

**Votre Boite
à OUTILS
pour lire
le Plan Local
d'Urbanisme (PLU)
de GAP**

#3

1 • Historique et situation à Gap

- 1.1 • Historique
- 1.2 • A GAP : quelles sont les étapes qui restent à parcourir ?
- 1.3 • Les éléments constitutifs du PLU
- 1.4 • Est ce qu'on peut encore changer quelque chose sur le PLU ?

2 • Nous avons choisis d'abord d'étudier le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, puisque c'est lui qui donne les orientations à venir

- 2.1 • Assurer une croissance démographique dynamique
- 2.2 • Construire des logements tout en réduisant la consommation de l'espace.
- 2.3 • Conforter l'attractivité et le rayonnement du centre ville.
- 2.4 • Favoriser et organiser le développement économique : artisanal, commercial et agricole.
- 2.5 • Renforcer l'offre en matière de loisirs et d'animation pour les gapençais comme pour les touristes.
- 2.6 • Préserver la qualité écologique et paysagère garant de l'identité gapençaise.
- 2.7 • Conforter l'identité des territoires, de l'urbain au rural.
- 2.8 • Organiser un développement urbain soutenable.
- 2.9 • Maintenir/améliorer la qualité du cadre de vie au quotidien.

3 • Évaluation environnementale

1 • Historique et situation à Gap

1.1 • Historique

Le Plan d'Occupation des Sols (POS, prédécesseur du PLU) a été créé par la loi d'orientation foncière en 1967: il correspondait plus à une logique de « distribution du droit à bâtir » qu'à une logique de « projet ».

Dans cette même loi on trouvait le Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme (SDAU), qui fixait les règles locales d'urbanisme intercommunales et déterminait sur le long terme, la destination générale des sols. C'est l'ancêtre du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT).

Il y a peu de changement jusqu'à la loi du 13 décembre 2000, dite loi SRU (de Solidarité et de Renouvellement Urbain) qui met en place le SCoT et le PLU.

Le SCoT s'applique « aux bassins de vie » : celui qui concerne Gap est composé de 72 communes (sur 177 dans le département). C'est un projet large qui n'a pas d'implication directe sur la parcelle : il donne des orientations stratégiques.

A la différence des POS, les PLU ont une pièce maîtresse, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) : le zonage et le règlement du PLU devront être en cohérence directe avec le PADD. **Il va donc introduire un projet, ce qu'on veut pour la commune pour les 10/15 ans à venir.**

Trois principes régissent le PADD et plus largement le PLU :

- L'utilisation économe et équilibrée de l'espace, la maîtrise de la ressource foncière.
- Le renforcement de la mixité fonctionnelle et sociale.
- La préservation et la mise en valeur du patrimoine environnemental, paysager et architectural.

Il existe aussi des PLU-I (intercommunaux) et des Schémas Régionaux d'Aménagement Territorial (SRAT)... Celui de la région PACA va sortir d'ici peu : cela aura-t-il un impact sur notre PLU ? La loi pour l'Accès au Loge-

ment et à l'Urbanisme Rénové (ALUR) de mars 2014 renforce ces changements et va plus loin en demandant au PLU de fixer des objectifs de modérations de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

L'urbanisation consomme un département tous les 7 ans. Nous pensons que, dans les Hautes-Alpes, nous avons encore beaucoup d'espace pour construire : et bien non, seulement 25 % du

territoire sont constructibles (le reste ce sont des zones inconstructibles à cause des risques, de l'altitude, des forêts et des terres nécessaires à l'agriculture) !



1.2 • A GAP : quelles sont les étapes qui restent à parcourir ?

