MODIFICATION N°2

DU PLAN LOCAL D'URBANISME

DE MANOSQUE

RAPPORT DE PRESENTATION

PIECES ECRITES

PLU APPROUVE LE 30 MARS 2022

MODIFICATION N°2 APPROUVEE LE 15 MAI 2025





Sommaire

1. Cadre réglementaire 3
1.1 Justification du choix de la procédure 3
1.2 Procédure 5
1.3 Articulation avec les documents supra-communaux 5
2. Objets de la modification 6
2.1 Modification des OAP 6
2.1.1 Synthèse de la réorganisation des OAP 6
2.1.2 Modification de l'OAP N°5 « Chanteprunier / Auguste Girard » 7
2.1.3 Modification de l'OAP 6 « Cugnot / Papin » 7
2.1.4 OAP N° 8 « Garidel » : réorganisation globale 8
2.1.5 OAP « les Naves » : phasage de l'opération 10
2.1.6 OAP « la Repasse » : suppression de l'obligation de production de logements en location sociale/accession sociale 10
2.1.7 Création de l'OAP 9 « Saint-Joseph » 10
2.2 Modification du règlement écrit 13
2.2.1 Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation du sol 13
2.2.2 Division du territoire en zones 13
2.2.3 Lexique 13
2.2.4 Dispositions applicables à toutes les zones 13
2.2.5 Dans les zones urbaines 14
2.2.6 Dans les zones agricoles et naturelles 34
2.3 Modification des emplacements réservés 36
2.3.1 Suppression de l'ER N°78 36
2.3.2 Modification de l'ER N°19 36
2.3.3 Modification de l'ER N°75 36
2.4 Suppression du PAPAG 40
2.5 Modification des Annexes 40

1. Cadre réglementaire

1.1 Justification du choix de la procédure

La commune de Manosque est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération du conseil municipal en date du 30 mars 2022.

Par arrêté N°2024-960, pris le 19 juillet 2024, la modification du Plan Local d'Urbanisme n°2 a été engagée afin de :

- Réaliser des modifications règlementaires (écrites et graphiques) pour rectifier des incohérences notamment en zone Nn, ajouter, modifier et clarifier certaines dispositions en zones urbaines et dans les dispositions générales.
- Permettre la mise en œuvre d'un aménagement qualitatif de plusieurs secteurs, notamment par la suppression du PAPAG, et l'évolution des différentes OAP avec notamment la fusion des OAP 5 et 6 pour programmer une seule opération d'aménagement.
- Définir des règles adaptées à la mise en œuvre d'un aménagement qualitatif de plusieurs secteurs : des Naves (OAP N°4), Garidel (OAP N°8), Repasse (OAP N°2) et le secteur du tribunal (création d'un sous-secteur). Il s'agit notamment d'approfondir les orientations et les règles pour qu'elles soient plus adaptées au contexte et à la mise en œuvre de projets valorisants.
- Prendre en compte les risques miniers dans le cadre de l'OAP N°8.
- Modifier et mettre à jour les Emplacements Réservés.
- Modifier l'annexe afférente aux servitudes d'utilité publique AC1.

Pour rappel réglementaire, la procédure de modification permet de reconsidérer les règles prévues par le document d'urbanisme en vigueur à condition que l'évolution ne permette pas de :

1°) Changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durable.

2°) De réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière.

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

4°) D'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivants 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 d'un établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

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

La loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 a fait de la modification du PLU, la procédure d'adaptation normale du document d'urbanisme. En référence aux articles L153-36 à L153-40 du Code de l'Urbanisme, la présente procédure de modification est bien fondée.

Article L153-36 du Code de l'Urbanisme

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

Article L153-37 du Code de l'Urbanisme

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.

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.

