

DEPARTEMENT DES ALPES-DE-HAUTE-PROVENCE (04)

COMMUNE DE VOLONNE (04244)

# MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME



## PIECE I : RAPPORT DE PRESENTATION

PLU initial approuvé le 20/06/2013  
Modification simplifiée n°1 approuvée le  
15/12/2016  
Modification de droit commun n°1 – non aboutie  
Modification de droit commun n°2 – 14/05/2024  
Modification de droit commun n°3 approuvée  
le : 09/07/2025

**Alpicité**  
Urbanisme, Paysage,  
Environnement

SARL Alpicité – avenue de la Clapière,  
1, résidence la Croisée des Chemins  
05200 Embrun  
Tel : 04.92.46.51.80.  
Mail : [contact@alpicite.fr](mailto:contact@alpicite.fr)



# SOMMAIRE

Partie 1 : Objectif de la modification de droit commun n°3 du PLU .....	5
Partie 2 : Justifications .....	9
1. Modifications apportées au règlement graphique .....	11
2. Modifications apportées au règlement écrit.....	17
3. Modifications apportées aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).....	26
4. Modifications apportées aux annexes .....	31



## PARTIE 1 : OBJECTIF DE LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°3 DU PLU



Le PLU de Volonne a été approuvé en date du 20 juin 2013 puis a fait l'objet d'une modification simplifiée approuvée le 15 décembre 2016.

Afin de permettre l'ouverture à l'urbanisation la zone AU de Sainte-Catherine, la modification de droit commun n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Volonne a été prescrite par délibération n° 01/220110 du 10 janvier 2022.

Cette procédure n'a actuellement pas abouti.

La commune a ensuite mené une procédure de modification de droit commun n°2 approuvée le 14 mai 2024, permettant la réalisation d'un projet agro-écotouristique sur le plateau Saint-Antoine.

Aujourd'hui, la commune souhaite de nouveau faire évoluer son PLU au sein d'une modification de droit commun n°3, lancée par arrêté n°114-2024-07-25 du 25 juillet 2024 dont les objectifs sont de :

- Permettre le maintien, la modernisation et la diversification du camping de l'Hippocampe ;
- Compléter ou mettre à jour les annexes du Plan Local d'Urbanisme en intégrant notamment le zonage d'assainissement en cours de révision et les périmètres fixes par les conventions de Projet Urbain Partenarial (PUP) ;
- Créer un emplacement réservé permettant notamment :
  - D'améliorer la sortie des riverains de la voie communale "chemin de la Novieille" sur la Route Départementale n°4 à gestion communale "Route de l'Escale" ;
  - De créer des habitats inclusifs et logements sociaux dans le cadre du programme Village d'Avenir ;
- Traduire réglementairement l'étude d'îlots menée permettant la réalisation d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain (OAPH-RU).

Enfin des erreurs matérielles ou les besoins de mises à jour des annexes du PLU et/ou des mentions du Code de l'Urbanisme, qui pourront apparaître au cours du travail, pourront être corrigés.

Cette modification de droit commun s'inscrit notamment dans le champ d'application des articles L.153-36, et L.153-41 du Code de l'Urbanisme.

#### L.153-36 :

*« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. »*

Ainsi, les dispositions proposées respectent strictement les conditions fixées pour la réalisation d'une modification du document d'urbanisme, à savoir qu'elle ne répond pas aux cas prévus au L 153-31 du code de l'urbanisme :

*« Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :*

*1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables;*

*2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;*

3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.»

L.153-41 :

« Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code. »

Ainsi, les dispositions proposées respectent strictement les conditions fixées pour la réalisation d'une modification de droit commun.

Ces modifications du Plan Local d'Urbanisme ont été soumises à enquête publique par arrêté de Madame Le Maire.

Les projets de modifications sont notifiés avant l'ouverture de l'enquête publique aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

Ce n'est qu'à l'issue de l'enquête publique, après avoir tenu compte du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur que le dossier pourra être approuvé par le Conseil Municipal.

Les pièces du dossier du PLU concernées par la présente modification de droit commun sont les suivantes :

- **Le rapport de présentation** : Le rapport de présentation du PLU opposable est complété avec le rapport de présentation de la modification de droit commun n°3.
- **Le règlement - documents graphiques**
- **Le règlement - document écrit**
- **Les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ;**
- **La liste des prescriptions spéciales ;**
- **Les annexes.**

Conformément à l'article L104-3 du Code de l'Urbanisme, la procédure de modification de droit commun n°3 du PLU de Volonne a fait l'objet d'une demande d'examen au cas par cas auprès de la MRAe. Par avis conforme n°CU-2024-3798 du 20/11/2024, la MRAe n'a pas soumis à évaluation environnementale la présente procédure.

## PARTIE 2 : JUSTIFICATIONS

Dans l'ensemble de la partie suivante :

~~Ce qui est écrit en rouge et barré correspond à ce que la modification de droit commun n°3 propose de supprimer.~~

Ce qui est écrit en noir surligné en jaune correspond à ce que la modification de droit commun n°3 propose de modifier ou d'ajouter.

Ce qui est écrit en vert correspond aux justifications de ces propositions de modifications.



Commune de Volonne (Alpes-de-Haute-Provence)

*Modification de droit commun n°3 du PLU – Rapport de présentation*

---

## 1. MODIFICATIONS APPORTEES AU REGLEMENT GRAPHIQUE

### 1.1. Permettre le maintien, la modernisation et la diversification du camping de l'Hippocampe

La camping Sunélia l'Hippocampe existe depuis de nombreuses années sur Volonne.

La structure dispose aujourd'hui de :

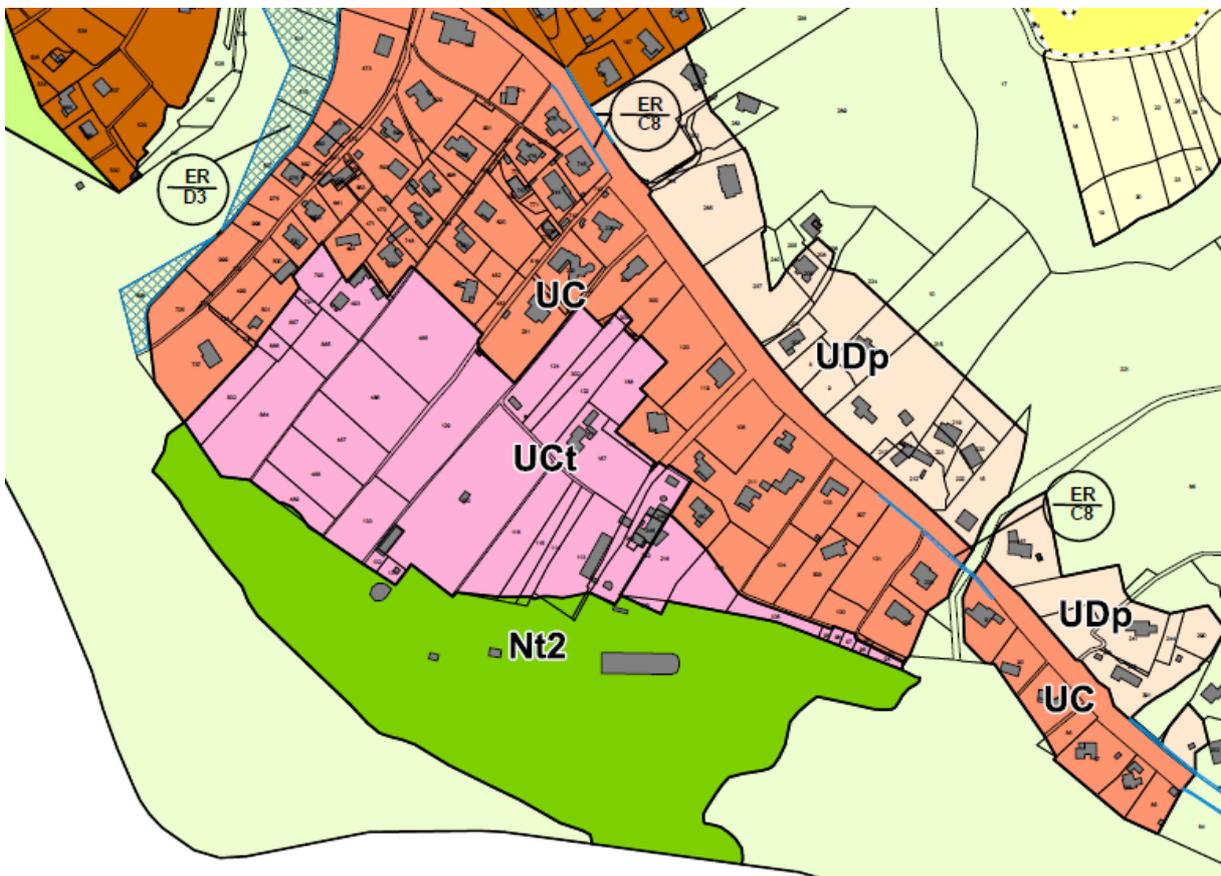
- 243 mobiles homes ;
- 6 Habitations Légères de Loisir (HLL) ;
- 36 tentes aménagées ;
- 107 emplacements de camping ;
- 3 villas locatives.

