

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification Simplifiée n°2

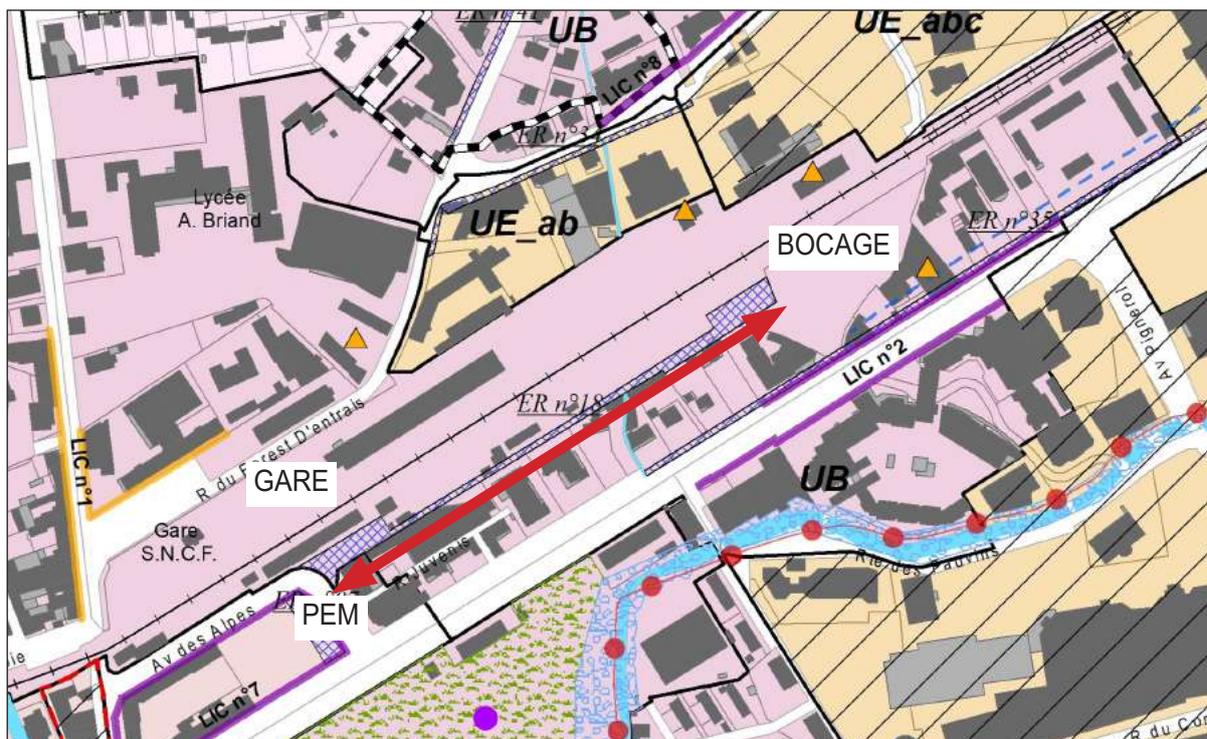
Ajustement de l'ER n°18 : liaison piétonne Bocage / Gare

PROJET

1. Contexte	3
2. Les modifications apportées au PLU	5
3. Auto-évaluation des incidences du projet sur l'environnement	7
Site Natura 2000, zones humides, milieux naturels et biodiversité	7
Consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers	8
Eau potable, gestion des eaux pluviales, assainissement	9
Paysage et patrimoine bâti	10
Sols pollués / déchets	11
Risques et nuisances	12
Air, énergie, climat	16
Sur la nécessité d'une évaluation environnementale	17

1. Contexte

Un emplacement réservé (ER n°18) est inscrit au document graphique du Plan Local d'Urbanisme, en vue de la réalisation d'une liaison piétonne entre le secteur du Bocage et la Gare - Pôle d'Echanges Multimodal.



Cet ER court le long de la voie ferrée et, en son extrémité Est, s'élargit sur une partie de l'actuel parking du Bocage, en s'appuyant graphiquement sur les limites de la parcelle AN297.

En réalité, une partie de cette parcelle et donc de l'ER est de fait déjà à usage de parking, comme il peut l'être constaté sur la photo aérienne.



La ville de Gap souhaite aujourd'hui engager un projet de requalification globale de cet espace public.

En effet, le site est actuellement un parking communal d'une surface d'environ 6800m², accessible depuis l'avenue Emile Didier.

A ce jour, l'espace de stationnement n'est pas optimisé, tant en termes de fréquentation automobile, qu'en termes d'aménagement car il n'a fait l'objet ni d'un goudronnage intégral, ni d'un marquage au sol des places de stationnement.

A noter également que le parking ne contribue qu'occasionnellement à l'animation du quartier et de la commune du fait qu'il accueille annuellement la fête foraine.

Les objectifs du projet de requalification du secteur Bocage sont les suivants :

- aménagement d'un espace dédié au stationnement automobile marqué et signalé,
- aménagement de cheminements et d'espaces piétonniers,
- réalisation d'espaces verts et arborés,
- démolition des bâtiments implantés sur les propriétés privées situées en front de rue et en limite de l'avenue Emile Didier et construction de nouveaux bâtiments sur le fond de l'unité foncière de l'actuel parking et à proximité de l'emprise SNCF.

Principes d'aménagements



Au vu des orientations dudit projet, l'ER n°18 doit aujourd'hui être ajusté pour permettre l'implantation d'un bâtiment sur une partie de l'actuelle emprise réservée.

Une procédure de déclassement du domaine public routier est en cours sur les parcelles communales, afin qu'un projet d'aménagement puisse y être envisagé.

