

Alpes de Haute Provence

Commune d'ALLOS

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification n° 2

RAPPORT DE PRESENTATION



	MODIFICATION N° 1	MODIFICATION N° 2
PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 17 janvier 2005	Approuvée par délibération du Conseil Municipal du 24 septembre 2009 Le Maire : Michel ANTELME	Prescrite par DCM du 28 octobre 2013 Arrêté municipal de mise à l'enquête publique en date du 30 novembre 2013 Approbation par DCM du 17 mars 2014

Modification n° 1 réalisée par **ESPACE HARMONIE « Plein Sud »**

16 Chemin des Esclapes

04 000 DIGNE LES BAINS - Tel : 04 92 32 16 61

Modification n° 2 réalisée par **URBAN CONSULT - Richard TRAPITZINE**

13 Les Allées de Tanalia

13590 MEYREUIL Tel : 06 14 31 50 03 – E mail : urban.consult@wanadoo.fr

En collaboration avec **Olivier SABRAN Architecte DplG**

04370 BEAUVEZER Tel : 06 08 54 11 30

Email : oliviersabran.tariacolette@wanadoo.fr

SOMMAIRE

du Rapport de Présentation de la 2^{ème} modifications du PLU

Ces modifications concernent :

Le règlement

TITRE 1 - Dispositions générales

TITRE II - Zone U1

TITRE III - Zone AU

Sur l'ensemble du règlement les termes SHON (Surface Hors Œuvre Nette) et SHOB (Surface Hors Œuvre Brute) ont été remplacés par les termes Surfaces de Plancher entrés en vigueur depuis le 1^{er} mars 2012.

Les documents graphiques

Secteur à plan de masse AUpm1 au 1/500, avec création de sous-secteur AUpm1, au quartier des Chauvets à la Foux d'Allos.

Secteur à plan de masse AUpm3 au 1/500, au quartier du Seignus d'Allos.

Plan au 1/2000 de la partie urbaine de la Foux d'Allos.

Les raisons de la procédure de seconde modification du PLU

Les évolutions récentes de la commune et des attentes des clientèles, aussi bien hivernales qu'estivales ont fait prendre conscience à la municipalité de la nécessité d'adapter certaines

dispositions du Plan Local d'Urbanisme pour satisfaire ces attentes, sans pour autant perdre de vue l'intérêt général de la Commune.

Par ailleurs dans le cadre de la mise en application du Plan Local d'Urbanisme, les Services instructeurs et les responsables communaux ont relevé en pratique :

- d'une part des lacunes dans l'interprétation des règles, voire des omissions, ou encore la nécessité de mettre en conformité ces mêmes règles avec l'évolution des textes législatifs et réglementaires parus depuis l'entrée en vigueur du PLU, approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du **17 janvier 2005**, puis modifié une première fois par ce même Conseil le **24 septembre 2009**.
- d'autre part la nécessité de revoir en partie le programme d'aménagement qui était envisagé à la Foux d'Allos sur la **zone AUpm1** au quartier des « Chauvets » sur des emprises foncières maîtrisées par la Commune, afin de mieux répondre aux aspirations des habitants et des clientèles touristiques qui fréquentent la station, aussi bien en hiver que pendant la saison estivale, en ouvrant des espaces dédiés à des équipements et des services, afin de favoriser l'accueil et l'animation de la station, ainsi que son fonctionnement.
Sur la **zone AUpm3** au lieudit « Le Seignus » les modifications proposées ont pour objet d'une part de préciser certaines extensions de bâtiments pour des raisons de commodités et de fonctionnalités et d'autre part de compléter des prescriptions de hauteur ou de stationnement, qui avaient été omises sur le document graphique afin de rendre cohérent celui-ci avec le règlement du PLU, dans le respect des orientations du PADD.

Pour ces raisons par Délibération du Conseil Municipal il a été prescrit une seconde modification du PLU en date du 28 octobre 2013.

L'objet de ce rapport de présentation est de justifier les modifications proposées, lesquelles ne remettent aucunement en cause l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLU, rendant ainsi recevable la procédure de modification du PLU conformément aux dispositions de l'article L 123-13 du code de l'urbanisme.

Le dossier de la 2^{ème} modification du PLU a été soumis à enquête publique par Arrêté Municipal en date du 30 décembre 2013. L'enquête publique s'est déroulée du 20 janvier 2014 au 21 février 2014 inclus.