Article L153-39 du Code de l'Urbanisme

Lorsque le projet de modification a pour objet ou pour effet de modifier les règles d'urbanisme applicables à l'intérieur d'un périmètre de zone d'aménagement concerté créée à l'initiative d'une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune, l'avis de cette personne publique est requis préalablement à l'approbation du plan local d'urbanisme modifié.
Lorsque la zone d'aménagement concerté a été créée à l'initiative d'un établissement public de coopération intercommunale, cette approbation ne peut intervenir qu'après avis favorable de cet établissement public.

Article L153-40 du Code de l'Urbanisme

Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9. Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.

Article L153-41 du Code de l'Urbanisme

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :
1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

La présente procédure de modification du PLU est établie conformément aux textes en vigueur.

Le dossier établi fait l'objet d'une demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation d'une évaluation environnementale de modification de Plan Local d'Urbanisme. Le dossier établi a été transmis à l'autorité environnementale dans le cadre de la demande d'examen au cas par cas.

1.2 Procédure

Conformément à l'article L153-40 du Code de l'Urbanisme, le dossier de modification est notifié avant enquête publique :

- Au Préfet des Alpes de Haute Provence ;
- Au Président du Conseil Régional Sud PACA ;
- A la Présidente du Conseil Départemental des Alpes de Haute Provence ;
- Au Président du Parc Naturel Régional du Luberon ;
- Aux Présidents de la Chambre d'Agriculture 04, de la Chambre du Commerce et de l'Industrie 04, de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat 04 ;
- Au Président de DLVAgglo chargé du suivi du Schéma de Cohérence Territorial et du Programme Local de l'Habitat ;
- Au Président DLVAgglo, autorité organisatrice des transports au sens de l'article L 1221-1 du Code des Transports.

L'enquête publique dure 30 jours. Dans le délai de 30 jours qui suit la clôture de l'enquête, le commissaire enquêteur établit un rapport présentant le déroulé de l'enquête et rédige des conclusions motivées en précisant leurs caractères favorables ou défavorables. Ces documents sont tenus à disposition du public en mairie. À la suite de l'enquête publique, le projet de modification peut éventuellement être modifié pour tenir compte des avis joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur. La modification du PLU sera ensuite approuvée par le conseil municipal. Cette délibération suivie des mesures de publicité met un terme à la procédure.

Dans le cas où un projet, plan ou programme ne fait pas l'objet d'une évaluation environnementale, le délais de l'enquête publique peut être réduit à quinze jours (article L.123-9 du Code de l'environnement). La modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de Manosque n'étant pas soumis à évaluation environnementale par avis conforme N°CU-2024-3796 du 30/01/25 a fait l'objet d'une enquête publique de quinze jours entre le 3 mars et le 19 mars 2025.

1.3 Articulation avec les documents supra-communaux

La commune de Manosque est concernée par :

