



Commune d'Allos

Plan local d'urbanisme

**Prise en compte des avis PPA, des
commissions et de la MRAe suite à
l'arrêt du projet**

Annexe 1 à la délibération d'approbation

Table des matières

Préambule	4
Synthèse des avis reçus	4
1. Justification du besoin en logements	5
1.1. Analyse rétrospective du point mort et tendances associées	5
1.2. L'incertitude sur le ratio résidences principales / résidences secondaires	8
1.3. Le projet de développement communal	9
2. Justification de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers de la période de référence 2011-2021	9
2.1. Méthodologie de calcul de la consommation d'espaces naturels, agricoles et FORESTIERS (ENAF)	9
2.2. Le cas particulier du Bruisset bas (2 lotissements contiguës)	10
2.2.1. Présentation du projet et de l'aménagement du site	10
2.2.2. Calcul de la consommation D'ENAF pour le site du Bruisset	19
2.3. Conclusion	20
3. Secteur des Chauvets	21
3.1. CONTEXTE DU SECTEUR ET JUSTIFICATION DE SON AMENAGEMENT	21
3.2. Principales remarques des PPA sur le secteur des Chauvets	21
3.3. Un développement Justifié au regard des enjeux de l'Espace Lumière	22
3.4. La prise en compte des risques naturels	23
3.4.1. Le Plan de Prévention des Risques naturels en vigueur	23
3.4.2. Les risques naturels au sein du secteur des Chauvets	23
3.4.3. La difficulté à prendre en compte les cartographies d'aléas en cours d'élaboration	24
3.5. Contexte du secteur et justification de son aménagement	25
3.6. Principales remarques des PPA sur le secteur de l'OAP Seignus Bas	26
4. Encadrement de la constructibilité des zones a et n	26
5. Réponse technique à l'avis de l'autorité environnementale (MRAe)	27
6. Annexes	34

PREAMBULE

La révision générale du PLU de la commune d’Allos a été arrêté en Conseil Communautaire en date du 17 octobre 2023. La consultation des Personnes Publiques Associées et Consultées s’est déroulée au cours des trois mois qui ont suivi.

L’objet de ce mémoire technique est de répondre aux points saillants des avis des PPA, il sera joint au dossier d’enquête publique de la révision générale du PLU de la commune d’Allos.

SYNTHESE DES AVIS REÇUS

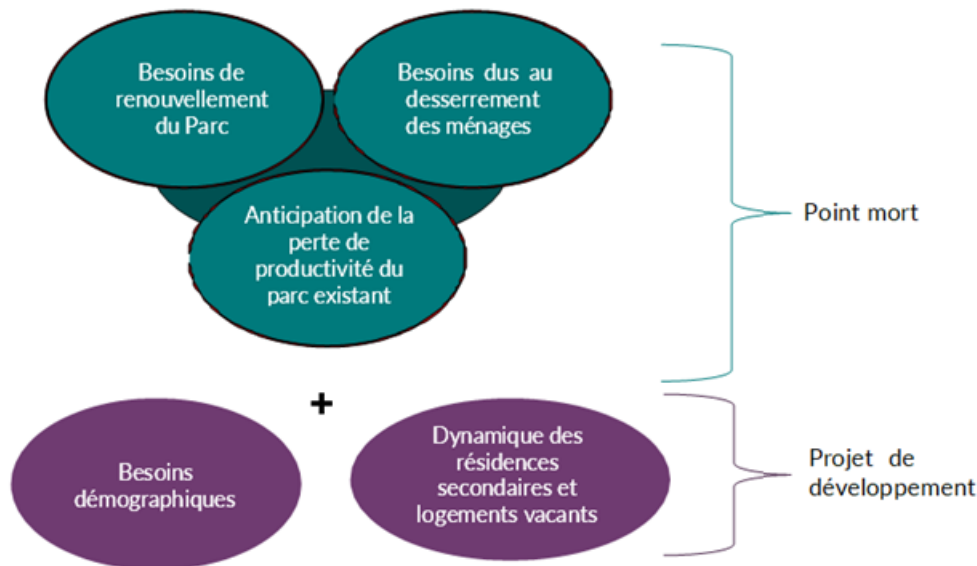
PPA/PPC/COMMISSIONS/MRAE	DATE AVIS	AVIS	
DEPARTEMENT DES AHP	21/02/2024	NON CONCLUSIF	
ETAT	30/01/2024	FAVORABLE AVEC RESERVES	11 réserves
CHAMBRE D'AGRICULTURE	07/02/2024	DEFAVORABLE	6 recommandations
REGION SUD PACA	/	TACITE FAVORABLE	/
PN MERCANTOUR	/	TACITE FAVORABLE	/
CDPENAF	29/01/2024	FAVORABLE AVEC RESERVES	14 réserves
		DEFAVORABLE	1 recommandation
SMVA	/	TACITE FAVORABLE	/
MRAE	22/02/2024	/	20 recommandations
INAO	05/01/2024	FAVORABLE	0

1. JUSTIFICATION DU BESOIN EN LOGEMENTS

1.1. ANALYSE RETROSPECTIVE DU POINT MORT ET TENDANCES ASSOCIEES

L'évolution de la population ne dépend pas uniquement de la construction de logements : trois phénomènes se combinent pour atteindre ce que l'on nomme le point mort, c'est-à-dire l'ensemble des besoins pour maintenir la population à son niveau initial ;

- Le renouvellement du parc, soit la nécessité de transformer le parc de logements pour l'adapter à la demande actuelle, voire pour éviter qu'il ne tombe en ruines, à être transformé et adapté à la demande ;
- L'évolution de la taille des ménages : au fur et à mesure du phénomène de desserrement des ménages, une même population nécessite un nombre toujours plus grand de résidences principales ;
- La variation du parc de logements vacants : la tendance de vacance est très faible sur la commune.



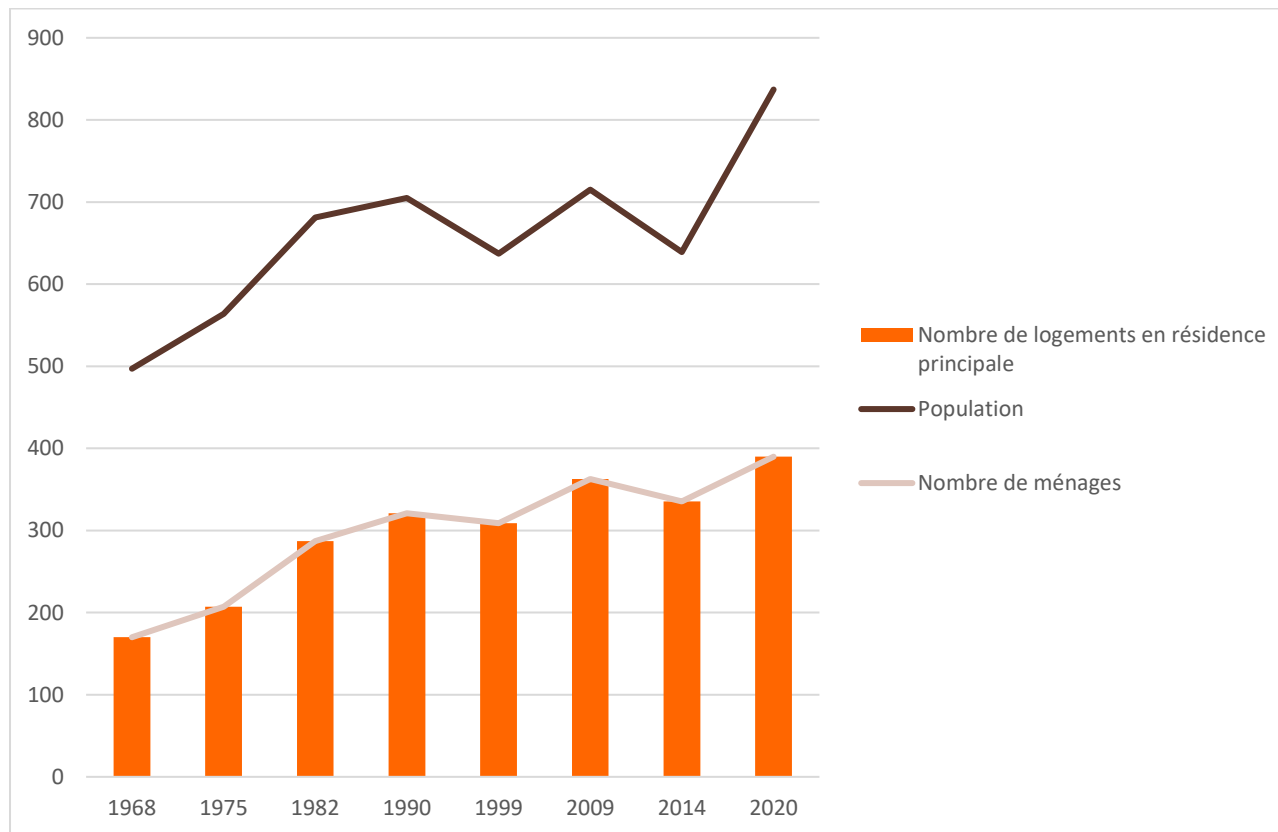
Pour construire les perspectives démographiques et évaluer le besoin de renforcement de l'offre de logements, les élus communautaires ont analysé les perspectives d'évolution démographiques que laissent entrevoir les dynamiques du territoire court, moyen et long terme.

NB : L'élaboration du PLU a débuté en 2016 sous une ancienne municipalité, depuis une prise de compétence par la CC Alpes Provence Verdon et une évolution du projet de révision du PLU ont fait durer la procédure dans le temps. Donc, les données utilisées pour établir les scénarios datent de 2017 mais lors de la finalisation du projet pour arrêter une observation des tendances plus récentes a été faite, le dernier recensement disponible à date d'arrêt du PLU à savoir 2020 (cf. diagnostic territorial et justification des choix). Cette analyse conforte les hypothèses formulées et confirme l'objectif de croissance démographique et le besoin en production de logements.

