



**PRÉFET
DES ALPES-
DE-HAUTE-
PROVENCE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES
SERVICE URBANISME ET CONNAISSANCE DES TERRITOIRES
Pôle Urbanisme - Planification**

Affaire suivie par : Christine MOLINA
Tel : 04 92 30 55 74
Mél : christine.molina@alpes-de-haute-provence.gouv.fr

Digne-les-Bains, le **05 OCT. 2023**

Le préfet des Alpes de Haute-Provence
à
Madame le Maire de Volonne

Objet : Commune de Volonne – Modification de droit commun n°2 du PLU

Par lettre du 3 juillet 2023, reçu le 13 juillet 2023, vous avez bien voulu m'informer du projet de modification de droit commun n°2 de votre plan local d'urbanisme (PLU) ayant pour objet la réalisation d'un projet agro-écotouristique sur le plateau de Saint-Antoine.

Après examen, je vous informe que ce projet suscite de ma part des remarques dont vous trouverez ci-dessous le détail.

Rapport de présentation :

L'additif au rapport de présentation du PLU, que constitue le rapport de la modification n°2, détaille les changements apportés aux différentes pièces du PLU et notamment le règlement (document écrit et document graphique) ainsi que les nouveaux éléments apportés avec la création de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) correspondant à la zone At du site agro-écotouristique du plateau Saint-Antoine.

Dans la description de la situation géographique de la commune, il est indiqué « Au niveau administratif, la commune de Volonne appartient au canton de Volonne. », or, Volonne dépend du canton de Château-Arnoux-Saint-Auban. (page 11)

En ce qui concerne les risques, le rapport mentionne que « Le site d'étude est situé en zone blanche réputée sans risque naturel prévisible significatif. La construction n'y est pas réglementée par le PPRN. », or le projet est, notamment, localisé sur et en bordure d'un aléa fort et moyen ravinement et ruissellement de versant qui correspond à la zone rouge Rv du PPRN. Il devra impérativement être appliquée la réglementation afférente à ce risque, en complément de celle des autres risques connus. La carte qui illustre les risques mérite d'être corrigée. (page 20)

Dans la présentation du projet, l'accent est mis sur la redynamisation du plateau Saint-Antoine qui est actuellement inexploité par rapport aux difficultés rencontrées (absence d'irrigation, accès difficile pour les engins agricoles classiques, ...). Toutefois, l'agro-écologie qui sera développée ne portera que sur 5 ha de la zone agricole et il n'est pas précisé ce qu'il adviendra de la surface restante qui risque d'être laissée à l'abandon (page 35).

De plus, il conviendra de s'interroger sur la réversibilité du projet en cas d'échec de la partie agricole et sur la viabilité économique du projet au regard des aspects agricoles du plateau, notamment du fait de la qualité des sols jugés médiocres, de l'absence d'irrigation, de l'intégration du projet vis-à-vis des activités agricoles adjacentes, etc.

Une analyse technique approfondie sur la viabilité agricole du projet, son incidence sur les activités adjacentes ainsi que sur l'intégration d'une activité agro-écotouristique dans une zone agricole paraît indispensable.

Les constructions du projet visent une autonomie énergétique globale et reposent sur le principe d'énergie positive (page 41), il serait donc nécessaire de retranscrire cette volonté dans le règlement écrit du PLU.

La circulation sur le site des véhicules à moteur étant interdite, il n'est pas précisé le lieu où ils seront stationnés pendant le séjour des résidents (y compris les bus en cas d'animation de groupe ou scolaire). Ce point mérite d'être étudié et approfondi car l'impact du stationnement se posera à l'extérieur de l'aménagement projeté. De même, une attention particulière sera portée à la coexistence sur le site de la circulation des exploitants avec celle des visiteurs. (page 42)

Dans la partie « sobriété dans l'usage des ressources non renouvelables », les moyens mis en œuvre pour atteindre les objectifs de réduction de la consommation en eau potable et d'irrigation ne sont pas suffisamment expliqués : moyens mis en œuvre pour la récupération et le stockage de l'eau, traitement pour l'obtention de l'eau domestique et pour quels usages.

L'alimentation en eau potable du projet n'est pas suffisamment détaillée à ce stade.

L'OAP indique que « la zone alimentée par le réseau public d'eau potable se réalisera par un raccordement à la citerne d'eau potable de Volonne » et le rapport de présentation indique qu'une partie de l'eau de pluie qui ruisselle des bâtiments sera récupérée pour l'eau domestique.

Il aurait été intéressant de connaître la mise en œuvre et la répartition entre ces deux types d'alimentation en eau potable. De plus, la part d'eau potable provenant de la récupération des eaux de pluie indiquée au tableau de la page 46 semble surestimée, considérant que l'eau de pluie ne peut être employée que pour des usages très restreints. De même, les dispositifs retenus pour l'irrigation (récupération eaux usées ou forage) sont à l'étude, et il aurait été préférable de s'assurer de la disponibilité de cette ressource en eau qui conditionne les résultats de l'agriculture envisagée (page 47), d'autant plus qu'il est indiqué dans la présentation du projet que « Les longues périodes de sécheresse et l'absence d'irrigation rendent très risquée l'implantation d'une culture. » (page 17).

