DEPARTEMENT DES ALPES-DE-HAUTE-PROVENCE

COMMUNE DE VILLENEUVE

ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE

MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°6 DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) DE VILLENEUVE

PIECE C : DOSSIER DE PROJET DE MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°6 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

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

COMMUNE DE VILLENEUVE

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

PLU approuvé le 13 novembre 2006

Modification de droit commun n°6 du PLU approuvée le : …./…./……..

Alpicité
Urbanisme, Paysage, Environnement

SOMMAIRE

Seules les pièces mentionnées en vert ci-dessous sont modifiées par la procédure de modification de droit commun n°6 du PLU de Villeneuve.

Pièce 1 : Rapport de présentation

Pièce 2 : Projet d'aménagement et de développement durables (PADD)

Pièce 3 : Orientations d'aménagement et de programmation

Pièce 4 : Règlement

Pièce 5 : Règlement graphique

Pièce 5.1. Plan des secteurs urbanisés

Pièce 5.2. Plan général

Pièce 5.3. Plan ouest

Pièce 6. Annexes

Pièce 6.1. Liste des emplacements réservés

Pièce 6.2.a. Liste des servitudes d'utilité publique

Pièce 6.2.b. Plan des servitudes d'utilité publique – plan 1

Pièce 6.2.c. Plan des servitudes d'utilité publique – plan 2

Pièce 6.3.a. Note justificative des annexes sanitaires

~~**Pièce 6.4**. Plan des périmètres provisoires de ZAD~~ (supprimé)

~~**Pièce 6.5.** Plan des lotissements~~ (supprimé)

Non numéroté : Classement sonore des infrastructures de transport terrestre

Non numéroté : Plans des aires géographiques de production d'appellation d'origine contrôlée

Non numéroté : Plans des canaux

Non numéroté : Arrêté préfectoral portant classement sonore du éseau routier national concédé dont le trafic est supérieur à 5000 véhicules par jour dans les Alpes-de-Haute-Provence – autoroute A51.

Alpicité
Urbanisme, Paysage, Environnement

SARL Alpicité – avenue de la Clapière,
1, résidence la Croisée des Chemins
05200 Embrun
Tel : 04.92.46.51.80.
Mail : nicolas.breuillot28@gmail.com

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

COMMUNE DE VILLENEUVE

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

1.RAPPORT DE PRESENTATION

PLU approuvé le 13 novembre 2006	Alpicité Urbanisme, Paysage, Environnement
Modification de droit commun n°6 du PLU approuvée le : …./…./……..	

SOMMAIRE

Sommaire 3

Chapitre 1 : Objectif de la modification de droit commun n°6 du PLU 6

Chapitre 2 : Présentation et justification des modifications apportees au règlement graphique et aux annexes 8

1. Reclassement en AU1a de 0,7 ha de la zone U2apm et de 2,8 ha de la zone AU2c 8
2. Suppression des emplacements réservés au sein de la zone AU1a nouvellement créée 11
3. Suppression d'emplacements réservés au sein de la zone AU2c..... 12
4. Modification du secteur soumis à des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et ajout sur les plans graphique de l'ensemble des secteurs comportant des OAP 13

Chapitre 3 : Présentation et justification des modifications apportées au règlement écrit 14

Chapitre 4 : Présentation et justification des modifications apportées aux orientations d'aménagement et de programmation..... 15

1. Redéfinition du périmètre soumis aux orientations d'aménagement et de programmation 15
2. Modification de l'introduction des orientations d'aménagement..... 16
3. Modification des orientations d'aménagement portant sur le secteur de la Ricaude..... 16

Chapitre 5 : Présentation et justification des modifications apportées aux annexes 25

1. Modification de la liste des emplacements réservés 25
2. Suppression des plans de périmètres provisoires de ZAD 26
3. Suppression du plan des lotissements des annexes 26

Chapitre 6 : Incidences de la mise en œuvre de la modification de droit commun n°6 du PLU.... 27

1. Bilan de l'évolution des surfaces du PLU après modification..... 27
1. Incidences du projet sur les composantes de l'environnement 28
   - 1.1. Incidences écologiques 28
   - 1.2. Incidences sur les risques naturels..... 28
   - 1.3. Incidences sur le paysage..... 28
   - 1.4. Incidences sur l'agriculture 29
   - 1.5. Incidences sur les espaces forestiers 29
   - 1.6. Incidences sur la ressource en eau 29
   - 1.7. Incidences sur la gestion des déchets..... 29
   - 1.8. Incidences sur la consommation d'espaces 29
   - 1.9. Incidences sur les déplacements 30
   - 1.10. Incidences sur les sources de pollution (émission de GES) 30

CHAPITRE 1 : OBJECTIF DE LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°6 DU PLU

La commune de Villeneuve a approuvé son plan local d'urbanisme (PLU) le 13 novembre 2006 par délibération du conseil municipal. Depuis cette date, le PLU a fait l'objet de nombreuses procédures d'évolution (mise à jour du PLU, modifications simplifiées, modification de droit commun). La dernière procédure d'évolution du PLU approuvée est la modification n°5.

La modification n°6 a été prescrite dans l'objectif d'ouvrir à l'urbanisation une partie de la zone à urbaniser « AU2c ». Cette ouverture à l'urbanisation entraîne une nécessaire adaptation du règlement graphique au projet envisagé dans ce secteur (La Ricaude).

La procédure adaptée est la modification de droit commun.

En effet, les dispositions proposées **ne conditionnent pas la révision du plan local d'urbanisme** (article L.153-31 du code de l'urbanisme) :

- les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables sont inchangées ;
- les éventuels espaces boisés classés, ainsi que les zones agricoles et les zones naturelles et forestières ne sont pas réduits ;
- les éventuelles protections édictées en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ne sont pas réduites ;
- aucune zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent n'est ouverte à l'urbanisation par le biais de cette procédure ;
- aucune orientation d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté n'est créée.

En application de l'article L153-31 du code de l'urbanisme, la zone AU2c ayant été inscrite au PLU il y a plus de 9 ans, son ouverture est possible uniquement si la zone a fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

En application de l'article L153-38 du code de l'urbanisme, *« Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones. »*

Ces justifications ont été apportées dans le cadre de la délibération du conseil municipal du 4 octobre 2021.

Les pièces du dossier du PLU concernées par la première modification sont les suivantes :

- **Le rapport de présentation :** le rapport de présentation du PLU est complété avec le présent rapport de présentation ;
- **Les orientations d'aménagement et de programmation ;**
- **Le règlement écrit ;**
- **Le règlement graphique** (les 3 planches graphiques sont modifiées) **;**
- **Les annexes** (modification ou suppression des pièces suivantes : liste des emplacements réservés, plans de périmètres provisoires de ZAD et plan des lotissements).

Les autres pièces du PLU demeurent inchangées.

CHAPITRE 2 : PRESENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS APPORTEES AU REGLEMENT GRAPHIQUE ET AUX ANNEXES

Le règlement graphique du PLU en vigueur est composé de 3 planches graphiques :

5.1. Le plan des secteurs urbanisés (1/2500e)

5.2. Le plan général est (1/5000e)

5.3. Le plan général ouest (1/5000e)

Plusieurs modifications ont été apportées à l'ensemble des planches du règlement graphique :

1. Reclassement en AU1a de 0,7 ha de la zone U2apm et de 2,8 ha de la zone AU2c
2. Suppression des emplacements réservés au sein de la zone AU1a nouvellement créée
3. Suppression d'emplacements réservés au sein de la zone AU2c
4. Modification du secteur soumis à des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et ajout sur les plans graphique de l'ensemble des secteurs comportant des OAP

Par ailleurs, les planches de zonage étant anciennes et les versions modifiables de ces dernières n'ayant pu être récupérées, une nouvelle mise en page est donc proposée pour l'ensemble des plans graphiques, avec une échelle et des intitulés de légende qui diffèrent dans certains cas par rapport aux plans scannés et intégrés au Géoportail de l'urbanisme. A noter que la réalisation de ces nouvelles cartes s'appuie sur la version SIG disponible sur le Géoportail de l'urbanisme.

1. Reclassement en AU1a de 0,7 ha de la zone U2apm et de 2,8 ha de la zone AU2c

Le secteur faisant l'objet d'un projet est, au PLU en vigueur avant modification, classé pour partie en U2apm et pour partie en AU2c.

La zone U2apm est une zone urbaine de densité forte correspondant au secteur Ricaude et anciennement soumise à plan masse, tandis que la zone AU2c est une zone pouvant être urbanisée à l'occasion d'une révision ou d'une modification du PLU, à vocation essentielle d'habitat collectif et groupé.

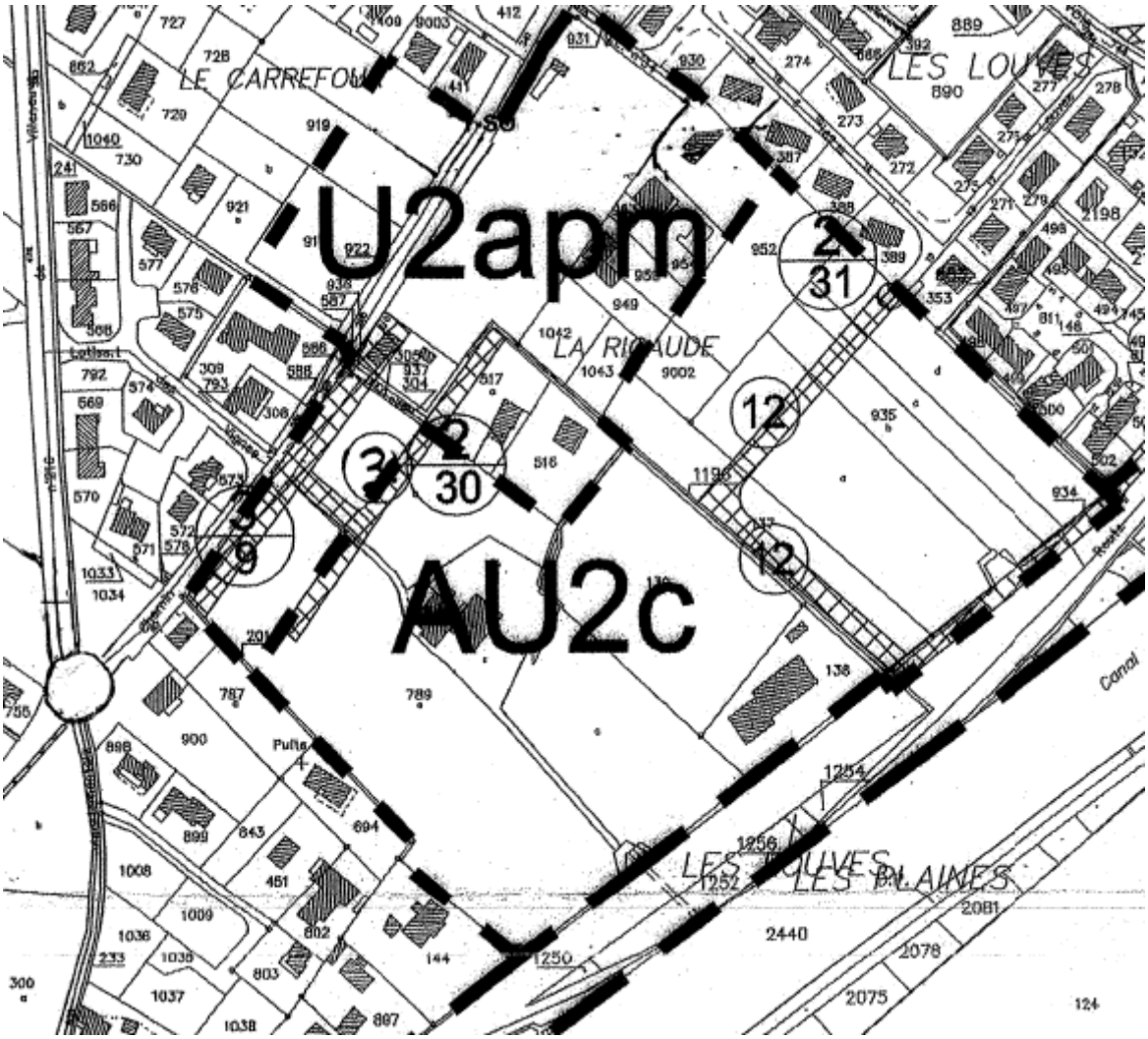
Un reclassement est proposé vers une zonage AU1a, qui correspond à une zone pouvant être urbanisée sous la forme d'opérations d'ensemble, à vocation d'habitat.

Afin de permettre la réalisation du projet ayant motivé la modification de droit commun n°6 du PLU de Villeneuve, environ 0,7 ha de la zone U2apm est reclassé en zone AU1a et environ 2,8 ha de la zone AU2c sont reclassés en zone AU1a.