	Rappel : TCAM ¹ entre 2012 et 2017	TCAM retenu	Comparaison tendance actuelle (2014 -2020)	Commentaires
Croissance démographique	+3,51%	+3,5%	+ 4,42%	Maintenir la croissance démographique par rapport à la période précédente
Taille moyenne des ménages	2,05 (en 2017)	2,05 (2034)	2,15 (en 2020)	La taille des ménages est déjà élevée, la commune a une structure de population présentant un phénomène de vieillissement de la population à anticiper. Hypothèse d'une stabilisation de la taille moyenne des ménages pour prendre en compte le phénomène de hausse conjoncturelle.
Taux de logements vacants	0.4% (en 2017)		0,4% (en 2020)	Taux de vacance très faible, hypothèse de 0 production de logements vacants sur la période du PLU
Évolution du taux de logements vacants	+3,4%	0%	+3,5%	
Taux de résidences secondaires	92.6% (en 2017)		92,6% (en 2020)	Hypothèse d'un maintien de la progression des résidences secondaires
Évolution du taux de résidences secondaires	+0,1%	+0,1%	+0,2%	

Sources données INSEE, RP 2017 et 2020

¹ TCAM : Taux de croissance annuel moyen



Sources données INSEE, RP 2020

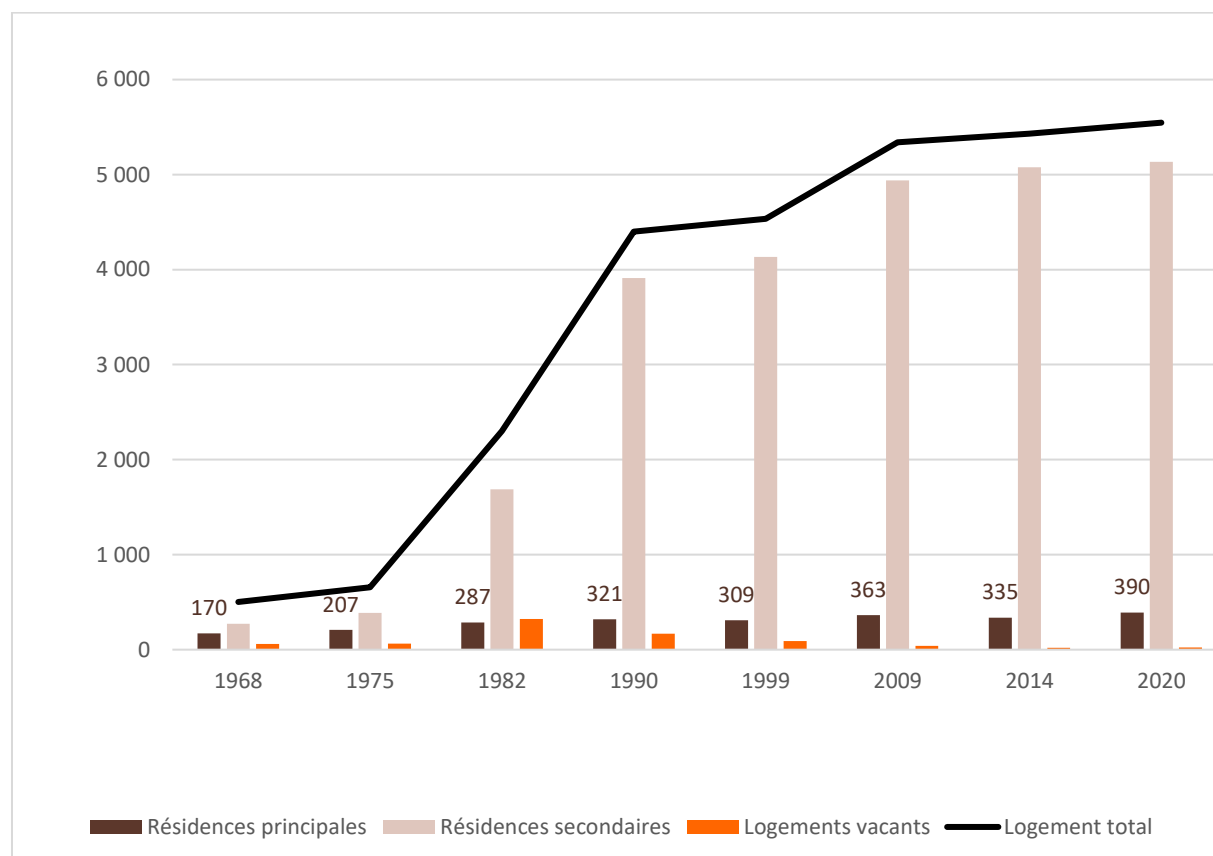
Le PLU prévoit la production de 234 logements à horizon 10 ans sur la commune.

1.2. L'INCERTITUDE SUR LE RATIO RESIDENCES PRINCIPALES / RESIDENCES SECONDAIRES

Le PLU prévoit la production de 234 logements à horizon 10 ans sur la commune. 18 logements seront à vocation sociale ou abordable (dans des secteurs OAP) ce qui permet de maîtriser 51.4% de la production de résidence principale visée par le PADD. Pour le reste de la production, les logements libres permettront de créer de la résidence principale. La tendance de mobilisation de résidence secondaire pour de la résidence principale se maintient. Aussi il est objectivé la production de 35 résidences principales et d'environ 200 résidences secondaires.

Cette projection dans la répartition entre résidences principales et secondaires est réalisée pour s'assurer que le besoin en résidence principale (35 logements pour accueillir 70 habitants supplémentaires) soit comblé au regard de la dynamique de résidence secondaire. Donc, prévoir un « stock » de logement global en adéquation avec le ratio connu à l'heure actuel de l'élaboration du PLU (du PADD).

C'est le besoin en logement global qui a été évalué et la part RP/RS a été évalué selon l'état du PADD à ce moment-là : 1 résidence principale pour 8 résidences secondaires. Bien qu'on puisse concéder qu'aujourd'hui ça n'est plus valable, le volume de logement global reste le même, le besoin global reste le même. Cette incertitude conjecturelle liée aux effets du marché ne peut pas être prédit sur 10 ans avec certitude.



1.3. LE PROJET DE DEVELOPPEMENT COMMUNAL

La commune connaît un afflux de familles qui s'installent dans la partie inférieure de la vallée du Haut Verdon en raison du manque de logements abordables et adaptés. En réponse à cette situation, la commune, à travers le nouveau Plan Local d'Urbanisme (PLU), va autoriser la construction de logements relativement spacieux de type T3/T4 à des coûts abordables, afin de permettre aux familles de demeurer sur le territoire communal. Deux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont spécifiquement ciblées à cet effet.

Par ailleurs, la commune dispose de logements saisonniers (21 dans la maison des saisonniers) et prévoit d'en récupérer une vingtaine en octobre 2024. La moitié de ces nouveaux logements sera dédiée aux saisonniers, tandis que l'autre moitié sera destinée à des logements permanents, avec des appartements de type T3/T4 adaptés aux familles.

La politique de logement est complexe et nécessite une mise en œuvre prolongée, mais elle constitue une priorité pour la commune d'Allos.

2. JUSTIFICATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS DE LA PERIODE DE REFERENCE 2011-2021

2.1. METHODOLOGIE DE CALCUL DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS (ENAF)

L'article 194, III, 5° de la loi Climat et résilience, complété par la loi du 20 juillet 2023 établit que « la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers est entendue comme la création ou l'extension effective d'espaces urbanisés sur le territoire concerné ». Cette définition se base sur une distinction entre les espaces urbanisés et les espaces naturels, agricoles et forestiers car c'est la transformation effective des seuls ENAF en espaces urbanisés qui est décomptée par la mesure de la consommation d'espaces.

Cela met l'accent sur le changement d'usage d'un terrain, passant par exemple d'un usage « naturel » à un usage « urbain » à la suite d'une opération de construction.

Les espaces urbanisés peuvent être appréciés par un faisceau d'indices jurisprudentiels, notamment sa structuration par des voies de circulation, des réseaux d'accès ou de raccordement aux services publics.

Les données utilisées pour la mesure de la consommation d'espace et la production foncière sont les fichiers fonciers communément appelés « MAJIC », millésime 2021. Ces fichiers sont produits par la Direction Générale des Finances Publiques (DGFIP) et retraitées et enrichis par le CEREMA.

Le calcul de la surface consommée se base sur la surface totale des parcelles urbanisées, mais ne prend pas en compte les superficies non cadastrées (voiries publiques, certains bâtiments publics...). La qualification de l'occupation principale de la parcelle est issue de la méthode développée par le CEREMA.

La méthodologie mise en place pour l'analyse de la consommation d'espace vise à s'appuyer sur les points forts des données Majic III, notamment les champs les plus fiables, tout en limitant les erreurs liées à ses faiblesses grâce à des vérifications visuelles exhaustives réalisées sur la base d'orthophotographies, et de terrains. En effet, comme l'indique la DGALN dans son guide d'application du ZAN, la spatialisation de ces données à l'échelle parcellaire, rend parfois nécessaire des retraitements complémentaires afin d'être en cohérence avec les critères d'identification d'ENAF consommés.

Ainsi, la consommation d'ENAF au cours de la période de référence (loi climat et résilience) pour la commune d'Allos est de 13,1 hectares.

A savoir :

- 2011 : septembre à décembre
- 2012 à 2020 : années pleines
- 2021 : tous les permis précédents le mois septembre sont comptabilisés

NB : Les permis d'aménager du Bruisset et des Portes du Lac, ayant été autorisés avec viabilisation effectivement avant le mois d'octobre 2021, ils sont comptabilisés dans la consommation de référence (cf. partie 2 « Bruisset » de la présente note).

2.2. LE CAS PARTICULIER DU BRUISSET BAS (2 LOTISSEMENTS CONTIGUËS)

2.2.1. Présentation du projet et de l'aménagement du site

En 2011, 2 permis d'aménager ont été accordés pour l'aménagement de 10 et 46 lots. Ces permis d'aménager étant contiguës, ils représentent une superficie totale d'aménagement de 5,7 hectares.