Nous avons pris du retard pour le PLU. Le POS a disparu le 27 mars 2017 et tant que le PLU n'est pas adopté, nous rentrons dans le Règlement National d'Urbanisme, appliqué par le préfet. Le projet de PLU a été arrêté au 15 janvier 2017. Les Personnes Publiques Associées (PPA) ont trois mois pour émettre leur avis. Une synthèse est réalisée. Si les PPA rendent un avis défavorable, il faut recommencer la procédure ! Si l'avis est favorable : l'enquête

publique est ouverte et dure 2 mois dont un mois de consultation de la population : **tout le monde peut consulter le PLU et donner son avis.** Au cours du 2ème mois le commissaire enquêteur va rédiger un mémoire de synthèse des objections et des observations. Le projet est éventuellement modifié à la suite de l'avis des PPA et de l'enquête publique. Il est ensuite définitivement approuvé par délibération du conseil municipal (qui devrait avoir lieu en septembre 2017).

1.3 • Les éléments constitutifs du PLU

- Le rapport de présentation qui comprend le diagnostic territorial, l'évaluation environnementale et les choix retenus.
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) qui contient le projet de la commune pour les 15 ans à venir
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui s'appliquent sur les Zones à Urbaniser ZU qui ne sont pas encore viabilisées.
- Le zonage et les documents graphiques
- Le règlement
- Les annexes

1.4 • Est ce qu'on peut encore changer quelque chose sur le PLU ?

Comment travailler sur le PLU quand on est seulement habitant de la ville de Gap, sans responsabilité particulière, ou en tant que membre de l'opposition ? On peut être associé par les élus majoritaires sur le travail en amont : ceci n'a pas été le cas, ni pour les habitants, ni pour les élus de l'opposition. Les réunions qui se sont tenues ont été le minimum exigé par les règles de mise en place du PLU.

⚠ Il nous reste donc 1 mois à partir du 15 juin pour formuler nos observations pendant l'enquête publique et les transmettre au commissaire enquêteur.

*Nous pouvons prendre les choses par le petit bout de la lorgnette et aller voir individuellement ce qui va changer à côté de chez nous, dans notre quartier.

*Plus intéressant : nous pouvons chercher à comprendre quel est le projet défini par le PADD pour les 10/15 ans à venir et nous demander si c'est bien ce que nous voulons. Par exemple il y a très peu de passages soutenant qu'il faut favoriser un habitat économe en énergie et fondé sur les énergies renouvelables.

*Nous pouvons aussi nous plonger dans les documents et essayer de réfléchir à l'organisation spatiale du projet. Par exemple est-il opportun de faire un plan d'eau dans une zone qui n'est déjà pas assez alimentée en eau ?

Est-il normal, alors qu'un des objectifs est de ne pas gaspiller d'espace, de trouver des zones constructibles isolées sans aucune explication ou justification ?

2 • Nous avons choisis d'abord d'étudier le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, puisque c'est lui qui donne les orientations à venir

Voici les 2 axes choisis par la majorité municipale et leur déclinaison.

Axe 1 :

Gap ville attractive et rayonnante...

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



Axe 2 :

...à la qualité de vie préservée

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

Nous vous proposons de le lire avec nous :

nous avons essayé de choisir 3 angles de vue privilégiant **nos analyses en bleu** 💡 **nos interrogations en vert** ❓ et **nos alertes en rouge**. ⚠️

Vous pouvez bien entendu nous communiquer les vôtres.

2.1 • Assurer une croissance démographique dynamique

Il est fait état d'une perspective démographique positive : 10 000 habitants de plus d'ici 2032. Mais il est précisé que le vieillissement démographique de la population est perceptible et que, dans la période de 2008 à 2013, c'est la population des personnes âgées qui a le plus augmenté, celle des 30 à 59 ans

a diminué. Ce qui donne le chiffre suivant : 1 habitant sur 4 est âgé de plus de 75 ans ! Alors comment faire dans ces conditions pour assurer une croissance démographique dynamique ? Et bien il faut proposer une offre de logement suffisante et diversifiée dit le document.

