

REÇU EN PREFECTURE

le 29/11/2022

Application agréée E-legalite.com

21_RP-004-210402426-20221128-D2022281102

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

COMMUNE DE VILLENEUVE

MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°6 DU PLAN LOCAL D'URBANISME



4. REGLEMENT ECRIT

PLU approuvé le 13 novembre 2006

Modification de droit commun n°6 du PLU
approuvée le : 28/11/2022

Le Maire,

Serge FAUDRIN



Alpicité
Urbanisme, Paysage,
Environnement

REÇU EN PREFECTURE

le 29/11/2022

Application agréée E-legalite.com

21_RP-004-210402426-20221128-D2022281102

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de Villeneuve (Alpes de Haute Provence)

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

1 - Les dispositions du présent règlement se substituent à celles du Règlement National de l'Urbanisme (article R.111-1 à R.111-24 du Code de l'Urbanisme) à l'exception des articles :

- R. 111-2 : salubrité et sécurité publique ;
- R. 111-3 : risques naturels ;
- R. 111-3-2 : conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique ;
- R. 111-4 : desserte (sécurité des usagers, accès, stationnement) ;
- R. 111-14-2 : respect des préoccupations d'environnement ;
- R. 111-15 : respect de l'action d'aménagement du territoire ;
- R. 111-21 : respect du patrimoine urbain, naturel et historique.

Elles s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques concernant notamment :

- **les servitudes d'utilité publique** affectant l'occupation ou l'utilisation du sol, lesquelles sont reportées sur les plans ci-joints et dont les effets sont définis à l'article L.126-1 du Code de l'Urbanisme et précisés sur la liste des servitudes ci-annexée ;
- **le Code de la Construction et de l'Habitation ;**
- **les droits des tiers en application du Code Civil ;**
- **la protection des zones boisées** en application du Code Forestier réglementant les défrichements.

Toutes les constructions et autres occupations du sol restent soumises à l'ensemble des législations générales en vigueur, notamment en matière d'hygiène et de sécurité.

2 - Les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement cesseront automatiquement de s'appliquer au terme d'un délai de dix ans à compter de la date de l'autorisation de lotir, à moins qu'une majorité de colotis en ait demandé le maintien et que l'autorité compétente ait statué dans le même sens (cf. articles L.315-2-1 à L.315-3 du Code de l'Urbanisme). Les lotissements de moins de dix ans à la date d'arrêté du présent PLU, sont listés et indiqués sur le plan des lotissements annexés au règlement.

3 - L'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme, définissant les contraintes résultant de la présence d'un espace boisé classé, demeure applicable au territoire communal.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles et forestières.

A) Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement sont :

- **La zone U1** correspondant au centre ancien.
Elle comprend :
 - **le secteur U1a** correspondant au centre ancien caractérisé par une construction en ordre continu et en alignement sur voies ;
 - **le secteur U1b** correspondant à l'extension immédiate le long du chemin neuf (départementale 216) caractérisée par une construction en ordre discontinu.

- **La zone U2** correspondant à l'extension urbaine de densité moyenne.
Elle comprend :
 - **le secteur U2a** correspondant aux secteurs urbanisés entre le canal de Manosque et la RD 4096 ;
 - **le secteur U2apm** correspondant au secteur de la Ricaude.
 - **le secteur U2b** correspondant à l'urbanisation sur la Terrasse du Thor entre la RD 4096 et le chemin de fer ;
 - **le secteur U2c** correspondant au secteur de la Tuilisse où le stationnement de caravanes sera admis.

- **La zone U3** correspondant à l'extension urbaine peu dense sur les reliefs au-dessus du canal de Manosque dont l'impact visuel est sensible.
Elle comprend :
 - **le secteur U3a** correspondant aux secteurs les plus sensibles avec Le Cadé, St Jean et le Para et le Trécol ;
 - **le secteur U3b** correspondant aux quartiers de la Burlière et du Pigeonnier de l'Ange, situés sur les bas versants.

- **La zone U4** correspondant à la zone réservée aux activités.
Elle comprend :
 - **le secteur U4a** correspondant à la zone artisanale de « La Tranche » et des « Plaines du Logisson » ;
 - **le secteur U4b** correspondant aux activités d'EDF.

- **La zone U5** correspondant à la zone d'équipement de superstructures publiques à vocation sportive, de loisirs ou scolaire.

B) Les zones à urbaniser non ou insuffisamment équipées auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement sont :

- **La zone AU1** est une zone réservée à l'urbanisation future actuellement non-équipée pouvant être urbanisée sous forme d'opérations d'ensemble.
Elle comprend :
 - le secteur AU1a à vocation d'habitat ;
 - le secteur AU1b à vocation principale d'activités économiques commerciales, artisanales et industrielles.

- **La zone AU2** est une zone réservée à l'urbanisation future actuellement non-équipée. Elle pourra être urbanisée à l'occasion soit d'une ZAC soit d'une révision ou d'une modification du PLU.

Elle comprend :

- le secteur AU2b réservé aux équipements publics de superstructure.
- le secteur AU2c à vocation essentielle d'habitat collectif et individuel groupé, de services, d'activités commerciales ainsi que d'équipements publics.

C) La zone agricole à laquelle s'appliquent les dispositions du titre IV du présent règlement est :

La zone A est une zone réservée à l'exercice des activités agricoles.

Elle comprend :

- le secteur Aa correspondant à des espaces d'intérêt paysager important,
- le secteur Ab correspondant à la plaine agricole de la Durance
- le secteur Ac correspondant à une partie de la plaine agricole où les carrières et gravières sont autorisées.
- le secteur Ad correspondant à une enclave agricole située dans le massif du Luberon.

Le sous-secteur Ai est soumis au risque d'inondation liée aux débordements du Largue et de la Durance.

D) Les zones naturelles et forestières auxquelles s'appliquent :

- **La zone N1** est une zone protégée en raison de la présence importante de boisements, de la qualité du paysage, et de la qualité des milieux naturels.
Le sous-secteur N1i est soumis au risque inondation liée aux débordements des rivières du Largue, du Lauzon et de la Durance.

- **La zone N2** est une zone protégée en raison de boisements, de la qualité des espaces naturels et agricoles et du paysage dans laquelle des extensions et installations peuvent être admises dans des secteurs limités et dans une très faible densité.

Elle comprend :

- le secteur N2a correspondant au lieu-dit du Bois d'Asson et permettant l'agrandissement des constructions existantes à usage d'habitation
- le secteur N2b correspondant aux activités et aux installations en secteur agricole et permettant leur extension
- le secteur N2c correspondant à la carrière de la Roche Amère

ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES

1. En application de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, les dispositions des articles 3 à 13 du présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des terrains ou le caractère des constructions avoisinantes.

2. Lorsqu'un bâtiment existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, l'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol ne pourra être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ce bâtiment avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 5 – PRESCRIPTIONS

A – PRESCRIPTIONS TECHNIQUES

1 – Accès et Voirie

a) Accès

1. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur les fonds de ses voisins, dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

2. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3. La réalisation d'aménagements particuliers peut être imposée pour tenir compte de l'intensité de la circulation, de la configuration des parcelles ou de la topographie des terrains, en particulier pour le regroupement des accès voisins et l'aménagement d'une aire de dégagement des véhicules hors de la voie publique.

4. Excepté en zone U1, les accès sur les routes départementales devront être aménagés de telle sorte que le stationnement des véhicules avant l'entrée dans les propriétés se fasse hors du domaine public et que l'ouverture des portails se fasse à l'intérieur des propriétés riveraines. Les portails devront respecter un recul de 5 mètres par rapport aux limites de propriété.

5. Les accès doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage et de ramassage des ordures ménagères. Les accès ne devront pas avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

6. Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes de défense de la forêt contre l'incendie (DFCI), les sentiers touristiques et les talwegs.

7. Tout accès direct à des constructions ou installations nouvelles est interdit sur la RD 4096.

b) Voirie

1. Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

2. Les constructions et installations doivent être desservies par des voies qui répondent aux exigences de sécurité, de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage et de ramassage des ordures ménagères. Les voies ne devront pas avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

3. Les voies nouvelles en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

4. Pour tout projet de 10 logements ou plus, la sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.

5. Les caractéristiques de la voirie existante sont fixées sur le plan de zonage quand elles ne sont pas maintenues dans leurs dimensions actuelles.

2 – Desserte par les réseaux

a) Eau potable

1. Toute construction ou installation nouvelle devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par des canalisations souterraines et desservie par une conduite de distribution souterraine de caractéristiques suffisantes.
2. En zone A ou N2, lorsqu'une construction ou une installation nouvelle ne peut se raccorder au réseau public de distribution d'eau potable, l'alimentation peut être réalisée par des captages, forages ou puits particuliers, mais la distribution doit s'effectuer par des canalisations. La qualité de l'eau devra être reconnue potable par un laboratoire agréé. La desserte en eau par forage pour la consommation humaine doit faire l'objet d'une autorisation préfectorale ou d'une déclaration à la DDASS, en fonction de la réglementation en vigueur.
3. La desserte en eau des campings et caravanings sera obligatoirement assurée par le réseau public.

b) Assainissement

1. Toute construction ou installation nouvelle devra être raccordée au réseau public d'assainissement par des canalisations souterraines.
2. En l'absence de réseau public d'assainissement, toute construction ou installation nouvelle devra être dotée d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux prescriptions de la réglementation en vigueur.
A la demande d'autorisation d'occuper le sol sera obligatoirement jointe la demande d'autorisation pour l'installation du dispositif d'assainissement individuel.
3. L'évacuation des eaux ménagères dans les fossés et cours d'eau est interdite.
4. Le rejet des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est conditionné par un traitement en conformité avec la réglementation sanitaire applicable.

c) Eaux pluviales

1. Les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales.
2. Les eaux de ruissellement seront collectées et dirigées soit vers le réseau public d'eaux pluviales s'il existe, soit par un exutoire naturel, mais en aucun cas sur les voies ou emprises publiques, dans les canaux d'irrigation, ni dans le réseau d'eaux usées.
3. Pour toute opération, il y a obligation d'appliquer les techniques qui favorisent l'infiltration des eaux pluviales pour l'aménagement de voirie et qui ont pour objectif de créer sur le parcours des eaux autant d'ouvrages de rétention que possible pour freiner les écoulements.
4. Les fossés latéraux des routes départementales sont exclusivement destinés à évacuer les eaux pluviales des chaussées. Ils n'ont pas vocation à servir d'exutoire des eaux provenant des propriétés riveraines.

L'ouverture à l'urbanisation des zones situées en bordure des routes départementales ne doit pas entraîner de rejets nouveaux dans les fossés de la route. La gestion des eaux pluviales issues des opérations de viabilisation sera exclusivement assurée par les aménageurs.

Dans le cas d'une impossibilité démontrée, l'aménageur devra réaliser sur sa propriété les ouvrages nécessaires pour assurer la rétention des eaux pluviales. Dès lors, les rejets dans les fossés de la route pourront être admis s'il s'agit des eaux provenant du déversoir des ouvrages de rétention et dans la mesure où le fossé aura été préalablement calibré en fonction du volume d'eaux pluviales à rejeter.

5. Les eaux de vidange des piscines seront évacuées dans le réseau public d'eaux pluviales s'il existe mais en aucun cas dans le réseau public d'assainissement.

