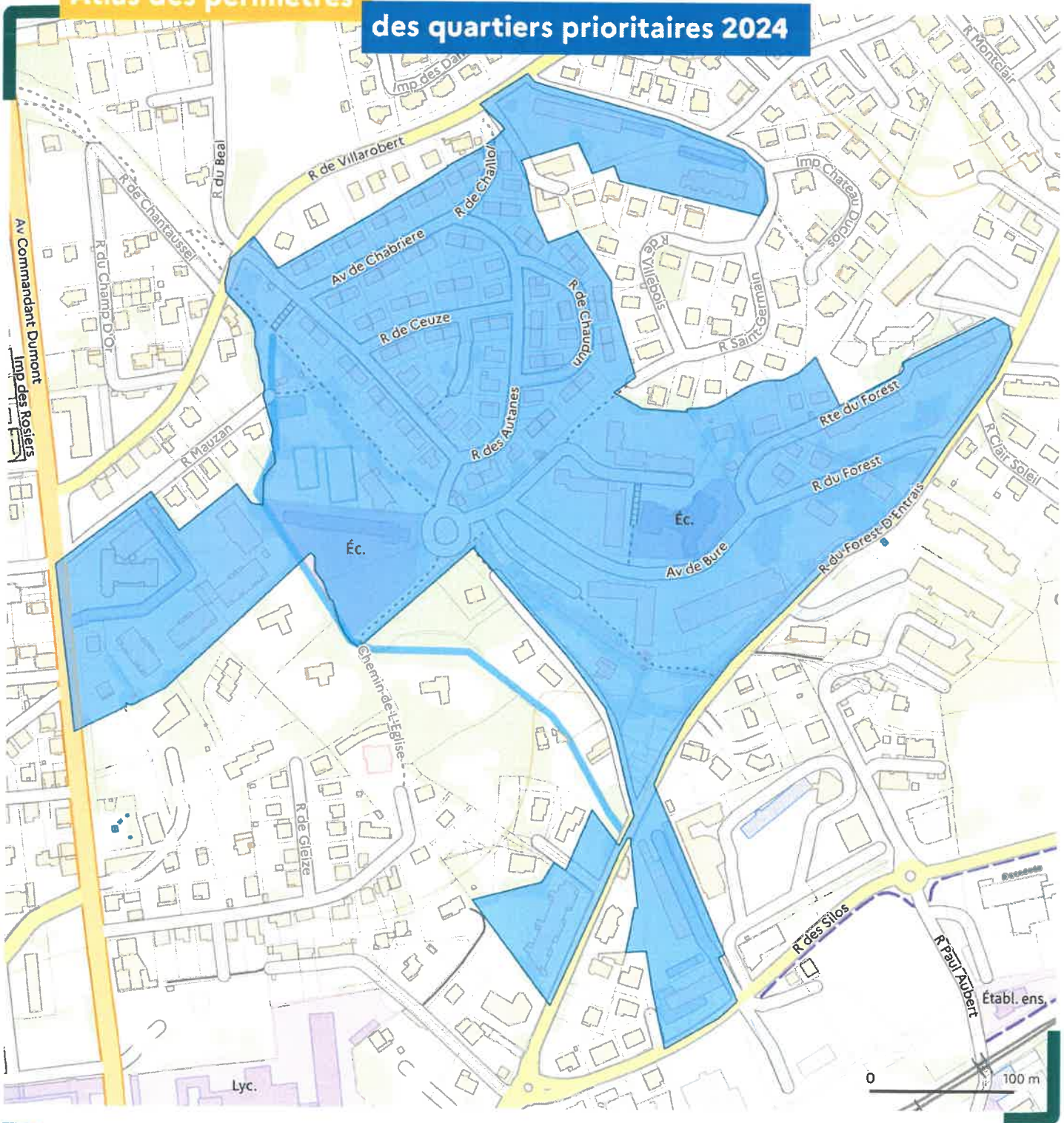
Département : Hautes-Alpes (05)

Commune(s) : Gap

Quartier : Quartier du Haut-Gap (QN00501M)

Quartier prioritaire (QP) de la politique de la ville 2024
Lorsque la limite du quartier est une voie publique, celle-ci est réputée en milieu de voie.
Les périmètres des quartiers sont visés à l'article du décret n° 2023-1314 en date du 28 décembre 2023.