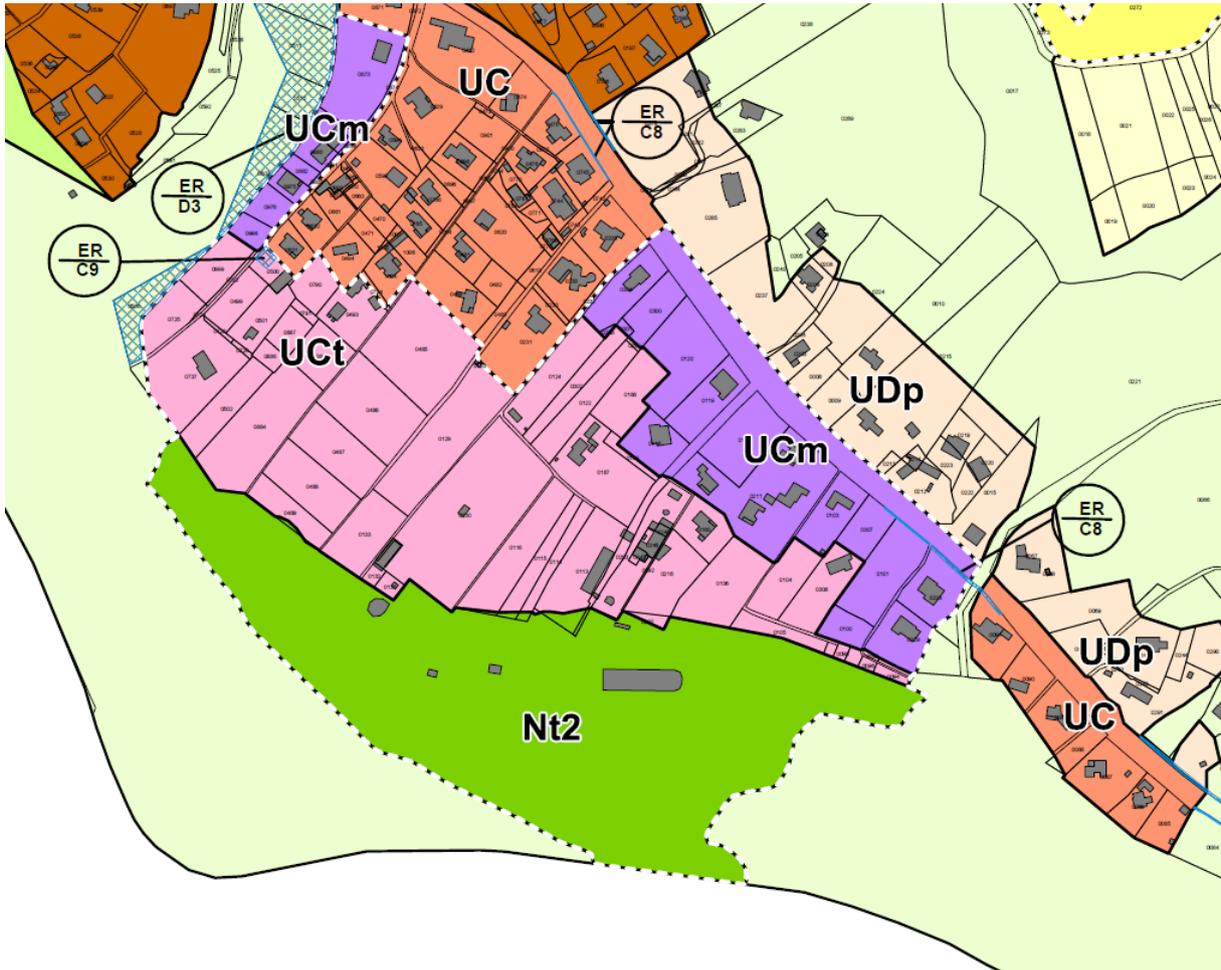
Le propriétaire du camping mène actuellement des acquisitions foncières d'habitations en périphérie du camping. Afin de diversifier l'offre et proposer une montée en gamme des équipements, la commune souhaite permettre au camping de poursuivre son développement de manière maîtrisée.

En cela, une partie de la zone UC est donc reclassée en zone UCt permettant le confortement du camping et en zone UCm permettant la création d'une zone mixte mêlant habitations (logements + hébergement, notamment résidences seniors) et d'hébergements touristiques pouvant mener à la création d'une résidence de tourisme.

Une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) est également créée dont le périmètre est donc reporté sur les plans de zonage.

Zonage PLU actuellement opposable



**Projet de zonage modification de droit commun n°3**


Zones PLU	Surface PLU opposable	Surface projet de modification de droit commun n°3 du PLU	Différence
UCm	-	3,39 ha	+3,39
UCt	5,54 ha	6,87 ha	+ 1,33 ha
UC	34,2 ha	29,48 ha	- 4,72 ha

**1.2. Création d’emplacements réservés**

4 emplacements réservés sont créés afin de :

- Améliorer la sortie des riverains de la voie communale “chemin de la Novieille” sur la Route Départementale n°4 à gestion communale “Route de l’Escale” ;
- Créer des habitats inclusifs et logements sociaux dans le cadre du programme Village d’Avenir ;
- Traduire réglementairement l’étude d’îlots menée permettant la réalisation d’une Opération Programmée d’Amélioration de l’Habitat et de Renouvellement Urbain (OAPH-RU).

La pièce 5.A – Emplacements réservés de la Pièce 5 La liste des prescriptions spéciales a donc été modifiée pour y intégrer ces emplacements réservés.

