

REPUBLIQUE FRANCAISE

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

Le treize juin deux mille vingt-cinq 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 Présents à la séance : 30
DATE DE LA CONVOCATION	06/06/2025
DATE DE L'AFFICHAGE PAR EXTRAIT DE LA PRESENTE DELIBERATION	20/06/2025

OBJET :**Modification n° 3 du PLU (Haut-Gap) - Approbation****Étaient présents :**

M. Roger DIDIER , Mme Maryvonne GRENIER , M. Olivier PAUCHON , Mme Rolande LESBROS , M. Jérôme MAZET , Mme Paskale ROUGON , M. Jean-Louis BROCHIER , Mme Zoubida EYRAUD-YAAGOUB , M. Jean-Pierre MARTIN , Mme Martine BOUCHARDY , M. Vincent MEDILI , Mme Françoise DUSSERRE , M. Claude BOUTRON , Mme Ginette MOSTACHI , M. Pierre PHILIP , Mme Chantal RAPIN , M. Joël REYNIER , Mme Françoise BERNERD , Mme Mélissa FOULQUE , M. Gil SILVESTRI , M. Alexandre MOUGIN , Mme Evelyne COLONNA , M. Fabien VALERO , Mme Nina CAL , M. Alain BLANC , M. Eric MONTOYA , M. Christophe PIERREL , M. Eric GARCIN , M. Elie CORDIER , Mme Esther GONON

Conseillers Municipaux, formant la majorité des membres en exercice.

Excusé(es) :

Mme Catherine ASSO procuration à Mme Martine BOUCHARDY, M. Cédryc AUGUSTE procuration à M. Pierre PHILIP, Mme Solène FOREST procuration à M. Joël REYNIER, M. Olivier BUTEUX procuration à M. Olivier PAUCHON, M. Richard GAZIGUIAN procuration à M. Alain BLANC, Mme Chiara GENTY procuration à Mme Zoubida EYRAUD-YAAGOUB, M. Bruno PATRON procuration à M. Jean-Pierre MARTIN, Mme Christiane BAR procuration à Mme Rolande LESBROS, Mme Isabelle DAVID procuration à M. Eric GARCIN, Mme Pimprenelle BUTZBACH procuration à Mme Esther GONON, M. Nicolas GEIGER procuration à M. Christophe PIERREL, Mme Marie-José ALLEMAND procuration à M. Elie CORDIER

Absent(s) :

Mme Charlotte KUENTZ

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. Jérôme MAZET, ayant obtenu la majorité des suffrages, a été désigné(e) pour remplir ces fonctions qu'il(elle) a acceptées.

Le rapporteur expose :

Par arrêté n° A2025_02_60 du 17 février 2025, la procédure de modification n° 3 du Plan Local d'Urbanisme a été prescrite et les modalités de la concertation préalable définies.

Par ce projet de modification, il s'agit de supprimer le périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global (PAPAG), servitude d'urbanisme instituée 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 opérationnels sur le quartier du « Haut-Gap ».

Le projet de modification n° 3 du PLU a été, dès la procédure prescrite, mis à disposition du public à la Direction de l'Urbanisme et sur le site internet de la ville.

Le bilan de la concertation préalable a été présenté dans le cadre de l'enquête publique (*partie « C - Bilan de la concertation préalable »* du dossier d'enquête).

Le projet de modification n° 3 a été notifié aux personnes publiques associée le 26 février 2025. Sans réponse à la date du premier avis d'enquête publique, les avis sont réputés favorables.