Atlas des périmètres des quartiers prioritaires 2024



quartier prioritaire — limite communale — parcelle

Pour télécharger la carte : https://sig.ville.gouv.fr/atlas/QP_2024

Sources : ANCT, 2023 ; IGN, 2023 •
Réalisation : Cartographie PADT ANCT 01/2024

Annexe N°5

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE
Modification n°3 du PLU de la commune de Gap
du lundi 14 avril 2025 à 9h
au lundi 5 mai à 17h
- lundi 14 avril 2025 de 9h à 12h
- mercredi 23 avril de 9h à 12h
- lundi 5 mai 2025 de 14h à 17h

Annexe N°6

Quartier Prioritaire de la Ville et Contrat de Ville - 2024-2030

Le quartier du Haut-Gap est le seul territoire identifié au sein de l'agglomération comme Quartier Prioritaire de la Ville. Il bénéficie ainsi de la mise en œuvre de la politique de la ville à travers le Contrat de Ville pour les années 2024 à 2030.

>> En savoir plus sur le Contrat de Ville
>> Cartographie du périmètre du quartier prioritaire 2024

Projet inscrit dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU)

Le projet de renouvellement urbain du quartier du Haut-Gap est né d'une volonté partagée entre plusieurs acteurs du Contrat de Ville (Etat, Ville de Gap, Agglomération, bailleurs sociaux et Conseil Citoyen du Haut-Gap) de s'engager dans un projet ambitieux, visant à terme à offrir un visage d'excellence au quartier du Haut-Gap.

Retenu comme site d'intérêt régional par l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU) pour la mise en œuvre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU), l'engagement de la Communauté d'agglomération Gap-Tallard-Durance et de ses partenaires pour le renouvellement urbain du Haut-Gap s'est concrétisé en 2016 par la signature du protocole de préfiguration.

Cette phase d'étude, tout au long de laquelle les habitants ont été associés, a permis de définir un projet d'aménagement pour le quartier du Haut-Gap qui se traduit concrètement par une intervention sur :

- **le bâti en faveur de la mixité sociale et de la diversité fonctionnelle**

*** 132 logements sociaux démolis** sur les 321 présents dans le quartier prioritaire de 2015 (425 présents dans le nouveau périmètre 2024 qui intègre les Terrasses de Bayard) :
- Forest d'Entrais II - 2 petits collectifs - 8 logements
- Coteaux du Forest - Bâtiment B - 58 logements
- Coteaux du Forest - Bâtiment C - 66 logements
- Local Commun Résidentialisé entre les bâtiments D et E des Coteaux

*** 142 logements sociaux réhabilités** en milieu occupé et dont les espaces extérieurs sont **résidentialisés :**
- Forest d'Entrais I - Bâtiments A et B : 45 logements
- Coteaux du Forest – Bâtiment A : 48 logements
- Coteaux du Forest – Bâtiment D : 28 logements
- Coteaux du Forest – Bâtiment E : 21 logements

*** 77 logements neufs**, dont 21 logements sociaux et 56 logements privés (accession et locatif)
*** 250 m² d'activités** à RDC.

- **les espaces publics en faveur d'une meilleure intégration paysagère du quartier**

* Requalification des entrées de quartier et des connexions piétonnes
* Sécurisation parvis d'équipements (école élémentaire PEV/Centre Social et école maternelle PEV)
* Création d'un espace public en cœur de quartier (square central)
* Création de bassins de récupération des eaux pluviales avec fonction récréative

- **la voirie en faveur d'une meilleure accessibilité et une plus grande ouverture du quartier**

* Restructuration de l'avenue de Bure pour lui redonner ses fonctions urbaines
* Création d'un carrefour à l'Est du quartier permettant sa traversée en transports urbains
* Création de pistes cyclables

A travers la signature de la convention de renouvellement urbain en septembre 2021, il s'agit, in fine, pour l'Agglomération d'inscrire le quartier du Haut-Gap dans les dynamiques urbaines, en changeant son image et son attractivité, et de replacer ce dernier au cœur des politiques de droit commun.

Une réunion publique de présentation du projet était organisée le 5 novembre 2024 à l'école maternelle Paul-Emile Victor, en présence de l'agence d'architecture et d'urbanisme Lieux Fauves.