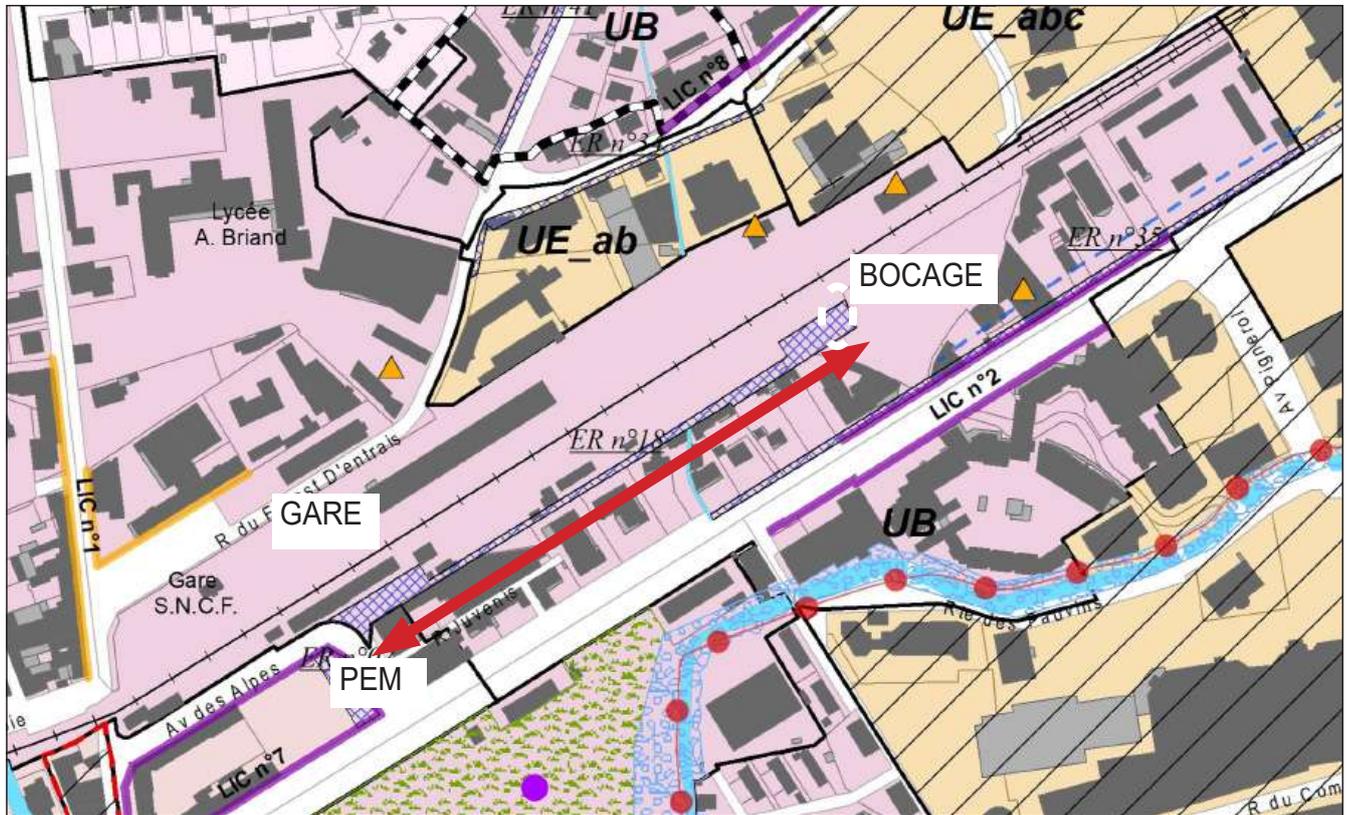
La parcelle AN297 est quant à elle propriété de la SNCF et relève du domaine public ferroviaire. L'emprise «libérée» par l'ajustement de l'ER n°18 devra également fait l'objet d'une procédure de déclassement et d'une cession en vue d'un projet d'aménagement.

2. Les modifications apportées au PLU

Le secteur concerné par la modification simplifiée n°2 est situé en zone urbaine, entre la zone d'activité Tokoro et le centre-ville, à 300m de la gare SNCF et du Pôle d'Echanges Multimodal (PEM).

L'emplacement réservé (ER) n°18 est situé essentiellement sur la parcelle AN297 (propriété SNCF) entre l'emprise ferroviaire et les bâtiments implantés en limite.

L'objet de cet ER consiste en l'aménagement d'une liaison piétonne entre le secteur du Bocage et la Gare - PEM.



La modification simplifiée n°2 consiste uniquement à réajuster l'emplacement réservé n°18 - «liaison piétonne Gare / Bocage», à l'extrémité Est de la parcelle AN 297, pour une superficie d'environ 235 m².

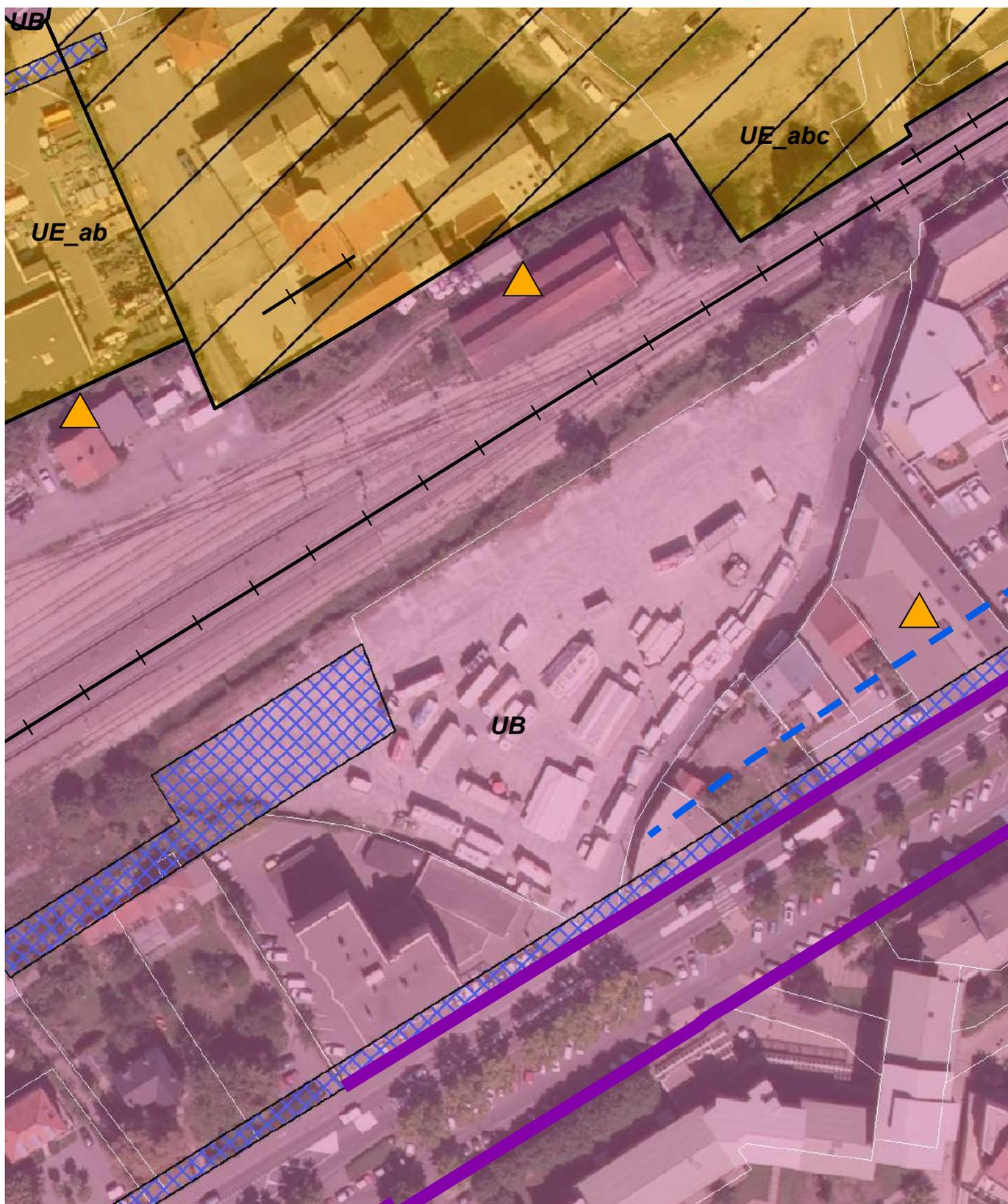
- ▶ les plans de zonage n° 3 et 5 du PLU doivent être modifiés en conséquence.

