

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification Simplifiée n°1 PROJET

Approuvé par délibération du Conseil Municipal du 2 février 2018

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

Révision Allégée n°1, prescrite par délibération du Conseil Municipal du 28 juin 2019

Déclaration de Projet n°1 emportant mise en compatibilité du PLU : prescrite par délibération du Conseil Municipal du 27 septembre 2019

Le Maire, Roger DIDIER

1. Contexte

Depuis plusieurs années, la Ville de Gap travaille sur la requalification urbaine de son centre ancien.

Ce travail plus spécialement axé sur le projet dit "Carré de l'Imprimerie" vise la restructuration urbaine d'un îlot d'environ 3000m².

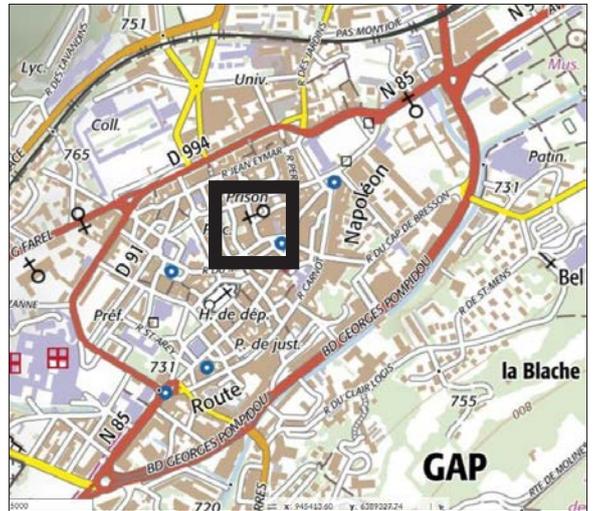
Lors de l'élaboration du PLU, au vu des réflexions toujours en cours, « un périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global » (PAPAG) a été institué au titre de l'article L154-41 5° du Code de l'Urbanisme.

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 « Carré de l'Imprimerie », sont interdites toutes constructions ou installations en dehors de celles nécessitées par la sécurité ou la salubrité publique. »

A l'issue d'une procédure concurrentielle, le choix d'un opérateur a été acté et un programme validé par délibération en date du 27 septembre 2019.

La servitude d'urbanisme peut aujourd'hui être supprimée pour permettre l'instruction d'un projet opérationnel (permis de construire).



2. Les principales caractéristiques du projet de restructuration du Carré de l'Imprimerie

Les objectifs du projet de restructuration de l'îlot sont les suivants :

- contribuer à l'animation du quartier pour créer une centralité commerciale et culturelle dans le centre ancien ;
- redynamiser le secteur en termes d'activité commerciale, culturelle et d'habitat pour enrayer le risque de paupérisation ;
- produire un programme mixte et équilibré de logements répondant aux besoins du quartier ;
- proposer un projet de constructions en mixité fonctionnelle à dominante d'habitat comprenant des commerces de proximité, des services axés sur la culture, des logements, ainsi que du stationnement ;
- développer un programme de logements en mixité sociale comprenant une part de logements en accession ainsi que des logements locatifs sociaux conformément aux orientations de la loi ELAN ;
- s'inscrire dans une démarche de développement durable.

L'opération, menée par le groupe « 3F Sud » (société anonyme d'habitations à loyer modéré), consiste en la réalisation d'un ensemble immobilier d'une surface de plancher totale d'environ 9900 m² correspondant à 115 logements et environ 1800 m² de locaux d'activités et culturels.

Le programme retenu comprend :

- la réalisation de places de stationnements sur un socle commun en sous-sol ;
- la création d'un premier îlot, dénommé "Îlot Pasteur", à usage mixte de logements sociaux locatifs et en accession répartis sur 5 niveaux supérieurs et de locaux commerciaux au rez-de-chaussée ;
- la création d'un second îlot, dénommé "Îlot Centre" à usage mixte de logements sociaux locatifs et en accession répartis sur 5 niveaux et de locaux à usage culturel en rez-de-chaussée ;
- l'aménagement de salles de cinéma au sein de l'"Îlot Centre".

La présentation jointe en annexe permet d'apprécier les partis pris du projet d'aménagement global en matière d'organisation, d'architecture, d'insertion du projet dans son contexte... Un Permis de Construire pourra être instruit à l'issue de la présente procédure d'évolution du document d'urbanisme.