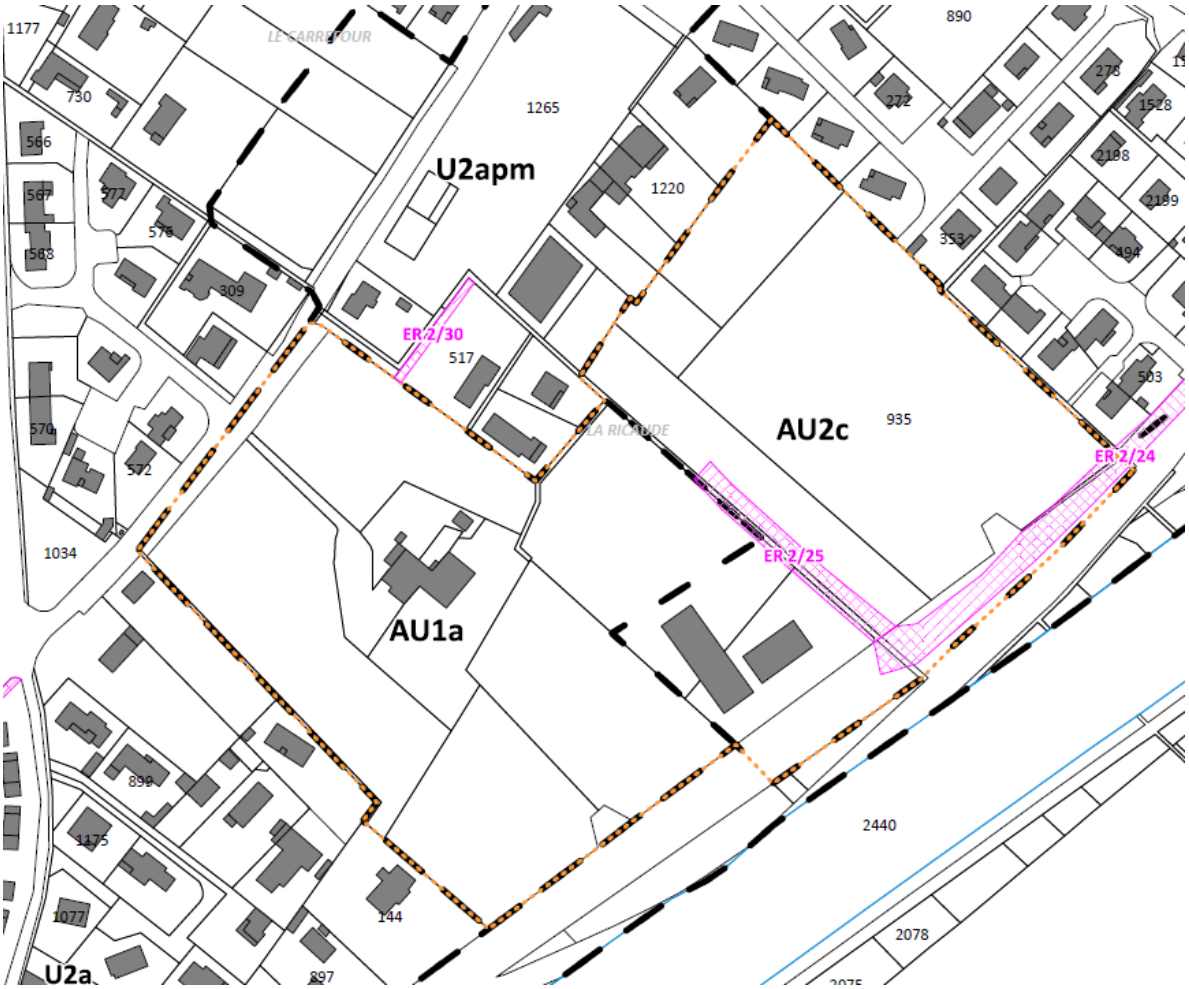
Il s'agit, pour le secteur U2apm reclassé, de parcelles non bâties, et pour le secteur AU2c, de parcelles non bâties pour 2,3 ha et d'un tènement bâti de 0,5 ha qui correspond à une ferme existante enclavée dans la zone AU2c.

	Zone AU2c	Zone U2apm	Zone AU1a
Superficie avant modification (ha)	6,1	3,7	-
Modification apportée (ha)	*-2,8*	*-0,7*	*2,8+0,7*
Superficie après modification (ha)	3,2	3,0	3,6

Modifications apportées au zonage par superficie



Extrait de zonage avant modification



Extrait de zonage après modification

2. SUPPRESSION DES EMPLACEMENTS RESERVES AU SEIN DE LA ZONE AU1A NOUVELLEMENT CREEE

Le secteur faisant l'objet d'un projet est soumis à deux emplacements réservés :

- L'emplacement réservé 3/9, d'une superficie de 2 306 m^2, destiné à l'aménagement d'une promenade le long du chemin des Louves dans le secteur Ricaude ;
- L'emplacement réservé 2/30, d'une superficie de 1 314 m^2, destinée à la création d'une voie de desserte depuis la place Ricaude vers le sud, parallèle au chemin des Louves

Ces emplacements réservés sont supprimés dans le secteur faisant l'objet d'un projet : en effet, le foncier est à cet endroit maîtrisé par l'établissement public foncier (EPF). Le maintien des emplacements réservés est donc aujourd'hui inutile.

En ce qui concerne l'emplacement réservé 3/9, il est entièrement supprimé, car le projet ne sera finalement pas mis en œuvre sur la partie qui n'est pas concernée par le projet du secteur de Ricaude, qui implique la démolition d'une maison.

La liste des emplacements réservés est mise à jour conformément aux modifications apportées au règlement graphique.

VOIRIE				
Numéro de l'E.R.	**Superficie en m2**	**Largeur de l'emprise en m**	**Destination**	**Bénéficiaire**
2/30	1 314	3	Création d'une voie de desserte depuis la place Ricaude vers le sud, parallèle au chemin des Louves	Commune
3/9	2 306		Aménagement d'une promenade le long du chemin des Louves dans le secteur Ricaude	Commune

Extrait de la liste des emplacements réservés avant modification

VOIRIE				
Numéro de l'E.R.	**Superficie en m2**	**Largeur de l'emprise en m**	**Destination**	**Bénéficiaire**
2/30	175	3	Création d'une voie de desserte depuis la place Ricaude vers le sud, parallèle au chemin des Louves	Commune
~~3/9~~	~~2 306~~		~~Aménagement d'une promenade le long du chemin des Louves dans le secteur Ricaude~~	~~Commune~~

Extrait de la liste des emplacements réservés après modification

3. SUPPRESSION D'EMPLACEMENTS RESERVES AU SEIN DE LA ZONE AU2C

L'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone AU2c est l'occasion de mettre à jour les emplacements réservés grevant l'ensemble de la zone (y compris le secteur non ouvert à l'urbanisation). Au sein de la zone AU2C restante, deux emplacements réservés existent :

- L'emplacement réservé 2/31, d'une superficie de 100 m^2 et destinée à l'aménagement d'une liaison entre le lotissement des Louves et la future voie de desserte du secteur Ricaude ;
- L'emplacement réservé 2/25, d'une superficie de 7 500 m^2 et destinée à la création d'une voie de desserte des services municipaux au chemin des Louves.

Ces deux emplacements réservés ont pour objectif la réalisation d'une voie de liaison s'accrochant à la voie de desserte du lotissement de la Louve. Toutefois, au regard de la configuration du terrain et des parcelles attenantes déjà construites, la réalisation d'une voie de liaison avec une intersection à l'endroit projeté à travers l'emplacement réservé 2/31 semble aujourd'hui irréalisable : la voie serait inévitablement réduite par un goulot d'étranglement à l'entrée du lotissement et serait donc inadaptée à la réalisation d'une voie de liaison.

L'emplacement réservé 2/31 a donc été entièrement supprimé et l'emplacement réservé 2/25 est maintenu uniquement dans la partie permettant une liaison avec le projet en zone AU1a et la contre-allée de la RD 4096

VOIRIE				
Numéro de l'E.R.	**Superficie en m2**	**Largeur de l'emprise en m**	**Destination**	**Bénéficiaire**
2/25	7 500	12	Création d'une voie de desserte des services municipaux au chemin des Louves	Commune
2/31	100	/	Aménagement d'une liaison entre le lotissement des Louves et la future voie de desserte du secteur Ricaude	Commune

Extrait de la liste des emplacements réservés avant modification

VOIRIE				
Numéro de l'E.R.	**Superficie en m2**	**Largeur de l'emprise en m**	**Destination**	**Bénéficiaire**
2/25	~~7 500~~ 1 075	12	Création d'une voie de desserte des services municipaux au chemin des Louves	Commune
~~2/31~~	~~100~~	~~/~~	~~Aménagement d'une liaison entre le lotissement des Louves et la future voie de desserte du secteur Ricaude~~	~~Commune~~

Extrait de la liste des emplacements réservés après modification

4. MODIFICATION DU SECTEUR SOUMIS A DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) ET AJOUT SUR LES PLANS GRAPHIQUE DE L'ENSEMBLE DES SECTEURS COMPORTANT DES OAP

Afin de faciliter l'instruction des autorisations du droit des sols (ADS) et de permettre une meilleure conformité aux standards CNIG imposés aux règlements graphiques des PLU, le périmètre des secteurs comportant des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) a été ajouté sur l'ensemble des plans graphiques.

Par ailleurs, le périmètre du secteur de la Ricaude a été modifié, de manière à exclure la zone U2apm non concerné par le projet des orientations d'aménagement.

CHAPITRE 3 : PRESENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS APPORTEES AU REGLEMENT ECRIT

Le règlement de la zone AU1 comprend un paragraphe « caractère de la zone », non opposable mais qui décrit les caractéristiques des secteurs AU1a et AU1b. Afin de mettre en cohérence le caractère de la zone aux modifications apportées au zonage (entraînant la création d'un nouveau secteur AU1), la modification suivante est apportée.

Extraits de l'introduction modifiée :

<u>Caractère de la zone :</u>

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.

CHAPITRE 4 : PRESENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS APPORTEES AUX ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

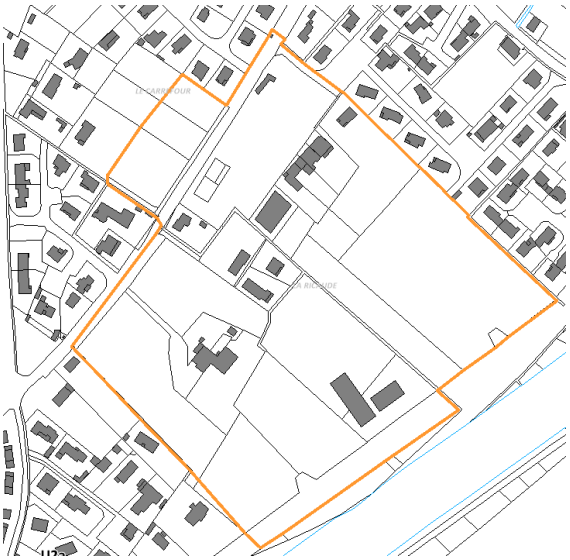
Le PLU actuellement en vigueur prévoit des orientations d'aménagement sur plusieurs secteurs :

- La Ricaude ;
- Les Quatre Tours ;
- La Bugadière ;
- Les Plaines du Logisson ;
- La Tuilisse.

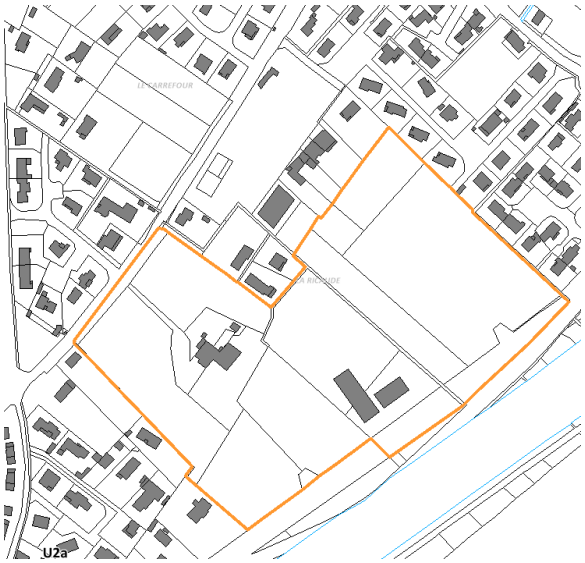
Le projet de développement résidentiel et l'ouverture à l'urbanisation qui motive la présente procédure concerne le secteur de la Ricaude. Ainsi, l'ensemble des modifications apportées concernent les orientations d'aménagement portant sur le secteur de la Ricaude.

1. REDEFINITION DU PERIMETRE SOUMIS AUX ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les orientations d'aménagement et de programmation précédemment définies concernaient un secteur anciennement soumis à plan masse, en plus des zones à urbaniser. La présente modification entraîne le reclassement d'une partie de cette zone en zone à urbaniser. La partie restante de la zone soumise a par contre été exclue du périmètre soumis aux orientations d'aménagement et de programmation, s'agissant d'une zone déjà aménagée susceptible d'évoluer indépendamment du secteur qui intéresse cette procédure.



Périmètre avant modification



Périmètre après modification

2. MODIFICATION DE L'INTRODUCTION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Afin de prendre en compte les modifications apportées au règlement graphique, l'introduction des OAP a été reprise. Les modifications apportées regardent exclusivement une mise en cohérence du texte avec les évolutions du règlement graphique, la correction d'erreurs matérielles et une recodification du code de l'urbanisme rendant caduque une référence à ce dernier.