6. Pour toute opération, il est conseillé de créer un bassin d'orages ou un récupérateur d'eaux pluviales, sauf impossibilité technique dûment justifiée.

d) Electricité - Téléphone

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques sur le domaine public comme sur les propriétés privées peuvent être exigés en souterrain.

e) Autres réseaux

Dans le cadre d'une future télédistribution par antennes communautaires, la pose de gaines doit être prévue dans les immeubles neufs et dans les voies de lotissements et groupes d'habitations.

3 – Caractéristiques des terrains

Pour être constructibles, les terrains devront être de caractéristiques permettant l'application de la réglementation sanitaire en vigueur, en termes d'assainissement.

4 – Implantation

1. Toute construction doit être située à un minimum de 10 mètres des berges des talwegs et à un minimum de 4 mètres pour les clôtures, tout en ménageant un passage minimal de 3,50 mètres entre la crête du talweg et les constructions ou clôtures.

2. Les constructions devront s'implanter à 10 mètres minimum des berges du ravin de St Saturnin.

5 – Hauteur

La hauteur absolue d'un bâtiment est la différence de hauteur mesurée verticalement en tout point des façades hors avancée (escalier, balcon) avant terrassement ou travaux depuis le sol naturel jusqu'au niveau de l'égout ou gouttière du toit ou au sommet de l'acrotère dans le cas de toiture terrasse.

Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé avant terrassement ou travaux.

6 – Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements prévus à cet effet, dans la mesure des possibilités techniques de leur réalisation.

Pour toutes les zones du PLU sauf U1, A, N1 et N2 :

Les places de stationnement doivent être réalisées sur le terrain supportant l'opération ou dans un rayon de 300 mètres de celui-ci dans les conditions définies par l'article L.151-33 du Code de l'Urbanisme.

Dans le cas d'une impossibilité technique d'aménager sur le terrain de l'opération ou sur un terrain situé dans l'environnement immédiat du terrain d'assiette du projet le nombre de places nécessaire au stationnement, le constructeur peut s'affranchir de ces obligations, dans les conditions prévues à l'article L.151-33 du Code de l'Urbanisme :

- en justifiant l'acquisition de ces places dans un parc privé existant ou en cours de réalisation ;
- en justifiant l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation ;

Les besoins minima à prendre en compte, en fonction des possibilités à construire dans chacune des zones, sont :

Habitations :

- une place de stationnement par logement de moins de 50 m² de surface de plancher, garage non compris
- deux places de stationnement par logement de 50 m² et plus de surface de plancher, garage non compris

Pour l'application des formules de calcul du nombre de place des dispositions suivantes, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès.

Bureaux :

- une place par 30 m² de surface de plancher

Hôtels, Restaurants :

- une place par chambre ou par 4 couverts (il n'y a pas de cumul pour les hôtels restaurants)

Commerces :

- une place pour 25 m² de surface de plancher

Etablissements d'enseignements publics ou privés :

- 1^{er} degré : 2 places par classe
- 2^{ème} degré : 4 places par classe

Etablissements d'accueil (équipements sportifs, théâtre, établissement culturel...) :

- une étude spécifique selon la nature et la fréquentation de l'établissement sera soumise à l'approbation du Maire.

Entrepôts :

- une place par 100 m² de surface de plancher ou de stockage à l'air libre

Production industrielle :

- une place par 60 m² de surface de plancher

Autres établissements :

- une étude spécifique selon la nature et la fréquentation de l'établissement sera soumise à l'approbation du Maire.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'aménagement des bâtiments existants dont le volume n'est pas modifié et dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation.

7 – Espaces libres et plantations

1. Les constructions, voies d'accès et toute utilisation du sol doivent préserver les plantations existantes. Dans la mesure où l'abattage d'arbres s'avère indispensable, ces derniers doivent être transplantés, soit remplacés. Toute construction ou installation sur une parcelle boisée constitue un défrichement soumis à autorisation quand cette parcelle est attenante ou incluse dans un massif boisé de plus de 4 hectares.

2. Des plantations d'arbres de haute tige, la création d'un écran de verdure pourront être demandées pour une meilleure insertion des bâtiments et installations dans le paysage.

3. Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités et plantés. Le débroussaillage qui concerne la végétation basse (branches-broussailles...) est régi par les arrêtés préfectoraux : du 12 mars 2004, n°2004-569 relatif à la prévention des incendies de forêt et concernant le débroussaillage et n°2004-570 portant réglementation sur l'emploi du feu.

4. Les lotissements, groupes d'habitation, devront comporter la réalisation d'un espace planté commun représentant 10% au moins de la surface du terrain à lotir.

5. Il doit être aménagé 5 m² d'espace commun (espace de stationnement, aire de jeux...) par logement pour toute opération de 10 logements et plus, sauf dans le centre ancien en zone U1a.

6. Les talus des déblais et remblais doivent être plantés.

7. Les Espaces Boisés Classés, figurant au plan, sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 à L.130-5 du Code de l'Urbanisme.

B – PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

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.

Conformément aux dispositions de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, les autorisations d'occuper le sol peuvent être accordées ou refusées sous réserve de l'observation des prescriptions spécifiques suivantes :

1 – Composition, conception

Le parti architectural choisi devra faire apparaître qu'une étude soignée du paysage environnant a été conduite afin d'en respecter le caractère. Les constructions neuves seront de préférence orientées de la même façon que les constructions existantes environnantes. Dans un quartier construit à flanc de coteaux les faitages seront généralement parallèles aux courbes de niveau. On cherchera une préférence d'orientation des façades principales au sud.

2 – Adaptation au terrain

1. Le choix de l'implantation et la distribution des volumes seront étudiés pour que les accès et les dégagements ne soient pas un prétexte à un bouleversement du terrain naturel et des plantations qui s'y trouvent. Les remblais/déblais devront figurer sur les coupes et façades du permis de construire et être réduits au minimum.

2. 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. En aucun cas, ils ne pourront être entrepris avant la délivrance du permis de construire.

3 – Aspect des constructions

Les constructions devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction.

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

a) Volumétrie

1. Une hiérarchie des volumes dans la construction neuve devra permettre de maintenir la notion de corps principal dominant au regard des volumes annexes.

2. Les complications excessives des volumes seront évitées et les décrochements doivent rester à l'échelle du bâti. Cette simplicité sera notamment recherchée pour les toitures où, en tout état de cause, la toiture principale devra rester dominante.

3. Les faitages seront généralement parallèles à ceux des maisons avoisinantes et aux voies.

b) Toitures

1. Les toitures devront être exécutées avec des matériaux traditionnels utilisés dans le pays : tuiles canal, romane ou similaires, de tons nuancés vieillis, ou à l'aide de matériaux donnant un aspect et une couleur similaires.
2. Elles seront mises en place en pose traditionnelle ou sur support ciment.
3. Les génoises, lorsqu'elles sont prévues, seront exécutées dans la tradition à l'aide de tuiles canal, sauf en cas de restauration de typologie ancienne. Les éléments préfabriqués ou peints sont interdits.
4. Les toitures-terrasses ne seront autorisées qu'à condition d'être pourvues d'un revêtement non brillant, leur superficie ne devra pas dépasser 25% de la projection au sol des toitures existantes et projetées sans exclure la possibilité visée au paragraphe B-6 des prescriptions architecturales (Article 5).
5. La pente des toitures devra être comprise entre 27 et 33%.
6. Les toitures pourront comporter des dispositifs individuels de production d'énergie renouvelable tels que panneaux photovoltaïques.
7. toutes ces dispositions relatives aux toitures ne s'appliquent pas aux bâtiments à usage d'activités en zones commerciales ou d'activités, et aux constructions destinées à un service public.

c) Percements

1. Les pleins doivent prédominer sur les vides.
2. En réhabilitation, une attention particulière sera apportée à la composition ou l'ordonnancement initial de la façade ainsi qu'à la proportion des ouvertures. Les fenêtres seront rectangulaires dans le sens de la hauteur dans une proportion de 1 x 1,5 à 1,6. et ne dépasseront que rarement un mètre de large.
3. En construction neuve, les ouvertures pourront faire référence à celles de l'architecture traditionnelle tout en comportant des adaptations contemporaines. D'autres types d'ouvertures pourront être proposés mais leur disposition, leur dimension, le rythme qu'elles auront les unes par rapport aux autres devront résulter de l'observation des façades avoisinantes afin d'obtenir une insertion harmonieuse et cohérente du nouveau bâtiment dans le front bâti existant.

d) Aspect et couleurs des façades

Le traitement des façades sera analogue au caractère dominant des façades avoisinantes. Sauf exception justifiée par l'architecture, les placages de pierre ou d'autres matériaux seront à éviter.

- Traitement des façades en réhabilitation

1. Le décroûtage des maçonneries en moellon sera à éviter. Seuls seront laissés apparents les éléments en façade en pierre taillée appareillée (le rejointement sera assuré à la chaux naturelle au nu de la pierre rebrossée, les joints en creux seront à éviter) ou les constructions annexes ayant été construites pour être laissées sans enduit.

2. Les linteaux bois apparents sont à proscrire. Ils devront être réenduits.

Dans le cas de maçonneries mixtes (murs en moellons et éléments particuliers en pierre taillée, entourage de baies, bandeaux d'étage, chaîne d'angle,...), les parties de pierre harpées dans la maçonnerie sont destinées à être enduites de façon à obtenir un encadrement rectiligne.

3. Les décors existants (bandeaux, encadrements en enduit lissé, frises, fenêtres en trompe l'œil, ...) seront conservés ou refaits.

4. Les façades devront être enduites (et éventuellement badigeonnées) à la chaux naturelle aérienne ou hydraulique, à l'exclusion de tout ciment ou chaux artificielle, blanche ou maritime. L'enduit préconisé est à base de sables colorés de pays. Un échantillon d'enduit devra être réalisé sur la façade pour accord préalable.

- Traitement des façades neuves

1. Les matériaux conseillés pour les façades neuves sont : la pierre appareillée, l'enduit frotté de teinte soutenue (éviter les couleurs trop claires, le blanc est à proscrire), le béton teinté et le béton peint.

2. D'autres types de matériaux pourront être utilisés mais leur texture, leur calepinage, leur couleur, devront résulter de l'observation des façades avoisinantes.

e) Aspect et couleurs des façades

1. L'utilisation à nu de tout matériau destiné à être enduit et les tyroliennes non frottées sont interdites.

2. Les rampes et ferronneries seront exécutées sobrement (de préférence barreaudage droit).

f) Annexes

Les annexes seront traitées avec les mêmes matériaux sur ceux utilisés pour la construction principale.

4 – Clôtures

1. Sauf dispositions particulières visées dans le règlement de la zone, l'édification d'une clôture est facultative, toutefois sa construction est soumise à autorisation conformément aux dispositions de l'article L .141-2 du Code de l'Urbanisme.

2. L'autorisation d'édifier une clôture pourra être soumise à des prescriptions spécifiques (retrait, hauteur,...), ou refusée, dès lors que celle-ci :

- est située aux intersections de voies ou dans une courbe, pour des motifs de sécurité,
- est de nature à porter atteinte à l'environnement urbain par son architecture ou par les matériaux qui la composent.
- Ne s'intègre pas dans une cohérence architecturale avec les clôtures avoisinantes.