☀️ Plusieurs questions :

- Pourquoi la population est-elle vieillissante ? Est-ce parce que les personnes qui arrivent à Gap sont des retraités ou bien parce que les ménages jeunes s'en vont habiter dans les villages voisins plus accessibles à cause des prix des terrains et des loyers ?
- Ne pouvons-nous pas utiliser d'autres leviers pour rajeunir la population comme le développement économique et le développement de l'emploi ? (Or nous n'avons presque rien trouvé sur ce thème dans les 979 pages du PLU et dans les 25 pages du PADD).
- Ne faut-il pas développer plus amplement un habitat accessible financièrement (achat et location) à des familles avec enfants ?
- Enfin plus difficile : les impôts fonciers sur le bâti et le non bâti sont beaucoup plus élevés que dans les villes de même strate, est-il possible de les baisser ?

Malgré tout la population active ayant un emploi à Gap est de 64,8 % (France : 63,2%). Il y a 8 % de chômeurs (France : 9,3%). 9,6 % d'élèves étudiants stagiaires (France : 10,2%) et 9,2 % de retraités ou en préretraites (8,6 % en France).

☀️ La structure des ménages nous interroge aussi : 40 % des ménages sont composés d'une seule

personne ! Est ce que ce sont des jeunes célibataires ou des personnes âgées seules ? Si l'on rajoute à cela 10 % de famille monoparentales, le type de logement à imaginer sera différent. S'il s'agit vraiment d'une population âgée ne faut-il pas prévoir des foyers logements et des résidences seniors ?

2.2 • Construire des logements tout en réduisant la consommation de l'espace.

Aujourd'hui à Gap il y a 2/3 de logements collectifs et 1/3 de maisons individuelles. 2 logements à l'hectare en moyenne à l'échelle de la commune, 10 logements à l'hectare sur la zone urbanisée/urbanisable définie au POS 1995 (11,5 à l'hectare sur le territoire national).

Nous allons passer de 18 à 25 logements à l'hectare.

L'idée est d'utiliser « les espaces résiduels » qui permettraient de construire 2600 logements. Alors qu'est ce qu'un espace résiduel ? Ce sont des espaces qui restent à construire et qui ont été causés par le mitage du territoire de la période précédente. On dit aussi des « dents creuses ». Ils sont déjà équipés et donc constructibles.

☀️ **Toutefois ces équipements (routes, égouts...) sont-ils vraiment adaptés à une forte augmentation de population ?**

Les 3600 autres logement seraient construits dans les zones à urbaniser à court et moyen terme. **Réduire la consommation de l'espace, c'est aussi construire plus de logements sur un espace plus petit.** L'idée est que les équipements et services

publics (transports urbains, collecte des ordures ménagères, entretien des réseaux...) mis en place soient utilisés par le plus grand nombre d'habitants possibles dans un objectif d'économie. On ne peut pas être opposé à cette idée.

⚠️ **Attention : tout ceci ne risque-t-il pas d'augmenter le prix du terrain au m² ? Ces espaces résiduels sont-ils privés ou appartiennent-ils à la collectivité ?**

2.3 • Conforter l'attractivité et le rayonnement du centre ville.

On y retrouve en vrac des projets en cours ou déjà réalisés.

Dans ceux réalisés : le parking à étage du centre ville, vide et inondé...

Les navettes Centro, et les navettes entre le parc relais Saint Louis et le centre ville.

Dans les projets en cours bien avancés :

La finalisation de l'axe cyclable Micropolis/Tokoro.

Dans les projets en cours :

- Le renouvellement urbain sur le quartier du Haut Gap,
- La restructuration de l'îlot du Carré de l'Imprimerie,
- Le pôle d'échange multimodal de la Gare,
- La restructuration du site de l'Adret en pôle d'équipements collectifs.



Une fois le PLU adopté, demandons la consultation des habitants et de leurs associations pour la mise en place ces 4 derniers projets.

2.4 • Favoriser et organiser le développement économique : artisanal, commercial et agricole.

Il s'agit ici des zones d'activités qui vont être identifiées par leur spécialité. Certaines comme Les Fauvins, Gap Sud ou la Plaine de Lachaup sont déjà bien remplies et sont à conforter. Il est envisagé de développer celle des Eyssagnières qui a une capacité d'accueil foncier

importante. La zone du Moulin des Prés où se trouve l'abattoir est qualifié de pôle agro-alimentaire et celle de Micropolis de technopôle. L'autre objectif est de favoriser les petites zones commerciales et/ou tertiaires de proximité.