Projet du tableau des emplacements réservés modification de droit commun n°3

N°	Dénomination	Superficie (en m <sup>2</sup> )	Bénéficiaire
C-2	Aménagement du Carrefour CD4 / Chemin de Sainte Catherine	71	Commune
C-3	Élargissement voie communale (voie centrale - UD2) - Courcousson	283	Commune
C-6	Création parking communal - La Grave	1 000	Commune
C-8	Élargissement de la RD 4 (mise en conformité)	783	Département
C-9	Création d'une aire de retournement	106	Commune

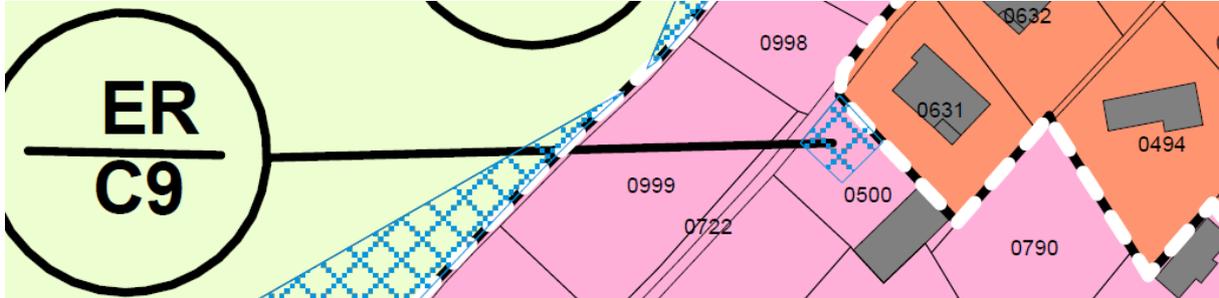
### 5.A.3. LISTE DES EMBLEMENTS RESERVES - LOGEMENTS SOCIAUX/MIXITE SOCIALE

#### LOGEMENTS SOCIAUX / MIXITE SOCIALE

N°	Dénomination	Superficie (en m <sup>2</sup> )	Bénéficiaire
S-1	Création d'un programme de logements dans un objectif de mixité sociale (ainsi que tous les équipements nécessaires) Ilot Central	791	Commune
S-2	Création d'un programme de logements dans un objectif de mixité sociale (ainsi que tous les équipements nécessaires) Habitat participatif	2234	Commune
S-3	Création d'un programme de logements dans un objectif de mixité sociale (ainsi que tous les équipements nécessaires) Ilot Roffrischt	172	Commune

L'emplacement réservé C9 a été créé sur la parcelle AI500 sur environ 106m<sup>2</sup>. Cet emplacement permettra de créer une aire de retournement pour les véhicules empruntant le chemin de la Novieille. L'ER C9 est créé conformément au 1° de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme.

#### Projet de zonage modification de droit commun n°3 – ER C9



Les emplacements réservés S1, S2 et S3 sont créés conformément au 4° de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme.

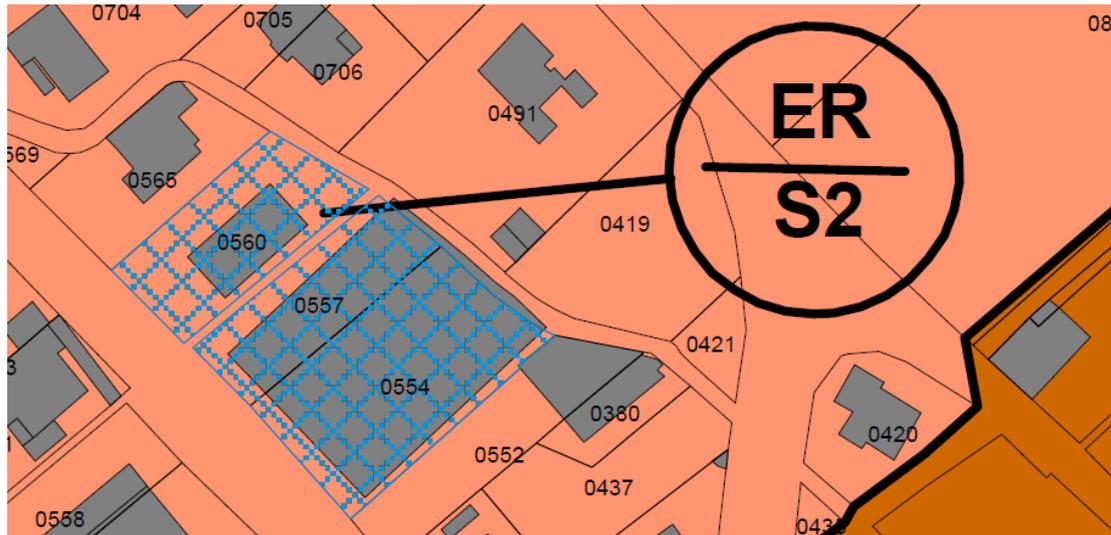
Afin de créer des habitats participatifs et des logements sociaux dans le cadre du programme Village d'Avenir, l'emplacement réservé S2 est créé sur les parcelles AH 560, AH 557 et AH 554 sur une superficie de 2234 m<sup>2</sup>.

Villages d'avenir est un programme destiné à accompagner des communes rurales de moins de 3 500 habitants dans la réalisation de leurs projets de développement. Piloté par l'Agence nationale de la cohésion des territoires (ANCT), le programme Villages d'avenir vise à faciliter le quotidien des élus développeurs de leur commune en les accompagnant dans leurs projets et en les orientant vers les dispositifs et aides existantes de l'État et d'autres partenaires financeurs. Les communes sélectionnées bénéficieront d'un appui dans le cadre du programme pendant 12 à 18 mois.

Volonne est une commune rurale, engagée dans la transition écologique et riche d'un important tissu associatif. La commune souhaite poursuivre son programme d'accompagnement des personnes âgées en leur proposant une offre de logement adaptée à leurs besoins, leur permettant de rester sur la commune même en cas de perte d'autonomie. Aujourd'hui une telle offre n'existant pas sur le territoire, ces personnes sont contraintes de quitter le village pour aller dans des établissements spécialisés aux alentours.

La commune souhaite ainsi réaliser un projet d'habitat inclusif, sur ce foncier jouissant d'un positionnement stratégique pour un tel projet (proximité des transports, du centre de santé, de l'écoquartier...).

#### Projet de zonage modification de droit commun n°3 – ER S2



Enfin, afin de traduire réglementairement l'étude d'îlots menée permettant la réalisation d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain (OAPH-RU), les emplacements réservés S1 et S3 sont créés.

L'ER S1 sur l'îlot central couvre les parcelles AH 114, AH 113, AH 110, AH 111, AH 112, AH 127, AH 126, AH 125, AH 128, AH 133, AH 134, AH 135, AH 476, AH 475 et AH 137 et représente environ 791m<sup>2</sup>.

Cet îlot bénéficie d'un emplacement idéal à proximité de toutes les commodités offertes par le village. Les bâtiments sont en grande majorité à l'état de ruine. La requalification de cet îlot s'inscrit dans la dynamique du secteur avec notamment la requalification du moulin Chedid en stationnement (rue de l'égalité).