3. Dans le cadre d'une opération groupée (lotissement), les clôtures devront faire l'objet d'une étude globale, préalable à leur réalisation immédiate ou différée.

4. La hauteur des clôtures ne pourra excéder 1.60m. Néanmoins, il sera autorisé l'édification de clôture d'une hauteur maximale d'1 mètre 80 aux abords d'une piscine maçonnée dans un souci d'intimité.

Les murs de soutènement du terrain naturel pourront être autorisés.

5. Les murs pleins ou l'utilisation de matériaux tels que panneaux en bois, en métal ou en pvc apposés ou pas sur un mur-bahut peuvent être autorisés sous réserve d'une intégration cohérente avec les constructions avoisinantes.

6. L'ouverture des portails devra se faire à l'intérieur des propriétés.

7. Les accès devront être aménagés de telle manière que les véhicules ne stationnent pas sur la voie publique dans l'attente de l'ouverture des portes et portails avec un minimum de 5 mètres de recul (cette disposition ne s'applique pas dans la zone U1), sauf impossibilité technique dûment justifiée.

8. En cas de murs maçonnés pleins, les éléments en béton moulés fantaisistes sont interdits.

9. Les clôtures maçonnées seront obligatoirement enduites sur toutes les faces.

10. Les haies vives ou écrans de verdure faits d'essences locales variées sont recommandées afin de dissimuler un grillage de protection.

5 – Aménagements et accompagnements

1. Une grande attention sera apportée au revêtement des sols, des murs, ruelles, passages, escaliers...

2. Les soutènements et parapets seront traités en maçonnerie identique à celle des constructions avoisinantes

3. Les citernes de combustible ou autre seront soit enterrées, soit à l'intérieur (citerne de gasoil), soit masquées par des haies vives.

4. Les façades des boutiques ainsi que les enseignes n'occuperont que le rez-de-chaussée de l'immeuble et doivent s'inscrire dans la composition de la façade. Les enseignes ne dépasseront pas de plus d'un mètre le premier niveau des immeubles.

5. Les accès devront être traités de façon à ne pas envoyer de terre ou gravats sur les voies publiques.

6 – Réalisation de projet à caractère contemporain

Dès lors que les caractéristiques patrimoniales du lieu d'intervention, ou du bâti, sont prises en compte et préservées, un projet de construction dans ce lieu ou sur ce bâti peut affirmer un caractère contemporain et le recours aux matériaux contemporains peut être autorisé.

ARTICLE 6 – ZONES D'INTERET ARCHEOLOGIQUE

Dans les zones d'intérêt historique, la présence à peu près certaine des vestiges archéologiques provoquera, au moment des terrassements, des découvertes entraînant l'application de la loi validée du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques.

Afin d'éviter des difficultés inhérentes à une intervention tardive du service régional de la sous-direction de l'archéologie au moment où les chantiers de construction sont déjà en cours (risques d'arrêt des travaux), il est recommandé aux maîtres d'ouvrage de soumettre leurs projets d'urbanisme à la Direction des Antiquités de PACA dès que les esquisses de plans de construction sont arrêtées.

Cette procédure permet de réaliser, à titre préventif, une série de sondages déterminant l'ampleur et l'intérêt des vestiges archéologiques susceptibles d'être découverts et de prendre toute mesure permettant de concilier les impératifs de l'urbanisme moderne avec ceux de l'étude et de la conservation du patrimoine archéologique.

On trouvera en annexe du présent règlement, le plan de situation des zones de sensibilités archéologiques connues

ARTICLE 7 – ZONES DE RISQUES

1 – Risque inondation

Le territoire de Villeneuve de par son site est exposé aux risques d'inondations, par débordement des cours d'eau du Lague, du Lauzon et de la Durance mais aussi par débordement des rious provenant du massif.

Les zones à forts risques sont dotées dans le PLU révisé d'un indice « i ». Pour des raisons de sécurité aucune nouvelle construction n'y est autorisée, seules les extensions limitées sont permises à la condition de respecter les prescriptions définies par le règlement : marge de recul, réalisation d'un vide sanitaire, limitation des ouvertures...

Concernant le ruissellement pluvial et les problèmes d'inondation qu'ils peuvent entraîner, nous rappellerons ci-après les règles du code civil applicables :

- Chaque propriétaire doit supporter sur sa propriété l'écoulement naturel des eaux (article 640 du code civil) de toutes les eaux naturelles qui s'y présentent (exception faites des eaux usées).
- Le propriétaire du fonds inférieur doit recevoir les eaux provenant de manière naturelle des fonds supérieurs (publics ou privés). Le propriétaire du fonds inférieur ne peut pas élever des digues ou des murs pour empêcher ou réduire l'écoulement naturel sans causer aucun préjudice au fonds supérieur mais il n'a pas à enlever les obstacles naturels qui gênent cet écoulement et le rendent impossible
- Le propriétaire du fonds supérieur ne doit pas aggraver cette servitude. Il peut modifier l'écoulement des eaux provenant du fonds supérieur sur son terrain sans causer aucun préjudice au fonds inférieur
- Restriction importante (article 641 alinéa 5 du code civil). « Les maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux habitations ne peuvent être assujettis à aucune aggravation de la servitude d'écoulement ». Aussi, le propriétaire du fonds inférieur n'est tenu de recevoir les eaux pluviales que si le propriétaire du fonds supérieur n'a pas aggravé leur écoulement naturel par les travaux qu'il a pu faire.

2 – Risque potentiel de séisme

La commune de Villeneuve est soumise au risque sismique (zone de sismicité 4).

En conséquence, les constructions doivent l'objet d'application des règles parasismiques conformément au décret 2010-1254 du 22/10/2010. Il s'ensuit que pour toute construction comportant plus de deux niveaux, les règles de DTU doivent être respectées.

3 – Risque potentiel d'incendie

Lorsqu'une construction, une extension ou un aménagement créent de par leur nature ou leurs dimensions un risque incendie supplémentaire et que les ressources en eau disponibles à proximité de la construction ainsi que l'accès sont insuffisants à leur auto-protection, des réserves d'eau, d'une capacité variant de 30 à 60 m³ pourront être exigées. Celles-ci devront être reliées par une voie de moins de 150 mètres de distance au risque à défendre et seront accessibles aux engins de lutte contre l'incendie.

ARTICLE 8 – ZONES DE BRUIT

Lorsqu'une opération ou une construction à usage d'habitation est prévue à moins de 200 mètres du bord extérieur d'une voie classée bruyante, il convient de procéder à une analyse acoustique conforme aux dispositions de l'arrêté du 6 octobre 1978 (modifié le 23 février 1983) relatif à l'isolement acoustique des bâtiments contre le bruit de l'espace extérieur.

Le niveau d'isolement acoustique de chaque façade déterminé par application de l'arrêté du 6 octobre 1978 sera précisé dans la demande de permis de construire.

ARTICLE 9 – ECLAIRAGE EXTERIEUR

Tous les appareils d'éclairage publics ou privés doivent être équipés de dispositifs (abat-jour ou réflecteurs) permettant de faire converger les faisceaux lumineux vers le sol en évitant de la sorte toute diffusion de la lumière vers le ciel.

Ces dispositifs sont en effet indispensables pour éliminer les halos de lumière parasites qui affectent les missions d'observation céleste de l'Observatoire de la Haute Provence

ARTICLE 10 – OUVRAGES TECHNIQUES

Les ouvrages techniques d'intérêt public tels que pylône de ligne électrique, antenne, etc... ne sont pas soumis aux dispositions des articles 3 à 14 des différentes zones.

ARTICLE 11 – ENTREES DE VILLE

La loi n°95.101 du 2 février 1995 (dites loi BARNIER) relative au renforcement de la protection de l'environnement a introduit un article L.111.1.4 dans le code de l'urbanisme.

Cet article vise à limiter la construction par l'institution d'une marge de reculement aux abords des grandes infrastructures routières sur les terrains situés en dehors des espaces urbanisés.

Cette zone inconstructible reportée sur les documents graphiques est de :

- 100 mètres de part et d'autre de l'A51,
- 75 mètres de part et d'autre de la RD 4096 et la RD13

Ne sont pas concernés par cette marge de reculement :

- les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- les bâtiments d'exploitation agricole,
- les réseaux d'intérêt public,
- l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

ARTICLE 12 – RECONSTRUCTION EN CAS SINISTRE

La reconstruction à l'identique des bâtiments sinistrés est possibles dans les conditions fixées par le Code de l'urbanisme, et dans un délai de cinq années après déclaration du sinistre.

ARTICLE 13 – RAPPEL DES PROCEDURES

1 – Le Permis de construire (article L.421-1 du Code de l'Urbanisme)

Quiconque désire entreprendre ou implanter une construction à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations, doit, au préalable, obtenir un permis de construire sous réserve des dispositions des articles L.142-1 à L.422-5.

Sous réserve de des dispositions des articles L.422-1 à L.422-5, le même permis est exigé pour les travaux exécutés sur les constructions existantes, lorsqu'ils ont pour effet d'en changer la destination, de modifier leur aspect extérieur ou leur volume ou de créer des niveaux supplémentaires.

L'article L.422-1 concerne les travaux exemptés de permis de construire et l'article L.422-2 porte sur les travaux soumis à déclaration.

2 – L'édification des clôtures (article L.441-2 du Code de l'Urbanisme)

Elle est soumise à autorisation, sauf pour des activités agricoles, pastorales et forestières

3 - Les installations et travaux divers (article R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme)

Ils sont soumis à autorisation.

4 – Les enseignes et pré-enseignes

Elles sont soumises à autorisation.

5 – Les démolitions (article L.430-2 du Code de l'Urbanisme)

Elles sont soumises à permis de démolir.

REÇU EN PREFECTURE

le 29/11/2022

Application agréée E-legalite.com

21_RP-004-210402426-20221128-D2022281102

REÇU EN PREFECTURE

le 29/11/2022

Application agréée E-legalite.com

21_RP-004-210402426-20221128-D2022281102

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE U1

Les dispositions applicables à cette zone doivent être obligatoirement couplées avec les dispositions générales (titre I) du présent règlement.

Caractère de la zone :

La zone U1 est une zone à forte densité, à caractère central d'habitat, de services, d'activités commerciales ainsi que d'équipements publics concernant le centre ancien de Villeneuve et son extension immédiate.

Elle comprend :

- le secteur U1a correspondant au centre ancien caractérisé par une construction en ordre continu et en alignement sur voies ;
- le secteur U1b correspondant à l'extension immédiate le long du chemin neuf (départementale 216) caractérisée par une construction en ordre discontinu.

Cette zone étant concernée par la présence de sites d'intérêt archéologique, il est nécessaire, pour les secteurs délimités en annexe, de se reporter au titre I du présent règlement.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE U1-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions destinées à l'industrie ou à l'agriculture ;
- les installations Classées pour la Protection de l'Environnement définies à l'article 1 de la loi n°76-663 du 19 juillet 1976, sauf celles visées à l'article U1-2 ;
- les ouvertures de carrières ou leur exploitation ;
- les parcs d'attraction et de sports ouverts au public ;
- les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravane ;
- les campings et les caravanings, le stationnement isolé des caravanes, les habitations légères de loisirs ainsi que les parcs résidentiels de loisirs ;
- les exhaussements et affouillements du sol non liés à une opération autorisée ;
- les dépôts de matériaux et les installations pouvant présenter des dangers ou des inconvénients pour la commodité du voisinage, la santé, la sécurité et la salubrité publique ou qui ne sont pas compatibles avec la vie d'un quartier d'habitation.