Le Commissaire Enquêteur Monsieur Robert DANIEL a donné au terme de son rapport daté du 26 février, un avis favorable assorti des recommandations suivantes :

- Rectifier le plan de masse de la zone AUpm3 le Seignus de façon à rendre lisible les différentes indications portées sur les îlots.
- Remplacer sur les documents graphiques soumis à enquête les termes SHON et SHOB par les termes surface de plancher.
- Suppression sur le plan AUpm1 au lieudits La Foux et Les Chauvets, de l'ancien télésiège des Chauvets déposé et mentionner la gare de télésiège (TSF) qui l'a remplacée.
- Paginé le règlement,
- Rectifier dans le règlement les numéros des sections dans la page « *nomenclature des sections et des articles du règlement s'appliquant à chacune des zones* ».

Le dossier de la 2^{ème} modification du PLU de la Commune d'ALLOS soumis à l'approbation du Conseil Municipal tient compte des recommandations qui précèdent.

Son présent rapport de présentation justifie ci-après les modifications à approuver mises au point après enquête publique.



Justifications des modifications du règlement

Elles concernent :

Les Dispositions générales du règlement

La zone U1

La zone AU sur le secteur AU_{pm1} avec création d'un sous-secteur AU_{pm1a} au lieudit « Les Chauvets » et sur le secteur AU_{pm3} au lieudit le Seignus d'Allos.

Les modifications sont mentionnées en police de caractères rouge dans le règlement modifié soumis à enquête publique. Elles figurent également en rouge dans le règlement du dossier approuvé.

D'une façon générale les termes **Surface de plancher hors œuvre (SHON) ou Brute (SHOB)** sont remplacés par les termes **surface de plancher** entrées en vigueur le 1er mars 2012.

1. **Modifications et compléments apportées aux dispositions générales**

L'ARTICLE 7 - PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES est complété en son paragraphe h – Clôtures :

Pour des raisons de sécurité des biens et des personnes, afin de faciliter le déneigement des voies ouvertes à la circulation publique, les clôtures devront être implantées à 80 centimètres en retrait de l'emprise des dites voies ». Le long de ces voies les clôtures seront obligatoirement constituées d'un mur bahut en maçonnerie de 50 centimètres de hauteur maximum surmontés ou non d'une grille, grillage à claire-voie, ou palissade. La hauteur totale de la clôture (mur bahut + grille, grillage ou palissade) ne pourra excéder 1,20 mètre. Le mur bahut devra être doté de barbacanes en partie basse.

Cet ajout permet de sécuriser la desserte des résidences et des habitations en période neigeuse, en offrant la possibilité aux véhicules de stationner par endroit le long des voies, tout en permettant aux chasse-neige de dégager la chaussée, afin de faciliter la circulation et les dessertes des constructions et propriétés riveraines

Le descriptif des types de clôtures autorisées est destiné à préserver une harmonie d'ensemble et l'esthétique générale des voies ouvertes à la circulation publique.

2. **Modifications apportées au règlement de la zone U1**

- **Les modifications concernent l'ARTICLE U1 10 : Hauteur maximale des constructions**

Pour des raisons d'harmonie avec le bâti existant et de meilleure insertion dans le site, mais également afin de préserver le caractère humain, convivial et familial de la station, il est proposé de diminuer la hauteur maximale des constructions en zone U1, en la réduisant de 15 à 12 mètres.

L'article 10 est par suite rédigé de la façon suivante :

« La hauteur des constructions devra être en harmonie avec celle des constructions avoisinantes, sans pouvoir excéder **12 mètres** à l'égout du toit, parties techniques exclues (cheminées, antennes, machineries d'ascenseurs, etc...). En cas de reconstruction le volume ancien pourra être conservé,

voire augmenté d'un niveau sans toutefois que la hauteur de la construction à l'égout du toit n'excède 12 mètres.

Toutefois, l'ensemble des prescriptions mentionnées ci-dessus n'est pas applicable aux ouvrages techniques d'intérêt public, et à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.»