Extraits de l'introduction modifiée :

Les secteurs concernés sont les suivants :

- La Ricaude, classé ~~pour partie en zone U (U2apm) et AU2~~ en zone AU1a et AU2c, dont la vocation est de créer une deuxième centralité complémentaire au village
- Les Quarte Tours, classé en AU1, à vocation résidentielle
- La Bugadière, classé en UA2, à vocation résidentielle
- Les Plaines du Logisson, classé en AU1, à vocation artisanale
- La Tuilisse, classée en AU2b, à vocation d'équipement public

Majoritairement, ces secteurs sont classés en zone AU1 ou AU2. La différence entre ces deux zones réside~~nt~~ dans la hiérarchisation de leur ouverture à l'urbanisation. En effet :

- La zone AU1 est une zone réservée à l'urbanisation future actuellement non-équipée pouvant être urbanisée sous forme d'opérations d'ensemble. Elle peut donc être ouverte à l'urbanisation dès qu'elle sera équipée.
- La zone AU2 est une zone réservée à l'urbanisation future actuellement non-équipée. Elle pourra être urbanisée seulement à l'occasion ~~soit d'une ZAC soit~~ d'une révision ou d'une modification du PLU.

Le choix de l'identification d'orientations d'aménagement afin d'assurer une représentation spatiale des enjeux du territoire de Villeneuve conduit simplement à exiger que les travaux ou opérations de toutes sortes soient compatibles avec ces orientations. ~~(art. L.123-5).~~

3. MODIFICATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT PORTANT SUR LE SECTEUR DE LA RICAUDE

Les orientations d'aménagement et de programmation relatives au secteur de la Ricaude avant modification s'organise de la manière suivante :

- Situation ;
- Superficie ;
- Vocation ;
- Actions ;
- Schéma de principe.

Ci-après, le schéma de principe des orientations d'aménagement du PLU avant modification. Ces orientations posent un principe de voie de desserte interne à créer, une vocation du secteur à accueillir de l'habitat collectif ou individuel groupe, la préservation d'une bande végétalisée transversale et un traitement paysager aux abords du bâtiment des services techniques.

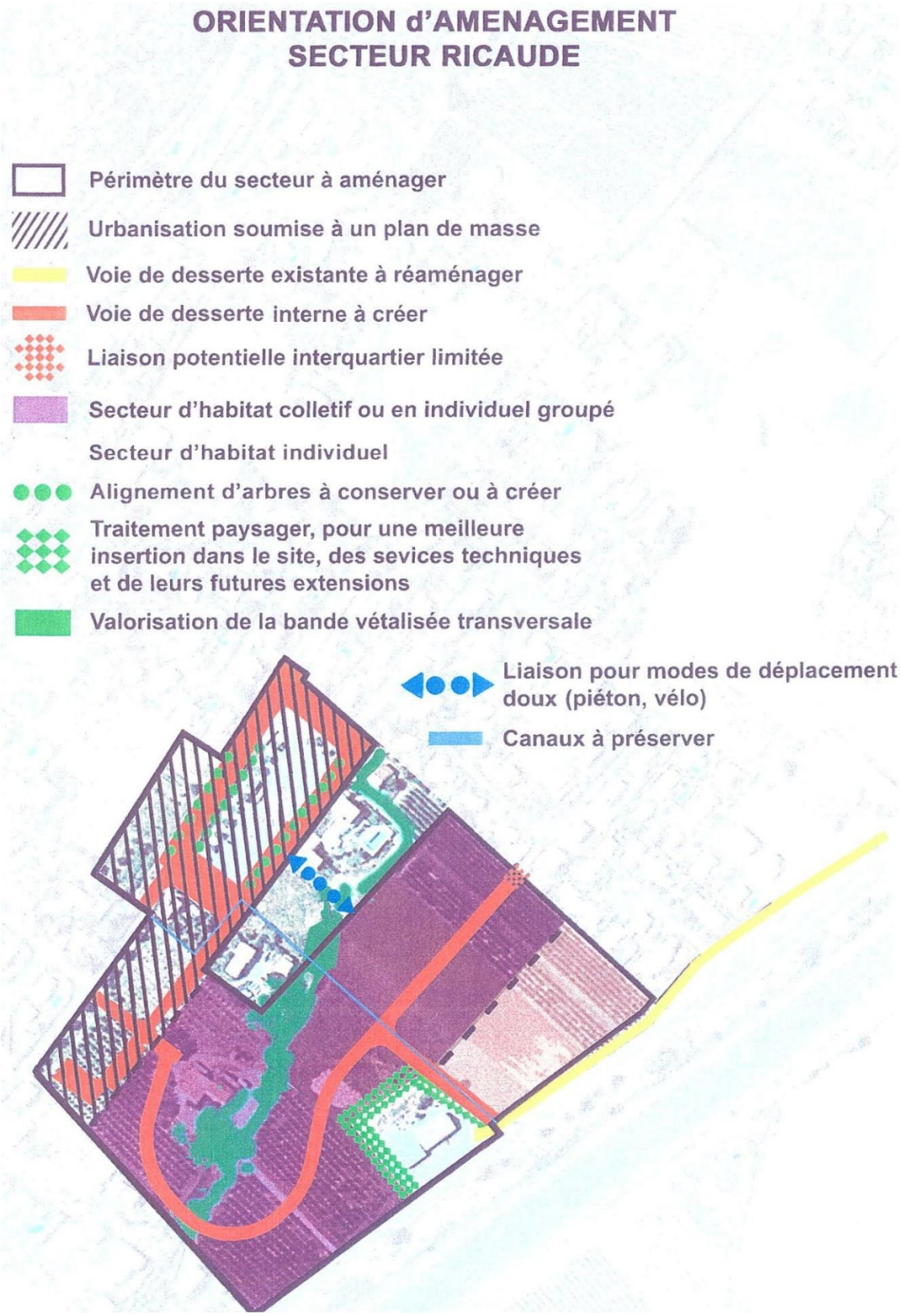


Schéma de principe des orientations d'aménagement du secteur de la Ricaude avant modification

Courant 2021, une étude de faisabilité a été menée par l'établissement public foncier de la région PACA. Cette étude de faisabilité a permis de dégager des principes plus précis que ceux précédemment établis et plus ambitieux, notamment en matière de mixité des formes, de mixité sociale et intergénérationnelle.

Ainsi, le paragraphe concernant la situation a été modifié uniquement pour prendre en compte la modification de la superficie. Les paragraphes de superficie et vocation ont été entièrement repris, et le paragraphe « actions » a été supprimé et remplacé par des paragraphes thématiques pour plus de clarté :

- Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation ;
- Programmation ;
- Habitat ;
- Déplacements ;
- Espaces publics et/ou collectifs, végétation et éléments paysagers.

Les orientations modifiées précisent ainsi notamment :

- L'ouverture à l'urbanisation phasée du secteur, conformément aux dispositions de la loi récemment promulguée Climat et Résilience ;
- Un objectif chiffré de production de logements (sauf pour le secteur 3)
- Une part minimale de logements locatifs sociaux et en accession aidée à produire en phase 1 et 2 ;
- Les typologies de logements attendues et les hauteurs maximales pouvant être atteintes ;
- Un tracé de voie de desserte modifié, permettant une meilleure prise en compte de la topographie par rapport à la version précédente ;
- Les obligations de réalisation de cheminements piétons et les liaisons piétonnes à créer avec les secteurs environnants ;
- L'implantation d'une salle commune et d'un pôle de santé ;
- La création d'un espace public en belvédère ;
- Le traitement des abords de la RD 4096 et du chemin des Louves ;
- Les percées visuelles à maintenir pour une meilleure prise en compte des vues qualitatives environnantes.

Orientations d'aménagement du secteur La Ricaude modifiées :

<u>Situation :</u>

La commune, qui connaît un développement urbain fort mais quasi-exclusive- ment en habitat individuel et en lotissement, des difficultés pour les jeunes à se loger sur la commune, un centre ancien qui ne peut plus évoluer, définit le secteur de « la Ricaude » comme un espace stratégique pour développer une nouvelle centralité et répondre à tous ces enjeux.

L'objectif est d'organiser et de structurer ce secteur d'environ ~~dix~~ sept hectares qui dispose de nombreuses potentialités foncières, d'un positionnement attractif et d'une petite structure commerciale autour d'un espace public.

Superficie : ~~environ 10~~ 6,9 ha

Vocation : ~~zone U2apm et AU2 à vocation d'habitat, de commerces, de services et d'équipements publics - création d'une 2ème centralité~~ vocation essentiellement résidentielle, avec services et équipements collectifs et/ou publics.

~~Actions :~~

~~Dans le respect d'une complémentarité avec le centre ancien, le secteur pourra devenir un nouveau cœur urbain et un pôle attractif pour l'ensemble des Villeneuvois.~~

~~La place est restructurée sans bouleverser son emplacement actuel, ni le tracé du chemin des Louves. Le champ d'oliviers, au-dessus de la voie, ne fait pas totalement partie intégrante de ce projet ; seule la partie basse de ce terrain sur une trentaine de mètres en bordure de voie, est prise en option pour la réalisation d'un front de rue bâti avec deux bâtiments en R+1 sur garage, comprenant de l'habitat individuel groupé. L'implantation des bâtiments est en retrait de 5 mètres par rapport à la voie actuelle, pour permettre une zone de stationnement et/ou l'accès à des garages.~~

~~Le nouveau coeur de vie se déroule sur l'emplacement actuel de la place recomposée et fermée par la construction de deux corps de bâtiment en forme de « L ».~~

~~Cette nouvelle forme urbaine va permettre de rendre l'espace public plus convivial et propice à la rencontre et à la vie publique. Des marches gradins, rythmées par des plantations, font le lien entre la voie actuelle et le niveau quasiment horizontal de la place ; celle-ci reste accessible de plain-pied à son extrémité sud-ouest.~~

~~Les nouveaux immeubles sur la place s'implantent de manière à réaliser un face-à-face avec ceux des commerces existants. Les bâtiments parallèles au tissu commercial existant se composent de commerces en rez-de-chaussée et de logements aux étages, et le bâtiment perpendiculaire est exclusivement dédié à l'habitat avec la création d'un garage en demi sous-sol.~~

~~Ces nouveaux immeubles délimitent une voie de desserte des commerces qui entre et qui sort par les accès actuels. Le stationnement se réalise le long des voies et un parking provisoire, pour permettre à plus long terme l'implantation d'un nouveau bâtiment, est aménagé au sud-ouest de la place, à l'accès de plain-pied.~~

~~Un prolongement de la forme et du fonctionnement de la place de la Ricaude s'effectue à l'ouest le long du chemin des Louves. En effet, ces aménagements induisent une intervention plus forte sur les propriétés privées. Aussi, la voie traversante est poursuivie à l'ouest pour rejoindre le chemin d'accès à la ferme. Cela permet, d'une part, de fermer l'accès actuel à la place Ricaude le moins sécurisé, d'agrandir la place et d'implanter un petit bâtiment dans la continuité de ceux qui bordent la place.~~

~~D'autre part, l'aménagement d'un mail planté avec terrains de boules et autres équipements sera créé le long de la voie avec, à proximité et en alignement, l'implantation de deux bâtiments collectifs pouvant recevoir du commerce en rez-de-chaussée. Ce parti va permettre de réaliser des réserves en terme d'espaces publics et de poursuivre la forme urbaine établie autour de la place Ricaude.~~

~~Afin d'encourager à court et moyen terme la réalisation de ce nouveau cœur de vie, le zonage est en U. Cette zone est soumise à plan masse pour assurer la réussite de l'aménagement, de son organisation, et de l'insertion paysagère et du fonctionnement futur de la future centralité.~~

~~Sur la partie basse, la plus étendue, d'une part, autour de la ferme, sur la même configuration que sur la partie ouest du plan masse, des bâtiments collectifs en R+2 de formes et d'implantation différentes pourront être réalisés autour de la ferme. D'autre part, cette urbanisation sera complétée par la réalisation d'opérations d'habitat groupé individuel afin d'assurer la transition entre les lotissements actuels et les nouvelles opérations d'habitat collectif. Enfin, sur les terrains au sud le long de la Nationale, pour permettre aussi une bonne intégration et une bonne transition avec les différentes typologies de bâti, un lotissement pourra être édifié sur 8900 m² de terrain, composé d'une dizaine de logements.~~

~~La desserte globale de cette zone AU est prévue de façon à ne proposer aucune voie en impasse et de relier le bas du secteur depuis les services techniques jusqu'au chemin des Louves ou la place Ricaude.~~

~~Du stationnement doit s'organiser sur voirie et les modes de déplacement doux seront encouragés par des aménagement piétonniers et/ou cyclables le long des voies ou par des cheminements en site propre reliant le bas du secteur avec la place et ses activités.~~

Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation :

Le site concerné par les orientations d'aménagement et de programmation a vocation à être urbanisé en trois phases, définies spatialement dans le schéma de principe ci-dessous :

- Secteur 1 (phase 1) – horizon 2023 ;
- Secteur 2 (phase 2) – horizon 2025 ;
- Secteur 3 (phase 3) – horizon 2032.

Chacun des secteurs devra être réalisé par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble. Les terrains déjà urbanisées correspondant à la ferme de Ricaude et aux bâtiments des services techniques de la mairie pourront être maintenus en dehors de ces opérations.

SCHEMA DE PRINCIPE - LA RICAUDE
ECHEANCIER PREVISIONNEL D'OUVERTURE A L'URBANISATION

N 0 25 50 75 100 m

Périmètre soumis aux orientations
Secteur 1
Secteur 2
Secteur 3

Réalisation : Alpicité, 2022.
Fond de plan : ORTHO_HD_2018, CRIGE 2021.

