



# PLAN LOCAL D'URBANISME

- 1 - Rapport de présentation
  - 1.1 - Diagnostic territorial / Etat Initial de l'Environnement
  - 1.2 - Justification des choix**
  - 1.3 - Évaluation Environnementale
- 2 - Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)
- 3 - Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- 4 - Règlements et documents graphiques
  - 4.1 - Règlement écrit
  - 4.2 - Documents graphiques
- 5 - Annexes
  - 5.1 - Annexes Sanitaires
  - 5.2 - Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles
  - 5.3 - Autres Servitudes d'Utilité Publique
  - 5.4 - Autres annexes informatives

Approuvé par délibération du Conseil Municipal du 2 février 2018

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

Le Maire, Roger DIDIER

## Contexte général

### Axe I - Gap : ville attractive et rayonnante...

#### I.1 - ASSURER UNE CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE DYNAMIQUE PAR UNE OFFRE DE LOGEMENT SUFFISANTE ET DIVERSIFIÉE, TOUT EN MAÎTRISANT LA CONSOMMATION D'ESPACE

Conclusions du Diagnostic

Enjeux

Orientations et objectifs du PADD

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Traduction réglementaire

Indicateurs de suivi pour l'évaluation de l'application du PLU

#### I.2 - CONFORTER L'ATTRACTIVITÉ ET LE RAYONNEMENT DU CENTRE - VILLE

Conclusions du Diagnostic

Enjeux

Orientations et objectifs du PADD

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Traduction réglementaire

Indicateurs de suivi pour l'évaluation de l'application du PLU

#### I.3 - FAVORISER ET ORGANISER LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE : ARTISANAL, COMMERCIAL ET AGRICOLE

Conclusions du Diagnostic

Enjeux

Orientations et objectifs du PADD

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Traduction réglementaire

Indicateurs de suivi pour l'évaluation de l'application du PLU

#### 4 I.4 - RENFORCER L'OFFRE EN MATIÈRE DE LOISIRS ET D'ANIMATION, POUR LES GAPENÇAIS COMME POUR LES TOURISTES 17

5 Conclusions du Diagnostic 17

Enjeux 17

Orientations et objectifs du PADD 17

5 Traduction réglementaire 17

Orientations d'Aménagement et de Programmation 18

5 Indicateurs de suivi pour l'évaluation de l'application du PLU 19

### 6 Axe II - ... à la qualité de vie préservée 20

#### 6 II.1 - PRÉSERVER LA QUALITÉ ÉCOLOGIQUE ET PAYSAGÈRE, GARANT DE L'IDENTITÉ GAPENÇAISE 20

#### 8 Un paysage façonné par la complexité de son socle géomorphologique favorisant une forte diversité des paysages 20

8 Conclusions du Diagnostic 20

8 Enjeux 22

8 Orientations et objectifs du PADD 22

8 Orientations d'Aménagement et de Programmation 23

8 Traduction réglementaire 23

#### 9 Gap, carrefour climatique et biologique 26

10 Conclusions du Diagnostic 26

10 Enjeux 27

10 Orientations et objectifs du PADD 27

10 Orientations d'Aménagement et de Programmation 27

11 Traduction réglementaire 28

12 Indicateurs de suivi pour l'évaluation de l'application du PLU 30

16

<b>II.2 - CONFORTER L'IDENTITÉ DES TERRITOIRES, DE L'URBAIN AU RURAL</b>	<b>31</b>	<b>Exceptions au principe de «Constructibilité interdite aux abords des grands axes routiers»</b>	<b>61</b>
<i>Conclusions du Diagnostic</i>	31		
<i>Enjeux</i>	31	Secteur n°1 : CHAUVET - Abords de la N85	62
<i>Orientations et objectifs du PADD</i>	31	Secteur n°2 : ROUTE DE VEYNES - Abords de la D994	63
<i>Orientations d'Aménagement et de Programmation</i>	31	Secteur n°3 : LACHAUP - Abords de la N85	64
<i>Traduction réglementaire</i>	32	Secteur n°4 - Plateau de BAYARD - Abords de la N85	65
<i>Indicateurs de suivi pour l'évaluation de l'application du PLU</i>	38	Secteur n°5 - FLODANCHE - Abords de la N94	66
		Secteur n°6 - MOULIN du Pré - Abords de la D900b	67
<b>II.3 - ORGANISER UN DÉVELOPPEMENT URBAIN SOUTENABLE</b>	<b>39</b>	<b>Résumé non technique</b>	<b>68</b>
<i>Conclusions du Diagnostic</i>	39		
<i>Enjeux</i>	39		
<i>Orientations et objectifs du PADD</i>	39		
<i>Orientations d'Aménagement et de Programmation</i>	39		
<i>Traduction réglementaire</i>	40		
<i>Indicateurs de suivi pour l'évaluation de l'application du PLU</i>	43		
<b>II.4 - MAINTENIR / AMÉLIORER LA QUALITÉ DU CADRE DE VIE AU QUOTIDIEN</b>	<b>44</b>		
<i>Conclusions du Diagnostic</i>	44		
<i>Enjeux</i>	44		
<i>Orientations et objectifs du PADD</i>	44		
<i>Orientations d'Aménagement et de Programmation</i>	44		
<i>Traduction réglementaire</i>	45		
<i>Indicateurs de suivi pour l'évaluation de l'application du PLU</i>	46		
<b>Articulation du projet de PLU avec le SCOT</b>	<b>47</b>		
<b>Annexes</b>	<b>58</b>		
<i>La méthodologie mise en oeuvre pour évaluer la capacité potentielle d'accueil en logement du projet de PLU</i>	58		
<i>La méthodologie mise en oeuvre pour évaluer les surfaces mobilisables à vocation d'activité</i>	59		
<i>Détail du zonage et de la capacité résiduelle du projet de PLU</i>	60		

## Contexte général

Par délibération du Conseil Municipal n°2008.10.020 du 31 octobre 2008, la révision du Plan d'Occupation des Sols (POS) et sa transformation en Plan Local d'Urbanisme (PLU) a été prescrite.

Les **objectifs poursuivis** par cette mise en révision du POS ont été mis en exergue dans cette délibération, il s'agissait principalement :

- de prendre en compte les réformes liées à l'Urbanisme (lois « Solidarité et Renouvellement Urbain » et « Urbanisme et Habitat » notamment),
- considérer les évolutions démographiques, sociales et de déplacements,
- intégrer les réflexions menées dans le cadre de différentes études prospectives menées par la commune,
- adapter les enjeux et le modèle d'urbanisation à l'évolution du territoire et des nouveaux modes de vies.

Depuis 2008, de nouvelles lois sont intervenues en matière d'urbanisme : principalement les lois portant engagement national pour l'environnement dite « Grenelle I et II » de 2009 et 2010 et la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové de 2014 dite « ALUR ».

Plus particulièrement, les dispositions issues du « Grenelle II » ont assigné aux documents d'urbanisme des objectifs de développement durable et de préservation de l'environnement renforcés.

Les documents d'urbanisme doivent ainsi permettre d'assurer les grands objectifs environnementaux suivants (art. L101.2 du code de l'urbanisme) :

- l'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles ou forestières, la protection des sites, milieux et paysages naturels,
- l'amélioration des performances énergétiques, la diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs, la réduction des gaz à effets de serre,
- la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques...

Ces nouveaux **objectifs s'imposent au PLU de Gap en cours d'élaboration.**

En parallèle, le Schéma de Cohérence Territoriale de l'Aire Gapençaise (SCoT) a été approuvé en décembre 2013. **Dans un rapport de compatibilité, le futur PLU devra s'inscrire dans le cadre des orientations fixées à l'échelle de l'Aire Gapençaise.**

Le diagnostic territorial permet d'identifier les enjeux (ce qu'il y a à perdre, ce qu'il y a à gagner) pour la ville de demain.

- un tissu urbain équilibré et structuré : l'organisation et la maîtrise du développement urbain s'affichent comme prioritaires pour structurer la ville de demain et conforter son attractivité.
- une attractivité à conforter : ville Préfecture et capitale économique des Alpes du Sud, le rayonnement et l'attractivité de Gap doivent être confortés tout en s'inscrivant dans un processus d'équilibre territorial à l'échelle du bassin de vie.
- une qualité de vie à préserver et valoriser : à l'échelle du bassin de vie comme à l'échelle communale, la qualité du cadre de vie et de l'environnement s'avère une force fondamentale du territoire gapençais. Préserver cet écrin de nature et favoriser son insertion dans la ville constituent un enjeu prioritaire pour la ville de demain.

En cohérence avec les orientations et perspectives du SCOT, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la ville de Gap s'appuie sur les projections et objectifs chiffrés suivants, à l'horizon 2032 :

- une prospective démographique fondée sur la dynamique observée les deux dernières périodes INSEE (1999/2013). Ce sont ainsi près de 6°500 habitants supplémentaires qui pourraient être accueillis à l'horizon 2032.
- un besoin accru en logements : en effet, l'évolution de la structure et du nombre de ménages est plus

rapide que la croissance démographique et engendre ainsi un besoin supplémentaire en résidences principales. En compatibilité avec les objectifs dynamiques définis par le SCOT, tout en confirmant le souhait de maintenir un niveau d'attractivité important, il est ainsi proposé un projet municipal permettant d'accueillir environ 5750 logements à l'horizon 2032.

- un objectif de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain : densifier les espaces bâtis et ceux à bâtir avec une moyenne de 25 logements à l'hectare à l'échelle de la commune contre 18 logements à l'hectare sur la période précédente (2003 /2013),
- l'identification d'environ 224 hectares effectivement mobilisables, dont près de 47 % en zone déjà urbanisée, pour assurer les besoins en logement à l'horizon 2032 et environ 41 hectares à court et moyen termes pour le développement économique.

Les orientations générales du PADD s'appuient sur deux axes stratégiques :

- Gap : ville attractive et rayonnante
- Gap : une qualité de vie préservée

### I – Axe I : Gap, ville attractive et rayonnante

1. Assurer une croissance démographique dynamique par une offre de logements suffisante, tout en maîtrisant la consommation d'espace
2. Conforter l'attractivité et le rayonnement du centre ville
3. Favoriser et organiser le développement économique : artisanal, commercial et agricole
4. Renforcer l'offre en matière de loisirs et d'animation, pour les gapençais comme pour les touristes

### II – Axe II Gap, une qualité de vie préservée

1. Préserver la qualité écologique et paysagère, garant de l'identité gapençaise
2. Conforter l'identité des territoires, de l'urbain au rural
3. Organiser un développement urbain "soutenable"
4. Maintenir / améliorer la qualité du cadre de vie au quotidien

**L'exposé suivant a vocation à présenter la cohérence entre les orientations et objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), définis en fonction des enjeux territoriaux identifiés, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), les dispositions réglementaires proposées et leur traduction graphique.**

**En outre, pour chaque orientation, un ou plusieurs indicateurs de suivi est défini pour permettre l'évaluation des résultats de l'application du PLU, qui devra faire l'objet d'une analyse neuf ans au plus après la délibération portant approbation du document d'urbanisme.**

**Il décrit également l'articulation du PLU avec le SCOT, avec lequel le PLU doit être compatible.**

# Axe I - Gap : ville attractive et rayonnante...

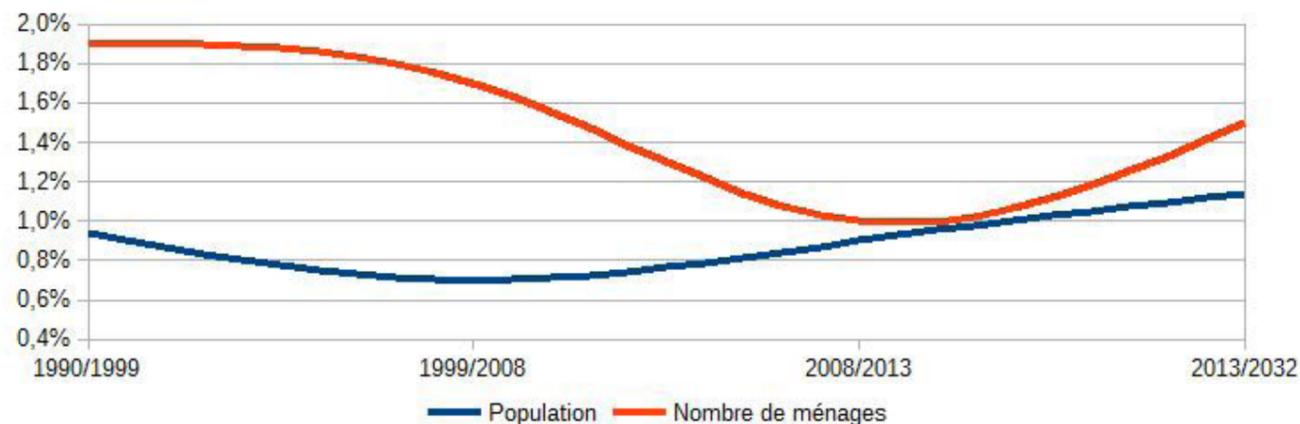
## I.1 - ASSURER UNE CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE DYNAMIQUE PAR UNE OFFRE DE LOGEMENT SUFFISANTE ET DIVERSIFIÉE, TOUT EN MAÎTRISANT LA CONSOMMATION D'ESPACE

### Conclusions du Diagnostic

#### Une perspective démographique dynamique

L'évolution démographique se caractérise par une attractivité continue mais connaît également des phases de ralentissement. Sur une période longue, la croissance démographique s'affirme comme dynamique, essentiellement tirée par un solde migratoire positif (+ de 50% de la population nouvelle depuis 1968).

Evolutions annuelles et Projection 2032



Selon l'hypothèse d'un taux de croissance annuel moyen d'environ 0,8 %, correspondant à la moyenne enregistrée sur les deux dernières périodes INSEE (1999/2013), ce sont près de **6°500 habitants supplémentaires** qui pourraient être accueillis sur le territoire à l'horizon 2032.

Population	1968	1975	1982	1990	1999	2008	2013	2032	Attendus d'ici 2032
		24 571	28 233	30 676	33 444	36 262	38 584	40 255	<b>46 736</b>
Croissance annuelle	1968 / 1975	1975 / 1982	1982 / 1990	1990 / 1999	1999 / 2008	2008 / 2013	2013 / 2032		
	2,0%	1,2%	1,1%	0,9%	0,7%	0,9%	<b>0,8%</b>	<b>Moyenne 1999 / 2013</b>	

### Un besoin accru de logements

Le territoire communal se caractérise par une forte présence de ménages composés d'une seule personne (environ 40% des ménages en 2008, en légère augmentation en 2013). Le nombre de familles monoparentales tend également à augmenter. L'évolution de la structure des ménages et donc de leur nombre est plus rapide que la croissance démographique et engendre ainsi un besoin supplémentaire en résidences principales.

Nombre de Ménages	1990	1999	2008	2013	2032	Attendus d'ici 2032		
		13 436	15 679	18 009	18 929	<b>24 422</b>	<b>5493 ménages</b>	
Croissance annuelle	1990 / 1999		1999 / 2008		2008 / 2013		2013 / 2032	
	1,9%		1,7%		1,0%		<b>1,35 %</b>	
							<b>Moyenne 1999 / 2013</b>	

En moyenne depuis 1999, le taux de croissance annuel des ménages est de 1,35% contre 0,8% pour la population. Selon l'hypothèse d'un taux de croissance équivalent, ce sont près de **5500 ménages supplémentaires** qui pourraient être accueillis et devront être logés sur le territoire à l'horizon 2032.

### Une consommation de l'espace à modérer

L'analyse de la consommation foncière entre 2003 et 2013 a fait ainsi apparaître une consommation moyenne de l'ordre de 23 hectares par an, dont 1/3 environ en tissu déjà urbanisé / artificialisé. Il en ressort notamment que :

- ▶ 15,3 hectares / an ont permis d'accueillir 2729 logements (+ 2300 dépendances), 44 locaux d'activités (dans le cadre d'opérations mixtes) soit **en moyenne 18 logements / ha**,
- ▶ 2,8 hectares / an ont permis d'accueillir 207 locaux à vocation d'activité, dont 12 à vocation agricole (0,3 hectares / an).

### Enjeux

L'attractivité démographique doit être soutenue par une offre suffisante et diversifiée en matière de logement.

En compatibilité avec le SCoT de l'Aire Gapençaise, le projet municipal prévoit un développement ambitieux fondé sur une croissance dynamique (6°500 habitants et 5700 logements supplémentaires d'ici 2032), tout en affichant l'objectif de modérer la consommation d'espace.

Cet objectif s'exprime par la volonté affichée de densifier les espaces bâtis et ceux à bâtir avec une moyenne d'environ **25 logements par hectare sur l'ensemble de la commune** contre 18 sur la période précédente.

## Orientations et objectifs du PADD

La capacité d'accueil proposée permet de satisfaire le besoin en logements déterminé à l'horizon 2032. Le projet de PLU propose ainsi une capacité d'accueil qui s'organise à la fois au sein du tissu bâti (densification, renouvellement urbain) et en extension des zones urbaines existantes.

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

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

Un accueil de capacité limitée permettra également de conforter des groupes de constructions isolés ou certains hameaux dont les équipements sont insuffisants pour accueillir un développement important.

## Orientations d'Aménagement et de Programmation

L'OAP générale « Habitat » favorise la réalisation des objectifs du projet de PLU par la définition de densités attendues et formes urbaines à privilégier, par zone.

*Voir plus précisément le § « II.2. Conforter l'identité des territoires, de l'urbain au rural ».*

Pour répondre aux objectifs de densité, proposer une organisation urbaine pertinente à l'échelle du quartier et optimiser la consommation foncière, la mise en oeuvre d'opérations d'ensemble est privilégiée.

Les OAP de secteurs précisent, le cas échéant, les secteurs où l'urbanisation est soumise à la réalisation d'un projet d'aménagement global et d'une ou plusieurs opérations d'ensemble.

## Traduction réglementaire

### Zonage

Une méthodologie a été définie pour évaluer la capacité de densification et le potentiel d'accueil en logements du projet de PLU, en fonction des caractéristiques du tissu résiduel mobilisable et des intensités attendues par zone.

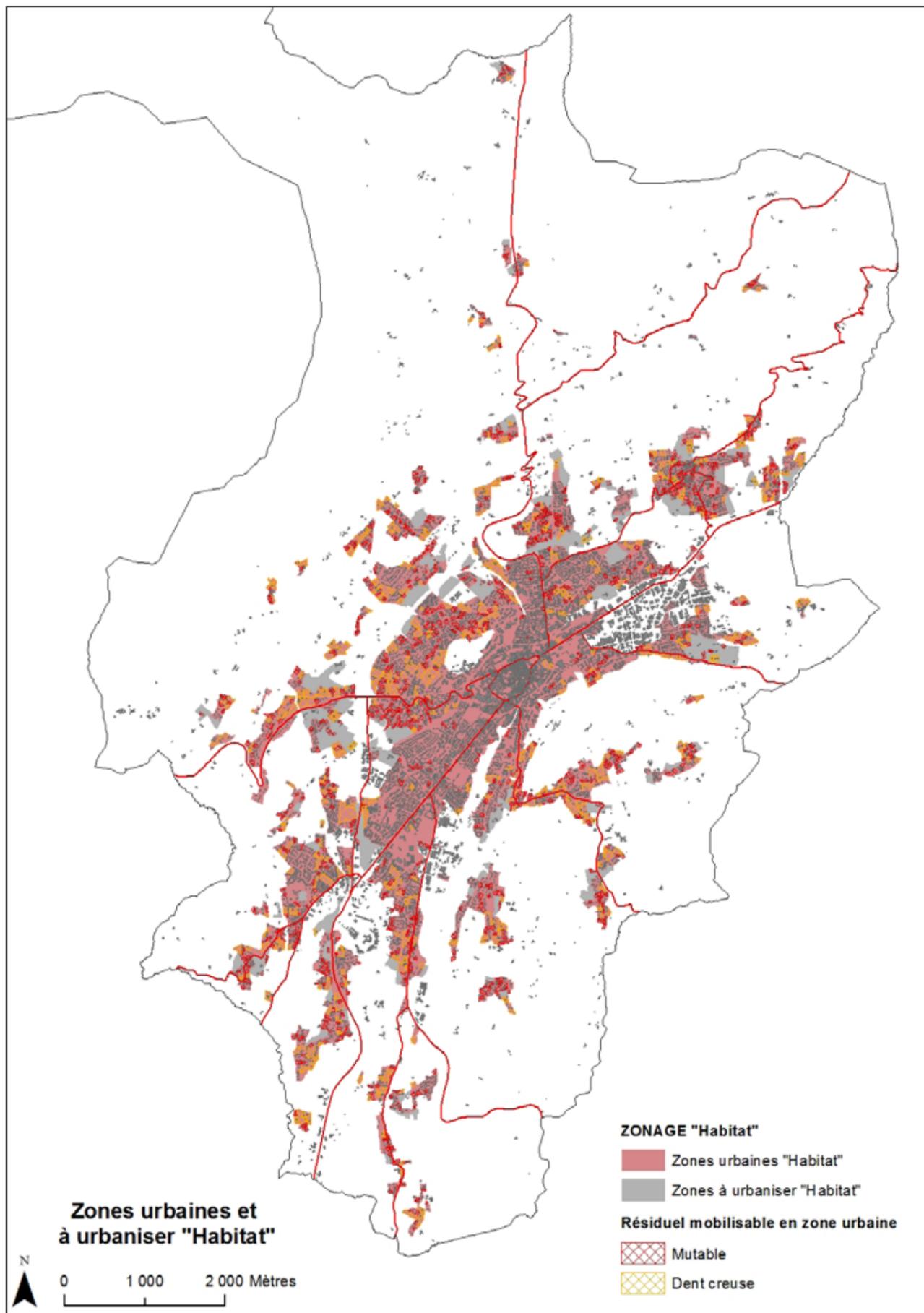
*Voir plus précisément le « Diagnostic / État Initial de l'Environnement » et le § « II.2. Conforter l'identité des territoires, de l'urbain au rural ».*

La capacité d'accueil proposée par le projet de PLU est la suivante :

Type résiduel	Surface résiduelle « brute » en ha	Surface résiduelle « nette » en ha	Capacité « nette » en logements	Densité moyenne en logt / ha	Part
1 : mutable	105 ha	32 ha	722 logts	23 logts/ha	13%
2 : dent creuse	157 ha	78 ha	1 941 logts	25 logts/ha	34%
3 : extension	152 ha	114 ha	3 023 logts	27 logts/ha	53%
<b>TOTAL Habitat / Mixte</b>	<b>414 ha</b>	<b>224 ha</b>	<b>5 686 logts</b>	<b>25 logts/ha</b>	

Traduites en zones urbaines « U » et zones à urbaniser « AU » :

Type zonage	Surface résiduelle « brute »	Surface résiduelle « nette »	Capacité « nette » en logements	Densité moyenne en logt / ha	Part
Zones urbaines	258 ha	109 ha	2620	24 logts/ha	46%
Zones à urbaniser 1AU	139 ha	103 ha	2758	27 logts/ha	49%
Zones à urbaniser 2AU	17 ha	12 ha	308	26 logts/ha	5%
<b>TOTAL Habitat / Mixte</b>	<b>414 ha</b>	<b>224 ha</b>	<b>5 686 logts</b>	<b>25 logts/ha</b>	
<b>Objectifs annuels pour la période 2016 / 2032</b>		<b>14 ha / an</b>	<b>355 logts / an</b>		
<i>Pour mémoire objectifs SCOT</i>		<i>14,2 ha / an</i>	<i>355 logts / an</i>		



### Règlement

Dans toutes les zones, les règles de gabarit favorisent la réalisation des opérations selon les orientations attendues sur chaque zone.

Voir plus précisément le § «II.2. Conforter l'identité des territoires, de l'urbain au rural».

### Indicateurs de suivi pour l'évaluation de l'application du PLU

<b>Assurer une croissance démographique dynamique par une offre de logement suffisante et diversifiée, tout en maîtrisant la consommation d'espace</b>		
<b>Indicateur</b>	<b>Source de la donnée</b>	<b>Périodicité</b>
Évolution du nombre d'habitants	Recensements INSEE	Suivi annuel général et détaillé selon publications de l' INSEE
Évolution du nombre de ménages	Recensements INSEE	Suivi annuel général et détaillé selon publications de l' INSEE
Nombre de constructions en zone urbaine, par type de tissu résiduel (mutable, dent creuse)	Ville de Gap - Urbanisme / Cadastre - fichiers fonciers	Suivi annuel
Nombres de constructions en zone à urbaniser, par type de tissu résiduel (mutable, dent creuse, extension)	Ville de Gap - Urbanisme / Cadastre - fichiers fonciers	Suivi annuel
<i>Densité et consommation foncière : voir «II.3 - Organiser un développement urbain soutenable»</i>		

## I.2 - CONFORTER L'ATTRACTIVITÉ ET LE RAYONNEMENT DU CENTRE - VILLE

### Conclusions du Diagnostic

Le noyau urbain de la ville concentre à la fois services administratifs, équipements, emplois et propose également un centre-ville marchand qui constitue le 2ème pôle commercial de la commune et de l'aire gapençaise, celui-ci connaît néanmoins les difficultés inhérentes à tous les centres-villes des villes moyennes en France.

Dans la continuité des projets engagés depuis plusieurs années, les opérations d'aménagement ou de requalification des espaces publics, récemment réalisées ou projetées, participent ainsi à l'embellissement et la valorisation du centre historique tout en offrant une meilleure qualité d'usage (réhabilitation des places de la République, aux Herbes et Gavote, rue Jean Eymar, projet de réaménagement du parvis de la Cathédrale...).

Les projets de renouvellement urbain doivent participer au confortement de l'attractivité du centre ville, tout comme l'amélioration continue de son accessibilité.

Un processus de renouvellement urbain est en marche, permettant prochainement de diversifier et renouveler l'offre en logement, tout en proposant le maintien ou la création d'équipements / activités structurantes.

En centre-ville, les déplacements piétons apparaissent pertinents, certaines liaisons sont cependant encore perfectibles (par exemple, la liaison gare / centre historique). L'offre en stationnement autour du noyau urbain est satisfaisante, un effort comportemental reste à fournir pour recourir au stationnement en ouvrages plutôt que sur l'espace public.

Le réseau cyclable est en voie de bouclage / sécurisation, au gré des programmes de requalification de voirie. L'hyper-centre bénéficie d'un réseau de bus spécifique en journée. La desserte depuis les quartiers périphériques s'améliore et est régulièrement adaptée pour répondre au plus près des attentes.

Enfin, le centre historique et la proximité d'équipements rayonnants participent également à l'attractivité touristique du noyau urbain.

### Enjeux

Conforter le centre ville dans son rôle de pôle majeur d'attractivité économique, commerciale mais aussi résidentielle et touristique.

### Orientations et objectifs du PADD

Poursuivre les actions en matière de requalification / aménagement d'espaces publics participant à l'embellissement du centre ville et une meilleure qualité d'usage.

Favoriser les projets qui participent au renouvellement urbain de la ville :

- ▶ restructuration de l'îlot du Carré de l'Imprimerie : ce projet permettra une offre nouvelle en logements mais participe surtout au rayonnement du centre ancien par le maintien et le développement d'activités structurantes (équipement culturel, services à vocation médicale / paramédicale, commerces de proximité, stationnement...),
- ▶ restructuration du site de l'Adret en un pôle d'équipements collectifs, permettant notamment une mixité sociale et générationnelle (crèche, EHPAD, services administratifs...),
- ▶ renouvellement urbain sur le quartier du Haut-Gap (en cours d'étude) visant à diversifier l'offre d'habitat, à améliorer la qualité des espaces publics, à favoriser la connexion du quartier au centre ville,
- ▶ renouvellement urbain aux abords de la Gare : ce projet prévoit la réalisation d'un pôle d'échanges multimodal favorisant l'accessibilité depuis les communes extérieures ou encore la réalisation d'opérations mixtes de construction en dent creuse (Vapincum, réaffectation de foncier SNCF...)

Favoriser les projets qui concourent à conforter l'accessibilité au centre-ville :

- ▶ finalisation de l'axe cyclable Micropolis / Tokoro,
- ▶ mise en place de lignes de transports spécifiques : navettes du centre-ville («Centro»), navette entre le parc relais de Saint Louis et le centre-ville, avec à terme l'ambition de desservir de manière cadencée l'ensemble des parcs-relais.

### Orientations d'Aménagement et de Programmation

L'OAP générale en matière d'Habitat définit les densités attendues et formes urbaines à privilégier par secteur. La diversité de l'offre en logements en centre-ville est facilitée par la prise en compte des objectifs de densité, qui favorisent la réalisation d'opérations sous forme d'immeubles, de gabarit R+3 à R+6 en fonction du contexte environnant.

L'OAP précise en outre qu'il sera proposé au sein des opérations supérieures à 2000 m<sup>2</sup> de surface de plancher, différents types d'habitat favorisant les parcours résidentiels des ménages gapençais, prenant également en compte le vieillissement de la population ou les situations de handicap.

La mixité sociale est encouragée par l'intégration, quasi systématique au sein des opérations d'importance, d'un programme de logements à vocation sociale. Ainsi toute opération nouvelle supérieure à 2000 m<sup>2</sup> de surface de plancher devra comporter au moins 25% de logements locatifs conventionnés.

L'OAP relative aux Transports / Déplacements rappelle, de manière générale sur l'ensemble du territoire, le principe continu d'adaptation, renforcement, déploiement du réseau de transports urbains et pistes cyclables, en fonction des processus de densification / développement des quartiers et au gré des actions de requalification / réaménagement de voiries.

L'OAP en matière d'Implantation commerciale identifie la zone UA1, correspondant au noyau historique, comme le pôle d'accueil majeur en matière d'implantation commerciale.

Des secteurs d'accueil complémentaires en zone UA2 (extensions immédiates) sont également proposés, permettant de conforter le tissu commercial existant.

Pour favoriser la mixité fonctionnelle et notamment un tissu commercial de proximité au sein du centre-bourg de Romette, des linéaires d'implantation commerciale sont également identifiés.

L'OAP précise les secteurs et conditions d'implantation commerciale (type de commerce et surface de vente maximale par établissement).

Voir également le § «1.3 - Favoriser et Organiser le Développement économique : artisanal, commercial et agricole».

### Traduction réglementaire

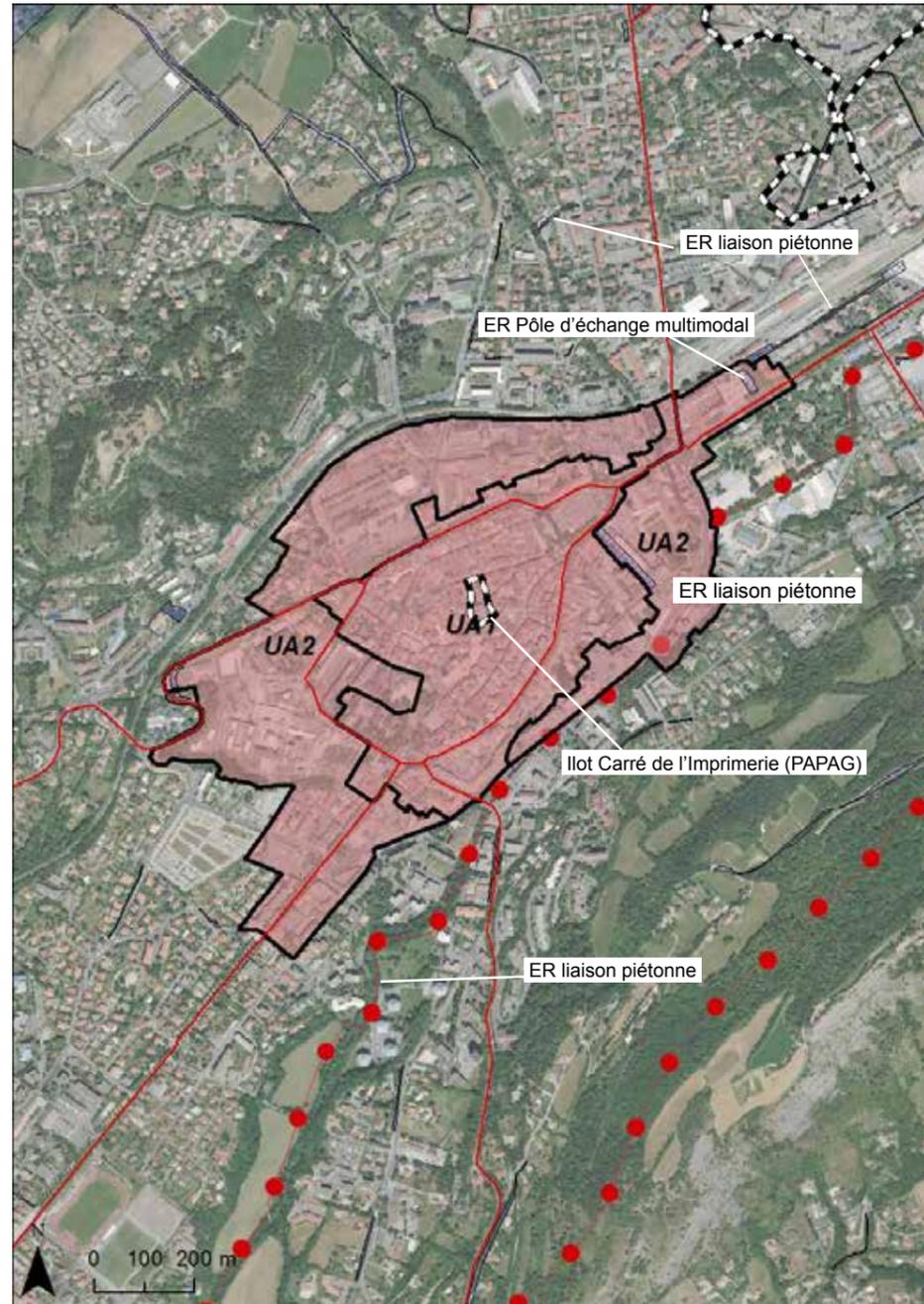
#### Zonage

Le centre ville et le centre bourg de Romette font l'objet d'un classement en zone UA :

- la zone UA1 correspond au centre historique de Gap et couvre environ 28 ha.
- la zone UA2 correspond aux extensions immédiates du centre ancien : boulevards urbain, y compris l'îlot reliant le centre à la gare et couvre près de 42 ha.
- la zone UA3 concerne plus particulièrement le centre-bourg de Romette et couvre près de 3 ha.

Autour de l'îlot du Carré de l'Imprimerie, situé en plein cœur du noyau historique, un «périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global» (PAPAG) d'environ 3000 m<sup>2</sup> est délimité. Une étude visant à définir un projet de renouvellement urbain est actuellement en cours, il s'agit, en quelque sorte, de «geler» le secteur le temps que soient définies des orientations d'aménagement plus précises (dans un délai maximal de 5 ans). Ce projet participe à la production d'une offre nouvelle en logements par le réinvestissement du tissu urbain existant.

Afin de favoriser les projets visant à améliorer l'accessibilité au centre-ville : des emplacements réservés sont définis pour l'aménagement, notamment, du pôle d'échanges multimodal à proximité immédiate de la Gare, et en lien avec le réaménagement de voiries : la création / continuité de pistes cyclables. Un emplacement réservé spécifique à l'aménagement d'un sentier piétonnier, et cyclable permettra, à terme, de relier le noyau urbain par les Berges de la Luye.



En matière d'attractivité commerciale, la zone UA1 et les linéaires d'implantation commerciale, en zone UA2 notamment, matérialisent les sites préférés pour l'implantation / le développement des commerces.

## Règlement

La zone UA est une zone dense et multifonctionnelle qui abrite une diversité de fonctions telles qu'habitat, commerces et services majeurs, équipements collectifs. Sont admises dans la zone, les opérations à vocation d'habitat, de commerce et de service ainsi que les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Les règles de gabarit favorisent une implantation dense et continue le long des voies, marquant ainsi le caractère urbain et la vocation de centralité de la zone.

Les constructions doivent ainsi s'implanter à l'alignement le long des espaces et d'une limite séparative à l'autre.

Dans l'attente de la définition du projet de renouvellement urbain, au sein du PAPAG «Carré de l'Imprimerie», sont interdites toutes constructions ou installations en dehors de celles nécessitées par la sécurité ou la salubrité publique,

Le site de l'Adret, à proximité immédiate du centre urbain, est classé en zone UB du PLU. La zone UB correspond aux quartiers périphériques du centre-ville, dont la densité, au regard de l'accessibilité, des équipements et services publics existants, peut être optimisée. A dominante d'habitat, il peut y être également accueilli des activités compatibles avec l'habitat et des équipements collectifs. La restructuration du pôle de l'Adret participe à déployer équipements et services publics au sein d'une zone d'habitat dense, aux portes du centre-ville.

## Indicateurs de suivi pour l'évaluation de l'application du PLU

Conforter l'attractivité et le rayonnement du centre - ville		
Indicateur	Source de la donnée	Périodicité
Nombre et types de logements produits en centre-urbain: - en renouvellement urbain, - en densification, - en construction nouvelle	Ville de Gap - Urbanisme / Cadastre - fichiers fonciers	Suivi annuel
Nombre et types de projets participant à la valorisation du centre historique (requalification d'espaces publics ...)	Ville de Gap ou autre maître d'ouvrage le cas échéant	Au fur et à mesure de la réalisation des projets
Nombre et types de projets participant au renforcement / déploiement des équipements publics et collectifs en centre - ville	Ville de Gap ou autre maître d'ouvrage le cas échéant	Au fur et à mesure de la réalisation des projets
Nombre et types de projets liés à la mobilité participant à l'amélioration de l'accessibilité au centre-ville	Ville de Gap ou autre maître d'ouvrage le cas échéant	Au fur et à mesure de la réalisation des projets

## I.3 - FAVORISER ET ORGANISER LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE : ARTISANAL, COMMERCIAL ET AGRICOLE

### Conclusions du Diagnostic

Gap Capitale des Alpes du Sud constitue le 1er pôle d'activité et de commerce de l'aire gapençaise, la commune est également la 1ère commune « agricole » du département.

Le tissu économique est dominé par les activités du secteur tertiaire, notamment présentielle.

En matière commerciale, l'amélioration de l'attractivité urbaine du centre ville doit permettre de se différencier sur l'ambiance d'achat, la pérennisation des équipements et services générateurs de flux sur le centre-ville doit être recherchée.

Les zones d'activités du territoire présentent un degré de mixité source de confusion et de déplacements. Les zones d'activités existantes offrent une capacité d'accueil limitée, mais des processus de mutation et de densification du tissu permettent d'envisager un renouvellement et un renforcement régulier. L'amélioration de la qualité d'usage, architecturale et paysagère s'opère ainsi progressivement au sein des zones existantes.

Les zones d'extension future à vocation économiques s'inscrivent en continuité de pôles en développement qu'il convient de conforter, comme la Plaine de Lachaup.

Le secteur des Eyssagnières présente la plus importante capacité d'accueil foncière, en cohérence avec le potentiel d'urbanisation sur le secteur Ouest de la ville et en vue de la réalisation prochaine de la Rocade.

### Enjeux

- ▶ Conforter le dynamisme et l'attractivité commerciale du centre historique et ses extensions immédiates, tout en confortant les pôles de quartiers comme espaces de centralité de « proximité »,
- ▶ Permettre le développement de nouvelles activités économiques en lien avec la dynamique démographique de la commune, en respectant l'équilibre à atteindre au niveau de l'aire gapençaise,
- ▶ Définir les secteurs d'implantation commerciale afin d'éviter étalement et mitage des activités,
- ▶ Clarifier l'identité des zones d'activités, en améliorer la qualité et la fonctionnalité, pour aussi éviter la multiplication des déplacements et d'éventuels conflits d'usage,
- ▶ Conforter l'activité agricole en tant que composante fondamentale de l'économie locale.

## Orientations et objectifs du PADD

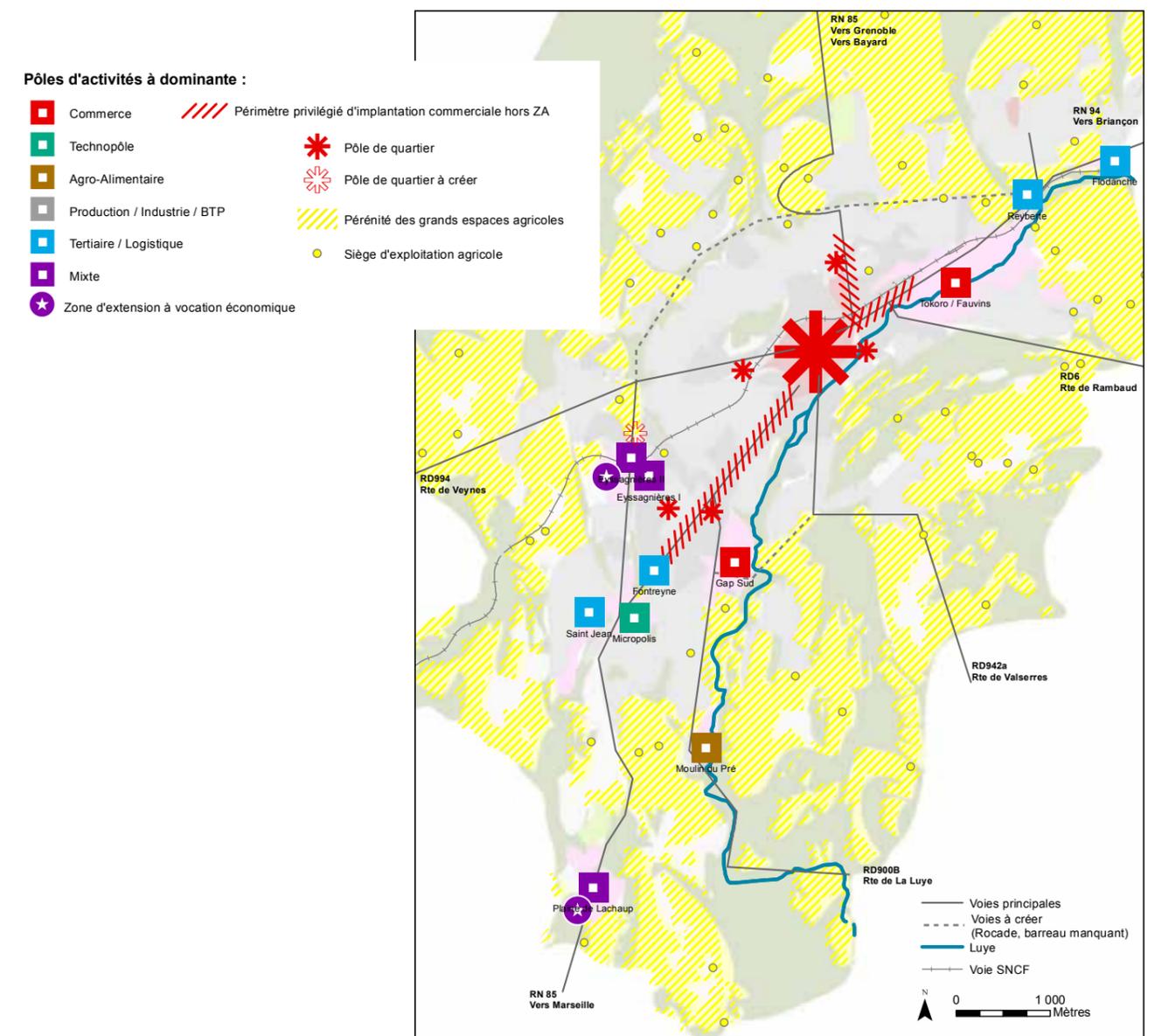
Le projet municipal définit la vocation, dédiée ou mixte, des zones d'activités (par ex : pôle agro-alimentaire du Moulin du Pré, technopôle de Micropolis...).