PPA L132-7 / L132-9	Avis
Autorité environnementale	<i>Arrêté de la DREAL PACA du 22/05/2024 relatif au projet de renouvellement urbain du quartier du Haut-Gap</i>
Préfet - Services de l'État	Sans réponse, avis réputé favorable.
Région	Sans réponse, avis réputé favorable.
Département	Avis du 30/03/2025 - pas d'observation + <i>remarques sur les caractéristiques des trottoirs prévus au plan d'aménagement urbain</i>
Communauté d'Agglomération Gap-Tallard-Durance (AOTU / PLH)	Avis du 20/03/2025 - pas d'observation
Chambre de Commerce et d'Industrie des Hautes-Alpes	Sans réponse, avis réputé favorable.
Chambre des Métiers et de l'Artisanat des Hautes-Alpes	Sans réponse, avis réputé favorable.
Chambre d'Agriculture des Hautes-Alpes	Sans réponse, 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 (<i>hors champ de la modification</i>)

Le projet de modification n°3 du PLU n'a pas fait pas l'objet d'une évaluation environnementale, considérant l'arrêté de la DREAL PACA n°AE-F09324P0133 du 22 mai 2024 indiquant que le projet de renouvellement urbain du quartier du Haut-Gap n'est lui-même pas soumis à évaluation environnementale.

Le projet de modification n°3 a été soumis à enquête publique, laquelle s'est déroulée sur une durée de vingt-deux jours (22), à compter du lundi 14 avril jusqu'au lundi 5 mai 2025.

Trois permanences du commissaire enquêteur ont été organisées dans les locaux des Services techniques Municipaux, 31 route de la justice à Gap :

- lundi 14 avril 2025 de 9h à 12h,
- mercredi 23 avril 2025 de 9h à 12h,
- lundi 5 mai 2025 de 14h à 17h,

Le dossier d'enquête publique a été mis à disposition du public à la Direction de l'Urbanisme - site des Services Techniques Municipaux et sur le site internet de la ville.

Dans son rapport remis le 19 mai 2025, le commissaire enquêteur précise qu'une seule personne s'est présentée lors de l'une des permanences organisées, et que son observation, néanmoins portée au registre, ne concerne pas l'objet de l'enquête publique (*mais sur un emplacement réservé sur le quartier de Charance*).

Aussi, le commissaire enquêteur a émis un avis favorable à la modification n°3 du PLU.

Décision :

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L153-36 et suivants, R104-12 3°, R104-33 à R104-37,

Vu le code de l'environnement et notamment son article L123-9,

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 2 février 2018, modifié le 27/09/2019 (modification n°1), le 25/06/2021 (déclaration de projet n°1), le 24/09/2021 (modification simplifiée n°1), le 24/03/2022 (révision allégée n°1), le 05/05/2022 (mise à jour n°1), le 01/12/202 (mise à jour n°2), le 07/04/2023 (modification simplifiée n°2), le 06/06/2023 (mise à jour n°3) et le 08/12/2023 (modification n°2),

Vu l'arrêté municipal n°A2025_02_60 du 17 février 2025 prescrivant la modification n°3 du plan local d'urbanisme,

Vu les pièces du dossier de PLU soumises à l'enquête publique,

Vu les avis des Personnes Publiques Associées,

Vu le rapport et les conclusions du Commissaire-Enquêteur,

Vu les observations émises dans le cadre de l'enquête publique,

Considérant que le projet de modification n°3 n'appelle aucune opposition,

Il est proposé sur avis favorable de la Commission de l'Urbanisme, de l'Agriculture et de la Transition Énergétique réunie en date du 03 juin 2025 :

Article 1 : d'approuver, tel qu'il est annexé à la présente délibération, le dossier de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Gap.

Le Plan Local d'Urbanisme modifié sera exécutoire dès lors qu'il aura été publié sur le portail national de l'urbanisme et transmis à l'autorité administrative compétente de l'État.

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 sera transmise pour notification aux personnes publiques associées.

La présente délibération et le dossier de PLU modifié 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.