Programmation :

Le site a une vocation principalement résidentielle, mais pourra également accueillir, à la marge, d'autres activités compatibles avec le voisinage de l'habitat.

Environ 70 logements devront être créés, dont :

- Environ 40 logements en phase 1 ;
- Environ 30 logements en phase 2 ;

En phase 3, le nombre de logements à produire sera précisé lors de l'éventuelle ouverture à l'urbanisation de la zone.

Les logements locatifs sociaux et les logements en accession aidée constitueront :

- Au moins 80% des logements produits en phase 1 ;

- Au moins 40% des logements produits en phase 2.

Une salle commune et un pôle de santé devront être créés au sein du secteur 1 (implantations indiquées dans le schéma de principe ci-après).

L'aménagement du site sera pensé de manière à permettre une mixité intergénérationnelle. Ainsi, les logements réalisés à l'interface avec le chemin de la Louve devront être adaptés à des résidents séniors.

Habitat :

Le schéma de principe définit des secteurs dans lesquels les logements devront être réalisés principalement sous la forme d'habitat individuel sous ses différentes typologies : superposé, mitoyen, en bande ou isolé.

Concernant la hauteur des bâtiments, ils devront comprendre au maximum 1 étage (R+1).

Au sein des secteurs 1 et 2, les logements devront présenter une densité minimale nette de 25 logements/ha. Une densité plus importante sera proposée sur le secteur 1 que sur le secteur 2.

Déplacements :

Afin d'organiser la desserte du site, plusieurs voies devront être créées. Le tracé de ces voies est indiqué sur le schéma de principe ci-après. L'ensemble des voies créées devra être à double sens et bordé de cheminements piétons sur *a minima* un côté de la voie.

La voie de desserte principale du secteur sera localisée à l'intersection du chemin des Louves, sur le tracé de l'actuelle voie d'accès de la ferme de la Ricaude.

Au sein du secteur 3, une voie devra être créée pour assurer la desserte du secteur.

La voie en impasse située en limite est du site et à l'intersection avec le chemin des Louves (voie non nommée) sera réaménagée et bordée d'un cheminement piéton et de places de stationnement.

Les accès existants à la ferme de la Ricaude seront maintenus (dans le cadre des phases 1 et 2) et la voie d'accès au bâtiment des services techniques sera réaménagée (dans le cadre de la phase 3).

Les intersections avec le chemin de la Louve devront faire l'objet d'un aménagement sécurisé.

Des aires de retournement devront être calibrées pour permettre la manœuvre des véhicules d'incendie et de secours.

Une liaison piétonne devra être aménagée de manière à relier le fond de l'impasse créée en phase 1 avec le belvédère et la poche de stationnement créée en phase 2 (cf. schéma de principe).

L'aménagement du site devra permettre la création d'un cheminement piéton à terme vers la place de la Ricaude (emplacement réservé hors périmètre).

Plusieurs poches de stationnement mutualisées devront être aménagées au sein du site (implantation définie au schéma de principe).

Espaces publics et/ou collectifs, végétation et éléments paysagers :

Au niveau de la ferme de la Ricaude, au sein des secteurs 1 et 2, un talus marque une rupture topographique. Ce talus sera conservé, et pourra être aplani uniquement ponctuellement pour permettre la création de la voie de desserte. Un espace vert public devra être aménagé en belvédère en surplomb du talus (implantation définie au schéma de principe).

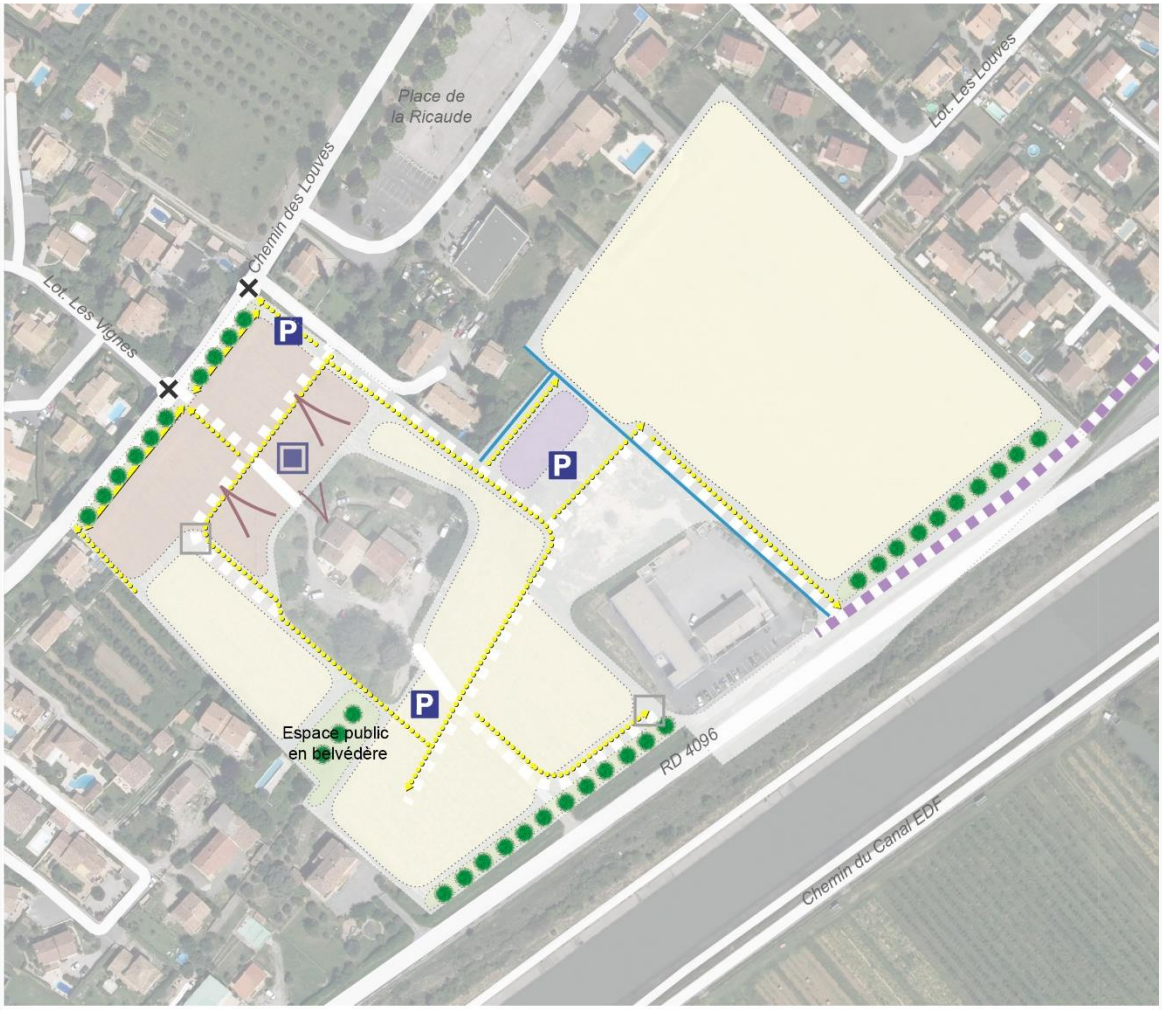
Le long de la RD 4096, une bande paysagère plantée, d'une profondeur minimale de 25 m, devra être aménagée. Cette bande paysagère sera de pleine terre. Les trois strates, herbacées, arbustives et arborées devront être utilisées.

L'alignement de pins parasols le long du chemin des Louves devra être conservé.

Au sein du secteur 1, les toitures des logements de plain-pied pourront être végétalisées.

Les canaux d'irrigation identifiés au schéma de principe devront être préservés.

Des percées visuelles seront aménagées de manière à conserver des perspectives vers le sud-est (la plaine de la Durance et les collines de Valensole) et le nord-ouest (le village historique).



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION
SECTEUR RICAUDE

N 0 25 50 75 100 m

Réalisation : Alpicité, 2022.
Fond de plan : ORTHO_HD_2018, CRIGE 2021.

- Périmètre soumis aux orientations
- Secteurs résidentiels d'habitat individuel dense
- Secteurs résidentiels d'habitat individuel moyennement dense
- Espaces verts à créer ou à préserver
- Pôle de santé
- Salle commune
- Espaces plantés
- Percées visuelles à créer
- Aires de stationnement à aménager
- Intersection à aménager
- Voies existantes
- Voies de desserte à aménager
- Voie de desserte à réamenager
- Aires de retournement à aménager
- Cheminement piéton existant à conserver
- Cheminement piéton à aménager

CHAPITRE 5 : PRESENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS APPORTEES AUX ANNEXES

1. MODIFICATION DE LA LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

Comme indiqué dans le chapitre 2, paragraphe 2, la liste des emplacements réservés (pièce 6.1.) a été mise à jour de manière à prendre en compte les modifications apportées au règlement graphique

VOIRIE				
Numéro de l'E.R.	**Superficie en m2**	**Largeur de l'emprise en m**	**Destination**	**Bénéficiaire**
2/25	7 500	12	Création d'une voie de desserte des services municipaux au chemin des Louves	Commune
2/30	1 314	3	Création d'une voie de desserte depuis la place Ricaude vers le sud, parallèle au chemin des Louves	Commune
2/31	100	/	Aménagement d'une liaison entre le lotissement des Louves et la future voie de desserte du secteur Ricaude	Commune
3/9	2 306		Aménagement d'une promenade le long du chemin des Louves dans le secteur Ricaude	Commune

Extrait de la liste des emplacements réservés avant modification

VOIRIE				
Numéro de l'E.R.	**Superficie en m2**	**Largeur de l'emprise en m**	**Destination**	**Bénéficiaire**
2/25	~~7 500~~ 1 075	12	Création d'une voie de desserte des services municipaux au chemin des Louves	Commune
2/30	175	3	Création d'une voie de desserte depuis la place Ricaude vers le sud, parallèle au chemin des Louves	Commune
~~2/31~~	~~100~~	~~/~~	~~Aménagement d'une liaison entre le lotissement des Louves et la future voie de desserte du secteur Ricaude~~	~~Commune~~

VOIRIE				
Numéro de l'E.R.	**Superficie en m2**	**Largeur de l'emprise en m**	**Destination**	**Bénéficiaire**
~~3/9~~	~~2 306~~		~~Aménagement d'une promenade le long du chemin des Louves dans le secteur Ricaude~~	~~Commune~~

Extrait de la liste des emplacements réservés après modification

2. SUPPRESSION DES PLANS DE PERIMETRES PROVISOIRES DE ZAD

Conformément à l'article R151-52 du code de l'urbanisme, le PLU de Villeneuve comporte le plan des périmètres provisoires des zones d'aménagement différé (pièce 6.4)

Toutefois, le périmètre de ZAD n'ayant pas été reconduit, cette information est devenue caduque.

Plutôt qu'une mise à jour des plans, sur lesquels figure le règlement graphique modifié par la présente procédure, la pièce est donc supprimée du dossier.

3. SUPPRESSION DU PLAN DES LOTISSEMENTS DES ANNEXES

Le PLU de Villeneuve comporte en annexe un plan des lotissements (pièce 6.5. du dossier). Toutefois, cette pièce ne figure pas parmi la liste des documents pouvant être annexé aux plans locaux d'urbanisme. Par ailleurs, le plan n'est pas à jour.

Ainsi, plutôt qu'une mise à jour des plans, sur lesquels figure le règlement graphique modifié par la présente procédure, la pièce est donc supprimée du dossier.

CHAPITRE 6 : INCIDENCES DE LA MISE EN ŒUVRE DE LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°6 DU PLU

L'objectif principal de la modification de droit commun n°6 du PLU de Villeneuve est l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone à urbaniser « AU2c », cette ouverture à l'urbanisation entraînant une modification du règlement graphique au niveau de ce secteur (La Ricaude) et des orientations d'aménagements et de programmation.

1. BILAN DE L'EVOLUTION DES SURFACES DU PLU APRES MODIFICATION

La modification de droit commun n°6 a pour objet l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone AU2c. Afin de proposer des périmètres cohérents :

- 2,8 ha de la zone AU2c sont reclassés en zone AU1a ;
- 0,7 ha de la zone U2apm sont reclassés en zone AU1a.

La modification de droit commun a pour conséquence l'ouverture à l'urbanisation de **2,8 ha**. A noter la présence de la ferme de la Ricaude et son chemin d'accès traversant au sein de la zone, d'une emprise totale d'environ 0,5 ha au sein de la zone.

La zone U2apm est une zone urbaine de densité forte qui correspond au secteur La Ricaude, toutefois la partie reclassée en zone AU1a n'est à ce jour pas urbanisée. La zone AU2c est fléchée dans le PLU comme étant à vocation essentielle d'habitat collectif et groupé. La zone AU1a correspond à une zone pouvant être urbanisée sous forme d'opération d'ensemble à vocation d'habitat.

3,2 ha de la zone AU2c demeurent inchangés, et ne seront donc pas ouverts à l'urbanisation.

La zone AU1a correspond à une zone pouvant être urbanisée sous forme d'opération d'ensemble à vocation d'habitat.