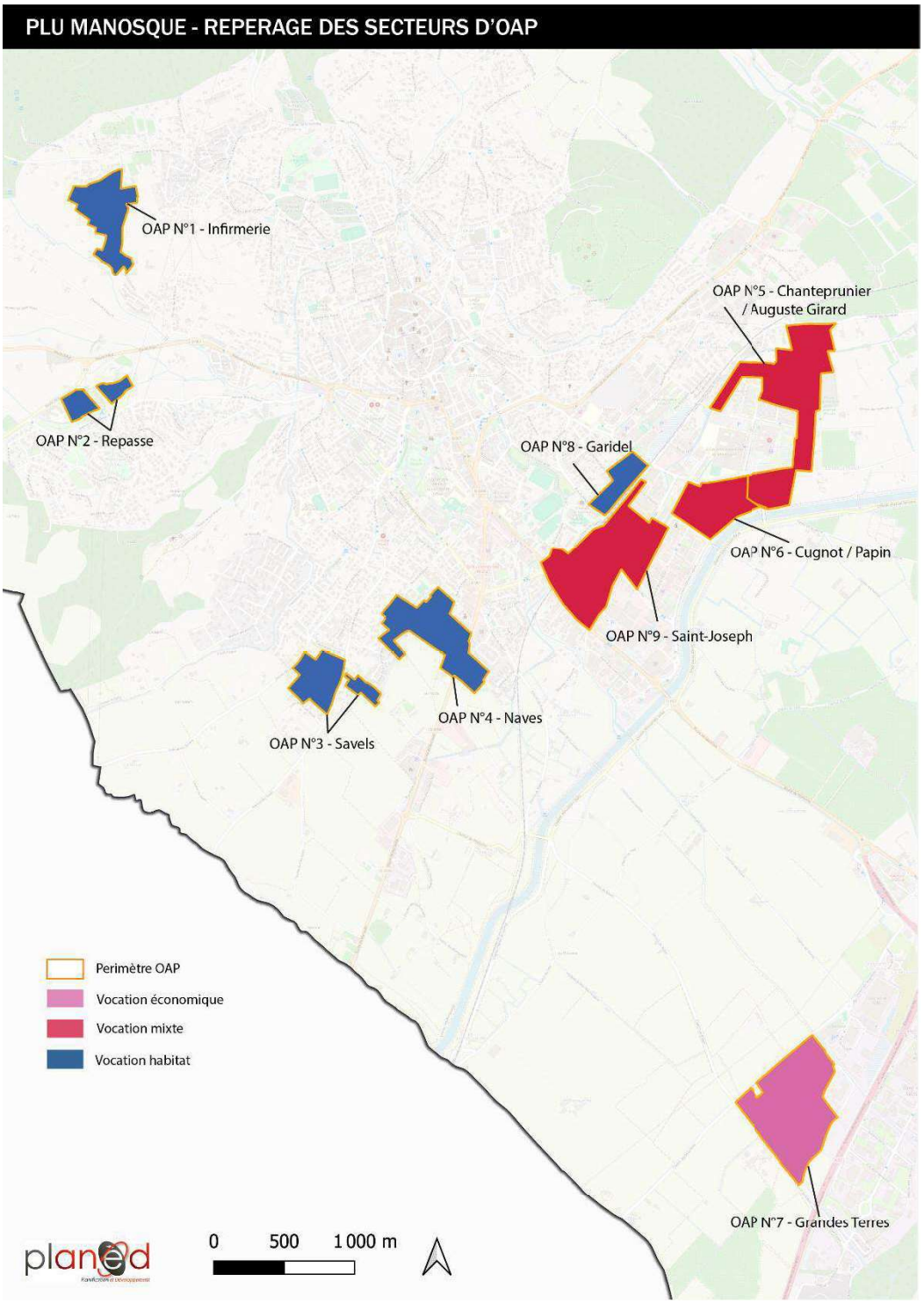
- Le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) Durance Luberon Verdon Agglomération approuvé le 9 juillet 2018.
- Le Plan Local d'Habitat (PLH) Durance Luberon Verdon Agglomération approuvé le 28 février 2023.
- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Rhône-Méditerranée entré en vigueur le 21 décembre 2015.
- Le Schéma Régional d'Aménagement de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET) approuvé le 26 juin 2019.
- La charte du Parc Naturel Régional du Lubéron approuvée en 2009.