Aucune autre modification du règlement graphique n'intervient sur le terrain concerné, **l'actuel classement en zone UB, sous l'emprise réservée, perdure.**

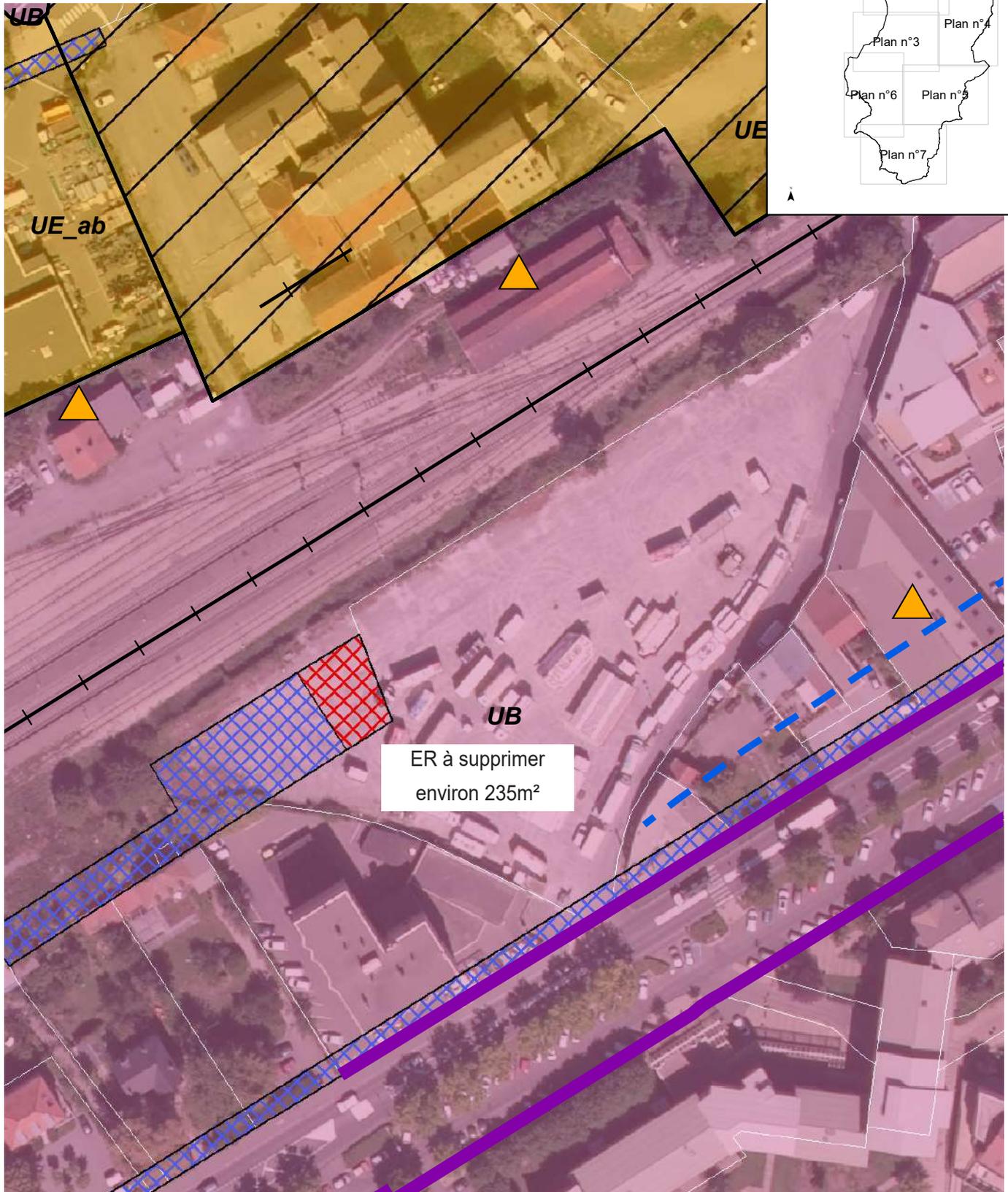
Le principe d'une liaison piétonne entre le site et la gare-PEM n'est pas remis en cause.