	Zone AU2c	Zone U2apm	Zone AU1a
Superficie avant modification (ha)	6,1	3,7	-
Modification apportée (ha)	*-2,8*	*-0,7*	*2,8+0,7*
Superficie après modification (ha)	3,2	3,0	3,6

Modifications apportées au zonage par superficie

1. INCIDENCES DU PROJET SUR LES COMPOSANTES DE L'ENVIRONNEMENT

1.1. Incidences écologiques

Le site concerné par la modification de droit commun ne fait pas partie d'un site Natura 2000, et n'est concerné par aucun inventaire écologique (celui-ci se situe hors périmètre de ZNIEFF). Aucune zone humide n'y est recensée par le CEN PACA. Le secteur se situe en extension au sud du village, il est toutefois localisé entre des quartiers pavillonnaires et sa limite au sud est délimité par deux barrières physique : la RD 4096 et le canal EDF.

Une bande paysagère le long de la RD 4096 a été ajoutée à l'OAP et devra être aménagé. Celle-ci sera de pleine terre et composée de trois strates : herbacées, arbustives et arborées.

Aucun enjeu écologique significatif n'a été identifié sur les terrains concernés par l'ouverture à l'urbanisation.

1.2. Incidences sur les risques naturels

La commune de Villeneuve est couverte par un PPRn multirisques. Celui-ci prend en compte les risques d'inondation (par ruissellement et coulée de boue, par lave torrentielle, par crue à débordement lent de cours d'eau, par crue torrentielle ou à montée rapide de cours d'eau), de mouvement de terrains (affaissement et effondrement, éboulement ou chutes de pierres et de blocs, glissement de terrain), tassements différentiels, séisme, feu de forêt et a été approuvé par arrêté préfectoral n°2018-296-004.

Une partie du secteur ouvert à l'urbanisation est classée en risque V1 concernant les aléas d'inondation, cela traduit le ravinement et le ruissellement de niveau faible. Le secteur concerné par la modification est classé en zone bleue constructible sous conditions faibles, et une partie minime à l'ouest en zone bleue constructible sous conditions pour les aléas inondation et mouvement de terrain.

Concernant le risque de retrait gonflement des argiles le site est en zone bleue B2 constructible sous conditions.

Les constructions et aménagements prévus sur le secteur ouvert à l'urbanisation devront respecter la règlementation du PPRn. La prise en compte des risques est donc assurée par le respect du PPRn.

1.3. Incidences sur le paysage

La modification de droit commun modifie les orientations d'aménagement préexistantes concernant le traitement paysager au sud du site et la valorisation de la bande végétalisée transversale.

Celle-ci permet de créer une bande paysagère le long de la RD 4096 d'une profondeur minimale de 25 m, celle-ci sera de plein terre et composée de trois strates : herbacées, arbustives et arborée. L'alignement de pin parasol déjà présent le long du chemin des Louves sera conservé.

Elle permet aussi l'insertion d'un espace vert public qui devra être aménagé en belvédère en surplomb du talus.

De plus, des percées visuelles seront aménagées de manière à conserver les perspectives sud-est et nord-ouest.

Les modifications apportées permettent une meilleure insertion paysagère du projet en limite nord.

1.4. Incidences sur l'agriculture

Le secteur destiné à être urbanisé (classé AU2c au zonage actuellement opposable) est constitué d'anciennes terres agricoles (non recensées au RPG 2020) formant des enclaves dans les secteurs déjà urbanisés. La modification de droit commun a vocation à ouvrir à l'urbanisation la zone et donc permettre la réalisation un projet d'opération d'aménagement d'ensemble sur le secteur. Actuellement les terrains ne sont pas exploités pour l'agriculture.

La modification de droit commun entraîne la possibilité d'urbanisation d'anciennes terres agricoles, auparavant gelées par un zonage de type AU2. Il s'agit de terres mécanisables et irrigables, toutefois leur situation enclavée au sein du tissu urbain présente aujourd'hui une contrainte dans leur utilisation (conflits d'usage potentiel entre résidentiel et exploitant agricole, lié au passage d'engins agricoles, aux éventuels épandage…)

1.5. Incidences sur les espaces forestiers

Le secteur concerné par la modification du PLU ne comporte aucun espace forestier.

La modification de droit commun n'a donc aucune incidence sur les espaces forestiers.

1.6. Incidences sur la ressource en eau

La modification de droit commun concerne l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone AU2c et donc l'accueil de population, cela a une incidence sur la ressource en eau. En effet, l'ouverture à l'urbanisation concerne 2,8 ha, il est attendu dans ce secteur une densité minimum de 25 logements par hectare. Cela correspond à l'accueil de 150 à 180 habitants et donc une augmentation de la demande en ressource d'eau.

L'approvisionnement en eau potable sera renforcé dans le cadre de la sécurisation du Val de Durance par l'eau du Verdon.

1.7. Incidences sur la gestion des déchets

La modification de droit commun concerne l'ouverture à l'urbanisation de 2,8 ha de la zone AU2c, 150 à 180 habitants supplémentaires sont attendus. Le site est actuellement composé d'une ancienne ferme et n'a pas de point de collecte des déchets aménagés.

Un point de collecte des déchets devra être aménagé et les voies devront prévoir le passage des engins pour la collecte des ordures ménagères. La compétence de collecte et traitement des déchets est intercommunale, à l'échelle intercommunale l'accueil de 150 à 180 habitants supplémentaires n'a pas d'incidence significative sur la gestion des déchets.

1.8. Incidences sur la consommation d'espaces

La zone à urbaniser AU1a nouvellement créée possède une superficie de 3,6 ha, dont environ 0,5 ha correspondent à la ferme de Ricaude et sont déjà urbanisés, et 0,7 ha étaient déjà urbanisables car classés en zone U2apm. En décomptant les superficies déjà urbanisées et déjà ouvertes à l'urbanisation, la modification du PLU engendre l'ouverture à l'urbanisation de 2,4 ha.

La consommation d'espaces se fera au détriment d'anciennes terres agricoles, mécanisables et irrigables, qui ne sont plus exploitées depuis plusieurs années.

La zone AU1a est divisée en deux secteurs : le secteur 1 et le secteur 2, ces deux secteurs sont voués à être urbanisés en différentes phases, le secteur 1 correspond à la phase 1, il est voué à être urbanisé à l'horizon 2023. Le secteur 2 correspond à la phase 2, il est voué à être urbanisé à l'horizon 2025.

1.9. Incidences sur les déplacements

La modification de droit commun concerne l'ouverture à l'urbanisation de 2,8 ha de la zone AU2c. Celle-ci prévoit un accueil de 150 à 180 habitants supplémentaires et a une incidence significative sur les déplacements. De ce fait, l'OAP prévoit la réalisation de plusieurs voies de desserte, . Les voies devront être à double sens et avec un cheminement piéton sur un côté.

Les intersections avec le chemin de la Louve feront l'objet d'un aménagement sécurisé.

Le tracé de voie a été modifié et permet une meilleure prise en compte de la topographie.

L'OAP prend en compte la thématique de déplacement. Les modifications apportées permettent une meilleure prise en compte des déplacements et des aménagements à réaliser.

La modification de droit commun prend en compte la thématique déplacement et prévoit les aménagements nécessaires.

1.10. Incidences sur les sources de pollution (émission de GES)

La modification de droit commun concerne l'ouverture à l'urbanisation de 2,8 ha de la zone AU2c. Au sein de ce secteur, il est prévu une densité minimale de 25 logements par hectare. Le secteur résidentiel est émetteur de GES.

Les principaux GES émis par le secteur résidentiel proviennent majoritairement du chauffage, les émissions du résidentiel dépendent des conditions climatiques. Celles-ci varient fortement avec les températures, on a donc une baisse lorsque les températures sont douces et une augmentation lorsque le climat devient plus rigoureux. Sur les dernières années, on observe une diminution des émissions de GES du secteur résidentiel.

Les constructions devront respecter la réglementation en vigueur et notamment la loi RE2020 qui intègrent le concept de BEPOS (bâtiment à énergie positive). Toute construction neuve devra produire plus d'énergie qu'elle n'en consomme.

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

COMMUNE DE VILLENEUVE

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

3. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

PLU approuvé le 13 novembre 2006	Alpicité Urbanisme, Paysage, Environnement
Modification de droit commun n°6 du PLU approuvée le : …./…./……..	

INTRODUCTION

La loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 Urbanisme et Habitat a permis de hiérarchiser l'opposabilité des mentions du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) en distinguant les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune et les orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

A titre obligatoire, les PLU comportent un PADD définissant des orientations générales d'aménagement et d'urbanisme qui peuvent, à titre facultatif, être complétées d'orientations d'aménagement plus ponctuelles.

Ces orientations peuvent, en cohérence avec le PADD, prévoir des actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre envaleur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics (art. L.123-1 alinéa 3).

La commune de Villeneuve a donc défini ses orientations d'aménagement sur cinq secteurs. Ils correspondent pour quatre d'entre eux à des zones à urbaniser (AU) et pour le cinquième à un regroupement d'une zone U et d'une zone AU. Ainsi, chaque zone à urbaniser de la commune a son orientation d'aménagement.

Ces secteurs représentent les sites à enjeu de la commune pendant la durée de vie du PLU et du PADD. Leur urbanisation doit donc être nécessairement appréhendée en fonction de leur vocation future et de leur situation pour une bonne insertion paysagère.

Les secteurs concernés sont les suivants :

- La Ricaude, classé ~~pour partie en zone U (U2apm) et AU2~~en zone AU1a et AU2c, dont la vocation est de créer une deuxième centralité complémentaire au village
- Les Quarte Tours, classé en AU1, à vocation résidentielle
- La Bugadière, classé en UA2, à vocation résidentielle
- Les Plaines du Logisson, classé en AU1, à vocation artisanale
- La Tuilisse, classée en AU2b, à vocation d'équipement public

INTRODUCTION

Majoritairement, ces secteurs sont classés en zone AU1 ou AU2. La différence entre ces deux zones réside~~nt~~ dans la hiérarchisation de leur ouverture à l'urbanisation. En effet :

- **La zone AU1** est une zone réservée à l'urbanisation future actuellement non-équipée pouvant être urbanisée sous forme d'opérations d'ensemble. Elle peut donc être ouverte à l'urbanisation dès qu'elle sera équipée.

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

Le choix de l'identification d'orientations d'aménagement afin d'assurer une représentation spatiale des enjeux du territoire de Villeneuve conduit simplement à exiger que les travaux ou opérations de toutes sortes soient compatibles avec ces orientations. ~~(art. L.123-5).~~

La notion de compatibilité ne saurait être assimilée à celle de conformité. L'exigence de compatibilité suppose simplement l'absence de contrariété entre les orientations d'aménagement et lesdits travaux ou opérations.

A ce titre, les orientations d'aménagement réalisées sous la forme de schémas et de texte sont délibérément incitatives et indicatives, sans caractère impératif.

SECTEUR RICAUDE

Situation :

La commune, qui connaît un développement urbain fort mais quasi-exclusivement en habitat individuel et en lotissement, des difficultés pour les jeunes à se loger sur la commune, un centre ancien qui ne peut plus évoluer, définit le secteur de « la Ricaude » comme un espace stratégique pour développer une nouvelle centralité et répondre à tous ces enjeux.

L'objectif est d'organiser et de structurer ce secteur d'environ ~~dix~~ sept hectares qui dispose de nombreuses potentialités foncières, d'un positionnement attractif et d'une petite structure commerciale autour d'un espace public.

Superficie : ~~environ 10~~6,9 ha

Vocation : ~~zone U2apm et AU2 à vocation d'habitat, de commerces, deservices et d'équipements publics - création d'une 2ème centralité~~ vocation essentiellement résidentielle, avec services et équipements collectifs et/ou publics.