Maison du projet

Un besoin d'information concernant le projet de renouvellement urbain du quartier du Haut-Gap ? Des questions ? Envie d'en savoir plus ?

La Maison du projet ouvre ses portes au sein du Centre Social Les Pléiades et propose des permanences régulières, sans rendez-vous, avec Audrey MARC, cheffe de projet

PRÉFET
DE LA RÉGION
PROVENCE- ALPES-
CÔTE D'AZUR

Liberté
Égalité
Fraternité

**Direction régionale de l'environnement,
de l'aménagement et du logement**

Arrêté n° AE-F09324P0133 du 22/05/2024

portant retrait de la décision implicite relative à la demande n° F09324P0133 et portant décision d'examen au cas par cas en application de l'article R122-3-1 du Code de l'environnement

Le préfet de région,

Vu la directive 2011/92/UE du Parlement européen et du Conseil du 13 décembre 2011 codifiée concernant l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement, notamment son annexe III ;

Vu le Code de l'environnement, notamment ses articles L122-1, R122-2 à R122-3-1 ;

Vu l'arrêté du ministre de la Transition écologique et de la cohésion des territoires du 16 janvier 2023 relatif au contenu du formulaire d'examen au cas par cas ;

Vu l'arrêté du Préfet de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur n°R93-2023-04-21-00001 du 21/04/23 portant délégation de signature à Monsieur le Directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement ;

Vu la demande d'examen au cas par cas enregistrée sous le numéro F09324P0133, relative à la réalisation d'un projet de renouvellement urbain du quartier du Haut-Gap sur la commune de Gap (05), déposée par la société CA Gap Tallard Durance, reçue le 09/04/2024 et considérée complète le 09/04/2024 ;

Vu la saisine par la DREAL de l'agence régionale de santé en date du 10/04/2024 ;

Considérant la nature du projet, qui relève de la rubrique 39b du tableau annexe de l'article R122-2 du Code de l'environnement et consiste en l'aménagement du quartier du Haut-Gap comprenant :

- l'intervention sur la voirie comme suit :
  - accroche routière de l'avenue de Bure sur la rue du Forest d'Entrais par la création d'un nouveau carrefour en entrée Est ;
  - lissage du rond-point Bonneval ;
  - démolition garages et transformateur ErDF ;
  - redressement de l'avenue de Bure ;
- la requalification de l'espace public et paysager par :
  - la création d'un square central faisant lien entre les équipements publics du quartier (centre social et écoles) ;
  - le réaménagement de la place Bonneval pour valoriser et sécuriser les équipements qu'elle dessert (école élémentaire Paul-Emile Victor et centre social notamment) ;
  - la création d'un parvis devant l'école maternelle Paul-Emile Victor avec restructuration de la cour de l'école ;

- la qualification des espaces verts résiduels à l'échelle du quartier avec harmonisation des palettes végétales ;
- la requalification des connexions piétonnes : entrées Nord et Ouest du parc Mauzan, situées à l'Est du périmètre projet ;

- l'intervention sur le patrimoine bâti et la diversification de l'habitat ;
  - démolition de 132 logements sociaux ;
  - construction de 77 logements neufs comprenant 21 Logements Locatifs Sociaux suite à dérogation et 56 logements en promotion privée ;
  - réhabilitation et résidentialisation de 142 logements sociaux ;
  - reconstitution de l'offre sociale de 132 logements par le bailleur OPH 05 ;

Considérant que ce projet de renouvellement urbain retenu comme quartier d'intérêt régional a pour objectif d'inscrire le quartier du Haut-Gap dans les dynamiques urbaines en changeant son image et en favorisant son attractivité, et de replacer ce dernier au cœur des politiques de droit commun ;

Considérant la localisation du projet :