Ajustement de l'ER n°18, parcelle AN297

Plans n°3 et 5



PLU en vigueur



Proposition de modification

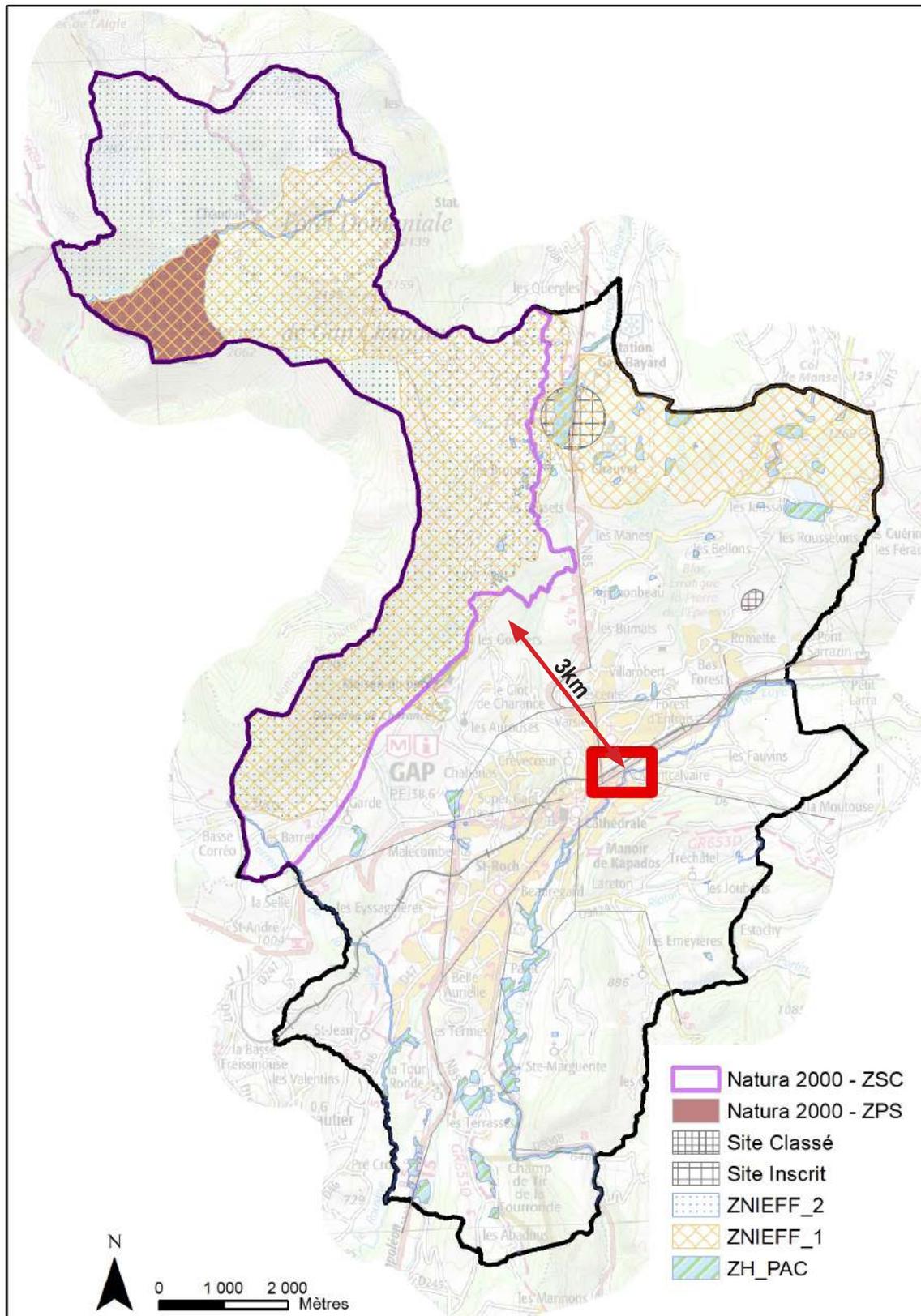


3. Auto-évaluation des incidences du projet sur l'environnement

Le dossier de modification simplifiée n°2 du PLU dresse l'état initial de l'environnement sur le site concerné et détermine, de manière proportionnée, les effets probables de la procédure.

Site Natura 2000, zones humides, milieux naturels et biodiversité

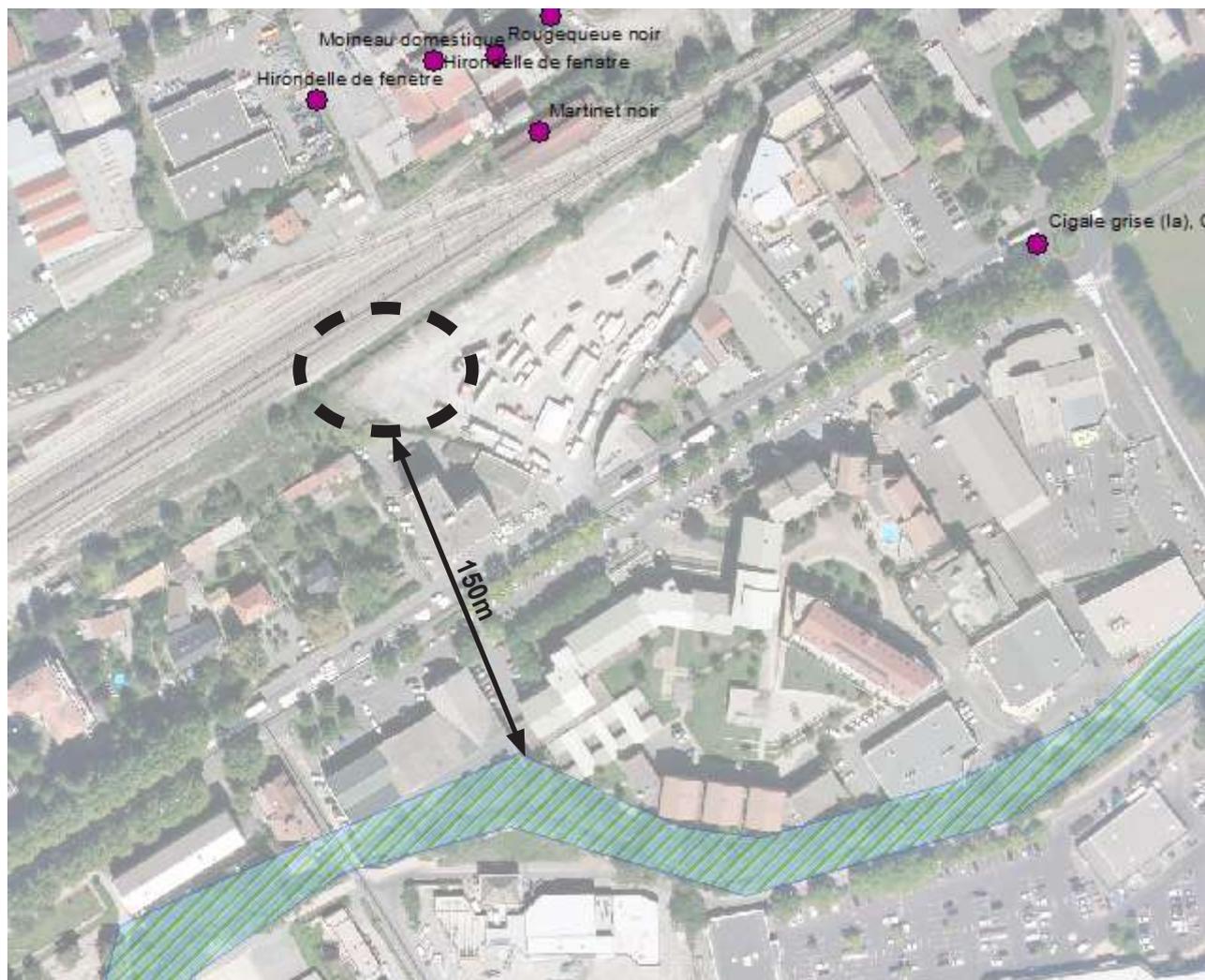
Le terrain concerné par la modification simplifiée n°2 n'affecte pas de périmètre Natura 2000, ni de périmètre ZNIEFF, ni de réserve biologique, ni de site classé ou inscrit.



La haie en limite nord du terrain ainsi que quelques boisements à proximité peuvent faire office d'habitat en milieu anthropisé.

La base de données naturaliste SILENE (mars 2022) n'indique néanmoins aucune observation «flore» ni «faune» sur le terrain concerné par la modification simplifiée n°2.