2. Objets de la modification

2.1 Modification des OAP

2.1.1 Synthèse de la réorganisation des OAP

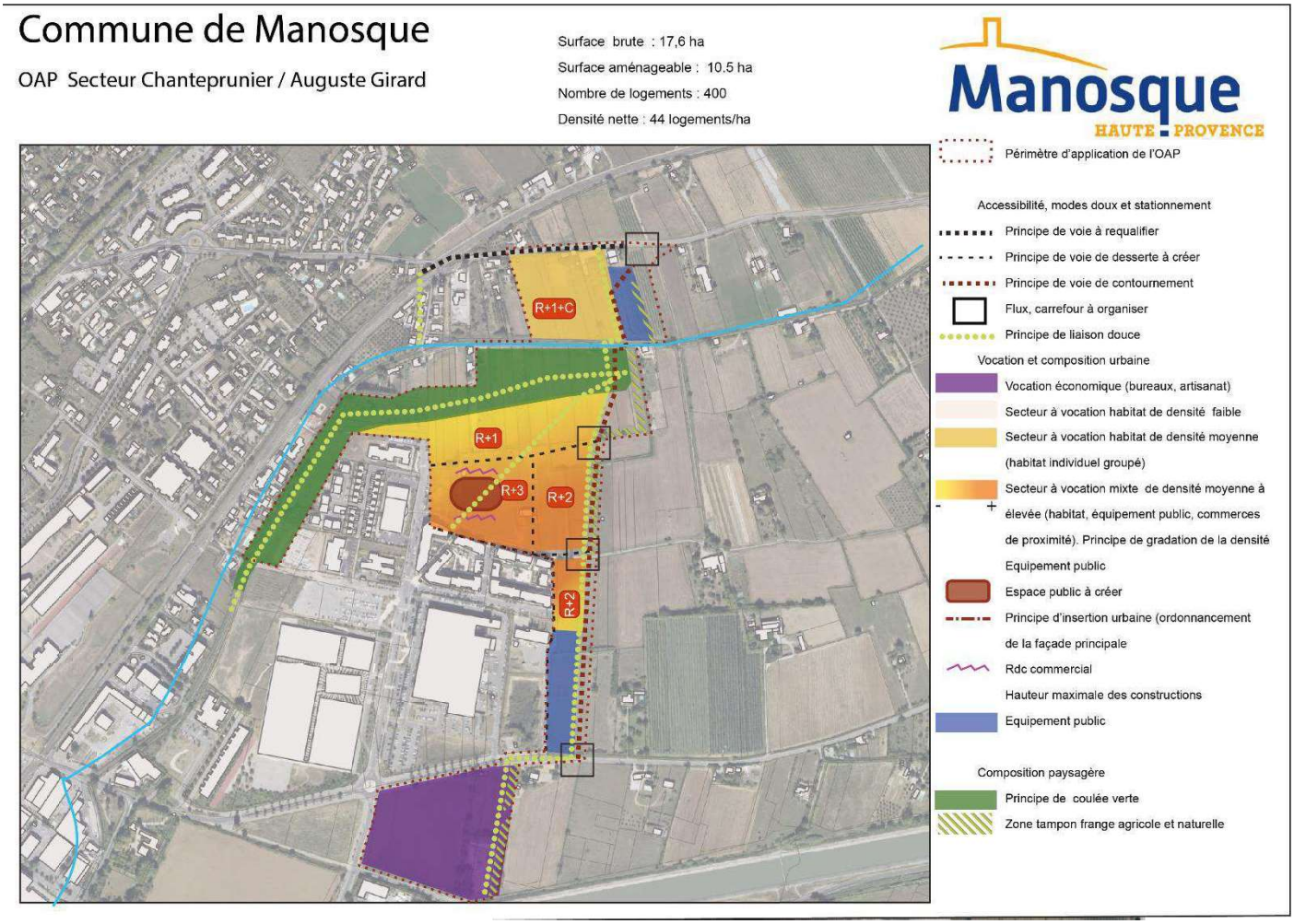
- Les périmètres des OAP N°5 et N°6 sont modifiés.
- Les noms des OAP N°5 et 6 changent :
    - OAP N°5 «Chanteprunier / Auguste Girard»
    - OAP N°6: «Cugnot / Papin»
- Une autre OAP est créée : N°9 « Saint-Joseph » pour l'aménagement du quartier de la gare, St Joseph.