En 2013, l'aménageur a déposé une Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux (DAACT) pour chaque permis d'aménager. En 2014, la commune a accepté ces DAACT en délivrant des attestations de non-contestation de conformité.

Ainsi, le site du Bruisset a subi des modifications topographiques majeures (déblais, remblais, affouillements, etc...) qui, au-delà d'entraîner la perte de l'usage et de la vocation naturelle, agricole ou forestière du site, empêcheront le retour à un assolement initial.

De plus, le site a été aménagé par des voies de circulation et de desserte et a été viabilisé en intégralité. Chaque lot possède son accès, places de stationnement, coffret de raccordement électrique, etc...

Les dépôts des DAACT et la délivrance des attestations de non-contestation de conformité prouvent le démarrage effectif des travaux. Depuis 2014, le site concerné par ces deux permis d'aménager a perdu son usage et sa vocation agricole pour devenir urbain.

En décembre 2021, deux permis d'aménager modificatifs ont été autorisés pour les mêmes emprises que les permis initiaux. Aucun changement n'a été apporté au terrain d'assiette, au nombre de lots ni à la surface de plancher créée. Ces modifications visent uniquement à faire évoluer qualitativement le projet et à établir un nouveau règlement interne aux lotissements.

ILLUSTRATIONS DE L'AMENAGEMENT GLOBAL DU SITE



Figure 1 : Extrait carte IGN 2010 : un site agricole



Figure 2 : Extrait IGN 2018 : un site en cours d'aménagement et viabilisé



ILLUSTRATIONS DES MOUVEMENTS DE TERRAIN EMPECHANT LE RETOUR A L'ASSEMBLEMENT INITIAL

Les permis d'aménager de 2011 prévoyaient d'importants mouvements de terrain et des modifications conséquentes du terrain naturel, qui ont ensuite été mises en œuvre (cf. figures 3 et 4)

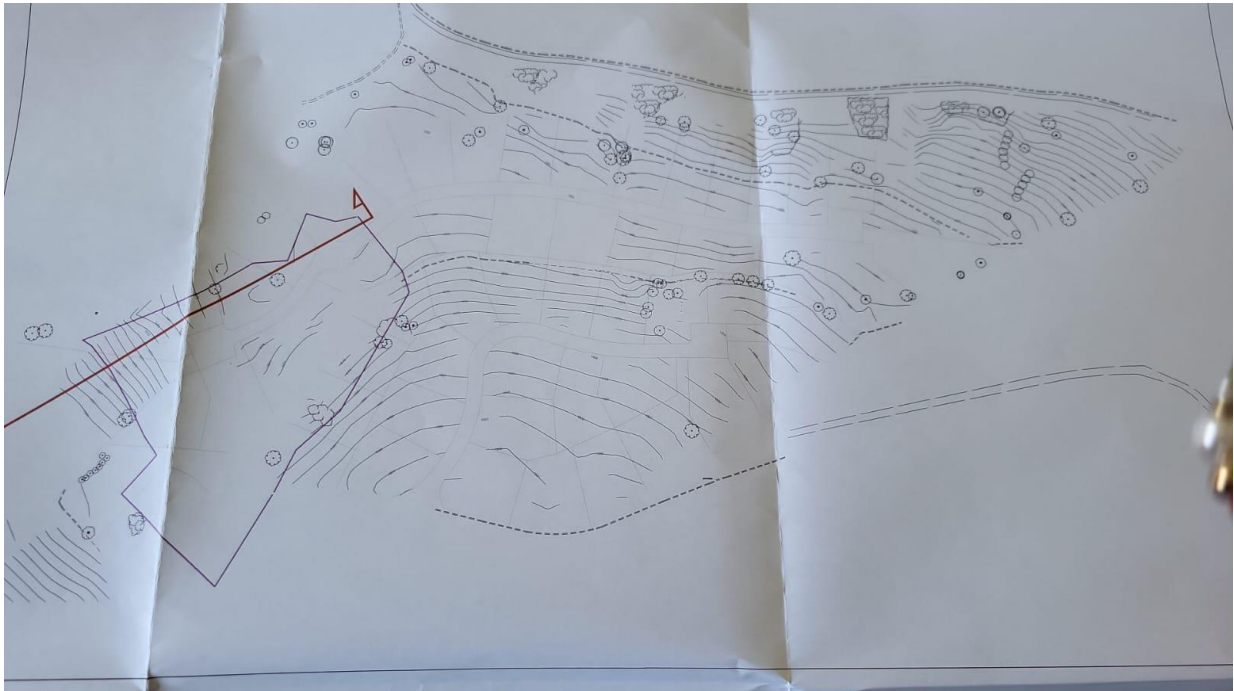
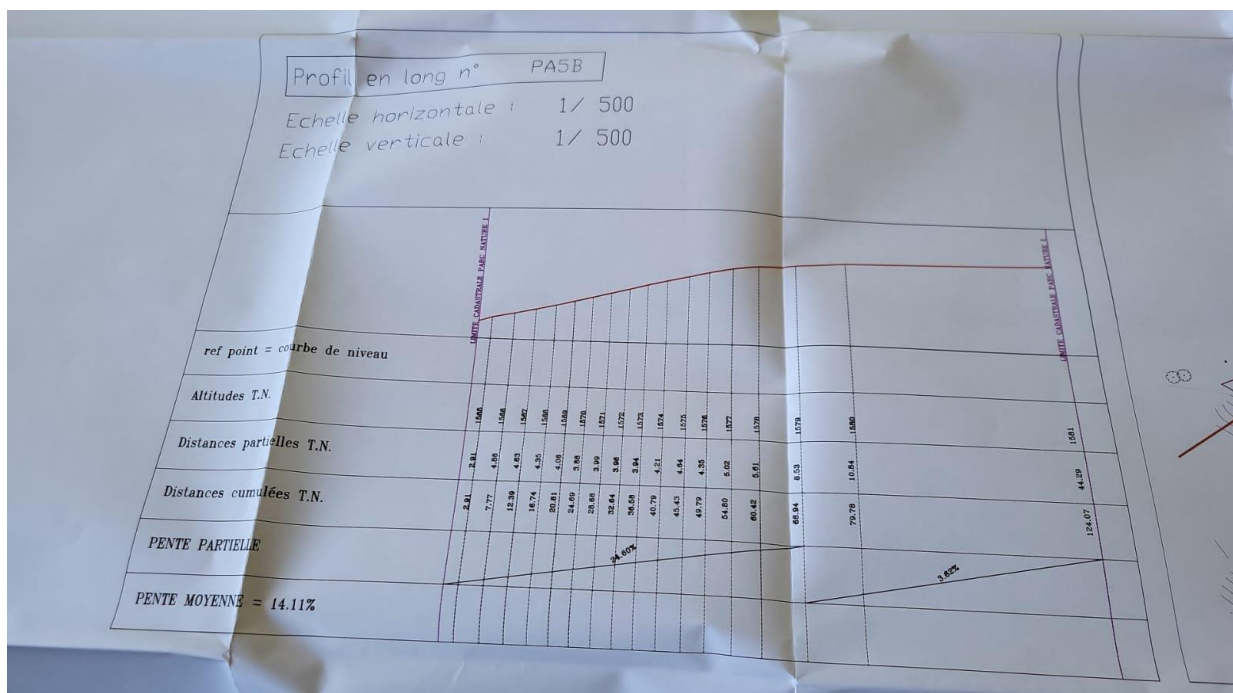


Figure 3 : Extraits de vues en coupe faisant apparaître la situation du projet dans le profil du terrain naturel pour le 1^{er} PA