Facteur de dynamisme et d'attractivité, l'implantation des équipements commerciaux est privilégiée sur le centre historique et ses extensions immédiates.

Pour compléter l'offre à l'Ouest de la commune, une zone de développement à vocation commerciale est identifiée sur le secteur des Eyssagnières, en cohérence avec l'importante capacité d'accueil du quartier et de son positionnement en entrée de ville.

Afin de favoriser la mixité fonctionnelle au sein des quartiers, mais en veillant à maintenir les centralités majeures, le projet municipal favorise l'implantation de certaines activités compatibles avec l'habitat dans les zones à vocation résidentielle (petit artisanat notamment), le confortement ou l'émergence de pôle de quartiers.

L'activité agricole est également reconnue comme une composante fondamentale de l'économie locale, le projet municipal garantit la pérennité des grands espaces d'exploitation périurbains tels que le plateau et les terrasses de Bayard, la plaine des Fauvins, de Treschatel, le seuil de la Freissinouse...



## Orientations d'Aménagement et de Programmation

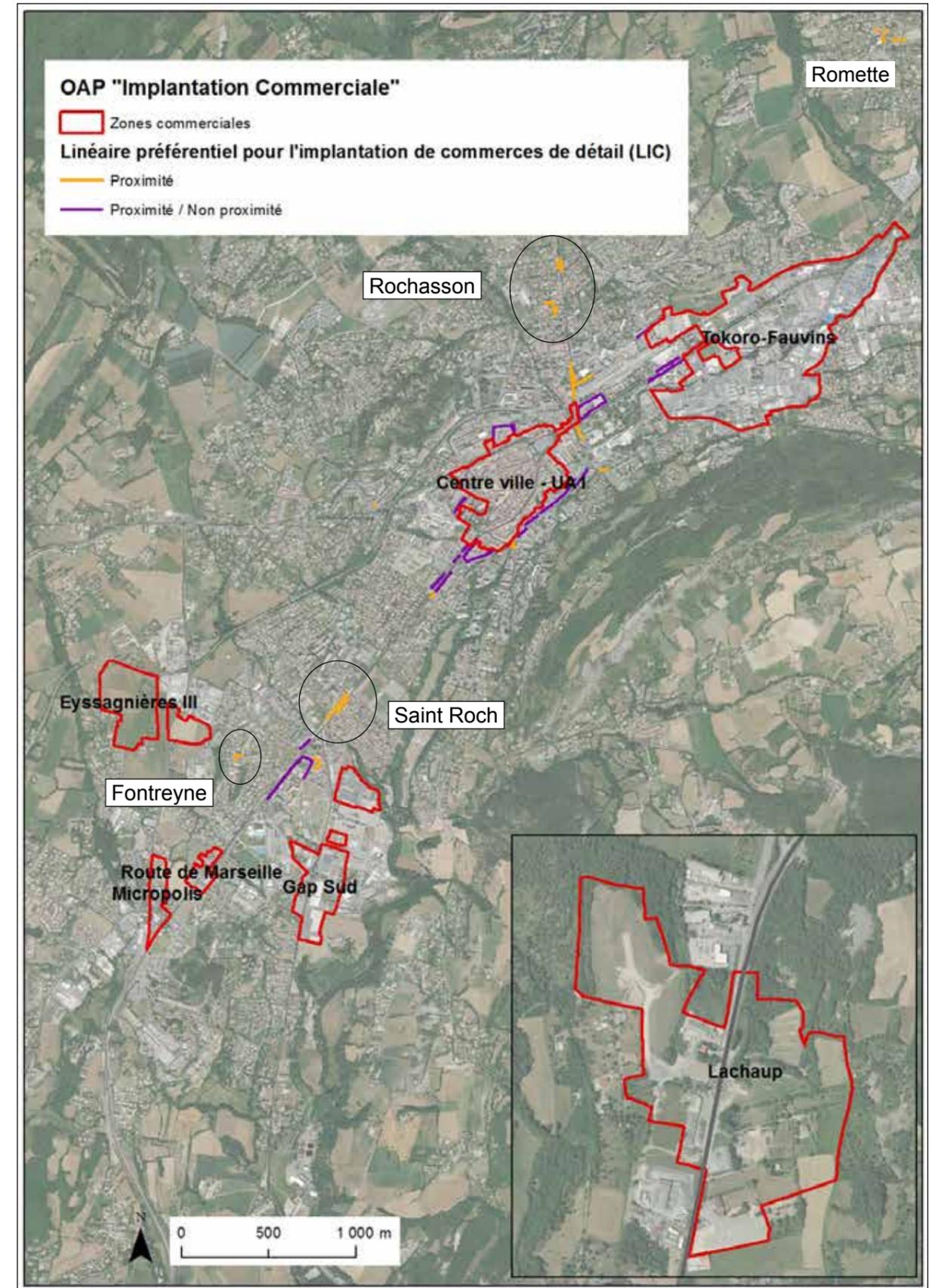
En application du SCoT, le PLU de Gap s'appuie sur les principes de «commerce de détail et de proximité, effet levier du développement commercial en centre urbain», pour orienter l'implantation de l'activité commerciale au plus près des espaces habités et dédier le développement des zones commerciales dans les conditions énoncées par le SCOT.

Le PLU de Gap encourage le développement des activités commerciales au sein du centre urbain et pôles de quartiers en s'appuyant sur l'identification de sites préférés.

L'OAP en matière d'implantation commerciale identifie le centre ancien (UA1) comme le pôle majeur pour l'implantation des commerces de détail. En dehors de cette zone, des linéaires complémentaires visent à conforter le tissu existant, notamment aux abords de voies structurantes ou coeur de quartiers (Rochasson, Fontreyne), ou à favoriser l'émergence de nouveaux pôles de «proximité» (centre-bourg de Romette par exemple).

L'OAP «implantation commerciale», précise la taille maximale pour l'implantation ou l'extension des commerces de détail par site, dans le respect des objectifs du SCOT en la matière.

N°	Sites et linéaires préférés pour l'implantation des commerces de détail	Type de commerces de détail admis	Surface de vente maximale par établissement
/	Centre - Ville UA1	Proximité / Non proximité	3000m <sup>2</sup>
1	Avenue Commandant Dumont	Proximité	500m <sup>2</sup>
2	Avenue Emile Didier	Proximité / Non proximité	3000m <sup>2</sup>
3	Avenue Jean Jaurès	Proximité / Non proximité	3000m <sup>2</sup>
4	Boulevard Pierre et Marie Curie	Proximité	3000m <sup>2</sup>
5	Boulevard Pompidou	Proximité / Non proximité	3000m <sup>2</sup>
6	Îlot Bayard / Lesdiguières / V.Hugo	Proximité / Non proximité	3000m <sup>2</sup>
7	Quartier Gare	Proximité / Non proximité	3000m <sup>2</sup>
8	Rue des Silos	Proximité / Non proximité	3000m <sup>2</sup>
9	Rue du 11 Novembre	Proximité / Non proximité	3000m <sup>2</sup>
10	Rue Saint-Arey	Proximité	500m <sup>2</sup>
11	Avenue Jean Jaurès 1	Proximité / Non proximité	3000m <sup>2</sup>
12	Avenue Jean Jaurès 2	Proximité	500m <sup>2</sup>
13	Avenue Jean Jaurès 3	Proximité	1000m <sup>2</sup>
14	Avenue François Mitterrand	Proximité / Non proximité	1000 m <sup>2</sup>
15	Rue de Valsertes	Proximité	500m <sup>2</sup>
16	Boulevard Pompidou	Proximité / Non proximité	3000m <sup>2</sup>
17	Boulevard Pompidou	Proximité	500m <sup>2</sup>
18	Marronniers	Proximité / Non proximité	1000m <sup>2</sup>
19	Marronniers	Proximité	500m <sup>2</sup>
20	Adret	Proximité	500m <sup>2</sup>
21	Avenue Commandant Dumont	Proximité	500m <sup>2</sup>
22	Fontreyne	Proximité	500m <sup>2</sup>
23	Place du Rochasson	Proximité	500m <sup>2</sup>
24	Romette	Proximité	500m <sup>2</sup>



Ces linéaires sont reportés sur les plans de zonage («LIC» : Linéaires d'implantation des commerces de détail).

Des OAP de secteur sont définies pour les zones à urbaniser à vocation économique: Eyssagnières et Lachaup.

Particulièrement sur le secteur des Eyssagnières (OAP n°21) qui présente la capacité d'accueil la plus importante, les orientations définies concourent à l'émergence d'un projet qualitatif : traitement qualitatif des façades, vitrines et espaces libres visibles depuis l'espace public, accompagnement végétalisé de la desserte interne à mettre en oeuvre, création de cheminements doux, gestion soignée des interfaces avec les zones d'habitat voisine, mutualisation d'équipements...

## Traduction réglementaire

### Zonage

Les zones d'activités représentent 246 hectares dont 22 hectares de zones à urbaniser sur les sites de la Plaine de Lachaup, les Eyssagnières et Saint-Jean.

Les surfaces effectivement mobilisables, hors équipements publics, représentent 22,7 hectares en zones urbaines et 18,2 hectares en zones à urbaniser, en compatibilité avec les objectifs du SCOT qui proposait une enveloppe de 42,5 hectares à l'échelle de la commune.

L'identification des surfaces mobilisables à vocation d'activité s'est fondée sur la méthodologie mise en oeuvre pour l'élaboration de l'atlas du foncier classé à vocation économique du SCOT. *Voir en annexe la méthodologie.*

Les zones à dominante commerciale représentent 115 hectares et 20 hectares de zones à urbaniser. Des activités artisanales mais aussi de bureaux peuvent également être accueillies sur ces zones.

Les zones à vocation purement «artisanale» représentent 35 hectares + 30 hectares pouvant également accueillir des activités dites de «bureaux».

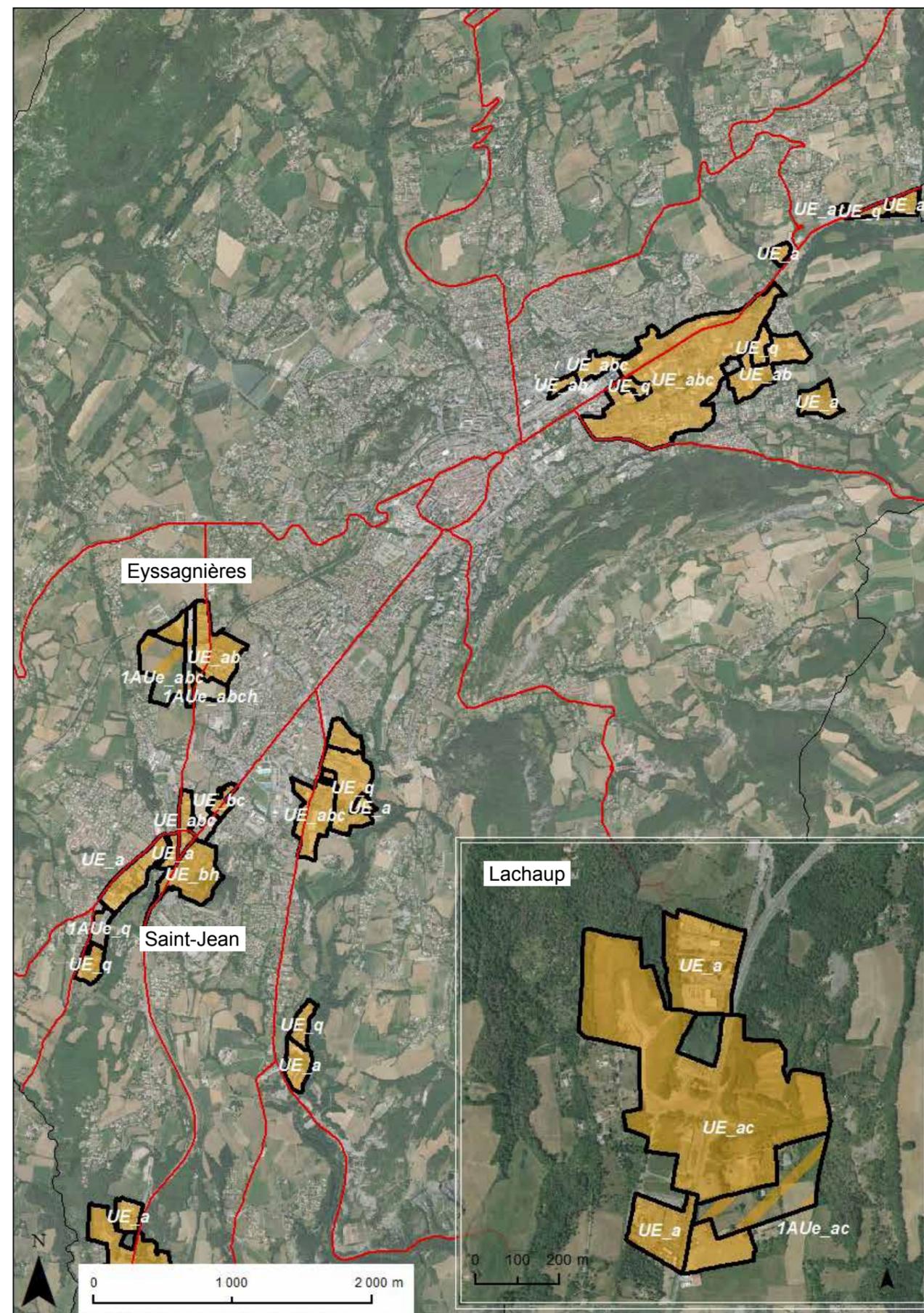
Près de 32 hectares sont consacrés à l'accueil d'équipements publics

Les zones «mixtes» : artisanat / bureaux / commerces représentent 95 hectares et 20 hectares de zones à urbaniser.

La zone 1AUe des Eyssagnières constitue le pôle d'accueil mixte le plus important avec près de 15,8 hectares mobilisables.

La plaine de Lachaup propose un potentiel d'accueil de 3,4 hectares en continuité de la zone déjà constituée.

Enfin, environ 3 hectares sont inscrits en zone à urbaniser à vocation d'équipement ou de service public sur la zone de Saint Jean, en continuité du quai de transfert.



Sur la base des données du diagnostic agricole complété par les données PAC 2012 et d'un repérage ortho-photographique, un découpage précis a été opéré dans le Plan Local d'Urbanisme afin de distinguer les zones naturelles des zones à usage agricole.

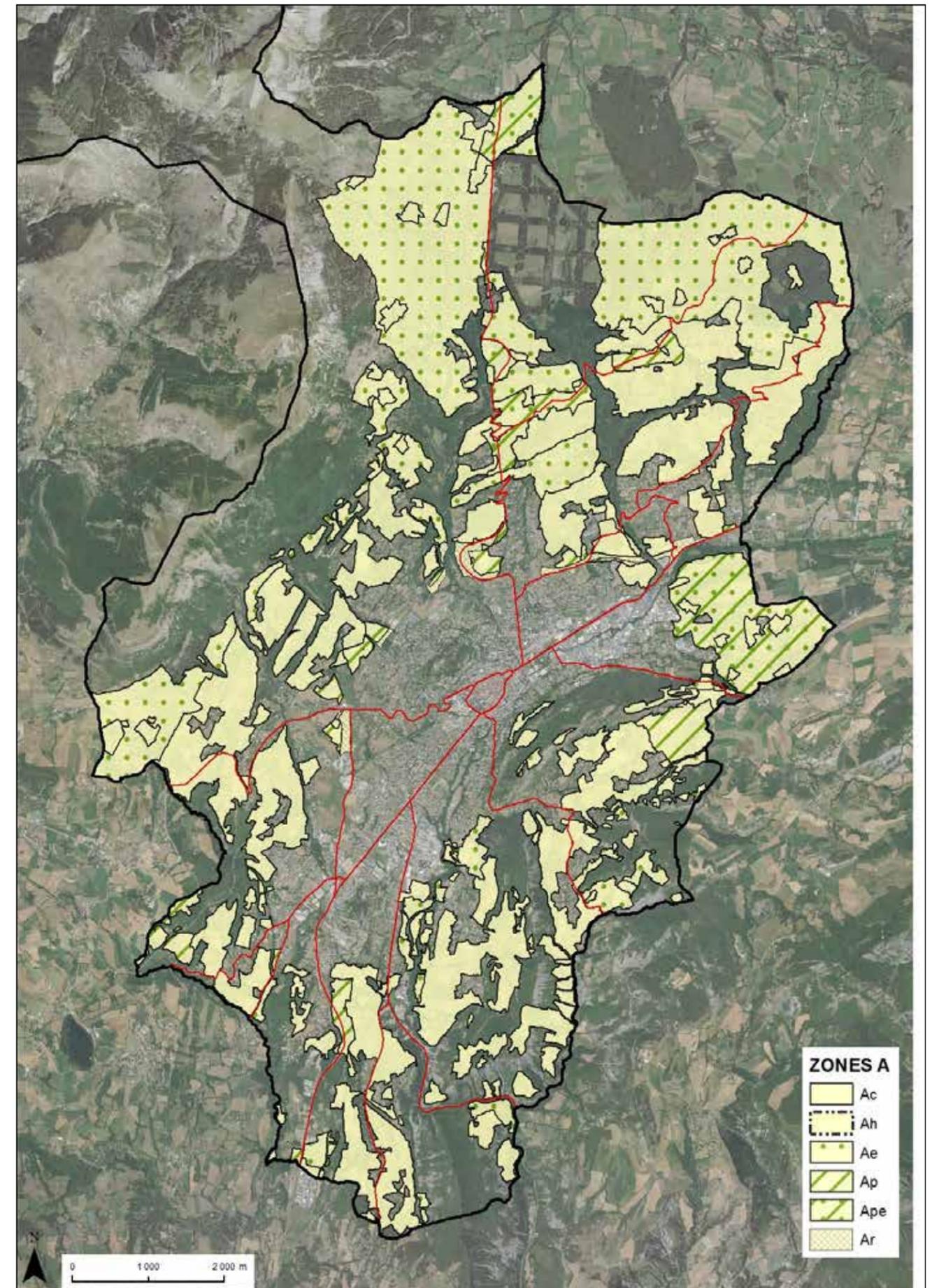
Par leur importance dans le fonctionnement écologique et leur rôle dans le façonnage des paysages, les zones agricoles ont fait l'objet de sous-secteurs permettant de mettre en valeur, outre leur qualité agronomique, leur potentiel écologique et paysager.

Le zonage du Plan Local d'Urbanisme de la ville de Gap propose ainsi un **zonage «agricole» global pour 3968 ha** soit 36% de la surface globale de la commune dont :

- 1941 ha de zone «Ac» : où sont admises les constructions nécessaires à l'activité agricole et les constructions / installations nécessaires à des équipements collectifs ou de services publics ;
- 1480 ha de zone « Ae » : où seules sont admises les installations techniques agricoles et les constructions / installations nécessaires à des équipements collectifs ou de services publics;
- 502 ha de zone « Ap » / «Ape» : où seules sont admises les installations techniques agricoles et les constructions / installations nécessaires à des équipements collectifs ou de services publics, sous réserve d'un impact paysager négligeable,
- 44 ha de zone «Ar»: zones agricoles impactées par l'emprise du projet «Rocade» dont les délaissés, suite à réalisation effective du projet, auront vocation à demeurer agricoles,
- 1 ha de zone «Ah» : secteur de taille et de capacité d'accueil limitée permettant le confortement / développement d'un centre de vacances existant à Romette.

La zone agricole A dite «classique», représente 1941 hectares et permet d'accueillir les constructions nécessaires à l'activité agricole.

Le projet de PLU et l'analyse de son impact sur les terres et exploitations agricoles a été soumis pour avis à la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).



## Impact du projet de PLU sur les terres à «usage agricole»

	Total terres à usages agricoles			dont Terres Labourables			dont Prairies Pâturées		
	POS	PLU	Différentiel	POS	PLU	Différentiel	POS	PLU	Différentiel
Zones urbaines et à urbaniser	398 ha	307 ha	-91 ha	229 ha	163 ha	-66 ha	46 ha	35 ha	-11 ha
Zones agricoles	2936 ha	3168 ha	232 ha	1808 ha	1935 ha	127 ha	377 ha	408 ha	31 ha
Zones naturelles	2129 ha	1989 ha	-140 ha	105 ha	45 ha	-60 ha	139	119 ha	-20 ha

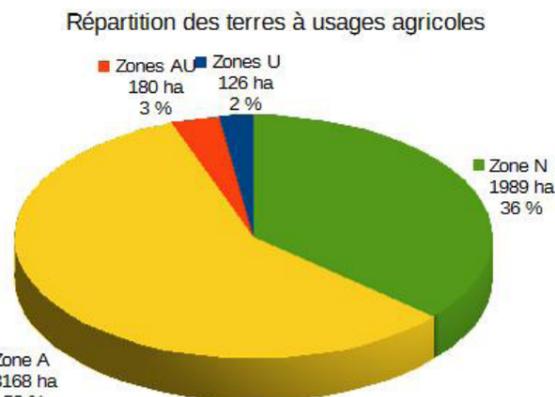
Par rapport au POS précédent, le PLU classe plus de 230 hectares supplémentaires de terres à «usage agricole» en zone agricole, dont près de 130 hectares de «terres labourables» et 35 hectares de «prairies pâturées».

A noter qu'environ 91 hectares de terres repérées «à usage agricole» au précédent POS en zone «urbaine» ou «à urbaniser» ont été reclassés en zone «agricole» ou «naturelle» au PLU.

Le PLU classe ainsi près de 95% des terres repérées « à usage agricole» en zone agricole ou naturelle :

▶ en zone agricole : plus de 90% des «terres labourables» (contre 84% au POS) et 73% des «prairies permanentes» (contre 67 % au POS),

▶ en zone naturelle : 80% des «parcours / estives» (idem au POS).



Sur environ 2016 hectares classés au PLU en zone U ou AU, 307 hectares sont des terres identifiées à «usage agricole», soit 2,9 % de l'ensemble du territoire.

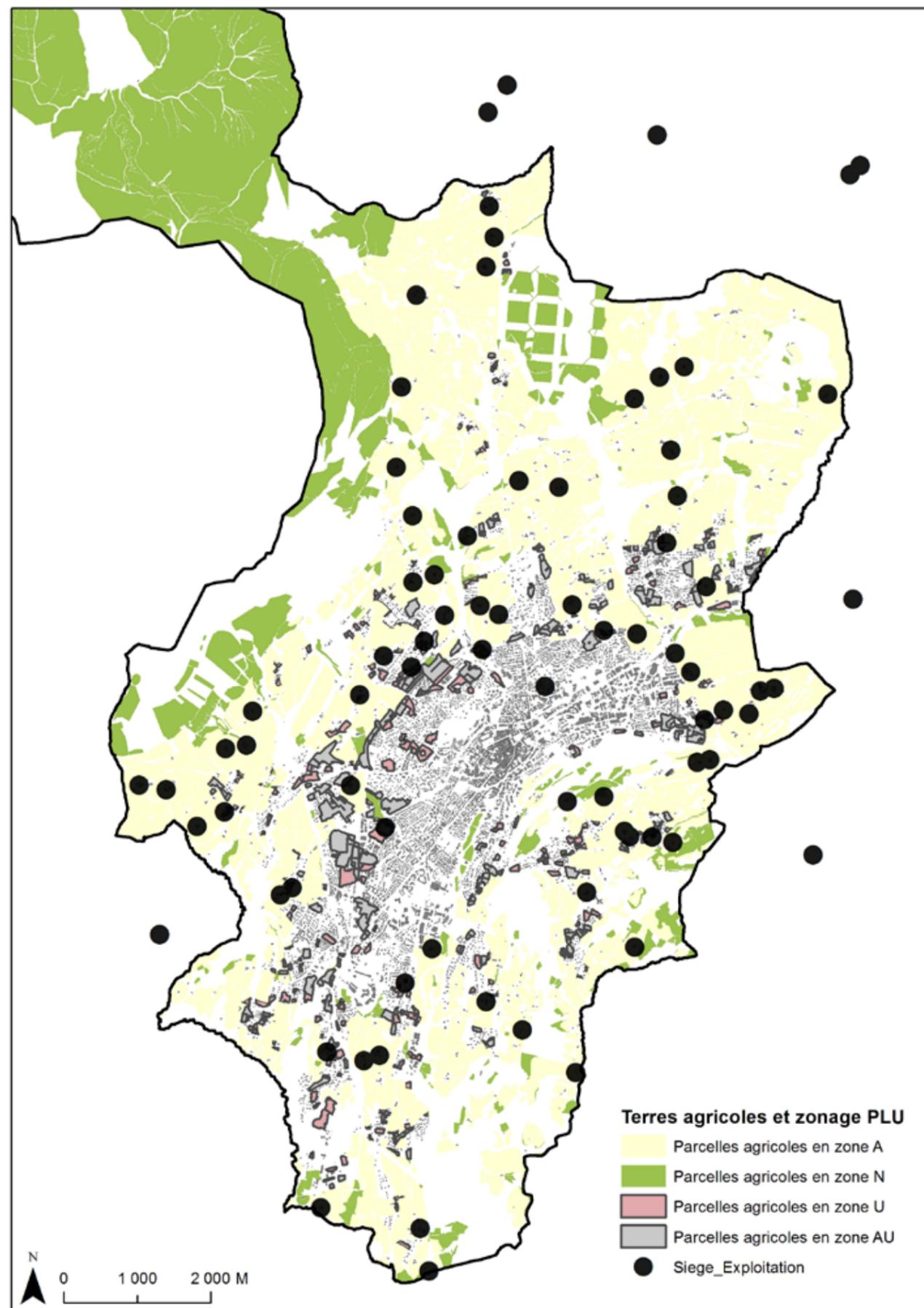
Sont impactés par une zone U ou AU du PLU :

▶ 163 hectares soit 7,6 % des «terres labourables», 3% des terres à usage agricole et 1,5% de l'ensemble du territoire,

▶ 35 hectares soit 6,2% des «prairies pâturées», 0,6% des terres à usage agricole et 0,3% de l'ensemble du territoire,

▶ 105 hectares soit 21,1% des autres terres «non renseignées», 1,9% des terre à usage agricoles et 3.6% de l'ensemble du territoire,

▶ 4 hectares soit 0,2 % des «parcours estives», 0,1% des terres à usage agricole et 0,04% de l'ensemble du territoire.



## Impact du projet de PLU sur les exploitations agricoles

Il est proposé une approche pour tenter d'évaluer la fragilité des exploitations, prenant en compte la globalité des terres travaillées par exploitant.

**85 exploitations dont 73 ont leur siège social sur la commune et 12 exploitations «extérieures» ont pu ainsi être analysées dont :**

- 13 exploitations «patrimoniales» pour environ 114 hectares,
- 60 exploitations pour environ 2512 hectares,

soit 2626 hectares travaillés sur la commune par des exploitants ayant leur siège sur Gap, soit 65 % de la Surface Agricole Utilisée (SAU) globale, déclarée sur la commune.

- 12 exploitations «extérieures» qui travaillent environ 190 hectares de terres sur la commune.

A noter que près de 2648 hectares d'autres parcelles repérées comme ayant un usage agricole n'ont pu être renseignés.

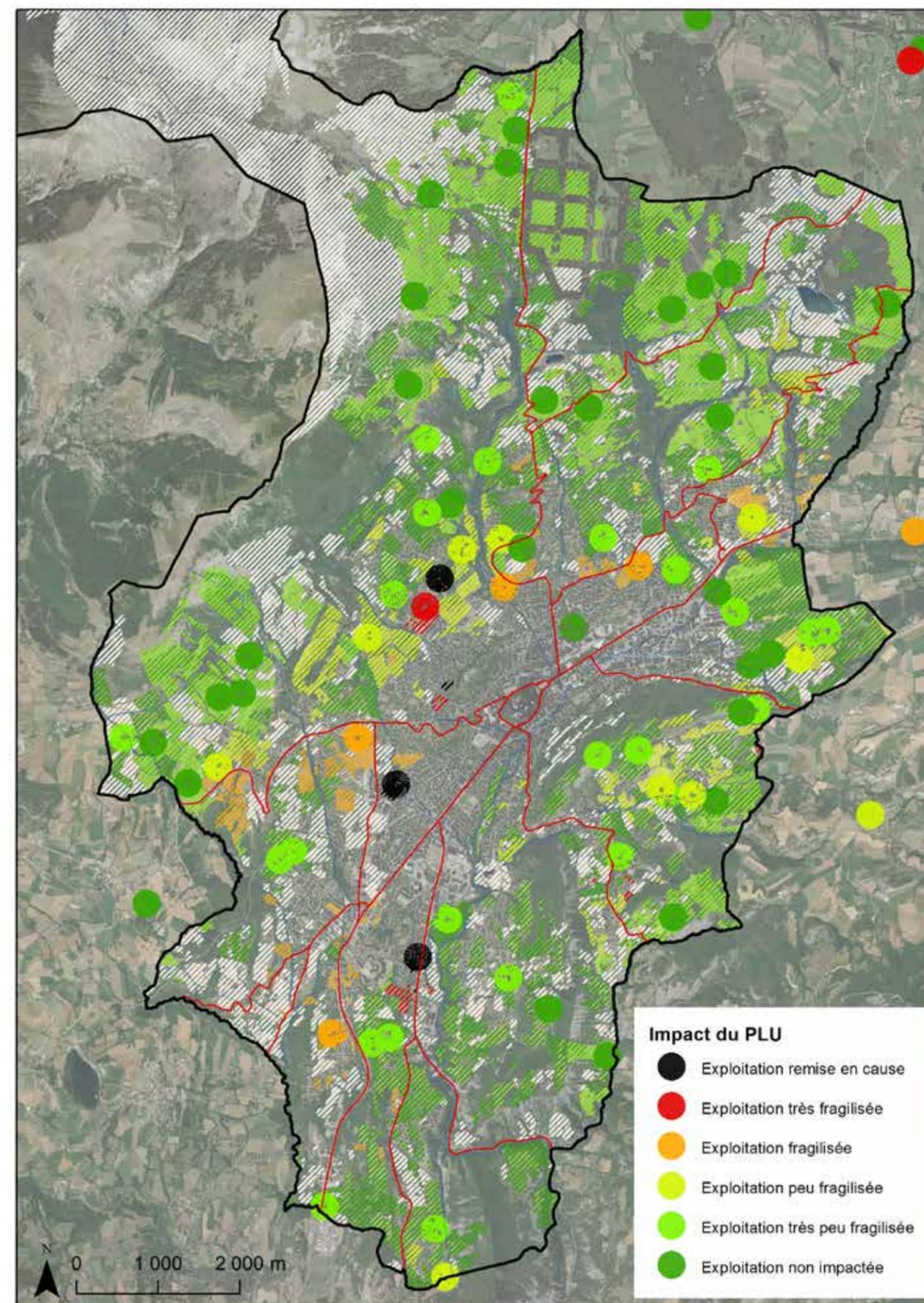
6 «classes» ont été définies permettant d'appréhender l'impact du zonage proposé par le PLU sur les exploitations, de la plus fragilisée à la moins impactée :

Impact du zonage PLU		Nombre d'expl.	Surface exploitée	Surface impactée par un zonage U ou AU	Part des zones U - AU / surface exploitée	Part des zones U - AU / Total surface à usage agricole
Exploitation remise en cause (1)	100% des surfaces exploitées en zone U ou AU	3	8,6 ha	8,6 ha	100%	0,2%
Exploitation très fragilisée (2)	50% et + des surfaces exploitées en zone U ou AU	2	18,3 ha	14,2 ha	78%	0,3%
Exploitation fragilisée (3)	Entre 25% et 50% des surfaces exploitées en zone U ou AU	7	139,2 ha	54 ha	39%	1%
Exploitation peu fragilisée	80% et + des surfaces exploitées en zone A ou N	10	286 ha	44 ha	15%	0,8%
Exploitation très peu fragilisée	90% et + des surfaces exploitées en zone A ou N	28	1252 ha	47 ha	4%	0,9%
Exploitation non impactée	100% des surfaces exploitées en zone A ou N	35	1113 ha	0,7 ha	0%	0,0%
Total des surfaces dont l'exploitant est identifié		85	2817 ha	169 ha	6%	3,1%
Total des surfaces dont l'exploitant n'est pas identifié		x	2648 ha	138 ha	5%	2,5%
<b>Total</b>		<b>x</b>	<b>5464,3 ha</b>	<b>307 ha</b>	<b>6%</b>	<b>5,6%</b>

(1) Sont concernées 3 exploitations patrimoniales, ceinturées par des zones bâties.

(2) Sont concernés 1 exploitant «extérieur» et 1 exploitation «patrimoniale»

(3) Sont notamment concernés 3 exploitants «extérieurs» et 1 «patrimoniale»



## Règlement

La zone UA correspond au noyau historique de la ville, il s'agit d'une zone dense et multifonctionnelle (habitat, commerces et services majeurs, équipements collectifs...).

Dans les autres zones à dominante d'habitat : UB, UC et UD peuvent être accueillies des activités compatibles avec l'habitat et des équipements collectifs, sous réserve toutefois de l'OAP «implantation commerciale» en ce qui concerne les commerces et activités de services.

La zone UE correspond aux secteurs dédiés à l'accueil d'activités.

En fonction de la vocation préférentielle des zones, un indice précise le type d'activités admis dans la zone.

Sont admis :

- dans les secteurs indicés «a» : artisanat de production, industrie, entrepôt, commerce «de gros»,
- dans les secteurs indicés «b» : bureau, centre de congrès et d'exposition,
- dans les secteurs indicés «c» : commerce «de détail», restauration et activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, dans les conditions définies par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation en matière d'implantation commerciale, cinéma,
- dans les secteurs indicés «h» : hébergement hôtelier et touristique sauf terrains de campings / caravaning et parcs résidentiels de loisirs,
- dans les secteurs indicés «q» : constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs et services publics uniquement.

Les zones d'activités peuvent ainsi être «dédiées» ou «mixtes» en fonction des indices qui peuvent se combiner.

Afin d'améliorer la qualité urbaine et paysagère des opérations à vocation d'activité :

- ▶ la règle relative à l'alignement : «implantation dans une bande de 5 à 15m depuis l'alignement» vise à mettre en valeur les façades des bâtiments d'activités depuis l'espace public.
- ▶ le règlement précise également qu'en matière d'organisation générale, afin de minimiser l'impact visuel depuis l'espace public : les stocks, entreposages divers et stationnements devront, de manière préférentielle, être implantés en arrière des bâtiments ou dissimulés derrière des écrans végétalisés.
- ▶ pour favoriser le «verdissement» des zones d'activités, le coefficient d'imperméabilisation est limité à 70% de la surface de l'opération et les espaces paysagers devront représenter au moins 10% de la surface affectée à l'opération d'ensemble le cas échéant, et 10% des lots individuels. Le règlement précise également que les cheminements, voiries, espaces de stationnement et limites séparatives doivent faire l'objet d'un accompagnement paysager. Un arbre de haute tige devra être planté pour 150 m<sup>2</sup> de terrain.

Les zones agricoles «Ac» identifient les secteurs en fonction de leur potentiel agro-économique où les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole sont autorisées sous conditions.

En zone Ac sont ainsi admises les installations et constructions permettant la mise en oeuvre des activités agricoles productives traditionnelles mais aussi le développement d'activités de diversification :

- nécessaires à l'exploitation agricole (y compris les entrepôts, salles de transformation, point de vente directe et habitation de l'exploitant),
- nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole (CUMA) agréées,
- à usage agrotouristique, sous réserve de constituer une activité complémentaire et accessoire à l'activité agricole.

## Indicateurs de suivi pour l'évaluation de l'application du PLU

Favoriser et Organiser le Développement économique : artisanal, commercial et agricole		
Indicateur	Source de la donnée	Périodicité
Évolution du nombre d'entreprises, par type (artisanat, commerce, service, production...) : - en centre-ville, - en zone d'activités.	INSEE / fichiers SIREN / CCI	Suivi annuel
Nombre de créations d'entreprises : - en centre-ville, - en zone d'activités, - autres secteurs.	INSEE / fichiers SIREN / CCI	Suivi annuel
Amélioration qualitative des ZA : actions de requalification / aménagement d'espaces publics, traitement paysager, renforcement de l'accessibilité	Ville de Gap ou autre maître d'ouvrage	Au gré des opérations
<i>Consommation d'espace : voir «II.3 - Organiser un développement urbain soutenable»</i>		
Exploitations agricoles : - Nombre d'exploitations agricoles - Surfaces travaillées - Activité agrotouristique - Valorisation locale	Chambre d'Agriculture / Fichiers PAC / RGA	Selon disponibilités des sources

## I.4 - RENFORCER L'OFFRE EN MATIÈRE DE LOISIRS ET D'ANIMATION, POUR LES GAPENÇAIS COMME POUR LES TOURISTES

### Conclusions du Diagnostic

La fonction touristique et de loisirs exercée par la commune de Gap doit être complétée. Le rôle touristique de la ville de Gap est à faire valoir pour ses différentes fonctions : présence d'hébergement ou d'activités touristiques et de loisirs, offre de commerces, services et équipements à destination des touristes.

Gap joue aussi un rôle touristique spécifique pour l'ensemble du territoire par ses activités et équipements culturels, sportifs, commerciaux, de services et de réseaux de desserte qui irriguent l'ensemble des secteurs touristiques alentours.

### Enjeux

- ▶ Préserver la qualité des infrastructures naturelles qui font l'attractivité du territoire,
- ▶ Développer / diversifier, adapter et favoriser la montée en gamme des hébergements touristiques, notamment des hébergements de plein air, permettant d'évoluer vers un accueil «4 saisons»
- ▶ Conforter le potentiel d'accueil touristique et de loisirs du Plateau de Bayard,
- ▶ Développer l'offre de plein air de proximité et au delà : bords de Luye, projet de plan d'eau à la Tourronde.

### Orientations et objectifs du PADD

Dans la continuité des actions engagées, le projet municipal vise à renforcer l'attractivité et le rayonnement des sites à vocation de loisir et de tourisme, en mettant en valeur les grands espaces «Nature et Montagne» qui constituent des facteurs d'attractivité touristique important pour le territoire, tout en s'assurant que la qualité et la fonctionnalité de ces espaces soient préservées : Charance, Plateau de Bayard, Colline de Saint-Mens, itinéraires de randonnées....

La volonté de conforter / développer une offre d'hébergement et de services complémentaires de qualité sur le plateau de Bayard doit concourir à conforter le site dans sa vocation touristique pour les moyens et longs séjours.

Ainsi, le développement d'équipements autour du Centre d'Oxygénation du plateau de Bayard sera admise en portant une attention particulière à la qualité des aménagements.

Le développement et la diversification des hébergements touristiques est encouragée sur l'ensemble du territoire.

Les activités d'hôtellerie de plein air et parcs résidentiels de loisirs sont notamment confortées par l'identification des secteurs concernés et la mise en place de règles adaptées à ce type d'activité.

De même, la création d'hébergements touristiques, type gîte ou accueil à la ferme est favorisée, sous réserve de ne pas compromettre les conditions d'exploitation agricole et les paysages :

- possibilité de création d'hébergement en complément de l'activité agricole pour les exploitants professionnels,
- possibilité de réhabiliter, en zone naturelle ou agricole, d'anciens bâtiments intéressants d'un point de vue architectural ou patrimonial.

L'ambition municipale est également de créer une nouvelle offre à vocation de loisirs / plein air au sud de la commune, par l'aménagement d'un plan d'eau.

### Traduction réglementaire

#### Zonage

Les «grands sites» font l'objet d'un zonage N permettant de préserver et afficher leur caractère d'espaces naturels : Charance, Plateau de Bayard, Saint-Mens...

Le Domaine de Charance ainsi que le futur parc naturel des berges de la Luye font l'objet d'un zonage «Nq», permettant l'aménagement, en zone naturelle, d'équipements et installations publiques en vue de l'accueil, la prise en charge et l'information du public.

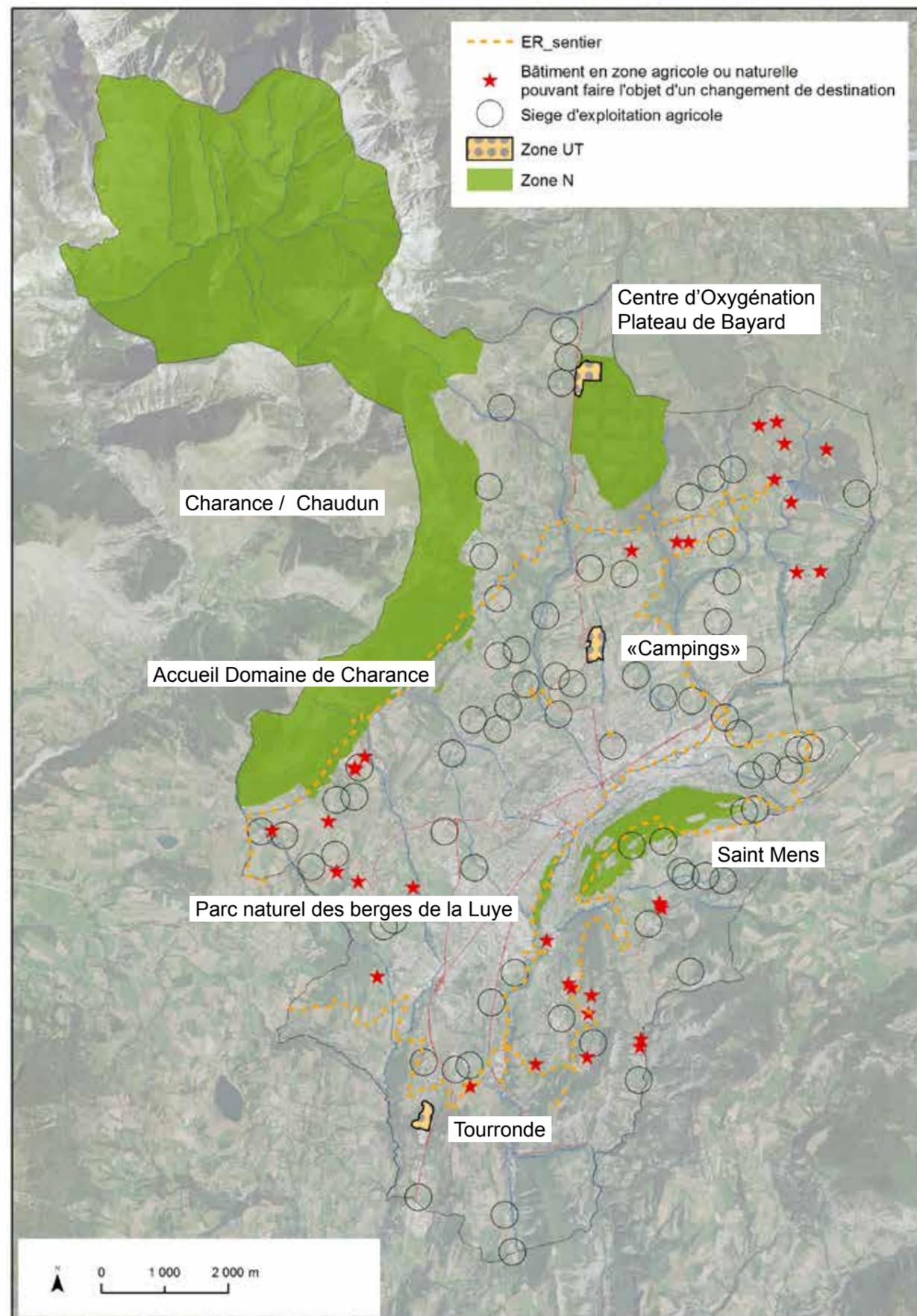
Des emplacements réservés sont inscrits aux documents graphiques pour permettre le bouclage du circuit pédestre, cyclable et cavalier dit des «Balcons du Gapençais» (itinéraire de près de 50km).