Aucune zone humide n'est repérée sur le site d'étude à l'inventaire du CEN PACA, porté à connaissance par les services de l'Etat. La Luye et ses abords, sont situées à plus de 150m du secteur concerné par la modification simplifiée n°2.



► S'agissant d'un ajustement d'emplacement réservé, la **modification simplifiée n°2 du PLU n'a pas d'incidence sur une zone Natura 2000, une zone humide ou les milieux naturels et la biodiversité.**

A noter que dans le cadre du futur projet d'aménagement du secteur, des aménagement paysagers viendront au contraire améliorer le fonctionnement écologique et biologique du site.

Consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers

Le terrain concerné par la modification simplifiée n°2 n'est pas bâti et a aujourd'hui une fonction de parking.

Le terrain étant artificialisé, situé en zone urbaine dense, entre la voie ferrée et l'avenue Emile Didier, principal axe de circulation de l'Est de la Ville, une valorisation agricole ou forestière y est peu envisageable.

Le terrain est au contraire propice à une optimisation de ses fonctions urbaines.

► **La modification simplifiée n°2 du PLU n'a ainsi pas d'incidence en matière de consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers.**

Paysage et patrimoine bâti

L'actuel site d'étude est un parking gravillonné sans aménagement paysager particulier. Le site est actuellement peu visible de l'avenue Emile Didier, étant ceinturé de bâtiments et bordé par l'emprise ferroviaire en limite Nord. Le site bénéficie d'une vue dégagée sur le massif de Charance.

Le site n'est pas situé dans un périmètre de protection particulière au titre du patrimoine.



Par l'ajustement de l'ER n°18, prévu par la présente modification simplifiée n°2 du PLU, une construction pourra être implantée sur une partie de l'emprise libérée, tout en préservant le principe d'une liaison piétonne entre le site et la gare-PEM.

► Dans le cadre du projet de requalification / aménagement du secteur du Bocage, **le paysage urbain du site sera conforté et valorisé**, en cohérence avec le caractère de la zone UB.

“La zone UB correspond aux quartiers périphériques du centre-ville, dont la densité, au regard de l'accessibilité, des équipements et services publics existants, doit être optimisée. A dominante d'habitat, il peut y être également accueilli des activités compatibles avec l'habitat et des équipements collectifs.”

Un traitement paysagé sera mis en oeuvre selon les attendus du règlement de PLU en vigueur, ainsi que des mesures en faveur de la qualité urbaine, architecturale et environnementale.

En effet, le règlement de PLU en vigueur, à travers plusieurs dispositions réglementaires, concourt à la recherche d'une qualité architecturale et paysagère des projets, ainsi qu'à la préservation de la qualité environnementale et au renforcement de la biodiversité y compris en milieu urbain.

En matière de qualité paysagère et environnementale :

► Les articles 2.3.3 - Traitement paysager, disposition commune à toutes les zones et disposition particulière à la zone UB, précisent :

- en façade de voie(s), l'aménagement paysager sera particulièrement soigné et devra être entretenu régulièrement;
- les espaces paysager doivent représenter au minimum 10% de la surface affectée à l'opération : le traitement des limites et l'aménagement de l'interface voie / recul des constructions sont à privilégier;
- il doit également être planté 1 arbre pour 150m² de terrain. Les haies, clôtures végétales et autres espaces plantés doivent être panachés, constitués d'essences locales, implantés en quinconce ou «à coulisse», les espèces persistantes sont limitées à 1/3 des compositions;
- doivent faire l'objet d'un accompagnement paysager les cheminements, voiries et espaces de stationnement ainsi que les limites séparatives de l'opération.

► L'article 2.3.2 - Coefficient d'imperméabilisation favorise le maintien de surfaces de pleine terre, la végétalisation des toitures et des murs ainsi que le traitement semi-perméable des espaces de stationnement et cheminements. Ce coefficient est limité à 60% en zone UB.

En matière d'intégration urbaine et architecturale :

► En zone UB, à vocation d'habitat collectif : il est privilégié la réalisation d'opérations sous forme d'immeubles, de gabarit R+3 à R+4 :

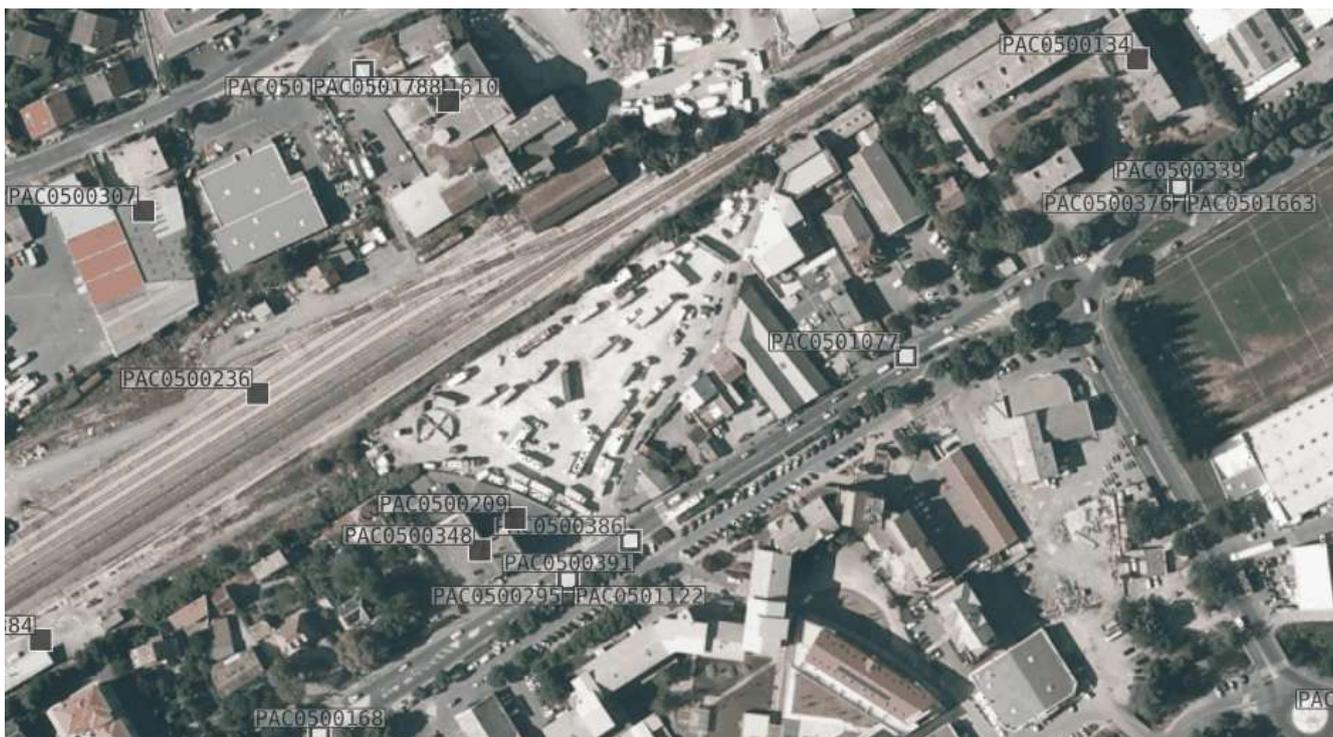
- Toiture en pente : H à l'égout = 15m et H max = 20m,
- Toiture terrasse : H à l'acrotère = 16m et H max = 18m.