ARTICLE U1-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises :

- toute occupation ou utilisation du sol compatible avec le caractère de la zone, autres que celles interdites à l'article U1-1, sous réserve de ne pas porter atteinte au voisinage et à l'environnement et compatible avec le caractère du secteur concerné.

- les installations Classées pour la Protection de l'Environnement si elles sont nécessaires au service de la zone (par ex : laveries, charcuteries, chaufferies, parking, déchetteries...), au fonctionnement d'un service public ou d'une activité autorisée.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U1-3 : ACCES ET VOIRIE

Se reporter à l'article 5 des Dispositions Générales (Titre I) du présent règlement.

ARTICLE U1-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Se reporter à l'article 5 des Dispositions Générales (Titre I) du présent règlement.

Electricité - Téléphone

1. Se reporter à l'article 5 des Dispositions Générales (Titre I) du présent règlement.
2. Pour toute autre intervention sur un immeuble existant (réfection de façades ou restauration immobilière) ou en cas d'impossibilité d'alimentation souterraine, l'alimentation peut être faite par câbles posés sur les façades dans des fourreaux de teintes similaires à celles-ci.
Ce tracé doit être réalisé de façon à serrer au plus près les éléments de la façade (rive de toit, génoise, corniche, bandeaux, limites avec les façades voisines...).

ARTICLE U1-5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE U1-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. En l'absence de toute indication figurée au plan de zonage et précisant une marge de recul, les constructions nouvelles ou les extensions devront être implantées de manière à respecter l'alignement des façades voisines.
2. Toutefois, des implantations différentes pourront être admises dans les cas suivants :
 - lorsque la construction projetée doit réaliser une continuité de volume avec les deux immeubles immédiatement voisins,
 - lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément intéressant de l'environnement ou du patrimoine,
 - lorsque le projet intéresse la restructuration de la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots.
 - lorsque la parcelle est comprise entre deux voies.

ARTICLE U1-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

En secteur U1a :

1. Les constructions doivent être édifiées :

- soit en ordre continu d'une limite séparative à l'autre
- soit sur une seule limite : dans ce cas la continuité du corps de rue doit alors être assurée par des éléments maçonnés intermédiaires (mur, annexe, cellier, garage...)

2. Par rapport à la limite séparative en fond de parcelle, le bâtiment doit être situé à une distance minimum égale à la moitié de sa hauteur mesurée à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

3. Toutefois, lorsque la profondeur de la parcelle est inférieure à 15 mètres, le bâtiment peut être implanté sur la limite séparative de fond de parcelle.

En secteur U1b :

1. Les constructions doivent être implantées soit sur limite séparative soit à une distance minimale de 4 mètres, calculée entre tout point du bâtiment et la limite séparative.

2. Les constructions ne pourront s'implanter sur une profondeur supérieure à 15 mètres par rapport à l'alignement existant.

ARTICLE U1-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

1. Les constructions non contiguës devront être implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal. Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60° à condition que la moitié au plus des pièces habitables prenne jour sur cette façade.

2. Les annexes seront obligatoirement accolées au volume du bâtiment principal, sauf si la topographie ou les nécessités techniques exigent une implantation différente : les adaptations seront donc instruites conformément aux dispositions de l'article 4 du titre I du présent règlement.

ARTICLE U1-9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementée

ARTICLE U1-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 . La hauteur des constructions devra s'inscrire dans une démarche d'intégration paysagère, de cohérence architecturale et de préservation des perspectives sans pouvoir excéder :

- dans le secteur U1a : 12 mètres
- dans le secteur U1b : 9 mètres

Cette hauteur, mesurée par rapport au terrain naturel avant travaux ou terrassement dans les conditions définies à l'article 5 des dispositions générales, doit être sensiblement égale à celle des constructions avoisinantes dans tous les axes, à plus ou moins 20 % près.

2 . En cas de reconstruction, la hauteur et le volume bâti anciens pourront être conservés.

3 . La hauteur des annexes ne pourra excéder 3,5 mètres. Toutefois, pour les annexes situées en front de rue et contiguës au bâtiment principal, il sera possible, sous réserve d'une intégration avec l'espace et le volume de celui-ci d'aller au-delà de la hauteur de 3,5 mètres sans dépasser les règles applicables aux bâtiments principaux.

ARTICLE U1-11 : ASPECT EXTERIEUR

Se reporter à l'article 5-B (Prescriptions architecturales) des Dispositions Générales (Titre I) du présent règlement.

ARTICLE U1-12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements prévus à cet effet, dans la mesure des possibilités techniques de leur réalisation.

ARTICLE U1-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Se reporter à l'article 5 des Dispositions Générales (Titre I) du présent règlement.

ZONE U2

Les dispositions applicables à cette zone doivent être obligatoirement couplées avec les dispositions générales (titre I) du présent règlement.

Caractère de la zone :

La zone U2 est une zone d'urbanisation de densité moyenne à vocation essentielle d'habitat correspondant en grande partie à une extension urbaine sur le piémont et sur la terrasse du Thor. Sa construction s'est essentiellement effectuée sous la forme de lotissements pavillonnaires.

Elle comprend :

- le secteur U2a correspondant aux secteurs urbanisés entre le canal de Manosque et la route départementale RD4096 ;
- **le secteur U2apm correspondant au secteur de la Ricaude a un caractère central d'habitat collectif et individuel groupé, de services, d'activités commerciales ainsi que d'équipements publics.**
- le secteur U2 b correspondant aux secteurs urbanisés agglomérés éloignés du cœur du village, situés sur la terrasse du Thor entre la route départementale RD4096 et la voie de chemin de fer et parfois non desservis par le réseau d'assainissement collectif (Le Pigeonnier et Les Santons) ;
- le secteur U2c correspondant au secteur de la Tuilisse où le stationnement de caravanes sera admis.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE U2-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits dans toute la zone:

- les constructions destinées à l'industrie ou à l'agriculture ;
- les installations Classées pour la Protection de l'Environnement définies à l'article 1 de la loi n°76-663 du 19 juillet 1976, sauf celles visées à l'article U1-2 ;
- les ouvertures de carrières ou leur exploitation ;
- les parcs d'attraction et de sports ouverts au public ;
- les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravane ;
- les campings, les habitations légères de loisirs ainsi que les parcs résidentiels de loisirs ;
- les exhaussements et affouillements du sol non liés à une opération autorisée ;
- les dépôts de matériaux et les installations pouvant présenter des dangers ou des inconvénients pour la commodité du voisinage, la santé, la sécurité et la salubrité publique ou qui ne sont pas compatibles avec la vie d'un quartier d'habitation.

Sont en outre interdits dans les secteurs U2a, U2apm et U2b :

- le caravanning et le stationnement isolé des caravanes.

Sont en outre interdites dans le secteur U2apm :

- les constructions autres que celles autorisées dans le cadre d'opérations d'ensemble compatibles avec un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone et autres que de l'habitat collectif, de l'individuel groupé, du commerce ou de service (à l'exception des parcelles déjà bâties où les constructions d'habitat individuel pourront être autorisées.)

Sont en outre interdits dans le secteur U2b :

- les constructions destinées au commerce.

ARTICLE U2-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises dans toute la zone :

- toute occupation ou utilisation du sol compatible avec le caractère de la zone, autres que celles interdites à l'article U2-1, sous réserve de ne pas porter atteinte au voisinage et à l'environnement et compatible avec le caractère du secteur concerné ;

Sont en outre admises dans les secteurs U2a, U2apm et U2c :

- les installations Classées pour la Protection de l'Environnement si elles sont nécessaires au service de la zone (par ex : laveries, charcuteries, chaufferies, parking, déchetteries...), au fonctionnement d'un service public ou d'une activité autorisée.

Sont en outre admises dans le secteur U2c :

- le caravanning et le stationnement isolé des caravanes.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U2-3 : ACCES ET VOIRIE

1. Accès

Se reporter à l'article 5 des Dispositions Générales (Titre I) du présent règlement.

2. Voirie

1. Se reporter à l'article 5 des Dispositions Générales (Titre I) du présent règlement.
2. Les voies nouvelles devront avoir au minimum, sauf indication contraire figurée sur le plan de zonage : 6 mètres de plate-forme ou 4,5 mètres de plate-forme lorsqu'il s'agit de desservir au plus deux logements sur une longueur inférieure à 50 mètres.

ARTICLE U2-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Se reporter à l'article 5 des Dispositions Générales (Titre I) du présent règlement.

ARTICLE U2-5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Se reporter à l'article 5 des Dispositions Générales (Titre I) du présent règlement.

ARTICLE U2-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. En l'absence de toute indication figurée au plan de zonage et précisant une marge de recul, les constructions nouvelles ou les extensions seront implantées, à l'intérieur de l'agglomération, à une distance minimum de :

- 35 mètres par rapport à l'axe de la route départementale RD 4096 ;
- 4 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques, existantes ou projetées, ou privées. Cette règle ne s'applique pas aux cheminements piétons et aux installations techniques de service public.

2. L'implantation des constructions dans l'alignement de la voie existante ou future, ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée ou autorisée dans un souci de cohésion architecturale et paysagère et sans préjudice de la sécurité routière.

ARTICLE U2-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Les constructions doivent être implantées soit sur limite séparative soit à une distance minimale de 4 mètres, calculée entre tout point du bâtiment et la limite séparative.

2. Des implantations différentes peuvent être admises à l'intérieur des opérations d'ensemble présentant des compositions urbaines ou architecturales de qualité ainsi que pour les constructions affectées à des équipements publics **ou présentant un intérêt général**.

3. Les piscines devront se situer à au moins 1 mètre des limites séparatives. Ce recul s'applique à partir du bord du bassin de la piscine.

ARTICLE U2-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Cet article ne s'applique pas aux piscines découvertes, pour lesquelles aucune distance minimale par rapport aux autres bâtiments ne sera exigée.

1. Les constructions non contiguës doivent être implantées au minimum à 4 mètres les unes des autres.

2. Des implantations différentes peuvent être admises à l'intérieur des opérations d'ensemble présentant des compositions urbaines ou architecturales de qualité ainsi que pour les constructions affectées à des équipements publics **ou présentant un intérêt général**.

3. Les annexes non contiguës directement liées aux piscines (local technique, vestiaires, cuisine d'été) et les annexes non contiguës de moins de 25 m² de SHOB pourront être autorisées.

ARTICLE U2-9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementée

ARTICLE U2-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur des constructions, mesurée dans les conditions définies à l'article 5 des dispositions générales, ne peut excéder 7 mètres.

2. Les bâtiments autorisés dans le cadre d'opérations d'ensemble visées à l'article U2-1 pourront atteindre un niveau R+1.

3. La hauteur des annexes en limite séparative mesurée au droit de la limite séparative ne pourra excéder 3,50 mètres.

ARTICLE U2-11 : ASPECT EXTERIEUR

Se reporter à l'article 5-B (Prescriptions architecturales) des Dispositions Générales (Titre I) du présent règlement.

