



Commune de **VOLX**  
Département des Alpes-de-Haute-Provence

# PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) Modification n°1

## Réponse aux avis des Personnes Publiques Associées (PPA)



<b>Approbation</b> du Plan Local d'Urbanisme	Délibération du Conseil Municipal en date du 27 mai 2019
<b>Prescription</b> de la modification N°1 du Plan Local d'Urbanisme	Délibération du Conseil Municipal en date du 27 mars 2023
<b>Approbation</b> de la modification N°1 du Plan Local d'Urbanisme	Délibération du Conseil Municipal en date du





## 1. DIRECTION DEPARTEMENTALES DES TERRITOIRES (DDT)

Le Préfet des Alpes-de-Haute-Provence a formulé un courrier en date du 4 juillet 2023 afin de formuler son avis relatif au projet de modification du PLU. Les observations et remarques suivantes ont été formulées :

Extraits de l’avis	Réponse de la commune de VOLX
<p><b>Logements Locatifs Sociaux (LLS) :</b></p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>Cette observation n’appelle pas de réponse de la Municipalité.</p>
<p><b>Logements Locatifs Sociaux (LLS) :</b></p> <p>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 développées individuellement ».</p> <p>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.</p> <p>→ Cette phrase de l’OAP doit être supprimée car elle contredit la volonté de construire les 50 % de LLS dans l’OAP.</p>	<p>Nous comprenons votre inquiétude si jamais une première opération se faisait sans LLS et que la suite du programme ne voyait jamais le jour.</p> <p>Nous allons supprimer la phrase demandée et compléter l’OAP en scindant l’emprise constructible en 2 opérations de taille équivalente.</p> <p>Ainsi plutôt que de demander au global 20 à 30 logements sur le secteur de l’OAP dont 50% de LLS sur le global de l’OAP, nous demanderons 10 à 15 logements sur chacun des 2 secteurs dont un des deux secteurs comptant 100% de LLS. Et nous imposerons un phasage : le premier secteur à urbaniser sera obligatoirement le secteur des LLS, permettant de sécuriser le programme et de s’assurer que la part de LLS sera bien réalisée.</p>

### Plan Local de l'Habitat :

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 rapport de présentation sera complété afin d'évoquer le PLH.

Nous expliquerons dans le rapport de présentation qu'il y a eu une incompréhension entre la commune et la DLVA lors de la rédaction du PLH : les objectifs de réalisations de LLS mentionnés dans le PLH pour la période 2022-2027 (soit 6 ans) correspondent aux LLS projetés pour toute la durée de vie du PLU (12 ans), ainsi exprimé en pourcentage de LLS dans le parc de nouveaux logements les chiffres ne sont pas cohérents.

Notons que la DLVA a mentionné dans son avis que la modification apportée à l'OAP permet la mise en compatibilité du PLU avec le PLH 2022-2027.

### Paysage :

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.**

### HAUTEUR :

La Municipalité accepte de réduire la hauteur maximale des carports photovoltaïques à 5,50m dans toutes les zones concernées par la modification.

Notons qu'aujourd'hui, avec le PLU en vigueur, les carports sont régis au même titre que les autres constructions, avec ainsi une hauteur maximale autorisée de 12m à l'égout en UA, 10m à l'égout en UB, 7m à l'égout en UC, UD.

La présente modification du PLU affiche une règle différente pour les carports, ombrières et pergolas photovoltaïques, avec une hauteur maximale de 6m (que l'on abaissera à 5,50m suite à votre avis). Ainsi la modification du PLU a pour effet de limiter la hauteur de ces installations ; le règlement modifié est donc plus restrictif que le PLU originel.

Concernant l'impact paysager d'un carport de 6m (que l'on abaissera à 5,50m suite à votre avis), son impact est moindre que le bâti autorisé dans les zones résidentielles qui présente des hauteurs supérieures.

#### IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

En effet le recul de 6m peut être contraignant, surtout en centre-ville. Nous allons revoir la rédaction des articles 7 :

- **Articles UA7 et UB7** : la règle générale dans ces zones est d'autoriser les constructions en limite séparative ou en recul de mini 3m ; pour les carports, ombrières et pergolas photovoltaïques nous imposerons le recul de mini 3m (pas de mitoyenneté)
- **Articles UC7, UD7, UF7, 1AUh7** : la phrase ajoutée pour régler les carports, ombrières et pergolas photovoltaïques sera supprimée afin qu'ils bénéficient de la règle générale en vigueur dans la zone
- **Article UE7, UT7, 1AUA7** : nous ne changeons rien

#### IMPLANTATION PAR RAPPORT A LA VOIE

L'implantation en bordure de voie publique permet d'équiper les parkings publics de carports photovoltaïques. Si un recul devait être imposé, les parkings communaux ne pourraient pas prétendre à ce type d'installation, ce qui irait à contre-courant des objectifs actuels de couverture des parkings.

