

# PLAN LOCAL D'URBANISME

| Procédure                                                 | Approuvée par :                                        |
|-----------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|
| Approbation                                               | Délibération du Conseil Municipal du 2 février 2018    |
| Modification n°1                                          | Délibération du Conseil Municipal du 27 septembre 2019 |
| Déclaration de Projet n°1 emportant mise en compatibilité | Délibération du Conseil Municipal du 25 juin 2021      |
| Modification Simplifiée n°1                               | Délibération du Conseil Municipal du 24 septembre 2021 |

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



# PLAN LOCAL D'URBANISME

| Suivi des pièces du dossier                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Validité                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Notice explicative Modification n°1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Modification n°1 - 27/09/2019                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Déclaration de projet n°1 valant mise en compatibilité                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | DP-MEC n°1 - 25/06/2021                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Notice explicative Modification Simplifiée n°1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Modification Simplifiée n°1 - 24/09/2021                                                                                                                                                                                                                                       |
| 1 - Rapport de présentation <ul style="list-style-type: none"> <li>1.1 - Diagnostic territorial / Etat Initial de l'Environnement</li> <li>1.2 - Justification des choix</li> <li>1.3 - Évaluation Environnementale <ul style="list-style-type: none"> <li>1.3.1 Évaluation Environnementale - DP-MEC n°1</li> </ul> </li> </ul>                                                                                                                                           | Modification n°1 - 27/09/2019<br>Modification n°1 - 27/09/2019<br>Modification n°1 - 27/09/2019<br>DP-MEC n°1 - 25/06/2021                                                                                                                                                     |
| 2 - Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | DP-MEC n°1 - 25/06/2021                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 3 - Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | DP-MEC n°1 - 25/06/2021                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 4 - Règlements et documents graphiques <ul style="list-style-type: none"> <li>4.1 - Règlement écrit</li> <li>4.2 - Documents graphiques <ul style="list-style-type: none"> <li>Plan n°1</li> <li>Plan n°2</li> <li>Plan n°3</li> <li>Plan n°4</li> <li>Plan n°5</li> <li>Plan n°6</li> <li>Plan n°7</li> </ul> </li> </ul>                                                                                                                                                 | Modification Simplifiée n°1 - 24/09/2021<br><br>Approbation - 02/02/2018<br>Approbation - 02/02/2018<br>Modification n°1 - 27/09/2019<br>Modification n°1 - 27/09/2019<br>Modification Simplifiée n°1 - 24/09/2021<br>DP-MEC n°1 - 25/06/2021<br>Modification n°1 - 27/09/2019 |
| 5 - Annexes <ul style="list-style-type: none"> <li>5.1 - Annexes Sanitaires</li> <li>5.2 - Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles</li> <li>5.3 - Autres Servitudes d'Utilité Publique <ul style="list-style-type: none"> <li>Liste des Servitudes d'Utilité Publique</li> <li>Plan des Servitudes d'Utilité Publique</li> </ul> </li> <li>5.4 - Autres annexes informatives <ul style="list-style-type: none"> <li>Liste</li> <li>Plan</li> </ul> </li> </ul> | Approbation - 02/02/2018<br>Approbation - 02/02/2018<br><br>Modification n°1 - 27/09/2019<br>Modification n°1 - 27/09/2019<br><br>Approbation - 02/02/2018<br>Modification n°1 - 27/09/2019                                                                                    |

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






# PLAN LOCAL D'URBANISME

## Modification Simplifiée n°1 approuvée le 24 septembre 2021 Notice explicative

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

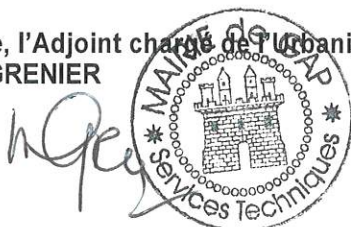
Pour le Maire, l'Adjoint chargé de l'Urbanisme,  
Maryvonne GRENIER