La zone UT correspond à des zones destinées au développement d'hébergements et d'activités touristiques, de loisirs et de plein-air. Dans les secteurs indicés « c »: seules les constructions et installations nécessaires à l'activité d'hôtellerie de plein air sont autorisées.

▶ 3 sites sont délimités : UT à Bayard pour environ 13,6 ha, UT à la Tourronde pour environ 8,6 ha et UT\_c correspondant aux campings de la route Napoléon pour environ 12,2 ha.

50 bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zone agricole ou naturelles sont identifiés par le règlement.

Et enfin, plus de 70 exploitations agricoles peuvent prétendre, sous conditions, au développement d'activités agrotouristiques en complément de leur activité principale.



## Règlement

En zone UT, sont admis sous conditions les constructions, usages des sols et natures d'activité suivantes : hébergement hôtelier et touristique et activités commerciales ou de services connexes, liées à l'exploitation du site (restauration, accueil, installations et équipements de loisirs et d'activités de plein air, commerce de location de matériel d'activités, produits régionaux...).

En zone UT\_c : sont admis les hébergements uniquement sous forme d'hôtellerie de plein air type campings / caravaning et parc résidentiel de loisirs.

Afin de préserver le caractère «naturel» des sites, le coefficient d'imperméabilisation est limité à 30% de la surface totale affectée à l'opération, les espaces paysagers devront représenter au moins 10% de la surface affectée à l'opération et seront organisés par unité de 20m<sup>2</sup> au minimum. Le règlement précise également que les cheminements, voiries, espaces de stationnement et limites séparatives doivent faire l'objet d'un accompagnement paysager. Un arbre de haute tige devra être planté pour 150 m<sup>2</sup> de terrain.

La hauteur des constructions est limitée pour les hébergements légers de loisir et assimilés à 6,50 m. Les autres constructions (type hôtellerie, bâtiments d'accueil...) voient leur hauteur limitée à 12m à l'acrotère, permettant de proposer des constructions jusqu'à R+2; à la fois économe en occupation foncière et dans un rapport d'échelle compatible avec l'environnement (bâtiments existants ou environnement boisé).



En zone A et N, la possibilité de créer des gîtes (relevant de la destination «habitation») est rendue possible. Dans ces zones est en effet admis le changement de destination des bâtiments repérés à l'inventaire annexé au règlement, sans modification du volume existant (préservation du patrimoine bâti).

En ce qui concerne les activités agrotouristiques, possibilité est offerte aux exploitants de développer une offre d'hébergement en complément de leur activité principale. Toutefois, leur nombre est limité et l'implantation encadrée, afin de s'assurer du caractère «accessoire» de l'activité et d'éviter un mitage au sein des terres à usage agricole.

Sont ainsi admis, les usages, affectations, constructions et activités à usage agrotouristique, sous réserve de constituer une activité complémentaire et accessoire à l'activité agricole et que l'exploitant habite sur place:

- dans la limite de 2 unités de 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher en ce qui concerne des constructions de type gîte rural; ou 6 emplacements + 1 bloc sanitaire en ce qui concerne un camping à la ferme; ou 2 installations légères types yourtes, cabanes, tipis... dans la limite de 35 m<sup>2</sup> de surface de plancher par unité (les mobil-home et caravanes ne sont pas autorisés).
- dans la limite de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher en ce qui concerne des activités culturelles ou pédagogiques autour de l'activité agricole (accueil du public).

**L'aménagement dans le bâti existant ou l'extension mesurée seront privilégiés sauf impossibilité technique ou sanitaire justifiée.**

**En cas de construction ou d'installation : implantation dans un rayon de 300m autour des bâtiments existants, sauf impossibilité technique ou sanitaire justifiée.**

## Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les recommandations générales en matière d'intervention sur le patrimoine bâti s'appliquent aux bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination repérés en zone agricole ou naturelle.

## Indicateurs de suivi pour l'évaluation de l'application du PLU

<b>Renforcer l'offre en matière de loisirs et d'animation, pour les gapençais comme pour les touristes</b>		
<b>Indicateur</b>	<b>Source de la donnée</b>	<b>Périodicité</b>
Évolution du nombre et types d'hébergement touristiques (hôtellerie, plein air, gîtes, agrotourisme...)	INSEE / fichiers SIREN / CCI / Office de Tourisme, maîtres d'ouvrages	Selon disponibilités des sources
Évolution du nombre et types d'activités de loisirs et plein air	INSEE / fichiers SIREN / CCI / maîtres d'ouvrages	Selon disponibilités des sources
Évolution de la fréquentation touristique	CCI / Office de Tourisme	Selon disponibilités des sources

## Axe II - ... à la qualité de vie préservée

### II.1 - PRÉSERVER LA QUALITÉ ÉCOLOGIQUE ET PAYSAGÈRE, GARANT DE L'IDENTITÉ GAPENÇAISE

A l'échelle du bassin de vie comme à l'échelle communale, la qualité du cadre de vie et de l'environnement s'avère une force fondamentale du territoire.

Le territoire bénéficie d'un capital naturel, agricole et paysager qu'il convient de préserver, valoriser avant tout pour garantir la qualité du cadre de vie des gapençais mais aussi pour maintenir l'attractivité du territoire.

Contrainte par son relief et victime de son attractivité, Gap doit relever le défi afin d'éviter banalisation et dégradation de son cadre de vie de «ville à la campagne».

### Un paysage façonné par la complexité de son socle géomorphologique favorisant une forte diversité des paysages

#### Conclusions du Diagnostic

Presque 80% du territoire est constitué d'espaces naturels ou agricoles. L'identité gapençaise est indéniablement marquée par la structure paysagère qui en découle.

Le territoire présente ainsi une association de vallée incurvée, d'un système de moraines successives de seuils et de coteaux adoucis sur fond de chaînes montagneuses.

L'impression paysagère générale est multiple, offrant à la fois une image urbaine très forte avec Gap et ses faubourgs mais aussi un cadre naturel et rural très présents au travers du maillage des territoires boisés et agricoles.

Les paysages gapençais sont très différenciés et peuvent être regroupés en 4 grands types :

#### Paysages de rivières et torrents

Physiquement peu visible, l'eau est néanmoins très présente par les traces qu'elle inscrit dans le territoire et la végétation qui s'établit à proximité. La Luye dans sa partie amont est physiquement peu visible, quasiment perceptible qu'au niveau de sa traversée du parc de la Pépinière. Au contraire, en aval, elle présente un lit majeur relativement important, de quelques dizaines à quelques centaines de mètres de large, fortement marqué par la présence de boisements hygrophiles.



Le Rousine a dans sa partie urbaine également été artificialisé et les espaces naturels riverains, réduits à leur plus simple expression.

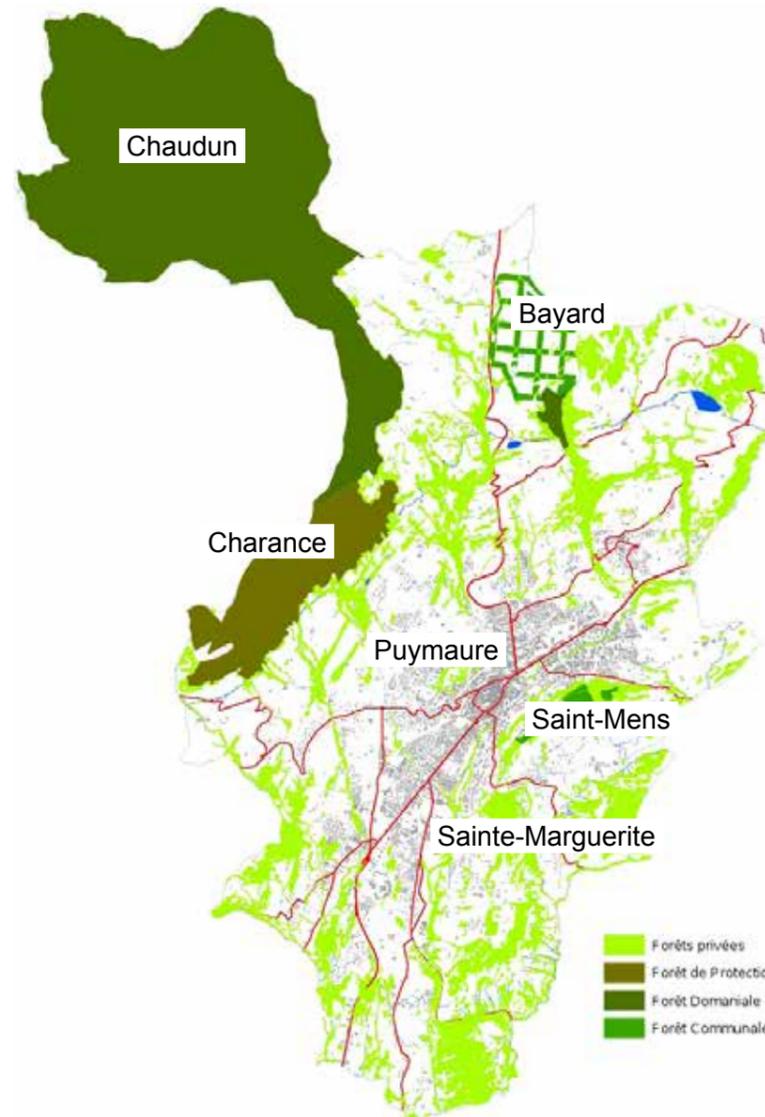
Les torrents drainant la Montagne de Charance, comme le Torrent de Malcombe, ont un profil moins marqué et moins profond.



Parfois ils sont domestiqués, ils accompagnent alors des chemins, des voies et donnent des ambiances assez rares à proximité d'un centre urbain. Puis, à mesure que la ville arrive, ils disparaissent. En bas, ils doivent rejoindre la Luye quelque part dans son réseau mystérieux sous le boulevard Pampidou.

#### Paysages naturels et végétalisés

Les éléments de reliefs marquent très fortement le paysage gapençais. Du fond de la vallée urbaine, ces entités surgissent en arrière-plan du paysage. La plus importante est évidemment la montagne de Charance qui culmine à 2316 m d'altitude.



Aux abords immédiats du centre urbain, le site de Puymaure, à quelques 830m d'altitude, domine la ville dense. Les collines de Saint-Mens, la colline de Sainte Marguerite et plus loin le Dôme de Remollon accrochent le regard à l'ouest de la commune.

Les grands espaces forestiers couvrent près de 4 000 hectares de surface, soit plus du tiers de la commune.

En lien avec ces grands espaces forestiers, les haies constituent un élément important, aussi bien sur le plan écologique que paysager, dans la mesure où elles participent à la structuration du territoire, tout en jouant le rôle de lien et de filtre visuel.

La plupart des haies conservées se retrouvent le long des chemins ruraux et parfois en séparation entre les parcelles agricoles. La préservation de ce type de structure de haies et boisements des contreforts morainiques est étroitement liée à la pente des terrains et leur instabilité, interdisant une mise en culture.

Ces haies larges participent aussi fortement à l'identité du territoire.

Parmi les structures végétales importantes, la station d'oxygénation du plateau de Bayard constitue une structure tout à fait particulière. Créé à partir d'un maillage orthogonal de bandes boisées, ce système avait pour vocation le maintien des sols en place. Très perceptible sur plan ou d'une vue aérienne, cette structure est moins imposante sur le terrain.



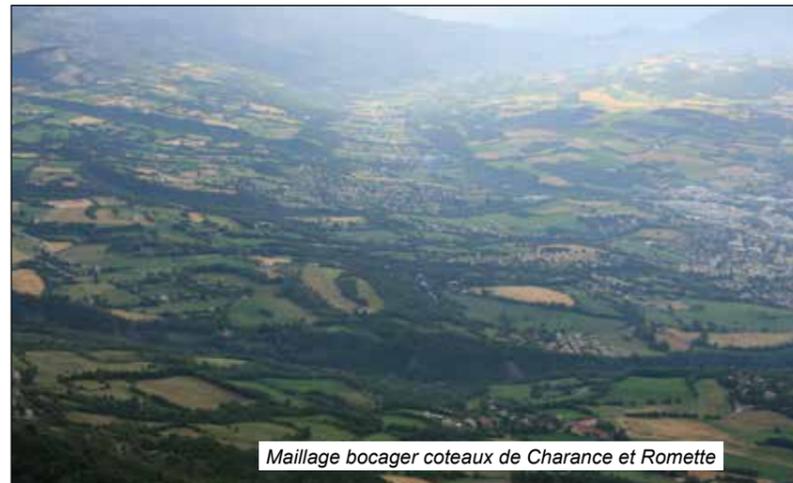
### Paysages bâtis

Voir «Orientation - Conforter l'identité des territoires, de l'urbain au rural».

### Paysages agricoles

Les espaces agricoles occupent plus du tiers de la surface globale communale. A noter une forte présence de bâti en zone agricole compte-tenu, en partie, d'une activité agricole passée importante (300 exploitations recensées en 1979).

L'espace agricole sur les terrasses et balcons (Charance, Bayard / Romette) se caractérise par un système bocager structuré par haies. Ces terrasses sont rythmées par les torrents et leurs boisements. Les parties basses de ces terrasses tendent à se faire «grignoter» par des développements urbains au contact de la plaine urbaine de Gap.



La plaine de Treschatel / Emeyères, «cachée» entre les collines, se caractérise plutôt par un espace ouvert. Ce secteur subit aussi mitage et étalement urbain.



## Enjeux

La commune de Gap bénéficie de paysages de qualité qu'il convient de préserver afin de conserver l'identité du territoire et son potentiel touristique. Les paysages se composent à la fois de paysages naturels, agricoles et urbains. Ils sont également perçus à travers les zones de transition paysagère.

Deux grands enjeux principaux se dégagent :

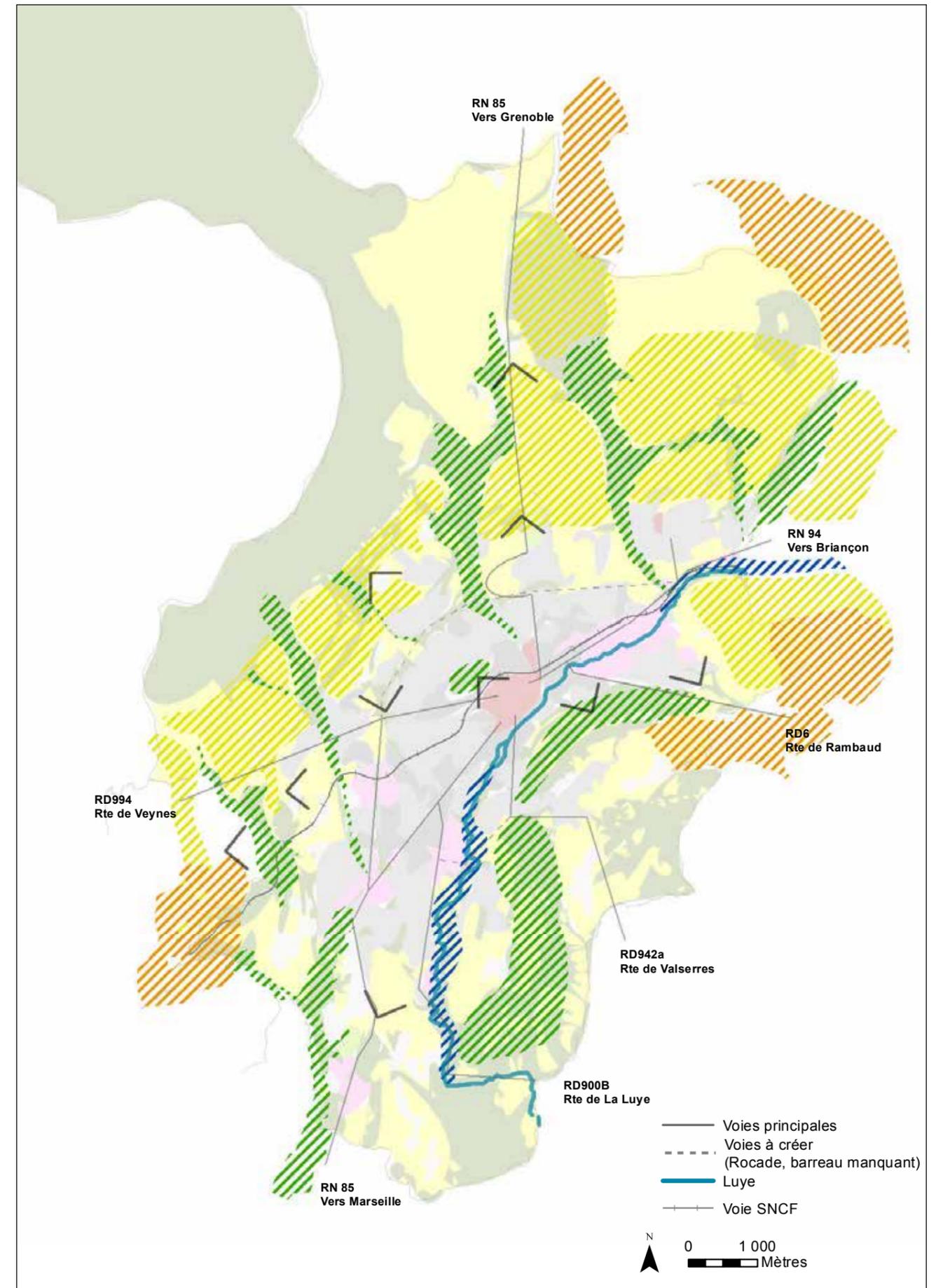
- ▶ Préserver :
  - les grands ensembles paysagers participant fortement à l'identité du territoire : terrasses morainiques (du seuil de la Freissinouse à la Rochette), torrents rythmant les terrasses en créant des liens végétalisés entre les sommets et la plaine, seuils marquant l'horizon (Freissinouse, Bayard),
  - les collines de l'Est gapençais constituant un écrin naturel et une transition avec l'ensemble du Dôme de Remollon,
  - les vues ouvertes sur le paysage et des coupures d'urbanisation perpétuant des relations physiques et visuelles entre grands territoires.
- ▶ Valoriser les abords de la Luye comme élément de composition urbaine et paysagère.

## Orientations et objectifs du PADD

Le PADD identifie les éléments structurants du paysage à préserver / valoriser :

- ▶ les paysages de «terrasses et seuils» de Romette, Bayard, Charance, La Garde, seuil de La Freissinouse... et leur structure bocagère,
- ▶ les plaines et plateaux remarquables (identifiés par le SCOT) : plaine de la Moutouse, plateau de la Freissinouse, plateau de Bayard / Manse,
- ▶ les paysages de «torrents» constitués de talwegs boisés,
- ▶ les collines : Puymaure, Saint-Mens, Sainte-Marguerite (y compris le maintien d'espaces ouverts par l'exploitation agricole).

-  Paysage agricole à préserver - Plainnes et plateaux remarquables
-  Paysage agricole à préserver - Terrasses, seuil, plateaux, structure bocagère
-  Paysage de talwegs et collines boisés à préserver
-  Valorisation des abords de la Luye
-  Vues à préserver



## Orientations d'Aménagement et de Programmation

L'OAP générale «Habitat» précise, en matière de qualité d'usage, architecturale et paysagère des projets, que les objectifs suivants doivent être poursuivis :

- traitement végétal approprié des limites et mise en oeuvre d'espaces de transition adaptés,
- harmonie architecturale et paysagère favorisant l'intégration de l'opération dans son environnement (une attention particulière sera portée au règlement des lotissements).

Les projets d'aménagements devront également prendre en compte la perception du «grand» paysage et favoriser des percées visuelles de qualité. Réciproquement, les secteurs visibles depuis les balcons, panoramas, entrées de ville et axes structurants devront faire l'objet d'aménagements qualitatifs minimisant leur impact visuel depuis le grand paysage.

## Traduction réglementaire

### Zonage

Les zones naturelles participent à la fois du paysage et du fonctionnement écologique du territoire.

Les zones naturelles «N» délimitent les grands ensembles composant le paysage naturel et végétalisé : montagne de Charance (1), Cirque de Chaudun (2), talwegs des principaux torrents et cours d'eaux (3), collines boisées : Saint-Mens (4), Sainte-Marguerite (5), Fontbonne (6), Puymaure (7), station d'oxygénation du plateau de Bayard (8). D'autres formations arborées significatives sont également classées en zone naturelle.

Aux abords de la future Rociade (9), ont été identifiés les secteurs qui auront vocation, après aménagement, à rester «naturels». Il pourra être proposé un maintien de milieu ouvert permettant les vues sur le grand paysage ou un accompagnement végétalisé de l'infrastructure.

Les haies constituent indéniablement une composante forte du paysage gapençais tout en jouant un rôle important dans le fonctionnement écologique du territoire. Les haies sont ainsi identifiées au titre de l'article L.151-23 du Code l'Urbanisme permettant de mettre en valeur, avant tout, leur intérêt écologique.

L'ensemble des éléments constitutifs de la «trame verte et bleue» (TVB) sont plus particulièrement identifiés au titre de leur intérêt écologique (L.151-23 du Code de l'urbanisme) mais participent, par leur nature (boisements, zones humides...) à la structuration paysagère communal.

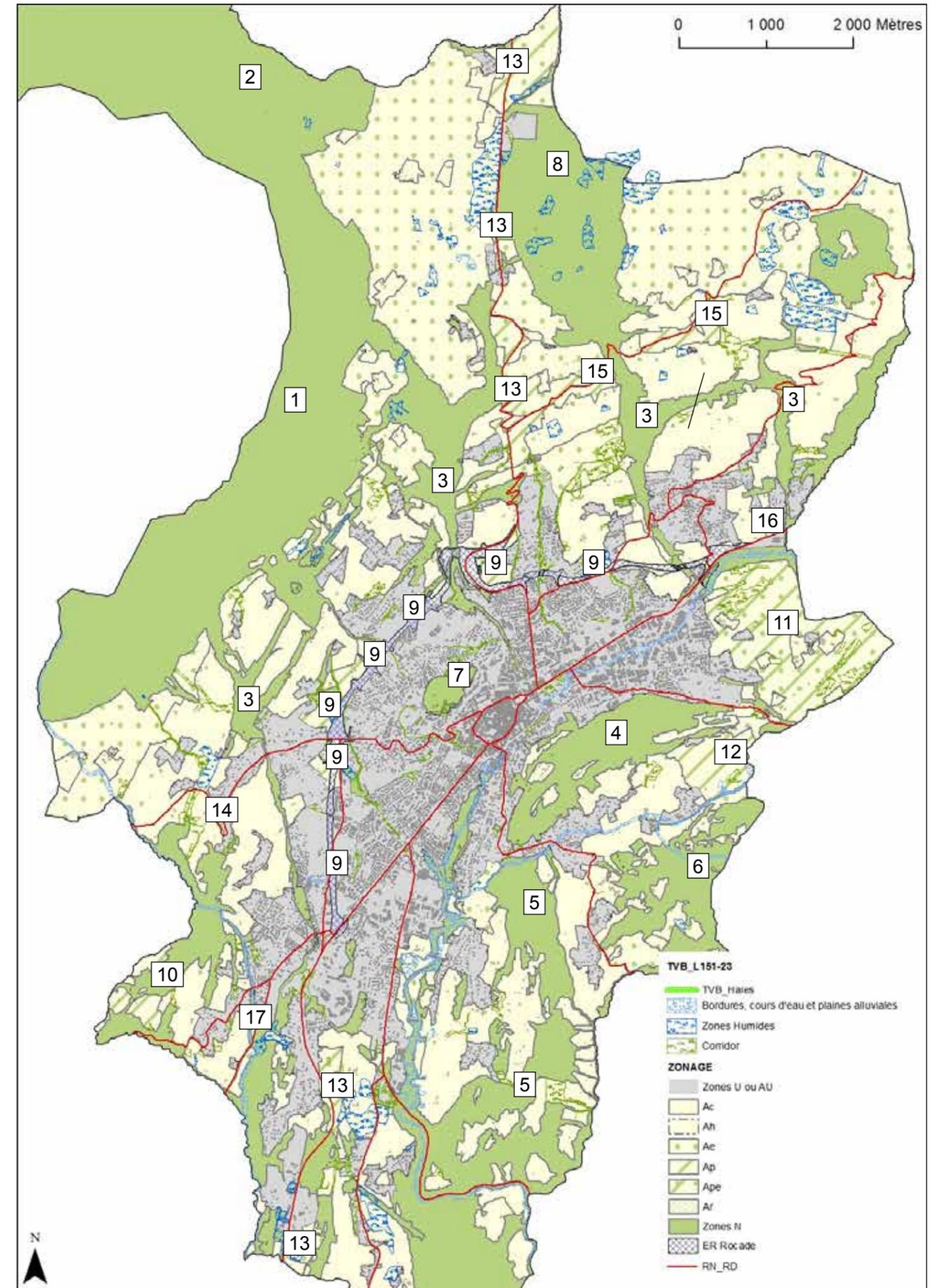
Espaces ouverts permettant les vues sur le grand paysage ou système bocager structurant, les zones agricoles jouent un rôle de lien entre les grands espaces naturels ou de filtre visuel.

Au sein des zones agricoles, il est identifié des secteurs «Ap» (ou «Ape» voir ci-après) correspondant aux sites :

- ▶ participant plus particulièrement de la structuration du paysage gapençais : plateau de la Freissinouse (10), plaine des Fauvins (11), plaine des Moutouses (12),
- ▶ ou marquant des points de vue sur le grand paysage aux abords des voies de circulation : abords de la future Rociade (9), de la RN85 (13), de la RD994 (14), de la RD944 (15), de la RN94 (16), RD46 (17).

Les secteurs «Ape» correspondent à des espaces agricoles à forte valeur paysagère et également à forte valeur écologique. Le règlement plus restrictif des secteurs «Ap» s'applique, il s'agit principalement d'un affichage de la «double qualité» des sites.

A noter également que les secteurs «Ae» délimitent les zones agricoles présentant un intérêt dans le fonctionnement écologique du territoire mais qui, par leur règlement, participent également de la préservation du paysage en limitant les possibilités de construction.



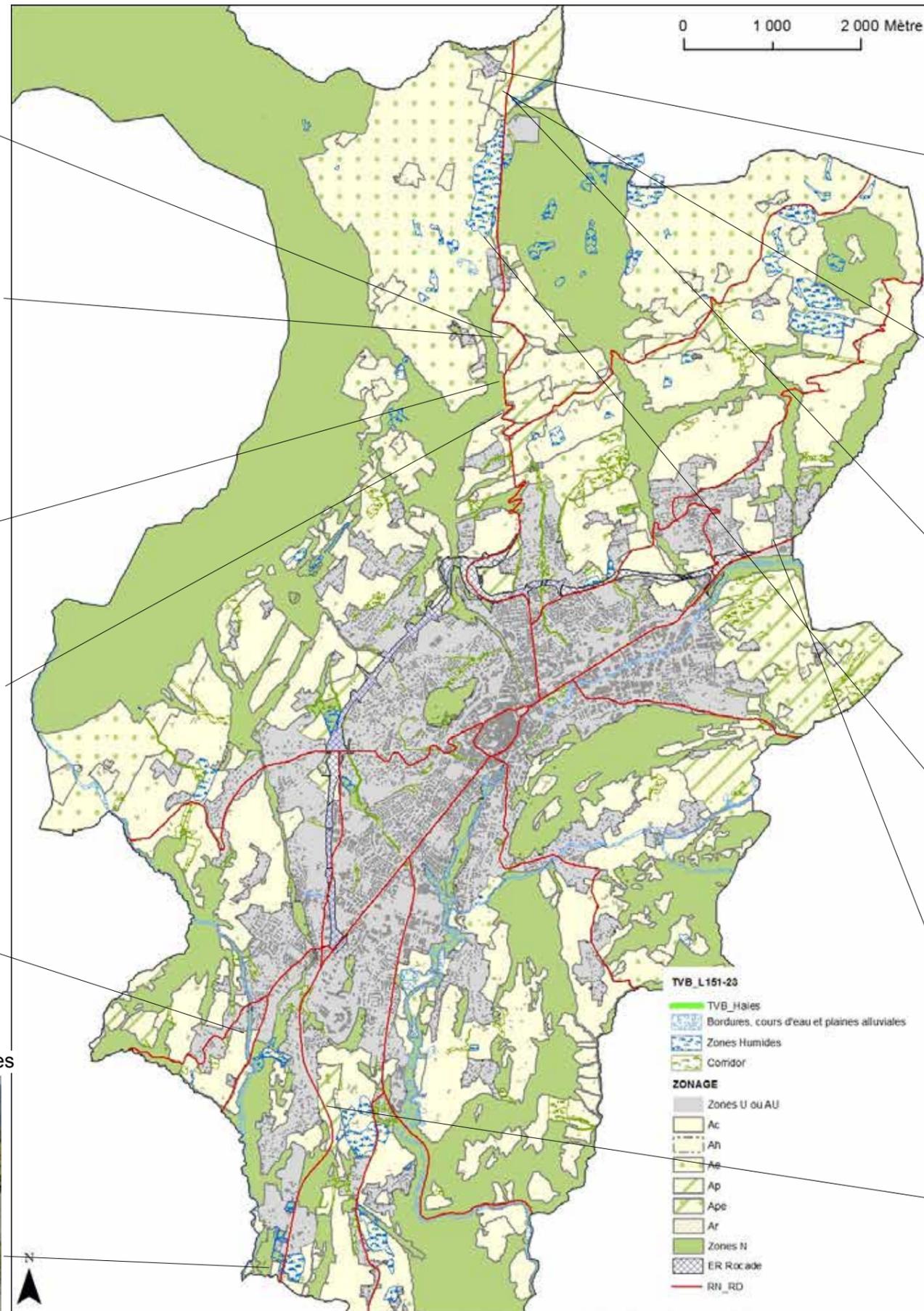
RN 85 - Descente Bayard



RD 46 - Route de Neffes



RN 85 - Plaine de Lachaup



0 1 000 2 000 Mètre

RN 85 - Plateau de Bayard



RN 85 - Romette



RN 85 - Tourronde



RD 944 - Terrasses de Romette - Manse



Abords Rodeade - Saint-Louis



Abords Rodeade - Avenue de Charance



Seuil de la Freissinouse



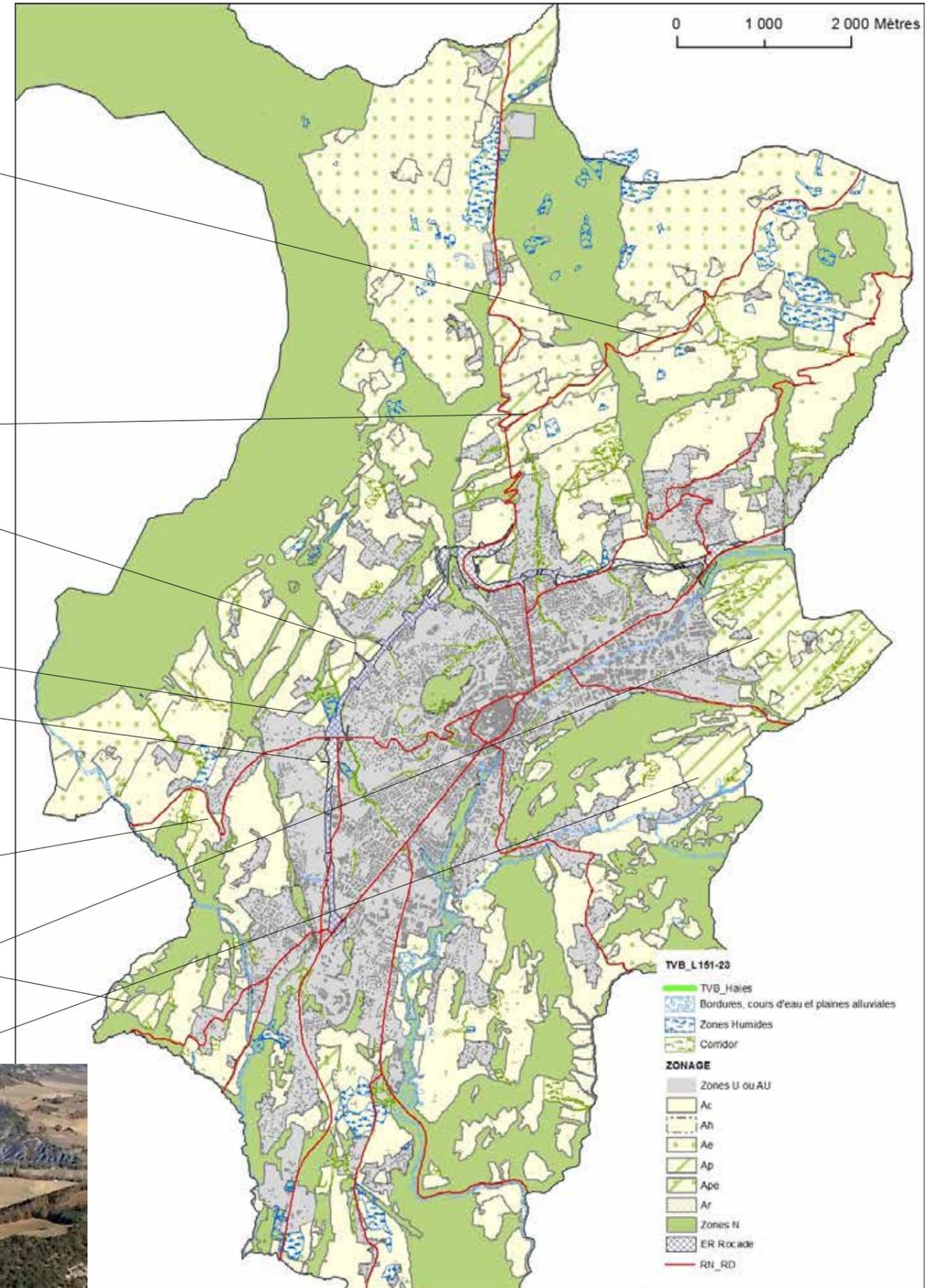
Abords Rodeade - Ferme de l'Hopital



Abords RD994



Plaine des Moutouses - Fauvins



## Règlement

### ► Dans les zones «Ap» :

Dans ces secteurs, la possibilité de construire est limitée aux installations techniques agricoles et aux constructions, installations nécessaires à des équipements collectifs lorsqu'ils sont nécessaires à la zone ou que leur localisation est impérative dans la zone pour raison technique ou économique, sous réserve d'un impact paysager négligeable en terme d'emprise au sol et de hauteur. L'emprise au sol des constructions est limitée à 100m<sup>2</sup> et la hauteur à 4m.

► Dans les zones «Ac», les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole sont autorisées sous conditions, ainsi que l'extension et les annexes des habitations pré-existantes.

Pour limiter l'impact sur le paysage, il est précisé : que l'aménagement dans le bâti existant sera privilégié, et qu'en cas de construction, la surface de plancher sera limitée en ce qui concerne les extensions et créations d'habitation et d'hébergement touristique, et l'implantation déterminée dans un rayon maximal de 300m autour des bâtiments existants (sauf impossibilité technique ou sanitaire justifiée) et accolée en ce qui concerne les extensions et annexes aux habitations.

► Dans les zones naturelles «N», les possibilités de constructions et d'installations sont limitées à la nécessité d'exploitation forestière et de stockage agricole ainsi que les constructions, installations nécessaires à des équipements collectifs lorsqu'ils sont nécessaires à la zone ou que leur localisation est impérative dans la zone pour raison technique ou économique.

► Dans les zones «A» et «N», la réhabilitation et le changement de destination de certains bâtiments identifiés sont également autorisés dans le volume existant, limitant ainsi les impacts paysagers et parfois permettant même de valoriser un patrimoine bâti rural ancien.

A noter que le changement de destination est soumis à l'avis de la Commission Départementale de la Préservations des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) en zone agricole et à celui de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et Sites (CDNPS) en zone naturelle, garde-fou supplémentaire pour s'assurer que la qualité paysagère du site ne sera pas altérée.

► Dans les zones «A» et «N», l'extension limitée des habitations pré-existantes à la date d'approbation du PLU est admise, mais encadrée : les extensions des bâtiments d'habitation seront accolées à l'existant, les annexes seront accolées au bâtiment existant ou implantées à proximité immédiate si impossibilité technique justifiée.

► Parallèlement aux enjeux écologiques développés ci-après, la volonté de préserver les éléments composant la trame verte et bleue, identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme, participe à la préservation de la structuration bocagère marquant le paysage gapençais.

► Les dispositions en matière d'implantation par rapport aux limites séparatives favorisent la constitution de transitions paysagères entre zones à vocation résidentielle et d'activité et zones agricoles ou naturelles : la distance comptée horizontalement entre tout point de la construction projetée et la limite parcellaire devra au moins être égale à 4m, ce retrait devra être constitué de plantations (haies arbustives ou boisées par exemple), de manière à préserver et mettre en valeur la limite entre les espaces urbanisés et leur environnement agricole et naturel.

## Gap, carrefour climatique et biologique

### Conclusions du Diagnostic

Carrefour climatique, Gap subit aussi bien les influences sub-méditerranéennes que continentales. Combinées à des altitudes entre 700 et plus de 2150 mètres, ce carrefour climatique a favorisé l'implantation et le maintien de certaines espèces qui se situent en limite d'aire de répartition et ce, aussi bien en matière floristique que faunistique.

Le territoire gapençais présente ainsi une grande richesse biologique reconnue par plusieurs dispositifs de protection et de connaissance des milieux naturels : Servitudes d'Utilité Publique au titre de la conservation du patrimoine naturel (sites naturels inscrits ou classés, forêts soumises à régime), Réserve Biologique, Zone Spéciale de Conservation (ZSC) et Zone de Protection Spéciale (ZPS) dans le cadre du réseau Natura 2000, et encore Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF).

La mosaïque des milieux participe, par ses multiples fonctionnalités, à la qualité biologique et écologique du territoire.

Certains de ces milieux exercent également un rôle majeur dans la prévention des risques naturels (par ex les zones humides comme «éponges» en cas d'inondation, les rus / ruisseaux / canaux comme exutoires des eaux pluviales, les boisements comme facteur de stabilité des terrains...).

Le bassin du Gapençais constitue une «cuvette» cernée par cinq entités naturelles : Au nord par l'extrémité Est du massif du Dévoluy et Ouest du massif des Écrins avec un espace de transition : le col Bayard. Au sud, par la Durance et le Dôme de Remollon qui s'étend au Sud-Est de Gap, jusqu'à la vallée de la Durance.

Cette configuration constitue une situation de carrefour biologique et révèle une fonction propre aux espaces naturels Gapençais : assurer les échanges entre les grands massifs des Écrins et du Dévoluy et assurer le transit de la faune et des eaux vers la Durance, via la Luye et le Rousine.

Les espaces concernés par ces corridors sont le plus souvent structurés autour des réseaux «bleus» et «verts», notamment les torrents et coteaux boisés, les zones humides, bandes boisées, bosquets, haies, pelouses, landes...

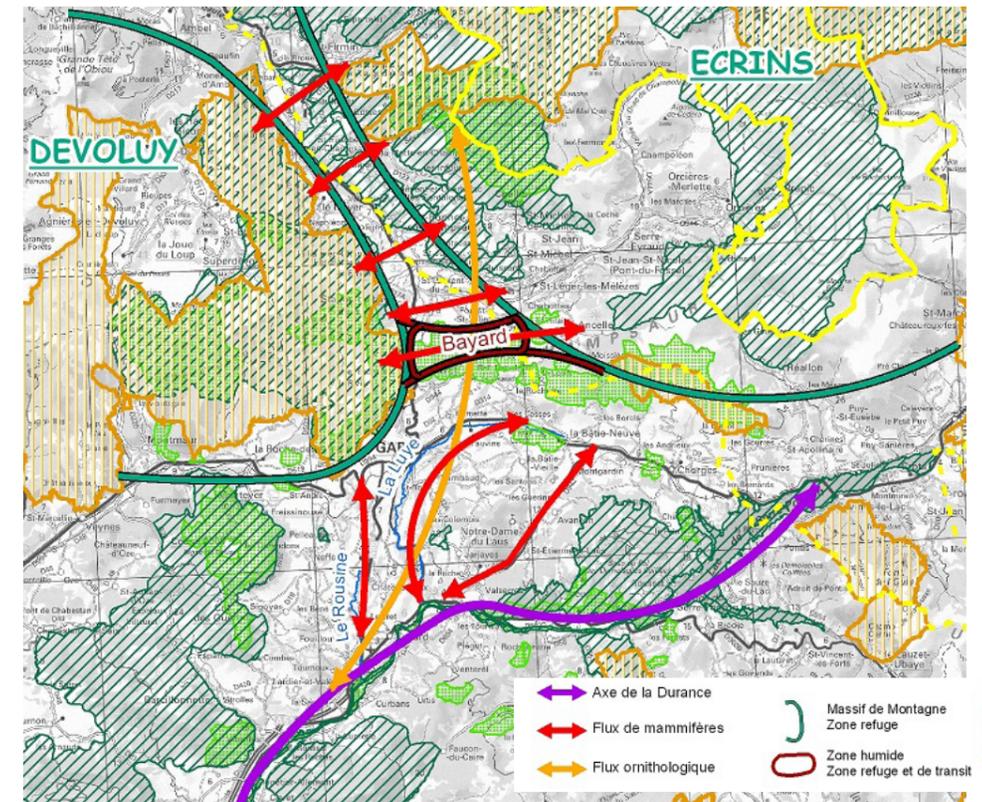


Schéma spatial des espaces naturels, agricoles et forestiers - CETE Méditerranée - Mars 2008

## Enjeux

La commune de Gap est au carrefour des diversités biologiques et climatiques. Deux grands enjeux principaux se dégagent :

- ▶ maintenir les grands équilibres actuels notamment par la préservation des espaces remarquables, noyaux écologiques essentiels pour la reproduction, le repos, le nourrissage de nombreuses espèces : Chaudun, plateau de Bayard / Manse, la mosaïque de milieux des plaines de Treschatel / Emeyères...
- ▶ assurer la continuité des échanges entre les «espaces cœur de vie», dont le transit s'établit obligatoirement par les éléments structurels de la commune : cours d'eau, haies, bosquets, espaces agricoles...

