



Commune d'ALLOS

Plan local d'urbanisme

Analyses et réponses au rapport du commissaire enquêteur

Annexe 2 à la délibération d'approbation

CONCLUSIONS ET AVIS SUITE A L'ENQUETE PUBLIQUE

Rapport final de la Commission d'Enquête

Date de l'enquête publique : du 7 janvier 2025 au 10 février 2025 inclus.

Date de remise des conclusions de la Commission d'Enquête : par voie électronique le 14 mars 2025.

AVIS FAVORABLE / AVEC 8 RÉSERVES ET 1 RECOMMANDATION

RÉSERVE N°1

Corriger le schéma de principe des OAP des Seignus pour en permettre une interprétation sans ambiguïtés : accès, implantation des constructions, éléments patrimoniaux...

RÉPONSE DE LA COLLECTIVITÉ

Le schéma de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) des Seignus est un document graphique à valeur indicative, dont l'objectif est d'illustrer les intentions d'aménagement du secteur sans ne se substituer ni au règlement, ni au zonage, ni à d'éventuelles prescriptions spécifiques.

Il ne s'agit pas d'un document cartographique opposable au sens strict, mais d'un schéma de principe, qui permet d'appréhender les grandes orientations (dessertes, organisation spatiale, principes d'implantation) sans figer leur tracé ni leur mise en œuvre. Les éléments représentés – notamment la voie d'accès – ne doivent donc pas être interprétés de manière littérale ou géoréférencée. À ce titre, la présence de la voie d'accès à proximité du repère RU ne pose pas de difficulté : cette voie est représentée de façon schématique et ne présume ni de son tracé exact, ni d'un quelconque impact.

Aucune modification du schéma n'est donc envisagée. Le rédactionnel de l'OAP précise suffisamment les intentions d'aménagement et les précautions à prendre dans la mise en œuvre du projet, ce qui garantit une bonne interprétation du document par les porteurs de projet comme par les instructeurs.

RÉSERVE N°2

Compléter le dossier avec une étude paysagère pour étudier sérieusement l'impact des bâtiments en R+4 avec des cônes de vues réalistes (depuis le front de neige, le village ou les entrées) et corriger si nécessaire l'OAP pour que le projet soit cohérent avec les objectifs du PADD.

RÉPONSE DE LA COLLECTIVITÉ

La réserve concerne l'OAP du Seignus Haut.

Il faut penser à la topographie naturelle du terrain, le R+4 est en réalité un R+2 au terrain naturel. Le cadencement des hauteurs a été envisagé pour s'adapter aux contraintes topographiques mais surtout à l'impact paysager. Celui-ci assure la séparation avec le hameau historique. Il n'y a pas « contradiction » avec le PADD.

RÉSERVE N°3

Risques subis : attendre l'approbation du PPRN version 2025 pour instruire les demandes de permis de construire sur les quartiers des bords de Verdon : OAP les Chauvets et La Brau.

RÉPONSE DE LA COLLECTIVITÉ

La procédure de révision du PPRN a été rallongée plusieurs fois depuis plusieurs années (prescription de la révision du PPRN le 12 avril 2021). Les services de l'Etat font d'ailleurs mention de ce retard dans un courrier adressé à la commune en date du 18 avril 2024. Réaffirmé dans un mail en date du 17 mars 2025. L'approbation du PPRN n'est donc pas garantie d'être réalisée d'ici octobre 2025. La procédure concernant le PLU est dissociée de celle de révision du PPRN et nécessite d'être finalisée selon d'autres échéances, notamment celle des prochaines élections municipales. De plus, le PPRN étant une servitude d'utilité publique, le document révisé s'imposera au PLU ultérieurement.

Comme à l'habitude, un travail partenarial avec les services de l'Etat sera mené au moment de l'instruction des autorisations d'urbanisme : consultations réglementaires.

RÉSERVE N°4

Risques induits : S'assurer que le PPRN 2025, intègre l'éventuelle augmentation des risques induits par les travaux et les bâtiments envisagés aux Chauvets.

RÉPONSE DE LA COLLECTIVITÉ

La procédure de révision du PPRN a été rallongée plusieurs fois depuis plusieurs années (prescription de la révision du PPRN le 12 avril 2021). Les services de l'Etat font d'ailleurs mention de ce retard dans un courrier adressé à la commune en date du 18 avril 2024. Réaffirmé dans un mail en date du 17 mars 2025. L'approbation du PPRN n'est donc pas garantie d'être réalisée d'ici octobre 2025. La procédure concernant le PLU est dissociée de celle de révision du PPRN et nécessite d'être finalisée selon d'autres échéances, notamment celle des prochaines élections municipales. De plus, le PPRN étant une servitude d'utilité publique, le document révisé s'imposera au PLU ultérieurement.

Il semble important de préciser que la commune n'a pas de directive à donner aux services de l'Etat quant à la réalisation du document.

Par ailleurs, la commune a fourni aux services de l'état les projets envisagés dans le PLU afin que ceux-ci puissent se prononcer au regard des cartes du PPRN en révision.

RÉSERVE N°5

Compléter le dossier avec les arguments permettant de justifier du besoin de lits touristiques supplémentaires avec la création de nouveaux bâtiments. Ces arguments doivent démontrer que les lits existants ne satisfont pas les besoins identifiés ni en quantité, ni en qualité, et que les solutions alternatives (rénovations, isolation, démolition-reconstruction...) seraient moins favorables, plus coûteuses ou avec des impacts environnementaux supérieurs. Ces justificatifs devront également évaluer les transferts de destinations entre logements secondaires, principaux et les lits touristiques.