~~Actions :~~

~~Dans le respect d'une complémentarité avec le centre ancien, le secteur pourra devenir un nouveau cœur urbain et un pôle attractif pour l'ensemble des Villeneuvois.~~

~~La place est restructurée sans bouleverser son emplacement actuel, ni le tracé du chemin des Louves. Le champ d'oliviers, au-dessus de la voie, ne fait pas totalement partie intégrante de ce projet ; seule la partie basse de ce terrain sur une trentaine de mètres en bordure de voie, est prise en option pour la réalisation d'un front de rue bâti avec deux bâtiments en R+1 sur garage, comprenant de l'habitat individuel groupé. L'implantation des bâtiments est en retrait de 5 mètres par rapport à la voie actuelle, pour permettre une zone de stationnement et/ou l'accès à des garages.~~

~~Le nouveau coeur de vie se déroule sur l'emplacement actuel de la place recomposée et fermée par la construction de deux corps de bâtiment en forme de « L ».~~
~~Cette nouvelle forme urbaine va permettre de rendre l'espace public plus convivial et propice à la rencontre et à la vie publique. Des marches gradins, rythmées par des plantations, font le lien entre la voie actuelle et le niveau quasiment horizontal de la place ; celle-ci reste accessible de plain-pied à son extrémité sud-ouest.~~
~~Les nouveaux immeubles sur la place s'implantent de manière à réaliser un face-à-face avec ceux des commerces existants. Les bâtiments parallèles au tissu commercial existant se composent de commerces en rez-de-chaussée etde logements aux étages, et le bâtiment perpendiculaire est exclusivement dédié à l'habitat avec la création d'un garage en demi sous-sol.~~

SECTEUR RICAUDE

~~Ces nouveaux immeubles délimitent une voie de desserte des commerces qui entre et qui sort par les accès actuels. Le stationnement se réalise le long des voies et un parking provisoire, pour permettre à plus long terme l'implantation d'un nouveau bâtiment, est aménagé au sud-ouest de la place, à l'accès de plain-pied.~~

~~Un prolongement de la forme et du fonctionnement de la place de la Ricaude s'effectue à l'ouest le long du chemin des Louves. En effet, ces aménagements induisent une intervention plus forte sur les propriétés privées. Aussi, la voie traversante est poursuivie à l'ouest pour rejoindre le chemin d'accès à la ferme. Cela permet, d'une part, de fermer l'accès actuel à la place Ricaude le moins sécurisé, d'agrandir la place et d'implanter un petit bâtiment dans la continuité de ceux qui bordent la place.~~
~~D'autre part, l'aménagement d'un mail planté avec terrains de boules et autres équipements sera créé le long de la voie avec, à proximité et en alignement, l'implantation de deux bâtiments collectifs pouvant recevoir du commerce en rez-de-chaussée. Ce parti va permettre de réaliser des réserves en terme d'espaces publics et de poursuivre la forme urbaine établie autour de la place Ricaude.~~

~~Afin d'encourager à court et moyen terme la réalisation de ce nouveau cœur de vie, le zonage est en U. Cette zone est soumise à plan masse pour assurer la réussite de l'aménagement, de son organisation, et de l'insertion paysagère et du fonctionnement futur de la future centralité.~~

~~Sur la partie basse, la plus étendue, d'une part, autour de la ferme, sur la même configuration que sur la partie ouest du plan masse, des bâtiments collectifs en R+2 de formes et d'implantation différentes pourront être réalisés autour de la ferme. D'autre part, cette urbanisation sera complétée par la réalisation d'opérations d'habitat groupé individuel afin d'assurer la transition entre les lotissements actuels et les nouvelles opérations d'habitat collectif. Enfin, sur les terrains au sud le long de la Nationale, pour permettre aussi une bonne intégration et une bonne transition avec les différentes typologies de bâti, un lotissement pourra être édifié sur 8900 m² de terrain, composé d'une dizaine delogements.~~

~~La desserte globale de cette zone AU est prévue de façon à ne proposer aucune voie en impasse et de relier le bas du secteur depuis les services techniques jusqu'au chemin des Louves ou la place Ricaude.~~
~~Du stationnement doit s'organiser sur voirie et les modes de déplacement doux seront encouragés par des aménagement piétonniers et/ou cyclables le long des voies ou par des cheminements en site propre reliant le bas du secteur avec la place et ses activités.~~

SECTEUR RICAUDE

Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation :

Le site concerné par les orientations d'aménagement et de programmation a vocation à être urbanisé en trois phases, définies spatialement dans le schéma de principe ci-dessous :

- Secteur 1 (phase 1) – horizon 2023 ;
- Secteur 2 (phase 2) – horizon 2025 ;
- Secteur 3 (phase 3) – horizon 2032.

Chacun des secteurs devra être réalisé par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble. Les terrains déjà urbanisées correspondant à la ferme de Ricaude et aux bâtiments des services techniques de la mairie pourront être maintenus en dehors de ces opérations.

SECTEUR RICAUDE

SCHEMA DE PRINCIPE - LA RICAUDE
ECHEANCIER PREVISIONNEL D'OUVERTURE A L'URBANISATION

N ↑ 0 25 50 75 100 m

- Périmètre soumis aux orientations
- Secteur 1
- Secteur 2
- Secteur 3

Réalisation : Alpicité, 2022.
Fond de plan : ORTHO_HD_2018, CRIGE 2021.

Programmation :

Le site a une vocation principalement résidentielle, mais pourra également accueillir, à la marge, d'autres activités compatibles avec le voisinage de l'habitat.

Environ 70 logements devront être créés, dont :

- Environ 40 logements en phase 1 ;
- Environ 30 logements en phase 2.

SECTEUR RICAUDE

En phase 3, le nombre de logements à produire sera précisé lors de l'ouverture à l'urbanisation de la zone.

Les logements locatifs sociaux et les logements en accession aidée constitueront :

- Au moins 80% des logements produits en phase 1 ;
- Au moins 40% des logements produits en phase 2.

Une salle commune et un pôle de santé devront être créés au sein du secteur 1 (implantations indiquées dans le schéma de principe ci-après).

L'aménagement du site sera pensé de manière à permettre une mixité intergénérationnelle. Ainsi, les logements réalisés à l'interface avec le chemin de la Louve devront être adaptés à des résidents séniors.

Habitat :

Le schéma de principe définit des secteurs dans lesquels les logements devront être réalisés principalement sous la forme d'habitat individuel sous ses différentes typologies : superposé, mitoyen, en bande ou isolé.

Concernant la hauteur des bâtiments, ils devront comprendre au maximum 1 étage (R+1).

Au sein des secteurs 1 et 2, les logements devront présenter une densité minimale nette de 25 logements/ha. Une densité plus importante sera proposée sur le secteur 1 que sur le secteur 2.

Déplacements :

Afin d'organiser la desserte du site, plusieurs voies devront être créées. Le tracé de ces voies est indiqué sur le schéma de principe ci-après. L'ensemble des voies créées devra être à double sens et bordé de cheminements piétons sur *a minima* un côté de la voie.

La voie de desserte principale du secteur sera localisée à l'intersection du chemin des Louves, sur le tracé de l'actuelle voie d'accès de la ferme de la Ricaude.

Au sein du secteur 3, une voie devra être créée pour assurer la desserte du secteur.

La voie en impasse située en limite est du site et à l'intersection avec le chemin des Louves (voie non nommée) sera réaménagée et bordée d'un cheminement piéton et de places de stationnement.

SECTEUR RICAUDE

Les accès existants à la ferme de la Ricaude seront maintenus (dans le cadre des phases 1 et 2) et la voie d'accès au bâtiment des services techniques sera réaménagée (dans le cadre de la phase 3).

Les intersections avec le chemin de la Louve devront faire l'objet d'un aménagement sécurisé.

Des aires de retournement devront être calibrées pour permettre la manœuvre des véhicules d'incendie et de secours.

Une liaison piétonne devra être aménagée de manière à relier le fond de l'impasse créée en phase 1 avec le belvédère et la poche de stationnement créée en phase 2 (cf. schéma de principe).

L'aménagement du site devra permettre la création d'un cheminement piéton à terme vers la place de la Ricaude (emplacement réservé hors périmètre). Plusieurs poches de stationnement mutualisées devront être aménagées au sein du site (implantation définie au schéma de principe).

Espaces publics et/ou collectifs, végétation et éléments paysagers :

Au niveau de la ferme de la Ricaude, au sein des secteurs 1 et 2, un talus marque une rupture topographique. Ce talus sera conservé, et pourra être aplani uniquement ponctuellement pour permettre la création de la voie de desserte. Un espace vert public devra être aménagé en belvédère en surplomb du talus (implantation définie au schéma de principe).

Le long de la RD 4096, une bande paysagère plantée, d'une profondeur minimale de 25 m, devra être aménagée. Cette bande paysagère sera de pleine terre. Les trois strates, herbacées, arbustives et arborées devront être utilisées.

L'alignement de pins parasols le long du chemin des Louves devra être conservé.

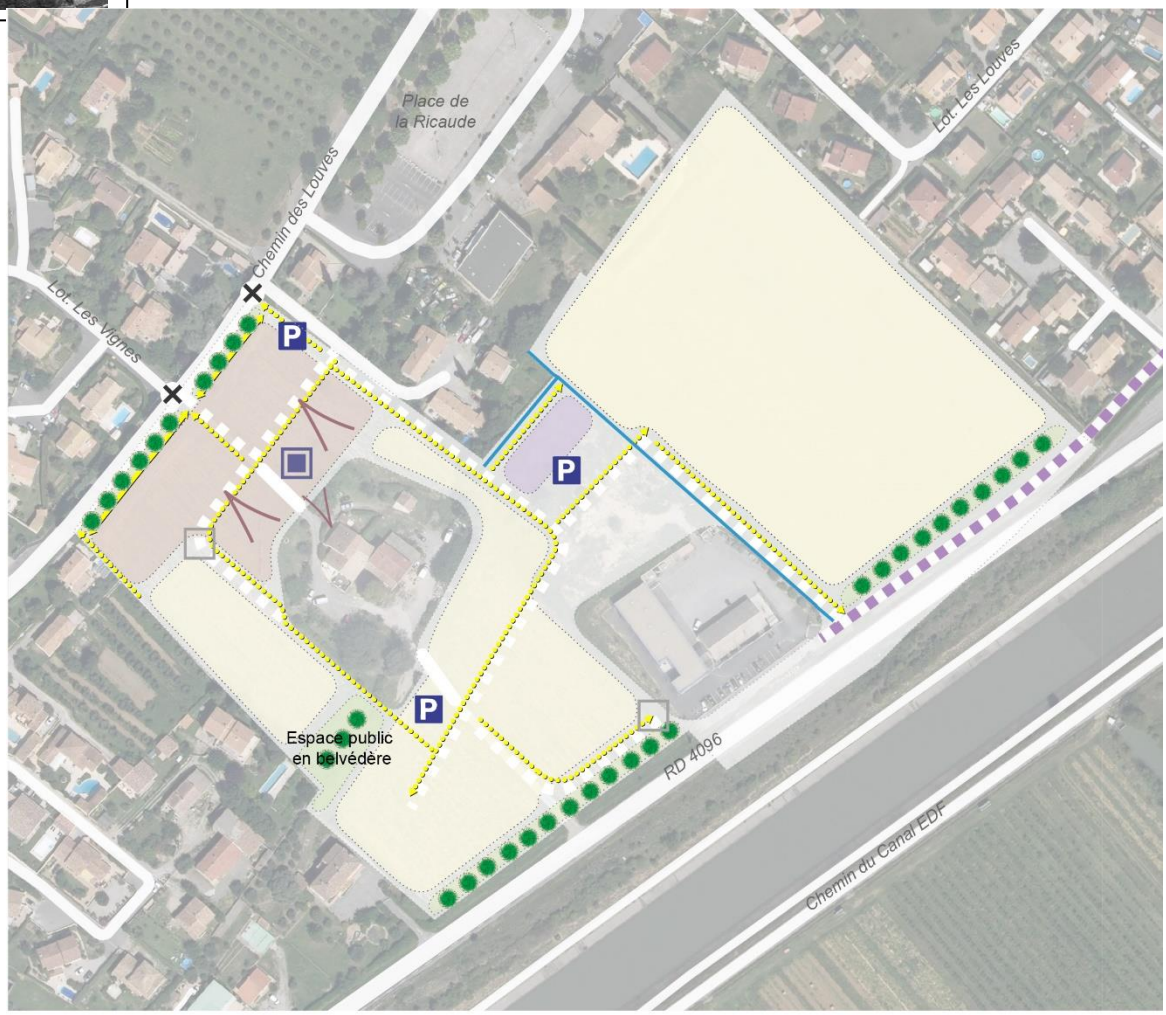
Au sein du secteur 1, les toitures des logements de plain-pied pourront être végétalisées.

Les canaux d'irrigation identifiés au schéma de principe devront être préservés.

Des percées visuelles seront aménagées de manière à conserver des perspectives vers le sud-est (la plaine de la Durance et les collines de Valensole) et le nord-ouest (le village historique).

SECTEUR RICAUDE

SECTEUR RICAUDE



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION
SECTEUR RICAUDE

- Périmètre soumis aux orientations
- Secteurs résidentiels d'habitat individuel dense
- Secteurs résidentiels d'habitat individuel moyennement dense
- Espaces verts à créer ou à préserver
- Pôle de santé
- Salle commune
- Espaces plantés
- Percées visuelles à créer
- Aires de stationnement à aménager
- Intersection à aménager
- Voies existantes
- Voies de desserte à aménager
- Voie de desserte à réamenager
- Aires de retournement à aménager
- Cheminement piéton existant à conserver
- Cheminement piéton à aménager

N ↑ 0 25 50 75 100 m

Réalisation : Alpicité, 2022.
Fond de plan : ORTHO_HD_2018, CRIGE 2021.

SECTEUR DES QUATRE TOURS

Situation :

Ce secteur se localise à l'extrémité Ouest des zones urbanisées, en limite de secteur agricole. C'est un lieu vierge de toute construction et se situe à proximité des réseaux.
L'urbanisation du secteur aura un impact paysager et visuel limité et ce pour deux raisons, d'une part, elle s'inscrit dans la continuité des constructions et des aménagements existants, d'autre part, la configuration morphologique et paysagère facilite son intégration au dessus de la voie d'accès. Pour favoriser cette insertion, une marge de recul par rapport au chemin des Quatre Tours devra être respecté par les futures constructions.

Superficie : environ 16 000 m^2

Vocation : zone AU1 à vocation d'habitat

Actions :

Compte tenu de la configuration du secteur et de son urbanisation antérieure, il est préconisé que les futures opérations s'inscrivent dans la continuité de l'urbanisation existante et proposent une certaine densité.

- Préservation de la butte qui longe la voie principale par une marge de recul des constructions de 15m ;
- Desserte interne perpendiculaire à la voie principale qui se termine sur un espace public mixte permettant le retournement des véhicules et le stationnement ;
- Alignement d'arbres dont l'implantation optimise les effets de l'ombre en été ;
- Création d'un bouclage de la voirie avec le lotissement du Devens pour une meilleure liaison entre les opérations d'habitat individuel.