Est-il nécessaire de développer autant de zones commerciales si l'on veut que le centre ville reste vivant ? Qu'en pensent les commerçants et les artisans ? Que faire pour augmenter la mixité fonctionnelle (cohabitation de logements, commerces, activités tertiaires, services publics...) ?

Si oui il faut veiller à ce qu'il n'y ait pas de conflits d'usage : par exemple des nuisances sonores.

L'activité agricole est également reconnue comme une composante fondamentale de l'économie locale. Rappelons que les espaces agricoles représentent 1/3 de la surface globale communale (5464 ha). Il y a une centaine d'exploitations aujourd'hui (il y en avait 300 en 1979).



Questionnons les exploitants agricoles : comment voient-ils le PLU ?
Ont-ils besoin d'être protégés ?
Faut-il laisser la possibilité à d'autres exploitants agricoles de s'installer ?
Il n'est pas fait état dans ce chapitre de l'industrie et peu du tertiaire : serait-il souhaitable que des industries non polluantes soient sollicitées ?
Quelles activités tertiaires pourraient être développées ?

2.5 • Renforcer l'offre en matière de loisirs et d'animation pour les gapençais comme pour les touristes.

Ce chapitre est particulièrement vide!

L'idée principale est de renforcer l'attractivité des sites à vocation de loisirs et de tourisme en mettant en valeur les grands espaces « Nature et Montagne : Charance, le plateau de Bayard, la colline de Saint Mens... Quelques lignes sur

le développement de l'hébergement type accueil à la ferme ou hôtellerie de plein air. Et sur la réhabilitation de bâtiments intéressants pour le patrimoine architectural.

La conclusion évoque de façon elliptique le projet de Plan d'eau de Gap à La Tourronde :



Il s'agit d'une grande piscine (même horaires d'ouvertures) en plein air avec construction d'un barrage et une ressource en eau problématique, puisque le maire dit lui-même qu'il a un problème pour trouver un approvisionnement... Quel est l'intérêt d'un plan d'eau alors qu'on a une piscine et qu'on est à 20' du lac de Serre Ponçon et qu'il y a d'autres plans d'eau proches dans le Champsaur ?



Nous nous posons plusieurs questions : soit ce chapitre n'a pas sa place dans le PADD. Soit, si l'on considère que c'est important, il nous faut y réfléchir. Qu'est ce qui distingue Gap outre ses paysages et sa situation montagnarde ? Qu'est ce qui nous manque en matière de culture, de loisirs et d'animation ?



Il est clair que l'équipe municipale n'a pas grand-chose à dire sur ce sujet : nous avons pourtant une scène nationale « La Passerelle » qui participe activement à la vie culturelle. Comment par exemple associer cet équipement au développement de Gap dans les années à venir ?

2.6 • Préserver la qualité écologique et paysagère garant de l'identité gapençaise.

Nous rentrons dans les options environnementales, écologiques et biologiques. Presque 80 % du territoire de la commune sont constitués d'espaces naturels ou agricoles. Le document d'évaluation environnementale justifie la préservation des corridors écologiques, des paysages agricoles

(plaines et plateaux remarquables, structure bocagères, terrasses...), des torrents et talwegs et des collines boisées, de la vue... Et des espèces (animales et végétales) protégées. Par ailleurs tout ceci est très encadré en particulier par la Zone Natura 2000.



Jusque là la ville de Gap s'est étalée en priorité dans la vallée (empiétant sur les meilleures terres agricoles) et elle ne dispose plus beaucoup de réserves constructibles dans cette zone : elle va devoir se développer en altitude.

🌱 Comment faire des choix de terrains constructibles en conservant une nature remarquable ?

Sur quel territoire protégé va-t-on grignoter ? (2 sont signalés, la zone de Charance et celle de Romette).