## Orientations et objectifs du PADD

Le projet municipal s'engage à maintenir la qualité du fonctionnement écologique et biologique du territoire en définissant une Trame Verte et Bleue afin :

- d'identifier et protéger les grands réservoirs de biodiversité et les zones humides,
- de préserver, mettre en valeur et favoriser un maillage du réseau écologique par la prise en compte des corridors écologiques y compris en milieu urbain et péri-urbain.

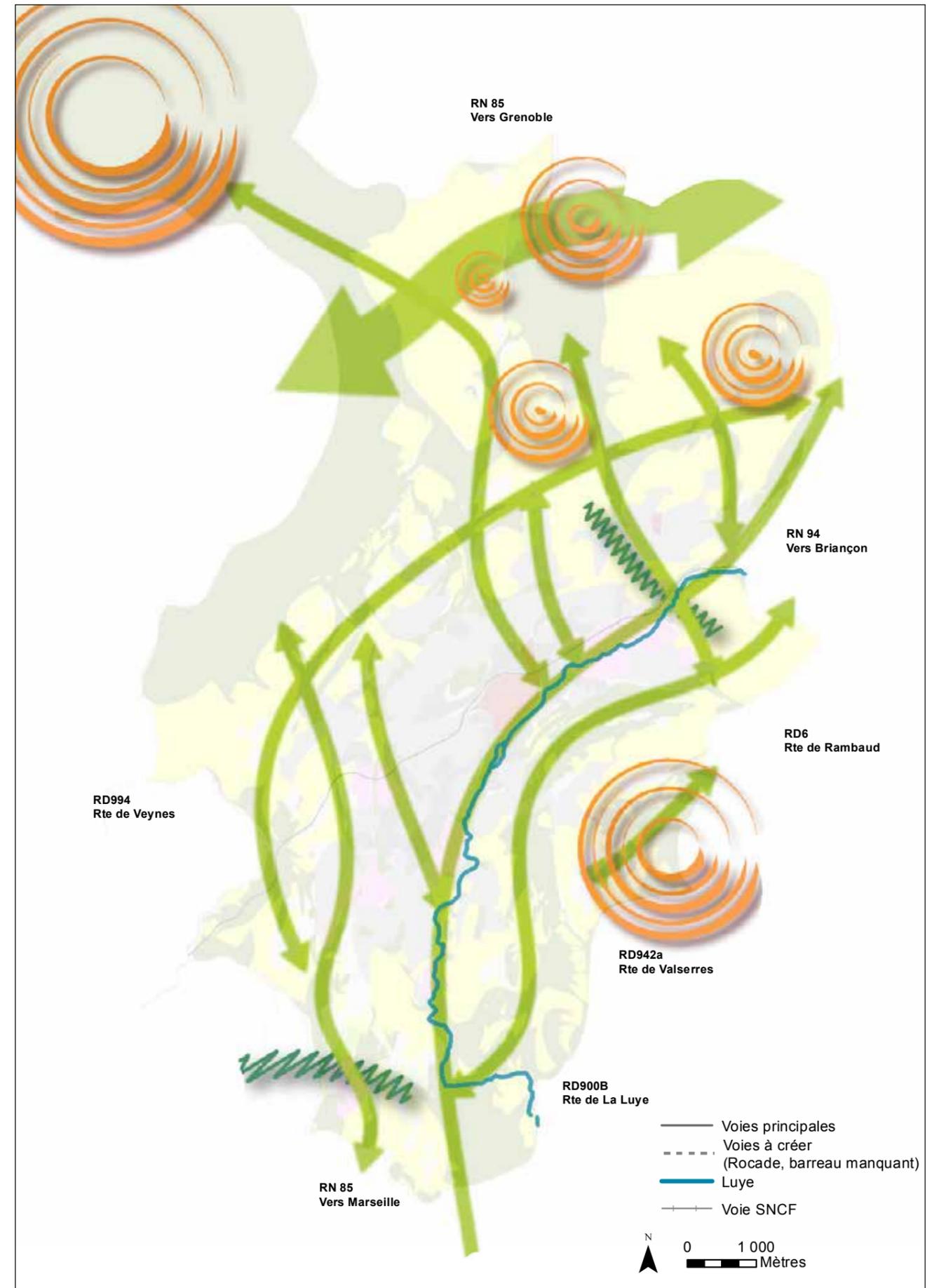
Les espaces agricoles, par leur structure bocagère et le maintien d'espaces ouverts, sont également reconnus pour leur rôle indéniable en tant qu'«habitat» et dans les processus d'échanges à l'échelle du territoire élargi.

Des espaces de respiration / coupures d'urbanisation sont identifiés afin de garantir la continuité et la fonctionnalité écologique entre Gap et Romette et sur la Plaine de Lachaup.

## Orientations d'Aménagement et de Programmation

En complément des dispositions réglementaires (voir ci-après), les OAP de secteurs rappellent systématiquement le principe d'un traitement végétal à créer ou à conforter en limites de zone, participant ainsi au maintien voire au renforcement du réseau écologique environnant.

-  Maintien et préservation des corridors écologiques et paysagers
-  Préservation et conservation des espaces "cœur" de vie biologique
-  Coupures vertes à préserver



## Traduction réglementaire

### Zonage

► Les zones naturelles «N» concernent plus particulièrement :

au titre des réservoirs de biodiversité :

- (1) la forêt domaniale de Chaudun, abritant la réserve biologique du Bois du Chapitre, et la zone de protection spéciale (ZPS) du Bois du Chapitre (au titre de la Directive «Oiseaux»)
- (2) la montagne de Charance et notamment sa forêt de protection, également identifiée avec Chaudun comme Zone Spéciale de Conservation (ZSC) dans le cadre du réseau Natura 2000 (Directive «Habitat») et Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF),
- (3) les forêts domaniales et communales de Bayard, y compris les espaces ouverts entre la structuration boisée,
- (4) les collines boisées de Saint - Mens (forêt communale), (5) de Sainte Marguerite et les contreforts du Colombis (6),

au titre de corridors fonctionnels :

- (7) les grands talwegs et bordures de cours d'eau boisés.

Les zones naturelles «N» représentent près de 4898 ha.

► Au sein des espaces agricoles, les secteurs «Ae» ou «Ape» délimitent des zones agricoles présentant un intérêt dans le fonctionnement écologique du territoire tels que :

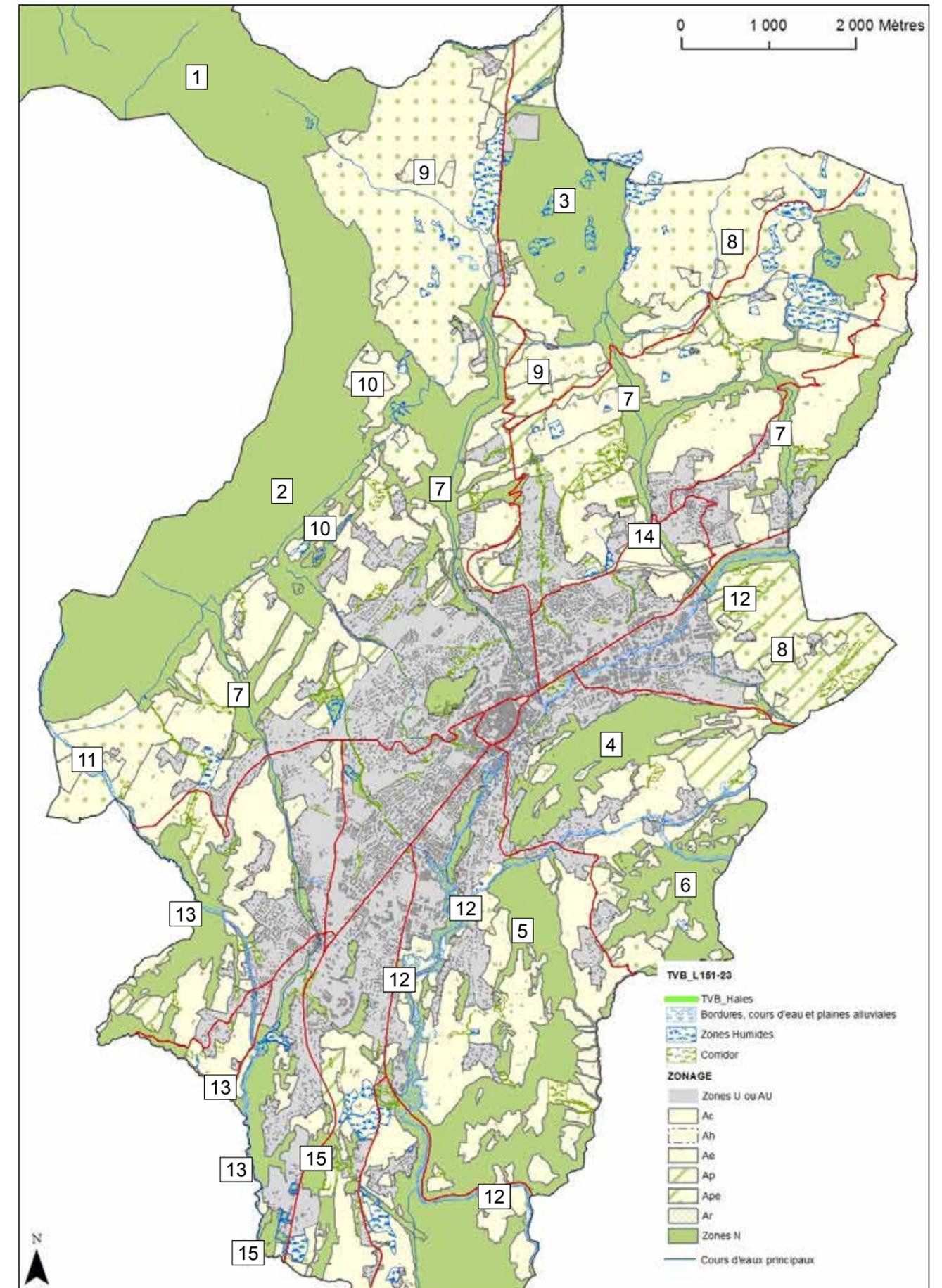
- les espaces ouverts en continuité des grands «réservoirs de biodiversité» naturels reconnus au titre de Natura 2000 ou d'une ZNIEFF : Plateaux et versants de Manse (8) et de Bayard (9), versants de Charance (10), Seuil de la Freissinouse (11),
- les espaces permettant les échanges entre les grands réservoirs de biodiversité locaux et les connexions à l'échelle du territoire élargi entre le Massif des Ecrins et le Dévoluy (9), entre Bayard et la Durance par l'Ouest via les versants de Charance (10) (11) et le Rousine (13) ou par l'Est via les versants de Manse et la Plaine de Treschatel (8), la Luye (12) et les collines boisées (4) (5) (6).

Rappelons que les secteurs «Ape» correspondent à des espaces agricoles à forte valeur paysagère et également à forte valeur écologique.

Les zones agricoles «Ae» et «Ape» représentent près de 1800 ha.

► Des espaces de respiration / coupures d'urbanisation sont identifiés afin de garantir la continuité et la fonctionnalité écologique entre :

- Gap et Romette (14) : zones agricoles ou naturelles. Le projet d'aménagement de la future Rocade devra prendre en compte et permettre de rétablir les connexions existantes
- sur la Plaine de Lachaup (15) : au sud, zones naturelles et agricoles entre la zone d'activité communale et celle de Chateaufieux ; et au nord : zones naturelles / agricoles et zone à vocation touristique, de loisirs et de plein air, dont l'aménagement devra favoriser le maintien des connexions existantes.

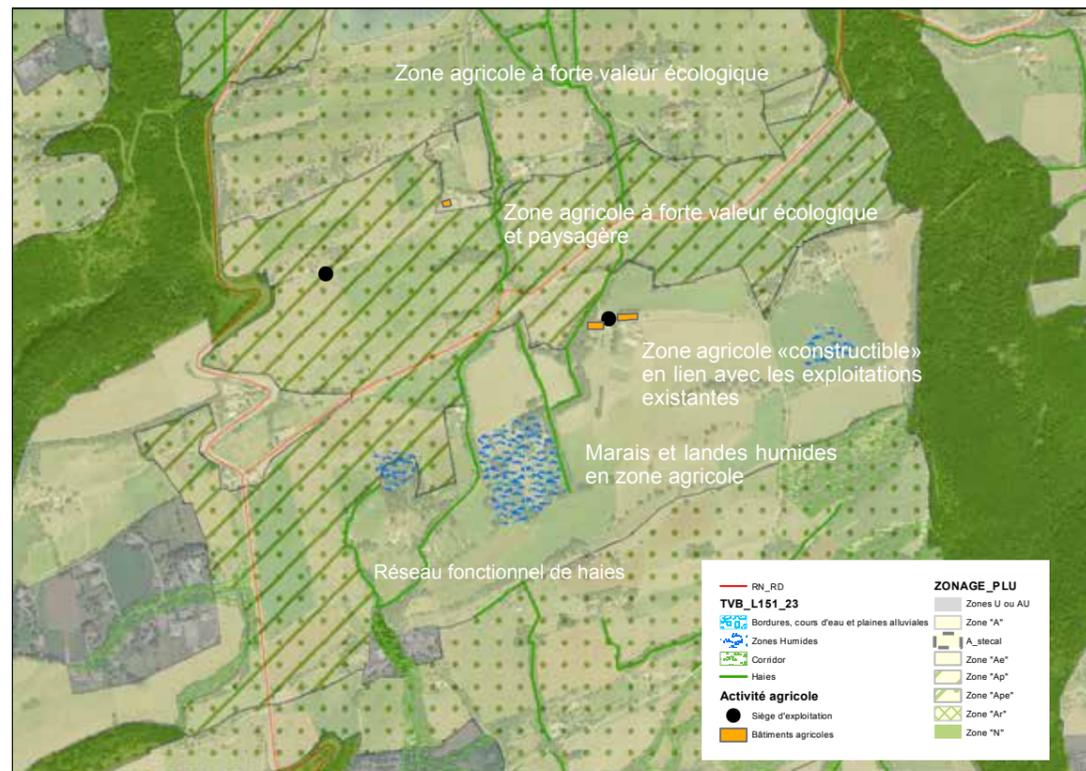


► Dans les zones agricoles mais aussi dans les zones urbaines et à urbaniser, une sur-trame au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme permet d'identifier et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques. L'ensemble de ces éléments constitue la «Trame verte et Bleue» du territoire.

Ces sites et secteurs ont été identifiés d'après les inventaires et référentiels du Conservatoire d'Espaces Naturels PACA, du Conservatoire Botanique National Alpin, des ateliers issus de l'étude du schéma spatial de protection et de gestion des espaces naturels, agricoles et forestiers de la commune de Gap (CETE Méditerranée - 2008) et complétés par analyse orthophotographique. Ont été repérés :

- des zones humides de bas-fond en tête de bassin, mégaphorbiées ou ponctuelles, marais, landes humides de plaines et de plateaux, surfaces aquifères (pour environ 189 ha),
- des bordures, cours d'eau et plaines alluviales (pour environ 141 ha),
- des haies (pour environ 103km), boisements, pelouses, prairies, garrigues et autres formations arborées identifiées comme ayant un potentiel fonctionnel écologique (pour environ 154 ha).

Exemple :



Bordure de cours d'eau et plaine alluviale

Pelouse, prairie, garrigue permettant les échanges entre le cours d'eau et la zone forestière

Formation arborée significative en zone urbanisée : habitat, refuge, nourrissage



## Règlement

► Dans les zones agricoles «Ac» et naturelles «N», les possibilités de constructions, d'installations étant relativement contraintes (distance maximale d'éloignement voire accollement...), les impacts en matière de fonctionnement écologique du territoire sont limités.

► Dans les zones «Ae», plus particulièrement identifiées au titre de leur valeur écologique, la possibilité de construire est limitée aux constructions et installations techniques ayant pour vocation la valorisation agronomique des sols (irrigation, serres...) et aux constructions / installations nécessaires à des équipements collectifs lorsqu'ils sont nécessaires à la zone ou que leur localisation est impérative dans la zone pour raison technique ou économique.

► Dans les zones «Ap», plus particulièrement identifiées au titre de leur valeur paysagère / et les zones «Ape» prenant également en considération leur valeur écologique : les mêmes possibilités sont offertes que dans les zones «Ae» sauf que l'impact paysager des constructions et installations doit être «négligeable» (par ex : systèmes d'irrigation). Ainsi, l'emprise au sol des constructions est limitée à 100 m<sup>2</sup> et la hauteur à 4m.

► Les dispositions relatives au «Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions» et plus particulièrement des «éléments constitutifs de la trame Verte et Bleue» poursuivent un objectif de préservation / confortement du fonctionnement écologique du territoire. Le règlement précise ainsi dans toutes les zones :

- Concernant les éléments identifiés au titre de «zones humides» et «bordures de cours d'eau / plaines alluviales» :

Les affouillements et les exhaussements, les dépôts divers et tous travaux contrariant le régime hydrologique existant, sont interdits, à l'exception des constructions et installations, travaux ou aménagements soumis aux conditions particulières suivantes :

- les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (cheminements piétonniers, cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants, mobilier destiné à l'accueil ou l'information du public, postes d'observation de la faune ... ) ;
- les travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles ;
- les installations d'intérêt général ou celles déclarées d'utilité publique, liées à la sécurité, à la salubrité, aux réseaux, lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.

Les zones humides et bordures de cours d'eau sont ainsi particulièrement protégées tout en laissant la possibilité à des aménagements ou travaux d'être réalisés notamment pour restaurer ou mettre en valeur ces sites.

- Concernant les éléments identifiés au titre de «corridor» et les «haies» :

Les corridors et haies identifiés au document graphique doivent être préservés.

- A ce titre, les constructions, les aménagements, les travaux réalisés sur les terrains concernés ou en limite de ceux-ci, doivent être conçus de manière à préserver la fonctionnalité de ces ensembles.
- des aménagements pourront être admis sous réserve d'être adaptés et nécessaires au projet et compensés par des plantations restituant ou améliorant la fonctionnalité écologique initiale.

Les corridors font ainsi l'objet de prescriptions visant à leur préservation, leur reconstitution ou leur amélioration.

► Pour faciliter les circulations de la petite faune, les dispositions relatives aux «clôtures» précisent qu'aux

abords de la «Trame Verte et Bleue», celles-ci devront être perméables.

► Les dispositions en matière d'implantation des constructions, en précisant que toute construction devra être implantée à au moins 6m du bord d'un cours d'eau, favorisent évidemment les déplacements des espèces mais participent également à la maîtrise du risque hydraulique en cas d'événement climatique exceptionnel, en évitant la création d'obstacles dans la zone d'expansion du cours d'eau.

► Les dispositions en matière de traitement paysager participent à la constitution d'une multitude de petites zones de refuge, d'habitat et de nourrissage dans les secteurs bâtis: les espaces paysagers devront représenter au minimum 5% de la surface affectée à l'opération d'ensemble le cas échéant, et 10% des lots individuels. Ces espaces sont constitués par un ensemble composite de végétaux, plantes, arbustes, arbres... présentant un taux de couverture d'au moins 50% du sol. Le règlement précise également que les espaces plantés seront panachés et constitués de diverses essences locales, les persistants sont limités au 1/3 des compositions.

### Indicateurs de suivi pour l'évaluation de l'application du PLU

<b>Préserver la qualité écologique et paysagère, garant de l'identité gapençaise</b>		
<b>Indicateur</b>	<b>Source de la donnée</b>	<b>Périodicité</b>
Impact des opérations sur la préservation des éléments de la TVB	Ville de Gap Autres maîtres d'ouvrages	Au gré des opérations
Suivi des opérations d'aménagement / construction et de leurs impacts : - en zone naturelle - en zone agricole Ae / Ap / Ape	Ville de Gap - Urbanisme Autres maîtres d'ouvrages	Au gré des opérations
Suivi des actions coucourant à la réhabilitation / valorisation de la TVB	Ville de Gap Autres maîtres d'ouvrages	Au gré des opérations

## II.2 - CONFORTER L'IDENTITÉ DES TERRITOIRES, DE L'URBAIN AU RURAL

### Conclusions du Diagnostic

Une double identité, rurale et urbaine, s'impose indiscutablement sur le territoire communal.

La «Plaine de Gap» couvre l'espace urbain et ses faubourgs, jusqu'à la future rocade et un peu au-delà. Le fond de vallée est plutôt caractérisé par l'implantation d'un bâti dense et d'habitat collectif, où coexistent également les plus anciens lotissements de la commune (Rochasson / Bonneval, Fontreyne...).

Les extensions périphériques consistent, le plus souvent, en une juxtaposition de lotissements isolés, construits au gré des opportunités foncières et notamment de déprise agricole aux portes de la ville.

Une certaine hétérogénéité caractérise le tissu urbain : centre historique, «grands ensembles», expressions architecturales aux volumes complexes (boulevard Pompidou), et dans les quartiers dominés par l'habitat individuel : large mixité architecturale, de forme et de matériaux... degrés d'aménagements paysagers variables.

La «ruralité» s'affirme au fur et à mesure qu'on s'éloigne du centre structuré en fond de vallée et des grands axes de communication. Les anciens hameaux se sont vus confortés, mais parfois par des opérations de type pavillonnaire dont l'organisation et l'architecture tranche avec l'identité rurale des lieux. Des «poches» de bâti lâche sont également éparpillées au sein de l'espace rural.

### Enjeux

L'enjeu principal réside dans l'affirmation du caractère et de l'identité des quartiers, par la mise en place de règles et orientations favorisant structuration ou restructuration respectueuse du tissu historique mais aussi de son environnement :

- affirmer les espaces de centralité par la constitution d'un front bâti dense, continu le long des voies offrant services, commerces, équipements..., tout en ménageant des espaces de respiration,
- renforcer le caractère périurbain en extension immédiate de centre-ville par la constitution de noyaux urbains et pôles de proximité, tout en assurant la transition entre espace rural et centre urbain,
- préserver / valoriser l'identité villageoise autour des hameaux historiques (organisation du bâti, architecture, transitions espaces bâti / espaces naturels...),
- valoriser les éléments patrimoniaux participant à l'histoire des lieux (sites, bâtiments, ouvrages...),
- rendre plus lisible la limite entre espace bâti et espace naturel par la constitution, par exemple, de haies paysagères en frange, de manière à souligner les silhouettes bâties et dessiner les limites de l'urbanisation.

### Orientations et objectifs du PADD

Le PLU affirme l'identité des territoires en définissant des intensités et des caractéristiques adaptées selon les secteurs :

- ▶ densité et mixité fonctionnelle en coeur de ville ou à proximité des axes structurants (habitat collectif, équipements, commerces et services), confortement et densification du tissu résidentiel,
- ▶ densité intermédiaire en péri-urbain permettant une diversité des formes d'habitat (du petit collectif à l'individuel dense),
- ▶ densité plus lâche à vocation d'habitat individuel, dans les hameaux et secteurs ruraux.

Sur certains secteurs, il sera privilégié des opérations de type «greffe villageoise», proposant une organisation bâtie proche de l'habitat rural ancien avec un objectif de qualité architecturale et de préservation d'une identité villageoise : extension du centre-bourg de Romette, extension du hameau rural de Treschatel notamment.

Un inventaire a été réalisé afin de repérer les bâtiments qui pourront faire l'objet d'un changement de destination et d'une réhabilitation (sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site), permettant ainsi la valorisation du patrimoine bâti ancien intéressant.

### Orientations d'Aménagement et de Programmation

L'OAP générale «Habitat» définit les densités attendues et formes urbaines à privilégier, en cohérence avec l'identité, le caractère des quartiers existants ou à créer :

- ▶ en zone UA, «noyau urbain» : zone dense et multifonctionnelle, pas d'objectifs de densité : la réalisation d'immeubles de gabarit jusqu'à R+6 est privilégiée en zones UA1 et UA2, et R+2 / R+3 en centre bourg de Romette ( zone UA3),
- ▶ en zone UB et AUb, les «grands ensembles»: l'objectif de densité est défini à 40 logts à l'hectare, permettant la réalisation d'immeubles de gabarit R+3 à R+4, en fonction du contexte environnant,
- ▶ en zone UC et AUc, les «extensions péri-urbaines»: l'objectif de densité est défini à 25 logts à l'hectare, permettant la réalisation d'un habitat individuel groupé ou intermédiaire dense jusqu'au petit collectif R+2,
- ▶ en zone UD et AUd, les «hameaux» : l'objectif de densité est défini à 15 logements à l'hectare, permettant la réalisation d'un habitat individuel de type rural : bâtisse cossue ou corps de ferme (jusqu'à R+2).

Plus particulièrement sur le hameau de Treschatel et en extension immédiate du coeur de Romette, il est défini des OAP de secteur privilégiant la mise en oeuvre de «greffes villageoises».

Il est ainsi préconisé la réalisation d'un espace de centralité, autour duquel les opérations doivent s'implanter, rappelant les coeurs de hameaux organisés autour d'une place, lavoir, école... La notion de greffe villageoise prend son sens au niveau de la forme et de l'organisation urbaine attendues : bâtisses cossues, implantées selon un ordonnancement organisé (alignement, continuité ou pas du bâti...).

Les OAP de secteur, systématiquement, préconisent un traitement végétal, à créer ou renforcer, aux franges des secteurs à urbaniser.

L'orientation relative à la «préservation / valorisation du patrimoine bâti» vise en outre à maintenir et même conforter la qualité esthétique de bâtiments qui, par leur spécificité architecturale, participent de la qualité patrimoniale du tissu urbain. Ainsi, le respect du rythme, des proportions, des couleurs, l'emploi de matériaux et techniques adaptées est préconisé pour toute intervention dans le cadre de réhabilitation ou d'extension.

L'OAP «patrimoine» identifie plus particulièrement des ensembles urbains homogènes, à l'identité marquée (organisation du bâti, période de construction caractéristique...) ou encore des bâtiments témoins de l'histoire industrielle de la commune (ateliers, usines, moulins, scieries...) et enfin un inventaire du «petit patrimoine».

Les recommandations générales en matière d'intervention sur le patrimoine bâti s'appliquent également aux bâtiments repérés en zone agricole ou naturelle comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

## Traduction réglementaire

### Zonage

4 grands types de secteurs sont ainsi définis :

#### **- le centre historique et ses extensions immédiates : zone UA**

La zone UA correspond au noyau historique de la ville et ses extensions immédiates. 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 rues, places.

Elle est divisée en 3 sous secteurs :

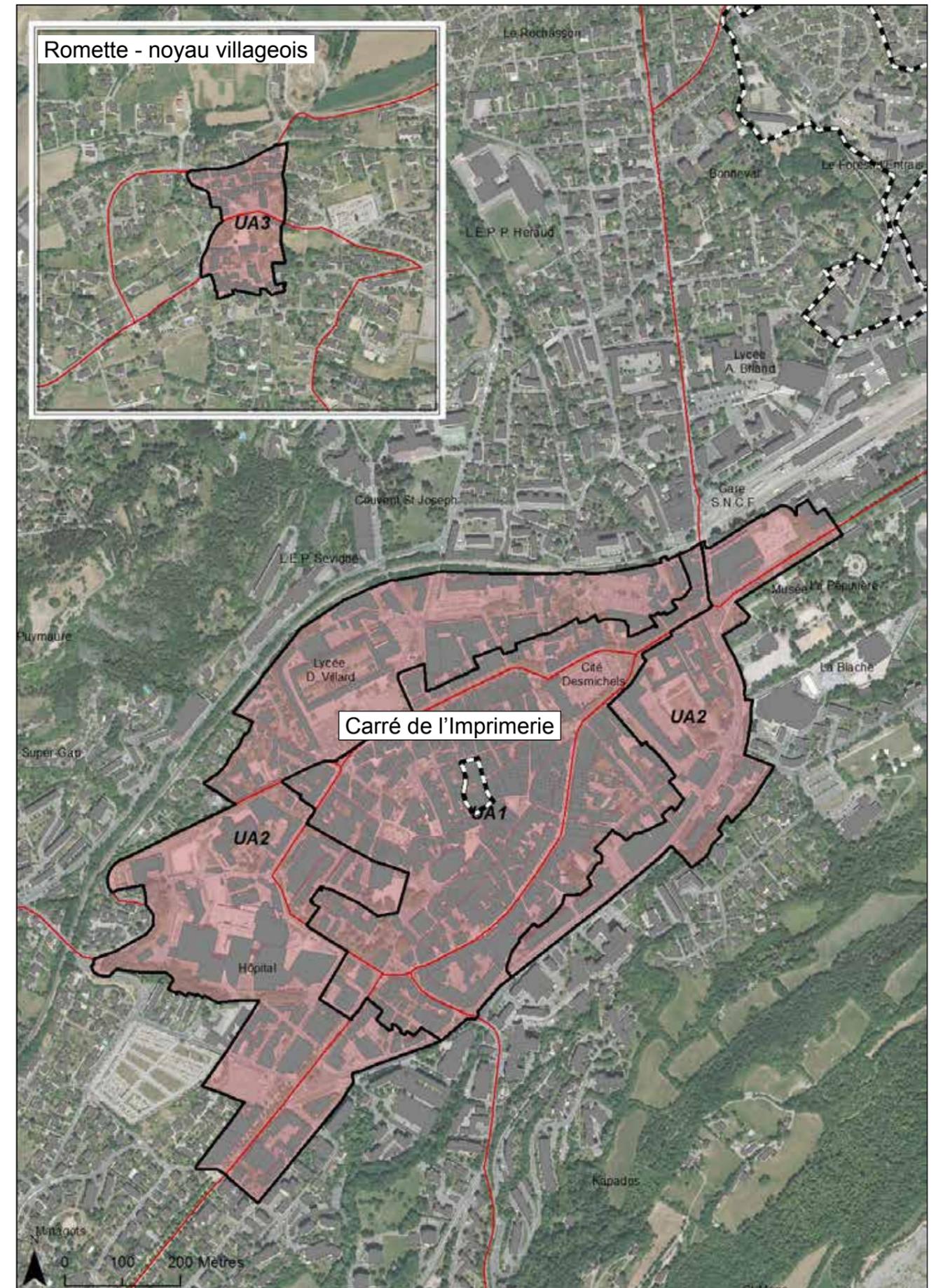
► la zone UA1 correspondant au centre historique de Gap. Les bâtiments s'implantent à l'alignement, en ordonnancement continu. Les hauteurs varient, en général, de R+2+combles jusqu'à R+4.



► la zone UA2 correspondant aux boulevards urbains ceinturant le centre ancien. Les bâtiments s'implantent à l'alignement, en ordonnancement continu. Les hauteurs varient en général de R+4 à R+6. A noter la particularité du haut du Boulevard Pompidou, qui affiche des bâtiments aux volumes plus complexes, créant un ordonnancement continu sur les premiers niveaux lesquels s'élèvent ensuite très haut en retrait.



► la zone UA3 correspondant au noyau villageois de Romette. Les bâtiments s'implantent à l'alignement, autour des espaces publics. Les hauteurs sont en général de R+2+combles.



### - les «grands ensembles» en périphérie immédiate du centre ville : zone UB et AUb

La zone urbaine UB couvre les «grands ensembles» périphériques au centre-ville, à dominante d'habitat collectif. Il y est également implanté de grands équipements publics ou d'intérêt collectif.

Les bâtiments s'implantent en retrait des voies / espaces publics et proposent des hauteurs importantes, R+4 à R+6 en général et même jusqu'à R+9 sur le quartier de Beauregard.

Ces quartiers denses bénéficient en général d'une bonne accessibilité au centre ville (réseau de transport urbain et proximité des axes cyclables de fond de vallée) et disposent d'équipements et services à proximité.

Kapados, Beauregard,



Haut - Gap



Les zones UB\_q délimitent plus particulièrement les secteurs accueillant des équipements publics ou collectifs rayonnants (Pôle patinoire / conservatoire / pépinière; Pôle de la Polyclinique; Plaine sportive et d'enseignement de Fontreyne..).

Les zones à urbaniser «AUb» sont délimitées en continuité ou à proximité des zones UB existantes, d'axes de communication majeurs (route des Eyssagnières, future Rocade, RN85, rue des Silos), du réseau de transports urbains et de pôles d'équipements et de services.

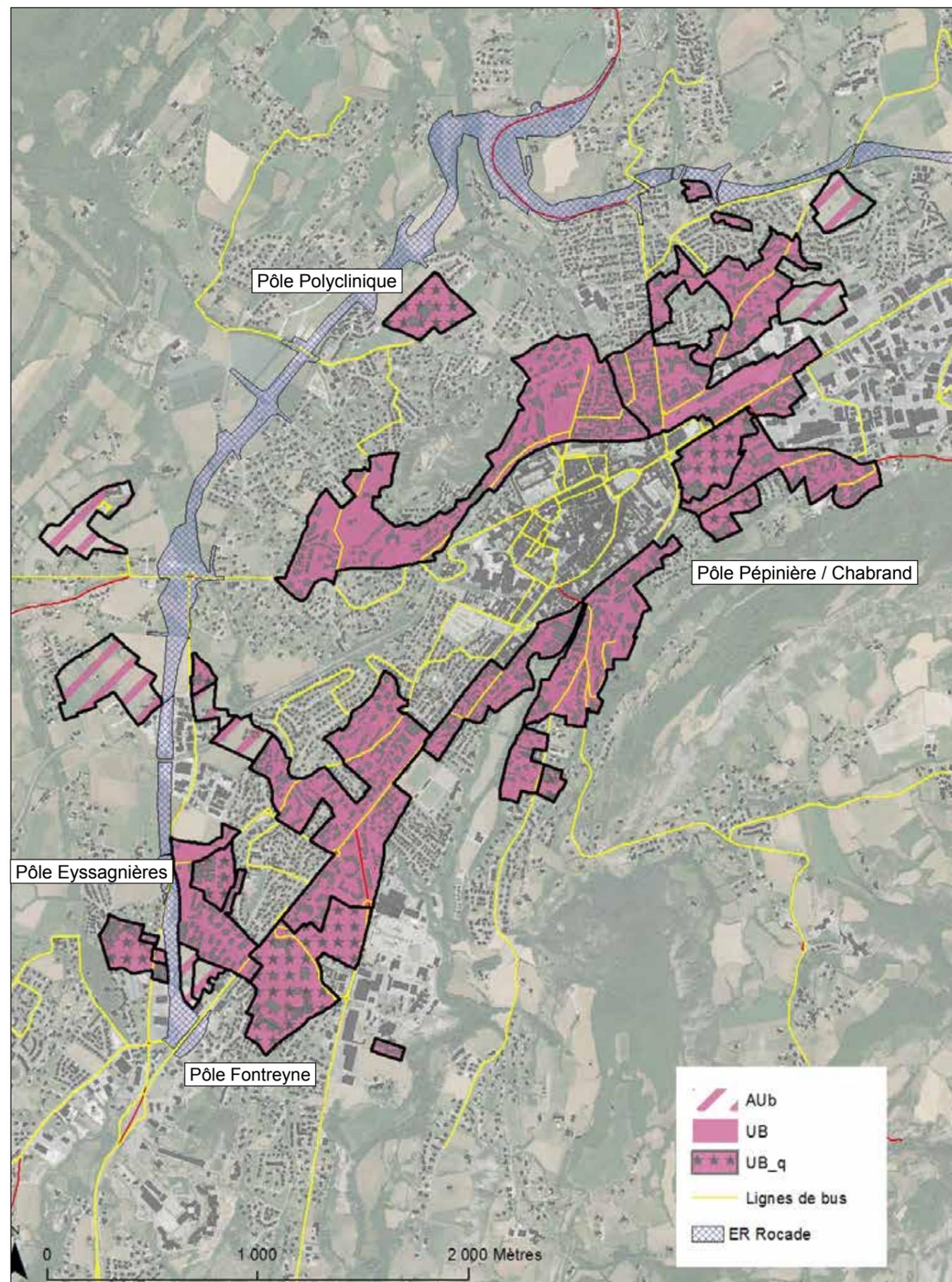
Une zone AUb est délimitée sur le secteur de la Ferme de l'Hôpital, permettant la constitution d'un véritable coeur de quartier au sein de l'une des zones de développement les plus importantes de la commune.

Une zone AUb est délimitée à proximité du Pôle du Conseil Départemental, site de Saint-Louis permettant la densification de l'entrée de ville Ouest. Le secteur bénéficie d'une bonne accessibilité vers l'extérieur et le centre-ville (desserte Rocade, parc relais navette express). L'accueil de bâtiments de l'ordre de R+3 / R+4 est possible dans un rapport d'échelle bâtie (Site de Saint-Louis et futures archives) et de paysage compatible avec le contexte environnant. Le maintien d'un milieu agricole ouvert devant le site favorise les perspectives sur le grand paysage.

Une zone AUb est délimitée aux abords de la rue des Silos, permettant le développement d'une zone d'habitat dense à proximité immédiate du centre-urbain et des zones d'activités de l'Est de la ville

Pour mémoire, des espaces préférentiels pour l'implantation de commerces de proximité sont identifiés en zone UB, afin de conforter / développer des pôles de centralité, de quartier (Saint Roch, Marronniers...).

*Voir «1.3 - Favoriser et Organiser le Développement économique : artisanal, commercial et agricole».*



### **- les extensions périurbaines : zones UC / AUc**

La zone UC correspond aux quartiers résidentiels périphériques, à dominante d'habitat individuel ou intermédiaire, où la densification du tissu bâti peut être favorisée.

Ces quartiers, situés en « première couronne » du noyau urbain bénéficient du réseau de transports urbain. La future rocade permettra en outre une accessibilité renforcée pour les secteurs qui sont aujourd'hui plus éloignés. Quelques quartiers (Rochasson, Fontreyne) proposent en leur cœur commerces et services de proximité mais la plupart ont une vocation purement résidentielle.

Ces quartiers présentent des densités et une offre d'habitat diversifiée : de la maison individuelle au petit collectif R+2.

#### Exemple de cohabitation entre diverses opérations / densités : Chabanas

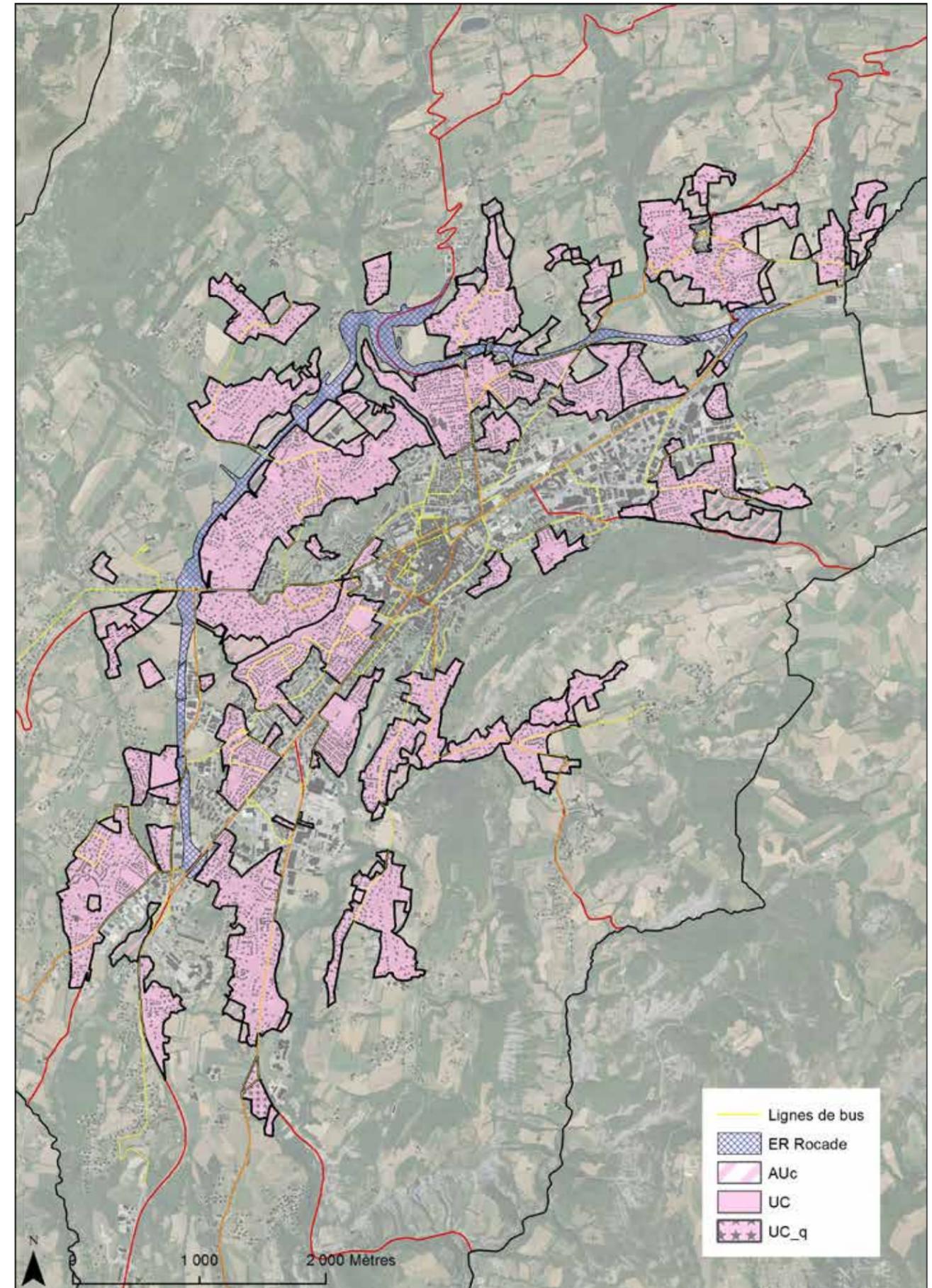


Les zones à urbaniser «AUc» sont délimitées en continuité des zones UC existantes, et bénéficieront donc également du réseau de transports urbains.

Une zone UC\_q délimite plus particulièrement l'aire d'accueil des gens du voyage des Argiles. Elle représente environ 4 ha.

Pour mémoire, des espaces préférentiels pour l'implantation de commerces de proximité sont identifiés en zone UC, afin de conforter / développer des pôles de centralité, de quartier (Rochasson, Fontreyne...)

*Voir «1.3 - Favoriser et Organiser le Développement économique : artisanal, commercial et agricole».*



### - les hameaux : zones UD / AUd

La zone UD correspond à des zones à dominante d'habitat individuel, constituées en général autour d'anciens hameaux ou disséminées en zone rurale.

Hormis quelques cas de hameaux historiques, les bâtiments, souvent des maisons individuelles, sont plutôt implantés isolément sur de grandes parcelles.

La plupart des secteurs sont desservis par le réseau de transport en commun. La densification du tissu bâti peut y être favorisée.