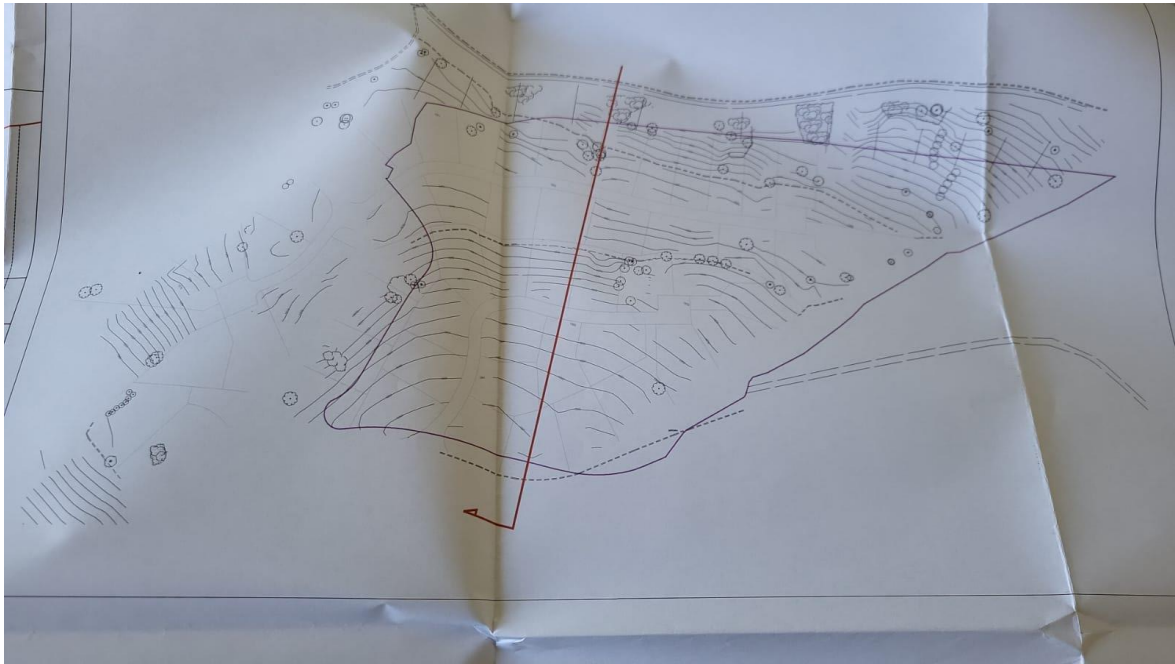
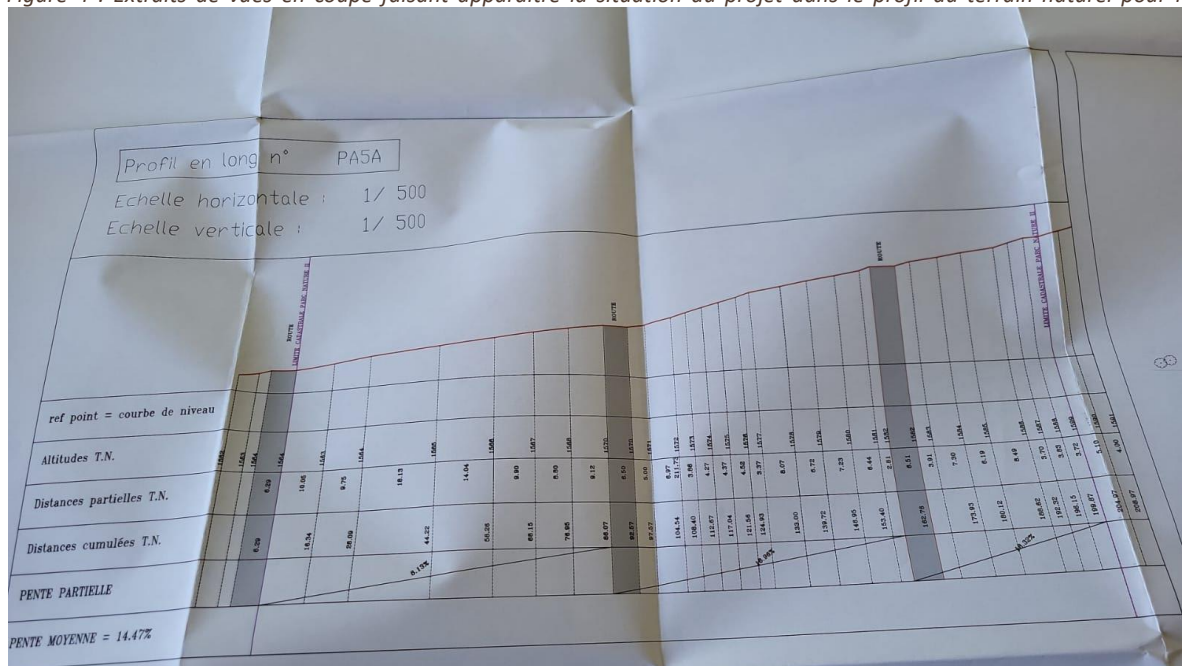
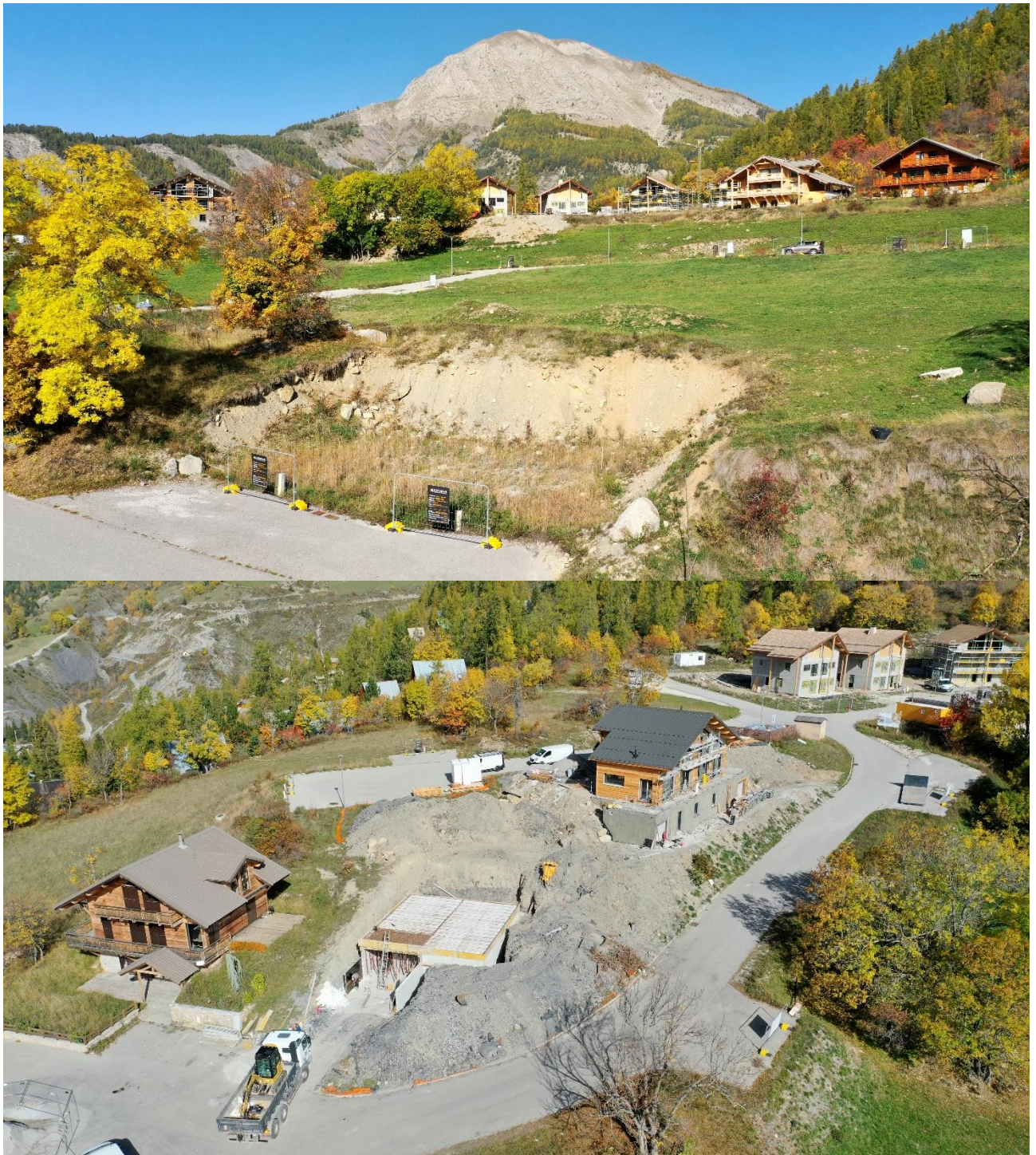


Figure 4 : Extraits de vues en coupe faisant apparaître la situation du projet dans le profil du terrain naturel pour le 2ème PA







ILLUSTRATIONS DE LA PERTE DE VOCATION NATURELLE ET AGRICOLE

Les différents points précédents démontrent le changement de vocation et d'usage du site, orienté désormais vers l'urbain. Si des justifications supplémentaires sont nécessaires, la comparaison du registre parcelle graphique entre 2010 et 2021 illustre la perte de l'usage agricole du site, notamment des prairies permanentes et temporaires.

NB : le fond de carte reste une photographie aérienne du site en 2021.



Figure 5 : Extrait du RPG de 2007



Figure 6 : Extrait du RPG 2021

ILLUSTRATIONS DE LA VIABILISATION ET CONSTRUCTIONS DES LOTS

La viabilisation pour chaque lot est effective depuis 2014. Le site s'est même vu équipé d'éclairage public et de colonnes semi enterrées pour la collecte des ordures ménages et recyclage (figure 6).

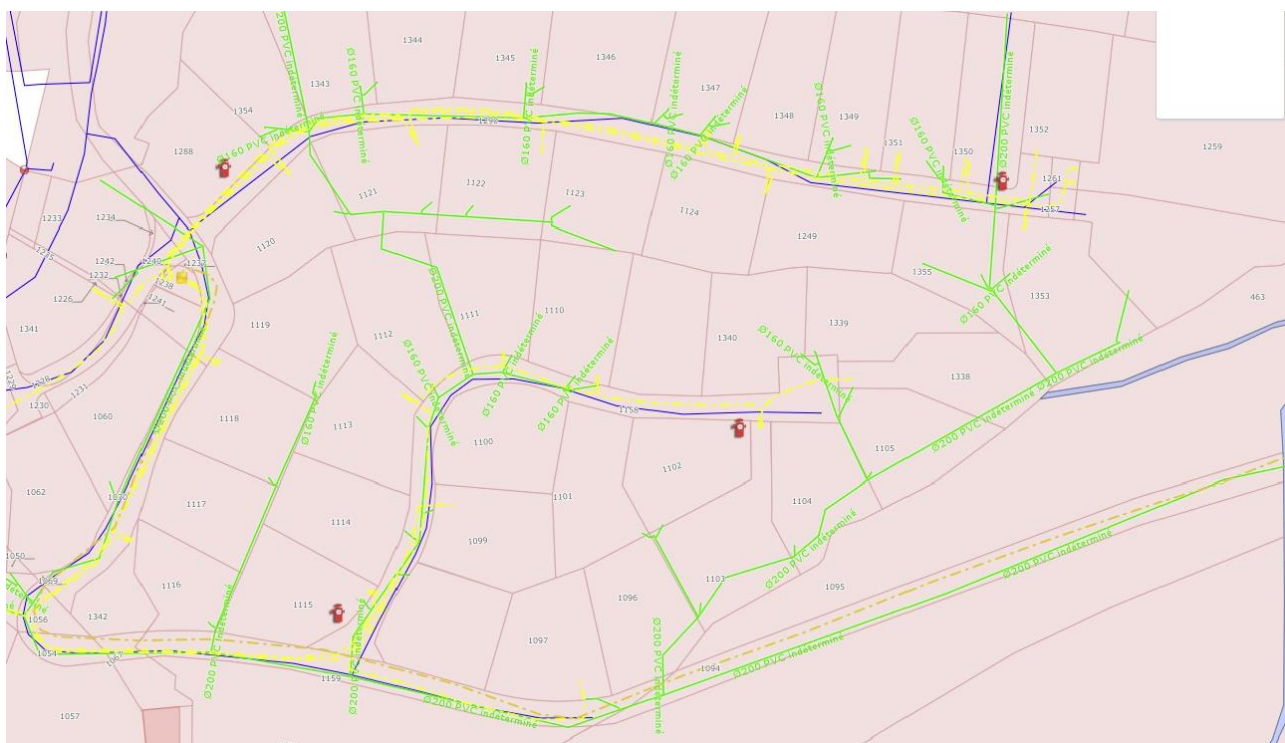


Figure 7: Présence des réseaux électriques en souterrains, adduction d'eau potable et canalisation d'assainissement.

