

Digne-les-Bains, le **04 JUIL. 2023**

Pôle urbanisme et planification
Affaire suivie par : Fabienne Guérin
04 92 30 55 75
fabienne.guerin@alpes-de-haute-provence.gouv.fr

LE PRÉFET

à

Monsieur le maire de Volx

OBJET : avis sur la modification simplifiée n°1 du plan local d'urbanisme (PLU)

La commune de Volx est couverte par le SCoT de DLVA et fait partie du parc naturel régional du Luberon. Elle n'est pas soumise à la loi Montagne. Le PLU fut approuvé en mai 2019. La municipalité a délibéré le 30 mars 2023 afin de prescrire la modification n°1 du PLU.

Au niveau de la planification, voici plusieurs remarques.

Les logements locatifs sociaux (LLS)

Le PADD indique la volonté politique d'imposer 30 % de LLS parmi les nouveaux logements. Ces derniers oscillent entre 286 et 334. Les LLS doivent donc représenter entre 86 et 100 logements.

Dans la modification, l'OAP n°1 Greffe urbaine voit son taux de LLS passer de 100 % à 50 %. Elle impose 12 LLS sur son secteur. Un calcul est proposé par rapport aux autres espaces constructibles. Ils permettraient la construction de 74 LLS. Le total final correspond aux dires du PADD.

L'OAP modifiée indique donc : « 50 % des logements créés sur la zone Uaa (zone concernée par la présente OAP) seront des logements locatifs sociaux. Ce pourcentage de LLS s'entend au global sur la zone Uaa et non sur chacune des opérations qui pourraient y être développés individuellement ».

Cette phrase contrecarre la volonté du PADD. Le risque est qu'aucun LLS ne soit construit sur les premières opérations concernant la zone et que la dernière reste vierge. Le pourcentage de LLS doit s'appliquer sur chaque opération d'ensemble pour garantir la réalisation des LLS et l'atteinte des objectifs communaux.

➔ **Cette phrase de l'OAP doit être supprimée car elle contredit la volonté de construire les 50 % de LLS dans l'OAP.**

Le plan local de l'habitat (PLH)

Le plan local de l'habitat n'est pas mentionné dans le rapport de présentation de la modification. Il s'agit d'un document prescripteur, qui doit être pris en compte par le PLU dans un rapport de compatibilité.

Or le PLH demande la construction de 97 logements sociaux LLS sur 6 ans, soit en moyenne 16 par an. Le projet présente seulement 86 LLS sur 10-12 ans. Le projet devrait faire le double de logements sociaux que ce qu'il prévoit. D'après le bureau d'études, il y aurait une erreur dans le PLH. Le nombre de LLS à construire sur 6 ans inscrit dans le PLH serait en fait le nombre de LLS à construire pour la durée du PLU.

→ **Le projet doit respecter les prescriptions du PLH ou justifier la différence de valeur.**

Le paysage

Le dossier facilite l'installation de dispositifs d'énergie renouvelable sur ombrières, pergolas et carports photovoltaïques (p. 18 du rapport de présentation (RP)). Il en ressort deux constatations.

Tout d'abord, dans les dispositions générales, le règlement indique « *sous réserve d'une bonne intégration architecturale* ». Le terme « *bonne intégration architecturale* » est peut-être trop subjectif. La hauteur autorisée en zone urbaine est de 6 m (p. 20 du RP) : la construction est relativement haute et peut impacter le paysage, surtout pour des carports asymétriques. De plus, autoriser l'implantation en bordure de voie publique (p. 20 du RP) n'est pas forcément une bonne initiative. Il faudrait réduire leur hauteur et il serait peut-être judicieux de préciser que les dispositifs d'énergie renouvelable en toiture doivent être intégrés dans l'épaisseur de celle-ci.

Ensuite en p. 21 du RP, il est mentionné pour les zones UA, UB, UC, UD, UF et 1AUh : « *ces dispositions ne sont pas applicables pour l'implantation : des ombrières, pergolas, et carports photovoltaïques qui doivent respecter un recul minimum de 6 m par rapport aux limites séparatives* ».