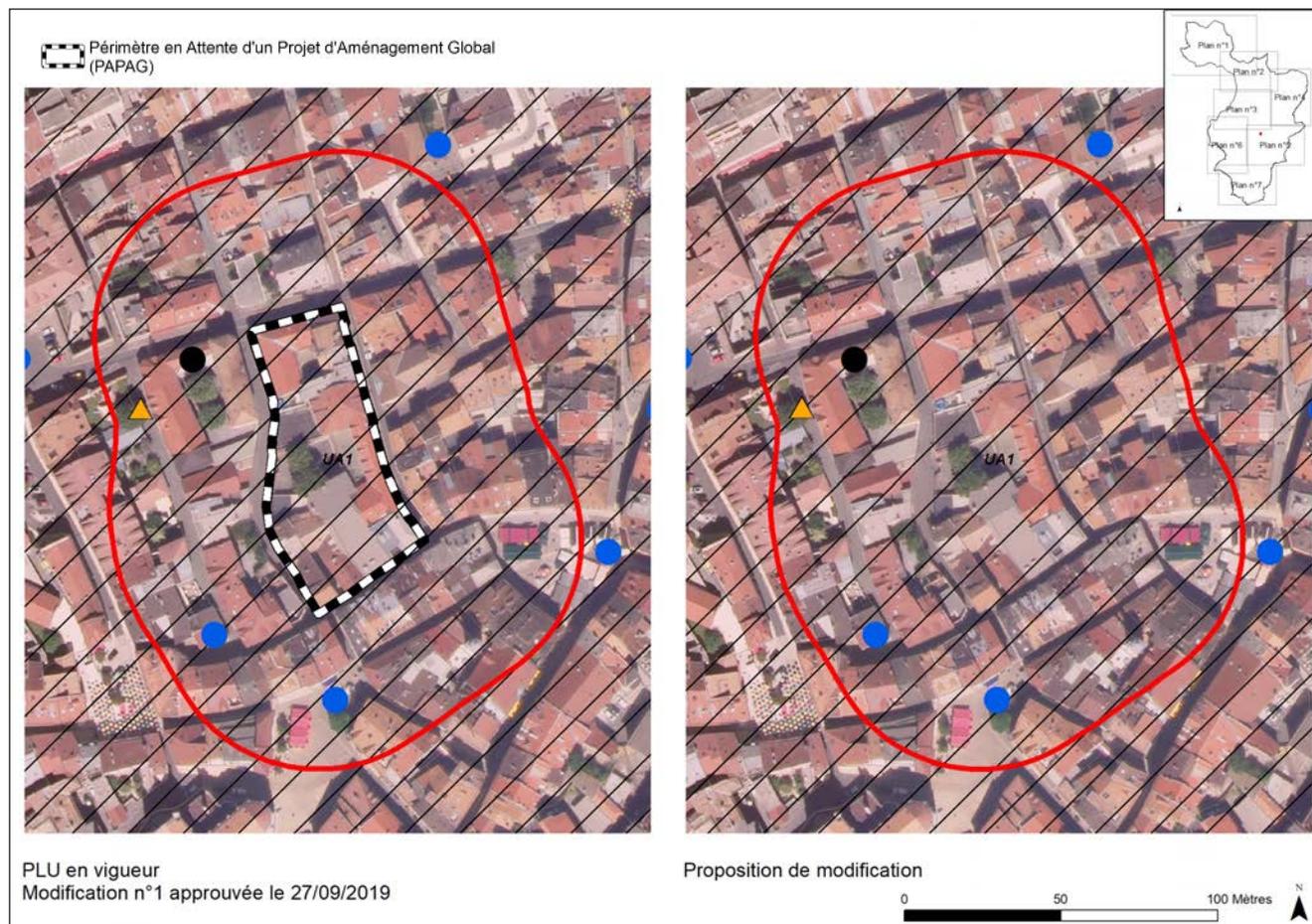
A noter que cette annexe est portée à connaissance du public pour complète information.

Néanmoins, seules les observations relatives à la procédure de modification simplifiée n°1, à savoir la suppression du «périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global - PAPAG» du règlement graphique et écrit du PLU, seront analysées dans le cadre du bilan à tirer à l'issue de la mise à disposition du public, ne s'agissant pas d'une concertation sur le projet en lui-même.

3. Les modifications apportées au PLU

Il s'agit de supprimer le « périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global » (PAPAG) institué au titre de l'article L154-41 5° du Code de l'Urbanisme, sur l'îlot dit Carré de l'Imprimerie, pour permettre l'instruction d'un projet opérationnel (permis de construire) selon dans les règles de droit commun du document d'urbanisme.

Le plan de zonage n° 5 est modifié en conséquence.



Les références et dispositions relatives au PAPAG «Carré de l'Imprimerie», dans le règlement écrit, doivent également être supprimées.

- ▶ Dispositions générales (p9)

Les périmètres d'attente d'un projet d'aménagement global (PAPAG) - article L151-41 5° du code de l'urbanisme

~~Deux périmètres d'attente d'un projet d'aménagement global sont reportés aux plans de zonage et concernent d'une part l'îlot dit «Carré de l'Imprimerie» et d'autre part le périmètre réglementaire «ANRU» délimité autour du quartier du Haut-Gap.~~

Un périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global est reporté aux plans de zonage et concerne le périmètre réglementaire «ANRU» délimité autour du quartier du Haut-Gap.

~~Dans le PAPAG «Carré de l'Imprimerie», sont interdites toutes constructions ou installations en dehors de celles nécessitées par la sécurité ou la salubrité publique.~~

- ▶ Dispositions particulières - Zone UA (p33)

~~Un périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global (PAPAG)¹ est délimité autour de l'îlot dit du «Carré de l'Imprimerie».~~

- ▶ Zone UA / Article 1 - Destinations des constructions, usage des sols et natures d'activités (p34)

AUTRES USAGES OU NATURES D'ACTIVITÉS	
PAPAG «Carré de l'Imprimerie»	Sont interdites toutes constructions ou installations en dehors de celles nécessitées par la sécurité ou la salubrité publique.

4. Evaluation environnementale

Le projet de modification simplifiée n°1 doit être soumis à l'avis de l'Autorité Environnementale au titre d'un examen au cas pas cas.

Il peut être considéré que :

- les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLU approuvé par délibération du 2 février 2018 ne sont pas affectées et que l'économie générale du document d'urbanisme n'est pas modifié;
- la suppression du «PAPAG» conduit à remettre dans le «droit commun» de la zone UA1 du Plan Local d'Urbanisme environ 3000m² de terrain artificialisé;
- la zone UA1 correspond au centre historique de Gap. Il s'agit d'une zone dense et multifonctionnelle (habitat, commerces et services majeurs, équipements collectifs). Il y est privilégié une implantation dense et continue le long des voies;
- la présente modification n'a pas d'incidence notable sur l'environnement ni n'affecte de site Natura 2000.

- ▶ Il peut alors être estimé qu'une évaluation environnementale du projet de modification simplifiée n°1 du PLU de la commune de Gap n'est pas rendue nécessaire.

¹ Voir Dispositions générales