Installation de PAE



Figure 8 : coffrets de raccordement, éclairage public et conteneurs OM installés

Le parti pris de l'aménageur pour les deux lotissements a été de vendre les lots avec les chalets construits afin de garantir une harmonie des architectures et une meilleure intégration paysagère. On peut ainsi noter qu'en décembre 2021, l'intégralité des permis de construire avaient été délivrés.



2.2.2. Calcul de la consommation D'ENAF pour le site du Bruisset

METHODOLOGIE

L'article 194, III, 5° de la loi Climat et résilience, complété par la loi du 20 juillet 2023 établit que « la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers est entendue comme la création ou l'extension effective d'espaces urbanisés sur le territoire concerné ».

Comme mentionné en partie 1.1, le site du Bruisset Bas (correspondant aux 2 permis d'aménager) a fait l'objet d'un aménagement urbain effectif avant 2021, et sa superficie (5,7 ha) a été comptabilisée dans la période de référence 2011-2021.

UN AJUSTEMENT DU CALCUL POUR TENIR COMPTE D'UN FOND DE PARCELLE BOISEE

Compte tenu des critères évoqués précédemment, il apparaît qu'un ajustement pourrait être réalisé au niveau du nord-est du site aménagé. La parcelle 6 C 1259 (de 3 936 m²) ne serait pas comptabilisée en totalité. En effet, elle est traversée par un cordon boisé en fond de parcelle et n'a pas fait l'objet d'un renouvellement de terrain lors de l'aménagement global du site, et qui sera conservé. Ainsi, la pointe de la parcelle sera déduite de la consommation d'espaces du site du Bruisset, cela représente 1902 m².

La consommation d'ENAF engendrée par l'aménagement du site du Bruisset Bas serait alors de 5,5 hectares.



Figure 9 : Analyse plus fine de la parcelle 6 C 1259 (jaune)

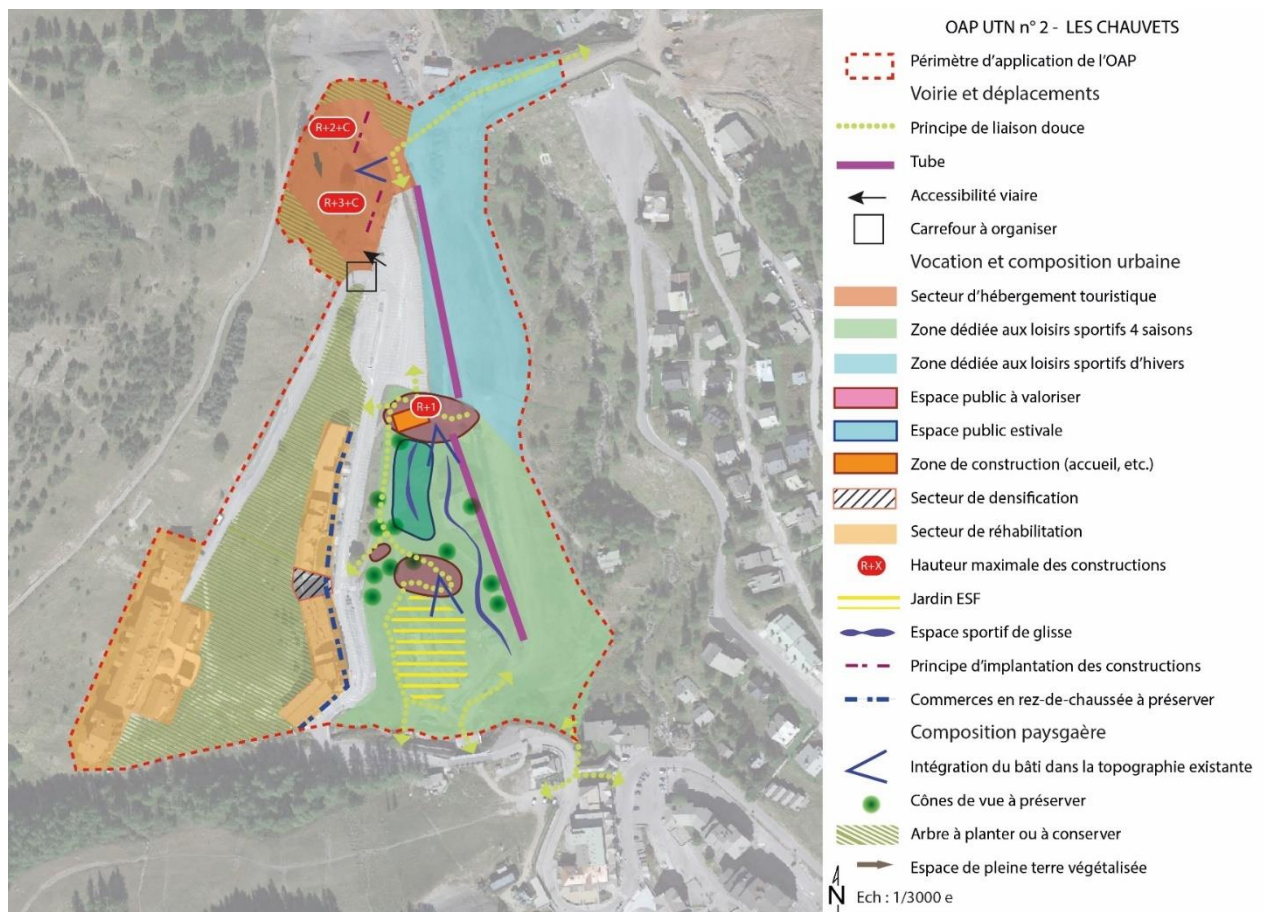


Figure 10 : Surface supprimée du décompte de la consommations d'ENAF (rouge)

2.3. CONCLUSION

- L'aménagement global du site du Buisset Bas, réalisé à travers les travaux de viabilisation, de terrassement, d'équipement, etc., en lien avec les autorisations des permis d'aménager en 2011, a entraîné un changement d'usage et de vocation du secteur. Cela justifie ainsi l'inclusion de cet aménagement dans la période de référence de consommation d'ENAF.
- La réduction de l'enveloppe de consommation d'espaces de référence (de 0,2 ha), ne remet pas en cause les principes généraux de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers du PADD.

- ➔ Réponse technique : cet empiètement est dû à une erreur graphique qui sera corrigée. Les parcelles appartiennent au SMVA et à la commune.
- Enrichir la justification sur les 1000 lits touristiques programmés.
 - ➔ Voir partie 3.3
- Le zonage afférent aux sous-secteurs relatifs à des STECAL doit être individualisé afin de ne pas compromettre le règlement des autres sous-secteurs naturels.
 - ➔ En effet, un sous-secteur « NI1 » sera créé pour encadrer les droits à bâtir du bâtiment de restauration et d'accueil.
- Déplacer la zone de construction (projet de bâtiment dédié aux loisirs sportifs 4 saisons) qui se situe dans une zone d'aléa avalanche fort et de revoir le périmètre du STECAL afin d'éviter la zone rouge du PPRN qui est en cours d'élaboration.
 - Voir partie 3.4



3.3. UN DEVELOPPEMENT JUSTIFIE AU REGARD DES ENJEUX DE L'ESPACE LUMIERE

L'Espace Lumière, grâce à la complémentarité entre La Foux d'Allos et Pra Loup, offre une expérience ski unique et diversifiée. La Foux d'Allos, avec ses paysages sauvages et ses pistes variées, attire une clientèle en

quête de nature et de tranquillité. En revanche, Pra Loup se distingue par son dynamisme, ses infrastructures modernes et son ambiance animée, ce qui séduit les skieurs recherchant divertissement et convivialité. Cette complémentarité permet à l'Espace Lumière de répondre aux attentes d'un large éventail de skieurs.

Cependant, pour maximiser le potentiel de cette synergie, La Foux d'Allos doit enrichir son offre en logements touristiques et en restauration d'altitude. L'augmentation de la capacité d'hébergement permettrait d'accueillir un plus grand nombre de visiteurs, tout en diversifiant les options disponibles, allant des chalets traditionnels aux résidences de tourisme modernes. Une offre de restauration d'altitude plus variée et accessible améliorerait l'expérience des skieurs, offrant des pauses gourmandes avec vue panoramique sur les montagnes.

Ces améliorations permettraient à La Foux d'Allos de mieux capter les flux touristiques générés par la renommée de l'Espace Lumière et d'attirer une clientèle plus large, tout en répondant aux attentes des skieurs modernes qui recherchent à la fois confort, convivialité et authenticité. En renforçant ses infrastructures, La Foux d'Allos contribuerait à l'attractivité globale de l'Espace Lumière, faisant de ce domaine une destination incontournable pour les amateurs de sports d'hiver.

3.4. LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS

3.4.1. Le Plan de Prévention des Risques naturels en vigueur

La commune d'Allos est concernée par le Plan de Prévention des Risques naturels du bassin du Verdon prescrit le 17/05/1996 et approuvé le 17/09/1998.

Il s'agit d'un PPRn multirisque traitant des risques d'avalanches, d'inondations et de mouvements de terrain.