La défense incendie sera réalisée soit par l'utilisation de la récupération d'eau de pluie, soit par l'utilisation d'un dispositif de rétention d'eau du site. Cependant, ces deux dispositifs ne sont pas en mesure d'assurer une défense permanente et il risque d'y avoir des périodes où la défense incendie du site ne sera pas assurée. Une meilleure prise en compte de la défense incendie est impérative au regard des enjeux humains et le dispositif retenu devra recueillir la validation du SDIS. (page 48)

Dans le dossier pour le passage en CDPENAF au titre de l'article L151-13 du code de l'Urbanisme, il est indiqué au paragraphe 6.7 qu'il sera autorisé 30 hébergements insolites, or leur nombre est limité à 20 dans le reste du dossier. (page 77)

Dans la partie 5 relative au résumé non technique de l'étude simplifiée des incidences Natura 2000, tous les numéros de page du sommaire ne sont pas mentionnés, et la durée des travaux n'est pas renseignée (page 86 du rapport de présentation).

Dans les conclusions de l'étude, il est indiqué que les incidences du projet seront nulles à négligeables, toutefois, l'augmentation de la fréquentation pourrait avoir une incidence qui n'a pas été prise en considération. (page 123 du rapport de présentation)

Règlement écrit :

La prise en compte environnementale et énergétique du projet éco-touristique étant vertueuse et exemplaire, il est regrettable que le règlement écrit du PLU n'impose pas aux constructions et aux aménagements de respecter des performances énergétiques et environnementales renforcées qu'il définit. (production minimale d'énergie renouvelable, traitement écologique du parking, ...)

L'article A3 du règlement du PLU relatif aux accès et aux voiries dispose pour les autres sous-secteurs de la zone A que « Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité de défense contre l'incendie, de sécurité civile, et de ramassage des ordures ménagères. ». Cette disposition n'a pas été reprise pour le sous-secteur At dont les dispositions renvoient uniquement à l'OAP. Cependant, l'OAP indique que les accès seront limités, et notamment pour les interventions du SDIS, mais elle ne reprend pas cette disposition qui exige des caractéristiques pour la voie de desserte.

On notera toutefois que pour l'ensemble des zones, le règlement écrit indique que « Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des accès, voiries publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils desservent. », ce qui pourrait laisser supposer que les voies doivent présenter des caractéristiques qui répondent aux exigences de la défense incendie. Ces deux rédactions successives dans le même article sont sources d'ambiguïté en ce qui concerne les exigences liées à la défense contre l'incendie.

L'article A4 relatif à la desserte par les réseaux renvoie aux dispositions générales du règlement écrit. En ce qui concerne la desserte en eau potable, les dispositions générales laissent la possibilité d'avoir recours à une alimentation en eau autonome par captage, puits, forage ou tout autre ouvrage. Il semblerait que la volonté soit d'alimenter le projet agro-écotouristique avec le réseau public d'eau potable, toutefois cela n'est pas clairement inscrit dans le règlement. De plus, l'OAP du projet indique « La zone alimentée par le réseau public d'eau potable se réalisera par un raccordement à la citerne d'eau potable de Volonne. », cette rédaction n'oblige pas une alimentation par le réseau public, mais si toutefois elle avait lieu, elle se ferait par la citerne d'eau potable de Volonne.

Il est noté que l'implantation des constructions n'est pas réglementée, seuls des secteurs précisant le type de constructions autorisées sont définis par l'OAP.

L'article A10 relatif à la hauteur stipule pour la zone At « La hauteur maximale est fixée à 6 mètres. ». Il est indiqué dans le rapport de présentation que l'OAP vient compléter le règlement, toutefois, l'OAP réglemente des hauteurs métriques différentes pour certains types de construction.

Ces deux documents induisent une perte de lisibilité en fixant tous deux des hauteurs métriques, il serait préférable de n'indiquer les hauteurs métriques que dans un seul des documents, le règlement écrit de préférence, afin d'éviter toute ambiguïté.

L'article A12 relatif au stationnement ne prend pas en compte les besoins de stationnement engendrés par les véhicules des visiteurs qui devront s'effectuer en dehors de la zone aménagée puisque l'accès au site éco-touristique, sauf cas exceptionnel, sera interdit aux véhicules.

OAP :

Pour la partie relative à la composition paysagère, il est indiqué, en ce qui concerne la frange boisée qui borde le futur espace de stationnement, que « Cette frange sera maintenue ou pourra au besoin de la réalisation des places de stationnement, être déplacée et reconstituée en limite de zone. ». Toutefois, le déplacement en limite de zone semble difficilement envisageable car celle-ci s'y trouve déjà. Il serait sans doute préférable de maintenir et protéger le boisement existant.

Certaines dispositions comme celles relatives à la hauteur ou l'emprise au sol, sont rédigées de façon différente dans l'OAP et le règlement écrit, ce qui amène une perte de lisibilité voire une source de contentieux. L'OAP doit compléter le règlement écrit sans le contredire.

En conclusion, ce projet agro-écotouristique a pour ambition de proposer une agriculture régénératrice des sols et de la biodiversité ainsi qu'une offre touristique inédite sur le secteur de Volonne. Il promeut des usages éco-responsables, vise une autonomie énergétique, la sobriété des usages et il permettra de valoriser le plateau agricole Saint-Antoine.

Au vu des éléments détaillés ci-dessus, j'émet un **avis favorable** au projet de modification n°2 du PLU sous réserve de tenir compte des observations émises ci-avant.

Il conviendra notamment de compléter le dossier avec une analyse technique relative aux incidences sur l'activité agricole actuelle et future, d'étudier les besoins en stationnement et de spécifier les aires utilisées, de considérer l'ensemble des risques concernant le site étudié, de prendre en compte les valeurs énergétiques et environnementales dans le PLU, et de corriger les incohérences entre le règlement écrit et l'OAP.

Pour ce qui est de l'alimentation en eau potable et de la défense incendie, ces deux points devront impérativement être étudiés avant la demande d'autorisation d'urbanisme car ils conditionnent l'obtention de l'autorisation.

Pour le Préfet et par sub-délégation,
le Chef du service
Urbanisme et planification des territoires

M. Grégory Roose