Remise en état moyen



Remise en mauvais état



Remise utilisée en logement

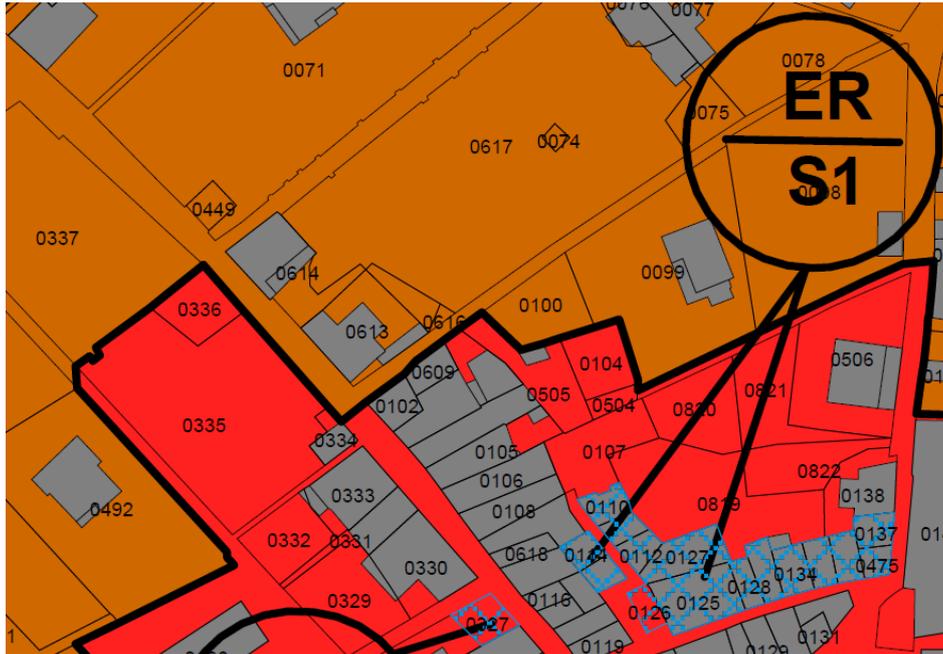


Immeuble de logement vacant

Les objectifs du futur projet d'aménagement sur ce secteur sont :

- 1/ Amélioration du cadre de vie avec élargissement de la voirie afin de permettre la circulation, faciliter l'accès aux futurs bâtiments et améliorer l'éclairage naturel des logements sur rue
- 2/ Démolition des bâtiments très dégradés et vacants
- 3/ Construction de logements en cœur de ville
- 4/ Réhabilitation (selon scénario) des logements vacants dégradés
- 5/ Créer du stationnement proche du cœur de ville

Projet de zonage modification de droit commun n°3 – ER S1



L'ER S3 sur l'îlot Roffrischt couvre les parcelles AI 325, AI 324 et AI 307 et représente environ 172m<sup>2</sup>.

La parcelle AI 307 est composée d'un bâtiment en ruine sur deux niveaux ainsi que d'une cour qui traverse la parcelle du nord au sud. La parcelle AI 324 est en surplomb, elle est également constituée d'une ruine. Les parcelles AI 325 et 324 sont partiellement bâties.

La construction située sur la parcelle 307 est composée d'une partie en pierre d'origine en rez-de-chaussée et d'une dalle en béton en couverture. Cette construction ne peut pas être conservée. Seule une démolition reconstruction peut être envisagée dans un projet de création de logements.

Cependant, ce type de projet devra prendre en compte l'immeuble mitoyen situé sur la parcelle 308 qui sera structurellement impacté en cas de démolition. La ruine située sur la parcelle 324 devra également être démolie dans le cas d'un projet de reconstruction. La reconstruction de ces 2 unités bâties permettra de retrouver la morphologie de l'îlot d'origine et ainsi recomposer la tête d'îlot et surtout sécuriser l'espace public proche.

Sur la parcelle 325 il semble que la construction n'est pas déclarée à la mairie. Dans le futur projet, la régularisation de ce bâtiment est à considérer.



Façade donnant sur la rue



Arrière de la parcelle AI 307

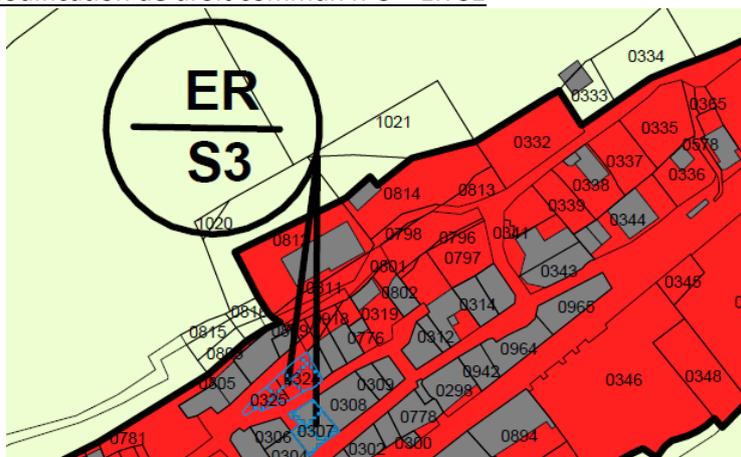


Pignon parcelle AI 325



Parcelle AI 324

### Projet de zonage modification de droit commun n°3 – ER S1



## 2. MODIFICATIONS APORTEES AU REGLEMENT ECRIT

### 2.1. Permettre le maintien, la modernisation et la diversification du camping de l'Hippocampe

Le règlement écrit est modifié uniquement pour répondre à cet objectif.

Le règlement de la zone UCt est ainsi modifié et le règlement de la zone UCm créée est ajouté :

## CHAPITRE III - ZONE UC – ZONE D'HABITATION À DENSITE MOYENNE

### Caractère de la zone

La zone UC correspond à des constructions édifiées en ordre discontinu, sous forme d'habitat pavillonnaire suivant l'éloignement par rapport au centre et majoritairement reliés à l'assainissement collectif. Elle est affectée principalement à l'habitation ainsi qu'aux établissements et services qui en sont le complément habituel.

Elle comprend un sous-secteur UCt, permettant l'implantation d'activités touristiques, sportives et de loisirs et un sous-secteur UCm à vocation mixte (logements, hébergements, locations touristiques, etc...).

## SECTION I

### NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE UC.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

**Sont interdits en UC :**

- L'habitat non pavillonnaire,
- Les bâtiments hôteliers destinés à l'hébergement des clients à vocation touristique. Cette disposition ne s'applique pas en zone UCt.
- Les bâtiments hôteliers destinés à l'hébergement des clients à vocation sanitaire et sociale. Cette disposition ne s'applique pas en zone UCm.
- Les constructions à usage artisanal, agricole, industriel et d'entrepôts de plus de 250 m<sup>2</sup> de la surface de plancher,
- Le stationnement des caravanes isolées, défini aux articles R.443.1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- Les constructions à usage d'habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, les terrains de camping et caravaning. Cette disposition ne s'applique pas en zone UCt.
- Les parcs d'attraction, les dépôts de véhicules définis à l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme,
- Les garages collectifs de caravanes définis à l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme,
- Les affouillements et exhaussements de sol définis à l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme, sauf ceux nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées,
- Les carrières,
- Les activités d'élevage d'animaux.

**ARTICLE UC.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES****Dans le secteur UC, peuvent être autorisées sous conditions :**

- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclarations liées à la vie quotidienne du quartier, à condition qu'elles ne présentent pour le voisinage aucune incommodité ni, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucun risque grave pour les personnes ou pour les biens,
- Les affouillements et les exhaussements du sol indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif,
- Les abris de jardins ne devront pas excéder 6 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre brute et il ne sera admis qu'un seul abri de jardin par unité foncière,
- L'édification de clôtures est soumise à déclaration,
- La hauteur des murs de soutènement destinés au maintien du terrain naturel, lorsqu'ils ne constituent pas tout ou partie d'une clôture, ne pourra être supérieure à 2,50 mètres, étant précisé qu'une distance de 1,50 mètre doit être aménagée entre 2 murs successifs, afin d'y effectuer des plantations. Cette limite ne s'applique pas aux ouvrages d'intérêt public,
- L'édification de clôtures est soumise à déclaration,

- Les aménagements et extensions de bâtiments agricoles existants pour des raisons nécessaires au maintien de l'activité, comme par exemple des mises aux normes techniques,
- Les piscines à condition qu'elles soient liées à une construction à usage d'habitation.