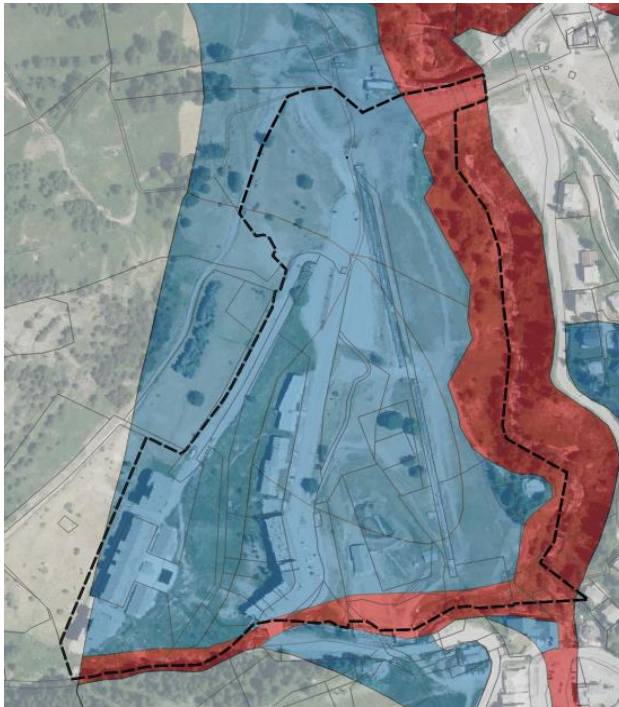
Le PPRn définit dans son règlement 3 grands types de zones :

- Les zones inconstructibles (zone rouge),
- Les zones constructibles sous conditions (zone bleue),
- Les zones constructibles sans conditions spécifiques de prise en compte du risque (zone blanche).

Les cartographies sont présentes aux pages 86, et 87 de l'Etat Initial de l'Environnement (Pièce 1.2 du Rapport de Présentation).

3.4.2. Les risques naturels au sein du secteur des Chauvets

L'OAP UTN (et STECAL) des Chauvets respectent, comme l'intégralité du PLU la réglementation du PPRn en vigueur.



Le projet garantit la prise en compte des risques naturels, les règles du PPRN permettent la réalisation du projet.

Zonage risque PPRN

- Zones d'interdictions
- Zones de contraintes faibles
- Zones sans contrainte spécifique

Ce projet d'OAP impliquera une exposition supplémentaire de personnes et de biens à un risque inondation. Des constructions (logements touristiques) sont prévues au sein d'une zone inondable (zone bleue du PPR). Sur la prairie au nord, des aménagements seront prévus en bordure du ru/vallon de ruissellement impliquant une réduction de la capacité de stockage des eaux de ce ru et des volumes d'eau à traiter plus important (augmentation du ruissellement). Certains aménagements prévus impliqueront une artificialisation des sols et donc une augmentation du risque inondation et du ruissellement en direction des cours d'eau bordant le secteur.

Néanmoins, plusieurs espaces de pleine terre seront préservés au sein du secteur.

De plus, les eaux pluviales seront gérées à la parcelle, autant que possible par un dispositif d'infiltration superficielle (fossé, noue, tranchée drainante, puits d'infiltration, etc.). Les eaux pluviales dites "propres" pourront être réutilisées ou infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération ou de la construction. En cas de bassin de rétention, il fera l'objet d'un traitement naturel et paysager (sans grillages, plantations aquatiques, abords qualitatifs...) et non comme un ouvrage uniquement technique.

Le projet s'intègre dans la topographie existante afin de limiter les mouvements de terre.

3.4.3. La difficulté à prendre en compte les cartographies d'aléas en cours d'élaboration Dans son avis, et lors de différents passages en commission en phase d'arrêt du PLU la DDT a demandé la prise en compte des cartographies d'aléas en cours d'élaboration dans le cadre de la révision du PPRn.

Pour ce faire, nous devons disposer de ces cartographies d'aléas, des couches d'information géographiques associées, et d'une notice explicative. Une première annonce de la part de l'Etat sur une transmission le 03/04/2024 couplée à une visite en commune le 10/04/2024 a été faite sans que cela n'aboutisse.

Le 26 avril 2024 un arrêté prolongeant le délai d'approbation de la révision du plan prévention des risques naturels prévisibles de 18 mois, jusqu'au 12 octobre 2025 a été à la commune par Monsieur Yannick Clerc-Renault (en annexe de la présente note).

En l'état et compte tenu des éléments ci-dessus, la commune se trouve dans l'incapacité technique de pouvoir répondre à la demande de l'Etat sur ce point.

3.5. CONTEXTE DU SECTEUR ET JUSTIFICATION DE SON AMENAGEMENT

Le site de l'OAP se situe au cœur de vie de la station du Seignus. Il comprend à la fois le front de neige, une zone aménagée pour les activités de ski et une zone d'extension de l'urbanisation. Les constructions existantes donnant sur le front de neige représentent des espaces de densification potentiels.

Le périmètre d'OAP est en partie urbanisé et en partie considéré comme de l'extension de l'urbanisation, en continuité du tissu urbain existant. Le site a été choisi pour sa localisation en continuité de l'urbanisation existante. C'est aussi un des derniers tènements urbanisables en extension pour finaliser l'urbanisation du Seignus au plus proche des aménités, réseaux, commerces et équipements.

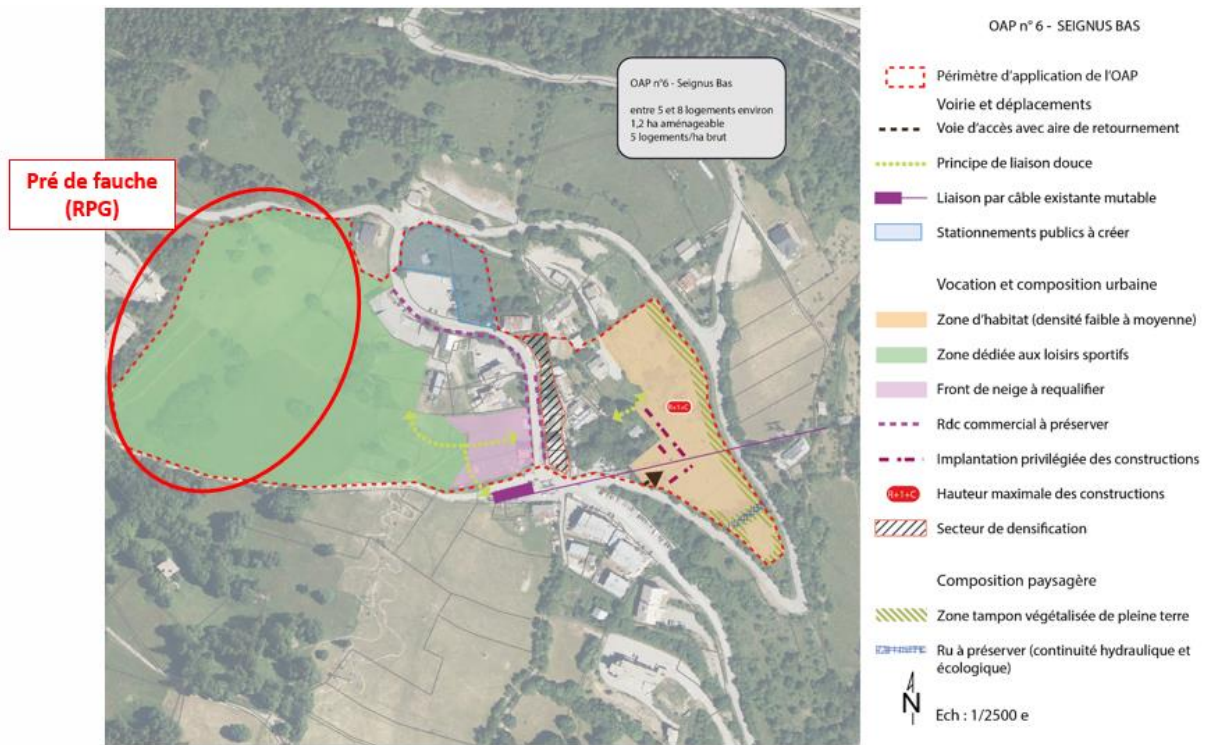
Les objectifs poursuivis par l'édition de l'OAP sont les suivants :

- Intégrer la sensibilité environnementale, paysagère du site comme composante du projet ;
- Renforcer le front de neige et les activités 4 saisons ;
- Intégrer les stationnements afin de favoriser le report modal des mobilités au sein de la station
- Développer l'offre en logement diversifié pour renforcer le Seignus comme lieux de vie ;
- Pérenniser les commerces et services de la station.
- Attirer de nouveaux ménages permanents avec une offre de logements accessibles et à la programmation maîtrisée proche du centre de vie et des équipements publics
- Mobiliser d'abord le foncier disponible dans les enveloppes urbaines existantes et prévoir des extensions adaptées et maîtrisées.
- Développer des formes urbaines compactes, peu consommatrices d'espace et respectueuses de l'identité montagnarde du village.
- Optimiser la capacité des stationnements, améliorer la qualité des aménagements et privilégier des espaces de stationnement à proximité des itinéraires piétons pour rejoindre les centres d'intérêt.
- S'appuyer l'identité du Seignus (moyenne montagne, proximité avec le village, panorama, etc.) pour le positionner et le valoriser comme station de charme/station de village.
- Faciliter les cheminements doux entre les entités pour rejoindre le cœur de station et limiter la place de la voiture.
- Promouvoir la complémentarité de l'offre de tourisme 4 saisons entre la Foux et le Seignus (...).
- Améliorer la lisibilité du Seignus avec des aménagements adaptés, une meilleure hiérarchisation des voies, une urbanisation qui permet de recoudre les différentes entités entre elles pour renforcer la centralité de la station en toute saison.

3.6. PRINCIPALES REMARQUES DES PPA SUR LE SECTEUR DE L'OAP SEIGNUS BAS

- Préservation du pré de fauche

➔ Un double est déjà pratiqué, le périmètre de l'OAP prend bien en compte le domaine skiable, le but étant d'intégrer le téléski de la Chapel exploité par l'agriculteur dans la future DSP. Comme l'indique l'OAP, aucune construction n'est prévue, mais la légende est utilement être complétée pour le garantir.



- Suppression du secteur présentant une densité de logement trop faible

➔ Le secteur est maintenu

4. ENCADREMENT DE LA CONSTRUCTIBILITE DES ZONES A ET N

Il ressort du dossier d'arrêt certaine erreur matérielle qui seront corrigées après l'enquête publique et avant approbation de la révision générale du PLU. Ces erreurs matérielles sont présentes dans le règlement écrit, notamment les suivantes :

- La sous-destination « commerce de détail » est à supprimer de la zone Na, car il n'a jamais été question de l'autoriser dans cette zone.
- Les conditions d'autorisation associées à la destination « restauration » seront complétées pour uniquement autoriser l'évolution des constructions existantes qui sont fléchées dans le PLU au titre de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme.