Doit-on «sanctuariser» certains lieux et lesquels ?



2.7 • Conforter l'identité des territoires, de l'urbain au rural.

Si l'idée de « greffe villageoise » (une organisation bâtie proche de l'habitat rural et préservant l'identité villageoise comme à Treschatel, Sainte Marguerite...) est séduisante, on ne trouve rien de bien original sur l'identité du centre urbain et des extensions périphériques. Une des suggestions est de favoriser des

opérations d'habitat collectif à taille plus humaine. Pour le centre-bourg de Romette, le PLU hésite entre la préservation du caractère villageois et le développement du caractère urbain avec la construction des petits immeubles et l'implantation de commerces de proximité.



Il serait prioritaire et intéressant d'imaginer les opérations d'aménagement d'ensemble avec les habitants.

2.8 • Organiser un développement urbain soutenable.

Les zones d'urbanisations vont être distinguées en fonction de leur niveau d'équipement. Des réserves foncières vont être ouvertes à l'urbanisation à long terme.



Ici nous trouvons quelques pistes d'orientation :

- définition d'intensités « attendues » par secteur (autrement dit : combien de logements à l'hectare ?)
- un règlement visant à favoriser la sobriété énergétique des opérations d'aménagement.
- sur certains secteurs : l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à conception d'un projet d'ensemble.



Mais cela s'arrête là : c'est complété par une liste du travail déjà réalisé par la municipalité qui nous laisse sur notre faim :

- Rénovation énergétique des bâtiments communaux :
 - ☀ que dire de l'aménagement de la Providence pour le personnel municipal, puis son abandon au profit de l'Adret qu'il a faudra aussi aménager ?
- ⚠ - Actuellement les bâtiments de l'Adret sont totalement inadaptés momentanément : hauteur de plafonds entraînant des difficultés à chauffer, huisseries anciennes laissant entrer vent et pluie...
- Politique de gestion des fluides, ce qui veut dire des économies d'énergies :
 - ☀ que dire alors des 2 patinoires intérieure et extérieure qui sont énergivores ? Comment atténuer cette consommation ?
- Mise en place de réseaux de chaleur :
 - ☀ à notre connaissance un seul réseau de chaleur dans la zone de Tokoro mis en place par l'aménageur et non par la ville.
- Politique d'éclairage public.
 - ⚠ On pourrait ici débattre du réaménagement des voiries et du réseau de transports urbains. Et de la contradiction entre installer des parcs relais pour dissuader les gens de rentrer en voiture dans le centre ville et la construction de parkings de plus en plus grands dans celui-ci !
- ☀ A l'heure actuelle plusieurs villes (Besançon, Nantes, Rennes, Dunkerque, Châtelleraut...) essaient d'être en autonomie énergétique : pourquoi la ville de Gap n'essayerait-elle pas ?
Qu'est devenu le projet d'écoquartier soutenu par le conseil départemental et la ville de Gap que nous trouvions très intéressant ?

2.9 • Maintenir/améliorer la qualité du cadre de vie au quotidien.

- Par une offre d'habitat diversifiée et favorisant la mixité sociale.
- Par de nouveaux « espaces de respiration » : site de l'Adret et cheminement au bord de la Luye.
- En faisant de Gap une ville connectée.



N'avons-nous pas autre chose à dire sur notre cadre de vie ?

Qu'est ce qui nous manque ?

Qu'est ce que nous trouvons très bien ?

Essayons de nous sortir des habitudes récriminations sur les embouteillages (!...), les crottes de chiens et le bruit de notre voisin et projetons-nous dans l'avenir en faisant des propositions.

3 • Évaluation environnementale

Il faut évaluer les incidences du PADD sur l'environnement : paysages, milieux agricoles et naturels, maîtrise de l'énergie, fonctionnalités écologiques, nuisances et pollution, ressources en eau, consommation d'espace, énergie renouvelables, prise en compte des risques, gestion des déchets, ressources minérales.