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront mis à la disposition du public pendant un an, 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 :

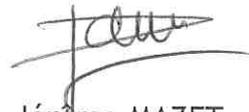
- POUR : 42

La Maire-Adjointe



Maryvonne GRENIER

Le Secrétaire de Séance



Jérôme MAZET

Transmis en Préfecture le : 20 JUIN 2025

Affiché ou publié le : 20 JUIN 2025

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification n°3

Quartier du Haut - Gap

Suppression du PAPAG

Notice explicative

Approbation : DCM du 02/02/2018

Modification n°1 : DCM du 27/09/2019

Déclaration de Projet n°1 emportant mise en compatibilité du PLU :
DCM du 25 juin 2021

Modification Simplifiée n°1 : DCM du 24/09/2021

Révision Allégée n°1 : 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

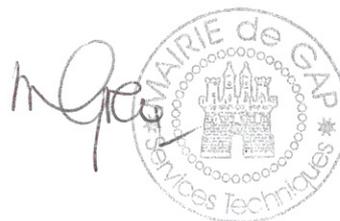
Modification n°2 : DCM du 08/12/2023

Modification n°3 : DCM du 13/06/2025

Pour le Maire,

l'Adjoint chargé de l'Urbanisme

Maryvonne GRENIER



I. Les modifications apportées au PLU	4
Suppression des dispositions relatives au PAPAG du «Haut-Gap».....	4
II. Impacts en matière de zonage	5
III. Respect des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable	6
IV. Décision de l'autorité environnementale	6

I. Les modifications apportées au PLU

Suppression des dispositions relatives au PAPAG du «Haut-Gap»

Depuis plusieurs années, la Ville de Gap travaille à la requalification urbaine du quartier du Haut-Gap.

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. »

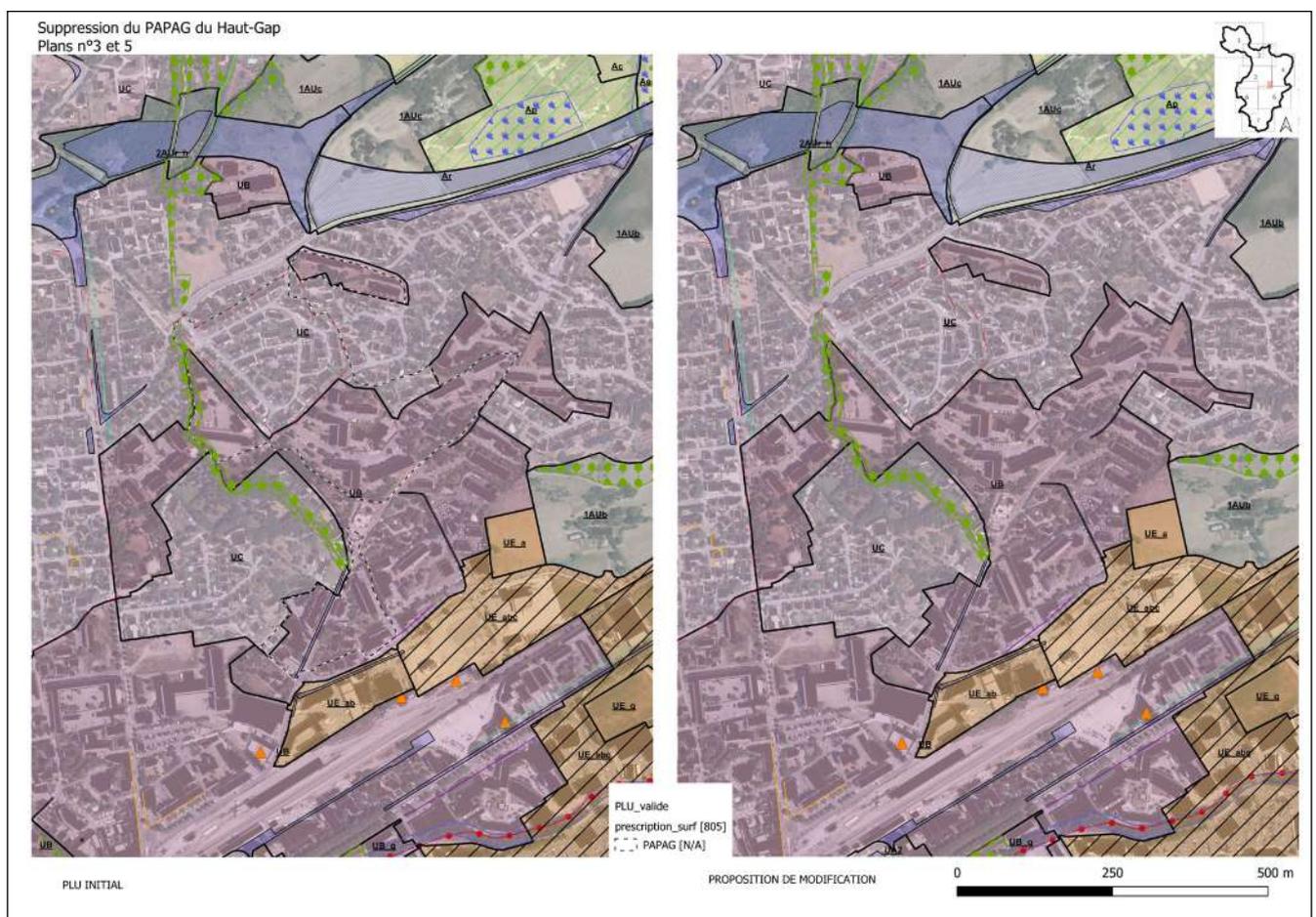
A l'issue d'une phase d'études et de concertation, un «programme urbain» a aujourd'hui été défini et validé dans le cadre d'une convention pluriannuelle conclue entre les différents partenaires et parties prenantes du projet : ANRU, Etat, communauté d'agglomération, ville de Gap, OPH...