SECTEUR DE LA BUGADIERE

Situation :

Ce secteur se localise à l'extrémité Est des zones urbanisées, en limite du ravin de St Saturnin et en bordure du canal de Manosque.

C'est un lieu vierge de toute construction et il est non équipé. Ce site est valorisé par d'anciennes terrasses agricoles, la présence du canal, de haies d'arbres séparatives et d'espaces boisés.

Superficie : environ 40 000 m^2

Vocation : zone AU2 à vocation d'habitat

Actions :

Compte tenu de la qualité paysagère du secteur, il est préconisé que l'urbanisation de ce secteur s'appuie sur les éléments naturels existants qui participent à la qualité du site :

- Préservation de la butte qui longe le chemin rural par une marge de recul des constructions de 15m ;
- Préservation des parcelles boisées en limite ouest du secteur et des haies végétalisées et des arbres qui soulignent les terrasses ;
- Desserte interne qui tient compte de la réalité morphologique des lieux. Elle reste optimale pour l'urbanisation de la zone tout en respectant les terrasses ;
- Préservation du chemin actuel le long du ravin pour les cheminements piétons ou cyclistes afin d'accéder à la promenade le long du canal. Sa terminaison, dans la partie haute du secteur, sera aménagée en espace public de qualité comme une aire de repos.

Enfin, l'entrée et le débouché de la voirie s'effectueront sur deux carrefours aménagés pour une meilleure sécurisation et fluidité du trafic.

SECTEUR DES PLAINES DU LOGISSON

Situation :

Ce secteur en friche se localise dans le prolongement de l'actuelle zone d'activité, aux abords de terres agricoles, à proximité des réseaux.
L'urbanisation du secteur aura un impact paysager et visuel limité. Il se situe en dessous de la nationale et du Canal EDF et dans un milieu quasi vierge de construction.

Superficie : environ 42 000 m^2

Vocation : zone AU1 à vocation de zones d'activité intercommunale

Actions :

Compte tenu de la configuration du secteur et de sa vocation, les aménagements internes sont conditionnés par les besoins des futurs lots àconstruire et aménagés. La desserte est conçue de manière circulaire, sans impasse et prévoyant du stationnement sur voie. Par ailleurs, afin de mieux préserver l'impact visuel et sonore des futures opérations pour les constructions environnantes et les habitants du village, il est préconisé de végétaliser en conséquence, les limites de cette zone artisanale.
Un bassin de rétention est prévu sur le secteur qui filtrera les polluants et les huiles avant rejet dans le canal.

SECTEUR DE LA TUILISSE

Situation :

Ce secteur se localise sur une partie du secteur agricole en milieu urbanisé, à proximité des réseaux.
Son urbanisation aura un impact paysager et visuel limité. Seules les nuisances sonores sont à appréhendées plus sérieusement.

Superficie : environ 54 000 m^2

Vocation : zone UA2 à vocation d'équipements sportifs

Actions :

Compte tenu de la configuration du secteur et de sa vocation les aménagements internes ne sont pas conditionnés seul les aménagements du périmètre et des abords ont leur importance autant pour l'accès aux équipements futurs que pour préserver les riverains de ceux-ci.

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	Alpicité Urbanisme, Paysage, Environnement
Modification de droit commun n°6 du PLU approuvée le : …./…./……..	

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) <u>La zone agricole</u> 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) <u>Les zones naturelles et forestières</u> 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

<u>ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES</u>

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 – <u>Stationnement</u>

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.

<u>Pour toutes les zones du PLU sauf U1, A, N1 et N2 :</u>

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 :

- 1er degré : 2 places par classe
- 2ème 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 débroussaillement qui concerne lé 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 débroussaillement 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 faîtages 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 faîtages 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 prédominés 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 frotassé 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) <u>Aspect et couleurs des façades</u>

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) <u>Annexes</u>

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

4 – <u>Clôtures</u>

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 – <u>Aménagements et accompagnements</u>

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 – <u>Réalisation de projet à caractère contemporain</u>

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 Largue, 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.

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

<u>En secteur U1a :</u>

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.

<u>En secteur U1b :</u>

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 caravaning 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 caravaning et le stationnement isolé des caravanes.

<u>SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL</u>

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 » ;
- 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 quelles 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 quelles 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

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 quelles 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.

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 Largue, 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 caravaning 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 : DESSERTE 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.

ANNEXE

ZONES U : Zones urbaines

U1a	Zone de densité forte correspondant au centre ancien
U1b	Zone de densité forte correspondant à l'extension immediate du centre ancien le long de la D216
U2a	Zone de densité moyenne à densifier correspondant à l'urbanisation entre le canal de Manosque et la RN96
U2apm	Zone de densité forte correspondant au secteur Ricaude soumis à plan masse
U2b	Zone de densité moyenne correspondant à l'urbanisation sur la terrasse du Thor
U2c	Zone correspondant au secteur de la Tuilisse où le stationnement de caravanes est admis
U3a	Zone de faible densité correspondant aux secteurs sensibles : Le Cadé, St Jean et le Para et le Trécol
U3b	Zone de faible densité correspondant aux secteurs sensibles : la Burlière et le Pigeonnier de l'Ange
U4a	Zone correspondant à la zone artisanale de "La Tranche"
U4b	Zones correspondant aux activités EDF
U5 scolaire	Zone correspondant à la zone d'équipement de superstructures publiques à vocation sportive, de loisirs ou

ZONES AU : Zones à urbaniser, non ou insuffisamment équipées

AU1a	Zone pouvant être urbanisées sous la forme d'opérations d'ensemble, à vocation d'habitat
AU1b	Zone pouvant être urbanisées sous la forme d'opérations d'ensemble, à vocation principale d'activités
AU2b	Zone pouvant être urbanisée à l'occasion soit d'une révision soit d'une modification du PLU
AU2c	Zone pouvant être urbanisée à l'occasion soit d'une révision soit d'une modification du PLU à vocation essentielle

ZONE A : Zones réservées à l'exercice des activités agricoles

Aa	Zone correspondant à des espaces d'intrêt paysager important
Ab	Zone correspondant à la plaine agricole de la Durance
Ac	Zone correspondant à une partie de la plaine agricole où les carrières et gravières sont autorisées
Ad	Zone correspondant à une enclave agricole située dans le massif du Luberon
Ai	Zone soumise au risque inondation

ZONE N : Zones naturelles et forestières

N1	Zone protégée en raison de la présence importante de boisements, de la qualité du paysage, et de la qualité des milieux naturels
N1i	Zone soumise au risque inondation
N2a	Zone correspondant au lieu-dit du Bois d'Asson permettant les extensions
N2b	Zone correspondat aux activités et aux installations en secteur agricole et permettant leur extension
N2c	Zone correspndant à la carrière de la Roche Amère

Limites de zones
Emplacements réservés
Secteur comportant des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)
Limite de commune
Parcelles cadastrales (2021)
Bâtiments cadastrés (2021)
Cours d'eau

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

COMMUNE DE VILLENEUVE

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

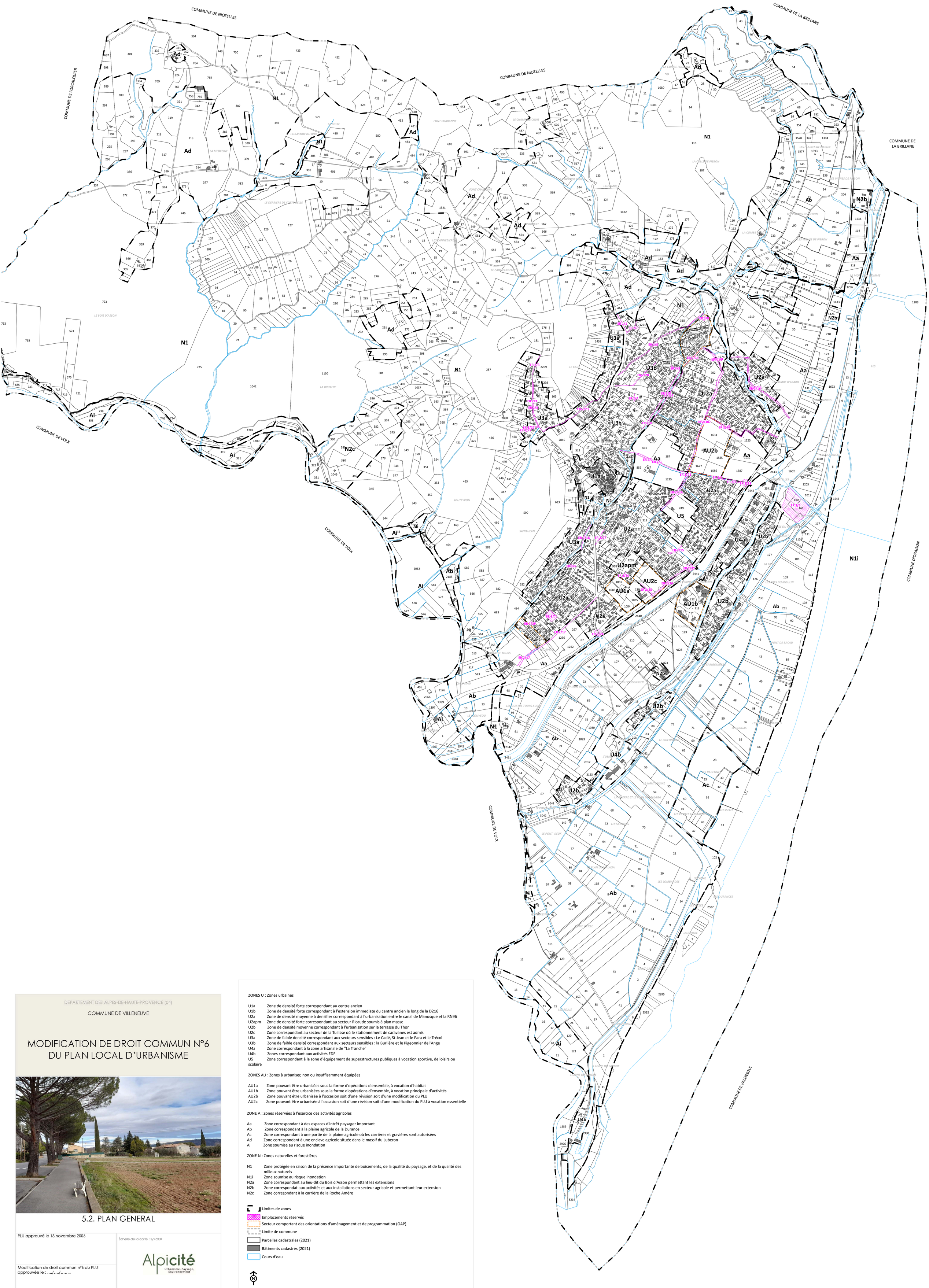
5.1. PLAN DES SECTEURS URBANISES

PLU approuvé le 13 novembre 2006

Modification de droit commun n°6 du PLU approuvée le : …./…./……..

Échelle de la carte : 1/2500e

Alpicité
Urbanisme, Paysage, Environnement



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

COMMUNE DE VILLENEUVE

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

5.2. PLAN GENERAL

PLU approuvé le 13 novembre 2006

Modification de droit commun n°6 du PLU approuvée le : …./…./……..

Échelle de la carte : 1/7500e

Alpicité
Urbanisme, Paysage, Environnement

ZONES U : Zones urbaines

U1a	Zone de densité forte correspondant au centre ancien
U1b	Zone de densité forte correspondant à l'extension immediate du centre ancien le long de la D216
U2a	Zone de densité moyenne à densifier correspondant à l'urbanisation entre le canal de Manosque et la RN96
U2apm	Zone de densité forte correspondant au secteur Ricaude soumis à plan masse
U2b	Zone de densité moyenne correspondant à l'urbanisation sur la terrasse du Thor
U2c	Zone correspondant au secteur de la Tuilisse où le stationnement de caravanes est admis
U3a	Zone de faible densité correspondant aux secteurs sensibles : Le Cadé, St Jean et le Para et le Trécol
U3b	Zone de faible densité correspondant aux secteurs sensibles : la Burlière et le Pigeonnier de l'Ange
U4a	Zone correspondant à la zone artisanale de "La Tranche"
U4b	Zones correspondant aux activités EDF
U5	Zone correspondant à la zone d'équipement de superstructures publiques à vocation sportive, de loisirs ou scolaire

ZONES AU : Zones à urbaniser, non ou insuffisamment équipées

AU1a	Zone pouvant être urbanisées sous la forme d'opérations d'ensemble, à vocation d'habitat
AU1b	Zone pouvant être urbanisées sous la forme d'opérations d'ensemble, à vocation principale d'activités
AU2b	Zone pouvant être urbanisée à l'occasion soit d'une révision soit d'une modification du PLU
AU2c	Zone pouvant être urbanisée à l'occasion soit d'une révision soit d'une modification du PLU à vocation essentielle

ZONE A : Zones réservées à l'exercice des activités agricoles

Aa	Zone correspondant à des espaces d'intrêt paysager important
Ab	Zone correspondant à la plaine agricole de la Durance
Ac	Zone correspondant à une partie de la plaine agricole où les carrières et gravières sont autorisées
Ad	Zone correspondant à une enclave agricole située dans le massif du Luberon
Ai	Zone soumise au risque inondation

ZONE N : Zones naturelles et forestières

N1	Zone protégée en raison de la présence importante de boisements, de la qualité du paysage, et de la qualité des milieux naturels
N1i	Zone soumise au risque inondation
N2a	Zone correspondant au lieu-dit du Bois d'Asson permettant les extensions
N2b	Zone correspondat aux activités et aux installations en secteur agricole et permettant leur extension
N2c	Zone correspndant à la carrière de la Roche Amère

Limites de zones
Emplacements réservés
Secteur comportant des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)
Limite de commune
Parcelles cadastrales (2021)
Bâtiments cadastrés (2021)
Cours d'eau

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

COMMUNE DE VILLENEUVE

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

5.3. PLAN OUEST

PLU approuvé le 13 novembre 2006

Modification de droit commun n°6 du PLU approuvée le : .../.../.....