En outre, les élus ont souhaité renforcer l'encadrement de la constructibilité au sein des zones naturelles et agricoles selon certaines remarques des personnes publiques associées ci-après. À noter qu'il existe très peu de constructions à usage d'habitation en zones A et N et que le règlement.

- Une surface maximale sera donnée pour les annexes et les extensions en zone N :
 - Annexe : dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol n'excèdent pas 50 m²
 - Extension : 20% de l'emprise au sol existante et ne pas dépasser 50 m²
- Une distance maximale à l'habitation pour l'implantation des annexes et piscines en zone A. Distance qui sera mise en cohérence avec les dispositions générales du règlement écrit ;
- L'emprise au sol maximum des piscines sera de 30 m² ;
- Les extensions et annexes seront limitées à 30% de la surface existante en zone A ;
- Il sera précisé que les 50 m² autorisés pour les chalets d'alpage concernent la partie dédiée au logement du berger.

5. REPONSE TECHNIQUE A L'AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE (MRAE)

Date de réception de l'Avis par la collectivité : 22 février 2024



RECOMMANDATION N°1

La MRAe recommande de compléter le diagnostic par l'évaluation des besoins en matière de réhabilitation de l'immobilier de loisir et d'unités touristiques nouvelles.

RÉPONSE TECHNIQUE

Le diagnostic sera utilement complété sur ce point avec les données disponibles.

RECOMMANDATION N°2

La MRAe recommande de préciser la nature des aménagements prévus en extension des zones U sur un foncier d'une superficie totale de 2,3 ha et d'évaluer leurs incidences sur l'environnement.

RÉPONSE TECHNIQUE

Les aménagements prévus en extension sont encadrés par quatre OAP sectorielles : « Pradas », « Douanes », « Seignus Haut » et « Seignus Bas ». À ce titre, ces OAP ont fait l'objet d'une évaluation des incidences sur l'environnement. Cette évaluation est retrouvée dans le document 1.4 Evaluation Environnementale, à partir de la page 51.

RECOMMANDATION N°3

La MRAe recommande de reprendre l'analyse des incidences de la mise en œuvre du PLU pour chaque enjeu environnemental.

RÉPONSE TECHNIQUE

L'évaluation environnementale sera complétée en ce sens : l'analyse des incidences des SSEI sera complétée en renforçant l'état des lieux des SSEI (éléments d'analyses hors périmètres réglementaires comme les cônes de vue, la covisibilité, la fonctionnalité écologique des SSEI, etc.) permettant ainsi de mettre en avant éventuellement des enjeux complémentaires et les incidences des projets liés à ces enjeux.

Des mesures d'évitement et de réduction seront également proposées pour chaque thématique étudiée. De plus, des zooms sur les SSEI les plus impactant pourront être réalisés si l'analyse complémentaire conclut à des incidences significatives sur l'environnement.

RECOMMANDATION N°4

La MRAe recommande de compléter le résumé non technique par la description des incidences de la mise en œuvre du plan sur l'environnement et des mesures ERC prévues pour les limiter.

RÉPONSE TECHNIQUE

Les grandes incidences du PLU sur l'environnement pourront être détaillées davantage dans le résumé non technique. Des exemples de mesures ERC seront également ajoutés.

RECOMMANDATION N°5

La MRAe recommande de joindre l'avis de la CDNPS concernant les trois unités touristiques nouvelles, au dossier de PLU.

RÉPONSE TECHNIQUE

S'agissant d'une obligation règlement, c'est prévu.

RECOMMANDATION N°6

La MRAE précise que l'analyse de la compatibilité du plan est insuffisante avec le :

- SRADDET de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur concernant les émissions de gaz à effet de serre (cf. chapitre 2) ;
- SDAGE du bassin Rhône Méditerranée concernant la ressource en eau et l'assainissement (cf. chapitre 2) ;
- SAGE du Verdon concernant le risque d'inondation (cf. chapitre 2).

RÉPONSE TECHNIQUE

Une partie est d'ores et déjà consacrée à l'analyse de la "compatibilité du PLU avec les documents de rangs supérieurs et la loi montagne", dont le SRADDET PACA, le SDAGE RMC et le SAGE du

Verdon. Ces documents sont systématiquement analysés et la compatibilité du PLU avec ces documents est étudié à partir de l'ensemble des orientations et enjeux mis en avant par ces documents.

Une vérification pourra être faite concernant les thématiques évoquées par la MRAE et l'analyse de la compatibilité du PLU avec ces documents pourra être complétée si les données et informations vis à vis de ces thématiques le permettent.

RECOMMANDATION N°7

La MRAe recommande de revoir le dispositif de suivi du plan afin d'identifier les impacts négatifs imprévus et d'envisager, si nécessaire, les mesures appropriées. La MRAe recommande également de le compléter afin de le rendre pleinement opérationnel (valeur de référence, valeur cible, organisation et gouvernance).

RÉPONSE TECHNIQUE

Les indicateurs proposés pourront être complétés et renforcés à la marge.

Il est important de noter que plusieurs indicateurs ont d'ores et déjà des valeurs de référence identifiées. De plus, la fréquence de suivi et les structures référentes (source) sont identifiées pour chaque indicateur.

RECOMMANDATION N°8

La MRAe recommande de quantifier les émissions de GES induites par le projet de PLU.

RÉPONSE TECHNIQUE

Au sein de l'analyse des incidences, un paragraphe développant cette thématique pourra être réalisé (partie PADD et SSEI) : limitation de l'étalement urbain, localisation des SSEI, déplacement, etc. L'outil GES Urba sera utilisé.

RECOMMANDATION N°9

La MRAe recommande de justifier les choix d'aménagement au regard du changement climatique et de ses conséquences notamment sur l'enneigement.

RÉPONSE TECHNIQUE

L'étude Climsnow pourra être mobilisée dans la limite de ses capacités, cette étude n'est pas conclusive.

RECOMMANDATION N°10

La MRAe recommande de mettre en cohérence le nombre d'habitants supplémentaires envisagé à l'horizon du PLU avec le taux de croissance annuel moyen de 3,5 % retenu, et en conséquence de réévaluer les besoins en logements.

RÉPONSE TECHNIQUE

La partie de la justification des choix relative au besoin en logement pourra utilement être reformulée pour clarifier le propos. Mais le besoin en logement ne sera pas réévalué. À noter que ce besoin en logement ne s'évalue pas uniquement avec le taux de croissance démographique annuel moyen. Trois phénomènes se combinent pour atteindre ce que l'on nomme le point mort, c'est-à-dire l'ensemble des besoins pour maintenir la population à son niveau initial :

- *Le renouvellement du parc, soit la nécessité de transformer le parc de logements pour l'adapter à la demande actuelle, voire pour éviter qu'il ne tombe en ruines, à être transformé et adapté à la demande ;*
- *L'évolution de la taille des ménages : au fur et à mesure du phénomène de desserrement des ménages, une même population nécessite un nombre toujours plus grand de résidences principales ;*
- *La variation du parc de logements vacants.*

RECOMMANDATION N°11

La MRAe recommande de réévaluer le besoin en logements lié au desserrement des ménages.

RÉPONSE TECHNIQUE

Le calcul du point mort ainsi que le besoin en logement ont été calculés sur la base du tableau en page 43 de la justification des choix, à savoir une taille des ménages de 2,05. Cette hypothèse de stabilisation de la taille des ménages sera maintenue, car elle conforte l'évolution (à la hausse) observée ces dernières années.

RECOMMANDATION N°12

La MRAe recommande de revoir l'objectif chiffré de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le PADD pour le mettre en cohérence avec celui indiqué dans le rapport de présentation.

RÉPONSE TECHNIQUE

Seulement 5 points séparent l'objectif de réduction affiché dans le PADD et dans le rapport de présentation. Les différentes modifications et ajustements faits à la suite de la phase d'arrêt du projet permettront de mettre encore plus en cohérence ces deux documents.

RECOMMANDATION N°13

La MRAe recommande d'étudier les incidences d'un assainissement non collectif sur la qualité des eaux superficielles et souterraines dans les secteurs Na et NI.

RÉPONSE TECHNIQUE

Un paragraphe concernant l'analyse des incidences de l'assainissement non collectif sur la qualité des eaux superficielles et souterraines pourra être réalisé au sein de l'évaluation environnementale des SSEI. Cette analyse sera réalisée à partir des données disponibles. Une carte de croisement du règlement graphique avec la carte d'aptitude à l'assainissement autonome pourra être réalisée en fonction des données disponibles. Des mesures d'évitement et de réduction pourront également être proposées le cas échéant.

RECOMMANDATION N°14

La MRAe recommande de compléter l'état initial relatif au paysage (analyse des unités paysagères à l'échelle de la commune, identification des perceptions sensibles du territoire et des enjeux portant sur la qualité paysagère).

RÉPONSE TECHNIQUE

L'Etat Initial de l'Environnement pourra être complété en ce sens, mais il ne s'agira pas d'une étude paysagère.

RECOMMANDATION N°15

La MRAe recommande de reprendre l'évaluation des incidences de la mise en œuvre du PLU sur le milieu naturel, en particulier pour les secteurs de projet encadrés par l'OAP n°4 « le Seignus Haut », l'OAP n°6 « le Seignus Bas », l'OAP UTN n°2 « secteur les Chauvets » et pour l'emplacement réservé n° 31 relatifs à l'extension du parc de loisirs du Val d'Allos, et de proposer des mesures, dans le document d'urbanisme, pour encadrer les futurs projets.

RÉPONSE TECHNIQUE

La méthodologie de terrain sera détaillée en amont de l'analyse des incidences (dates de passage, taxons étudiés, conditions météorologiques, etc.).

L'état initial des OAP à enjeux pourra être complété avec des cartes de sensibilités écologiques repérant les habitats et éléments naturels présentant des enjeux de conservation.