# PLAN LOCAL D'URBANISME

| Pièces du dossier                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Modification simplifiée n°1                                                                                                                                                            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Notice explicative Modification n°1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Pièce non modifiée                                                                                                                                                                     |
| Déclaration de projet n°1 valant mise en compatibilité                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Pièce non modifiée                                                                                                                                                                     |
| <b>Notice explicative Modification Simplifiée n°1</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <b>Additif</b>                                                                                                                                                                         |
| 1 - Rapport de présentation <ul style="list-style-type: none"> <li>1.1 - Diagnostic territorial / Etat Initial de l'Environnement</li> <li>1.2 - Justification des choix</li> <li>1.3 - Évaluation Environnementale <ul style="list-style-type: none"> <li>1.3.1 Évaluation Environnementale - DP-MEC n°1</li> </ul> </li> </ul>                                                                                                                                           | Pièce non modifiée<br>Pièce non modifiée<br>Pièce non modifiée<br>Pièce non modifiée                                                                                                   |
| 2 - Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Pièce non modifiée                                                                                                                                                                     |
| 3 - Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Pièce non modifiée                                                                                                                                                                     |
| 4 - Règlements et documents graphiques <ul style="list-style-type: none"> <li><b>4.1 - Règlement écrit</b></li> <li>4.2 - Documents graphiques <ul style="list-style-type: none"> <li>Plan n°1</li> <li>Plan n°2</li> <li>Plan n°3</li> <li>Plan n°4</li> <li><b>Plan n°5</b></li> <li>Plan n°6</li> <li>Plan n°7</li> </ul> </li> </ul>                                                                                                                                   | <b>Pièce modifiée</b><br><br>Pièce non modifiée<br>Pièce non modifiée<br>Pièce non modifiée<br>Pièce non modifiée<br><b>Pièce modifiée</b><br>Pièce non modifiée<br>Pièce non modifiée |
| 5 - Annexes <ul style="list-style-type: none"> <li>5.1 - Annexes Sanitaires</li> <li>5.2 - Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles</li> <li>5.3 - Autres Servitudes d'Utilité Publique <ul style="list-style-type: none"> <li>Liste des Servitudes d'Utilité Publique</li> <li>Plan des Servitudes d'Utilité Publique</li> </ul> </li> <li>5.4 - Autres annexes informatives <ul style="list-style-type: none"> <li>Liste</li> <li>Plan</li> </ul> </li> </ul> | Pièce non modifiée<br>Pièce non modifiée<br><br>Pièce non modifiée<br>Pièce non modifiée<br><br>Pièce non modifiée<br>Pièce non modifiée                                               |

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



# 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 3000m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup> correspondant à 115 logements et environ 1800 m<sup>2</sup> 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.