2.1.2 Modification de l'OAP N°5 « Chanteprunier / Auguste Girard »

- Changement de nom : devient « Chanteprunier / Auguste Girard » (anciennement « Chanteprunier »)
- Le secteur situé à l'est, initialement destiné à accueillir un équipement public est supprimée, et est classée en zone agricole pour la majeure partie.
- L'autre partie, correspondant à l'emprise de la piscine existante, est classée en zone UP.
- Une partie est ajoutée au sud de l'OAP – elle a vocation à accueillir des activités économiques et à finaliser l'urbanisation avec Saint-Joseph »

  Celle-ci correspond à une partie de l'OAP N°6 qui s'en voit imputée au bénéfice de l'OAP N°5 pour garantir une meilleure cohérence d'ensemble, notamment en terme de liaison et voierie.
- La partie nord-est à vocation à accueillir un équipement public : équipement sportif.
- Un cheminement piéton est prévu sur la parcelle communale D 852.
- Afin de capitaliser sur la création du réseau de chaleur limitrophe, un enjeu de raccordement pour l'opération d'habitat est ajouté.



2.1.3 Modification de l'OAP 6 « Cugnot / Papin »

- Changement de nom : devient « Cugnot / Papin » (anciennement Saint-Joseph / Auguste Girard ») pour être en cohérence avec le nouveau périmètre.
- Le projet conserve 40% de logements en location sociale/accession social.
- La partie nord-est a vocation économique est supprimée au bénéfice de l'OAP N°5 limitrophe. Comme indiqué précédemment, cela se justifie par la cohérence d'ensemble et les liens entre cette partie nord-est et l'OAP

N°5.

- Afin de capitaliser sur la création du réseau de chaleur limitrophe, un enjeu de raccordement pour l'opération d'habitat est ajouté.



2.1.4 OAP N° 8 « Garidel » : réorganisation globale

2.1.4.1 Modification du périmètre et de la programmation

- L'opération d'aménagement se concentre sur la parcelle BV 113 pour un projet d'habitat collectif. Les formes urbaines peuvent être variées (petit collectif, habitats groupés).
- La hauteur maximale est augmentée en R+3.
- La coulée verte est déplacée au nord du projet d'habitat collectif entre la rue du Prêche et l'allée des Mésanges et prévoit des stationnements le long.
- Les accès véhicules (entrées/sorties) se font par une voie unique en impasse la rue du Prêche et la rue Garidel. Un accès piéton directement sur le trottoir est prévu au sud.



2.1.4.2 Instauration d'une obligation de production de logements locatifs sociaux (LLS)

- Pour toute opération de construction de plus de 10 logements et de plus de 1 000 m² de surface de plancher, au moins 40% des logements sont des logements locatifs sociaux ou en accession sociale, tels qu'ils sont définis à l'article L.300-2-5 du Code de la construction et de l'habitation.

  N.B : Les 8 logements sociaux initialement prévus dans l'OAP « la Repasse » sont imputés au projet d'habitat collectif de l'OAP « Garidel » afin de respecter l'objectif de mixité sociale exposé dans les orientations générales du PADD. Pour 120 logements programmés, 48 seront les logements sociaux / en accession sociale.

2.1.4.3 Prise en compte du PAC des risques miniers

- Prise en compte des risques miniers pour les destinations logement/hébergement en zone UH3, celles-ci sont conditionnées à l'article II-a-5 du porté à connaissance des risques miniers du sous-bassin de Manosque (cf. partie 2.2.5.2)

II-a.5 L'inondation

Le niveau d'aléa identifié par l'étude est **faible** (modification des émergences-galerie de Manosque).

Ces zones d'aléa sont **inconstructibles** **sauf si** le plancher bas des constructions est à **0,50 m au-dessus du point le plus haut** du terrain naturel, sur l'emprise de celles-ci.