Il s'agit principalement d'une analyse qualitative. On part de l'état initial et on voit quels sont les enjeux environnementaux (majeurs, forts, modérés) :

il y en a 12. Les 3 premiers sont des enjeux majeurs et les 2 derniers des enjeux modérés. Les 7 autres sont des enjeux forts. Puis on les compare aux 8 objectifs du PADD.

Un système de notation est mis en place : chacun est noté entre -3 et +3. Ce qui donne au total les chiffres suivants :

Milieux agricoles et naturels, 8
Fonctionnalité écologique, 5
Paysages, 12

Consommation d'espaces, 2
Protection de l'eau, 4
Maîtrise de l'énergie, 7
Énergies renouvelables, 1
Ressources minérales, -1
Amélioration des zones bruyantes et polluées, 5
Préservation des zones calmes et peu polluées, 5

Gestion des déchets, 0
Prise en compte des risques, 1

On s'aperçoit que le PADD a des effets plus ou moins importants selon les thèmes. Si on enlève les thèmes sur lesquels ce PLU n'a pas de leviers d'action (comme le traitement des déchets) ou la prise en compte des risques (car les zones de développement sont en dehors de ces zones à risques), **on constate**

⚠ **que le développement des énergies renouvelables, la protection de l'eau et... la consommation d'espace n'obtiennent pas de bonnes notes.**

On poursuit avec les Secteurs Susceptibles d'Être Impactés

L'évaluation environnementale s'attaque ensuite aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) : il y en a 41 qui sont étudiées dans un chapitre spécial. Elles s'appliquent sur les Zones à Urbaniser (ZU) qui ne sont pas encore viabilisées



Zone Natura 2000 : quelles contraintes pour le PLU ? Il semblerait, « en l'état actuel des choses », que les OAP et les projets prévus par le PLU « ne **devraient** pas entraîner d'incidences significatives susceptibles de remettre en cause l'état de conservation des espèces... ». **Ce conditionnel nous pose problème.** Par exemple nous

(SSEI) en ce qui concerne leurs milieux naturels, leurs paysages, leurs risques, leurs pollutions des sols et leurs nuisances sonores. La quantités de recommandations (mesures d'évitement ou de réduction) de l'évaluateur environnemental fait douter de l'intérêt de construire sur ces emplacement. **C'est un des points que nous aimerions regarder de près avec vous. Par exemple : 2 zones constructibles nous semblent inadaptées : la zone du Pré de la Danse à Charance et celle à coté du golf de Bayard.**