**Dans le secteur UCm, sont autorisées sous condition de respecter les principes de l'orientation d'aménagement et de programmation :**

- Les hébergements hôteliers ;
- Les espaces verts, piscines, aires de jeux et de sports et autres constructions liés à l'activité touristique et de loisirs, les installations ou constructions strictement indispensables à leur gestion et fonctionnement,
- Les aires et constructions à usage de stationnement ouvertes au public,
- Les constructions à usage d'habitation ;
- Les exhaussements et affouillements indispensables à l'implantation des opérations et constructions autorisées dans la zone, exceptés en zone inondable,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif,
- Les abris de jardins ne devront pas excéder 6 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre brute et il ne sera admis qu'un seul abri de jardin par unité foncière,
- L'édification de clôtures est soumise à déclaration,
- La hauteur des murs de soutènement destinés au maintien du terrain naturel, lorsqu'ils ne constituent pas tout ou partie d'une clôture, ne pourra être supérieure à 2,50 mètres, étant précisé qu'une distance de 1,50 mètre doit être aménagée entre 2 murs successifs, afin d'y effectuer des plantations. Cette limite ne s'applique pas aux ouvrages d'intérêt public,
- Les piscines à condition qu'elles soient liées à une construction à usage d'habitation ou touristique.

**Le règlement de la zone UCm créée permet à la fois de maintenir les droits de la zone UC notamment pour les habitations existantes et à la fois de permettre un développement d'activités touristiques.**

**L'ensemble des destinations de constructions autorisées est conditionné au respect de l'orientation d'aménagement et de programmation qui a été créée.**

**Dans le secteur UCt, sont autorisées sous condition de respecter les principes de l'orientation d'aménagement et de programmation :**

- Les Habitations légères de loisirs (Art. R.111-31 et R.111-32 - Code de l'Urbanisme),
- Les Résidences mobiles de loisirs (Art R.111-33 à R.111-36 - Code de l'Urbanisme),
- Les caravanes (Art. R.111-37 à R.111-40 - Code de l'Urbanisme),
- Les campings (Art. R.111-41 à R.111-43 - Code de l'Urbanisme),
- Les bâtiments hôteliers destinés à l'hébergement des clients à vocation touristique (hors accueil d'hébergement de type sanitaire et social) ;

- Les espaces verts, piscines, aires de jeux et de sports et autres constructions liés à l'activité touristique et de loisirs, les installations ou constructions strictement indispensables à leur gestion et fonctionnement,
- Les aires et constructions à usage de stationnement ouvertes au public,
- Les exhaussements et affouillements indispensables à l'implantation des opérations et constructions autorisées dans la zone, exceptés en zone inondable,
- Les constructions, installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (bassin d'orage, assainissement, eau potable, électricité, gaz, télécommunications, ...) pour lesquels les règles des articles 5 et 8 à 14 du présent règlement ne s'appliquent pas, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère et environnementale.

**Les destinations autorisées dans la zone UCt sont inchangées, elles ont seulement été conditionnées au respect de l'orientation d'aménagement et de programmation qui a été créée.**

~~L'ensemble de la surface plancher autorisée en UC et UCt est majoré de 10 % pour les constructions à usage d'habitation remplissant les critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable, au sens de l'article L.128-1 du Code de l'Urbanisme.~~

**Cette règle a été supprimée pour gagner en lisibilité sur le règlement, les COS n'étant plus applicables.**

## SECTION II

### CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE UC.3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

Les caractéristiques des accès et des voies privées doivent être adaptées à l'opération et satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Les accès aux constructions et installations doivent être aménagés de telle façon que le stationnement des véhicules avant l'entrée dans les propriétés s'effectue hors du domaine public. L'ouverture des portails doit s'effectuer à l'intérieur des propriétés.

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.

Les maillages entre les espaces devront être recherchés afin de permettre aux piétons de rejoindre aisément les équipements publics existants.

Peuvent être interdits les accès publics ou privés sur la voie publique susceptibles de présenter un risque pour la sécurité des usagers. Il s'agit par exemple de carrefours, des virages avec manque de visibilité et de la déclivité trop importante de ces accès, etc.

Tout accès direct à des constructions ou installations nouvelles est interdit sur la RD4 et RD404, s'il existe une autre possibilité correcte d'accès.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale par une place de retournement ou par un dispositif permettant une seule manœuvre en marche arrière (dispositif en T ou Y).

#### **ARTICLE UC.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Les dispositions de l'article 9 du Titre 1 du présent règlement s'appliquent en zones UC et UCt.

#### **ARTICLE UC.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Les surfaces des terrains devront être suffisantes pour assurer l'épandage des eaux usées conformément à la réglementation en vigueur pour les terrains non desservis par le réseau collectif d'assainissement.

Ces minima ne s'appliquent pas en cas d'extension de constructions existantes, ni en cas de reconstruction suite à un sinistre sur la construction existante.

#### **ARTICLE UC.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

A défaut d'indication au plan, les constructions doivent être implantées en respectant les dispositions suivantes :

- RD 404 : 10,00 m de l'axe de la voie pour les habitations sous réserve d'isolation phonique intégrée aux habitations et 10,00 m de l'axe de la voie pour les autres constructions.
- Les constructions doivent être implantées à une distance de 4,00 mètres au moins de l'alignement des emprises publiques ou de l'emprise des voies privées. La distance est réduite à 3,00 mètres dans le cas des piscines.

Ces dispositions ne s'appliquent aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait.

L'implantation des locaux de collecte des déchets ménagers n'est pas réglementée.

L'implantation des constructions tiendra compte dans la mesure du possible des contraintes climatiques (vent, soleil, écoulement des eaux pluviales).

#### **ARTICLE UC.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

En zone UC, les bâtiments doivent s'implanter soit sur la limite séparative, soit à une distance minimale au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesuré à l'égout de toit, sans être inférieure à 4,00 mètres.

En zone UCt, si le terrain d'implantation de la construction jouxte des zones à usage principal d'habitation, les bâtiments doivent s'implanter à une distance minimale au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesuré à l'égout de toit, sans être inférieure à 4,00 mètres.

Les piscines doivent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à 3,00 mètres. Pour les piscines, pataugeoires ou toboggans devant recevoir du public, un recul suffisant doit être prévu permettant de limiter les impacts visuels et auditifs. La mise en place de dispositifs antibruit pourra être exigée.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif peuvent s'implanter en limite ou à une distance minimale de 0,50 mètres.

## **ARTICLE UC.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les bâtiments non contigus doivent s'implanter à une distance minimale au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesuré à l'égout de toit, sans être inférieure à 4,00 mètres.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif peuvent s'implanter en limite ou en retrait.

Les annexes des constructions principales, les garages et les abris voitures, seront soit accolées au volume des constructions principales, soit implantées à un recul d'au moins 2,00 mètres des autres bâtiments, avec la réalisation d'une liaison mécanique.