L'analyse de ces incidences pourra être complétée (surface impactée, espèces visées...) et les mesures ERC proposées pourront être davantage détaillées (cible, objectif, localisation...).

Pour finir, un zoom concernant l'emplacement réservé n°31 pourra être réalisé dans la partie analyse des incidences des SSEI.

RECOMMANDATION N°16

La MRAe recommande de justifier la cohérence des aménagements encadrés par l'OAP n°4 « le Seignus Haut » et l'OAP n°6 « le Seignus Bas » avec les orientations du PADD, en particulier la préservation des haies et des milieux favorables en termes de biodiversité.

RÉPONSE TECHNIQUE

Des éléments de protection et préservation seront ajoutés à certaines OAP pour se mettre en cohérence avec l'orientation du PADD citée.

RECOMMANDATION N°17

La MRAe recommande de compléter le projet de PLU par l'identification de la trame noire à préserver ou à restaurer.

RÉPONSE TECHNIQUE

Le PLU ne présente pas d'outils fonctionnels pour la préservation et la restauration de la trame noire. Les enjeux liés à cette trame noire sont indirectement pris en compte dans la préservation et la restauration de la trame verte et bleue.

Néanmoins, un paragraphe descriptif de cette trame noire (basée sur la pollution lumineuse) pourra être réalisé au sein de l'Etat Initial de l'Environnement.

RECOMMANDATION N°18

La MRAe recommande de reprendre l'évaluation des incidences Natura 2000 et d'analyser les incidences, sur les espèces d'oiseaux et de chiroptères qui ont justifié la désignation des trois sites Natura 2000 environnants eu égard à leurs objectifs de conservation, des secteurs de projet encadrés par l'OAP n°4 « le Seignus Haut », l'OAP n°6 « le Seignus Bas », l'OAP UTN1 n°2 « secteur les Chauvets » et de l'emplacement réservé n° 31 relatifs à l'extension du parc de loisirs du Val d'Allos.

RÉPONSE TECHNIQUE

La distance importante entre ces secteurs de projet et les sites Natura 2000 ainsi que la taille des secteurs de projet suffisent à conclure à l'absence d'incidence significative sur les sites Natura 2000. Ces secteurs de projet ne remettront pas en cause l'état de conservation des habitats et des espèces d'intérêt communautaire. L'analyse des incidences Natura 2000 se doit de justifier de l'absence d'incidence sur la conservation totale de chaque site Natura 2000. L'analyse ne porte pas à l'échelle de l'impact individuel. Ce sont les populations à l'échelle du site Natura 2000 qui sont étudiées.

Néanmoins, les objectifs de conservation des sites pourront être précisés et l'analyse pourra être renforcée sur les espèces potentiellement présentes sur les secteurs de projet.

RECOMMANDATION N°19

La MRAe recommande d'analyser les incidences de l'aménagement des secteurs de projets encadrés par l'OAP n°4 « le Seignus Haut », l'OAP n°6 « le Seignus Bas » et l'OAP UTN1 n°2 « secteur les Chauvets » sur le risque d'inondation (effets induits et subis).

RÉPONSE TECHNIQUE

L'évaluation environnementale n'a pas vocation à remplacer une étude hydraulique. Le rapport pourra être complété à la marge.

RECOMMANDATION N°20

La MRAe recommande de compléter :

- l'OAP n°4 « le Seignus Haut » afin d'interdire tout rejet d'eau dans la zone en glissement de terrain en aval;
- l'OAP n°2 « quartier Pradas » afin de maintenir l'exutoire naturel en état ;
- l'OAP UTN1 n°2 « secteur les Chauvets » afin de prescrire, pour les constructions futures, la réalisation de façades amont résistant à une poussée de 20 kPa sur une hauteur de 2 m par rapport au terrain naturel.

RÉPONSE TECHNIQUE

Ces recommandations font référence à la réglementation du Plan de Prévention des Risques naturels qui s'applique en sus des dispositions de l'OAP. Néanmoins des compléments pourront être faits dans ces OAP.

6. ANNEXES



N° 116/2024
Affaire suivie par : Claude LE BRUN
Tel : 04 92 30 55 27
Mail : claud.le-brun@alpes-de-haute-provence.gouv.fr

Digne-les-Bains, le 26 AVR. 2024

Objet : Prorogation du délai d'approbation de la révision du plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRN)

Pièces jointes : [1] arrêté préfectoral n° 2024-109-005 du 18 avril 2024
[2] un certificat d'affichage

Monsieur le Maire,

J'ai l'honneur de vous adresser sous ce pli un exemplaire de l'arrêté préfectoral n° 2024-109-005 du 18 avril 2024 prorogeant le délai d'approbation de la révision du plan prévention des risques naturels prévisibles (PPRN).

Cette prorogation est prévue par l'article R562-2 du code de l'environnement, lequel permet de prolonger le délai de prescription d'un PPRN une fois dans la limite de dix-huit mois, par arrêté motivé du préfet, si les circonstances l'exigent, notamment pour prendre en compte la complexité du plan ou l'ampleur et la durée des consultations.

Cette prorogation s'inscrit ainsi dans le contexte particulier lié à la crise sanitaire de 2020 et 2021, qui a limité les actions à mener, à la complexité du territoire de la commune d'Allos contraint par les risques d'avalanches, de mouvements de terrain et d'inondations torrentielles et à l'évolution du guide torrentiel.

En application de l'article R562-9 du code de l'environnement il convient que l'arrêté préfectoral précité soit affiché durant un mois en mairie. La publication est réputée faite au trentième jour de l'affichage. Vous voudrez bien me retourner le certificat d'affichage joint à la présente. Pour ma part, je fais paraître un avis au public dans un journal habilité à la publication des annonces légales dans le département des Alpes de Haute Provence. L'arrêté est publié au recueil des actes administratifs.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées

Monsieur Le Maire
Le Village
04 260 ALLOS

Le Chef du pôle Risques,
Yannick CLERC-RENAULT

Copie par mail à la sous-préfecture de Castellane

Direction Départementale des Territoires - Avenue Demichvey - CS 10211 - 04002 DIGNE-LES-BAINS CEDEX
Tel : 04 92 30 55 00 - mail : cdt@alpes-de-haute-provence.gouv.fr
<http://www.alpes-de-haute-provence.gouv.fr> - Twitter : @prefalpes - Facebook : @prefalpes - YouTube : @prefalpes



**DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES
SERVICE ENVIRONNEMENT RISQUES
Pôle Risques**

Digne-les-Bains, le **18 AVR. 2024**

ARRÊTÉ PRÉFECTORAL N° 2024-109-005

prorogeant le délai d'approbation de la révision du Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles de la commune d'Allos

LE PRÉFET DES ALPES-DE-HAUTE-PROVENCE

VU le code de l'environnement, notamment ses articles L562-4-1, R562-10-1 et R562-10-2 relatifs aux plans de prévention des risques naturels prévisibles ;

VU l'arrêté préfectoral n°98-1886 du 17 septembre 1998 portant approbation de la modification du plan de prévention des risques naturels prévisibles de la commune d'Allos ;

VU l'arrêté préfectoral n°2021-102-009 du 12 avril 2021 portant prescription de la révision du plan de prévention des risques naturels prévisibles de la commune d'Allos ;

Considérant que la révision du PPRN de la commune d'Allos a été prescrite le 12 avril 2021 et qu'en application de l'article R562-2 du code de l'environnement, le délai de prescription peut être prolongé de dix-huit mois si les circonstances l'exigent, notamment pour prendre en compte la complexité du plan ;

Considérant la complexité de la révision du PPRN de la commune de d'Allos au regard du fait qu'il s'agit d'un territoire de haute montagne très contraint en matière d'espace aménageable et exposé à plusieurs risques naturels (inondations, torrentiels, mouvements de terrain et avalanches) ;

Considérant le contexte lié à la crise sanitaire des années 2020 et 2021 ayant ralenti les actions à mener dans le cadre de la procédure de révision du PPRN et la complexité du dossier technique vis à vis de l'évolution du guide torrentiel ;

SUR proposition de la Directrice Départementale des Territoires ;

ARRÊTE :

Article 1 : Prescription de la modification

Le délai d'approbation de la révision du PPRN de la commune d'Allos est prorogé de 18 mois jusqu'au 12 octobre 2025.

Article 2 : Notification

Le présent arrêté est notifié à la mairie d'Allos et au siège de la communauté de communes Alpes Provence Verdon (CCAPV).

Article 3 : Publication net affichage

Le présent arrêté est publié :

- dans un journal habilité à la publication des annonces judiciaires et légales dans le département des Alpes-de-Haute-Provence.

Une copie du présent arrêté est affichée pendant un mois à la mairie de d'Allos et au siège de la communauté de communes CCAPV.

Article 4 : Publication au Recueil des Actes Administratifs

Le présent arrêté est publié au Recueil des Actes Administratifs de la préfecture des Alpes-de-Haute-Provence.

Article 5 : Recours

Conformément à l'article R.421-1 du code de justice administrative, la présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux dans le délai de deux mois à compter de sa notification, devant le tribunal administratif de Marseille (31 Rue Jean-François Leca - 13002 MARSEILLE).

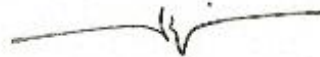
Elle peut également faire l'objet d'un recours gracieux auprès de Monsieur le Préfet des Alpes-de-Haute-Provence. Cette démarche interrompt le délai de recours contentieux, ce dernier devant être introduit dans le délai de deux mois suivant une décision implicite ou explicite de l'autorité compétente (le silence de l'administration pendant un délai de deux mois valant décision implicite de rejet).

Le tribunal administratif peut être également saisi d'une requête déposée sur le site www.telerecours.fr

Article 6 : Exécution

La Sous-préfète de l'arrondissement de Castellane, le Directeur des services du Cabinet de la Préfecture, la Directrice départementale des territoires, le Président de la Communauté de commune Alpes-Provence Verdon et le Maire de la commune d'Allos sont chargés, chacun en ce qui les concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Le préfet,



Marc CHAPPUIS