#### IMPLANTATION DANS L'ÉPAISSEUR DU TOIT

L'intégration des structures photovoltaïques dans l'épaisseur de la toiture est une possibilité en effet, mais l'objectif ici est de multiplier les possibilités d'installation afin de favoriser l'utilisation de ces dispositifs photovoltaïques.

<p><b>Risques :</b>          Les toits plats sont autorisés en zone Ua, comme dans les autres zones.</p> <p>→ <b>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</b> (galets roulés de marbre blanc, etc.) ou par de la terre.</p>	<p>La Municipalité ne souhaite pas ajouter de règle en ce sens dans le règlement du PLU mais étudiera cette proposition au cas par cas pour chaque projet avec l’aide de l’architecte conseil du parc.</p>
<p><b>Risques :</b></p> <p>En p. 19 du RP, il est mentionné au sujet des ombrières, pergolas et carports photovoltaïques que « <i>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</i> ».</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>→ <b>Le règlement doit être plus restrictif par rapport à l’emprise réelle et à l’imperméabilisation des sols.</b></p> <p><b>Contradictions avec le PADD :</b></p> <p>Le PADD indique par rapport à la gestion des eaux pluviales : « <i>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</i> ».</p> <p>→ <b>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.</b></p>	<p>La Municipalité accède à cette demande. Il sera ainsi fait une distinction entre :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les carports, ombrières et pergolas photovoltaïques construits sur sol naturel, qui ne créent pas d’emprise au sol ;</li> <li>- Les carports, ombrières et pergolas photovoltaïques réalisés sur sol artificialisé qui génèrent une emprise au sol.</li> </ul>
<p><b>Contradictions avec le PADD :</b></p>	<p>La Municipalité accepte de réduire la hauteur maximale des carports photovoltaïques à 5,50m dans toutes les zones concernées par la modification.</p>

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.**

Notons qu'aujourd'hui, avec le PLU en vigueur, les carports, pergolas et ombrières sont régis au même titre que les autres constructions, avec ainsi une hauteur maximale autorisée de 12m à l'égout en UA, 10m à l'égout en UB, 7m à l'égout en UC, UD.

La présente modification du PLU affiche une règle différente pour les carports, ombrières et pergolas photovoltaïques, avec une hauteur maximale de 6m (que l'on abaissera à 5,50m suite à votre avis). Ainsi la modification du PLU a pour effet de limiter la hauteur de ces installations ; le règlement modifié est donc plus restrictif que le PLU originel.

Concernant l'impact paysager d'un carport de 6m (que l'on abaissera à 5,50m suite à votre avis), son impact est moindre que le bâti autorisé dans les zones résidentielles qui présente des hauteurs supérieures. Le fait de réglementer leur hauteur via cette modification va dans le sens d'une diminution de leur impact paysager et non l'inverse.

La nature des clôtures autorisées reste la même donc l'impact depuis la voie publique ne sera pas dégradé par rapport à la situation actuelle, au contraire puisque la hauteur de ces installations est réduite via la présente modification du PLU.

#### L'article UA8 :

##### 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.**

N'ayant pas compris la nature de cette observation, la Municipalité a questionné la DDT à ce sujet. Par réponse mail en date du 17 juillet, la DDT a répondu que cette observation n'avait pas lieu d'être

## 2. DEPARTEMENT DES ALPES-DE-HAUTE-PROVENCE

Le Département a formulé un courrier en date du 26 juin 2023 afin de formuler son avis relatif au projet de modification du PLU.  
En voici l'extrait :

Cette modification comporte plusieurs volets :

- 1- Adapter les pièces réglementaires du PLU afin de tenir compte du projet de développement de la greffe urbaine qui induit la modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) N°1, la modification de la Servitude de Mixité Sociale (SMS) et la création d'un sous-secteur UAa ;
- 2- Modifier l'emprise de l'emplacement réservé N°1 en supprimant la partie longeant la Zone d'Activité de « La Carrière » ;
- 3- Modifier le règlement concernant la superficie des places de stationnement,
- 4- Apporter une précision aux plans de zonage afin d'afficher la largeur de la bande de recul en bordure de la Rd 4096 ;
- 5- Assouplir les règles de constructibilité pour les installations d'énergies renouvelables ;
- 6- Autoriser les toits plats en zone UA.

Le point N°2 correspond à la modification de l'emplacement réservé N°1 au profit du Département conformément à la délibération N°5-UHR-1 du 21 octobre 2021 et je vous en remercie.

Le point N°4, en lien direct avec la RD4096, dénote de la volonté de la commune de transcrire sur les documents graphiques ce recul. Je n'ai pas d'observations sur les autres modifications apportées qui n'ont pas d'incidence sur le réseau routier départemental.

L'avis du département n'appelle pas de réponse de la Municipalité.

### 3.DLVA

La DLVA a formulé un courrier en date du 9 juin 2023 afin de formuler son avis relatif au projet de modification du PLU.