- **Les modifications apportées à l'ARTICLE U1 11 : Aspect extérieur concernent le paragraphe clôture pour le mettre en cohérence avec le paragraphe h - clôture des prescriptions architecturales des dispositions générales, introduites par la présente modification.**

Le paragraphe Clôtures de l'article U1 11 est par suite ainsi rédigé :

« Pour conserver la continuité architecturale de la rue et préserver l'intimité, les clôtures pourront être constituées de murs en maçonnerie pleine à condition d'être de même type et de même finition que le reste de la construction et de ne pas nuire aux perspectives depuis les espaces publics. Leur hauteur sera modulable selon l'environnement. Dans certains cas, des grilles, **grillage ou palissades** sur mur sont possibles. »

- **Modification apportée à l'ARTICLE U1 12 : Stationnement**

Elle consiste à remplacer les termes Surface Hors Œuvre Nette par les termes Surface de plancher entré en vigueur le 1^{er} mars 2012.

3. **Modifications apportées au règlement de la zone AU et aux documents graphiques AUpm1 et AUpm3**

Les modifications du règlement sont indissociables de celles des documents graphiques des secteurs à plan de masse AUpm1 et AUpm3.

A l'usage il a été constaté des erreurs sur le fond de plan cadastral ayant servi de support au PLU sur ces deux secteurs AUpm1 et AUpm3. Les prescriptions des deux plans de masse soumis à enquête publique ont par suite été reportées sur un nouveau support cadastral plus précis et plus lisible. Les emprises des secteurs AUpm1 et AUpm3 restent identiques.

Dans le caractère de la zone,

- Est précisé la destination du sous-secteur **AUpm1a, réservé à des aménagements pour l'accueil et l'animation, préservant des espaces ouverts et permettant des équipements et des services d'intérêt public, ainsi que du stationnement public en fonction des usages.** Les raisons de cette modification sont justifiées ci-après.
- Toujours dans le caractère de la zone, les conditions d'ouverture à l'urbanisation des secteurs de la zone AU sont précisés et complétés pour tenir compte des évolutions législatives. Ainsi en plus de la procédure de ZAC, seront admis les financements des équipements publics au travers des procédures de Projet Urbain Partenarial et de Participation pour Voirie et Réseaux
- **L'ARTICLE AU 2 : Occupations et utilisations du sol admises est modifié comme suit :**

Alinéa b - Dans l'ensemble de la zone, au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone ou à l'occasion d'une opération d'aménagement d'ensemble ~~ou de la création d'une ZAC,~~ sous réserve qu'ils n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec la vocation du secteur :

La ZAC n'étant pas la seule procédure de financement des équipements

publics comme précisé ci avant dans le caractère de la zone.

Alinéas c - d - et g - et articles AU 8 – AU 12 – AU 14 : Les termes surfaces Hors Œuvre Nette ou Brute sont remplacés par les termes surface de plancher entrés en vigueur depuis le 1^{er} mars 2012.

Alinéa g - Dans les secteurs AUpm :

- Selon les prescriptions du plan de masse, les constructions isolées ou groupées à vocation d'habitat individuel et les opérations de construction à vocation d'habitat ou hébergement collectif, services ou commerces (compris hôtellerie et para-hôtellerie), y compris leurs annexes, (garage, piscine, etc...), dans les conditions suivantes :

- l'opération devra s'inscrire dans la fourchette du nombre de mètres carrés de surface de plancher fixée par le plan de masse, et respecter les caractéristiques techniques d'implantation et de volumétrie qui y sont définies. **Sur le sous-secteur AUpm1a, contrairement aux autres secteurs AUpm qui imposent également une surface minimale de plancher par opération, la construction projetée n'est affectée que d'une surface maximale de plancher de 1300 m², du fait qu'il s'agit d'équipements publics réalisés sur la durée et dont les financements seront par suite susceptibles d'être étaler dans le temps.**

- l'opération devra faire l'objet, dès le stade d'élaboration du programme et des esquisses, d'un accord préalable de la commune ;

- cette opération ne pourra être autorisée que si les équipements publics nécessaires aux constructions ont été préalablement réalisés ou si la commune est en mesure d'indiquer dans quel délai ces équipements seront réalisés ;

~~**L'urbanisation du secteur AUpm1 ne pourra être réalisée que dans le cadre de la création d'une zone d'aménagement concerté (ZAC).**~~

Cette phrase est supprimée pour les raisons décrites précédemment.