## **ARTICLE UC.9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

## **ARTICLE UC.10 – HAUTEUR**

(Cf. Définitions en annexe au présent règlement).

### **En zone UC :**

La hauteur des constructions à l'égout de la toiture est limitée à :

- 6,00 m pour les constructions individuelles à usage d'habitation,

### **En zones UCm et UCt :**

La hauteur des constructions à l'égout de la toiture est limitée à (sauf mentions plus ou moins restrictives précisées dans l'orientation d'aménagement et de programmation) :

- 9,00 m pour les constructions et installations ~~à usage de bâtiments hôteliers en UCt.~~
- En cas de changement de destination ou d'opérations de démolition/reconstruction, la hauteur des bâtiments existants au moment de l'approbation de la modification de droit commun n°3 pourront être maintenues.

**La hauteur maximale en zones UC reste inchangée. En UCt et UCm, la hauteur maximale de 9m a été fixée à l'égout et s'applique à l'ensemble des constructions et installations autorisées sur la zone (et pas uniquement aux bâtiments hôteliers comme c'était le cas en zone UCt). Les paragraphes sont réorganisés pour être plus lisibles.**

**Il est également précisé que des hauteurs maximales différentes ont pu être réglementées ponctuellement dans l'OAP. De même, il a été précisé que pour des changements de destination, la hauteur actuelle du bâtiment pouvait être maintenue.**

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements ponctuels de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Les éléments techniques tels que les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (capteurs solaires...) ne sont pas pris en compte dans le calcul des hauteurs sous réserve des dispositions de l'article UC.11.

La hauteur des constructions annexes, des garages et abri voiture implanté entre la limite séparative et le retrait de 5,00 m ne pourra excéder 2,50 mètres à l'égout du toit.

## **ARTICLE UC.11 - ASPECT EXTERIEUR**

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Sont interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région et tout élément architectural dévié de sa fonction (tours, pigeonniers...).

Les caractères dominants obligatoires de la construction sont les suivants :

### **1 - Volumes**

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels et avec la conservation des perspectives monumentales.

### **2 - Toitures**

Les toitures en terrasse sont admises à la condition d'être traitées architecturalement ou plantées d'essences locales sur une épaisseur minimum de 0,40 mètre de terre végétale.

### **3 - Façades**

Les portes des coffrets techniques seront en harmonie avec les façades. Les goulottes, coffrets plastiques sont interdits en façade (sauf ceux d'EDF).

Les climatiseurs et paraboles en façade principale et sur rue sont interdits.

La pose de système de climatisation est autorisée sous la condition qu'il fasse l'objet d'une mise en discrétion.

Les couvertures pourront être réalisées en tuiles rondes ou similaires.

### **4 - Les clôtures**

*Les dispositions de l'article 14 du Titre 1 du présent règlement s'appliquent.*

### **5 - Terrassements**

Les terrassements nécessités par la construction sont interdits s'ils donnent lieu à des exhaussements ou affouillements trop importants par rapport au sol naturel à l'extérieur de l'emprise de la construction. La composition des volumes et des accès seront dictés par la topographie du terrain.

Le profil du terrain naturel sera rétabli après travaux.

### **6 - Annexes aux constructions**

La conception des abris de jardins de 9 m<sup>2</sup> de surface de plancher maximum devra s'inspirer de plusieurs modèles :

- En maçonnerie traditionnelle de pierres sèches, ils seront alors couverts en tuiles en terre cuite,
- En parpaings enduits en harmonie avec la construction principale et recouvert de tuiles en terre cuite,
- En construction en bois : on utilisera alors des techniques de bardage en planches larges devant être peintes ou teintées de couleurs sombres.

### **7 - Démarche de qualité environnementale et durable**

Les capteurs solaires photovoltaïques et thermiques sont autorisés, intégrés à la toiture ou avec une surélévation maximale de 0,10 mètre, et s'ils sont implantés de façon homogène. Une telle installation est soumise à déclaration.

Les dispositions du présent article pourront ne pas être imposées dans le cas d'un projet de qualité architecturale ou innovant, particulièrement bien intégré dans son environnement.

## **ARTICLE UC.12 - STATIONNEMENT**

*Les dispositions de l'article 15 du Titre 1 du présent règlement s'appliquent.*

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

Les besoins minimum à prendre en compte sont les suivants :

### Construction à usage d'habitation :

Création de 2 places de stationnement par logement (garage ou aire aménagée).

Les opérations d'ensemble devront comporter, en plus, des stationnements collectifs à raison de 0,5 place par logement.

### Constructions à usage de bureau :

Création d'1 place de stationnement par 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### Constructions à usage commercial et artisanal :

Création d'1 place par 25 m<sup>2</sup> de surface de vente pour les commerces de plus de 200 m<sup>2</sup> de surface de vente.

### En UCt, pour les terrains de camping :

Le stationnement des véhicules destinés aux clients, visiteurs et personnels du terrain de camping devra répondre aux besoins correspondant à la capacité d'accueil et au classement (selon l'Arrêté du 6 juillet 2010 fixant les normes et la procédure de classement), et se fera sur la propriété.

### En UCm et UCt pour un hébergement hôtelier (autre que les terrains de camping) :

- Moins de 100 chambres : création d'une aire pour 80 m<sup>2</sup> de surface plancher
- Plus de 100 chambres : création d'une aire par 120 m<sup>2</sup> de surface plancher et d'une aire dépose-minute pouvant accueillir au moins deux voitures ou un car.

**Ou**

- la création d'une aire par tranche de 4 lits créés

**Un ratio a été ajouté dans le cadre de création de lits permettant ainsi d'avoir une offre de stationnements adaptées aux futurs projets.**

### Autres établissements :

Une étude spécifique selon la nature et la fréquentation de l'établissement sera soumise à l'autorité compétente.

Toute opération d'habitat collectif, d'individuels groupés, d'activités ou d'équipements devra prévoir les places nécessaires au stationnement des cycles en général et des vélos en particulier dans une proportion correspondant à au moins 10 % des surfaces consacrées au stationnement automobile qui intégrera les aires réservées aux PMR selon

les normes en vigueur.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules individuels, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des véhicules de service et de sécurité nécessaires à l'activité de ces établissements.

### **ARTICLE UC.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les constructions, voies d'accès et toutes utilisations du sol doivent être implantées de manière à préserver les plantations existantes. Dans la mesure où l'abattage d'arbres s'avérerait indispensable, ces derniers devront être soit transplantés, soit remplacés.

Les espaces libres de toutes constructions doivent être traités et plantés avec des essences végétales régionales, non invasives (risque d'atteinte à la santé et à l'environnement).

Les espaces verts collectifs doivent couvrir au moins 10% de la superficie du terrain pour toute opération de construction.

Les aires de stationnements à l'air libre doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement.

## **SECTION III**

### **POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UC.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

~~En zone UC et en UCt, le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,45.~~

#### **En zone UC :**

Lorsque la surface de plancher prévue est au moins égale à 400 m<sup>2</sup>, au moins 25 % de la surface de plancher autorisée à vocation d'habitat doit être destinée à la création de logements locatifs sociaux.