► Le choix des toitures / façades doivent être étudiés de façon à s'harmoniser avec leur environnement. L'article général 2.2.3 relatif aux «éléments techniques» détermine des principes de dissimulation, d'intégration au bâti, et de réduction des nuisances.

► En matière de clôtures, la cas échéant, le règlement précise que « les clôtures façonnent et s'inscrivent dans le paysage commun et partagé que constitue, notamment, la rue. Il devra ainsi être recherché une unité/cohérence avec le contexte environnant.»

Sols pollués / déchets

Le site d'étude n'est pas concerné au titre d'un «secteur d'information sur les sols», ni recensé dans la base de données relative à l'inventaire historique de sites industriels et activités et de service (BASIAS).



Aucun site ou sol potentiellement pollué et appelant une action des pouvoirs publics n'est également identifié sur le secteur (base de données BASOL).

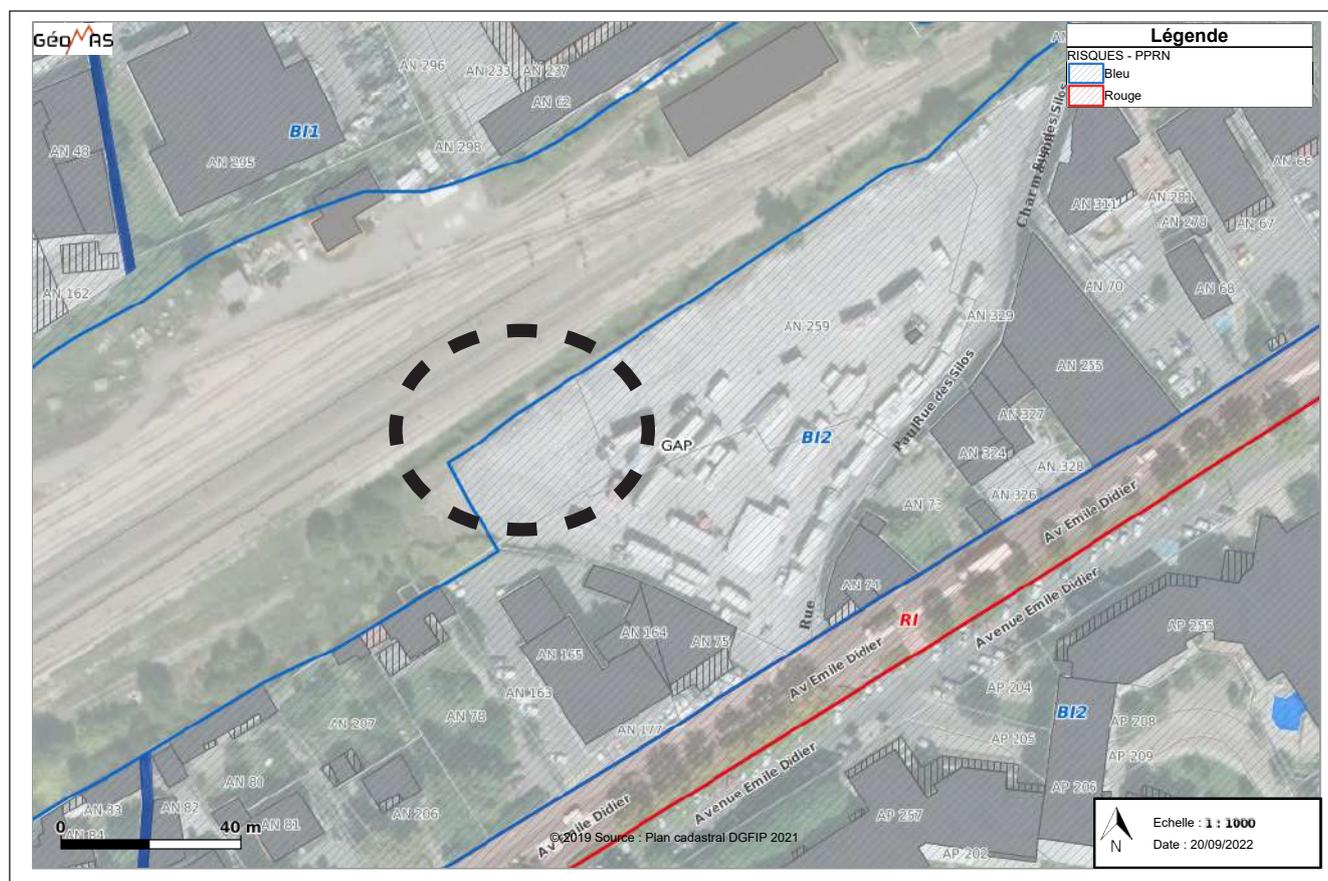
En matière de propreté urbaine, dans le cadre de la requalification / aménagement du secteur du Bocage, seront mis en place les dispositifs destinés au stockage et à la collecte des déchets adaptés au projet.

► **La modification simplifiée n°2 du PLU ne concerne pas de sol pollué et n'a pas d'incidence sur les déchets.**

Risques et nuisances

Le terrain concerné par la modification simplifiée n°2 est impacté pour partie par une zone bleue «inondation - B12» (aléa faible).

S'agissant d'un ajustement d'emplacement réservé, **la modification simplifiée n°2 du PLU n'a pas d'incidence en matière de risques naturels.**



A noter que toute construction nouvelle / aménagement sera soumis aux dispositions du PPR en vigueur, exposées ci-après :

Règlement BI2 et BI2A

Type de zone	Contrainte faible
Phénomène	Inondation par la Luye
Aléa	Faible
Cote de référence	+0,50 m au-dessus de la cote représentative du terrain naturel

1 Conditions d'occupation et d'utilisation du sol :

1.1 Sont exclus du domaine d'application de ce règlement les abris légers annexes de bâtiments d'habitation (abris de jardin, bûchers, etc.), ne dépassant pas 20 m² d'emprise au sol, sous réserve qu'ils ne soient pas destinés à l'occupation humaine et que leur construction n'aggrave pas les risques et n'en provoque pas de nouveau.