Conclusion

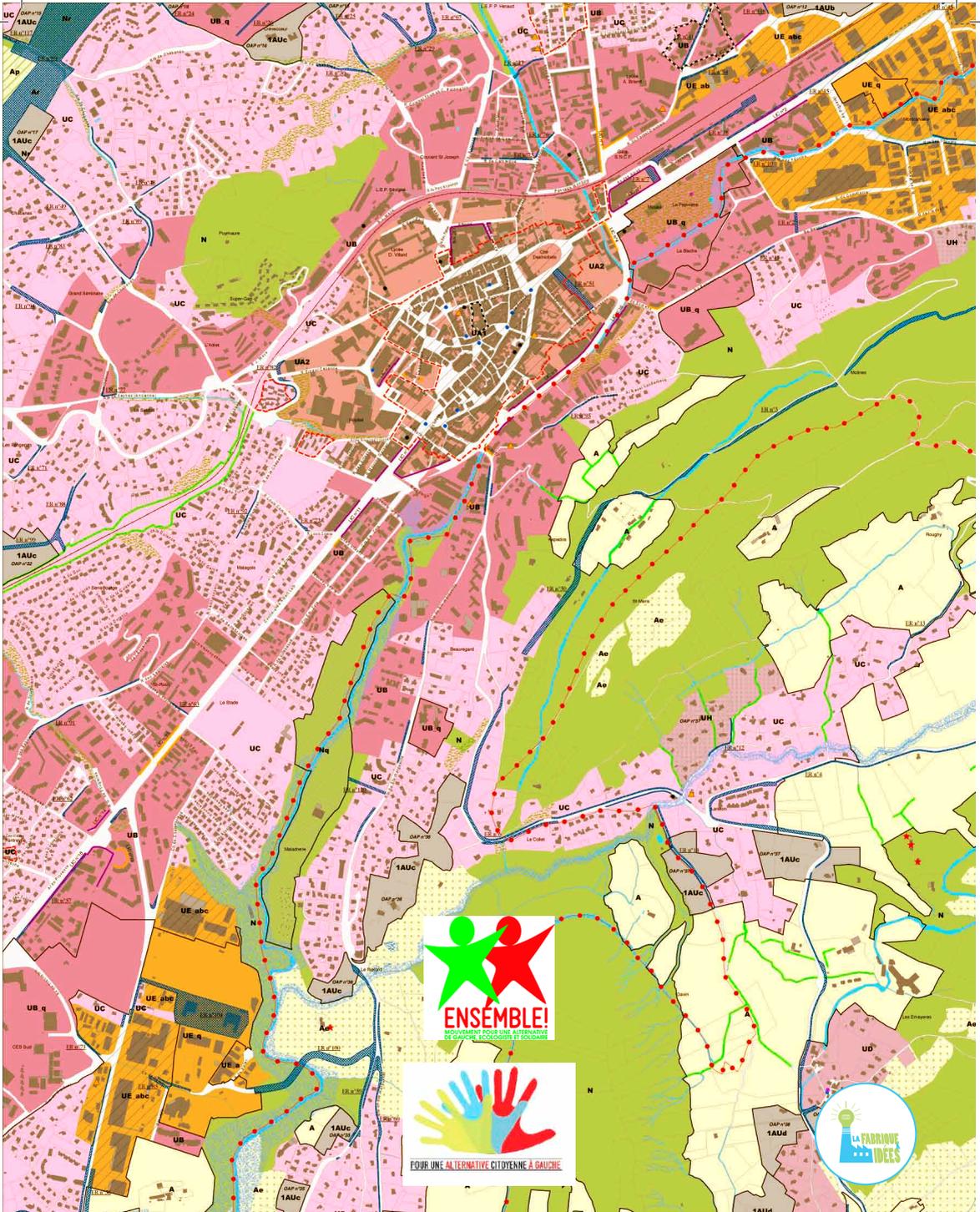
Nous n'avons pas abordé en détail les 979 pages du PLU dans ce livret, mais nous espérons que nos explications vous donneront envie de venir participer à la consultation publique. Nous essaierons, dans la mesure de nos disponibilités, d'être présents à l'endroit où se fera cette Enquête Publique pour répondre à vos questions. Vous pouvez joindre Joël Reynier **06 33 45 43 07**, conseiller municipal de l'opposition, qui pourra répondre à vos questions. L'objectif à court terme est bien de participer activement à la critique (ou

pas) de ce PLU : si nous ne sommes pas satisfaits nous pouvons, avec d'autres, présenter nos objections contre le PLU dans un délai de deux mois, à l'enquêteur public.

Celui à long terme est de se poser la question de notre satisfaction (ou pas) des objectifs pour notre ville de l'équipe municipale actuelle. **En 2020 nous aurons la possibilité de présenter un nouveau projet municipal, si nous sommes nombreux à le souhaiter et un PLU peut être amélioré.**

Légende PLU

ZONES URBAINES	UA  noyau historique	UH  dominante habitat industriel
	UB  quartiers périphériques centre ville	UE  accueil activité
	UC  quartiers périphériques de la zone urbaine 2	UG  militaire belle aureille
	UD  dominante habitat rural	UT  tourisme
	AU  à urbaniser	Ape  écologique
	Ah  Grand champs, centre de vacance Romette	Ar  rocade
	A  agricole	N  naturelle forestière
	Ae  réservoir biodiversité corridor écologique	Nq  équipements publics
	Ap  agricole à forte valeur paysagère	Nr  rocade



www.ensemble05.org www.alpternatives.org mvt.ensemble05@gmail.com