~~Le COS est majoré de 20 % pour la partie des constructions ayant la destination de logements locatifs sociaux.~~

~~Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, aux bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers, ni aux équipements d'infrastructure.~~

**Les COS ont été supprimées avec la loi ALUR.**

**L'obligation de créer des LLS pour les habitats avec une surface de plancher au moins égale à 400m<sup>2</sup> en zone UCt est également supprimée car même si la zone garde une vocation mixte, celle-ci est majoritairement à vocation touristique et n'est pas destinée à accueillir des logements sociaux.**

### 3. MODIFICATIONS APPORTEES AUX ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « Camping et diversification touristique » est créée. Elle permet de répondre aux objectifs de la modification de droit commun n°3 suivants :

- Permettre le maintien, la modernisation et la diversification du camping de l'Hippocampe ;
- Améliorer la sortie des riverains de la voie communale "chemin de la Novieille" sur la Route Départementale n°4 à gestion communale "Route de l'Escale".

L'OAP créée est la suivante :

#### Contexte et objectifs

Le camping actuel Sunélia l'Hippocampe est situé le long de la Route de l'Escale, D4, à l'entrée Sud-Est de Volonne.

Le périmètre de l'OAP, couvre l'actuel camping ainsi que les futures extensions permettant le réaménagement du site, couvrant ainsi près de 15,2 ha.

Ces orientations d'aménagement doivent permettre de **structurer l'évolution du camping**. Elles couvrent les zones UCt et Nt2.

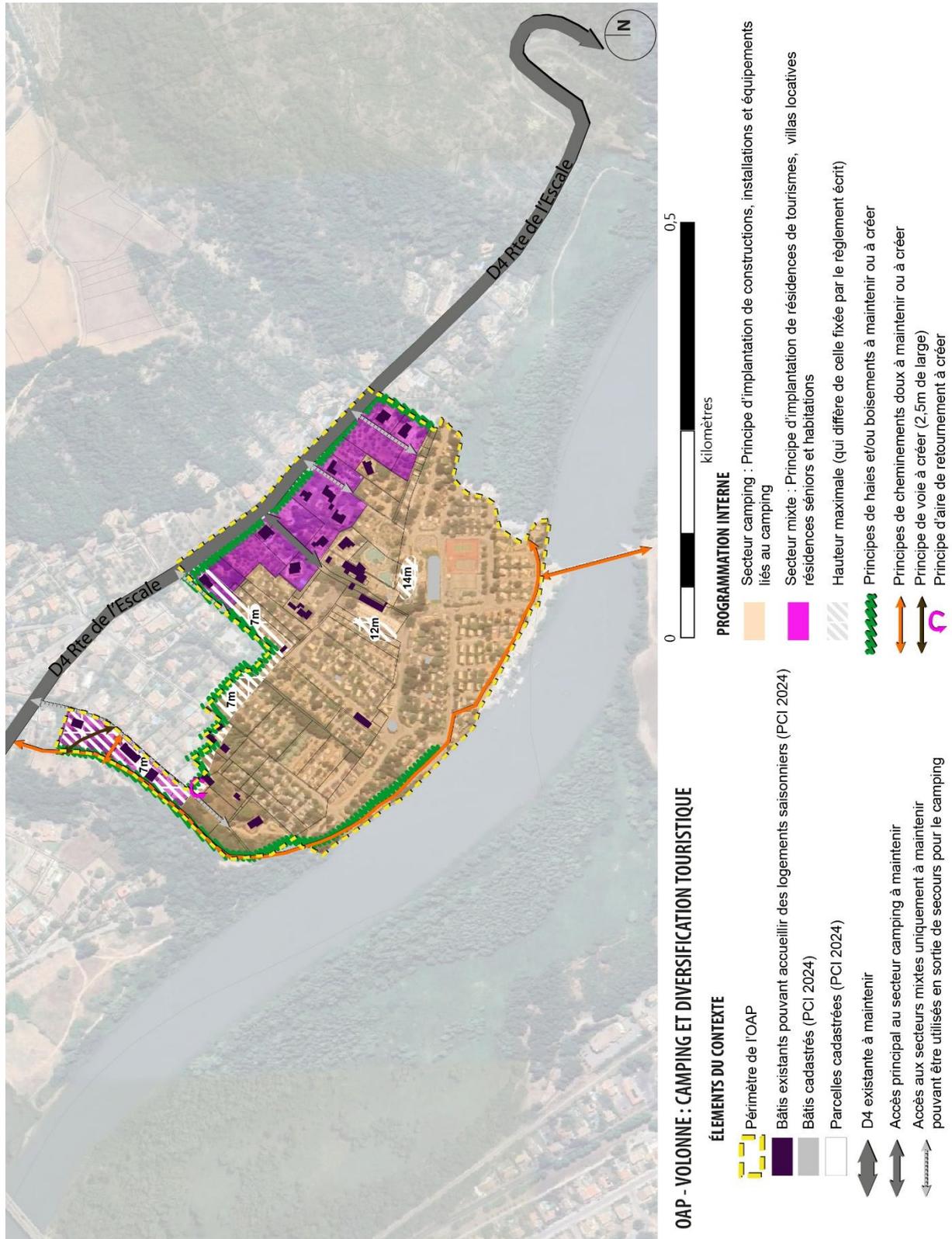
Les orientations d'aménagement ont pour objectif de :

- Définir des principes d'implantation des différents espaces du camping et hébergements touristiques futurs ;
- Venir compléter le règlement écrit concernant les hauteurs maximales autorisées ;
- Limiter le nombre de lits autorisés ;
- Renforcer les liaisons piétonnes et aménagements paysagers.

L'OAP couvre la totalité du camping existant (en zone naturelle et urbaine) ainsi que l'extension prévue destinée à la diversification de l'activité.

Les objectifs de l'OAP sont clairement définis.

#### Éléments de programmation



Le schéma de principe a pour but de localiser les différents principes d'implantations des constructions et installations en fonction du secteur : secteur de camping ou secteur mixte.

Il permet également de localiser les secteurs dans lesquels la hauteur maximale diffère de celle qui est inscrite dans le règlement écrit.

## Programmation

Le développement souhaité sur le camping prévoit de stabiliser la capacité actuelle d'accueil des touristes et de proposer aux vacanciers des hébergements installés sur des superficies, plus grandes que les superficies actuelles.

Le réaménagement du camping ne devra pas dépasser à l'échelle de la zone plus de 1766 lits (hors logements destinés aux travailleurs saisonniers) répartis comme suit :

- 1716 lits au maximum sur le secteur camping correspondant à des emplacements de campings ou Parc Résidentiel de Loisir ;
- 50 lits et/ou habitations au maximum sur les secteurs mixtes correspondant à des résidences de tourisme/résidences séniors, villas locatives et habitations.

Les logements destinés aux saisonniers et personnels travaillant sur le camping sont limités à 100 à l'échelle de la zone et se réaliseront uniquement dans les constructions existantes au moment de l'approbation de la modification de droit commun n°3 du PLU identifiés sur le schéma de principe.

La commune a souhaité ici limiter le nombre de lits à l'échelle de la zone afin de ne pas surcharger la station d'épuration (STEP) et avoir une bonne qualité paysagère notamment en limite de la D4.

Le camping a reçu en 1992 l'autorisation de la commune pour se raccorder à la STEP communale. En 2015 le camping comptabilisait 1873 lits. Aujourd'hui certains ont été supprimés et seront remplacés par des hébergements différents permettant de diversifier l'offre.

Ainsi à l'échelle de la zone, hébergements touristiques et habitations, ne pourront pas dépasser 1766 lits ce qui correspond à 100 lits de moins que ce que traite la STEP en 2015.

Les logements saisonniers quant à eux, seront créés sur les bâtiments existants, correspondant la plupart du temps à des habitations acquises par le camping dans le but de loger son personnel. Il n'y aura donc pas d'augmentation des effluents à traiter ici car les habitations existantes étaient déjà raccordées à la STEP.