ARTICLE U2-12 : STATIONNEMENT

Se reporter à l'article 5 des Dispositions Générales (Titre I) du présent règlement.

ARTICLE U2-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Se reporter à l'article 5 des Dispositions Générales (Titre I) du présent règlement.

ZONE U3

Les dispositions applicables à cette zone doivent être obligatoirement couplées avec les dispositions générales (titre I) du présent règlement.

Caractère de la zone :

La zone U3 est une zone d'urbanisation de faible densité à dominante résidentielle, correspondant en grande partie à une diffusion urbaine, assez proche du centre ancien, sur les reliefs sensibles à l'est (Le Cadé, st Jean) au dessus du canal de Manosque. Sa construction s'est essentiellement effectuée sous forme d'habitat individuel isolé.

Elle comprend :

- le secteur U3a correspondant aux secteurs les plus sensibles avec Le Cadé , St Jean et le Para et le Trécol ;
- le secteur U3b correspondant aux quartiers de la Burlière et du Pigeonnier de l'Ange, situés sur les bas versants.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE U3-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions destinées à l'industrie, au commerce ou à l'agriculture ;
- les installations Classées pour la Protection de l'Environnement définies à l'article 1 de la loi n°76-663 du 19 juillet 1976 ;
- les ouvertures de carrières ou leur exploitation ;
- les parcs d'attraction et de sports ouverts au public;
- les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravane ;
- les campings et les caravanings, le stationnement isolé des caravanes, les habitations légères de loisirs ainsi que les parcs résidentiels de loisirs ;
- les exhaussements et affouillements du sol non liés à une opération autorisée ;
- les dépôts de matériaux et les installations pouvant présenter des dangers ou des inconvénients pour la commodité du voisinage, la santé, la sécurité et la salubrité publique ou qui ne sont pas compatibles avec la vie d'un quartier d'habitation.

ARTICLE U3-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises :

- toute occupation ou utilisation du sol compatible avec le caractère de la zone, autres que celles interdites à l'article U3-1, sous réserve de ne pas porter atteinte au voisinage et à l'environnement et compatible avec le caractère du secteur concerné.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U3-3 : ACCES ET VOIRIE

1. Accès

Se reporter à l'article 5 des Dispositions Générales (Titre I) du présent règlement.

2. Voirie

1. Se reporter à l'article 5 des Dispositions Générales (Titre I) du présent règlement.

2. Les voies nouvelles devront avoir au minimum, sauf indication contraire figurée sur le plan de zonage : 6 mètres de plate-forme ou 4,5 mètres de plate-forme lorsqu'il s'agit de desservir au plus deux logements sur une longueur inférieure à 50 mètres.

ARTICLE U3-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Se reporter à l'article 5 des Dispositions Générales (Titre I) du présent règlement.

ARTICLE U3-5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

1. Se reporter à l'article 5 des Dispositions Générales (Titre I) du présent règlement.

ARTICLE U3-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. En l'absence de toute indication figurée au plan de zonage et précisant une marge de recul, les constructions nouvelles ou les extensions seront implantées, à une distance minimum de 4 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques, existantes ou projetées, ou privées. Cette règle ne s'applique pas aux cheminements piétons et aux installations techniques de service public.

2. L'implantation des constructions dans l'alignement de la voie existante ou future, ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée ou autorisée dans un souci de cohésion architecturale et paysagère et sans préjudice de la sécurité routière.

ARTICLE U3-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Les constructions doivent être implantées soit sur limite séparative soit à une distance minimale de 4 mètres, calculée entre tout point du bâtiment et la limite séparative.

2. Des implantations différentes peuvent être admises à l'intérieur des opérations d'ensemble présentant des compositions urbaines ou architecturales de qualité ainsi que pour les constructions affectées à des équipements publics.

3. Les piscines devront se situer à au moins 1 mètre des limites séparatives. Ce recul s'applique à partir du bord du bassin de la piscine.

ARTICLE U3-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Cet article ne s'applique pas aux piscines découvertes, pour lesquelles aucune distance minimale par rapport aux autres bâtiments ne sera exigée.

1. Les constructions non contiguës doivent être implantées au minimum à 4 mètres les unes des autres.

2. Des implantations différentes peuvent être admises à l'intérieur des opérations d'ensemble présentant des compositions urbaines ou architecturales de qualité ainsi que pour les constructions affectées à des équipements publics.

3. Pour le secteur U3a, les annexes, en dehors de celles directement liées aux piscines (local technique, vestiaires, cuisine d'été) qui pourront être détachées, seront obligatoirement liées ou incorporées au volume des constructions principales sauf impossibilité technique dûment justifiée.

3. Pour le secteur U3b, les annexes non contiguës directement liées aux piscines (local technique, vestiaires, cuisine d'été) et les annexes non contiguës de moins de 25 m² de SHOB pourront être autorisées.

ARTICLE U3-9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementée

ARTICLE U3-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur des constructions, mesurée dans les conditions définies à l'article 5 des dispositions générales, ne peut excéder 7 mètres.

2. La hauteur des annexes en limite séparative mesurée au droit de la limite séparative ne pourra excéder 3,50 mètres.

ARTICLE U2-11 : ASPECT EXTERIEUR

Se reporter à l'article 5-B (Prescriptions architecturales) des Dispositions Générales (Titre I) du présent règlement.

ARTICLE U3-12 : STATIONNEMENT

Se reporter à l'article 5 des Dispositions Générales (Titre I) du présent règlement.

ARTICLE U3-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Se reporter à l'article 5 des Dispositions Générales (Titre I) du présent règlement.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U3-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le COS en U3a est fixé à 0.15.

Le COS en U3b est fixé à 0,20.

Dans le cas d'un détachement, datant de moins de 10 ans, d'un terrain déjà construit, seul le droit à construire résiduel, en fonction du COS réglementé ci-dessus, pourra s'appliquer à la parcelle.

ZONE U4

Les dispositions applicables à cette zone doivent être obligatoirement couplées avec les dispositions générales (titre I) du présent règlement.

Caractère de la zone :

La zone U4 est une zone réservée aux activités.

Elle comprend :

- le secteur U4a correspondant à la zone artisanale de « La Tranche » **et à un secteur situé entre les canaux EDF en continuité des zones d'activités économiques commerciales, artisanales et industrielles ;**
- le secteur U4b correspondant aux centrales EDF où seules les constructions liées aux activités d'EDF sont autorisées.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE U4-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits dans toute la zone :

- les constructions destinées à l'agriculture ;
- les constructions destinées à l'habitation autres que ceux prévues à l'article U4-2 ;
- les installations Classées pour la Protection de l'Environnement définies à l'article 1 de la loi n°76-663 du 19 juillet 1976, sauf celles visées à l'article U3-2 ;
- les ouvertures de carrières ou leur exploitation ;
- les parcs d'attraction et de sports ouverts au public ;
- les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravane ;
- les campings et les caravanings, le stationnement isolé des caravanes, les habitations légères de loisirs ainsi que les parcs résidentiels de loisirs ;
- les exhaussements et affouillements du sol non liés à une opération autorisée.

Sont interdits dans le secteur U4b :

- les constructions ou aménagements autres que celles liées et nécessaires aux activités EDF.

ARTICLE U4-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises dans toute la zone :

- toute occupation ou utilisation du sol compatible avec le caractère de la zone, et qui n'est pas interdite à l'article U4-1 ci-dessus ;
- les bâtiments destinés au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements à condition qu'ils soient accolés au volume principal d'activités.

Sont en outre admises dans le secteur U4a :

- les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à déclaration, à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux aucune insalubrité ni possibilité de sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;
- l'extension des installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation, existantes à la date d'approbation du PLU, à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux aucune insalubrité ni possibilité de sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U4-3 : ACCES ET VOIRIE

1. Accès

Se reporter à l'article 5 des Dispositions Générales (Titre I) du présent règlement.

2. Voirie

Se reporter à l'article 5 des Dispositions Générales (Titre I) du présent règlement.

ARTICLE U4-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Se reporter à l'article 5 des Dispositions Générales (Titre I) du présent règlement.

ARTICLE U4-5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE U4-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. En l'absence de toute indication figurée au plan de zonage et précisant une marge de recul, les constructions à usage d'habitation ou d'activité de toute nature seront implantées, à l'intérieur de l'agglomération, à une distance minimum de :

- 25 mètres par rapport à l'axe de la route départementale 4096 ;
- 6 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées. Cette règle ne s'applique pas aux cheminements piétons et aux installations techniques de service public.

2. L'implantation des constructions dans l'alignement de la voie existante ou future, ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée ou autorisée sous réserve de présentation d'un plan d'ensemble faisant apparaître une cohésion architecturale et paysagère et sans préjudice de la sécurité routière.

ARTICLE U4-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Les constructions doivent être implantées soit sur limite séparative soit à une distance minimale de 5 mètres, calculée entre tout point du bâtiment et la limite séparative.
2. Des implantations différentes peuvent être admises à l'intérieur des opérations d'ensemble présentant des compositions urbaines ou architecturales de qualité ainsi que pour les constructions affectées à des équipements publics.

ARTICLE U4-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

1. Les constructions non contiguës doivent être implantées au minimum à 5 mètres les unes des autres.
2. Sauf dans le cas d'impossibilités techniques dûment justifiées, les annexes seront accolées au volume du bâtiment principal.

ARTICLE U4-9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE U4-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, mesurée dans les conditions définies à l'article 5 des dispositions générales, ne peut excéder 10 mètres.

Cette règle ne s'applique pas aux éléments ponctuels tels que les cheminées, silos, châteaux d'eau, autres ouvrages strictement industriels et aux ouvrages nécessaires aux relais hertziens et téléphones mobiles (antennes) sous réserve de l'intégration de ces éléments dans le paysage et dans une limite de 20 mètres de haut.

ARTICLE U4-11 : ASPECT EXTERIEUR

Composition, conception

1. Le parti architectural choisi devra faire apparaître qu'une étude soignée du paysage environnant a été conduite afin d'en respecter le caractère.
2. Les bâtiments, quelle que soit leur destination, même s'ils sont utilisés par des dépôts doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

Adaptation au terrain

Le choix de l'implantation et la distribution des volumes seront étudiés pour que les accès et les dégagements ne soient pas un prétexte à un bouleversement du terrain naturel et des plantations qui s'y trouvent.

Clôtures

1. Les clôtures doivent être constituées soit par des haies vives soit par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur bahut qui ne pourra excéder 0,60 mètres de hauteur.
2. La hauteur totale de la clôture n'excédera pas 2 mètres en limite séparatives.
3. Les clôtures pleines peuvent être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou du caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée sans pouvoir excéder une hauteur totale de 2 mètres.
4. Les panneaux ajourés en béton moulé dit « décoratifs » sont interdits.
5. Elles devront être établies de telles sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation publique notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'usine.
6. La plantation de haies vives pourra être imposée pour masquer des installations peu esthétiques.

ARTICLE U4-12 : STATIONNEMENT

Se reporter à l'article 5 des Dispositions Générales (Titre I) du présent règlement.