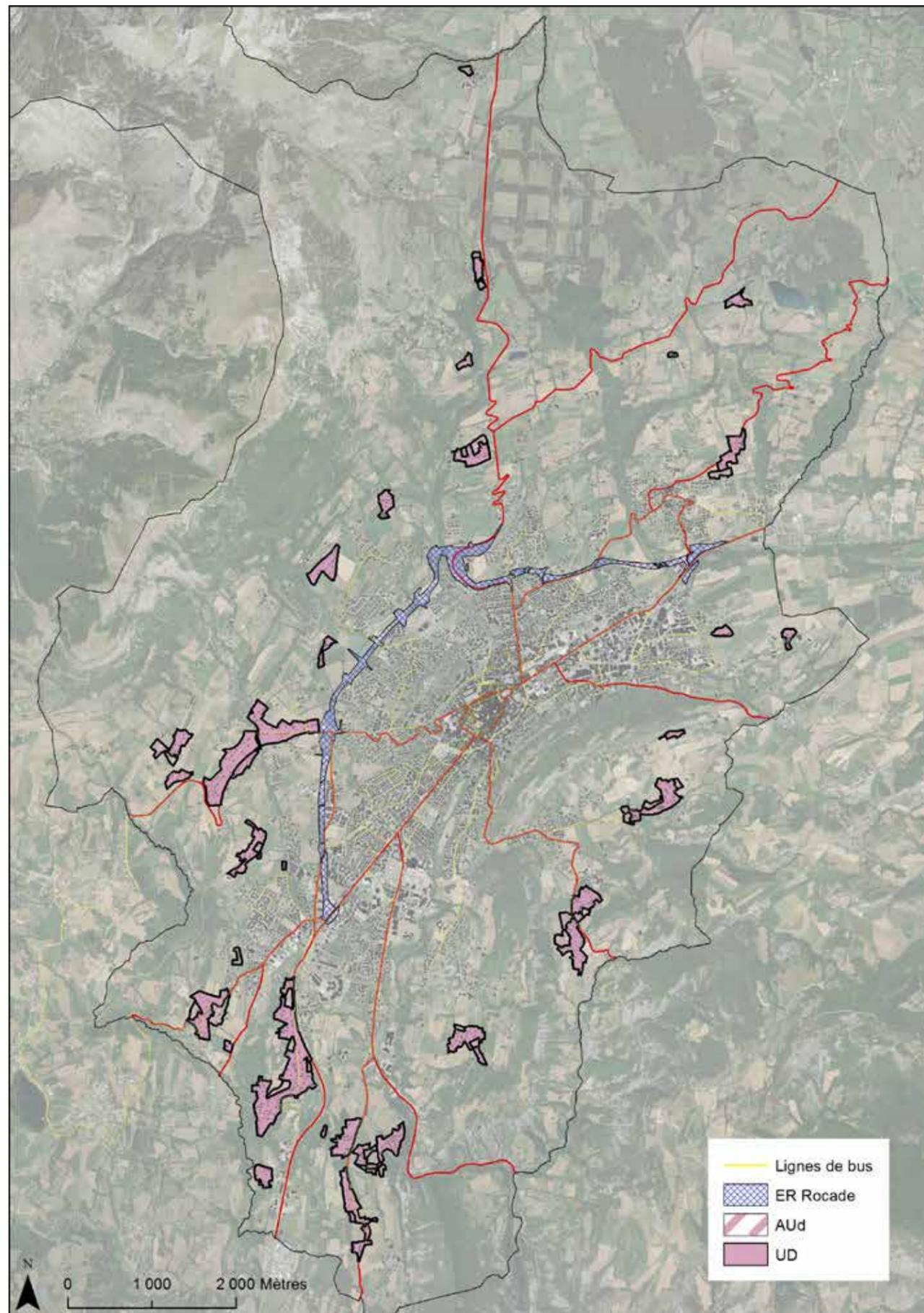
Treschatel



Les Hauts de Sainte Marguerite



Les zones à urbaniser «AUd» sont délimitées en continuité des zones UD existantes.



### - les secteurs à capacité d'accueil limitée : zones UH

La zone UH correspond à des zones à dominante d'habitat individuel (hameaux pour la plupart ou extension péri-urbaine pour certaines), où la densification du tissu bâti devrait être favorisée.

Cependant, le niveau d'équipement public actuellement existant sur ces secteurs n'est pas suffisant pour accueillir un nombre important d'opérations. Une urbanisation de capacité limitée peut néanmoins être admise, au cas pas cas, en fonction des caractéristiques des équipements existants.

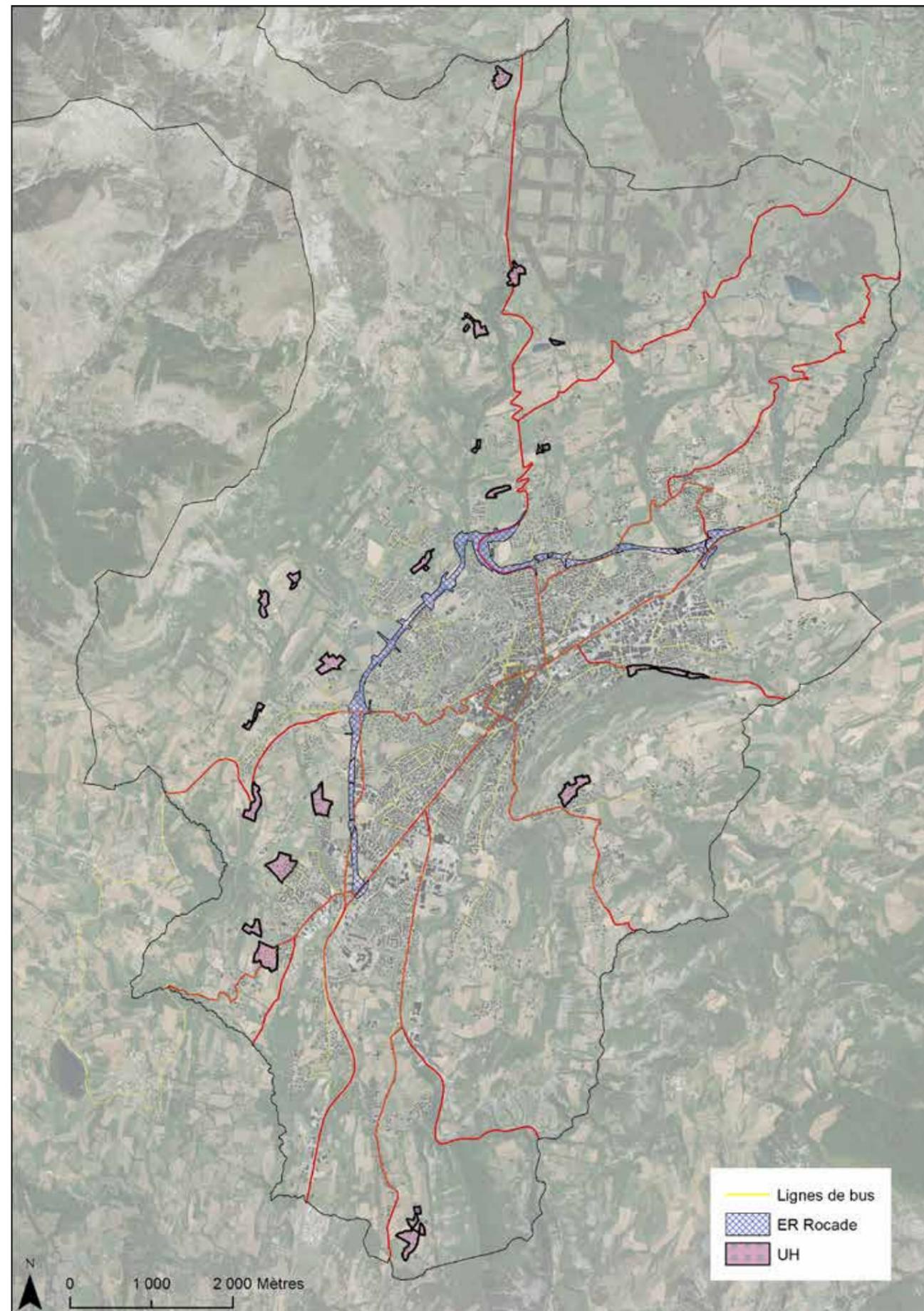
Dans certains cas, c'est l'absence des réseaux d'évacuation des eaux usées et pluviales, en zone de risque glissement de terrain, qui empêche le développement de projets.

C'est le cas par exemple aux Fareaux, à Chauvet, Les Mannes, le Clot de Charance, Les Bumats...

Localisés en «bout» de réseaux, certaines zones peuvent connaître des insuffisances en matière de desserte en eau potable et donc en défense incendie, mais aussi en électricité.

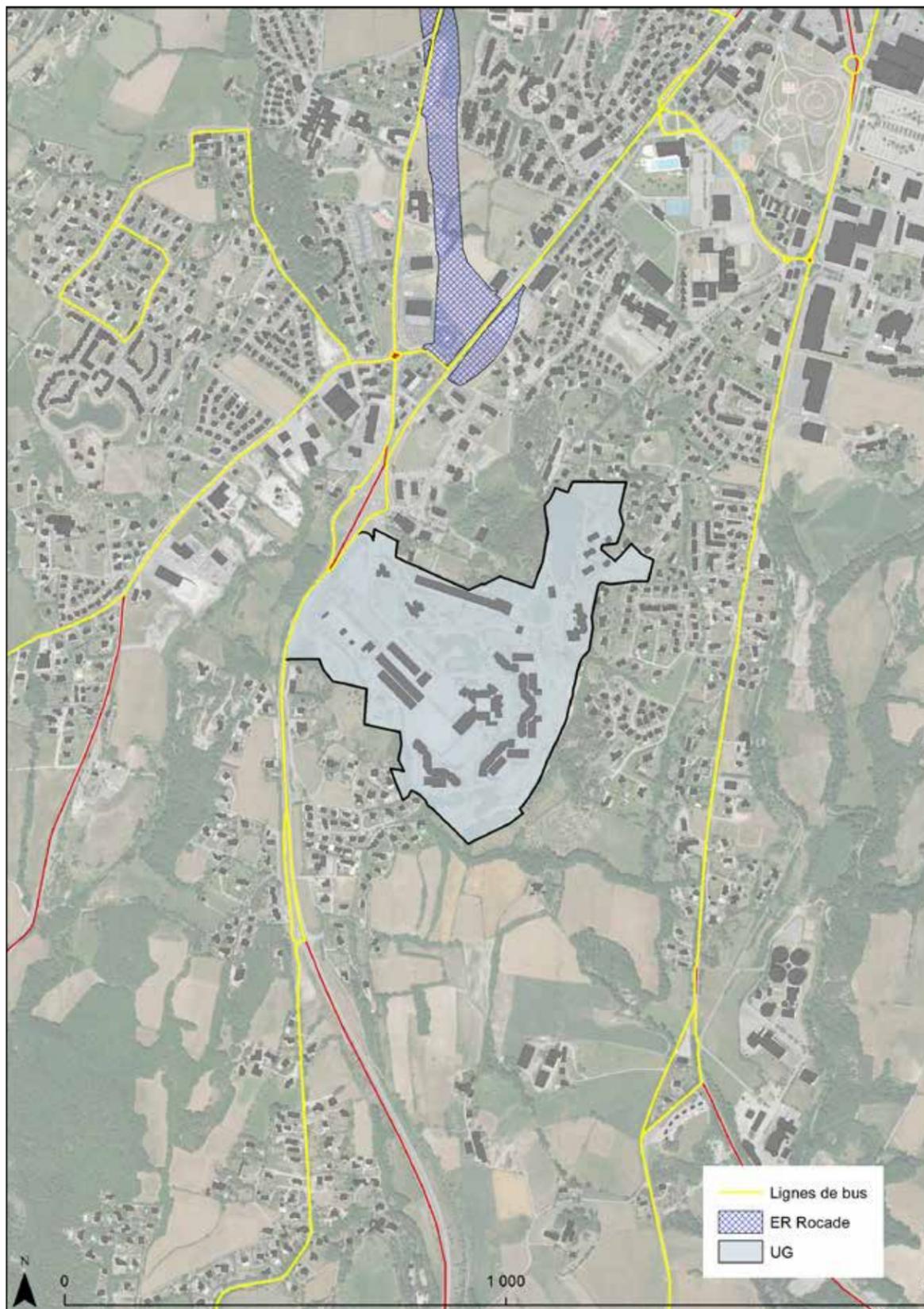
C'est le cas par exemples aux Abadous, aux Freyssets, aux Meyères, à Lareton...

Ces secteurs pourront faire l'objet d'un reclassement ultérieur en zone urbaine (UD ou UC), dans le cadre d'une modification du PLU, lorsque le renforcement ou la création des équipements nécessaires aura été réalisé.



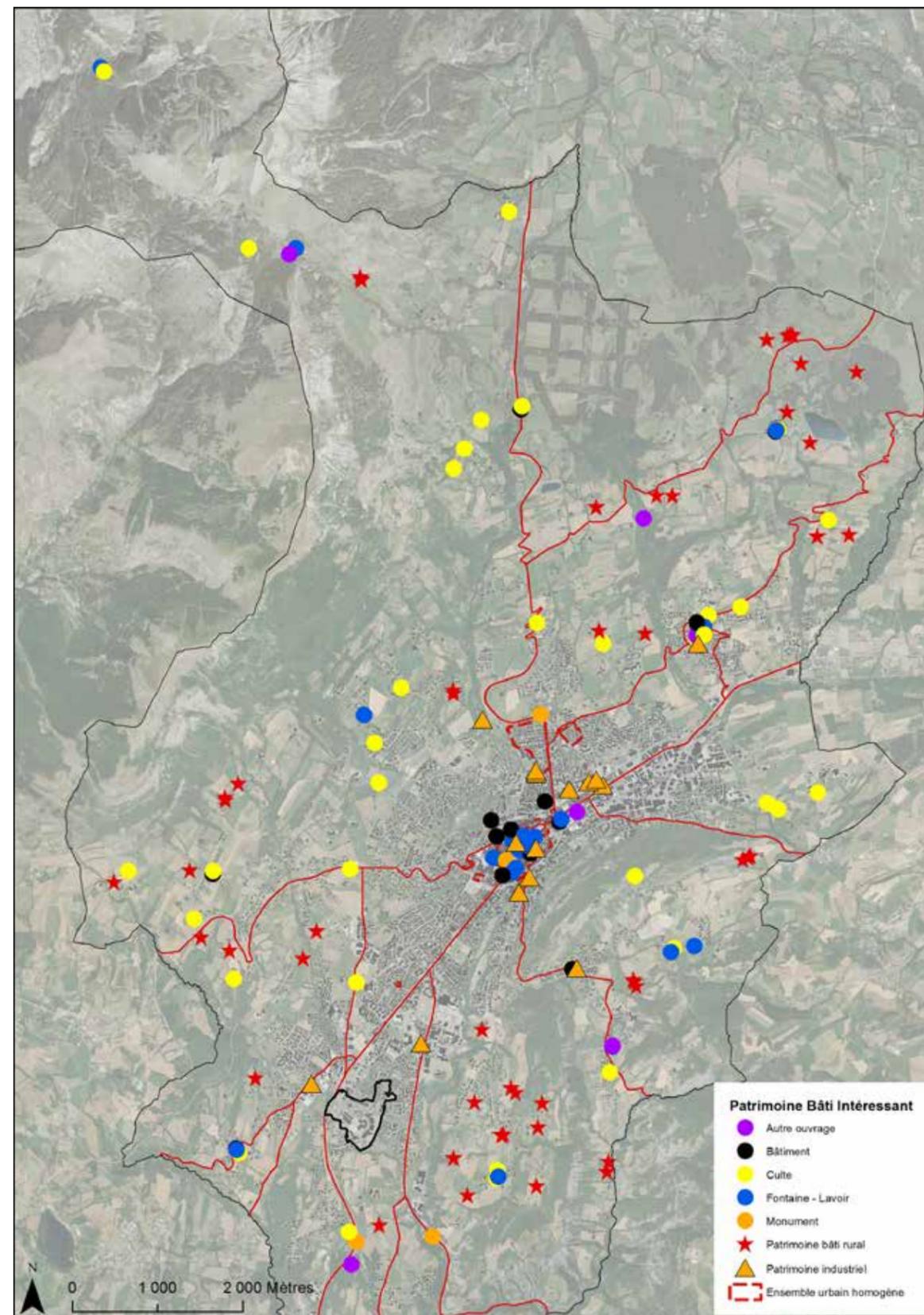
### - le secteur de Belle Aureille : zone UG

La zone UG correspond à l'enceinte militaire de Belle Aureille, à vocation d'activités liées à la Défense Nationale. Sont admises toutes constructions, usages des sols et natures d'activité nécessaires à l'activité de l'autorité militaire.



### OAP Patrimoine :

L'OAP «Patrimoine» identifie les secteurs et bâtiments repérés comme présentant un intérêt patrimonial, ils sont reportés aux plans de zonage.



## Règlement

Dans toutes les zones, les règles de gabarit favorisent la réalisation des opérations selon les orientations attendues sur chaque zone.

Les dispositions réglementaires font, en outre, souvent référence au «contexte environnant» (100m autour de l'opération, de part et d'autre de la voie), de manière à favoriser la conception de projets qui s'intégreront harmonieusement dans le tissu existant.

### En matière de hauteur, le règlement précise :

► En zone UA1 : il est privilégié la réalisation d'opérations sous forme d'immeuble, de gabarit R+3 à R+5, en fonction du contexte environnant.

- H max = 19m

► En zone UA2 : il est privilégié la réalisation d'opérations sous forme d'immeuble, de gabarit R+4 à R+6, en fonction du contexte environnant.

- Toiture en pente : H à l'égout = 21m et H max = 24m
- Toiture terrasse : H à l'acrotère = 22m et H max = 24m

► En zone UA3 : il est privilégié la réalisation d'opérations sous forme d'immeuble, de gabarit R+2 à R+3, en fonction du contexte environnant.

- H max = 15 m

► En zone UB / AUb : il est privilégié la réalisation d'opérations sous forme d'immeuble, de gabarit R+3 à R+4, en fonction du contexte environnant.

- Toiture en pente : H à l'égout = 15m et H max = 20m
- Toiture terrasse : H à l'acrotère = 16m et H max = 18m

La densité, au regard de l'accessibilité de ces secteurs, des équipements et services existants à proximité, doit être favorisée. Aussi, si des immeubles de grandes hauteurs pourront être admis par endroit, en fonction du contexte environnant, il sera généralement privilégié des bâtiments à «taille humaine» de l'ordre de R+3 / R+4.

L'implantation du bâti sera organisée en fonction du contexte urbain existant ou souhaité : alignement pour créer / renforcer un front urbain le long des axes de circulation majeur, ou recul / respiration dans le cadre d'implantation discontinue.

► En zone UC/AUc : une offre diversifiée de formes urbaines (de l'habitat individuel au petit collectif) est encouragée, notamment dans le cadre d'opérations d'ensemble. Il pourra être privilégié un gabarit R+1, au minimum, afin de rationaliser l'occupation du sol, notamment dans les opérations proposant uniquement de l'habitat individuel dense.

- H à l'égout ou à l'acrotère = 10 m
- H max = 12 m

► En zone UD / AUd / UH : il est privilégié la réalisation d'opérations sous forme d'habitat rural traditionnel (type corps de ferme, bâtisse cossue...), jusqu'à R+2 en fonction du contexte environnant.

- H à l'égout ou à l'acrotère = 10 m
- H max = 12 m

### En matière d'implantation :

► en zone UA : le règlement favorise une implantation dense et continue le long des voies : implantation à l'alignement et d'une limite séparative à l'autre,

► en zone UB / AUb, de façon à créer un ordre urbain semi-continu le long des voies suivantes, RN85, RN94: les constructions doivent être implantées, pour au moins 50% de la façade, à l'alignement ou en continuité des façades existantes, de façon à créer un ordre urbain semi-continu.

Le long des autres voies ouvertes à la circulation publique, le tissu est plutôt organisé de manière discontinue, aussi un prospect est défini :  $L = \text{ou} > 2/3H$ . Néanmoins, la possibilité de s'implanter à une distance moindre jusqu'à l'alignement de la voie pourra être étudiée en fonction de la configuration de la voie, du contexte environnant et de la qualité de du projet en tant que repère visuel marquant le quartier.

► en zone UC / AUc / UD / AUd / UH : des reculs minimum par rapport aux emprises publiques permettent de ménager des espaces tampon par rapport aux voies de circulation (de 5 à 35 m selon la voie) et de mettre en oeuvre un certain ordonnancement au sein des opérations d'ensemble (implantation dans une bande de 5 à 15m de l'alignement de la voie de desserte interne) .

Dans toutes zones, afin de ménager des transitions avec les zones agricoles et naturelles, un recul d'au moins 4m devra être mis en oeuvre en limites séparatives. Ce retrait devra être constitué de plantations (haies arbustives ou boisées par exemple), de manière à préserver et mettre en valeur la limite entre les espaces urbanisés et leur environnement agricole et naturel.

### En matière de clôtures :

La hauteur des clôtures dans les secteurs ruraux est limitée à 1,40m contre 1,80m dans les secteurs plus urbains. Les éléments doivent être largement ajourés : il s'agit d'éviter le repli sur soi des opérations et la généralisation d'un «vocabulaire» urbain en milieu rural, et au contraire favoriser l'ouverture vers le hameau, les espaces, le paysage.

Pour préserver les **caractéristiques architecturales** du tissu bâti en centre historique de Gap et centre-bourg de Romette, les toitures terrasses sont interdites.

## Indicateurs de suivi pour l'évaluation de l'application du PLU

Conforter l'identité des territoires, de l'urbain au rural		
Indicateur	Source de la donnée	Périodicité
Évolution des formes urbaines et densités par secteur	Ville de Gap - Urbanisme	Suivi annuel
Suivi des actions permettant la valorisation du patrimoine : - ensemble urbain homogène - patrimoine bâti - changement de destination en zone agricole ou naturelle	Ville de Gap - Urbanisme Autres maîtres d'ouvrages	Au gré des opérations

## II.3 - ORGANISER UN DÉVELOPPEMENT URBAIN SOUTENABLE

### Conclusions du Diagnostic

Alors que les lotissements les plus anciens (Rochasson, Fontreyne) proposaient une densité importante, un net desserrement s'est opéré à partir des années 1980. La tendance serait plutôt aujourd'hui à revenir à une économie de foncier, essentiellement justifiée par un coût de plus en plus prohibitif des terrains à bâtir.

Les secteurs du transport / déplacements et de l'habitat sont les principales sources de consommation énergétique et de production de pollutions / nuisances.

La maîtrise de l'étalement urbain, la lutte contre le mitage et la consommation d'espaces naturels et agricoles sont des enjeux nationaux dont la prise en compte a été renforcée par la loi SRU et plus récemment par les lois Grenelle et ALUR.

La capacité de densification / mutation des espaces déjà bâtis ne permet de répondre qu'à 46 % des besoins en logements estimés à l'horizon 2032. Aussi des espaces de développement complémentaires doivent être définis.

L'analyse de la consommation d'espace sur la période précédente (2003/2013), montre une forte disparité entre les types d'opérations (de 6 à 86 logts / ha, de la maison individuelle hors procédure aux opérations denses et mixtes), et met en exergue que les opérations isolées génèrent la consommation d'espace la plus forte.

### Enjeux

- ▶ Dimensionner les réserves foncières en cohérence avec les projections démographiques et la capacité de densification / mutation des espaces déjà bâtis
- ▶ Considérer l'espace comme une véritable ressource à préserver
- ▶ Favoriser les opérations et formes urbaines économes en ressource et en énergie
- ▶ Favoriser la réduction des émissions de gaz à effet de serre et les pollutions par l'optimisation des déplacements, notamment par une urbanisation privilégiée autour des réseaux de transport urbain et des pistes cyclables
- ▶ Préserver la ressource en eau, prévenir les pollutions / nuisances et prendre en compte la gestion des risques naturels

### Orientations et objectifs du PADD

La volonté d'optimiser les ressources foncières, naturelles et énergétiques se traduit par :

- ▶ la définition d'intensités «attendues» par secteur,
- ▶ un règlement et des orientations visant à encourager / favoriser la sobriété énergétique des opérations d'aménagement,
- ▶ sur certains secteurs : en conditionnant l'ouverture à l'urbanisation à la conception d'un projet d'ensemble.

Depuis plusieurs années, la municipalité mène diverses actions participant à la transition énergétique du territoire. Il s'agira de poursuivre ces actions en matière de :

- ▶ rénovation énergétique des bâtiments communaux et politique de gestion des fluides,
- ▶ mise en place de réseaux de chaleur,
- ▶ politique d'éclairage public,
- ▶ dématérialisation des échanges, favorisée par le déploiement progressif de la fibre optique...

Le réaménagement progressif des voiries favorise le développement, la diversité et la sécurisation des modes de déplacements. Plus particulièrement, la finalisation de l'axe cyclable Micropolis / Tokoro offrira un axe majeur de déplacements doux en fond de vallée.

Le réseau de transports urbains se structure et s'adapte également régulièrement, pour améliorer l'accessibilité au sein et vers le centre-urbain. La desserte cadencée depuis les parcs-relais s'organise progressivement et sera poursuivie.

### Orientations d'Aménagement et de Programmation

L'OAP générale «Habitat» définit les densités attendues et formes urbaines à privilégier et participe ainsi à préserver la ressource en espace. Elle précise même pour les secteurs périurbains et les hameaux, propices au développement d'habitat individuel, de privilégier les gabarits R+1 afin d'optimiser l'occupation de l'espace mais aussi de dégager des surfaces libres et d'agrément suffisantes.

Pour les unités foncières déjà bâties, les objectifs de densité peuvent ne pas s'appliquer aux opérations dont la surface «aménageable» est inférieure à 2500 m<sup>2</sup>. En effet certains sites, notamment en zone urbaine, ne peuvent pas accueillir le nombre de logements escompté du fait de leur structure foncière (morcellement, configuration, implantation du bâti existant...). Les processus de mutation sont néanmoins encouragés.

En conditionnant, le cas échéant, l'urbanisation à la définition d'un projet d'aménagement global et la mise en oeuvre d'une ou plusieurs opérations d'ensemble, les OAP de secteurs participent à une organisation et une maîtrise du développement urbain favorisant la réalisation des objectifs de densité.

En fonction des secteurs et de la structure foncière, il pourra être mis en oeuvre une ou plusieurs opérations d'aménagement. Il a été retenu un seuil de 4000 m<sup>2</sup>, au delà duquel l'urbanisation devra être mise en oeuvre par «tranche» de 2000m<sup>2</sup> au minimum.

Sur certains secteurs, l'ouverture à l'urbanisation est hiérarchisée : certaines zones ne pouvant se développer avant une autre (c'est le cas sur les secteurs du Chapelet et des Emeyères par exemple), ou encore en fonction des travaux de réalisation de la rocade (sur le secteur de la Polyclinique).

## Traduction réglementaire

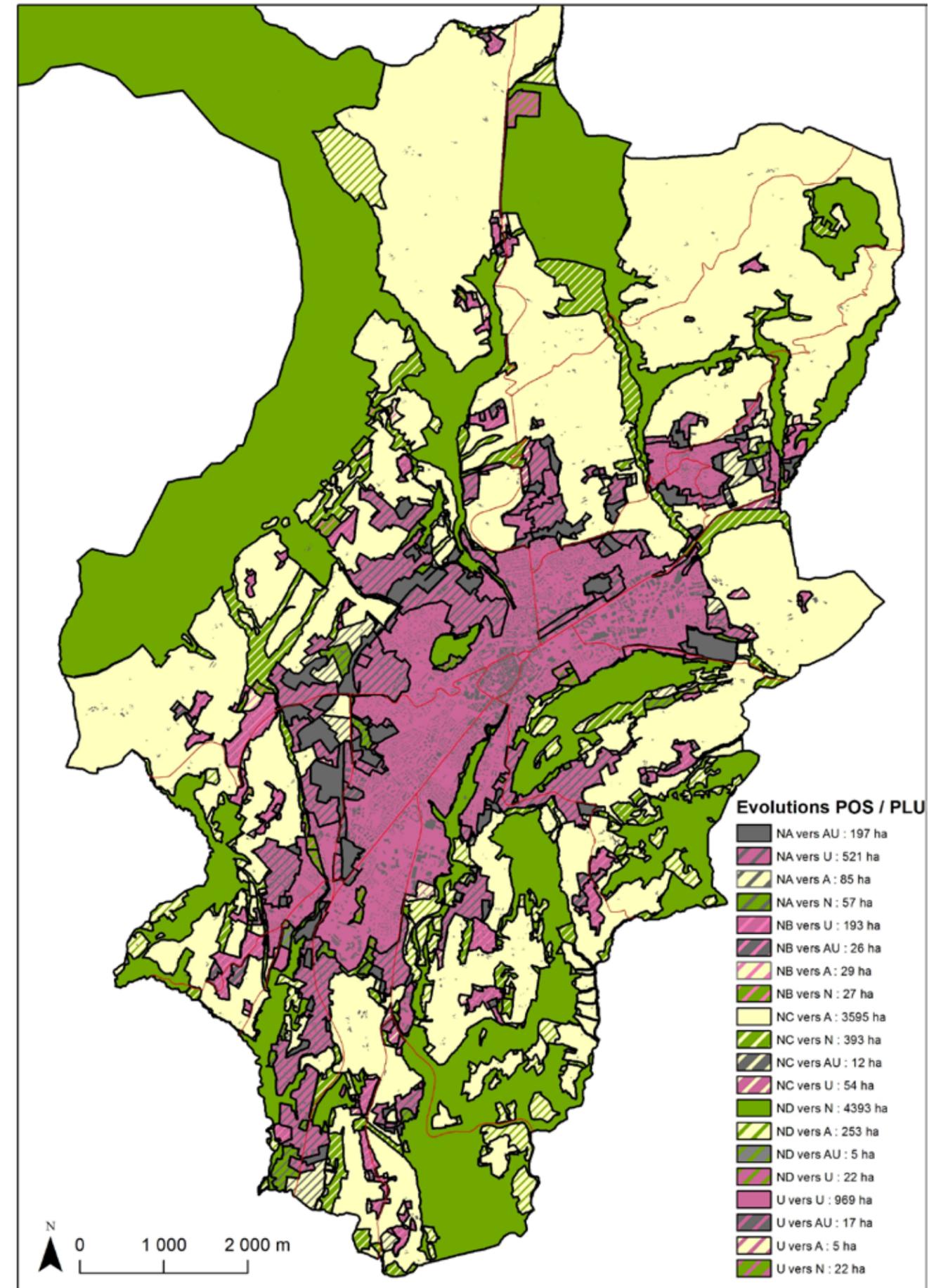
### Zonage

Dans le projet de PLU, plus de 80% du territoire communal soit 8866 hectares sont couverts par une **zone agricole ou naturelle** contre 8737 hectares au POS précédent, **soit un gain de 129 hectares par rapport à l'ancien POS.**

Zonage POS		Zonage PLU		Différentiel
NA	859 ha	AU	258 ha	- 601 ha
U+ NB	1286 ha	U	1758 ha	+ 472 ha
NC + ND	8737 ha	A+N	8866 ha	+ 129 ha

Attention, un différentiel de 8 hectares existe entre les couches numérisées au SIG du POS (10874 ha) et du PLU (10882 ha). Un changement de projection géographique est intervenue entre les 2 périodes de numérisation, pouvant engendrer un certain décalage, notamment au pourtour des limites communales.

Pour pouvoir comparer les évolutions entre le POS et le PLU, ce différentiel a été affecté au profit des espaces naturels et agricoles du POS (au SIG :  $8729 + 8 = 8737$  ha considérés comme naturel ou agricole au POS).



En cohérence avec la capacité de densification / mutation identifiée dans les secteurs déjà bâtis (voir «Diagnostic»), sur les 211 hectares du zonage «à urbaniser» à vocation d'habitat, le PLU identifie 156 hectares dont 115 «effectivement» mobilisables, permettant l'accueil d'environ 3066 logements.

La capacité d'accueil a été calculée en appliquant, par zone, les objectifs de densité au foncier repéré comme effectivement mobilisable.

Pour mémoire, un coefficient d'aménagement de 75% a été appliqué dans la plupart des cas et très ponctuellement, il a été identifié du tissu résiduel «mutable» et «dent creuse» sur des parcelles déjà bâties qui sont incluses dans une zone à urbaniser (en surface «brute» : 2,1 ha de dents creuses et 1,9 ha de «mutable» sur l'ensemble des zones à urbaniser).

*Voir en annexe le potentiel d'accueil par zone.*

A noter que cette analyse, bien qu'aussi précise que possible, ne saurait être exhaustive et doit être appréhendée de manière «macroscopique» pour évoluer une capacité d'accueil globale. En effet, on se rendra compte, à l'étude plus particulière des orientations d'aménagement mais aussi de l'instruction opérationnelle des projets que les objectifs escomptés pourront néanmoins être minorés ou majorés selon les contraintes et potentialités réelles des sites (topographies, contexte environnant...).

Ce sont ainsi, globalement 14 hectares par an qui seront mobilisés pour accueillir une moyenne de 25 logements / hectare contre 18 sur la période précédente (2003 /2013), soit un effort de densification de près de 40%. Près de 46% de l'offre nouvelle en logement pourra être accueilli en tissu déjà bâti.

Le projet de PLU identifie les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation à court terme, sous réserve des OAP définies, en zones 1AU. Elles représentent 175 hectares en zonage, 139 hectares de foncier repéré et 103 hectares de surface mobilisable, pour une capacité d'accueil d'environ 2760 logements.

Les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation à plus long terme, sous réserve d'une modification du PLU, correspondent aux zones dont les équipements sont soit absents, soit qu'ils ont actuellement une capacité insuffisante pour accepter un développement de la zone. Les zones 2AU représentent 36 hectares en zonage, 17 hectares de foncier repéré et 13 hectares de surface mobilisable, pour une capacité d'accueil d'environ 300 logements.

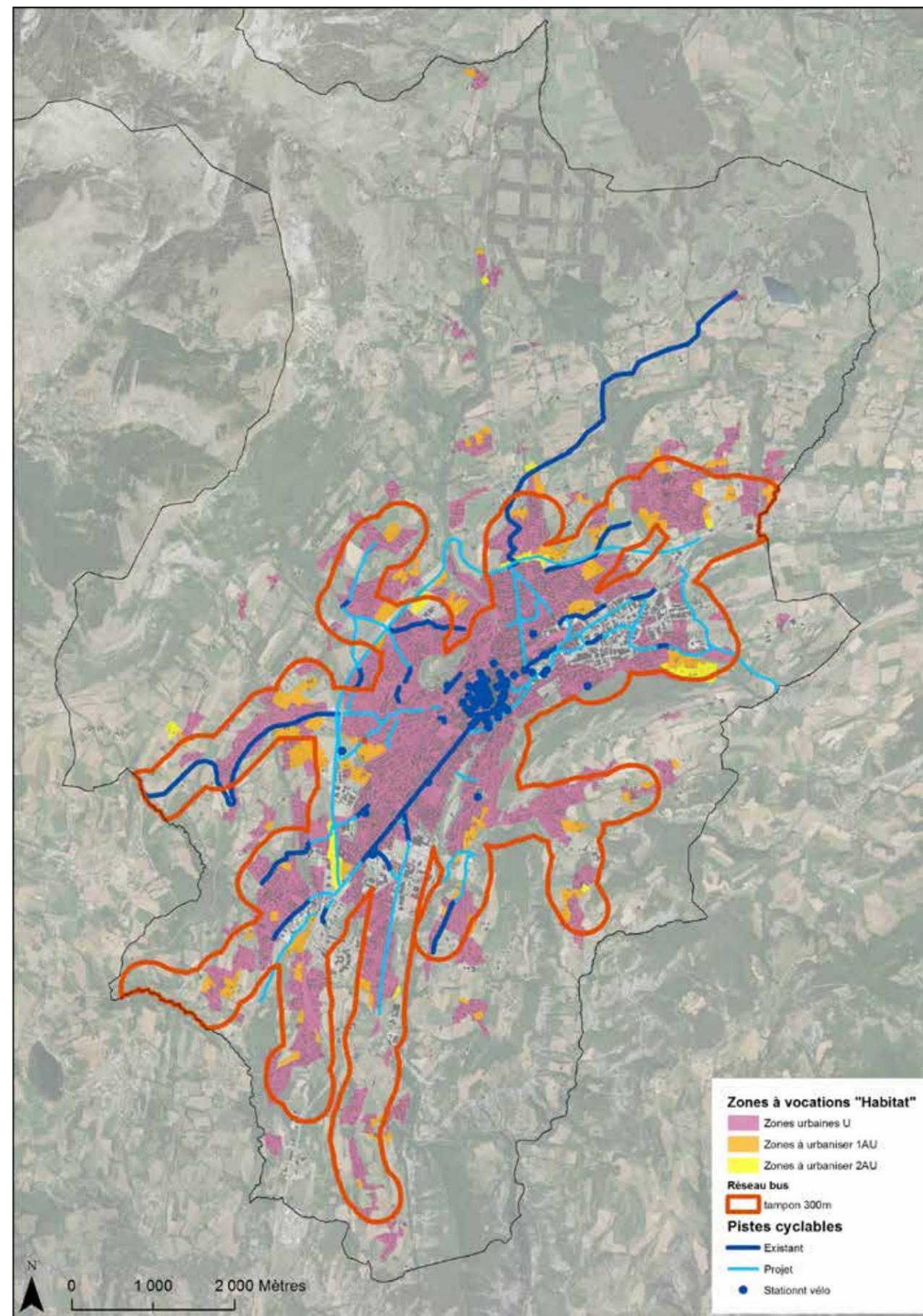
La majorité des zones d'urbanisation future s'organisent autour du réseau de transports en commun. Près de 80% de la capacité d'accueil globale en logement est localisé à moins de 300m du réseau de transport urbain (tel qu'il existe actuellement) : plus de 2000 logements en zone urbaine et 2600 en zone à urbaniser.

La Loi Montagne impose un principe d'extension en continuité de l'urbanisation existante. Selon les critères définis, certaines zones sont considérées comme étant en «discontinuité de l'urbanisation existante» et ont donc fait l'objet d'une «autorisation de dérogation» à la loi Montagne auprès de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites.

Des périmètres de protection des captages sont inscrits au titre de servitude d'utilité publique et permettent la préservation de la ressource en eau. A noter que les procédures d'acquisition foncière des parcelles relevant des périmètres de protection immédiat sont en cours de finalisation.

Les captages et leurs périmètres de protection sont pour la plupart situés en zones agricoles identifiées au titre de leur intérêt écologique «Ae» ou en zones naturelles «N».

Le présent projet de PLU n'identifie aucune zone pour l'exploitation de gisements de granulats, mais des ressources ont été identifiées sur la commune, permettant d'envisager une valorisation future.



## Règlement

Le projet de PLU ne propose pas spécifiquement de «grand projet» lié au développement des énergies renouvelables. Le règlement précise néanmoins, dans un souci d'intégration paysagère des projets que les équipements doivent être mis en oeuvre dans le plan de la façade ou de la toiture, l'intégration au bâti est ainsi privilégiée à une occupation au sol. Le règlement renvoie également au guide «*Solaire et Habitat - l'intégration des équipements dans les Hautes-Alpes*».

Les dispositions relatives à l'implantation à l'alignement et en limites séparatives permettent de rationaliser le déploiement des voiries et réseaux divers (accès en bordure de parcelle) et favorisent également les économies d'énergie par la continuité du bâti.

- ▶ en zone UA : le règlement favorise une implantation dense et continue le long des voies : implantation à l'alignement et d'une limite séparative à l'autre.
- ▶ en zone UB, de façon à créer un ordre urbain semi-continu le long des voies suivantes : RN85, RN94, les constructions doivent être implantées, pour au moins 50% de la façade, à l'alignement ou en continuité des façades existantes, de façon à créer un ordre urbain semi-continu.
- ▶ en zone UC / UD / UH : des reculs minimum par rapport aux emprises publiques permettent de ménager des espaces tampons par rapport aux voies de circulation (de 5 à 35 m selon la voie) et de mettre en oeuvre un certain ordonnancement au sein des opérations d'ensemble (implantation dans une bande de 5 à 15m de l'alignement de la voie de desserte interne).

Pour rationaliser / optimiser la ressource foncière, le règlement précise qu'en zone UA, l'implantation en limites séparatives est obligatoire. Dans les autres zones, le règlement précise que les constructions peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites séparatives (néanmoins sous réserve des dispositions en matière de hauteur).

Dans toutes les zones, afin de marquer les limites / transitions entre espace bâti et espace naturel, un recul d'au moins 4m par rapport à la limite d'une zone naturelle ou agricole est prescrit, ainsi que la réalisation de plantations (haies arbustives ou boisées par exemple).

Les dispositions du règlement favorisent la mise en oeuvre, dans les opérations, de mobilier de stationnement vélo «efficaces» : pour les opérations à usage d'habitation, les espaces destinés au stationnement des vélos doivent être sécurisés, de préférence individualisés, couverts, éclairés et facilement accessibles.

Le Plan de Prévention des Risques Naturels est pris en compte au titre de Servitude d'Utilité Publique et s'applique ainsi à toute opération.

La mise en oeuvre d'un coefficient d'imperméabilisation favorise la gestion des risques naturels, notamment hydrauliques, par le maintien d'espaces en pleine terre ou le recours à des procédés compensatoires.

De même, le règlement précise que des dispositifs de rétention pourront être imposés, permettant de réguler le débit de fuite des eaux de ruissellement vers le réseau d'évacuation collectif ou le milieu naturel.

L'écoulement naturel des eaux de ruissellement est également favorisé, le règlement rappelle ainsi que les canaux, rus et fossés de bord de route doivent être préservés et entretenus.

La préservation des zones humides, au titre d'élément de la Trame Verte et Bleue, participe également à la gestion des risques hydrauliques, de part leur rôle d'«éponges» naturelles.

Les arrêtés préfectoraux annexés au titre de la Servitude d'Utilité Publiques «AS1 - Protection des eaux potables» précisent l'usage des sols en fonction des trois niveaux de protection délimités autour des captages.

Les dispositions en matière d'eaux usées participent à la prévention des pollutions. Les constructions doivent ainsi se raccorder au réseau collectif existant ou mettre en oeuvre des dispositifs autonomes conformes aux

prescriptions du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) ou de la Police de l'Eau le cas échéant. L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

En matière de gestion des déchets, le règlement précise que toute opération devra mettre en oeuvre des dispositifs destinés au stockage et à la collecte des déchets, selon les prescriptions du service gestionnaire. Le déploiement des équipements destinés à la collecte sélective est également favorisé, au gré du développement des quartiers.

Dans chaque zone, le règlement traite des infrastructures et réseaux de communications électroniques, afin de favoriser «la ville dématérialisée». Le règlement précise ainsi que toute opération devra donner lieu à la mise en place d'infrastructures (fourreaux, chambre...) adaptées pour le raccordement aux réseaux de communication électronique haut et très haut débit (et notamment la fibre optique) existants ou à venir, et ce jusqu'à l'intérieur des logements ou locaux professionnels.