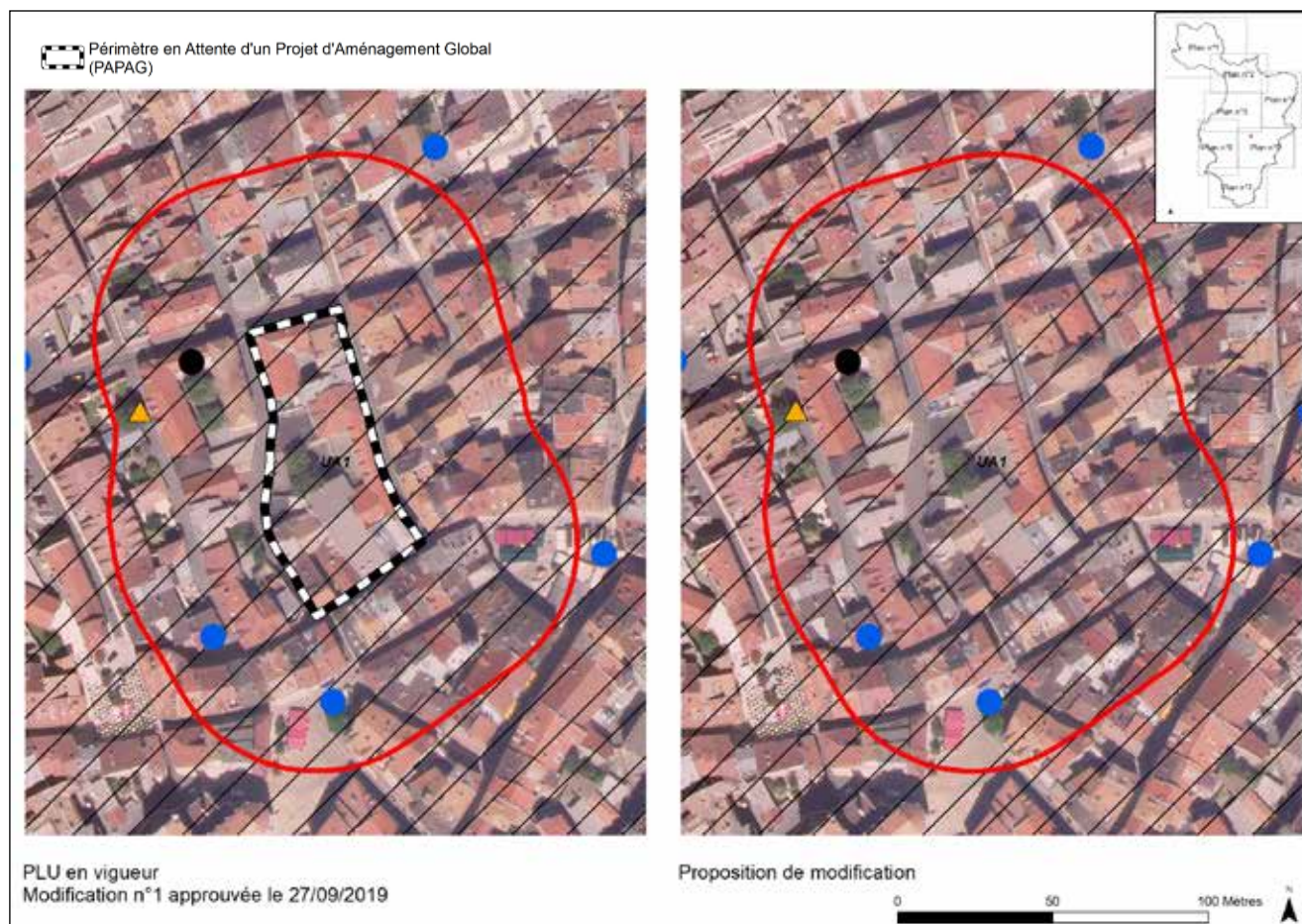
*A noter que cette annexe est portée à connaissance du public pour complète information.*

*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) 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     |                                                                                                                                            |
|------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <del>PAPAG «Carré de l'Imprimerie»</del> | <del>Sont interdites toutes constructions ou installations en dehors de celles nécessitées par la sécurité ou la salubrité publique.</del> |

## 4. Evaluation environnementale

Le dossier a été soumis, au titre d'un examen au cas pas cas, à l'Autorité Environnementale qui a précisé, dans sa décision du 6 mai 2021, que le projet de modification simplifiée n°1 du PLU n'était pas soumis à la réalisation d'une évaluation environnementale.

## 5. Avis des personnes Publiques Associées

Le dossier a été soumis pour avis aux personnes publiques associées :

- la Chambre d'Agriculture, dans son avis du 20 mai 2021, a donné un avis favorable au projet ;
- la Chambre de Commerce et d'Industrie, dans son avis du 21 mai 2021, a donné un avis favorable au projet ;
- le Syndicat Mixte du SCOT de l'Aire Gapençaise, dans son courrier du 21 mai 2021, n'a pas émis d'observation particulière ;
- en l'absence de réponse, l'avis des personnes publiques suivantes est réputé favorable : Services de l'État, Région, Département, Communauté d'Agglomération, Chambre des Métiers et de l'Artisanat, SNCF.

## 6. Mise à disposition du dossier au Public

Le projet de modification simplifiée, l'avis de l'autorité environnementale ainsi que les avis des personnes publiques associées ont été mis à disposition du public à la Direction de l'Urbanisme (services techniques municipaux) et sur le site internet de la ville du 28 juin au 28 juillet 2021.

A l'issue de cette mise à disposition, aucune observation n'a été consignée au registre ni sur l'adresse mail dédiée.