- en zone UB, correspondant à une zone urbaine à dominante d'habitat des quartiers périphériques du centre-ville, et en zone UC, correspondant à une zone urbaine à dominante d'habitat individuel dense, intermédiaire ou petit collectif, du plan local d'urbanisme dont la dernière procédure a été approuvée le 08/12/2023 ;
- au sein du périmètre en attente d'un projet d'aménagement global (PAPAG) ;
- dans un secteur urbain dense, déjà très artificialisé ;
- en zone de montagne ;
- pour partie, le long de l'emprise de l'ancienne voie ferrée, en zone RT, correspondant à une zone rouge de crue torrentielle et préservation de zone d'épandage, et en zone BT1, correspondant à une zone bleue de crue torrentielle, du plan de prévention des risques naturels (PPRN) approuvé le 23/11/2007 ;
- pour partie, au niveau de la zone centrale du projet, en zone BG1, correspondant à une zone bleue de glissement de terrain, aléa faible, du PPRN approuvé le 23/11/2007 ;
- dans une commune concernée par une servitude d'utilité publique prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques par arrêté préfectoral du 16/02/2022 ;
- en zone de sismicité d'aléa 3 (modéré) au regard du zonage sismique de la France en vigueur depuis le 1er mai 2011 (Cf. article D563-8-1 du Code de l'environnement) ;
- en zone de présence du Gypaète barbu, espèce menacée et protégée faisant l'objet d'un plan national d'action (PNA) ;
- en zone d'habitat très favorable pour le Sonneur ventre jaune, espèce menacée et protégée faisant l'objet d'un PNA ;

Considérant que le projet ne concerne pas de zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique ni de site Natura 2000 ;

Considérant la dédensification positive urbaine induite et voulue par le projet ;

Considérant que le projet prévoit la promotion des déplacements doux avec notamment :

- la mise en œuvre de pistes cyclables ;
- la valorisation des connexions piétonnes en rendant plus lisible les entrées et sorties du quartier ;
- la sécurisation des cheminements piétons au sein du quartier ;

Considérant que la hiérarchie des modes traitement des déchets prévue à l'article L541-1-II-2° du Code de l'environnement s'applique à tous les déchets produits, y compris à ceux générés par le secteur du BTP et donc aux matériaux excédentaires issus du chantier du projet ;

Considérant les impacts limités du projet sur l'environnement ;

Considérant que, conformément à l'article R122-3-1 du Code de l'environnement, lorsque l'autorité chargée de l'examen au cas par cas a décidé après un examen au cas par cas qu'un projet ne nécessite pas la réalisation d'une évaluation environnementale, l'autorité compétente vérifie au stade de l'autorisation que le projet présenté correspond aux caractéristiques et mesures qui ont justifié la décision de ne pas le soumettre à évaluation environnementale ;

Considérant que la présente décision ne dispense pas le pétitionnaire de la production et de la transmission d'éventuels éléments complémentaires demandés par les autorités compétentes dans le cadre de l'instruction des autorisations nécessaires à la réalisation du projet ;

Arrête :

Article 1

La décision implicite résultant du silence gardé par l'administration au-delà du délai réglementaire fixé par l'article R122-3-IV du Code de l'environnement et prescrivant une évaluation environnementale pour la réalisation d'un projet de renouvellement urbain du quartier du Haut-Gap sur la commune de Gap (05) est retirée ;

Article 2

Le projet de renouvellement urbain du quartier du Haut-Gap situé sur la commune de Gap (05) n'est pas soumis à évaluation environnementale en application de la section première du chapitre II du titre II du livre premier du Code de l'environnement.

Article 3

La présente décision, délivrée en application de l'article R122-3-1 du Code de l'environnement, ne dispense pas des autorisations administratives auxquelles le projet peut être soumis.

Article 4

Le présent arrêté est publié sur le site internet de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement de PACA. La présente décision est notifiée à CA Gap Tallard Durance.