RÉPONSE DE LA COLLECTIVITÉ

Le PLU n'a pas pour objet de réaliser des études de dynamiques touristiques détaillées. En revanche, les données touristiques des offices de tourisme et de la destination Val d'Allos sont venues compléter le diagnostic territorial et la justification des choix (au sein du rapport de présentation).

RÉSERVE N°6

Compléter le dossier avec une carte commentée des enveloppes urbaines au sens de la loi montagne.

RÉPONSE DE LA COLLECTIVITÉ

Une analyse complémentaire de la justification du projet au regard de Loi Montagne a été rédigé à partir de la page 127 de la justification des choix, dans le rapport de présentation.

Il s'agit de présenter la méthodologie employée pour la définition des enveloppes urbaines, et l'identification des secteurs en extension de celle-ci. Des cartographies commentées sont présentes.

RÉSERVE N°7

Compléter le dossier afin d'intégrer le projet de centre de secours.

RÉPONSE DE LA COLLECTIVITÉ

Le projet de centre de secours a fait l'objet d'une proposition d'achat assurant ainsi la réalisation du projet. Eléments non connus à date d'arrêt de la révision du PLU. Au regard de ces nouveaux éléments, le dossier a été actualisé pour l'approbation en cohérence avec la réserve : les parcelles C 388 (propriété de la commune) et C 389 (propriétaire privée) seront pastillées en zone Neq qui accueille les équipements publics réputés avec de la nuisance en dérogation aux dispositions règlementaires de la Loi Montagne.

RÉSERVE N°8

Compléter le dossier avec un bilan de la consommation des Espaces naturel agricole et Forestiers, intégrant les corrections issues de l'enquête publique.

RÉPONSE DE LA COLLECTIVITÉ

Dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) d'Allos, les ajustements effectués à la suite de l'enquête publique ont conduit à une modification de zonage sur la parcelle AC 0015, représentant une surface inférieure à 100 m². Par ailleurs, les parcelles destinées au centre de secours couvrent environ 5 000 m². Ces ajustements n'ont pas entraîné de recalcul global de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers dans le projet de PLU, étant donné leur impact limité.

Il est important de rappeler que, selon l'article 194 de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, la consommation d'ENAF est entendue comme la création ou l'extension effective d'espaces urbanisés sur le territoire concerné. Ainsi, le bilan de la consommation d'espaces doit être établi lors de la réalisation effective des aménagements, et non pas uniquement sur la base des documents de planification.

De plus, la circulaire du 31 janvier 2024, signée par le ministre de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires, Christophe Béchu, précise que les services de l'État doivent accompagner les territoires pour une mise en œuvre progressive, souple et acceptée de la réforme vers le zéro artificialisation nette des sols (ZAN). Cette circulaire introduit une tolérance de 20 % de dépassement de l'enveloppe d'artificialisation lors du contrôle de légalité des documents d'urbanisme, afin de permettre aux collectivités de s'adapter aux réalités locales.

En conclusion, les modifications apportées au PLU d'Allos à la suite de l'enquête publique entraînent une consommation marginale d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

RECOMMANDATION N°1

Faisant le constat de la dégradation de la qualité des eaux ces dernières années, une attention particulière devra être apportée aux risques de pollutions diffuses et ponctuelles. La prise de mesures de protection, voire le déplacement des installations devrait être envisagé notamment pour : la station-service au bord du ravin de Bouchier, le garage automobile le long du lit du Chadoulin, la protection générale des eaux du Verdon dans la traversée de la Foux, la protection des installations de la station d'épuration/Centre techniques en bord de Verdon.

RÉPONSE DE LA COLLECTIVITÉ

La commune partage pleinement les préoccupations relatives à la protection de la qualité des eaux et à la prévention des risques de pollution, en particulier dans un contexte de dégradation constatée ces dernières années. Plusieurs des installations mentionnées relèvent toutefois d'équipements ou d'occupations existantes, situées en dehors des secteurs en évolution dans le cadre de la révision du PLU.

Le PLU, en tant que document de planification, ne permet pas de prescrire le déplacement d'installations existantes, mais il intègre des mesures de vigilance et de protection des milieux aquatiques, notamment par la réglementation des implantations nouvelles, la maîtrise de l'imperméabilisation des sols, et la prise en compte des zones humides, cours d'eau et périmètres de protection des captages.

Par ailleurs, la commune veille à la préservation des Espaces de Bon Fonctionnement (EBF) des cours d'eau, indispensables à la régulation naturelle des écoulements et à la qualité des milieux aquatiques. Cette attention s'inscrit également dans le cadre d'un plan de gestion sédimentaire visant à encadrer les interventions en lit mineur et majeur, et à préserver la dynamique fluviale.

Il est également rappelé que le maire dispose de pouvoirs de police administrative en matière de salubrité publique et de prévention des pollutions, qui lui permettent d'agir en complément du PLU pour limiter les risques liés à certaines activités, notamment dans les secteurs sensibles à proximité des cours d'eau.

Ainsi, la recommandation du commissaire enquêteur est bien entendue et trouve un écho dans les orientations du PLU, les outils de gestion existants et les prérogatives communales.