## Indicateurs de suivi pour l'évaluation de l'application du PLU

Organiser un développement urbain soutenable		
Indicateur	Source de la donnée	Périodicité
Consommation d'espace par opération, par type de constructions en zone urbaine, par type de tissu résiduel (mutable, dent creuse)	Ville de Gap - Urbanisme / Cadastre - fichiers fonciers	Suivi annuel
Consommation d'espace par opération, par type de constructions en zone à urbaniser, par type de tissu résiduel (mutable, dent creuse, extension)	Ville de Gap - Urbanisme / Cadastre - fichiers fonciers	Suivi annuel
Nombre de logements créés à moins de 300m du réseau de transports urbains	Ville de Gap - Urbanisme / Cadastre - fichiers fonciers	Suivi annuel
Nombre de km parcourus par le réseau de transport urbain	C o m m u n a u t é d'Agglomération / Transports Urbain	Suivi annuel
Evolution du Linéaire de pistes cyclables et du mobilier de stationnement 2 roues	Ville de Gap - Voirie	Au gré des opérations
Evolution des tonnages collectés en matière de tri sélectif, ratio / habitants	C o m m u n a u t é d'Agglomération / Propreté Urbaine	Selon rapports d'activité
Nombres d'opérations mettant en oeuvre un dispositif ENR	Ville de Gap - Urbanisme / Autres maîtres d'ouvrages	Suivi annuel
Préservation de la ressource en eau : qualité des cours d'eau superficiels et des eaux souterraines	Agence de l'Eau RM	Suivant données disponibles
Évolution de la consommation énergétique	Energ'air PACA	Selon les données disponibles
Evolution de la qualité de l'air : - mesure des émissions de GES sur le territoire, déclinées par secteur - mesures des émissions des principaux polluants atmosphériques, déclinées par secteur	AIR PACA	Tous les 3 ans

## II.4 - MAINTENIR / AMÉLIORER LA QUALITÉ DU CADRE DE VIE AU QUOTIDIEN

### Conclusions du Diagnostic

Au niveau local, le territoire est particulièrement apprécié pour ses «infrastructures naturelles». Les espaces naturels, notamment en ville, remplissent une fonction récréative très importante et très appréciée de ses habitants.

En quelque sorte «victime» de son attractivité, la ville doit relever le défi de la qualité, afin d'éviter banalisation et dégradation de son cadre de vie de «ville à la campagne».

Le territoire doit également être en capacité de proposer une offre en logements diversifiée et accessible à tous.

### Enjeux

Un enjeu de valorisation concernent des espaces présentant des atouts propres à permettre le confortement de la qualité du cadre de vie général du territoire :

- la Luye, notamment dans sa partie urbaine avale, qui doit devenir un véritable élément de composition urbaine et paysagère,
- les quartiers périphériques, notamment à travers un traitement adapté des interfaces avec l'espace environnant (gérer les transitions).

Certains espaces existants n'offrent actuellement pas une forte qualité paysagère mais recèlent un fort potentiel. Un enjeu de réhabilitation / requalification concernent notamment les zones d'activités ou encore les entrées de ville.

### Orientations et objectifs du PADD

Les caractéristiques et intensités diverses attendues selon les secteurs favorisent le développement d'une offre d'habitat diversifiée à l'échelle de la commune.

La mixité sociale est encouragée par l'intégration quasi systématique au sein des opérations d'importance, d'un programme de logements à vocation sociale.

En vue d'améliorer la qualité d'usage mais aussi la qualité architecturale et paysagère des projets, des orientations d'aménagement seront définies par secteur et il sera privilégié un processus de dialogue en amont des opérations avec les porteurs de projets.

Dans ce sens également, la collectivité proposera prochainement un guide de «recommandations», réalisé en partenariat avec le CAUE des Hautes-Alpes, à destination des particuliers mais aussi des promoteurs.

Le projet municipal permet également d'offrir aux gapençais de nouveaux espaces de «respiration» aux abords immédiats du centre-ville :

- ▶ aménagement d'un vaste espace naturel, au sud de l'hyper-centre le long des berges de la Luye,
- ▶ ouverture au public de près d'un hectare d'espaces verts sur le site de l'Adret.

Le projet municipal poursuit également les aménagements visant à la valorisation et l'appropriation de la Luye, véritable colonne vertébrale naturelle de la ville :

- ▶ aménagement d'un cheminement le long des berges permettant de relier, à terme, le quartier de la Blache au Moulin du Pré,
- ▶ aménagement de traversées permettant des connexions inter-quartiers : liaison douce entre les quartiers Beaugard et Saint - Roch, barreau routier de Patac.

L'image de la ville se construit également sur le ressenti vis à vis de ses infrastructures routières. Aussi, les opérations de requalification / valorisation des entrées de ville et grands axes de circulation seront poursuivies, favorisant sentiment d'apaisement et embellissement de ces composantes essentielles du paysage urbain (Boulevard Pompidou, Boulevard d'Orient...).

Enfin, les actions municipales encouragent et favorisent «la ville «intelligente», la «ville connectée» pour faciliter le quotidien des gapençais : gestion du stationnement, des mobilités, proposition de services...

### Orientations d'Aménagement et de Programmation

L'OAP «Habitat» encourage la «qualité d'habiter» dans les opérations, afin d'atteindre un degré d'acceptabilité satisfaisant au vu des objectifs de densification à tenir.

Le sentiment d'intimité doit être favorisé notamment par une implantation des bâtiments les uns par rapport aux autres et un rapport à la pente favorisant les ouvertures visuelles et limitant les covisibilités.

D'autre part, les opérations doivent mettre en oeuvre des schémas de dessertes, distributions et de stationnement favorisant des flux de circulations apaisés au sein du quartier.

L'OAP «gabarits de voie» précise que les voiries doivent contribuer au renforcement de «l'armature verte urbaine».

Enfin, les espaces de stationnement contribuent fortement à l'ambiance au sein des opérations. Il pourra ainsi être préconisé que les reculs imposés aux constructions soient traités en espaces privés non clos, renvoyant l'implantation d'éventuelles clôtures en retrait ou à l'alignement du front bâti. Les espaces de stationnement privatifs peuvent ainsi participer ainsi à l'animation et à la qualité paysagère de l'opération, tout en évitant des aménagements communs parfois coûteux et mals entretenus.

Il est également rappelé que les connexions inter quartiers, notamment douces, et l'accès aux transports en commun et aménagements cyclables doivent être mis en oeuvre, participant ainsi à l'ouverture de l'opération et à son intégration dans un contexte urbain élargi.

Dans le cadre d'opérations d'ensemble, il est demandé l'aménagement d'espaces conviviaux propices aux rencontres / échanges, une diversité des formes urbaines et des typologies de logements participant à la mixité sociale et générationnelle à l'échelle des quartiers, mais aussi une organisation de l'espace bâti / non bâti rationnelle.

Toute opération supérieure à 2000 m<sup>2</sup> de surface de plancher (ou 20 lots destinés à la construction de maisons individuelles) devra comporter au minimum 25% de logements conventionnés.

Les OAP de secteur rappellent, de manière systématique, qu'un traitement végétal doit être créé ou conforté en limites, permettant de ménager des espaces de transition entre quartiers et participer à l'insertion paysagère de l'opération dans son environnement.

## Traduction réglementaire

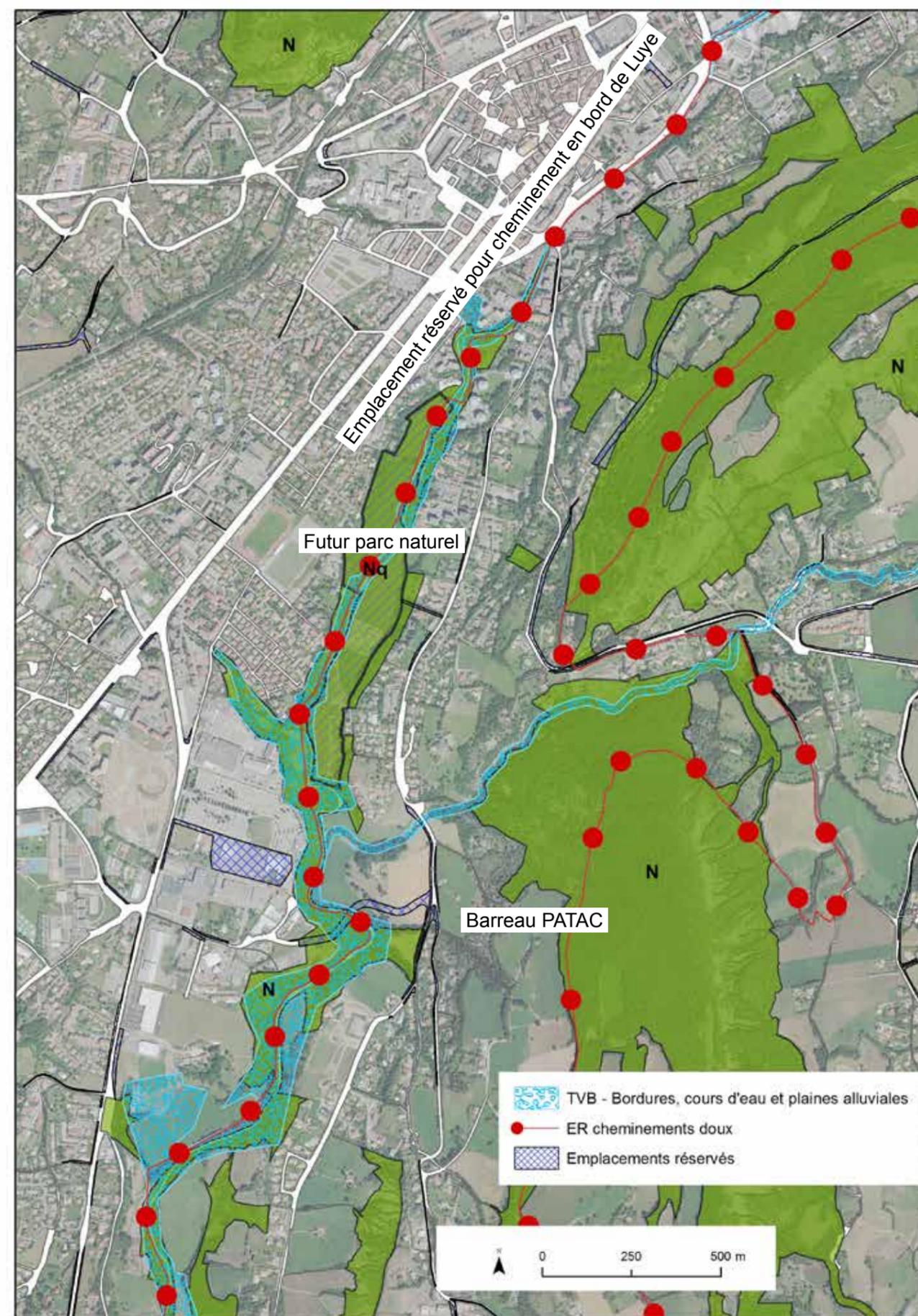
### Zonage

Les bords de Luye sont identifiés en zone naturelle et / ou par une surtrame «Trame Verte et Bleue», au titre de l'article L151-23, en tant que «bordures et cours d'eau».

Une zone naturelle Nq est inscrite sur des propriétés municipales ayant vocation à accueillir un futur parc naturel urbain, à proximité immédiate du centre historique et au coeur de quartiers d'habitat dense.

Des emplacements réservés matérialisent les objectifs, à terme, d'aménager un cheminement le long des berges de la Luye, une connexion entre les quartiers Beauregard et Saint-Roch, via le futur parc des berges de la Luye, et la création d'un barreau routier dit de «Patac».

A proximité immédiate du centre-ville, un «périmètre en attente d'un projet d'aménagement global» (PAPAG) est inscrit autour du quartier du Haut Gap. Une étude pour le renouvellement urbain et l'amélioration du cadre de vie au sein du quartier est actuellement en cours; l'objectif vise à diversifier l'offre d'habitat, améliorer la qualité des espaces publics et favoriser la connexion du quartier au centre-ville.



## Règlement

► Les secteurs «Nq» identifient les zones naturelles ayant particulièrement vocation à accueillir des équipements et installations en vue de l'accueil, la prise en charge et l'information du public. Le dossier relatif à la «déclaration d'utilité publique» du projet de parc naturel urbain précisait l'objectif du projet : offrir à la population un véritable espace de respiration en coeur de ville.

► Les dispositions relatives aux «éléments constitutifs de la Trame Verte et Bleue» précisent que des aménagements légers permettant l'ouverture au public sont admises sous réserve que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux. Aussi l'aménagement d'un cheminement apparaît compatible avec les objectifs de préservation des abords de la Luye et concoure à sa valorisation / appropriation par la population locale.

► Les dispositions en matière de «qualité urbaine, architecturale et paysagère» favorisent l'intégration des opérations et l'amélioration de l'ambiance au sein des quartiers, notamment par l'adaptation des constructions au terrain naturel et le respect des caractéristiques architecturales du contexte environnant. La qualité de finition des constructions (toiture, façade mais aussi gestion des éléments techniques) doit faire l'objet d'un soin particulier, aussi bien d'un point de vue esthétique pour que pour éviter d'éventuelles nuisances.

► Les dispositions en matière de «traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions» participent au maintien de la fonctionnalité écologique et biologique du territoire.

Le coefficient d'imperméabilisation est limité, pour les opérations d'habitat, à 60% en zone UB (habitat collectif) et 50% en zones UC/UD/UH (habitat individuel ou intermédiaire). La mise en oeuvre de ces coefficients incite à concevoir une organisation du bâti et des schémas de desserte optimisés et favorise le recours à des procédés «compensatoires» tels que toitures et murs végétalisés, ou encore revêtements perméables sur les espaces de stationnement / cheminements.

Ces dispositions participent également à la gestion des risques naturels, notamment hydrauliques, par le maintien d'espaces libres en terre, mais aussi à l'atténuation des hausses de températures en période de forte chaleur.

Le règlement précise en outre que les cheminements voiries, et espaces de stationnement doivent faire l'objet d'un accompagnement paysager et qu'un arbre de haute tige sera planté pour 150m<sup>2</sup> de terrain.

Les espaces paysagers contribuent à l'agrément de l'opération mais aussi à sa qualité écologique.

Un véritable aménagement paysager est attendu (moins d'obligation en terme de surface mais de «meilleure qualité»). Outre la qualité esthétique des aménagements, il s'agit également de favoriser la constitution d'une multitude de petites zones d'habitat, refuge et nourrissage. Le recours aux essences locales est préconisé comme la diversité des compositions (les espèces persistantes représenteront au maximum 1/3 des compositions).

► Les dispositions en matière « d'implantation par rapport aux limites séparatives » favorisent également une gestion apaisée des limites / transitions entre espace bâti et espace naturel : un recul d'au moins 4m par rapport à la limite d'une zone naturelle ou agricole est prescrit, ainsi que la réalisation de plantations (haies arbustives ou boisées par exemple)

► Dans les zones d'activités, les constructions devront être implantées dans une bande de 5 à 15 m depuis l'alignement, de manière à mettre en valeur les façades des bâtiments d'activités l'espace public. Le règlement précise également afin de minimiser l'impact visuel depuis l'espace public, que les stocks, entreposages divers et stationnements devront, de manière préférentielle, être implantés en arrière des bâtiments ou dissimulés derrière des écrans végétalisés ou éléments d'architecture.

## Indicateurs de suivi pour l'évaluation de l'application du PLU

Maintenir / améliorer la qualité du cadre de vie au quotidien		
Indicateur	Source de la donnée	Périodicité
Diversité et mixité sociale : - typologie et occupation des logements créés - évolution des caractéristiques du parc global de logements	Ville de Gap - Urbanisme / Cadastre - fichiers fonciers Bailleurs sociaux INSEE	Suivi annuel  Selon publications des données
Évolution du linéaire de cheminements doux	Ville de Gap	Au gré des opérations
Ouverture au public de nouveaux «espaces de respiration»	Ville de Gap Autres maîtres d'ouvrage	Au gré des opérations
Suivi des opérations permettant la requalification / valorisation : - des entrées de ville / axes de communication - des zones d'activités	Ville de Gap - Voirie Autres maîtres d'ouvrage	Au gré des opérations

## ***Articulation du projet de PLU avec le SCOT***

Le plan local d'urbanisme de la commune de Gap doit être compatible avec le schéma de cohérence territoriale de l'aire Gapençaise, approuvé le 13 décembre 2013.

Créé en 2001, le périmètre du SCoT de l'Aire gapençaise a évolué au fil des réflexions pour mieux s'adapter à la réalité du bassin de vie. Il comprend à ce jour 72 communes (dont 3 des Alpes de Haute-Provence) regroupées en 7 communautés de communes et 1 communauté d'agglomération.

Le SCOT de l'Aire Gapençaise a été approuvé le 13 décembre 2013 après 7 ans de réflexion.

Le SCOT devient le document de référence à l'échelle communale et intercommunale. Ce document cadre a une valeur réglementaire pour l'ensemble des documents d'urbanisme locaux et des politiques sectorielles des structures communales du périmètre concerné, ainsi qu'à un certain nombre d'opérations foncières ou d'aménagement, selon le principe de compatibilité.

Les Orientations / Objectifs du SCOT	Articulation du PLU (traduction)
<p><b>1 - TRAME VERTE ET BLEUE</b></p> <p>Préserver la biodiversité par la Trame Verte et Bleue</p> <p>Préserver les réservoirs de biodiversité</p> <p>Préserver les corridors écologiques</p> <p>Préserver et Valoriser la trame Bleue et les zones humides</p>	<p>A travers le PADD, le projet municipal s'engage à maintenir la qualité du fonctionnement écologique et biologique du territoire en définissant une Trame Verte et Bleue afin :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- d'identifier et protéger les grands réservoirs de biodiversité et les zones humides,</li> <li>- de préserver, mettre en valeur et favoriser un maillage du réseau écologique par la prise en compte des corridors écologiques y compris en milieu urbain et péri-urbain.</li> </ul> <p>► Les réservoirs de biodiversité sont protégés par un classement en zone naturelle N qui concernent plus particulièrement :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la forêt domaniale de Chaudun, abritant la réserve biologique du Bois du Chapitre, et la zone de protection spéciale (ZPS) du Bois du Chapitre (au titre de la Directive «Oiseaux»),</li> <li>- la montagne de Charance et notamment sa forêt de protection, également identifiée avec Chaudun comme Zone Spéciale de Conservation (ZSC) dans le cadre du réseau Natura 2000 (Directive «Habitat») et Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF),</li> <li>- les forêts domaniales et communales de Bayard, y compris les espaces ouverts entre la structuration boisée,</li> <li>- les collines boisées de Saint - Mens (forêt communale), de Sainte Marguerite et les contreforts du Colombis.</li> </ul> <p>Un zonage naturel «N» concernent également les corridors fonctionnels tels que les grands talwegs et bordures de cours d'eau boisées.</p> <p>► Au sein des <u>espaces agricoles, les secteurs «Ae» ou «Ape»</u> délimitent des zones agricoles présentant un intérêt dans le fonctionnement écologique du territoire tels que :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les espaces ouverts en continuité des grands «réservoirs de biodiversité» naturels reconnus au titre de Natura 2000 ou d'une ZNIEFF : Plateaux et versants de Manse et de Bayard, versants de Charance, Seuil de la Freissinouse,</li> <li>- les espaces permettant les échanges entre les grands réservoirs de biodiversité locaux et les connexions à l'échelle du territoire élargi entre le Massif des Ecrins et le Dévoluy, entre Bayard et la Durance par l'Ouest via les versants de Charance et le Rousine ou par l'Est via les versants de Manse et la Plaine de Treschatel la Luye et les collines boisées.</li> </ul> <p>Rappelons que les <u>secteurs «Ape»</u> correspondent à des espaces agricoles identifiés à la fois pour leur intérêt écologique mais aussi paysager.</p> <p>► <u>Dans les zones «Ae»</u>, plus particulièrement identifiées au titre de leur valeur écologique, la possibilité de construire est limitée aux constructions et installations techniques ayant pour vocation la valorisation agronomique des sols (irrigation, serres...) et aux constructions, installations nécessaires à des équipements collectifs lorsqu'ils sont nécessaires à la zone ou que leur localisation est impérative dans la zone pour raison technique ou économique.</p> <p>► Dans les zones agricoles mais aussi dans les zones urbaines et à urbaniser, <u>une sur-trame au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme</u> permet d'identifier et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques. L'ensemble de ces éléments constitue la «Trame Verte et Bleue» du territoire.</p> <p>Ont été repérés :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- des zones humides de bas-fond en tête de bassin, mégaphorbiées ou ponctuelles, marais, landes humides de plaines et de plateaux, surfaces aquifères (pour environ 189 ha), des bordures, cours d'eau et plaine alluviales (pour environ 141 ha), les haies (pour environ 103km), boisements, pelouses, prairies, garrigues et autres formations arborées identifiées comme ayant un potentiel fonctionnel écologique (pour environ 154 ha).</li> </ul> <p>A travers les dispositions réglementaires, les zones humides et bordures de cours d'eau sont particulièrement protégées tout en laissant la possibilité à des aménagements ou travaux d'être réalisés notamment pour restaurer ou mettre en valeur ces sites. Les corridors font ainsi l'objet de prescriptions visant à leur préservation, leur reconstitution ou leur amélioration.</p> <p>Pour faciliter les circulations de la petite faune, les <u>dispositions relatives aux «clôtures»</u> précisent qu'aux abords de la «Trame Verte et Bleue», celles-ci devront être perméables.</p> <p>► Les <u>dispositions en matière d'implantation des constructions</u>, en précisant que toute construction devra être implantée à au moins 6m du bord d'un cours d'eau, favorisent évidemment les déplacements des espèces mais participent également à la maîtrise du risque hydraulique en cas d'événement climatique exceptionnel, en évitant la création d'obstacles dans la zone d'expansion du cours d'eau.</p> <p>► Les dispositions en <u>matière de traitement paysager</u> participent à la constitution d'une multitude de petites zones de refuge, d'habitat et de nourrissage dans les secteurs bâtis: les espaces paysagers devront représenter au minimum 5% de la surface affectée à l'opération d'ensemble le cas échéant, et 10% des lots individuels. Ces espaces sont constitués par un ensemble composite de végétaux, plantes, arbustes, arbres... présentant un taux de couverture d'au moins 50% du sol. Le règlement précise également que les espaces plantés seront panachés et constitués de diverses essences locales, les persistants sont limités au 1/3 des compositions.</p>

Les Orientations / Objectifs du SCOT	Articulation du PLU (traduction)
<p><b>2 - VALORISER L'AGRICULTURE ET LES ESPACES AGRICOLES</b></p> <p><u>Valoriser le capital agricole de l'aire gapençaise</u></p> <p>Décliner et traduire les orientations du SCoT au niveau local grâce à un diagnostic agricole</p> <p>Rechercher prioritairement un classement en zone agricole (A) des espaces localisés sur la carte du DOO</p> <p>Encadrer la constructibilité dans les «espaces agricoles identitaires»</p> <p>Permettre le maintien et / ou l'installation de nouvelles installations agricoles</p> <p>Encadrer le changement de vocation des espaces agricoles</p> <p><u>Préserver les conditions d'exploitations des activités agricoles</u></p>	<p>Le PADD reconnaît l'activité agricole comme une composante fondamentale de l'économie locale, le projet municipal garantit la pérennité des grands espaces d'exploitation périurbains tels que le plateau et les terrasses de Bayard, la plaine des Fauvins, de Treschatel, le seuil de la Freissinouse...</p> <p>Sur la base des données du diagnostic agricole complété par les données PAC 2012 et d'un repérage ortho-photographique, un découpage a été opéré dans le Plan Local d'Urbanisme afin de distinguer précisément les zones naturelles des zones à usage agricole.</p> <p>Le PLU classe ainsi près de 95% des terres repérées « à usage agricole» en zone agricole ou naturelle :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ en zone agricole : près de 90% des «terres labourables» (contre 84% au POS) et 73% des «prairies permanentes» (contre 67 % au POS),</li> <li>▶ en zone naturelle : 80% des «parcours / estives» (idem au POS).</li> </ul> <p>Le zonage du Plan Local d'Urbanisme de la ville de Gap propose ainsi un <b>zonage «agricole» global pour 3968 ha</b> soit 36% de la surface globale de la commune dont :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1941 ha de zone «Ac» : où sont admises les constructions nécessaires à l'activité agricole et les constructions / installations nécessaires à des équipements collectifs ou de services publics ;</li> <li>- 1480 ha de zone « Ae » : où seules sont admises les installations techniques agricoles et les constructions / installations nécessaires à des équipements collectifs ou de services publics;</li> <li>- 502 ha de zone « Ap » / «Ape»: où seules sont admises les installations techniques agricoles et les constructions / installations nécessaires à des équipements collectifs ou de services publics, sous réserve d'un impact paysager négligeable,</li> <li>- 44 ha de zone «Ar»: zones agricoles impactées par l'emprise du projet «Rocade» dont les délaissés, suite à réalisation effective du projet, auront vocation à demeurer agricoles,</li> <li>- 1 ha de zone «Ah» : secteur de taille et de capacité d'accueil limitée permettant le confortement / développement d'un centre de vacances existant à Romette.</li> </ul> <p>La zone agricole A dite «classique», représente 1941 hectares et permet d'accueillir les constructions nécessaires à l'activité agricole.</p> <p>En zone A sont ainsi admises les installations et constructions permettant la mise en œuvre des activités agricoles productives traditionnelles mais aussi le développement d'activités de diversification. Le règlement précise les installations / constructions admises :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- nécessaires à l'exploitation agricole (y compris les entrepôts, salles de transformation, point de vente directe et habitation de l'exploitant),</li> <li>- nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole (CUMA) agréées,</li> <li>- à usage agrotouristique, sous réserve de constituer une activité complémentaire et accessoire à l'activité agricole.</li> </ul> <p>Le règlement précise les conditions d'un développement agro-touristique : sous réserve de constituer une activité complémentaire et accessoire à l'activité agricole et que l'exploitant habite sur place, en évitant mitage et dispersion des constructions dans les espaces agricoles:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- dans la limite de 2 unités de 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher en ce qui concerne des constructions de type gîte rural; ou 6 emplacements + 1 bloc sanitaire en ce qui concerne un camping à la ferme; ou 2 installations légères types yourtes, cabanes, tipis... dans la limite de 35 m<sup>2</sup> de surface de plancher par unité (les mobil-home et caravanes ne sont pas autorisés).</li> <li>- dans la limite de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher en ce qui concerne des activités culturelles ou pédagogiques autour de l'activité agricole (accueil du public).</li> </ul> <p>L'aménagement dans le bâti existant ou l'extension mesurée seront privilégiés sauf impossibilité technique ou sanitaire justifiée.</p> <p>En cas de construction ou d'installation : implantation dans un rayon de 300m autour des bâtiments existants, sauf impossibilité technique ou sanitaire justifiée.</p>

Les Orientations / Objectifs du SCOT	Articulation du PLU (traduction)
<p><b>3 - METTRE EN VALEUR LES PAYSAGES</b></p> <p><u>Valoriser les sites et espaces à forte valeur paysagère</u></p> <p>Préserver et valoriser les grands ensembles paysagers</p> <p>Préserver les éléments et sites remarquables du territoire</p>	<p>Le PADD identifie les éléments structurants du paysage à préserver / valoriser :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ les paysages de «terrasses et seuils» de Romette, Bayard, Charance, La Garde, seuil de La Freissinouse... et leur structure bocagère,</li> <li>▶ les plaines et plateaux remarquables (identifiés par le SCOT) : plaine de la Moutouse, plateau de la Freissinouse, plateau de Bayard / Manse,</li> <li>▶ les paysages de «torrents» constitués de talwegs boisés,</li> <li>▶ les collines : Puymaure, Saint-Mens, Sainte-Marguerite (y compris le maintien d'espaces ouverts par l'exploitation agricole).</li> </ul> <p>Les <u>zones naturelles</u> participent à la fois du paysage et du fonctionnement écologique du territoire. Les zones naturelles «N» délimitent les grands ensembles participant du paysage naturel et végétalisé : montagne de Charance, Cirque de Chaudun, talwegs des principaux torrents et cours d'eaux, collines boisées : Saint-Mens, Sainte-Marguerite, Fontbonne, Puymaure, station d'oxygénation du plateau de Bayard. D'autres formations arborées significatives sont également classées en zone naturelle.</p> <p>Aux abords de la future Rocade, ont été identifiés les secteurs qui auront vocation, après aménagement, à rester «naturels». Il pourra être proposé un maintien de milieu ouvert permettant les vues sur le grand paysage ou un accompagnement végétalisé de l'infrastructure.</p> <p>Les <u>haies</u> constituent indéniablement une composante forte du paysage gapençais tout en jouant un rôle important dans le fonctionnement écologique du territoire. Les haies sont ainsi identifiées au titre de l'article L.151-23 du Code l'Urbanisme permettant de mettre en valeur, avant tout, leur intérêt écologique.</p> <p>L'ensemble des éléments constitutifs de la «trame verte et bleue» (TVB) sont plus particulièrement identifiés au titre de leur intérêt écologique (L.151-23 du Code de l'urbanisme) mais participent, par leur nature (boisements, zones humides...) à la structuration paysagère communal.</p> <p>Espaces ouverts permettant les vues sur le grand paysage ou système bocager structurant, <u>les zones agricoles</u> jouent un rôle de lien entre les grands espaces naturels ou de filtre visuel.</p> <p>Au sein des zones agricoles, il est identifié des <u>secteurs «Ap»</u> (ou «Ape» voir ci-après) correspondant aux sites participant plus particulièrement de la structuration du paysage gapençais : plateau de la Freissinouse, plaine des Fauvins, plaine des Moutouses.</p> <p>Pour mémoire, les <u>secteurs «Ape»</u> correspondent à des espaces agricoles à forte valeur paysagère et également à forte valeur écologique. Le règlement plus restrictif des secteurs «Ap» s'applique, il s'agit principalement d'un affichage de la «double qualité» des sites.</p> <p>A noter enfin que les <u>secteurs «Ae»</u>, délimitent les zones agricoles présentant un intérêt dans le fonctionnement écologique du territoire mais qui, par leur règlement, participent également de la préservation du paysage en limitant les possibilités de construction.</p> <p>Des espaces de respiration / coupures d'urbanisation sont identifiés afin de garantir la continuité et la fonctionnalité écologique entre Gap et Romette et sur la Plaine de Lachaup.</p>

Les Orientations / Objectifs du SCOT	Articulation du PLU (traduction)
<p><b>3 - METTRE EN VALEUR LES PAYSAGES</b></p> <p><u>Valoriser les identités villageoises et requalifier les espaces bâtis</u></p> <p>Maîtriser l'urbanisation</p> <p>Renforcer la qualité des bourgs et des villages</p> <p>Valoriser le patrimoine architectural et urbain</p> <p><u>Valoriser les itinéraires de découverte et les points de vue emblématiques</u></p> <p>Maintenir et renforcer les fenêtres visuelles et les points de vue remarquables</p> <p>Pérenniser et valoriser les points de vue et panoramas remarquables sur le territoire</p> <p>Traiter les sites à enjeux le long des grands itinéraires</p>	<p>La majorité des zones d'urbanisation future s'organisent autour du réseau de transports en commun. Près de 80% de la capacité d'accueil globale en logement est localisé à moins de 300m du réseau de transport urbain (tel qu'il existe actuellement) : plus de 2000 logements en zone urbaine et 2600 en zone à urbaniser.</p> <p>En conditionnant, le cas échéant, l'urbanisation à la définition d'un projet d'aménagement global et la mise en œuvre d'une ou plusieurs opérations d'ensemble, les OAP de secteurs participent à une organisation et une maîtrise du développement urbain favorisant la réalisation des objectifs de densité attendus par secteur.</p> <p>En fonction des secteurs et de la structure foncière, il pourra être mis en œuvre une ou plusieurs opérations d'aménagement. En fonction des secteurs et de la structure foncière, il pourra être mis en œuvre une ou plusieurs opérations d'aménagement. Il a été retenu un seuil de 4000 m<sup>2</sup>, au delà duquel l'urbanisation devra être mise en œuvre par «tranche» de 2000m<sup>2</sup> au minimum.</p> <p>Sur certains secteurs, l'ouverture à l'urbanisation est hiérarchisée : certaines zones ne pouvant se développer avant une autre (c'est le cas sur les secteurs du Chapelet et des Emeyères par exemple), ou encore en fonction des travaux de réalisation de la rocade (sur le secteur de la Polyclinique).</p> <p>► Le PADD, dans son orientation «II.2 - Conforter l'identité des territoires, de l'urbain au rural», affiche l'ambition d'affirmer l'identité des territoires en définissant des intensités et des caractéristiques adaptées selon les secteurs, notamment dans les hameaux et secteurs ruraux.</p> <p>L'OAP générale «Habitat» précise, en matière de qualité d'usage, architecturale et paysagère des projets, que les objectifs suivants doivent être poursuivis : traitement végétal approprié des limites et mise en œuvre d'espaces de transition adaptés, harmonie architecturale et paysagère favorisant l'intégration de l'opération dans son environnement (une attention particulière sera portée au règlement des lotissements).</p> <p>Les zones UD et AUd identifient les zones à dominante d'habitat individuel, constituées en général autour d'anciens hameaux ou disséminées en zone rurale. Le confortement de l'identité villageoise est favorisé par l'OAP «Habitat» qui précise les densités et formes urbaines attendues selon le tissu bâti. L'objectif de densité en zone UD/AUd est défini à 15 logements à l'hectare, permettant la réalisation d'un habitat individuel de type rural jusqu'à un gabarit de bâtisse cossue ou corps de ferme (jusqu'à R+2).</p> <p>Plus particulièrement sur le hameau de Treschatel et en extension immédiate du cœur de Romette, il est défini des OAP de secteur privilégiant la mise en œuvre de «greffes villageoises».</p> <p>Il est ainsi préconisé la réalisation d'un espace de centralité, autour duquel les opérations doivent s'implanter, rappelant les cœurs de hameaux organisés autour d'une place, lavoir, école... La notion de greffe villageoise prend son sens au niveau de la forme et de l'organisation urbaine attendues : bâtisses cossues, implantées selon un ordonnancement organisé (alignement, continuité ou pas du bâti...). Les OAP de secteur, systématiquement, préconisent un traitement végétal, à créer ou renforcer, aux franges des secteurs à urbaniser. En conditionnant, le cas échéant, l'urbanisation à la définition d'un projet d'aménagement global et la mise en œuvre d'une ou plusieurs opérations d'ensemble, les OAP de secteurs participent à une organisation et une maîtrise du développement urbain favorisant la réalisation des objectifs attendus par secteur.</p> <p>► L'OAP relative à la «préservation / valorisation du patrimoine bâti» vise à maintenir et même conforter la qualité esthétique de bâtiments qui, par leur spécificité architecturale, participent de la qualité patrimoniale du tissu urbain. Ainsi, le respect du rythme, des proportions, des couleurs, l'emploi de matériaux et techniques adaptées est préconisé pour toute intervention dans le cadre de réhabilitation ou d'extension.</p> <p>L'OAP «patrimoine» identifie plus particulièrement des ensembles urbains homogènes, à l'identité marquée (organisation du bâti, période de construction caractéristique...) ou encore des bâtiments témoins de l'histoire industrielle de la commune (ateliers, usines, moulins, scieries...) et enfin un inventaire du «petit patrimoine».</p> <p>Les recommandations générales en matière d'intervention sur le patrimoine bâti s'appliquent également aux bâtiments repérés en zone agricole ou naturelle comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination.</p> <p>► Au sein des zones agricoles, il est identifié des <u>secteurs «Ap»</u> (ou «Ape» voir ci-après) correspondant aux sites marquant des points de vue sur le grand paysage aux abords des voies de circulation : abords de la future Rocade, de la RN85, de la RD994, de la RD944, de la RN94, RD46. L'image de la ville se construit également sur le ressenti vis à vis de ses infrastructures routières. Aussi, les opérations de requalification / valorisation des entrées de ville et grands axes de circulation seront poursuivies, favorisant sentiment d'apaisement et embellissement de ces composantes essentielles du paysage urbain (Boulevard Pompidou, Boulevard d'Orient...).</p> <p>► L'OAP générale «Habitat» précise, que les projets d'aménagements devront prendre en compte la perception du «grand» paysage et favoriser des percées visuelles de qualité. Réciproquement, les secteurs visibles depuis les balcons, panoramas, entrées de ville et axes structurants devront faire l'objet d'aménagements qualitatifs minimisant leur impact visuel depuis le grand paysage.</p>

Les Orientations / Objectifs du SCOT	Articulation du PLU (traduction)
<p><b>4 - Valoriser les ressources de l'Aire Gapençaise</b></p> <p>Protéger durablement les ressources en eau potable</p> <p>Promouvoir une gestion durable et de proximité de la ressource minérale</p> <p>Favoriser les économies d'énergie et encourager la production d'ENR</p> <p>Valoriser la multifonctionnalité des forêts</p> <p>Prévenir la pollution des milieux</p> <p>Favoriser une gestion durable des déchets</p>	<p>► Des <u>périmètres de protection des captages</u> sont inscrits au titre de servitude d'utilité publique et permettent la préservation de la ressource en eau. A noter que les procédures d'acquisition foncière des parcelles relevant des périmètres de protection immédiat sont en cours de finalisation. Les captages et leurs périmètres de protection sont pour la plupart situés en zones agricoles identifiées au titre de leur intérêt écologique «Ae» ou naturelles «N».</p> <p>► Le présent projet de PLU n'identifie <u>aucune zone pour l'exploitation de gisements de granulats</u>, mais des ressources ont été identifiées sur la commune, permettant d'envisager une valorisation future.</p> <p>► Le projet de PLU ne propose pas spécifiquement de «grand projet» lié au développement des énergies renouvelables. Le règlement précise néanmoins, dans un souci d'intégration paysagère des projets que les équipements doivent mis en oeuvre dans le plan de la façade ou de la toiture, l'intégration au bâti est ainsi privilégiée à une occupation au sol. Le règlement renvoie également au guide «<i>Solaire et Habitat - l'intégration des équipements dans les Hautes-Alpes</i>».</p> <p>Les dispositions relatives à l'<u>implantation à l'alignement et en limites séparatives</u> permettent de rationaliser le déploiement des voiries et réseaux divers (accès en bordure de parcelles) et favorisent également les économies d'énergie par la continuité du bâti.</p> <p>En parallèle, la création d'un pôle d'échanges, d'axes cyclables et de lignes spécifiques permettront une réduction des besoins en énergie liés aux transports,</p> <p>► Les zones naturelles et forestières sont dites « zones N». le règlement précise qu'elles correspondent aux secteurs à protéger en raison, notamment : de l'existence d'une exploitation forestière de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, de la nécessité de prévenir les risques.</p> <p>► Les dispositions en matière d'<u>eaux usées</u> participent à la prévention des pollutions. Les constructions doivent ainsi se raccorder au réseau collectif existant ou mettre en oeuvre des dispositifs autonomes conformes aux prescriptions du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) ou de la Police de l'Eau le cas échéant. Le règlement précise que tout rejet ne pourra être évacué dans les réseaux publics qu'après avoir subi un traitement approprié pour le décharger de toute substance nuisible. Le cas échéant, une convention de déversement pourra être conclue entre la ville de Gap et les entreprises industrielles, artisanales et tertiaires, autorisant sous réserves, le rejet dans le réseau public. L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.</p> <p>En cohérence avec le projet de zonage d'assainissement, les zones d'urbanisation futures bénéficient déjà pour la plupart du réseau d'assainissement collectif. Le déploiement à terme, du réseau, permettra de raccorder de nouvelles zones à urbaniser mais aussi de participer à la gestion des risques naturels, notamment dans les zones à risque «glissement de terrain», en raccordant d'anciennes zones aujourd'hui à l'assainissement autonome.</p> <p>La mise en oeuvre d'un coefficient d'imperméabilisation favorise la <u>gestion des risques naturels</u>, notamment hydrauliques, par le maintien d'espaces en pleine terre ou le recours à des procédés compensatoires.</p> <p>De même, le règlement précise que des dispositifs de rétention pourront être imposés, permettant de réguler le débit de fuite des eaux de ruissellement vers le réseau d'évacuation collectif ou le milieu naturel.</p> <p>L'écoulement naturel des eaux de ruissellement est également favorisé, le règlement rappelle ainsi que les canaux, rus et fossés de bord de route doivent être préservés et entretenus.</p> <p>La préservation des zones humides, au titre d'élément de la Trame Verte et Bleue, participe également à la gestion des risques hydrauliques, de part leur rôle d'«éponges» naturelles.</p> <p>Egalement, la création d'un pôle d'échanges, d'axes cyclables et de lignes spécifiques permettront une réduction des émissions de polluants et de nuisances sonores. Le développement des modes doux (notamment la finalisation de l'axe cyclable Micropolis / Tokoro) et du réseau de transports urbains permettra une diminution des émissions sonores et de polluants atmosphériques.</p> <p>► En matière de <u>gestion des déchets</u>, le règlement précise que toute opération devra mettre en oeuvre des dispositifs destinés au stockage à la collecte des déchets, selon les prescriptions du service gestionnaire. Le déploiement des équipements destinés à la collecte sélective est également favorisé, au gré du développement des quartiers. Les sites de gestion et de traitement des déchets sont identifiés spécifiquement par un zonage de type «UEq», délimitant les secteurs réservés aux équipements et services publics «techniques».</p>

Les Orientations / Objectifs du SCOT	Articulation du PLU (traduction)
<p><b>5 - Organiser le développement résidentiel</b></p> <p>Conforter l'Aire Gapençaise comme territoire d'accueil pour les résidents permanents et saisonniers</p> <p>Proposer une offre en logements diversifiée, accessible et un habitat durable</p> <p>Tendre vers un développement résidentiel plus équilibré</p> <p>Mettre en adéquation le développement résidentiel attendu avec les capacités foncières nécessaires</p>	<p>Pour la ville de Gap, l'objectif dynamique défini par le SCoT en matière d'offre nouvelle s'établit à 5680 logements pour la période 2016/2032. Le SCOT dispose également que le document d'urbanisme de la ville centre doit proposer une densité moyenne équivalente à 25 logements à l'hectare. Les besoins en «gisement foncier» sont ainsi estimés à 227 ha pour la période 2016/2032. La capacité d'accueil proposée par le projet de PLU de 5686 logements se traduit par l'identification d'un potentiel résiduel mobilisable de l'ordre de 109 hectares en zones urbaines (mutation, densification) et 115 ha en zones à urbaniser soit un potentiel global mobilisable de 224 ha.</p> <p>Le projet de PLU répond ainsi aux orientations du SCoT.</p> <p>Ce sont ainsi, globalement 14 hectares par an qui seront mobilisés pour accueillir une moyenne de 25 logements / hectare contre 18 sur la période précédente (2003 /2013), soit un effort de densification de près de 40%.</p> <p>Près de 46% de l'offre nouvelle en logement pourra être accueilli en tissu déjà bâti.</p> <p>En continuité des espaces bâtis pré-existants, la majorité des zones d'urbanisation futures s'organisent autour du réseau de transports en commun.</p> <p>Ce sont près de 2000 logements nouveaux en zone U et 2600 logements nouveaux en zone AU, soit presque 80% de la capacité globale en logements, qui se trouveront à moins de 300m du réseau de bus tel qu'il existe aujourd'hui.</p> <p>L'OAP générale en matière d'Habitat définit les densités attendues et formes urbaines à privilégier par secteur. L'OAP précise qu'il sera proposé au sein des opérations supérieures à 2000 m<sup>2</sup> de surface de plancher, différents types d'habitat favorisant les parcours résidentiels des ménages gapençais, prenant également en compte le vieillissement de la population ou les situations de handicap.</p> <p>La mixité sociale est encouragée par l'intégration, quasi systématique au sein des opérations d'importance, d'un programme de logements à vocation sociale. Ainsi toute opération nouvelle supérieure à 2000 m<sup>2</sup> de surface de plancher devra comporter au moins 25% de logements locatifs conventionnés.</p> <p>L'OAP «Habitat» encourage également la «qualité d'habiter» dans les opérations, afin d'atteindre un degré d'acceptabilité satisfaisant au vu des objectifs de densification à tenir.</p> <p>En conditionnant, le cas échéant, l'urbanisation à la définition d'un projet d'aménagement global et la mise en œuvre d'une ou plusieurs opérations d'ensemble, les OAP de secteurs participent à une organisation et une maîtrise du développement urbain favorisant la réalisation des objectifs de densité et de diversité.</p> <p>En fonction des secteurs et de la structure foncière, il pourra être mis en œuvre une ou plusieurs opérations d'aménagement. En fonction des secteurs et de la structure foncière, il pourra être mis en œuvre une ou plusieurs opérations d'aménagement. Il a été retenu un seuil de 4000 m<sup>2</sup>, au delà duquel l'urbanisation devra être mise en œuvre par «tranche» de 2000m<sup>2</sup> au minimum.</p>