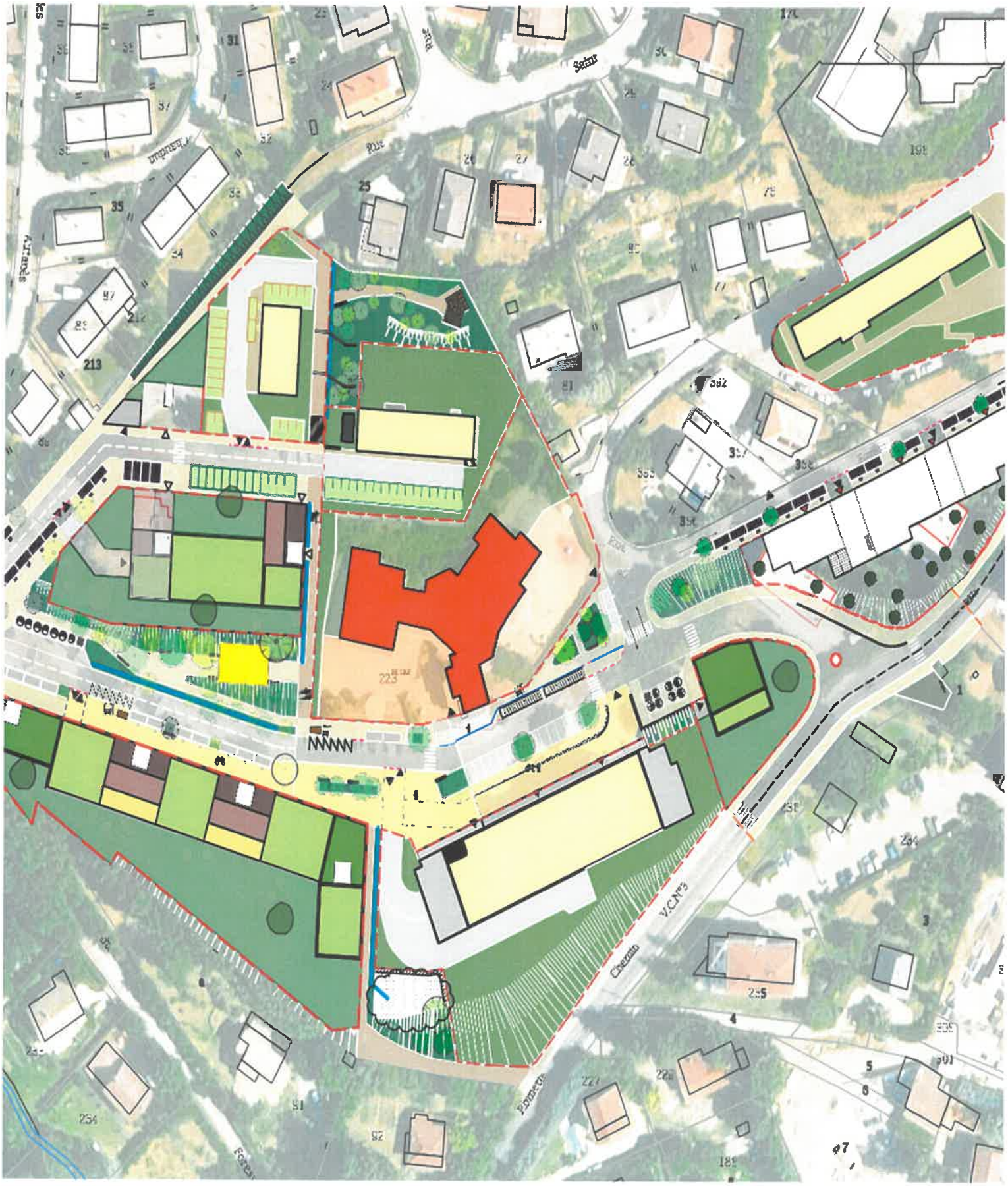
Fait à Marseille, le 22/05/2024.

Pour le préfet de région et par délégation,
Pour le directeur et par délégation,
L'adjointe à la cheffe d'unité évaluation environnementale
Véronique LAMBERT

La décision dispensant d'évaluation environnementale ne constitue pas une décision faisant grief mais un acte préparatoire ; elle ne peut faire l'objet d'un recours contentieux. Comme tout acte préparatoire, elle est susceptible d'être contestée à l'occasion d'un recours dirigé contre la décision autorisant le projet.

Recours gracieux et hiérarchique, dans les conditions de droit commun, ci-après :

- Recours gracieux :
Monsieur le Préfet de région, préfet des Bouches-du-Rhône
Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement
et du logement Service Connaissance, Aménagement
Durable et Évaluation
16, rue Zattara
CS 70248
13331 - Marseille cedex 3
(Formé dans le délai de deux mois suivant la notification/publication de la décision, ce recours a pour effet de suspendre le délai du recours contentieux)

- Recours hiérarchique :
Monsieur le Ministre de la transition écologique et de la
cohésion des territoires Commissariat général au
développement durable
Tour Séquoïa
1 place Carpeaux
92055 Paris – La-Défense Cedex
(Formé dans le délai de deux mois suivant la notification/publication de la décision, ce recours a pour effet de suspendre le délai du recours contentieux)

Annexe N°8 plan masse