L'ARTICLE : AU 12 : Stationnement est complété dans un souci d'amélioration des dessertes et de la circulation, en exigeant **deux places de stationnement par logement dans les maisons individuelles (soit en garage soit sur une aire aménagée)**, car il a été constaté dans la pratique que ces logements accueillent, notamment en week-end ou durant les périodes de vacances, des parents ou des amis.

Justifications des modifications apportées aux secteurs à Plan de Masse AUpm1 et AUpm3

Les termes surface hors œuvre nette (SHON) et surface hors œuvre brute (SHOB) ont été remplacés par les termes Surface de plancher en vigueur depuis le 1^{er} mars 2012.

Secteur à plan de masse AUpm1, à l'échelle 1/500

Cette zone à plan de masse AUpm1, a déjà fait l'objet antérieurement d'un aménagement et d'une ouverture à l'urbanisation sur sa partie privative, celle-ci aujourd'hui construite, possède une emprise de 31 628m² dont 1500 m² en AUpm1r classé en zone rouge sur le plan de prévention des risques.

Le reste du foncier de la zone à plan de masse AUpm1 encore à aménager appartient à la Commune, elle est entièrement desservie par des voies et réseaux publics, son emprise est de 74102 m² dont 10809 m² sont classés en zone rouge sur le plan de prévention des risques.

L'actuel PLU en vigueur prévoyait sur cette partie un complément d'urbanisation sous forme de cinq blocs d'immeubles en R + 2 et R + 3 principalement destinés à de l'habitation résidentielle et de l'hébergement, ainsi que le maintien de l'ancienne auberge de jeunesse. Le plan de masse en vigueur de ladite zone AUpm1, figure pour comparaison au dossier d'enquête publique.

A l'écoute des usagers, des acteurs économiques et des habitants de la station, il est apparu que cette destination résidentielle n'était pas forcément judicieuse, en raison du manque d'espace de rencontre et de convivialité au cœur de la station de la Foux d'Allos, une absence qui n'aurait été ressentie que plus fortement, si les constructions envisagées avec leur densité s'étaient réalisées.

Ce secteur placé de façon stratégique au pied des pistes, lui confère à l'évidence une vocation d'accueil et événementielle, en hiver comme en été, mais aussi une vocation d'initiation aux sports de glisse, ainsi que de rencontre et de convivialité qui fait actuellement défaut pour le bon fonctionnement de la station et la satisfaction de ses usagers, qu'ils soient sédentaires ou de passage, et ce tout au long de l'année.

C'est la raison pour laquelle il est proposé de créer sur l'emprise foncière maîtrisée par la Commune, un sous-secteur **AUpm1a réservé à des aménagements pour l'accueil et l'animation, préservant des espaces ouverts et permettant des équipements et des services d'intérêt public, ainsi que du stationnement public en fonction des usages.**

Le plan de masse du secteur AUpm1 a par suite été repris en conséquence. A la demande du Conseil Général par courrier du 31 janvier 2014, il a été supprimé la référence à l'ancienne gare de départ du télésiège qui n'existe plus et de légèrer celle du TSF des Chauvets (gare du télésiège).

Les aménagements programmés sur ce nouveau secteur AUpm1a peuvent se décrire ainsi :

- Démolition de l'ancienne auberge de jeunesse dont la remise aux normes aurait pesé considérablement sur le budget communal en termes d'investissement et de fonctionnement.
- Construction d'un seul bâtiment en cœur de station, destiné à des services au public, tels que : accueil des usagers, école de ski, cantine, garderie, salle polyvalente, locaux communs ...

Ce bâtiment en R + 1 + combles, sera ainsi bien intégré dans le site et très accessible, en particulier par les piétons et les personnes handicapées.

Sa desserte et son emprise figurent sur le document graphique du secteur AUpm1, sa surface de plancher maximum admise sera de 1300 m².

Le nouveau parti d'aménagement de ce secteur permet de libérer de l'espace au sol pour y organiser de manière fonctionnelle diverses activités, aussi bien en période hivernale qu'estivale, telles que :

- une grenouillère pour l'accueil des skieurs débutants,
- une école de ski français,
- une piste de luge, avec zone de convivialité pour les accompagnants
- des jeux pour enfants,
- des cheminements assurant les liaisons entre ces différents lieux d'activités et la jonction avec les pistes.

- Des aires de stationnement avec parking d'une capacité de 65 places susceptible d'être doublée sur les espaces libérés en fonction des fréquentations.