ARTICLE U4-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Se reporter à l'article 5 des Dispositions Générales (Titre I) du présent règlement ;
2. Les surfaces libres de toute construction seront plantées de façon à participer à la restructuration de la zone en relation avec les plantations du domaine public ; cette surface doit correspondre à 20% au moins de celle du terrain ;
3. Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées, à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places ;
4. Les marges d'isolement des dépôts par rapport aux limites séparatives doivent être plantées d'arbres formant écran, sous réserve de ménager la circulation des véhicules de secours.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U4-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le COS est fixé à 0,75.

ZONE U5

Les dispositions applicables à cette zone doivent être obligatoirement couplées avec les dispositions générales (titre I) du présent règlement.

Caractère de la zone :

La zone U5 est une zone d'équipements d'infrastructure ou de superstructure publics à vocation de sports, de loisirs, de culture ou d'équipements scolaires.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE U5-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits dans toute la zone :

- les constructions destinées à l'artisanat, à l'agriculture et à l'industrie ;
- les constructions destinées aux commerces et aux bureaux à l'exception de ceux visés à l'article U5-2 ci-après ;
- les constructions destinées à l'habitation, sauf celles visées à l'article U5-2 ;
- les installations Classées pour la Protection de l'Environnement définies à l'article 1 de la loi n°76-663 du 19 juillet 1976 ;
- les ouvertures de carrières ou leur exploitation ;
- les parcs d'attraction ouverts au public ;
- les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravane ;
- les campings et les caravanings, le stationnement isolé des caravanes, les habitations légères de loisirs ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- les exhaussements et affouillements du sol non liés à une opération autorisée ;
- les dépôts de matériaux.

ARTICLE U5-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises :

- toute occupation ou utilisation du sol compatible avec le caractère de la zone, et qui n'est pas interdite à l'article U5-1 ci-dessus ;
- les logements de fonction et de gardiennage ou de surveillance si ils sont nécessaires au fonctionnement des équipements autorisés dans la zone ;
- les constructions destinées à la restauration, aux buvettes, à la formation si elles sont liées aux équipements présents dans la zone.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U5-3 : ACCES ET VOIRIE

Se reporter à l'article 5 des Dispositions Générales (Titre I) du présent règlement.

ARTICLE U5-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Se reporter à l'article 5 des Dispositions Générales (Titre I) du présent règlement.

ARTICLE U5-5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE U5-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. En l'absence de toute indication figurée au plan de zonage précisant la marge de recul minimum des constructions à usage d'habitations ou d'activités de toutes natures, celles-ci seront implantées à une distance de 4 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées.

2. Pour les chemins piétonniers et les espaces non circulés, les constructions et installations de toute nature pourront être implantées soit à 4m de l'alignement soit à l'alignement.

ARTICLE U5-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées soit sur limite séparative soit à une distance minimale de 6 mètres, calculée entre tout point du bâtiment et la limite séparative.

ARTICLE U5-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

1. Les constructions non contiguës doivent être implantées au minimum à 6 mètres les unes des autres.

2. Les annexes et logements de fonction seront de préférence accolés au volume du bâtiment principal.

ARTICLE U5-9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE U5-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, mesurée dans les conditions définies à l'article 5 des dispositions générales, ne peut excéder 10 mètres.

ARTICLE U5-11 : ASPECT EXTERIEUR

Se reporter à l'article 5-B (Prescriptions architecturales) des Dispositions Générales (Titre I) du présent règlement.

ARTICLE U5-12 : STATIONNEMENT

Se reporter à l'article 5 des Dispositions Générales (Titre I) du présent règlement.

ARTICLE U5-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Se reporter à l'article 5 des Dispositions Générales (Titre I) du présent règlement.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U5-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

REÇU EN PREFECTURE

le 29/11/2022

Application agréée E-legalite.com

21_RP-004-210402426-20221128-D2022281102

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONE AU1

(zone à règlement alternatif)

Les dispositions applicables à cette zone doivent être obligatoirement couplées avec les dispositions générales (titre I) du présent règlement.

Caractère de la zone :

La zone AU1 est une zone actuellement sous équipée, réservée à l'urbanisation future. Elle peut s'urbaniser lors de la réalisation d'opérations d'aménagement.

Elle comprend :

- les secteurs AU1a, dans le quartier des Quatre Tours en continuité du quartier du Devens, et à Ricaude, à vocation principale d'habitat ;
- Le secteur AU1b dans le quartier des Plaines du Logisson à vocation principale d'activités économiques commerciales, artisanales et industrielles.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AU1-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits dans toute la zone :

- les ouvertures de carrières ou leur exploitation ;
- les parcs d'attraction et de sports ouverts au public;
- les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravane ;
- les campings et les caravanings, le stationnement isolé des caravanes, les habitations légères de loisirs ainsi que les parcs résidentiels de loisirs ;
- les exhaussements et affouillements du sol non liés à une opération autorisée.

Sont en outre interdits dans la zone AU1a :

- les constructions destinées à l'industrie et à l'agriculture ;
- les installations Classées pour la Protection de l'Environnement définies à l'article 1 de la loi n°76-663 du 19 juillet 1976 ;
- les dépôts de matériaux et les installations pouvant présenter des dangers ou des inconvénients pour la commodité du voisinage, la santé, la sécurité et la salubrité publique ou qui ne sont pas compatibles avec la vie d'un quartier d'habitation.

Sont en outre interdits dans la zone AU1b :

- les constructions destinées à l'habitation et leurs annexes sauf celles visées à l'article AU1-2.

ARTICLE AU1-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises dans toute la zone :

- toute occupation ou utilisation du sol compatible avec le caractère de la zone, autres que celles interdites à l'article AU1-1, sous réserve de ne pas porter atteinte au voisinage et à l'environnement et compatible avec le caractère du secteur concerné.

Sont en outre admises dans le secteur AU1a :

- les constructions nouvelles destinées à l'habitation et leurs annexes à condition qu'elles se réalisent dans le cadre d'opérations d'ensemble compatibles avec un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone.

Sont en outre admises dans le secteur AU1b :

- les constructions nécessaires aux activités admises dans la zone ;
- les bâtiments destinés au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements à condition qu'ils soient accolés au volume principal d'activités ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à déclaration, à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux aucune insalubrité ni possibilité de sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU1-3 : ACCES ET VOIRIE

1. Accès

Se reporter à l'article 5 des Dispositions Générales (Titre I) du présent règlement.

2. Voirie

1. Se reporter à l'article 5 des Dispositions Générales (Titre I) du présent règlement.

2. Les voies nouvelles devront avoir au minimum, sauf indication contraire figurée sur le plan de zonage : 6 mètres de plate-forme ou 4,5 mètres de plate-forme lorsqu'il s'agit de desservir au plus deux logements sur une longueur inférieure à 50 mètres.

ARTICLE AU1-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Se reporter à l'article 5 des Dispositions Générales (Titre I) du présent règlement.

ARTICLE AU1-5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE AU1-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En secteur AU1a :

1. En l'absence de toute indication figurée au plan de zonage et précisant une marge de recul, les constructions nouvelles ou les extensions seront implantées à une distance minimale de 4 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées. Cette règle ne s'applique pas aux cheminements piétons et aux installations techniques de service public.

2. L'implantation des constructions dans l'alignement de la voie existante ou future, ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée ou autorisée dans un souci de cohésion architecturale et paysagère et sans préjudice de la sécurité routière.

En secteur AU1b :

1. En l'absence de toute indication figurée au plan de zonage et précisant une marge de recul, les constructions à usage d'habitation ou d'activité de toute nature seront implantées, à l'intérieur de l'agglomération, à une distance minimum de :

- 25 mètres par rapport à l'axe de la route départementale 4096 ;
- 6 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées. Cette règle ne s'applique pas aux cheminements piétons et aux installations techniques de service public.

2. L'implantation des constructions dans l'alignement de la voie existante ou future, ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée ou autorisée dans un souci de cohésion architecturale et paysagère et sans préjudice de la sécurité routière.

ARTICLE AU1-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Les constructions doivent être implantées soit sur limite séparative soit à une distance minimale de 4 mètres en secteur AU1a et de 5 mètres en secteur AU1b, calculée entre tout point du bâtiment et la limite séparative.

2. Des implantations différentes peuvent être admises à l'intérieur des opérations d'ensemble présentant des compositions urbaines ou architecturales de qualité ainsi que pour les constructions affectées à des équipements publics.

3. Les piscines devront se situer à au moins 1 mètre des limites séparatives. Ce recul s'applique à partir du bord du bassin de la piscine.

ARTICLE AU1-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Cet article ne s'applique pas aux piscines découvertes, pour lesquelles aucune distance minimale par rapport aux autres bâtiments ne sera exigée.

1. Les constructions non contiguës doivent être implantées au minimum à 4 mètres les unes des autres.
2. Des implantations différentes peuvent être admises à l'intérieur des opérations d'ensemble présentant des compositions urbaines ou architecturales de qualité ainsi que pour les constructions affectées à des équipements publics.
3. Les annexes non contiguës directement liées aux piscines (local technique, vestiaires, cuisine d'été) et les annexes non contiguës de moins de 25 m² de SHOB pourront être autorisées.

ARTICLE AU1-9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementée

ARTICLE AU1-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

En secteur AU1a :

1. La hauteur des constructions, mesurée dans les conditions définies à l'article 5 des dispositions générales, ne peut excéder 7 mètres.
2. La hauteur des annexes en limite séparative mesurée au droit de la limite séparative ne pourra excéder 3,50 mètres

Dans le secteur AU1b :

1. La hauteur des constructions, mesurée dans les conditions définies à l'article 5 des dispositions générales, ne peut excéder 10 mètres.
2. Les seuils et accès aux constructions devront être surélevés de 0,40 mètre par rapport au terrain initial et fini.

Cette règle ne s'applique pas aux éléments ponctuels tels que les cheminées, silos, châteaux d'eau, autres ouvrages strictement industriels et aux ouvrages nécessaires aux relais hertziens et téléphones mobiles (antennes) sous réserve de l'intégration de ces éléments dans le paysage et dans une limite de 20 mètres de haut.

ARTICLE AU1-11 : ASPECT EXTERIEUR

En secteur AU1a :

Se reporter à l'article 5-B (Prescriptions architecturales) des Dispositions Générales (Titre I) du présent règlement.

En secteur AU1b :**Composition, conception**

1. Le parti architectural choisi devra faire apparaître qu'une étude soignée du paysage environnant a été conduite afin d'en respecter le caractère.
2. Les bâtiments, quelle que soit leur destination, même s'ils sont utilisés par des dépôts doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

Adaptation au terrain

Le choix de l'implantation et la distribution des volumes seront étudiés pour que les accès et les dégagements ne soient pas un prétexte à un bouleversement du terrain naturel et des plantations qui s'y trouvent.

Clôtures

1. Les clôtures doivent être constituées soit par des haies vives soit par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur bahut qui ne pourra excéder 0,60 mètres de hauteur.
2. La hauteur totale de la clôture n'excédera pas 2 mètres en limite séparatives.
3. Les clôtures pleines peuvent être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou du caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée sans pouvoir excéder une hauteur totale de 2 mètres.
4. Les panneaux ajourés en béton moulé dit « décoratifs » sont interdits.
5. Elles devront être établies de telles sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation publique notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'usine.
6. La plantation de haies vives pourra être imposée pour masquer des installations peu esthétiques.