2 Prescriptions :

2.1 Prescriptions d'ordre général

- 2.1.1 La création de terrains de camping est interdite ;
- 2.1.2 Le stockage de produits dangereux, polluants ou flottants est interdit, ou doit comporter un système capable d'empêcher leur emport par le courant ;
- 2.1.3 Les piscines et plans d'eau aménagés devront être balisés afin d'être facilement repérables en période de submersion ;
- 2.1.4 Les sous-sols sont interdits ou devront être résistants à la pression de l'eau (cuvelage, etc..) jusqu'à la cote référence.
- 2.1.5 Les cuves externes ou souterraines devront être ancrées solidement.
- 2.1.6 Les établissements recevant du public (ERP) de première, seconde catégorie et troisième catégorie doivent faire l'objet d'une étude de danger prenant en compte les risques naturels en général et l'inondation en particulier. Des procédures d'information, de consignation et d'évacuation doivent être mises en œuvre par le gestionnaire et articulées avec le Plan Communal de prévention et de secours.
- 2.1.7 Les établissements classés au titre de la protection de l'environnement (ICPE) soumis à déclaration doivent faire l'objet par le maître d'ouvrage d'une étude de danger prenant en compte les risques naturels en général et l'inondation en particulier.
- 2.1.8 Les établissements classés au titre de la protection de l'environnement (ICPE) soumis à autorisation doivent intégrer les risques naturels en général et l'inondation en particulier dans les études de danger.
- 2.1.9 En cas de création ou de remplacement, les clôtures mises en place devront être transparentes pour les écoulements.
- 2.1.10 Les digues et ouvrages assimilés sont interdits, sauf ceux destinés à protéger collectivement des zones urbanisées, à condition qu'ils soient réalisés par un maître d'ouvrage public (commune, communauté de communes, etc.) sur la base d'études et de travaux permettant de les classer au titre des ouvrages intéressant la sécurité publique (circulaire du 6 août 2003).

2.2 Pour les constructions nouvelles :

- 2.2.1 **Pour les zones BI2 uniquement**, le coefficient d'emprise au sol (CES) doit être inférieur ou égal à 40%. Les zones BI2A ne sont pas concernées par ce CES.
- 2.2.2 **Pour les zones BI2A uniquement**, les maîtres d'ouvrage attesteront que les aménagements répondent aux conclusions d'une étude définissant les dispositions nécessaires au maintien de l'écoulement des eaux de débordement.
- 2.2.3 Pour les constructions à usage individuel d'habitation, aucune ouverture ne sera pratiquée à une hauteur inférieure à la cote de référence. Les niveaux de planchers habitables se situeront au-dessus de cette cote de référence, définie à l'amont du projet ;
- 2.2.4 Pour les constructions à usage collectif d'habitation, les logements seront aménagés au-dessus de la cote de référence. Les halls d'immeuble sont toutefois autorisés à la cote des trottoirs.
- 2.2.5 Les vitrines et ouvertures des locaux autorisés au-dessous de la cote de référence (y compris les halls d'immeuble) seront renforcées ou protégées jusqu'à cette cote afin de résister à la pression de l'eau (vitrage blindé, porte renforcée, rideau de fer, surélévation, batardeau, etc.).
- 2.2.6 Les infrastructures essentielles au fonctionnement normal des bâtiments (chaudières, machinerie d'ascenseurs, équipements électriques, ...) seront soit implantées au-dessus de la cote de référence soit mis en place dans des locaux étanches.
- 2.2.7 Les remblais sont autorisés sous l'emprise des constructions, élargis d'une bande de 2 mètres autour des dites constructions, talutage non compris (pente supérieure à 30°)
- 2.2.8 Les documents visés à l'article R 421-2 A-2 du code de l'urbanisme seront à l'échelle du 1/100, y compris pour les espaces extérieurs aux constructions.

2.3 Pour les constructions existantes :

- 2.3.1 L'augmentation de l'emprise au sol des bâtiments existant est limitée à 10% de l'emprise existante lors de l'approbation du PPR. Cette augmentation d'emprise n'est autorisable qu'une seule fois.
- 2.3.2 Pour les bâtiments d'habitation, les ouvertures situées au-dessous de la cote de référence devront être résistantes à la pression de l'eau ou pouvoir être obstruées par un système résistant (panneau amovible, batardeau, porte pleine, ...).
- 2.3.3 Pour les autres bâtiments, en cas de DT entraînant à minima une autorisation de travaux au titre des établissements recevant du public, régie par le code de la construction et de l'habitation :
 - 2.3.3.1 Les vitrines et ouvertures situées au rez-de-chaussée devront être renforcées ou protégées jusqu'à la cote de référence pour résister à la pression de l'eau (vitrage blindé, surélévation, rideau de fer, batardeau, etc.).
 - 2.3.3.2 Le public doit être informé par le gestionnaire de l'établissement. Des procédures d'information, de consignation et d'évacuation doivent être mises en œuvre par le gestionnaire et articulées avec le Plan Communal de prévention et de secours.

3 Recommandations :

3.1 Recommandations d'ordre général

- 3.1.1 Il convient dans la mesure du possible de maintenir les côtes des voies actuelles. Si des modifications notables des voiries devaient être réalisées, une étude de leurs incidences sur le fonctionnement du champ d'inondation est recommandée..
- 3.1.2 Il est recommandé de concevoir des bâtiments qui prennent en compte le phénomène inondation, notamment par le choix de matériaux hydrofuges, l'adaptation du réseau électrique (réseau descendant), l'adaptation des réseaux d'évacuation d'eaux usées et pluviales, le renforcement des fondations.