Ce recul de 6 m est très important surtout pour les zones du centre-ville. Cela équivaut à les interdire en zone UA voire dans d'autres zones. La justification d'un recul minimal basée sur la hauteur de 6 m montre bien l'impact visuel de ces installations.

→ **Nous recommandons de réduire la hauteur des installations supportant les panneaux photovoltaïques et favoriser à l'intégration des structures photovoltaïques dans l'épaisseur de la toiture.**

Les risques

Les toits plats sont autorisés en zone Ua, comme dans les autres zones.

→ **Afin de limiter le phénomène d'îlot de chaleur urbain et de préserver les toits du soleil et de la grêle, il serait utile de préciser la nécessité de recouvrir le toit plat par un matériau de couleur claire (galets roulés de marbre blanc, etc.) ou par de la terre.**

En p. 19 du RP, il est mentionné au sujet des ombrières, pergolas et carports photovoltaïques que « *leur surface n'entre pas dans le calcul de l'emprise au sol, tout comme les piscines, afin de ne pas restreindre le potentiel constructible des zones concernées* ».

Pourtant la plupart des éléments cités sont généralement sur dalle. L'emprise au sol ne dépend pas de l'élément de couverture mais des éléments présents sur le sol : si le dessous de la pergola ou du carport est bétonné, l'emprise au sol est réelle.

La volonté de développer les énergies renouvelables ne doit pas se faire au détriment de la perméabilité des sols, de la recharge des nappes phréatiques et ne doit pas accroître les aléas retrait-gonflement des argiles ainsi que les inondations. La loi Climat et résilience montre bien l'importance de cet enjeu et la nécessité de lutter contre l'artificialisation des sols.

- Le règlement doit être plus restrictif par rapport à l'emprise réelle et à l'imperméabilisation des sols.

Les contradictions avec le PADD

Le PADD indique par rapport à la gestion des eaux pluviales : « *Maîtriser le ruissellement pluvial en intégrant la réflexion du ruissellement en amont de la construction, en privilégiant la récupération et l'infiltration des eaux pluviales et en garantissant des espaces perméables* ».

- Le règlement doit préciser que la structure aérienne ne correspond pas à une emprise au sol à condition que le sol reste naturel en-dessous.

Le PADD indique par rapport à l'insertion paysagère : « *Le règlement et les OAP du PLU permettent d'instaurer des dispositions réglementaires visant à garantir l'intégration des constructions dans les tissus existants et d'assurer leur cohérence avec les enjeux paysagers, patrimoniaux et environnementaux de chaque quartier. Concernant les secteurs d'extension à l'Est du bourg (résidentiel et économique), l'objectif est de travailler la qualité de l'intégration paysagère en lien avec la plaine agricole, tant au niveau des choix architecturaux que des percées visuelles sur la plaine agricole, et de considérer l'impact paysager de ces secteurs depuis les vues hautes du village. Concernant les secteurs d'extension à l'Ouest du bourg l'objectif est de travailler la qualité de l'intégration paysagère en lien avec les espaces naturels et les olivettes à proximité*».

La cartographie des enjeux en p. 23 du PADD indique au niveau de la voie qui traverse le village : « *Parfaire et achever le travail d'amélioration des entrées et de la traversée des villages* ».

- Le fait d'autoriser dans toutes les zones urbaines des structures allant jusqu'à 6 m (hors zones économiques), en plus des logements et d'autoriser leur implantation sans écran végétal par rapport aux voies et emprises publiques aura un impact sur le paysage. Cela entre en contradiction avec le PADD. Une justification plus précise ou une adaptation du document est attendue.

L'article UA8

Le règlement est peu clair pour l'article UA8 (p. 13 du RP) qui va compliquer l'instruction.

- Un schéma intégré au règlement permettrait une meilleure compréhension pour le service instructeur.

Mes services se tiennent à votre disposition pour vous apporter toute l'aide dont vous pourriez avoir besoin dans la mise en œuvre de ces mesures correctives.

Pour le Préfet et par sub-délégation

L'adjointe au Chef de service,



Mme Delphine Luce