ARTICLE AU1-12 : STATIONNEMENT

Se reporter à l'article 5 des Dispositions Générales (Titre I) du présent règlement.

ARTICLE AU1-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Se reporter à l'article 5 des Dispositions Générales (Titre I) du présent règlement.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU1-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le COS en AU1a est fixé à 0,40.

Le COS en AU1b est fixé à 0,75.

Le Coefficient d'Occupation des Sols n'est pas applicable aux bâtiments à usage scolaire, sanitaire, hospitalier ainsi qu'aux équipements d'infrastructure publique ou d'intérêt public.

ZONE AU2

(zone à règlement strict)

Caractère de la zone :

La zone AU2 est une zone réservée à l'urbanisation future actuellement sous équipée. Elle pourra être urbanisée soit dans le cadre de l'élaboration de Zones d'Aménagement Concerté soit après révision ou modification du PLU.

Elle comprend :

- le secteur AU2b dans le quartier de la Tuilisse réservé aux équipements publics de superstructure ;
- le secteur AU2c dans le quartier de la Ricaude à vocation essentielle d'habitat collectif et individuel groupé, de services, d'activités commerciales ainsi que d'équipements publics.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AU2-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- toute opération d'aménagement et de construction hors procédure de ZAC ou avant révision ou modification du PLU, sauf celles autorisées à l'article AU2-2.
- les constructions destinées à l'industrie et à l'agriculture ;
- les installations Classées pour la Protection de l'Environnement définies à l'article 1 de la loi n°76-663 du 19 juillet 1976 ;
- les ouvertures de carrières ou leur exploitation ;
- les parcs d'attraction ouverts au public ;
- les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravane ;
- les campings et les caravanings, le stationnement isolé des caravanes, les habitations légères de loisirs ainsi que les parcs résidentiels de loisirs ;
- les exhaussements et affouillements du sol non liés à une opération autorisée ;
- les dépôts de matériaux et les installations pouvant présenter des dangers ou des inconvénients pour la commodité du voisinage, la santé, la sécurité et la salubrité publique ou qui ne sont pas compatibles avec la vie d'un quartier d'habitation.

ARTICLE AU2-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises dans le secteur AU2c : les constructions ou extensions de bâtiments destinés au service public et les augmentations de SHON dans les volumes existants.

Les annexes non contiguës de moins de 25 m² de SHOB pourront être autorisées.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU2-3 : ACCES ET VOIRIE

Pour le secteur AU2c :

1. accès

Se reporter à l'article 5 des Dispositions Générales (Titre I) du présent règlement.

2. Voirie

1. Se reporter à l'article 5 des Dispositions Générales (Titre I) du présent règlement.
2. Les voies nouvelles devront avoir au minimum, sauf indication contraire figurée sur le plan de zonage : 6 mètres de plate-forme ou 4,5 mètres de plate-forme lorsqu'il s'agit de desservir au plus deux logements sur une longueur inférieure à 50 mètres.

ARTICLE AU2-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sans objet

ARTICLE AU2-5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE AU2-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Pour le secteur AU2c :

1. En l'absence de toute indication figurée au plan de zonage et précisant une marge de recul, les constructions nouvelles ou les extensions seront implantées à une distance minimale de 4 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées. Cette règle ne s'applique pas aux cheminements piétons et aux installations techniques de service public.
2. L'implantation des constructions dans l'alignement de la voie existante ou future, ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée ou autorisée dans un souci de cohésion architecturale et paysagère et sans préjudice de la sécurité routière.
3. En l'absence de toute indication figurée au plan de zonage et précisant une marge de recul, les constructions à usage d'habitation ou d'activité de toute nature seront implantées, à l'intérieur de l'agglomération, à une distance minimum de 25 mètres par rapport à l'axe de la RD 4096

ARTICLE AU2-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Pour le secteur AU2c : les constructions doivent être implantées soit sur limite séparative soit à une distance minimale de 4 mètres calculée entre tout point du bâtiment et la limite séparative.

ARTICLE AU2-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

1. Les constructions non contiguës doivent être implantées au minimum à 4 mètres les unes des autres.
2. Des implantations différentes peuvent être admises à l'intérieur des opérations d'ensemble présentant des compositions urbaines ou architecturales de qualité ainsi que pour les constructions affectées à des équipements publics.

ARTICLE AU2-9 : EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE AU2-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non règlementée.

ARTICLE AU2-11 : ASPECT EXTERIEUR

En secteur AU2c : se reporter à l'article 5-B (Prescriptions architecturales) des Dispositions Générales (Titre I) du présent règlement.

ARTICLE AU2-12 : STATIONNEMENT

Se reporter à l'article 5 des Dispositions Générales (Titre I) du présent règlement.

ARTICLE AU2-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Se reporter à l'article 5 des Dispositions Générales (Titre I) du présent règlement.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU2-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le COS en AU2c est fixé à 0,40.

REÇU EN PREFECTURE

le 29/11/2022

Application agréée E-legalite.com

21_RP-004-210402426-20221128-D2022281102

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

ZONE A

Les dispositions applicables à cette zone doivent être obligatoirement couplées avec les dispositions générales (titre I) du présent règlement.

Caractère de la zone :

La zone A est une zone à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres. Elle correspond à l'ensemble des terres cultivables non boisées de la commune.

Seules peuvent y être admises les constructions directement liées nécessaires à l'exploitation agricole.

Elle comprend :

- le secteur Aa correspondant à des espaces d'intérêt paysager important, fortement perçus, le long des axes de communication ou au sein des espaces urbanisés ;
- le secteur Ab correspondant à la plaine agricole de la Durance ;
- le secteur Ac correspondant à la partie de la plaine agricole où les carrières et gravières sont autorisées ;
- Le secteur Ad correspondant à une enclave agricole située dans le massif du Luberon.

Le sous-secteur Ai est soumis au risque d'inondation liée aux débordements du Largue et de la Durance.

Cette zone étant concernée par la présence des sites d'intérêt archéologique, il est nécessaire, pour les secteurs délimités en annexe, de se reporter au titre I du présent règlement.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits dans toute la zone :

- les constructions destinées à l'artisanat et à l'industrie ;
- les constructions destinées aux commerces et aux bureaux sauf celles visées à l'article A-2 ;
- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier ;
- les constructions à usage d'habitation sauf celles visées à l'article A-2 ;
- les parcs d'attraction et de sports ouverts au public ;
- les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravane ;
- les campings sauf ceux visées à l'article A-2 ;
- le stationnement isolé des caravanes, les habitations légères de loisirs ainsi que les parcs résidentiels de loisirs ;
- les exhaussements et affouillements du sol non liés à une opération autorisée ;

Sont en outre interdits dans la zone Aa et Ai :

- toute construction nouvelle en raison de l'incidence paysagère ou du risque inondation ;
- les installations Classées pour la Protection de l'Environnement définies à l'article 1 de la loi n°76-663 du 19 juillet 1976 ;
- l'ouverture de carrières ou de gravières ;
- les campings et les caravanings.

Sont en outre interdits en zone Ab :

- l'ouverture de carrières ou de gravières.

Sont en outre interdits en zone Ad :

- les installations Classées pour la Protection de l'Environnement définies à l'article 1 de la loi n°76-663 du 19 juillet 1976 ;
- l'ouverture de carrières ou de gravières.

ARTICLE A-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises dans toute la zone :

- toute occupation ou utilisation du sol compatible avec le caractère de la zone, autres que celles interdites à l'article A-1, sous réserve de ne pas porter atteinte au voisinage et à l'environnement ;
- les annexes liées à l'habitation telles que piscine et son local technique, garage à voitures pourront être autorisées à proximité immédiate de l'habitation principale ;
- les stands de vente de la production locale dans le cadre exclusif des exploitations agricoles ou de groupements de producteurs locaux.

Sont en outre admises dans les secteurs Aa et Ai :

- l'extension des constructions d'habitation ainsi que des bâtiments techniques nécessaires à l'activité agricole existants à la date d'approbation du présent PLU, sans changement d'affectation, ni création de nouveaux logements.
Ne peuvent être qualifiés de bâtiments existants que les bâtiments clos et couverts.
Ne peuvent faire l'objet, le cas échéant, d'une extension, que les bâtiments ayant une emprise au sol minimale de 80 m² à la date de référence.
- Dans le secteur Ai, toute extension devra être édifiée sur un vide sanitaire d'au moins 1 mètre de hauteur mesuré à partir du sol naturel. Les vides sanitaires devront rester libres de toute occupation.

Sont en outre admises dans le secteur Ab, Ac et Ad :

- les constructions destinées à l'habitation dont la présence sur le lieu de l'exploitation est nécessaire pour des raisons de service ou de sécurité;
- les constructions et installations et extensions nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, sous réserve d'une intégration paysagère satisfaisante ;

- l'extension d'un siège d'exploitation existant, y compris les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'activité à condition qu'elles soient implantées dans un rayon de 30 mètres autour des bâtiments existants ;
- les gîtes ruraux, les tables et chambres d'hôtes dans les bâtiments existants, en continuité ou à proximité des corps de ferme existants à condition que ces occupations soient complémentaires à l'exploitation agricole ;
- les campings à la ferme à condition qu'ils soient localisés à proximité du siège d'exploitation ou attenantes à ce dernier et que leur implantation ne nuisent à la sauvegarde et à la qualité des sites ;
- les affouillements et exhaussement du sol liés aux aménagements prévus dans la zone à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et ne portent pas atteinte au caractère du site.

Sont en outre admises dans le secteur Ac :

- l'ouverture de carrières ou de gravières sous réserve des autorisations découlant de la réglementation en vigueur.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A-3 : ACCES ET VOIRIE

1. Accès

1. Se reporter à l'article 5 des Dispositions Générales (Titre I) du présent règlement.
2. Le long des voies départementales, les accès sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie de caractéristiques suffisantes.
3. Tout accès direct à des constructions ou installations est interdit sur la RD13.

2. Voirie

Se reporter à l'article 5 des Dispositions Générales (Titre I) du présent règlement.

ARTICLE A-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Se reporter à l'article 5 des Dispositions Générales (Titre I) du présent règlement.

ARTICLE A-5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Se reporter à l'article 5 des Dispositions Générales (Titre I) du présent règlement.

ARTICLE A-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En l'absence de toute indication figurée au plan de zonage et précisant une marge de recul, les constructions devront être édifiées à :

Pour la RD 13 :

- 35 mètres de l'axe pour les constructions à usage d'habitation
- 25 mètres de l'axe pour les autres constructions

Pour la RD 216 : 15 mètres de l'axe de la voie

Pour les voies communales : 15 mètres de l'axe des voies

Ces reculs ne s'appliquent pas aux installations techniques de service public et à l'extension des bâtiments existants sous réserve que leur destination ne soit pas modifiée et que le recul préexistant ne soit pas diminué.

ARTICLE A-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Les constructions doivent être implantées soit sur limite séparative soit à une distance minimale de 6 mètres, calculée entre tout point du bâtiment et la limite séparative.
2. Des implantations différentes peuvent être admises à l'intérieur des opérations d'ensemble présentant des compositions urbaines ou architecturales de qualité ainsi que pour les constructions affectées à des équipements publics.