3.2 Pour les constructions nouvelles :

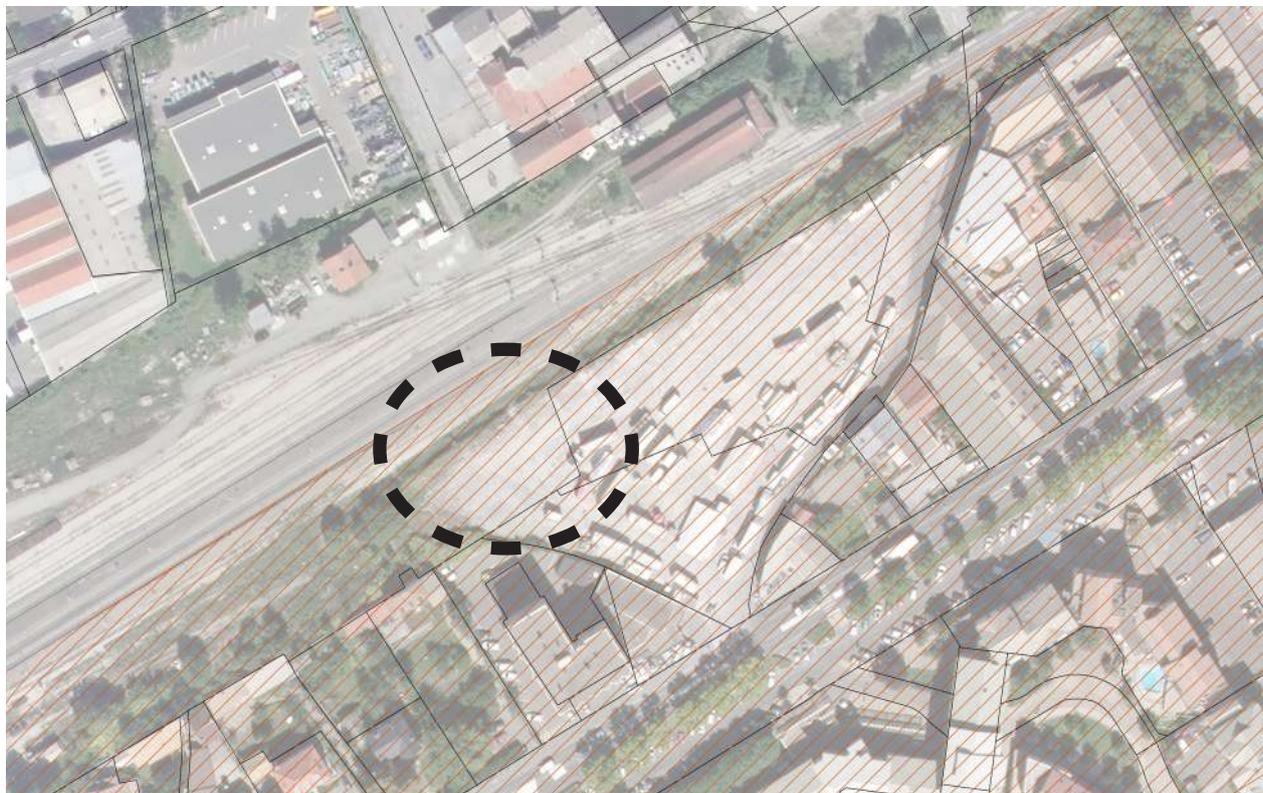
- 3.2.1 Il est recommandé de réaliser une étude visant à vérifier que les nouvelles constructions n'entravent pas les écoulements des eaux et n'occasionnent pas une concentration des écoulements (effet de rue qui provoque une augmentation des vitesses d'écoulement). Seront évités les points bas qui favoriseraient des stagnations d'eau, ainsi que les chenaux pouvant accélérer les vitesses d'écoulement des eaux.

3.3 Pour les constructions existantes :

- 3.3.1 Lors de travaux importants de rénovation, les infrastructures essentielles au fonctionnement normal du bâtiment (chaudières, machinerie d'ascenseurs, équipements électriques, ...) pourront être soit placées au dessus de la cote de référence, soit mis en place dans un local étanche ;
- 3.3.2 Il est recommandé de renforcer jusqu'au niveau de la cote de référence la protection des vitrines et ouvertures de tout type de local autre qu'habitation située au rez-de-chaussée (vitrage blindé, rideau de fer, batardeau, etc.).
- 3.3.3 Une étude spécifique des zones concernées est recommandée. Elle pourra déboucher sur la nature des actions et travaux à réaliser (maître d'ouvrage : Commune de GAP).

Le site est situé dans un périmètre de voisinage d'infrastructure de transport terrestre: AVENUE D'EMBRUN - catégorie 3 - Gap (100 m).

Dans ce périmètre, les bâtiments d'habitation, les bâtiments d'enseignement, les bâtiments de santé, de soins et d'action sociale ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique, à construire, doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs.



► S'agissant d'un ajustement d'emplacement réservé, **la modification simplifiée n°2 du PLU n'a pas d'incidence en matière de risque ou nuisance.**

Les dispositions relevant du Plan de Prévention des Risques et du périmètre de voisinage d'infrastructure de transport terrestre seront mises en oeuvre dans le cadre d'un futur projet opérationnel.

Air, énergie, climat

L'ajustement de l'emplacement réservé n°18 permet d'optimiser l'implantation d'un futur bâtiment sur le terrain, tout en préservant le principe d'une liaison piétonne entre le secteur et la Gare - Pôle d'Echanges Multimodal.

► **La modification simplifiée n°2 du PLU n'a pas, directement, d'incidence en matière d'air, d'énergie, climat.**

La requalification et l'aménagement du secteur du Bocage doivent au contraire permettre d'optimiser les fonctions urbaines d'une importante dent creuse située entre une des principales zones d'activité du territoire et le centre-ville, tout en améliorant la qualité paysagère et bioclimatique du site (principes de désimperméabilisation, revégétalisation).

Sur la nécessité d'une évaluation environnementale

Considérant que les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLU en vigueur ne sont pas affectées et que l'économie générale du document d'urbanisme n'est pas modifiée,

Considérant que les présentes modifications rentrent bien dans le champ d'application de la procédure de modification simplifiée régie par les articles L153-36, L153-45 et suivants du code de l'urbanisme,

Considérant l'objet de la présente modification simplifiée n°2, à savoir, l'ajustement de l'emplacement réservé n°18 - «liaison piétonne Gare / Bocage», à l'extrémité Est de la parcelle AN 297, pour une superficie de xxx m²,

Considérant que la procédure de modification simplifiée n°2 n'est pas susceptible d'affecter un site Natura 2000,

Considérant que la procédure de modification simplifiée n°2 n'a pas d'incidence sur les milieux naturels et la biodiversité,

Considérant que la procédure de modification simplifiée n°2 n'a pas d'incidence sur la consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers,

Considérant que la procédure de modification simplifiée n°2 n'a pas d'incidence sur une zone humide,

Considérant que la procédure de modification simplifiée n°2 n'a pas d'incidence sur l'eau potable,

Considérant que la procédure de modification simplifiée n°2 n'a pas d'incidence sur la gestion des eaux pluviales,

Considérant que la procédure de modification simplifiée n°2 n'a pas d'incidence sur l'assainissement,

Considérant que la procédure de modification simplifiée n°2 n'a pas d'incidences sur le paysage ou le patrimoine bâti,

Considérant que la procédure de modification simplifiée n°2 ne concerne pas de sols pollués et n'a pas d'incidence sur les déchets,

Considérant que la procédure de modification simplifiée n°2 n'a pas d'incidence en matière de risques et nuisances,

Considérant que la procédure de modification simplifiée n°2 n'a pas d'incidence sur l'air, l'énergie, le climat,

Considérant par ailleurs le règlement du PLU et notamment les mesures en vigueur en faveur de la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des projets qui seront mis en oeuvre dans le cadre du projet de requalification / aménagement du secteur du Bocage,

- il peut être estimé qu'une évaluation environnementale du projet de modification simplifiée n°2 du PLU de la commune de Gap n'est pas rendue nécessaire.