Le site comprend deux types d'espaces matérialisés sur le schéma de principe :

- Le secteur dédié au camping regroupant l'ensemble des constructions, installations et équipements liés (restauration, piscine, tobogan, espace bien-être, salle de spectacle, salle de séminaires, etc....) pouvant également accueillir des logements saisonniers ;
- Le secteur mixte dédié aux résidences de tourisme, résidences séniors, les villas locatives pouvant également accueillir des logements saisonniers et des habitations (HLL interdits) ;

Deux secteurs sont délimités permettant de séparer le camping du secteur mixte offrant une diversification touristique situé en limite des zones urbaines voisines.

## Implantation :

Les retraits vis-à-vis des voies et emprises publiques sont à respecter conformément au règlement de la zone. Par rapport à la RD4, se référer au règlement départemental de voirie.

**Il s'agit ici de rappeler que le règlement propose à chaque zone s'applique et que vis-à-vis de la D4 c'est le règlement départemental de voirie qui s'applique.**

### **Hauteur**

L'OAP vient compléter le règlement notamment concernant les hauteurs maximales autorisées.

Dans les secteurs tramés au schéma de principe, les hauteurs maximales fixées concernent les éléments suivants :

- En lisière de la zone UC existante, (sur une bande de 10mètres) les constructions, installations et équipements sont limités à 7 mètres à l'égout du toit, afin de ne pas nuire aux habitations voisines existantes ;
- Au centre de la zone, la hauteur maximale pourra ponctuellement dépasser les 9 mètres autorisés. La salle de spectacle et le toboggan pourront respectivement être limités à 12 mètres et 14 mètres à l'égout du toit.

La commune a souhaité via l'OAP autoriser des hauteurs maximales différentes du règlement écrit de manière ponctuelle.

Il s'agit pour les secteurs en limite de la zone UC d'avoir une hauteur plus faible afin que les futures constructions ne nuisent pas aux habitations voisines.

Ensuite, pour certains équipements et installations du camping, il s'est avéré que la hauteur maximale de 9 mètres dans le règlement ne permettait pas de créer une salle de spectacle adaptée et le toboggan. Ainsi la hauteur a été augmentée pour ces éléments.

### **Accessibilité et cheminements**

Les accès et voies routières identifiées au sein de la zone sont à préserver et devront rester ouverts à la circulation.

L'accès au secteur camping se réalisera uniquement par la voie centrale matérialisée au schéma de principe, reliée à la D4.

Les voies destinées à accéder aux secteurs mixtes pourront servir au camping, uniquement en sorties de secours.

Les cheminements doux identifiés seront à maintenir et pourront être aménagés. De nouveaux cheminements pourront également être créés.

Concernant le chemin de la Novieille, :

- Une aire de retournement est à créer sur l'emplacement réservé à cet effet ;
- Un cheminement piéton devra être créé par le camping avec aménagements inclus (marches, etc...) ;
- Une route d'une largeur minimale de 2,5m devra être créée par le camping pour améliorer l'accessibilité du chemin.

L'OAP permet de localiser les différents accès à préserver et de préciser leur usage. Ainsi seul l'accès central principal, la rue de la Durance, sera utilisé pour accéder et sortir du camping.

Les autres accès permettront d'accéder aux autres secteurs et pourront être utilisés par les usagers du camping, uniquement en cas de sortie d'urgence.

Les cheminements doux sont également matérialisés (à maintenir et/ou à créer).

Enfin chemin de la Novieille, des aménagements seront nécessaires notamment la création d'une aire de retournement et une route supplémentaire, permettant d'améliorer la circulation par cette voie.

### Stationnement

L'ensemble des places de stationnement devra être réalisé avec des matériaux et revêtements perméables de type stabilisé, nids d'abeille, etc...

Ces dispositions s'appliquent à toute nouvelle place de stationnement créée.

Consciente des problématiques actuelles liées aux ruissellements, risque d'inondation et à l'imperméabilisation des sols, la commune souhaite imposer l'utilisation de matériaux perméables pour les stationnements.

### Accélération ENR

Le secteur a été classé en Zone d'Accélération de la production d'Energies Renouvelables (ZAER).

### Espaces végétalisés

Les espaces végétalisés identifiés sont à préserver ou à créer sous forme de haies et/ou de boisements, composés d'arbres de hautes tiges d'essences locales non allergisantes.

La végétation existante le long des berges devra être maintenue autant que possible.

Les espaces végétalisés qui seront à créer, permettront de créer une coupure végétale en périphérie de la zone permettant de la masquer. Cela permettra notamment de limiter les nuisances vis-à-vis de la zone UC voisine et également vis-à-vis de la D4.

### Risques naturels

Les prescriptions liées à la présence des risques naturels sont à respecter (se référer au PPRn annexé au PLU).

Il s'agit ici de rappeler que le PPRn doit être appliqué.

### Equipements/Installations

**Eau potable** : Le remplissage des bassins de piscines et l'arrosage des espaces verts seront assurés par le puits existant.

L'eau potable raccordée au réseau communal devra avoir uniquement un usage domestique.

**Assainissement** : La zone est desservie par l'assainissement collectif. Le réaménagement de la zone devra permettre une stabilité des rejets des eaux et être conforme au nombre de lits autorisés lors de la création de la station d'épuration.

Les autorisations d'urbanisme au sein de la zone, ne pourront être délivrées que sous réserve de la suffisance de la ressource et de la capacité des réseaux.

Comme indiqué plus haut, le but du réaménagement de la zone permettra de diminuer le nombre d'effluents traités par la STEP.

**NB** : Pour l'ensemble de ces raccordements et installations, les services compétents devront être consultés.

Ce rappel permettra aux pétitionnaires de se tourner vers les services compétents pour être conformes dans les raccordements et installations qui seront demandées.

#### 4. MODIFICATIONS APPORTEES AUX ANNEXES

Les annexes modifiées ou créées permettent de répondre à l'objectif suivant de la modification de droit commun : « Compléter ou mettre à jour les annexes du Plan Local d'Urbanisme en intégrant notamment le zonage d'assainissement en cours de révision et les périmètres fixes par les conventions de Projet Urbain Partenarial (PUP) ».

Ces éléments sont listés aux articles R151-52 et R151-53 du Code de l'Urbanisme et doivent donc être annexés au PLU.

Le zonage d'assainissement réalisé par Provence Alpes Agglomération (PAA) approuvé a été annexé au PLU.

L'ancien zonage est donc supprimé.

Concernant le Projet Urbain Partenarial (PUP), ce dernier établi par délibération ne correspond pas à ce qu'autorise le code de l'urbanisme. La commune a donc annulé cette délibération.

Ce document n'a donc pas à être annexé au PLU, ce point a été retiré de la modification de droit commun n°3.

#### 5. INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

Les incidences du projet sur l'environnement de la présente modification de droit commun n°3 ont été qualifiés de faibles voire nulles dans l'auto-évaluation qui a été réalisée dans la demande d'examen au cas par cas auprès de la Mission régionale d'Autorité environnementale (MRAe).

En effet, conformément à l'article L104-3 du Code de l'Urbanisme, la procédure de modification de droit commun n°3 du PLU de Volonne a fait l'objet d'une demande d'examen au cas par cas auprès de la MRAe. Par avis conforme n°CU-2024-3798 du 20/11/2024, la MRAe n'a pas soumis à évaluation environnementale la présente procédure.