Les Orientations / Objectifs du SCOT	Articulation du PLU (traduction)
<p><b>6 - Développement économique</b></p> <p>Conforter l'ensemble des moteurs de l'économie</p> <p>Développer de manière préférentielle l'activité économique au sein des espaces habités</p> <p>Contribuer à un développement mieux équilibré entre les secteurs de l'aire gapençaise</p> <p>Clarifier le degré de mixité des espaces économiques dédiés</p> <p>Optimiser l'occupation et la densité</p> <p>Améliorer la fonctionnalité et la qualité des espaces économiques et commerciaux dédiés</p>	<p>L'orientation «I.3 - Favoriser et Organiser le Développement économique : artisanal, commercial et agricole» du PADD définit la vocation, dédiée ou mixte, des zones d'activités (par ex : pôle agro-alimentaire du Moulin du Pré, technopôle de Micropolis...).</p> <p>Facteur de dynamisme et d'attractivité, l'implantation des équipements commerciaux est privilégiée sur le centre historique et ses extensions immédiates.</p> <p>Afin de favoriser la mixité fonctionnelle au sein des quartiers, mais en veillant à maintenir les centralités majeures, le projet municipal favorise l'implantation de certaines activités compatibles avec l'habitat dans les zones à vocation résidentielle (petit artisanat notamment), le confortement ou l'émergence de pôle de quartiers.</p> <p>L'activité agricole est également reconnue comme une composante fondamentale de l'économie locale, le projet municipal garantit la pérennité des grands espaces d'exploitation périurbains tels que le plateau et les terrasses de Bayard, la plaine des Fauvins, de Treschatel, le seuil de la Freissinouse...</p> <p>La <u>zone UE</u> correspond aux secteurs dédiés à l'accueil d'activités.</p> <p>En fonction de la vocation préférentielle des zones, un indice précise le type d'activités admis dans la zone.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>secteurs indicés «a»</u> : artisanat de production, industrie, entrepôt, commerce «de gros»,</li> <li>- <u>secteurs indicés «b»</u> : bureau, centre de congrès et d'exposition,</li> <li>- <u>secteurs indicés «c»</u> : commerce «de détail», restauration et activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, dans les conditions définies par l'<u>Orientations d'Aménagement et de Programmation en matière d'implantation commerciale</u>, cinéma,</li> <li>- <u>secteurs indicés «h»</u> : hébergement hôtelier et touristique sauf terrains de campings / caravaning et parcs résidentiels de loisirs,</li> <li>- <u>secteurs indicés «q»</u> : constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs et services publics uniquement.</li> </ul> <p>Les zones d'activités représentent 221 hectares dont 26 hectares de zones à urbaniser sur les sites de la Plaine de Lachaup, les Eyssagnières et Saint-Jean et 7ha concernés par l'emprise Rocade (long terme)</p> <p>Les surfaces effectivement mobilisables, hors équipements publics, représentent 22,7 hectares en zones urbaines et 18,2 hectares en zones à urbaniser, en compatibilité avec les objectifs du SCOT qui proposait une enveloppe de 42,5 ha à l'échelle de la commune.</p> <p>Afin d'améliorer la qualité urbaine et paysagère des opérations à vocation d'activité mais aussi d'optimiser l'occupation de l'espace :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ la règle relative à l'alignement : «implantation dans une bande de 5 à 15m depuis l'alignement» vise à mettre en valeur les façades des bâtiments d'activités depuis l'espace public.</li> <li>▶ le règlement précise également qu'en matière d'organisation générale, afin de minimiser l'impact visuel depuis l'espace public : les stocks, entreposages divers et stationnements devront, de manière préférentielle, être implantés en arrière des bâtiments ou dissimulés derrière des écrans végétalisés.</li> <li>▶ pour favoriser le «verdissement» des zones d'activités, le coefficient d'imperméabilisation est limité à 70% de la surface de l'opération et les espaces paysagers devront représenter au moins 10% de la surface affectée à l'opération d'ensemble le cas échéant, et 10% des lots individuels. Le règlement précise également que les cheminements, voiries, espaces de stationnement et limites séparatives doivent faire l'objet d'un accompagnement paysager. Un arbre de haute tige devra être planté pour 150 m<sup>2</sup> de terrain.</li> </ul> <p>Des OAP de secteur sont définies pour les zones à urbaniser à vocation économique: Eyssagnières et Lachaup.</p> <p>Particulièrement sur le secteur des Eyssagnières (OAP n°23) qui présente la capacité d'accueil la plus importante, les orientations définies concourent à l'émergence d'un projet qualitatif : traitement qualitatif des façades, vitrines et espaces libres visibles depuis l'espace public, accompagnement végétalisé de la desserte interne à mettre en œuvre, création de cheminements doux, gestion soignée des interfaces avec les zones d'habitat voisine, mutualisation d'équipements...</p>

Les Orientations / Objectifs du SCOT	Articulation du PLU (traduction)
<p><b>7 - Développement commercial</b></p> <p>Répondre aux besoins et attentes des consommateurs</p> <p>Développer de manière préférentielle l'activité commerciale au sein des espaces habités</p> <p>Contribuer à un développement commercial mieux équilibré</p> <p>Organiser le développement des espaces commerciaux avec les ZACOM</p> <p>Optimiser l'occupation et la densité</p> <p>Améliorer la fonctionnalité et la qualité des espaces économiques et commerciaux dédiés</p> <p>Améliorer l'attractivité marchande et urbaine des centres urbains</p>	<p>En application du SCOT, le PLU de Gap s'appuie sur les principes de «commerce de détail et de proximité, effet levier du développement commercial en centre urbain», pour orienter l'implantation de l'activité commerciale au plus près des espaces habités et dédier le développement des zones commerciales dans les conditions énoncées par le SCOT. Le PLU de Gap encourage le développement des activités commerciales au sein du centre urbain et pôles de quartiers en s'appuyant sur l'identification de sites préférentiels.</p> <p>L'OAP en matière d'implantation commerciale identifie le centre ancien (UA1) comme le pôle majeur pour l'implantation des commerces de détail. En dehors de cette zone, des linéaires complémentaires visent à conforter le tissu existant notamment aux abords de voies structurantes ou coeur de quartiers (Rochasson, Fontreyne); ou à favoriser l'émergence de nouveaux pôles de «proximité» (centre-bourg de Romette par exemple). L'OAP «implantation commerciale», précise la taille maximale pour l'implantation ou l'extension des commerces de détail par site, dans le respect des objectifs du SCOT en la matière.</p> <p>Pour compléter l'offre à l'Ouest de la commune, une zone de développement à vocation commerciale est identifiée sur le secteur des Eyssagnières en cohérence avec l'importante capacité d'accueil du quartier et son positionnement en entrée de ville.</p> <p>Afin d'améliorer la qualité urbaine et paysagère des opérations mais aussi d'optimiser l'occupation de l'espace :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ la règle relative à l'alignement : «implantation dans une bande de 5 à 15m depuis l'alignement» vise à mettre en valeur les façades des bâtiments d'activités depuis l'espace public.</li> <li>▶ le règlement précise également qu'en matière d'organisation générale, afin de minimiser l'impact visuel depuis l'espace public : les stocks, entreposages divers et stationnements devront, de manière préférentielle, être implantés en arrière des bâtiments ou dissimulés derrière des écrans végétalisés.</li> <li>▶ pour favoriser le «verdissement» des zones commerciales et d'activité en général, le coefficient d'imperméabilisation est limité à 70% de la surface de l'opération et les espaces paysagers devront représenter au moins 10% de la surface affectée à l'opération d'ensemble le cas échéant, et 10% des lots individuels. Le règlement précise également que les cheminements, voiries, espaces de stationnement et limites séparatives doivent faire l'objet d'un accompagnement paysager. Un arbre de haute tige devra être planté pour 150 m<sup>2</sup> de terrain.</li> </ul> <p>Le PADD affiche l'ambition municipale de poursuivre les actions en matière de requalification / aménagement d'espaces publics participant à l'embellissement du centre ville et une meilleure qualité d'usage, et de favoriser les projets qui participent au renouvellement urbain de la ville (restructuration de l'îlot Carré de l'Imprimerie notamment, renouvellement urbain aux abords de la gare, requalification du boulevard Pompidou...). A noter également la mise en place d'une navette facilitant les déplacements en centre-ville : les lignes centro 1 et 2.</p>

Les Orientations / Objectifs du SCOT	Articulation du PLU (traduction)
<p><b>8 - Renforcer le tourisme et les loisirs dans l'Aire Gapençaise</b></p> <p>Renforcer la diversité des espaces touristiques et de loisirs</p> <p>Engager la réhabilitation et la diversification de l'hébergement touristique et de loisirs</p> <p>Investir dans le tourisme d'été et d'inter saison pour évoluer vers un tourisme «4 saisons»</p> <p>Permettre le développement des activités de sport d'hiver, tout en anticipant l'évolution et la diversification des activités</p> <p>Améliorer les conditions d'accès vers les principaux sites touristiques et de loisirs</p> <p>Permettre le développement de nouvelles UTN</p>	<p>Dans la continuité des actions engagées, le projet municipal vise à renforcer l'attractivité et le rayonnement des sites à vocation de loisir et de tourisme, en mettant en valeur les grands espaces «Nature et Montagne» qui constituent des facteurs d'attractivité touristique important pour le territoire, tout en s'assurant que la qualité et la fonctionnalité de ces espaces soient préservées : Charance, Plateau de Bayard, Colline de Saint-Mens, itinéraires de randonnées....</p> <p>La volonté de conforter / développer une offre d'hébergement et de services complémentaires de qualité sur le plateau de Bayard doit concourir à conforter le site dans sa vocation touristique pour les moyens et longs séjours. Ainsi, le développement d'équipements autour du Centre d'Oxygénation du plateau de Bayard sera admise en portant une attention particulière à la qualité des aménagements.</p> <p>Le développement et la diversification des hébergements touristiques est encouragée sur l'ensemble du territoire.</p> <p>Les activités d'hôtellerie de plein air et parcs résidentiels de loisirs sont notamment confortées par l'identification des secteurs concernés et la mise en place de règles adaptées à ce type d'activité. De même, la création d'hébergements touristiques, type gîte ou accueil à la ferme est favorisée, sous réserve de ne pas compromettre les conditions d'exploitation agricole et les paysages :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- possibilité de création d'hébergement en complément de l'activité agricole pour les exploitants professionnels,</li> <li>- possibilité de réhabiliter, en zone naturelle ou agricole, d'anciens bâtiments intéressants d'un point de vue architectural ou patrimonial.</li> </ul> <p>L'ambition municipale est également de créer une nouvelle offre à vocation de loisirs / plein air au sud de la commune.</p> <p>Les «grands sites» font l'objet d'un zonage N permettant de préserver et afficher leur caractère d'espaces naturels : Charance, Plateau de Bayard, Saint-Mens...</p> <p>Le Domaine de Charance ainsi que le futur parc naturel des berges de la Luye font l'objet d'un zonage «Nq», permettant l'aménagement, en zone naturelle, d'équipements et installations publiques en vue de l'accueil, la prise en charge et l'information du public.</p> <p>Des emplacements réservés sont inscrits au document graphique pour permettre le bouclage du circuit pédestre, cyclable et cavalier dit des «Balcons du Gapençais» (itinéraire de près de 50km).</p> <p>La zone UT correspond à des zones destinées au développement d'hébergements et d'activités touristiques, de loisirs et de plein-air. <u>Dans les secteurs indicés «_c»</u>: seules les constructions et installations nécessaires à l'activité d'hôtellerie de plein air sont autorisées.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 3 sites sont délimités : UT à Bayard pour environ 12,6 ha, UT à la Tourronde pour environ 8,6 ha et UT_c correspondant aux campings de la route Napoléon pour environ 12,2 ha.</li> </ul> <p>En zone UT, sont admis sous conditions les constructions, usages des sols et natures d'activité suivantes : <u>hébergement hôtelier et touristique et activités commerciales ou de services connexes, liées à l'exploitation du site</u> (restauration, accueil, installations et équipements de loisirs et d'activités de plein air, commerce de location de matériel d'activités, produits régionaux...).</p> <p>En zone UT_c : sont admis les hébergements uniquement sous forme d'hôtellerie de plein air type campings / caravaning et parc résidentiel de loisirs.</p> <p>Egalement, plus de 70 exploitations agricoles peuvent prétendre, sous conditions, au développement d'activités agrotouristiques en complément de leur activité principale.</p> <p>A noter que des navettes sont mises en place, depuis plusieurs années, pour desservir les sites de Bayard / Laye et le domaine de Charance en période touristique</p>

Les Orientations / Objectifs du SCOT	Articulation du PLU (traduction)
<p><b>9 - Améliorer les conditions de déplacements</b></p> <p>Améliorer la grande accessibilité</p> <p>Articuler urbanisme et déplacements</p> <p>Améliorer les conditions de déplacement et offrir des alternatives à l'usage de la voiture solo</p> <p>Réduire la congestion et les difficultés d'accès à Gap en développant un programme multimodal d'accompagnement de la rocade</p>	<p>L'OAP relative aux Transports / Déplacements rappelle, de manière générale sur l'ensemble du territoire, le principe continu d'adaptation, renforcement, déploiement du réseau de transports urbains et pistes cyclables, en fonction des processus de densification / développement des quartiers et au gré des actions de requalification / réaménagement de voiries.</p> <p>Afin de favoriser les projets visant à améliorer l'accessibilité au centre-ville : des emplacements réservés sont définis pour l'aménagement, notamment, du pôle d'échanges multimodal à proximité immédiate de la Gare, et en lien avec le réaménagement de voiries : la création / continuité de pistes cyclables.</p> <p>Un emplacement réservé spécifique à l'aménagement d'un sentier piétonnier, et cyclable, permettra à terme de relier le noyau urbain par les Berges de la Luye.</p> <p>Un emplacement réservé est inscrit pour l'aménagement d'un nouveau parc relais, en lien avec la Rocade, vers la courbe de Bayard. Un autre projet, par le réaménagement du domaine public, est également en cours de réflexion en entrée de ville Est, au niveau du rond-point de Géant Casino.</p> <p>La majorité des zones d'urbanisation future s'organisent autour du réseau de transports en commun. Près de 80% de la capacité d'accueil globale en logement est localisé à moins de 300m du réseau de transport urbain (tel qu'il existe actuellement) : plus de 2000 logements en zone urbaine et 2880 en zone à urbaniser.</p> <p>Les dispositions du règlement favorisent la mise en œuvre, dans les opérations, de <u>mobiliers de stationnement vélo</u> «efficaces» : pour les opérations à usage d'habitation, les espaces destinés au stationnement des vélos doivent être sécurisés, de préférence individualisés, couverts, éclairés et facilement accessibles.</p> <p>L'OAP générale «Habitat» rappelle que les connexions inter quartiers, notamment douces, et l'accès aux transports en communs et aménagements cyclables participent à l'ouverture de l'opération et son intégration dans un contexte urbain élargi.</p>
<p><b>10 - Développer l'aménagement numérique du territoire</b></p> <p>Assurer un déploiement des réseaux numériques sur l'ensemble du territoire</p> <p>Intégrer la création des réseaux numériques à très haut débit</p> <p>Répondre aux besoins actuels et futurs des entreprises et particuliers en termes d'accès aux réseaux</p>	<p>Depuis plusieurs années, la municipalité mène diverses actions participant à la transition énergétique du territoire. Le PADD affiche l'ambition de poursuivre ces actions en matière de dématérialisation des échanges, favorisée notamment par le déploiement progressif de la fibre optique.</p> <p>Dans chaque zone, le règlement traite des <u>infrastructures et réseaux de communications électroniques</u>, afin de favoriser «la ville dématérialisée». Le règlement précise ainsi que toute opération devra donner lieu à la mise en place d'infrastructures (fourreaux, chambre...) adaptées pour le raccordement aux réseaux de communication électronique haut et très haut débit (et notamment la fibre optique) existants ou à venir, et ce jusqu'à l'intérieur des logements ou locaux professionnels.</p>

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

### 1) Repérage des surfaces résiduelles « brutes » potentiellement mobilisables :

- Sélection des unités foncières classées en « U » et « AU » du projet de PLU (cadastre millésime 2014)
- Suppression d'une zone tampon de 10m autour du bâti « dur » existant
- Suppression des zones de forte contrainte type zone rouge du Plan de Prévention des Risques Naturels, emplacement réservé « Rocade », marge de recul...
- Suppression des entités ayant fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme favorable et dont le chantier est en cours ou imminent
- Traitement « manuel » pour affiner les polygones en fonction de la réalité du terrain (par photo interprétation, à « dire d'expert »)

### 2) Détermination de 3 « types » de résiduel pouvant accueillir des opérations d'habitat :

- « Mutable » : en zone urbaine «U», entités inférieures à 2000 m<sup>2</sup> (surface brute),
- « Dent creuse » : en zone urbaine «U», entités supérieures à 2000 m<sup>2</sup> (surface brute),
- «Extension» : en zone à urbaniser «AU» (à noter que certaines petites unités foncières déjà bâties ont pu être néanmoins considérées comme mutable ou dent creuse).

### 3) Estimation de la surface résiduelle «effectivement mobilisable» (= «surface nette ») :

- « Mutable » : potentiel de réalisation globale de 30 % :
- « Dent creuse » : potentiel de réalisation globale de 50 % ,
- « Extension » : potentiel de réalisation de 75 % ,

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

Concernant le tissu «mutable», le foncier disponible par opération est limité en surface (- de 2000 m<sup>2</sup>) et souvent fortement imbriqué dans le tissu existant. La capacité de mobilisation étant fortement contrainte, il a été pris en considération un taux potentiel de réalisation d'environ 30% par rapport à la surface résiduelle globale repérée.

En ce qui concerne les «dents creuses», les objectifs de densité attendue par secteur pourront être plus facilement mis en oeuvre (entités de plus de 2000 m<sup>2</sup>) mais la question de la rétention est dans ce cas un facteur important de non mobilisation. Il a ainsi été considéré que la moitié du potentiel «dent creuse» pourrait effectivement être mobilisé.

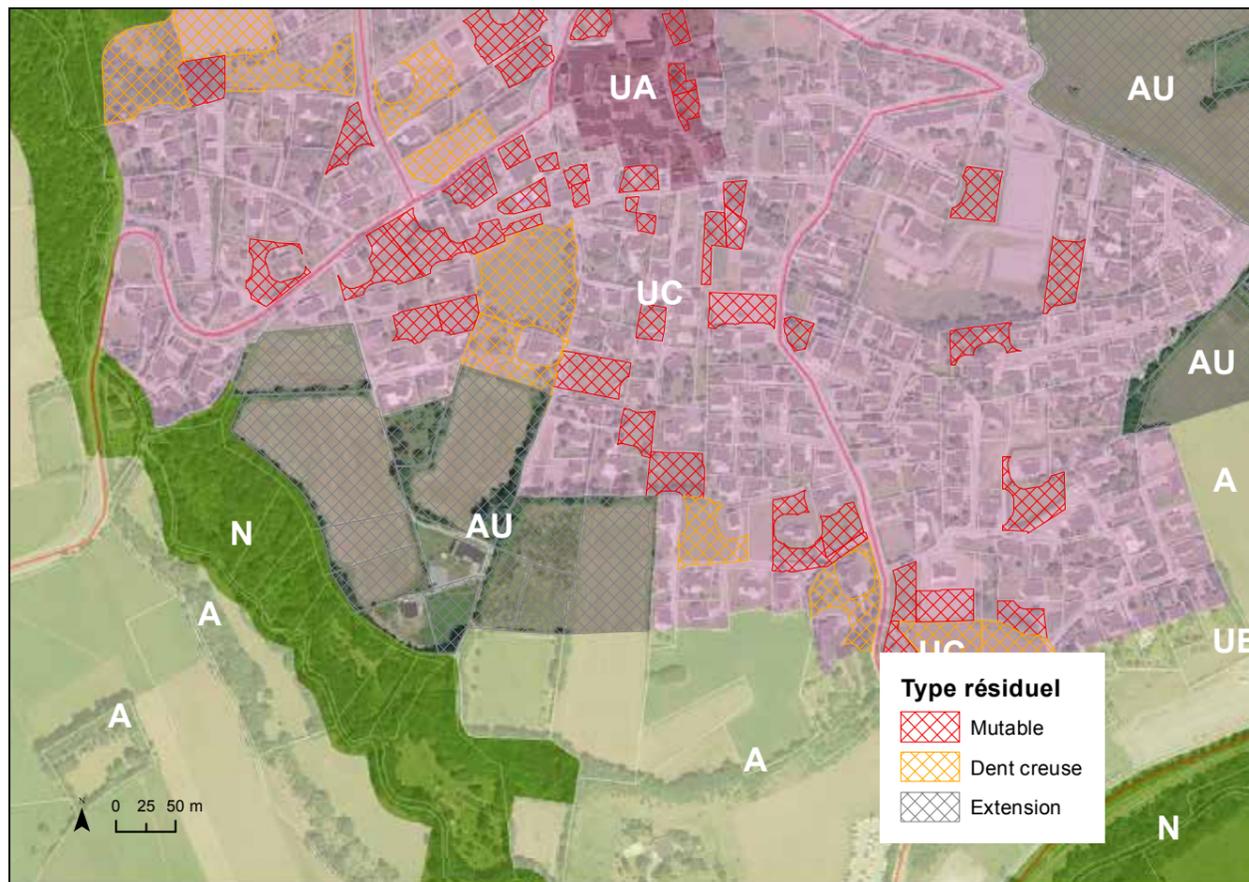
En ce qui concerne les «extensions», il a été pris en compte un coefficient d'aménagement à hauteur de 75%, de la surface brute c'est à dire que l'on considère qu'environ 25% de la surface de l'opération sera affectée à l'aménagement de voiries, d'équipements communs...

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

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

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

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



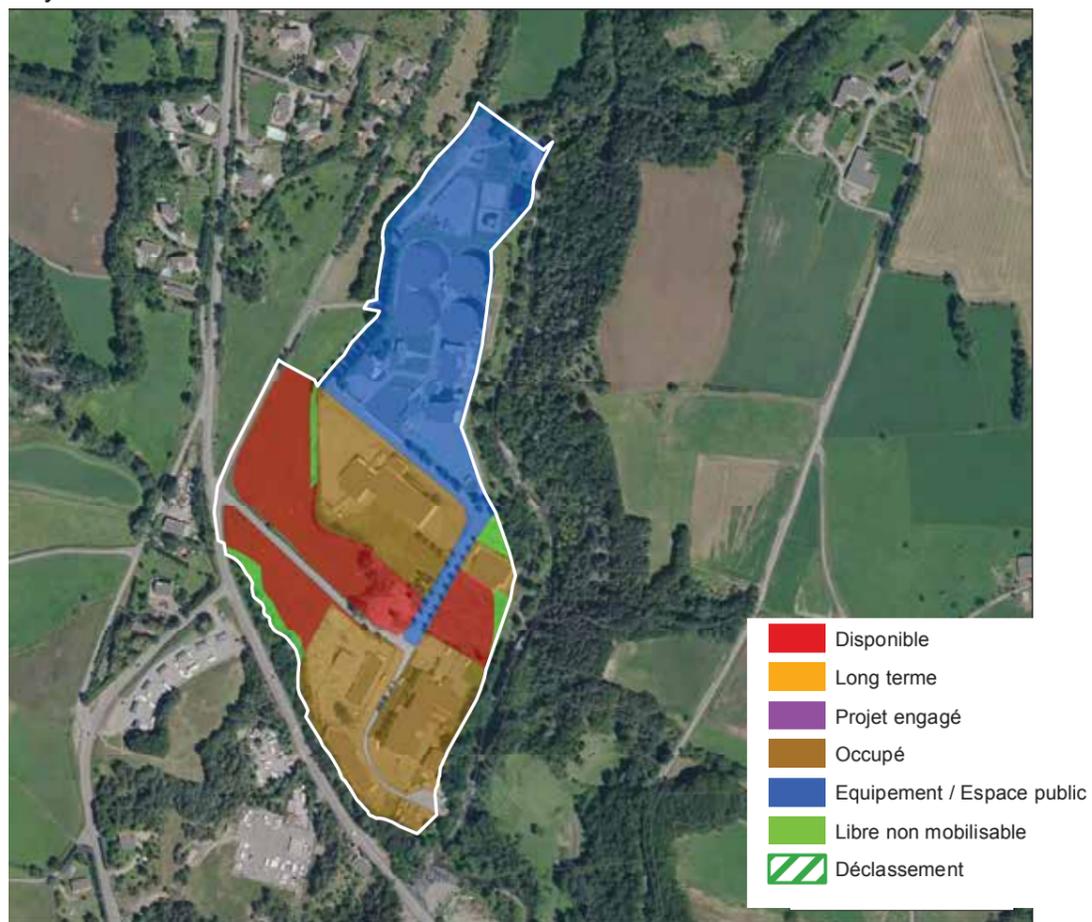
## La méthodologie mise en oeuvre pour évaluer les surfaces mobilisables à vocation d'activité

L'identification des surfaces mobilisables à vocation d'activité se fonde sur la méthodologie mise en oeuvre pour l'élaboration de l'atlas du foncier classé à vocation économique du SCOT.

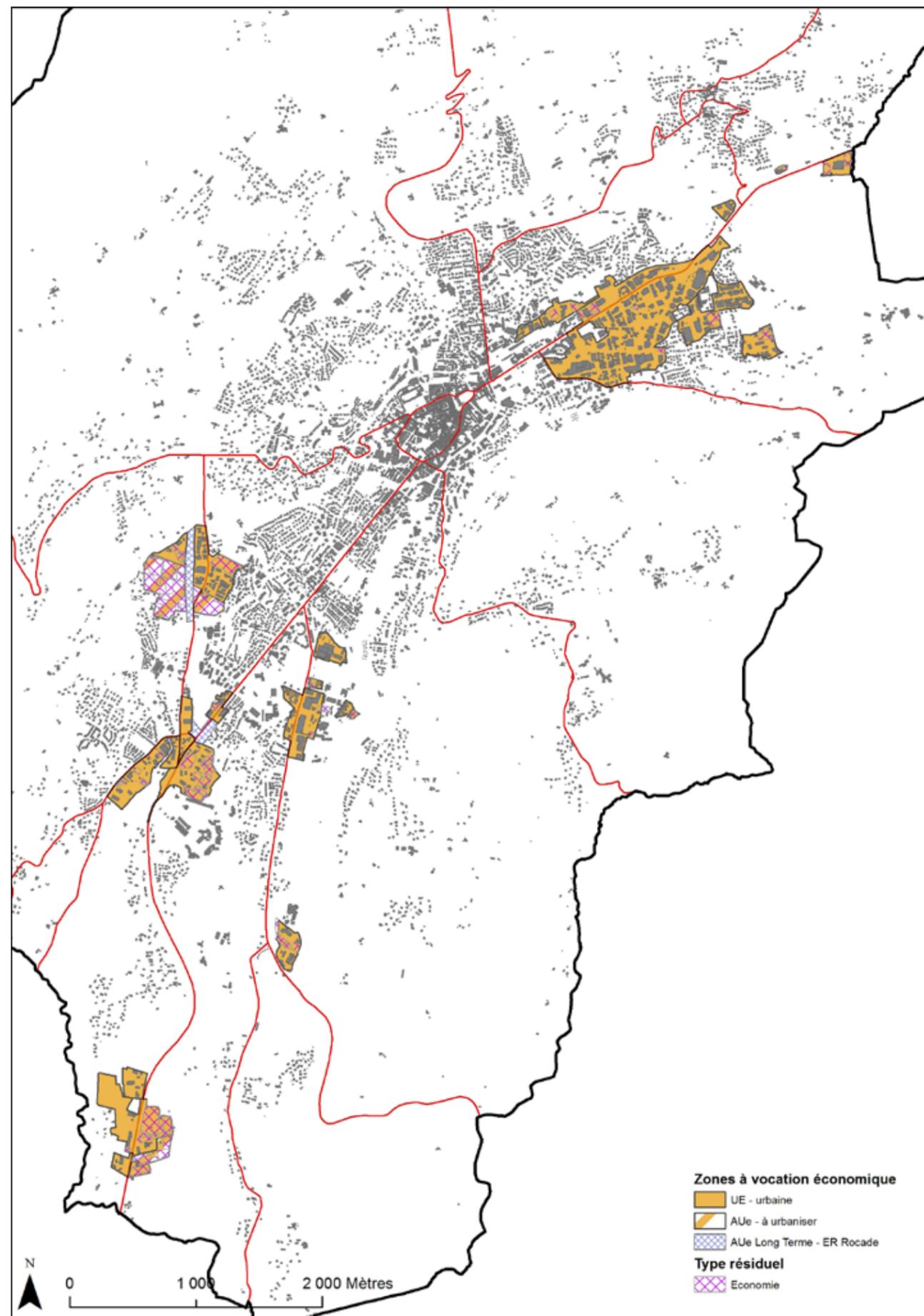
Ont ainsi été identifiées, les surfaces libres «mobilisables» ou «non mobilisable», mais aussi les réserves d'entreprises, les surfaces de contraintes ainsi que les surfaces dédiées au fonctionnement ou projets d'équipements publics / collectifs.

Quelques sites identifiés au titre de «projets engagés» ne sont pas comptabilisés dans l'enveloppe foncière (Permis d'Aménager Plaine de Lachaup par ex).

Exemple d'analyse : zone du Moulin du Pré



Il ressort de cette analyse une surface mobilisable, hors équipements publics, de 22,7 hectares en zones urbaines et 18,2 hectares en zones à urbaniser.



## Détail du zonage et de la capacité résiduelle du projet de PLU

Type et vocation dominante de la zone	Zone PLU	Zonage PLU en ha		Capacité d'accueil en logts		Densité de la zone en logts / ha	Surface résiduelle « brute » en ha		Surface résiduelle « nette » en ha	
Urbaine – Mixte	UA1	28								
Urbaine – Mixte	UA2	42		140		x	0,9		0,6	
Urbaine – Mixte	UA3	3		7		40	0,5		0,2	
Urbaine – Habitat	UB	213	<b>1410</b>	279	<b>2616</b>	40	15,6	<b>258</b>	7,0	<b>109</b>
Urbaine – Habitat	UC	829		1620		25	151,5		63,3	
Urbaine – Habitat	UD	225		419		15	66,7		27,9	
Urbaine – Habitat	UH	71		151		15 / 25	22,6		9,6	
A urbaniser - Habitat	1AUb	36		937		25	28,7		21,3	
A urbaniser - Habitat	1AUc	104	<b>175</b>	1483	<b>2758</b>	25	79,9	<b>139</b>	59,3	<b>103</b>
A urbaniser - Habitat	1AUd	35		338		15	30,1		22,4	
A urbaniser – Habitat LT	2AUb	2		57		40	1,9		1,4	
A urbaniser – Habitat LT	2AUc	18		216		25	12,0		8,7	
A urbaniser – Habitat LT	2AUd	4	<b>36</b>	35	<b>308</b>	15	3,2	<b>17</b>	2,4	<b>13</b>
A urbaniser – Habitat LT	2AUr_h	13								
Economie	UE_a	35					4,2		4,2	
Economie	UE_ab	30					2,8		2,8	
Economie	UE_abc	95	<b>195</b>				4,2	<b>22,7</b>	4,2	<b>22,7</b>
Economie	UE_ac	20					6,4		6,4	
Economie	UE_bc	2					5,1		5,1	
Economie	UE_bh	13								
A urbaniser – Economie	1AUe_abc	13					13,1		13,1	
A urbaniser – Economie	1AUe_abch	4	<b>26</b>				2,7	<b>18,2</b>	2,7	<b>18,2</b>
A urbaniser – Economie	1AUe_ac	3					2,5		2,5	
A urbaniser – Economie LT	2AUr_e	7								
Equipement	UB_q	55					3,0		1,5	
Equipement	UC_q	4	<b>88</b>					<b>5</b>		<b>2</b>
Equipement	UE_q	29					2,0		1,0	
A urbaniser – Equipement	1AUe_q	3					3,0		1,5	
A urbaniser – Rocade	1AUr	17	<b>20</b>					<b>3</b>		<b>2</b>
Tourisme et loisirs	UT	21					17,4		8,7	
Tourisme et loisirs	UTc	12	<b>34</b>					<b>17,4</b>		<b>8,7</b>
Armée	UG	32	<b>32</b>							
Agricole	Ac	1940								
Agricole – Intérêt écologique	Ae	1481								
Agricole – STECAL	Ah	1								
Agricole – Intérêt paysager	Ap	181	<b>3968</b>							
Agricole – intérêt écologique et paysager	Ape	321								
Agricole – Rocade	Ar	44								
Naturelle	N	4864								
Naturelle – Equipement publics	Nq	5								
Naturelle – Armée	Ng	27	<b>4898</b>							
Naturelle – Rocade	Nr	3								
<b>TOTAL</b>		<b>10882</b>	<b>10882</b>	<b>5 682</b>	<b>5682</b>		<b>480</b>	<b>480</b>	<b>278</b>	<b>278</b>

## Exceptions au principe de «Constructibilité interdite aux abords des grands axes routiers»

### ► Article L111-6 du Code de l'Urbanisme

«En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande ... de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées à l'article L. 141-19.»

### ► Article L111-8 du Code de l'Urbanisme

«Le plan local d'urbanisme... peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L. 111-6 lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la **prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.**»

Certaines zones du projet de PLU à conforter ou à urbaniser, à vocation d'habitat ou d'activités économiques, sont situées aux abords de routes classées «à grande circulation».

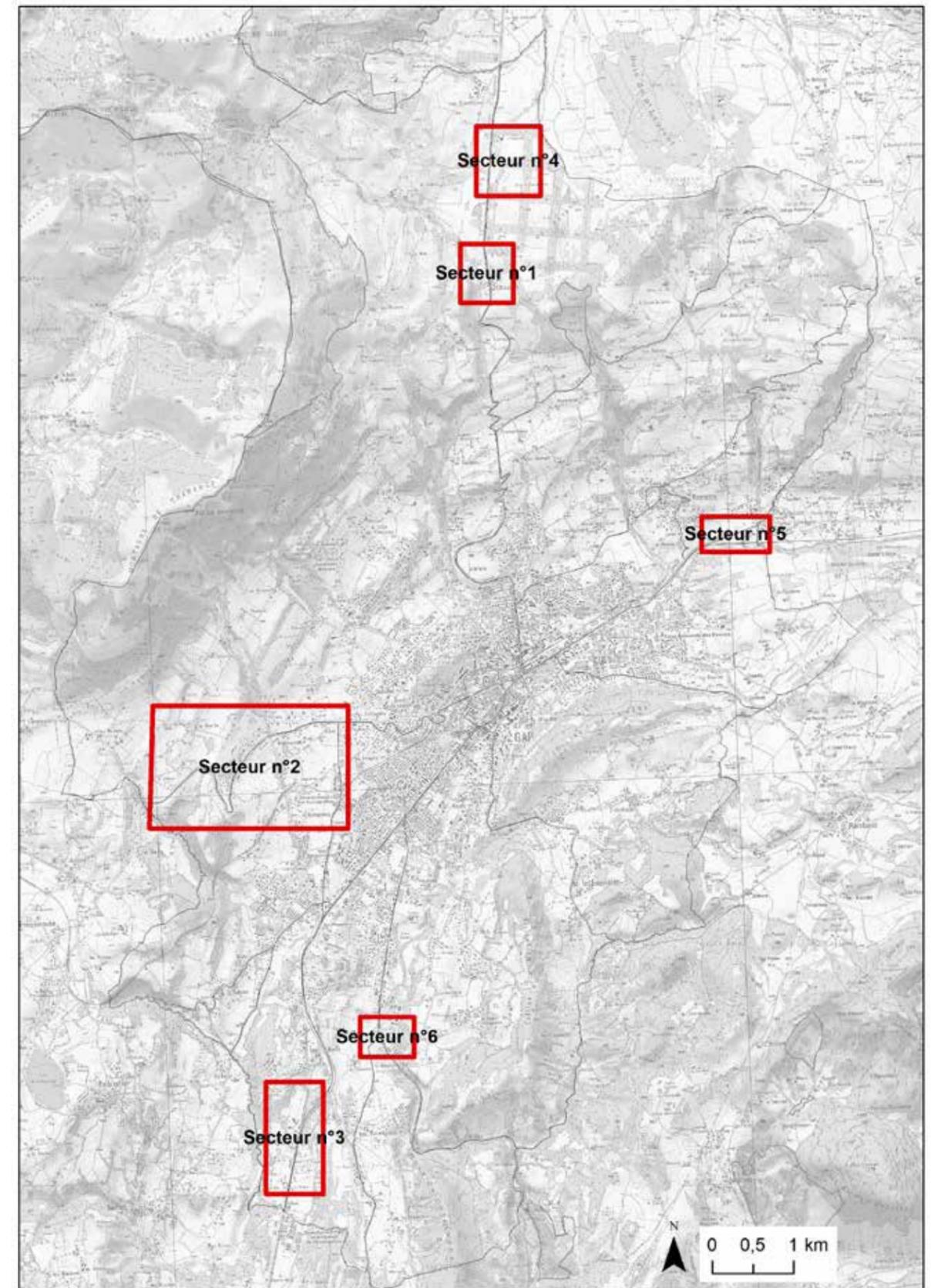
Ce classement concerne, sur la commune de Gap, les voies suivantes : N85, N91, D994 et D900b.

Suite à consultation des gestionnaires des voies concernées, les propositions visant à mettre en oeuvre un recul moins important que celui qui devrait normalement être imposé (75 m), sont présentées ci-après.