Une demande d'examen au cas par cas a été soumise à l'autorité environnementale afin de savoir si le programme urbain du projet de renouvellement urbain du quartier du Haut-Gap serait soumis à évaluation environnementale. Par décision de la DREAL PACA du 22/05/2024, il a été indiqué que le projet n'est pas soumis à évaluation environnementale.

La servitude d'urbanisme peut aujourd'hui être supprimée pour permettre l'instruction et la mise en oeuvre du projet opérationnel.

- ▶ 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 :



Extraits du règlement écrit :

Dispositions particulières - Zone UB

La zone UB correspond aux quartiers périphériques du centre-ville, dont la densité, au regard de l'accessibilité, des équipements et services publics existants, doit être optimisée.

A dominante d'habitat, il peut y être également accueilli des activités compatibles avec l'habitat et des équipements collectifs.

Afin de rapprocher les lieux de consommation courante et les lieux d'habitat, des espaces préférentiels pour l'implantation de commerces de détail **et assimilés** sont identifiés aux documents graphiques.

Des sous-secteurs, indicés « q », identifient les sites où seuls sont admis les constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs et services publics, **les hébergements ainsi que les activités de service liées à la santé.**

Un périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global (PAPAG) est délimité autour du périmètre réglementaire ANRU du Haut-Gap.

1 - Destinations des constructions, usage des sols et natures d'activités

Dispositions particulières - Zone UC

La zone UC correspond aux quartiers périphériques de la zone urbaine dense, à dominante d'habitat individuel dense, intermédiaire ou petit collectif, où la densification du tissu bâti doit être favorisée.

A dominante d'habitat, il peut y être également accueilli des activités compatibles avec l'habitat et des équipements collectifs.

Afin de rapprocher les lieux de consommation courante et les lieux d'habitat, des espaces préférentiels pour l'implantation de commerces de détail **et assimilés** sont identifiés aux documents graphiques.

Des sous-secteurs, indicés « q », identifient les sites où seules sont admises les constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs et services publics.

Un périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global (PAPAG) est délimité autour du périmètre réglementaire ANRU du Haut-Gap.

AUTRES USAGES OU NATURES D'ACTIVITÉS

PAPAG « Haut-Gap »

Sont interdites toutes constructions ou installations de plus de 30 m² de surface de plancher.

II. Impacts en matière de zonage

La modification n°3 n'a aucun impact sur le zonage, la procédure uniquement consistant à supprimer une prescription surfacique en surtrame du zonage existant.



**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)