ARTICLE A-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Cet article ne s'applique pas aux piscines découvertes, pour lesquelles aucune distance minimale par rapport aux autres bâtiments ne sera exigée.

Les constructions non contiguës doivent être implantées au minimum à 4 mètres les unes des autres.

ARTICLE A-9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementée

ARTICLE A-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur des constructions, mesurée dans les conditions définies à l'article 5 des dispositions générales, ne peut excéder 7 mètres pour les constructions à usage d'habitation et 10 mètres pour les autres constructions.
2. Il n'est pas prévu de hauteur maximum pour les silos.
3. Dans les secteurs Aa et Ai, la hauteur des extensions autorisées ne devra en aucun cas dépasser la hauteur des bâtiments initiaux et en respecter le volume.

ARTICLE A-11 : ASPECT EXTERIEUR

1. Se reporter à l'article 5-B (Prescriptions architecturales) des Dispositions Générales (Titre I) du présent règlement.
2. Dans le secteur Ai, les clôtures seront ajourées et ne pourront pas avoir de partie maçonnée.

ARTICLE A-12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements prévus à cet effet, dans la mesure des possibilités techniques de leur réalisation.

ARTICLE A-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Se reporter à l'article 5 des Dispositions Générales (Titre I) du présent règlement.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE N1

Les dispositions applicables à cette zone doivent être obligatoirement couplées avec les dispositions générales (titre I) du présent règlement.

Caractère de la zone :

La zone N1 est une zone protégée en raison de la présence importante de boisements, de la qualité du paysage, et de la qualité des milieux naturels. Elle correspond en grande partie à la zone de nature et de silence du Parc Naturel Régional du Luberon et aux rivières.

Le sous-secteur N1i est soumis au risque d'inondation liée aux débordements des rivières du Lague, du Lauzon et de la Durance.

Cette zone étant concernée par la présence de sites d'intérêt archéologique, il est nécessaire, pour les secteurs délimités en annexe, de se reporter au titre I du présent règlement.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N1-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits:

- les constructions de quelle nature que ce soit à l'exception de celles visées à l'article N1-2 ci-dessous ;
- les installations Classées pour la Protection de l'Environnement définies à l'article 1 de la loi n°76-663 du 19 juillet 1976 ;
- l'ouverture de carrières ou de gravières ;
- les parcs d'attraction et de sports ouverts au public ;
- les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravane ; ;
- les campings et les caravanings, le stationnement isolé des caravanes, les habitations légères de loisirs ainsi que les parcs résidentiels de loisirs ;
- les exhaussements et affouillements du sol non liés à une opération autorisée ;
- les dépôts de matériaux et les installations pouvant présenter des dangers ou des inconvénients pour la commodité du voisinage, la santé, la sécurité et la salubrité publique ou qui ne sont pas compatibles avec la vie d'un quartier d'habitation.

ARTICLE N1-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises :

- la restauration des constructions existantes dont les volumes sont clos et couverts.
- les annexes liées à l'habitation telles que piscine et son local technique, garage à voitures pourront être autorisées à proximité immédiate de l'habitation principale ;
- les constructions et installations nécessaires à l'entretien, à la protection, à la mise en valeur de la forêt et des espaces naturels et à la lutte contre les incendies ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, sous réserve d'une intégration paysagère satisfaisante ;
- Les constructions et installations nécessaires à l'activité des carrières existantes à la date d'approbation du PLU.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N1-3 : ACCES ET VOIRIE

1. Se reporter à l'article 5 des Dispositions Générales (Titre I) du présent règlement.
2. Tout accès direct à des constructions ou installations est interdit sur la RD13.

ARTICLE N1-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sans objet

ARTICLE N1-5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE N1-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En l'absence de toute indication figurée au plan de zonage et précisant une marge de recul, les constructions devront être édifiées à :

Pour la RD 13 :

- 35 mètres de l'axe pour les constructions à usage d'habitation
- 25 mètres de l'axe pour les autres constructions

Pour la RD 216 : 15 mètres de l'axe de la voie

Pour les voies communales : 15 mètres de l'axe des voies

Ces reculs ne s'appliquent pas aux installations techniques de service public et à l'extension des bâtiments existants sous réserve que leur destination ne soit pas modifiée et que le recul préexistant ne soit pas diminué.

ARTICLE N1-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Se reporter à l'article 5 des Dispositions Générales (Titre I) du présent règlement.

ARTICLE N1-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës doivent être implantées au minimum à 4 mètres les unes des autres.

ARTICLE N1-9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementée

ARTICLE N1-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des ouvrages techniques, mesurée dans les conditions définies à l'article 5 des dispositions générales, ne peut excéder 10 mètres.

ARTICLE N1-11 : ASPECT EXTERIEUR

1. Se reporter à l'article 5-B (Prescriptions architecturales) des Dispositions Générales (Titre I) du présent règlement.
2. Seules les clôtures végétales sont autorisées.

ARTICLE N1-12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements prévus à cet effet, dans la mesure des possibilités techniques de leur réalisation.

ARTICLE N1-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Se reporter à l'article 5 des Dispositions Générales (Titre I) du présent règlement.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N1-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ZONE N2

Les dispositions applicables à cette zone doivent être obligatoirement couplées avec les dispositions générales (titre I) du présent règlement.

Caractère de la zone :

La zone N2 est une zone protégée en raison de la présence de boisements, de la qualité des espaces naturels et du paysage dans laquelle des installations ou extensions des constructions peuvent être admises.

Elle comprend :

- le secteur N2a correspondant au lieu dit du Bois d'Asson où existent déjà plusieurs constructions à usage généralement d'habitation et dont seul un agrandissement peut-être admis ;
- le secteur N2b correspondant aux activités ou installations existantes en secteur agricole où leur extension est admise ;
- Le secteur N2c correspondant à la carrière de la Roche Amère.

Cette zone étant concernée par la présence des sites d'intérêt archéologique, il est nécessaire, pour les secteurs délimités en annexe, de se reporter au titre I du présent règlement.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N2-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits:

- les constructions de quelle nature que ce soit à l'exception de celles compatibles avec le caractère des différents secteurs, et visées à l'article N2-2 ;
- les parcs d'attraction et de sports ouverts au public ;
- les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravane ;
- le stationnement isolé des caravanes, les habitations légères de loisirs ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- les exhaussements et affouillements du sol non liés à une opération autorisée.

Sont en outre interdits dans les secteurs N2a et N2c :

- le camping, le caravanning et le stationnement de caravanes.

ARTICLE N2-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises dans toute la zone :

- les constructions nécessaires aux équipements publics à condition que leur implantation soit indispensable à la zone ;
- les cimetières sous réserve d'une intégration paysagère satisfaisante ;
- les affouillements et exhaussements du sol si ils sont liés aux aménagements autorisés dans chaque secteur.

Sont en outre admises dans le secteur N2a :

- l'extension des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du présent PLU et dont la surface de plancher est supérieur à 60 m², à condition qu'elle n'ait pas pour effet, à elle seule ou par répétition, d'accroître de plus de 30% de la surface de plancher à la date de référence ;
- la restauration des constructions existantes dont les volumes sont clos et couverts.
- les annexes liées à l'habitation telles que piscine et son local technique, garage à voitures pourront être autorisées à proximité immédiate de l'habitation principale ;

Sont en outre admises dans le secteur N2b :

- l'extension des constructions à usage d'activités existantes à la date d'approbation du présent PLU sans changement de destination et à condition qu'elle n'ait pas pour effet, à elle seule ou par répétition, d'accroître de plus de 30% de la surface de plancher à la date de référence ;
- les annexes liées à l'habitation telles que piscine et son local technique, garage à voitures pourront être autorisées à proximité immédiate de l'habitation principale ;
- la création et l'extension d'installations publiques sous réserve d'une intégration satisfaisante ;
- le caravaning et le stationnement isolé des caravanes si leur intégration ne nuit pas à la sauvegarde de la qualité des sites.

Sont en outre admises dans le secteur N2c :

- les dépôts de matériaux, les installations et travaux nécessaires aux activités de la carrière de la Roche Amère, ainsi que les activités nouvelles, telles la transformation des matériaux, liées ou complémentaires à celles de la carrière à condition de respecter les secteurs de sensibilité paysagère.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N2-3 : ACCES ET VOIRIE

1. Accès

1. Se reporter à l'article 5 des Dispositions Générales (Titre I) du présent règlement.
2. Dans le secteur N2c, les voies à créer devront être implantées dans les zones à faible impact paysager.
3. Tout accès direct à des constructions ou installations est interdit sur la RD13.

2. Voirie

Se reporter à l'article 5 des Dispositions Générales (Titre I) du présent règlement.

ARTICLE N2-4 : DESSERTÉ PAR LES RESEAUX

Se reporter à l'article 5 des Dispositions Générales (Titre I) du présent règlement.

ARTICLE N2-5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Se reporter à l'article 5 des Dispositions Générales (Titre I) du présent règlement.

ARTICLE N2-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En l'absence de toute indication figurée au plan de zonage et précisant une marge de recul, les constructions devront être édifiées à :

Pour la RD 13 :

- 35 mètres de l'axe pour les constructions à usage d'habitation
- 25 mètres de l'axe pour les autres constructions

Pour la RD 216 : 15 mètres de l'axe du chemin

Pour les voies communales : 15 mètres de l'axe des voies

Toute création d'accès nouveaux sur la RD 4096 est interdite.

Ces reculs ne s'appliquent pas aux installations techniques de service public et à l'extension des bâtiments existants sous réserve que leur destination ne soit pas modifiée et que le recul préexistant ne soit pas diminué.

ARTICLE N2-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Les constructions doivent être implantées soit sur limite séparative soit à une distance minimale de 6 mètres, calculée entre tout point du bâtiment et la limite séparative.

2. Des implantations différentes peuvent être admises à l'intérieur des opérations d'ensemble présentant des compositions urbaines ou architecturales de qualité ainsi que pour les constructions affectées à des équipements publics.

ARTICLE N2-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les extensions et annexes devront être accolées aux volumes des bâtiments principaux.

ARTICLE N2-9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementée

ARTICLE N2-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, mesurée dans les conditions définies à l'article 5 des dispositions générales, ne peut excéder 7 mètres.

Cette limitation de hauteur ne s'applique pas aux constructions industrielles dans le secteur N2c.

ARTICLE N2-11 : ASPECT EXTERIEUR

Se reporter à l'article 5-B (Prescriptions architecturales) des Dispositions Générales (Titre I) du présent règlement.

ARTICLE N2-12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements prévus à cet effet, dans la mesure des possibilités techniques de leur réalisation.

ARTICLE N2-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Se reporter à l'article 5 des Dispositions Générales (Titre I) du présent règlement
2. Dans les secteurs N2a et N2b, les surfaces libres de toute occupation du sol doivent être traitées en espaces verts plantés d'arbres d'essence locale et s'insérer dans le site.
3. Dans le secteur N2c, les installations de traitement devront être le plus éloignées possibles du massif. Elles devront faire l'objet de végétalisation pour limiter leurs impacts paysagers.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE N2-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

REÇU EN PREFECTURE

le 29/11/2022

Application agréée E-legalite.com

21_RP-004-210402426-20221128-D2022281102

ANNEXE