Les secteurs concernés :

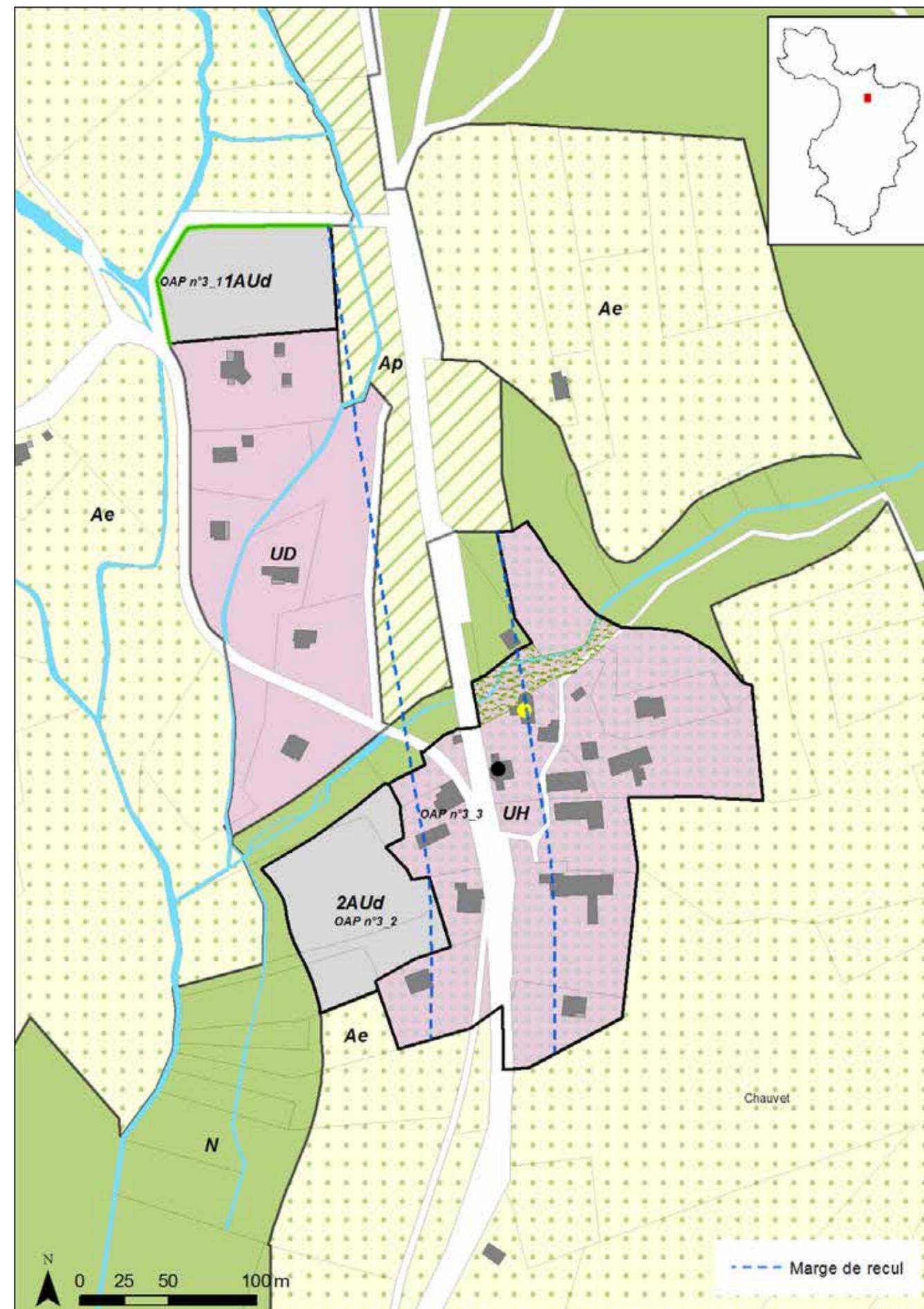
- Secteur n°1 : CHAUVET - Abords de la N85
- Secteur n°2 : ROUTE DE VEYNES - Abords de la D994
- Secteur n°3 : LACHAUP - Abords de la N85
- Secteur n°4 - Plateau de BAYARD - Abords de la N85
- Secteur n°5 - FLODANCHE - Abords de la N94
- Secteur n°6 - MOULIN du Pré - Abords de la D900b

Localisation des secteurs concernés



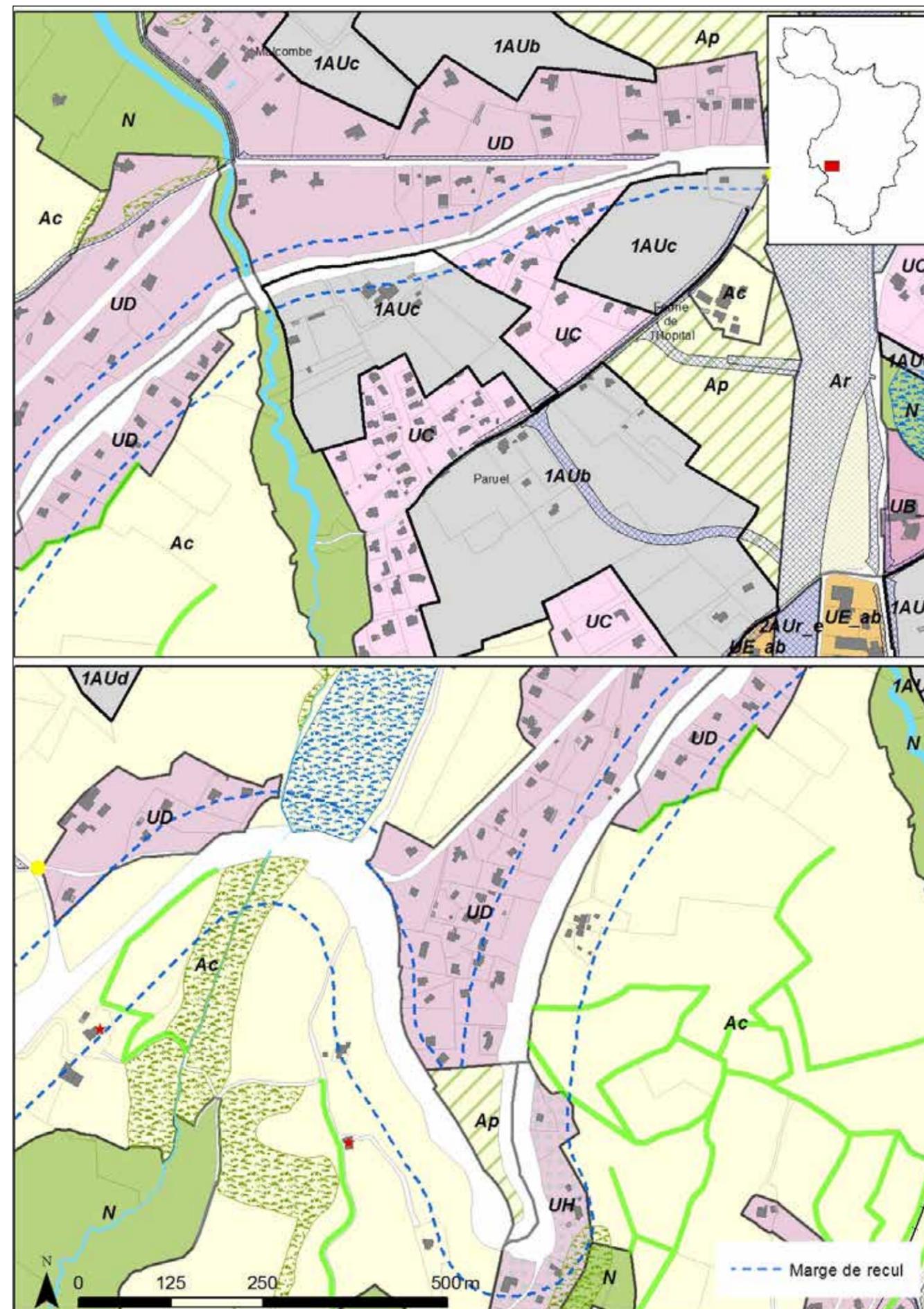
## Secteur n°1 : CHAUVET - Abords de la N85

<p><b>Contexte et proposition d'adaptation à la règle</b></p>	<p>Le secteur concerné se situe au nord de la commune, à l'approche du Col Bayard, le long de la RN85 en direction de Grenoble.</p> <p>Au coeur du hameau historique de Chauvet, les constructions sont implantées soit en front de voie, soit en recul de quelques mètres par rapport à la nationale.</p> <p>Un développement au nord du hameau s'est amorcé sur les dernières décennies.</p> <p>Sur ce secteur, situé en contrebas de la RN85, il est proposé de réduire la marge de recul de 75 à 35 m, afin de permettre la densification de la zone UD délimitée au projet de PLU et le développement de la zone 1AUd inscrite en continuité, pour une capacité d'accueil globale sur le hameau d'environ 15 nouveaux logements.</p>
<p><b>Prise en compte des nuisances et de la sécurité</b></p>	<p>Le site se situant en contrebas de la RN85, les nuisances sont limitées en terme de bruit (qui monte) et de vues, d'autant plus atténuées par la présence de larges haies paysagères entre la route nationale et le site.</p> <p>La voie communale n°12 permet l'accès au site depuis la RN85. Un ancien chemin communal a récemment été réhabilité et permet aujourd'hui de sécuriser l'accès vers le secteur en arrivant du Col Bayard.</p> <p>Le carrefour reliant la RN85 est situé en coeur de hameau, dans une zone limitée à 50 km/h et bénéficiant d'une bonne visibilité.</p>
<p><b>Prise en compte de la qualité architecturale, de l'urbanisme et des paysages</b></p>	<p>Le hameau de Chauvet est une zone destinée à accueillir un habitat de type rural. La densité attendue sur ce secteur est d'environ 15 logts /ha.</p> <p>Une zone agricole identifiée au titre de son intérêt paysager - «Ap» fait office de zone tampon entre la RN et le secteur, le site est imperceptible depuis la voie de circulation.</p> <p>L'OAP de secteur n°2 précise que le développement de la zone 1AUd est soumis à opération(s) d'ensemble, ce qui favorisera la mise en oeuvre de projets cohérents et qualitatifs.</p> <p>La desserte de la zone et les accès doivent être mutualisés et connectés aux voies existantes.</p> <p>Les haies paysagères existantes en limite de la zone doivent être préservées, minimisant l'impact visuel des opérations et réduisant les nuisances sonores liées à la circulation sur la RN.</p>
<p><b>Avis du gestionnaire de voie</b></p>	<p>DIRmed : «un aménagement sécurisé à ce hameau doit être un préalable à toute densification du bâti».</p> <p><i>L'OAP de secteur est complétée pour conditionner le développement du hameau à l'amélioration des conditions de débouché de la voie communale n°12 à la RN85. Un rappel est également fait en ce qui concerne la prise en compte de la nuisance «bruit» aux abords des infrastructures de transports terrestres.</i></p>



## Secteur n°2 : ROUTE DE VEYNES - Abords de la D994

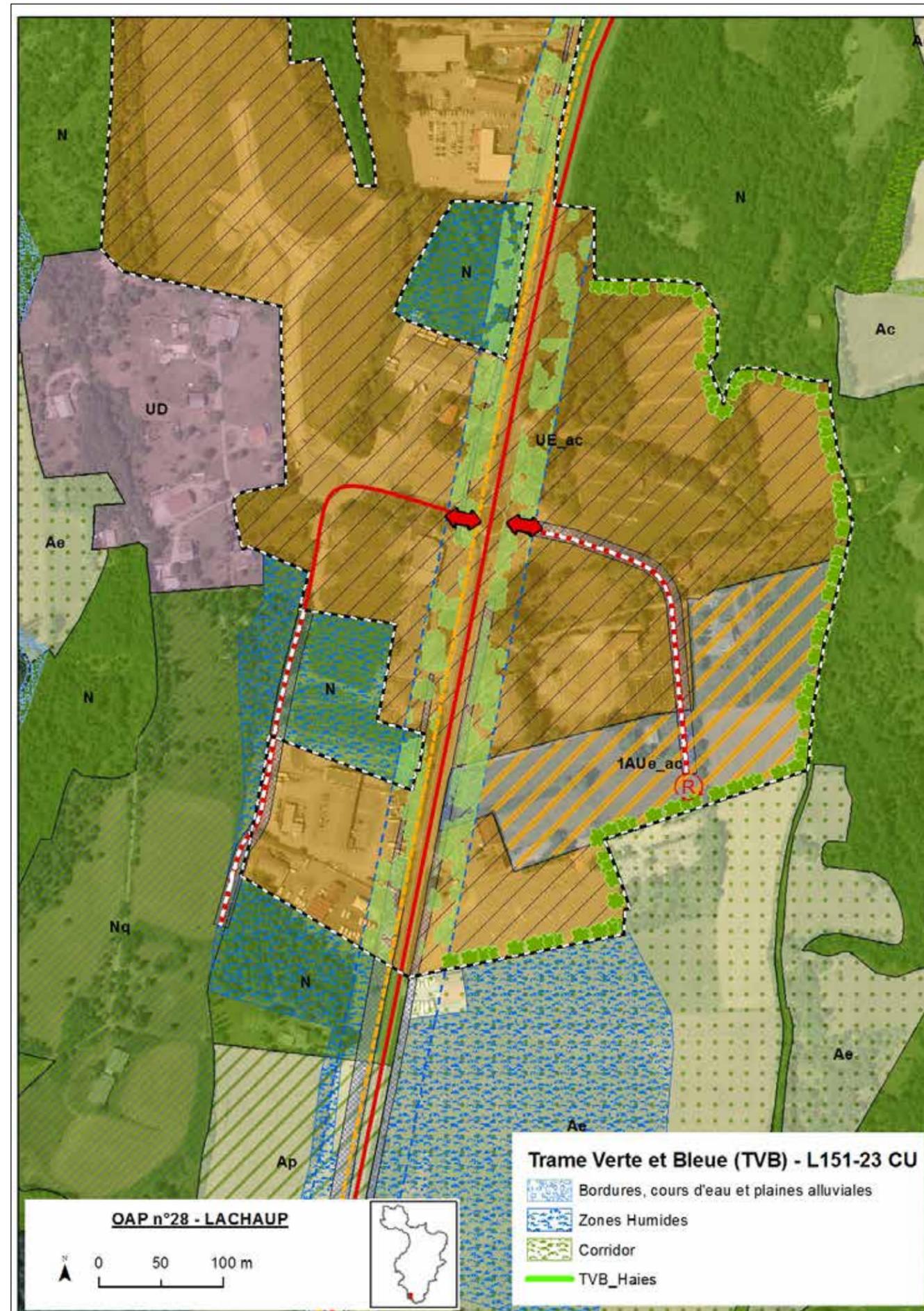
<p><b>Contexte et proposition d'adaptation à la règle</b></p>	<p>Le secteur concerné est situé à l'Ouest de la commune, le long de la D994 dite route de Veynes. Il couvre les quartiers bâtis du rond-point du Sénateur jusqu'au hameau dit «Sous la Garde».</p> <p>La D994 s'inscrit dans une topographie de pente, surplombée en amont par des coteaux urbanisés et dominant en contrebas d'autres groupes de constructions, plus isolés, implantés le long de la voie.</p> <p>Il est proposé de réduire la marge de recul de 75 à 35 m, afin de permettre la densification des zones UC et UD délimitées au projet de PLU.</p>
<p><b>Prise en compte des nuisances et de la sécurité</b></p>	<p>Aux abords de la D994, plusieurs accès sont déjà aménagés et permettent la desserte des zones d'habitations.</p> <p>En contrebas, les capacités de densification sont limitées et ne bouleverseront pas les conditions de trafic actuel.</p> <p>En amont de la D994, la route de Malcombe constitue une bonne alternative pour desservir le secteur, en rejoignant le rond-point du Sénateur.</p> <p>Aucun nouvel accès ne sera favorisé sur la route départementale, les opérations devant se connecter aux voies existantes.</p>
<p><b>Prise en compte de la qualité architecturale, de l'urbanisme et des paysages</b></p>	<p>Les abords de la D994 sont largement végétalisés : alignement d'arbres côté aval, haies et massifs boisés en amont.</p> <p>La présence de talus en bordure de voies limite également les possibilités d'implantation trop près de l'infrastructure.</p> <p>Les constructions existantes sont peu perceptibles depuis la voie : implantées au dessus ou en contrebas de la voie.</p> <p>Il s'agit de conforter le tissu déjà urbanisé par le comblement de dents creuses, sans avoir à mobiliser de nouvelles terres à vocation agricole ou naturelle.</p>
<p><b>Avis du gestionnaire de voie</b></p>	<p>Département : sous réserve de la prise en compte des nuisances notamment sonores et visuelles, la marge de recul peut-être réduite à 35m pour les terrains :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- situés en amont ou en aval de la RD994 dès lors qu'ils ont un accès routier sur la route de Malcombe,</li> <li>- situés en aval de la RD994 entre le carrefour giratoire et le torrent de Malcombe, à condition qu'ils aient un accès routier sur une nouvelle voie de desserte à raccorder sur la RD291.</li> </ul> <p><i>Les documents graphiques du dossier de PLU sont modifiés en conséquence.</i></p> <p><i>Des précisions sont apportées dans l'OAP n°19 - Ferme de l'Hôpital quant au traitement paysager de la marge de recul / RD994 et la prise en compte de la nuisance «bruit» dans les opérations.</i></p> <p><i>L'urbanisation du secteur est en outre conditionnée à la création d'une voie de desserte primaire vers la route des Eyssagnières.</i></p>



### Secteur n°3 : LACHAUP - Abords de la N85

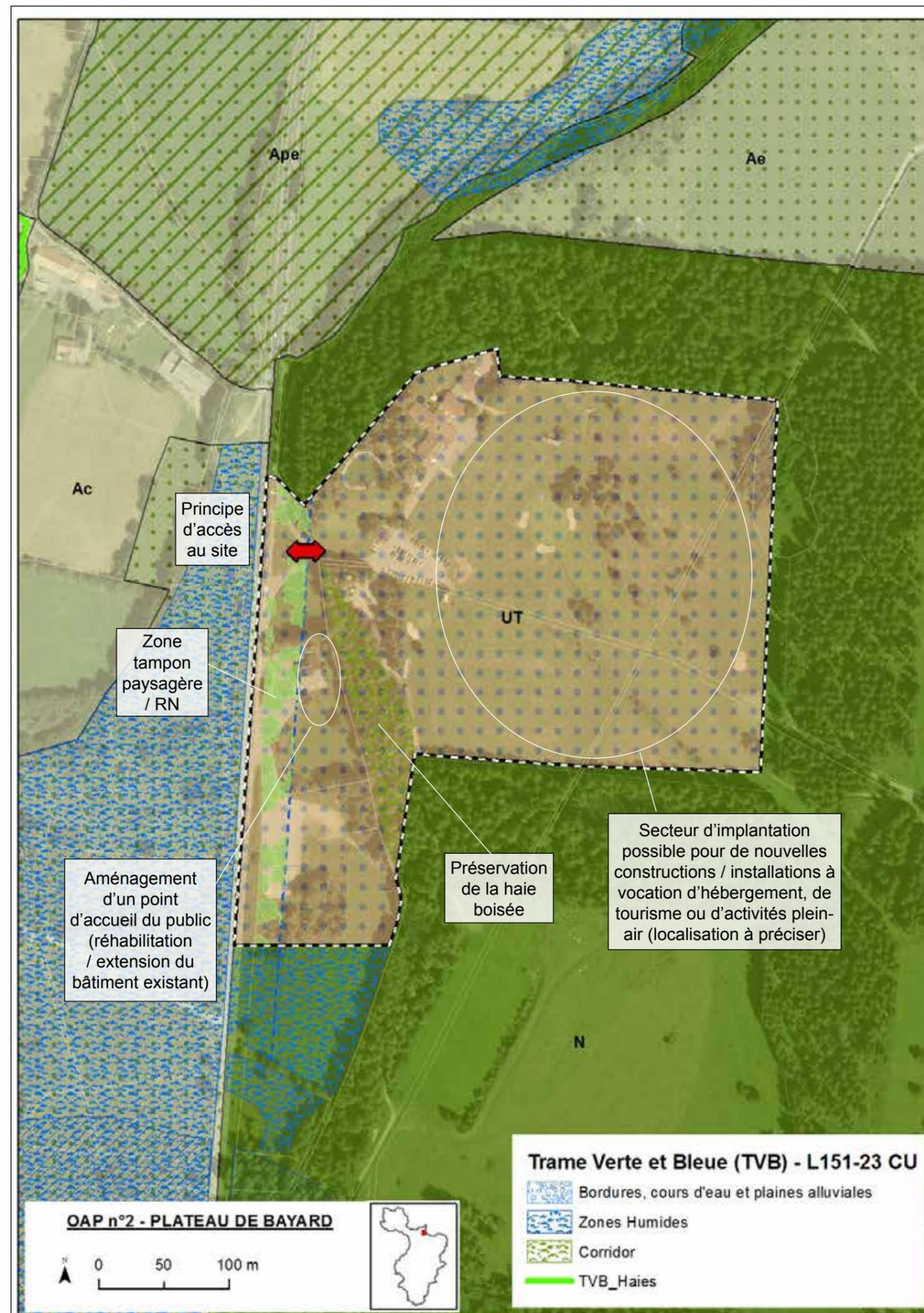
<p><b>Contexte et proposition d'adaptation à la règle</b></p>	<p>Située à l'entrée sud de la ville, la Plaine de Lachaup est une zone d'activité en cours d'aménagement.</p> <p>Un rond-point a été récemment créé permettant de desservir un lotissement d'activité et une concession automobile.</p> <p>Il est proposé de réduire la marge de recul de 75 à 35 m, afin de permettre la densification des zones UE et 1AUe délimitées au projet de PLU.</p>
<p><b>Prise en compte des nuisances et de la sécurité</b></p>	<p>Un rond-point a été créé sur la route nationale 85, permettant de desservir les opérations récentes. Les capacités de développement sont limitées : quelques lots restent à pourvoir au sein du lotissement d'activité, une zone 1AUe est également délimitée sur 3,4 hectares.</p> <p>Une amorce de piste cyclable a été créée, elle doit à terme permettre de rallier le centre urbain. La desserte en transports en commun a également été adaptée suite à l'accueil de nouvelles activités sur le secteur.</p>
<p><b>Prise en compte de la qualité architecturale, de l'urbanisme et des paysages</b></p>	<p>Une réflexion d'ensemble relative à la valorisation des abords de la N85 est prise en compte depuis 2006 («étude d'aménagement de la RN85» menée par la Communauté de Communes de Tallard Barillonette). La proposition consiste à créer un mail permettant de structurer la forme urbaine en devenant tout en préservant une ambiance «nature» et des vues sur le grand paysage.</p> <p>De manière générale en zone à vocation d'activité, le règlement du PLU prévoit la constitution d'un front bâti visant à mettre en valeur les façades des bâtiments d'activités depuis l'espace public (implantation dans une bande 5 à 15m de l'alignement défini, en l'occurrence la marge de recul de 35m). Le règlement impose également l'aménagement d'une zone tampon paysagère en limite de zone agricole, naturelle ou d'habitat.</p> <p>A noter par rapport au précédent POS sur le secteur de la Plaine de Lachaup, le reclassement de plus de 28 ha en zone agricole ou naturelle.</p>
<p><b>Avis du gestionnaire de voie</b></p>	<p>DIRmed : «avis favorable sous réserve que les zones densifiées soient desservies par l'arrière depuis le carrefour giratoire».</p> <p><i>Un emplacement réservé est créé de part et d'autre du secteur pour organiser la desserte de la zone d'activité. L'OAP est complétée : des précisions sont apportées quant au principe d'aménagement et au traitement paysager de la marge de recul / RN94, il est précisé qu'aucun nouvel accès ne pourra être demandé sur la RN85, les opérations devront se connecter aux voies secondaires, créées ou à créer.</i></p>

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



## Secteur n°4 - Plateau de BAYARD - Abords de la N85

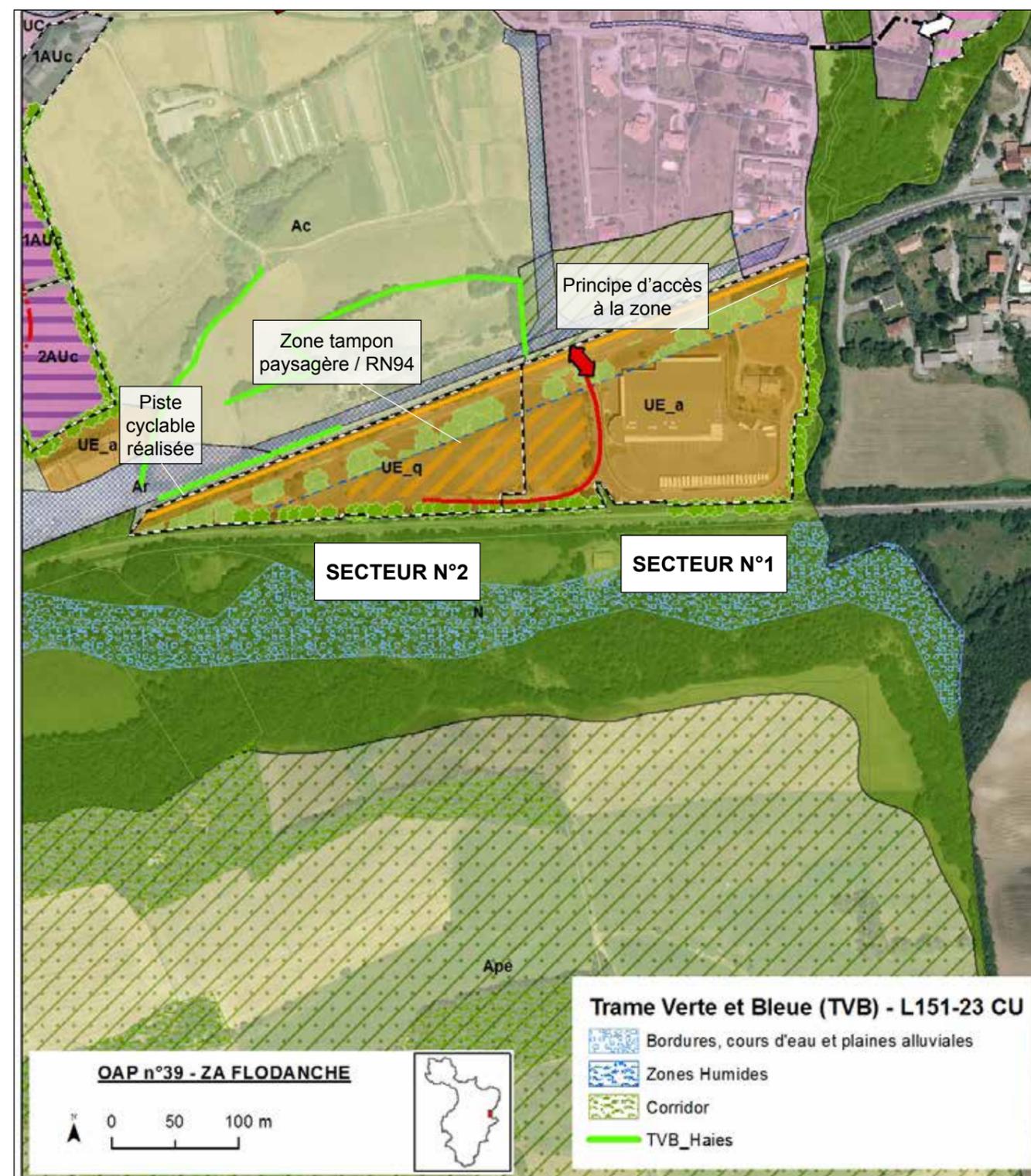
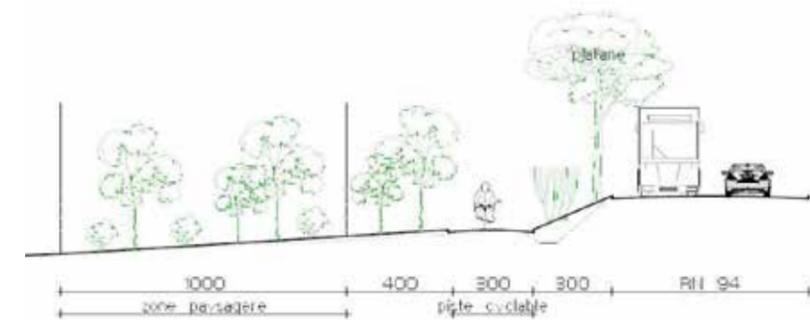
<p><b>Contexte et proposition d'adaptation à la règle / marge de recul</b></p>	<p>A proximité du Col Bayard, au nord de la commune, le secteur se situe aux abords de la route historique Napoléon (N85), aux limites du Champsaur.</p> <p>Le plateau de Bayard présente un réel potentiel touristique, à consolider. Le site offre en effet une centaine de places d'hébergement, du collectif à la chambre 2 étoiles, une offre en restauration, et une gamme d'activités et de services aux visiteurs.</p> <p>Le plateau de Bayard est un site fortement fréquenté, notamment par les habitants du gapençais en tant qu'espace de loisirs de proximité.</p> <p>Un projet d'aménagement d'un nouveau site d'accueil «de jour» est envisagé sur la propriété existante, située à l'entrée du site (ancienne station et activité de restauration). Une Déclaration d'Utilité Publique ainsi qu'une étude de programmation doivent être prochainement lancées pour permettre l'acquisition de la propriété.</p> <p>Aux abords de la N85, il est ainsi proposé de réduire la marge de recul de 75 à 35 m, afin de permettre la requalification (voire l'extension) du bâtiment existant pour créer un nouvel «accueil de jour» et l'aménagement de ses abords.</p>
<p><b>Prise en compte des nuisances et de la sécurité</b></p>	<p>Aucun nouvel accès n'est envisagé sur la RN85. Les accès existants bénéficient de bonnes conditions de visibilité. Un accès unique pourrait être envisagé à l'occasion de la restructuration de la zone «d'accueil».</p> <p>Les bâtiments d'hébergement sont eux bien protégés des nuisances liés au trafic sur la RN, derrière de larges haies boisées.</p>
<p><b>Prise en compte de la qualité architecturale, de l'urbanisme et des paysages</b></p>	<p>En bordure de N85, les perspectives de réaménagement d'un nouvel «accueil de jour», autour du bâtiment existant et de ses abords, permettent de valoriser l'entrée du Centre d'Oxygénation.</p> <p>Le site d'activités à proprement parler, en arrière de grandes haies boisées, n'est lui pas perceptible depuis la N85. Le site apparaît depuis les points hauts (notamment Gleize et Charance) et s'inscrit dans une trame paysagère caractéristique du plateau de Bayard avec ses espaces ouverts en «damier». Les bâtiments existants sont implantés devant de grandes haies boisées, l'échelle du bâti est proportionnelle à la végétation, et l'architecture caractéristique du milieu montagnard. Les espaces ouverts dominent sur les espaces bâtis.</p> <p>Le projet de confortement du Plateau de Bayard doit permettre de valoriser le site par la réhabilitation / extension des équipements existants, tout en veillant à maintenir une haute qualité esthétique, facteur d'attractivité. La réhabilitation du bâtiment en bordure de RN doit participer à la mise en valeur des richesses locales (agriculture, biodiversité) et des activités de pleine nature offertes sur et autour du site.</p>
<p><b>Avis du gestionnaire de voie</b></p>	<p>DIRmed : «avis favorable sous réserve que les accès existants soient regroupés en un seul accès pour des raisons de sécurité.»</p> <p><i>Une OAP est créée, l'urbanisation est conditionnée à l'aménagement d'un accès sécurisé et mutualisé au site, depuis la RN85.</i></p>



## Secteur n°5 - FLODANCHE - Abords de la N94

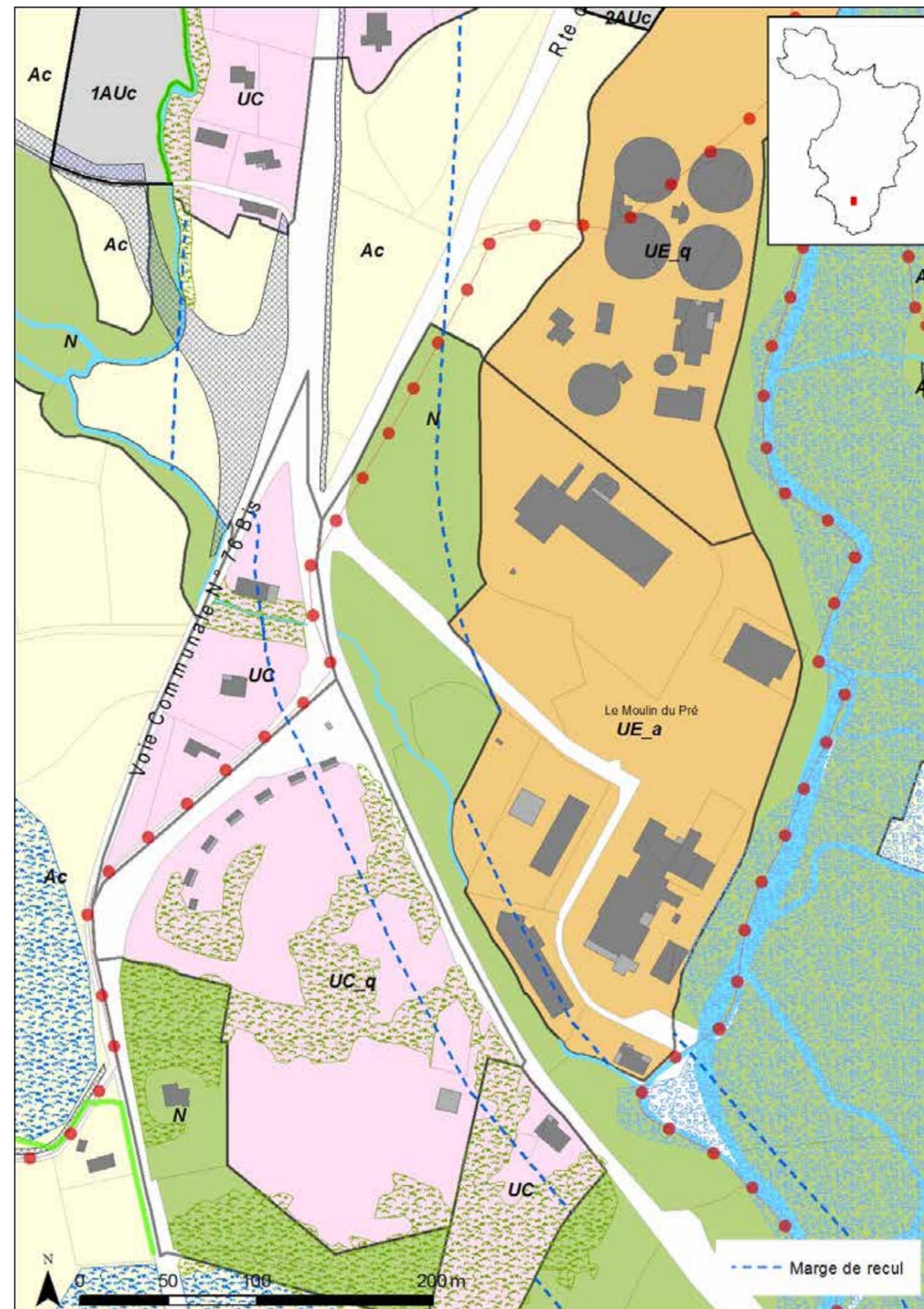
<p><b>Contexte et proposition d'adaptation à la règle / marge de recul</b></p>	<p>La zone d'activité de la Flodanche a été créée en 2008. Elle se situe sur un triangle foncier bordée par la RN94 au nord, le torrent de la Flodanche à l'est et la voie ferrée au sud. Un premier bâtiment d'activité a été créé, 2 autres lots sont encore à pourvoir / bâtir. Le site est également identifié pour accueillir une nouvelle déchetterie, équipement d'intérêt intercommunal, afin d'équilibrer cette offre de services à l'est du territoire gapençais.</p> <p>Il est proposé de réduire la marge de recul de 75 à 35 m, permettant la création d'espaces paysagers et d'une piste cyclable.</p>
<p><b>Prise en compte des nuisances et de la sécurité</b></p>	<p>Un « tourne à gauche » a été créé afin de sécuriser l'accès à la ZA lors de l'implantation du premier bâtiment d'activité. Un emplacement réservé est inscrit au PLU afin de créer, à terme, un giratoire.</p> <p>Outre l'accès à la zone d'activité, ce giratoire doit permettre de sécuriser l'accès au village de Romette. Une voie nouvelle est en projet, devant permettre de neutraliser un carrefour dangereux situé quelques dizaines de mètres plus loin. Elle est inscrite en emplacement réservé au PLU.</p> <p>Une piste cyclable est également aménagée le long de la ZA et devra se connecter au réseau de l'agglomération.</p> <p>Le règlement de la zone précise les attendus pour la prise en compte des nuisances : « recherche de solutions techniques permettant de minimiser les nuisances sonores des équipements bruyants, réduction de l'impact visuel et dissimulation des éléments techniques... »</p>
<p><b>Prise en compte de la qualité architecturale, de l'urbanisme et des paysages</b></p>	<p>Le secteur longe la N94, axe majeur de transit entre Gap et Embrun / Briançon / Italie.</p> <p>La perspective en contre plongée sur les terrasses et le village de Romette est atténuée par l'alignement de platanes le long de la RN94. Cet alignement concoure également à atténuer la perception de la zone depuis l'agglomération. Le torrent de la Flodanche et son accompagnement boisé créent un masque de visibilité en arrivant de la Rochette / Briançon. Enfin, une haie de robiniers atténue également la perception du site depuis la voie de chemin de fer.</p> <p>Le secteur est presque entièrement « humanisé » : abords d'une route à grande circulation, bâtiment d'activité, trafic ferroviaire... Le reclassement du talweg de la Flodanche en zone naturelle et son « épaissement » par rapport au document d'urbanisme précédent, concourent à préserver le fonctionnement du corridor écologique.</p> <p>Un projet d'aménagement de la zone d'activité a été élaboré.</p> <p>Il prévoit, dans la bande de recul des 35m, l'aménagement d'une piste cyclable (déjà réalisée) et des aménagements paysagers.</p> <p>En matière d'organisation générale dans les zones à vocation d'activité, afin de minimiser l'impact visuel depuis l'espace public, le règlement de la zone précise : les stocks, entreposages divers et stationnements devront, de manière préférentielle, être implantés en arrière des bâtiments ou dissimulés derrière des écrans végétalisés.</p>
<p><b>Avis du gestionnaire de voie</b></p>	<p>DIRmed : « avis favorable sous réserve qu'aucun nouvel accès à la RN94 soit demandé. »</p> <p>Une OAP est créée et des précisions sont apportées quant au principe d'aménagement et au traitement paysager de la marge de recul / RN94, il est précisé qu'aucun nouvel accès à la RN ne pourra être demandé.</p>

Principe d'aménagement de la marge de recul de 35m / axe de la RN94



## Secteur n°6 - MOULIN du Pré - Abords de la D900b

<b>Contexte et proposition d'adaptation à la règle / marge de recul</b>	<p>La zone d'activité du Moulin du Pré se situe aux abords de la D900b, au sud Ouest de la ville. Le projet de PLU a souhaité clarifier la vocation des zones d'activités, le Moulin du Pré est identifié dans le PADD comme «Pôle agro-alimentaire».</p> <p>La zone offre une capacité résiduelle pour l'accueil de nouvelles activités, en lien avec la vocation de la zone, d'environ 2 ha.</p> <p>Pour permettre le confortement de la zone, en cohérence avec l'objectif du projet municipal de conforter l'activité agricole et valoriser ses débouchés, il est proposé de réduire la marge de recul de 75 à 15 m depuis l'axe de la D900b.</p>
<b>Prise en compte des nuisances et de la sécurité</b>	<p>L'accès existant bénéficie d'une bonne visibilité.</p> <p>Le règlement pour les zones d'activités précise les attendus pour la prise en compte des nuisances : «recherche de solutions techniques permettant de minimiser les nuisances sonores des équipements bruyants, réduction de l'impact visuel et dissimulation des éléments techniques...»</p>
<b>Prise en compte de la qualité architecturale, de l'urbanisme et des paysages</b>	<p>Afin d'améliorer la qualité urbaine et paysagère des opérations à vocation d'activité :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ la règle relative à l'alignement : «implantation dans une bande de 5 à 15m depuis l'alignement» vise à mettre en valeur les façades des bâtiments d'activités depuis l'espace public.</li> <li>▶ le règlement précise également qu'en matière d'organisation générale, afin de minimiser l'impact visuel depuis l'espace public : les stocks, entreposages divers et stationnements devront, de manière préférentielle, être implantés en arrière des bâtiments ou dissimulés derrière des écrans végétalisés.</li> <li>▶ pour favoriser le «verdissement» des zones d'activités, le coefficient d'imperméabilisation est limité à 70% de la surface de l'opération et les espaces paysagers devront représenter au moins 10% de la surface affectée à l'opération d'ensemble le cas échéant, et 10% des lots individuels et seront organisés par unité de 20m<sup>2</sup> au minimum. Le règlement précise également que les cheminements, voiries, espaces de stationnement et limites séparatives doivent faire l'objet d'un accompagnement paysager. Un arbre de haute tige devra être planté pour 150 m<sup>2</sup> de terrain.</li> </ul>
<b>Avis du gestionnaire de voie</b>	<p>Département : «75m / RD900b, à l'exception des lots déjà bâti de la ZA du Moulin du Pré et de la zone urbanisée en aval pour laquelle la marge de recul peut être réduite à 35m».</p> <p><i>Les documents graphiques du dossier de PLU sont modifiés en conséquence.</i></p>



# Résumé non technique

*Pour mémoire, ce que dit le Code de l'Urbanisme - Article L101.2 :*

*Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :*

1° *L'équilibre entre :*

a) *Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;*

b) *Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;*

c) *Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*

d) *La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;*

e) *Les besoins en matière de mobilité ;*

2° *La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;*

3° *La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;*

4° *La sécurité et la salubrité publiques ;*

5° *La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;*

6° *La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;*

7° *La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.*

La révision du Plan d'Occupation des Sols (POS) et sa transformation en Plan Local d'Urbanisme (PLU) répond à l'objectif principal suivant : adapter son modèle d'urbanisation aux évolutions socio-démographiques et nouveaux modes de vie.

Le document d'urbanisme doit également intégrer les objectifs, notamment environnementaux, définis par les Lois (Grenelle, ALUR...) et proposer un projet de développement compatible avec les orientations définies à l'échelle du bassin de vie gapençais par le Schéma de Cohérence Territoriale.

Sur la base d'une hypothèse d'accueil de près de 6500 habitants supplémentaires en 2032, le projet de développement urbain favorise la réalisation de près de 5700 nouveaux logements. à la fois au sein du tissu bâti (densification, renouvellement urbain) et en extension des zones urbaines existantes.

En parallèle, la préservation des espaces agricoles et naturels apparaît aujourd'hui comme un enjeu fondamental pour le maintien de la qualité du cadre de vie.

En cohérence avec les lois Grenelle, un objectif de réduction de la consommation foncière est ainsi défini, il s'exprime par la volonté de densifier les espaces bâtis et ceux à bâtir en proposant une moyenne de 25 logements à l'hectare à l'échelle de la commune.

Cet objectif se décline différemment selon les quartiers / secteurs : densité plus forte en centre-urbain, moyenne en secteurs périphériques et moins importante en secteur rural. Le «règlement» et les «orientations d'aménagement» précisent les densités et caractéristiques attendues des opérations par secteur.

Pour atteindre ces objectifs, notamment dans les zones à urbaniser, il sera privilégié la mise en œuvre d'opérations d'ensemble, permettant d'organiser un développement cohérent, durable et de qualité à l'échelle du quartier.

Gap, capitale des Alpes du Sud constitue le 1er pôle d'activité et de commerce de l'aire gapençaise, la commune est également la 1ère commune «agricole» du département.

Le projet de développement urbain permet de conforter l'attractivité de la ville, il favorise et organise le développement économique.

Le centre ville est identifié comme un pôle majeur d'attractivité par son offre en équipements, services, commerces... Il doit être conforté dans ce rôle, notamment, en y favorisant l'implantation des commerces et en améliorant son accessibilité.

Les zones d'activités doivent pouvoir être également confortées, un objectif d'amélioration qualitative est identifié (desserte en transport, esthétique...). Le PLU favorise également le confortement des pôles de quartier et permet le développement d'activités «compatibles» au sein des espaces habités.

L'activité agricole est également reconnue comme une composante fondamentale de l'économie locale. Le projet de PLU préserve ainsi les «grands espaces agricoles» et permet le développement des exploitations et encourage et la diversification des activités.

Le territoire est particulièrement apprécié pour son «environnement naturel». Le PLU préserve les grands sites naturels et favorise les projets permettant de valoriser ces espaces et de développer une offre complémentaire en matière de loisirs et tourisme (activités de plein air, ouverture au public de nouveaux sites, développement de l'hébergement touristique...).

A l'échelle du bassin de vie comme à l'échelle communale, la qualité du cadre de vie et de l'environnement s'avère une force fondamentale du territoire.

La commune bénéficie de paysages de qualité, le projet de PLU favorise leur préservation .

Le territoire gapençais présente une richesse biologique reconnue, au carrefour de grands échanges entre Massif des Écrins, Dévoluy et Durance.

Le projet de PLU préserve le rôle écologique et biologique du territoire en identifiant une «Trame Verte et Bleue» afin de préserver les grands espaces naturels - «réservoirs de biodiversité» mais aussi les corridors qui permettent le transit et les échanges (cours d'eau, haies, bois, espaces agricoles...).

Une double identité, rurale et urbaine, s'impose indiscutablement sur le territoire communal. Le projet de PLU conforte l'identité des quartiers en définissant des orientations d'aménagement et des objectifs de densités adaptés.

Le projet de PLU propose une capacité de développement en cohérence avec les projections démographiques, il organise un développement à la fois dans les zones déjà bâties (densification) et aussi par la délimitation de zones d'urbanisation future, en compatibilité avec les objectifs du SCOT.

Le PLU favorise un développement urbain «soutenable». Au regard des objectifs attendus en matière de densification, les règles et orientations définies favorisent la conception de projets qualitatifs, économes en ressource et en énergie, qui doivent pour cela être conçus à une échelle pertinente.

Le développement urbain proposé s'organise, pour l'essentiel, à proximité du réseau de transports urbains et des axes cyclables, favorisant des modes de déplacements alternatifs à la voiture et participant ainsi à la réduction des pollutions et nuisances.

Le projet de PLU vise enfin à maintenir et améliorer la qualité du cadre de vie au quotidien, en favorisant une offre de logements diversifiée, accessible à tous et de qualité, l'ouverture au public d'espaces de «respiration» en cœur de ville, l'amélioration des déplacements doux et le déploiement de la «ville intelligente».

Enfin, le projet de développement urbain intègre l'existence de risques naturels et évite d'accroître l'exposition des personnes et des biens à ces risques.