Les observations et remarques suivantes ont été formulées :

Extraits de l'avis	Réponse de la commune de VOLX
<p>Le projet prévoit la modification de l'OAP n°1 « greffe urbaine » : modification du tracé de la voie, de la composition urbaine ainsi que du nombre de LLS imposés qui passe de 100% à 50%.</p> <p>Ces modifications vont dans le sens de la prescription n°39 relative à la création d'une offre de logements diversifiée afin de répondre aux besoins de l'ensemble des publics.</p> <p>Par ailleurs, la modification apportée à l'OAP précitée permet la mise en compatibilité du PLU avec le PLH 2022-2027.</p>	<p>Cette observation n'appelle pas de réponse de la Municipalité.</p>
<p>La modification porte également sur la suppression d'un emplacement réservé suite à son abandon par le Département ainsi que sur des précisions et ajustements réglementaires (stationnements, autorisation des toits plats en centre ancien et des assouplissements de certaines règles en vue de favoriser l'installation de photovoltaïques en toiture, façades et ombrières)</p> <p>Ces modifications n'appellent pas d'observations particulières de la part de DLVAgglo, et vont dans le sens de la prescription n° 64 visant à favoriser l'implantation du photovoltaïque sur les bâtiments et en zones urbanisées.</p> <p><b>Le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme est compatible avec les objectifs du SCOT de DLVAgglo.</b></p>	<p>Cette observation n'appelle pas de réponse de la Municipalité.</p>

En conclusion, la DLVA propose un avis favorable au projet de modification du PLU de la commune de Volx.

## 4. CHAMBRE DE COMMERCE ET D’INDUSTRIE (CCI)

La CCI a formulé un courrier en date du 7 juillet 2023 afin de formuler son avis relatif au projet de modification du PLU. Cet avis porte sur le contenu de l’OAP n°2 et conclut de la manière suivante :

En conclusion, nous émettons un avis favorable sur votre projet tout en vous demandant de prendre en considération nos remarques formulées à titre amical et constructif.

Nous relevons le bienfondé de votre intention d’accueillir de nouvelles activités économiques sur votre bassin de vie et nous partageons cet objectif avec vous.

Notons que la modification n°1 du PLU n’a apporté aucune modification à l’OAP n°2, c’est l’OAP n°1 qui a été modifiée. Les remarques de la CCI ne sont donc pas prises en compte dans le cadre de cette procédure.

## 5. PARC NATUREL REGIONAL DU LUBERON (PNRL)

Le PNRL a formulé un courrier en date du 26 juillet 2023 afin de formuler son avis relatif au projet de modification du PLU.

La modification apportée à l'OAP « greffe urbaine » fait l'objet de recommandations et de conseils de la part des services du parc :

Extraits de l'avis	Réponse de la commune de VOLX
<p>La suppression du gabarit de l'aire de retournement est pertinente</p>	<p>Cette observation n'appelle pas de réponse de la Municipalité.</p>
<p>La modification d'emplacement de la voirie <sup>2</sup>semble mieux prendre en compte la topographie du site et notamment la présence des murs de soutènement. La volonté de préserver le futur quartier de la circulation est également pertinente. Cependant, il n'est pas précisé comment seront desservies les futures habitations depuis la voirie au Sud. Le risque est ainsi de voir multiplier les accès voitures individuels vers les constructions sans organisation des circulations et des stationnements. </p>	<p>L'objectif est de ne pas multiplier les accès. A part la voie d'accès principale, les autres circulations devraient être réservées aux PMR et aux accès occasionnels pour travaux, déménagement, etc.</p>
<p>Le projet supprime la mention d'une urbanisation « sous forme de maisons de village, maisons en bandes organisées autour d'une rue centrale ». Le projet vise à proposer des formes urbaines plus compactes en suivant les courbes de niveaux ce qui est plus qualitatif. Le projet aurait pu mieux détailler la manière dont vont s'articuler les constructions avec les espaces publics : voiries, espace vert au Sud ce qui aurait pu permettre de dessiner la trame du futur quartier.</p>	<p>L'OAP définit l'agencement suivant :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Constructions sur la partie Nord,</li><li>- Voirie, stationnements et espaces verts sur la partie Sud.</li></ul>

Le Parc a récemment travaillé sur cette question dans un ouvrage intitulé « Demain habiter le Luberon » (en ligne et prochainement envoyé en mairie). Des exemples ou des principes d'aménagement peuvent alimenter les réflexions de la commune en ce sens : <https://www.parcduluberon.fr/nos-actions/transition-energetique/changement-climatique/urbanisme-climat/>

Les services du Parc se tiennent à disposition pour accompagner la commune dans la définition de ce projet d'aménagement.

La Municipalité remercie le Parc pour cette information.

Les autres points de la modification n'appellent pas de remarques supplémentaires.

Les évolutions introduites par cette modification n'affectent ni le projet global du PLU ni sa compatibilité avec les orientations de la Charte du PNRL..