Secteur à plan de masse AUpm3, à l'échelle 1/500

Sur ce secteur AUpm3 les enjeux ne sont pas de l'importance de ceux du secteur AUpm1. Ils concernent à la marge des compléments permettant de compenser des oublis repérés à l'usage sur certains îlots et pour permettre une extension mineure de construction existante sur l'îlot J, nécessités pour l'amélioration de son confort et pour favoriser le bon fonctionnement de ses activités.

Sont ainsi apportées les modifications suivantes au document graphique du secteur AUpm3 :

Sur l'îlot C ter

Pour des raisons de commodité et de fonctionnalité il est admis une extension de la construction existante de 40 m² en rez de chaussée, sous réserve pour des motifs d'esthétique, d'harmonie et d'accessibilité, et de sécurité, de réaliser une extension en toiture terrasse accessible aux handicapés, avec façade en pierres et garde-corps en bois.

Sur l'îlot D

Suppression sur le plan de masse de la surface de plancher maximum autorisée de 820 m², incohérente avec celle de 180 m² maximum autorisée individuellement sur chacun des quatre chalets. Précision du nombre de parking de deux par logement.

Sur l'îlot D bis

Suppression sur le plan de masse de la surface de plancher maximum autorisée de 1440 m², qui fait doublon avec celle de 180 m² maximum autorisée individuellement sur chacun des huit chalets. Précision du nombre de parking de deux par logement.

Sur l'îlot D ter

Suppression sur le plan de masse de la surface de plancher maximum autorisée de 540 m², qui fait doublon avec celle de 180 m² maximum autorisée individuellement sur chacun des trois chalets. Précision du nombre de parking de deux par logement.

Sur l'îlot G

L'extension initialement prévue sur cet îlot n'était pas encadrée correctement au risque d'une mauvaise insertion dans le site et dans son voisinage immédiat.

Les prescriptions sont par suite complétées sur le plan de masse de la façon suivante :

L'extension devra respecter une hauteur de bâtiment en R + 3 et R + 4 maximum et de R + 2 en pignon sud. Le point haut du bâtiment contigu ne devra pas être dépassé. Enfin est précisé le nombre de un parking par logement en lieu et place du pourcentage abstrait de 20%.

Sur l'îlot J

Pour des raisons d'esthétique dans la composition urbaine, le plan de masse est complété, il sera exigé comme précisé sur la loupe de l'îlot J des constructions à l'alignement, ainsi que des commerces avec vitrines et promenade piétons sur galerie couverte de largeur 2 mètres.

Modifications apportées au document graphique de la partie urbaine de la Foux d'Allos à l'échelle 1/2000

Le plan général de la partie urbaine de La Foux d'ALLOS au 1/2000 intègre le secteur AUpm1. Ce plan indique désormais le nouveau sous-secteur AUpm1a.

Le dossier approuvé de la 2^{ème} modification du Plan Local d'Urbanisme de la Commune d'Allos sera par suite composé de la façon suivante :

Une chemise contenant les pièces administratives suivantes

- Délibération du Conseil Municipal prescrivant la seconde modification du PLU en date du 28 octobre 2013.
- Décision de Monsieur le Président du Tribunal Administratif désignant le Commissaire Enquêteur en date du 5 décembre 2013
- Arrêté municipal de mise à l'enquête publique de la 2^{ème} modification du PLU en date du 30 décembre 2013
- Lettre du Conseil Général en date du 31 janvier 2014.
- Lettre de Monsieur le Préfet des Alpes de Haute Provence, signée par le Chef du Service Urbanisme - Développement Durable de la DDT en date du 7 février 2014.
- Rapport du Commissaire Enquêteur avec ses conclusions favorables en date du 26 février 2014.

Rapport de Présentation justifiant les modifications.

Règlement modifié.

Plan au 1/500 du secteur à plan de masse AUpm1 modifié.

Plan au 1/500 du secteur à plan de masse AUpm3 modifié.

Plan au 1/2000 de la partie urbaine de la Foux d'Allos modifié.

Pour comparaison ont été mis à disposition du public durant l'enquête publique les trois plans suivants :

Plan au 1/500 du secteur à plan de masse AUpm1 avant modification

Plan au 1/500 du secteur à plan de masse AUpm3 avant modification

Plan au 1/2000 de la partie urbaine de la Foux d'Allos avant modification