Échelle de la carte : 1/5000e

Alpicité
Urbanisme, Paysage, Environnement

ZONES U : Zones urbaines

U1a	Zone de densité forte correspondant au centre ancien
U1b	Zone de densité forte correspondant à l'extension immediate du centre ancien le long de la D216
U2a	Zone de densité moyenne à densifier correspondant à l'urbanisation entre le canal de Manosque et la RN96
U2apm	Zone de densité forte correspondant au secteur Ricaude soumis à plan masse
U2b	Zone de densité moyenne correspondant à l'urbanisation sur la terrasse du Thor
U2c	Zone correspondant au secteur de la Tuilisse où le stationnement de caravanes est admis
U3a	Zone de faible densité correspondant aux secteurs sensibles : Le Cadé, St Jean et le Para et le Trécol
U3b	Zone de faible densité correspondant aux secteurs sensibles : la Burlière et le Pigeonnier de l'Ange
U4a	Zone correspondant à la zone artisanale de "La Tranche"
U4b	Zones correspondant aux activités EDF
U5	Zone correspondant à la zone d'équipement de superstructures publiques à vocation sportive, de loisirs ou scolaire

ZONES AU : Zones à urbaniser, non ou insuffisamment équipées

AU1a	Zone pouvant être urbanisées sous la forme d'opérations d'ensemble, à vocation d'habitat
AU1b	Zone pouvant être urbanisées sous la forme d'opérations d'ensemble, à vocation principale d'activités
AU2b	Zone pouvant être urbanisée à l'occasion soit d'une révision soit d'une modification du PLU
AU2c	Zone pouvant être urbanisée à l'occasion soit d'une révision soit d'une modification du PLU à vocation essentielle

ZONE A : Zones réservées à l'exercice des activités agricoles

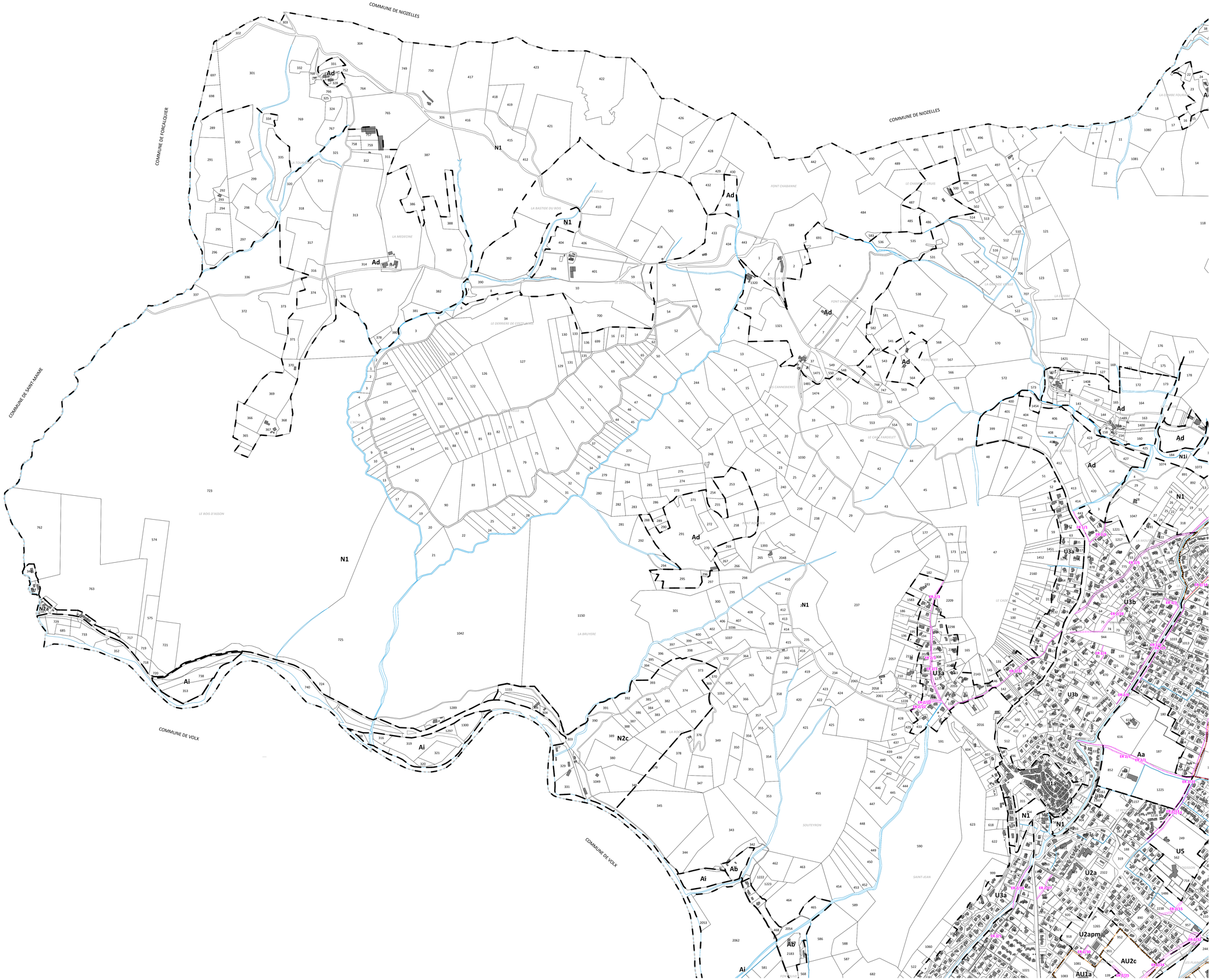
Aa	Zone correspondant à des espaces d'intrêt paysager important
Ab	Zone correspondant à la plaine agricole de la Durance
Ac	Zone correspondant à une partie de la plaine agricole où les carrières et gravières sont autorisées
Ad	Zone correspondant à une enclave agricole située dans le massif du Luberon
Ai	Zone soumise au risque inondation

ZONE N : Zones naturelles et forestières

N1	Zone protégée en raison de la présence importante de boisements, de la qualité du paysage, et de la qualité des milieux naturels
N1i	Zone soumise au risque inondation
N2a	Zone correspondant au lieu-dit du Bois d'Asson permettant les extensions
N2b	Zone correspondat aux activités et aux installations en secteur agricole et permettant leur extension
N2c	Zone correspndant à la carrière de la Roche Amère

- Limites de zones
- Emplacements réservés
- Secteur comportant des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)
- Limite de commune
- Parcelles cadastrales (2021)
- Bâtiments cadastrés (2021)
- Cours d'eau

N



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

COMMUNE DE VILLENEUVE

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

6.1. LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

PLU approuvé le 13 novembre 2006	Alpicité Urbanisme, Paysage, Environnement
Modification de droit commun n°6 du PLU approuvée le : …./…./……..	

VOIRIE				
Numéro de l'E.R.	**Superficie en m2**	**Largeur de l'emprise en m**	**Destination**	**Bénéficiaire**
1/1	520	10 à 12	Elargissement du CD 216 quartier du Cadet	Département
2/1	960	12	Elargissement du chemin du chemin du Moulin depuis le chemin du pigeonnier de l'Ange	Commune
2/2	2 350	6	Elargissement du chemin de Dauphin et du chemin du Trécol	Commune
2/3	750	6	Elargissement du chemin du Trécol	Commune
2/4	1 800	6	Création d'un chemin reliant le chemin des Vergers au pigeonnier de l'Ange	Commune
2/5	840	6	Elargissement du chemin des Bugadières depuis le CD 216 jusqu'au Canal de Manosque	Commune
2/6	150	6	Elargissement du chemin de la Tuilière depuis le CD 216 jusqu'en limite de zone urbaine	Commune
2/7	988	10	Elargissement et création en partie d'une voie reliant le chemin de la Tuilisse à la RD 4096	Commune
2/8	1 400	8	Elargissement du chemin du Pigeonnier de l'Ange depuis l'opération 3/3 jusqu'au lotissement Pierretier	Commune
2/9	1 380	6	Elargissement du chemin du canal de Manosque depuis le pont Pierretier jusqu'au pont Chicotte	Commune
2/10	2 030	10	Elargissement du chemin du Clos Bouchard depuis le chemin du Moulin jusqu'au pont de St-Saturnin	Commune
2/11	1 260	10	Elargissement du chemin de la Tuilisse	Commune
2/12	800	12	Elargissement du chemin du Moulin à proximité de la RD 4096	Commune
2/13	1200	12	Elargissement du chemin du stade entre la rue du logisson et le chemin du Moulin	Commune
2/14	820	10	Aménagement et élargissement du chemin rural sous les Bugadières	Commune
2/15	1 240	8	Création d'une voie depuis le chemin St Pierre au chemin du Logisson	Commune
2/16	1 280	6	Elargissement du chemin de la Combe d'Azard depuis le pont de St Saturnin	Commune
2/17	1 800	12	Elargissement du chemin des 4 Tours du carrefour à la limite de la zone urbaine	Commune
2/18	1 700	7	Elargissement du chemin du Devens jusqu'au CD 216	Commune
2/19	500	10	Elargissement du chemin du Clos de Bouchard au Pigeonnier de l'Ange	Commune
~~2/20~~	~~140~~	~~/~~	~~Aménagement du carrefour entre le CD 216 et la voie communale des Louves~~	~~Commune~~
2/21	945	/	Création d'un rail d'accès dans le secteur du Petit Plan	Commune
2/22	410	6	Elargissement du chemin de la chapelle Notre Dame jusqu'à la limite de la zone urbaine	Commune

2/23	1 110	6	Elargissement du chemin des Seignes reliant la route du Trécol au CD 216	Commune
2/24	1 890	10	Aménagement d'une voie d'accès aux services municipaux	Commune
2/25	1 075	12	Création d'une voie de desserte des services municipaux au chemin des Louves	Commune
~~2/26~~	~~1 300~~	~~8~~	~~Création d'une voie de desserte au Pigeonnier de l'Ange~~	~~Commune~~
2/27	210	2	Cheminement piéton de l'école au CD 216	Commune
2/28	1 190	4	Cheminement piéton du quartier du Pigeonnier	Commune
2/29	30	6	Création d'un débouché de la voirie du lotissement Devens vers le secteur urbanisable des Quatre Tours	Commune
2/30	175	3	Création d'une voie de desserte depuis la place Ricaude vers le sud, parallèle au chemin des Louves	Commune
~~2/31~~	~~100~~	~~/~~	~~Aménagement d'une liaison entre le lotissement des Louves et la future voie de desserte du secteur Ricaude~~	~~Commune~~
2/32	2 000	/	Aménagement d'un carrefour giratoire sur la RD 4096 au droit du chemin de Saint Pierre	Commune
2/33	2 000	/	Aménagement d'un carrefour giratoire sur la RD 4096 au droit du chemin du Moulin	Commune
2/34	2 000	/	Aménagement d'un carrefour giratoire sur la RD 4096 au droit du chemin des Vignes	Commune
~~2/35~~	~~700~~	/	~~Aménagement du carrefour entre le chemin rural des Bugadières et le chemin rural de la Chicote~~	~~Commune~~
~~2/36~~	~~700~~	~~/~~	~~Aménagement du carrefour sur le chemin rural des Bugadières pour sécuriser l'accès au secteur d'habitations des Bugadières~~	~~Commune~~

EQUIPEMENTS PUBLICS			
Numéro de l'E.R.	**Superficie en m2**	**Destination**	**Bénéficiaire**
~~3/1~~	~~6 500~~	~~Création et extension d'écoles, aménagement du carrefour St Pierre, salle polyvalente, espaces publics~~	~~Commune~~
~~3/2~~	~~10 413~~	~~Création d'un espace public et gestion du pluvial (parcelle 340)~~	~~Commune~~
3/3	1 453	~~Création d'un espace public (parcelle 135)~~ : élargissement à 8m de la voie de desserte du quartier du pigeonnier de l'Ange	Commune
~~3/4~~	~~1 100~~	~~Création d'un espace public, amélioration de la qualité paysagère des abords du cimetière (parcelle 514)~~	~~Commune~~
3/5	300	Création d'un espace public, amélioration paysagère du cheminement piéton	Commune
3/6	27 650	Stockage d'inerte	Commune
3/7	3 200	Création d'un espace public au cœur du lotissement Devens	Commune
3/8	1 000	Création d'un espace public dans le secteur urbanisable des Bugadières	Commune
~~3/9~~	~~2 306~~	~~Aménagement d'une promenade le long du chemin des Louves dans le secteur Ricaude~~	~~Commune~~