Extrait de l'annexe du Porter à connaissance des risques miniers du sous-bassin de Manosque de la DDT 04 reçu par courrier le 05/07/2018

2.1.5 OAP « les Naves » : phasage de l'opération

- Le sous-secteur au sud-est de l'OAP peut être aménagé par le biais d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble afin de prendre en compte les accès différencier : une partie du secteur sera desservie par le chemin des Oiseaux et l'autre obligatoirement par un giratoire à créer sur la RD 4096. Un accès directement entre le chemin des Oiseaux et le carrefour giratoire sur la RD4096. La complexité d'acquisition foncière liée à ces accès incite la commune à vouloir scinder les opérations d'aménagement.
-



2.1.6 OAP « la Repasse » : suppression de l'obligation de production de logements en location sociale/accession sociale

- L'opération d'habitat devait proposer 20% de logements en location sociale/accession sociale, soit 8 logements. Cette disposition est supprimée car trop peu attractive pour un bailleur social. La commune maintient néanmoins sa volonté de production de logement locatifs sociaux, ces logements sociaux sont basculés au sein de l'OAP Garidel.

  Ainsi, l'OAP Garidel se voit grevée d'une obligation de réalisation d'au moins 40% de LLS pour les opérations de logements de plus de 1 000m² de surface de plancher et pour les opérations de plus de 10 logements.

2.1.7 Création de l'OAP 9 « Saint-Joseph »

- Ce secteur à très haute valeur stratégique pour la ville a fait l'objet d'une étude pré-opérationnelle avec l'appui de l'Agence d'Urbanisme de l'Agglomération Marseillaise. Les conclusions de cette étude ont mené à la définition d'un projet d'aménagement d'ensemble entrainant la suppression du PAPAG érigé sur le secteur et la création de l'OAP N°9 « Saint-Joseph » (cf. partie 2.1.7).

  Le secteur « Saint-Joseph » est situé au sud-est de la commune. Il couvre une superficie d'environ 22 Ha.

  Cet ancien quartier industriel implanté au contact de la gare était auparavant périphérique. Peu à peu intégré à la ville avec le développement au fil de l'eau d'activités disparates, il offre aujourd'hui une image confuse et hétérogène mêlant commerces de flux le long de l'entrée de ville (concessionnaires auto, fast-food…), enseignes commerciales, services, artisanat, entreprises du BTP, marchand de matériaux et immeubles tertiaires en cœur de zone. L'image peu qualitative de la zone est de plus accentuée par des espaces publics

distendus, avec un caractère routier exclusif sans urbanité ni aménité pour les autres modes de déplacement. Les voies ferrées et les grandes emprises industrielles et ferroviaires implantées au nord du site forment aujourd'hui une barrière étanche qui cloisonne les usages et empêchent les connexions vers le pôle gare et les quartiers limitrophes.

Pourtant, le secteur recèle de multiples atouts. La proximité immédiate de la gare et du pôle de transports permet d'envisager sa mutation en un véritable quartier de gare. Il s'agit de renforcer les connexions piétonnes Nord-Sud et donner au secteur une vocation mixte avec de l'habitat, des activités tertiaires, du commerce, des services et des équipements.

Une valorisation du canal de la Brillanne traversant le site peut aussi être envisagé en l'agrémentant d'aménagements permettant de raccorder le quartier de Chanteprunier. La requalification de l'avenue Saint-Joseph, projet en cours sur cette colonne vertébrale du site, constitue aussi un premier pas vers plus de qualité sur les autres espaces publics du quartier.

<u>Les enjeux urbains du secteur sont les suivants :</u>

- Un pôle gare complété et restructuré (réaménagement de la gare routière, extension des parkings aériens et création d'un parking silo) mieux connecté à la ville et aux quartiers environnants (lien vers le centre-ville et Chanteprunier notamment) ;
- Le quartier Saint-Joseph renouvelé avec des formes plus « urbaines » et une programmation mixte introduisant de l'habitat, des activités tertiaires et de services, des commerces et services en rez-de-chaussée, de l'hôtellerie et de nouveaux équipements ;
- Un franchissement piéton de la voie ferrée supplémentaire permettant mieux de relier le quartier Saint-Joseph au pôle gare et au centre ;
- Des espaces publics requalifiés et apaisés pour l'ensemble des modes de déplacement ;
- Une valorisation des composantes paysagères du site en s'appuyant notamment sur les canaux.

<u>Les enjeux environnementaux du secteur sont les suivants :</u>

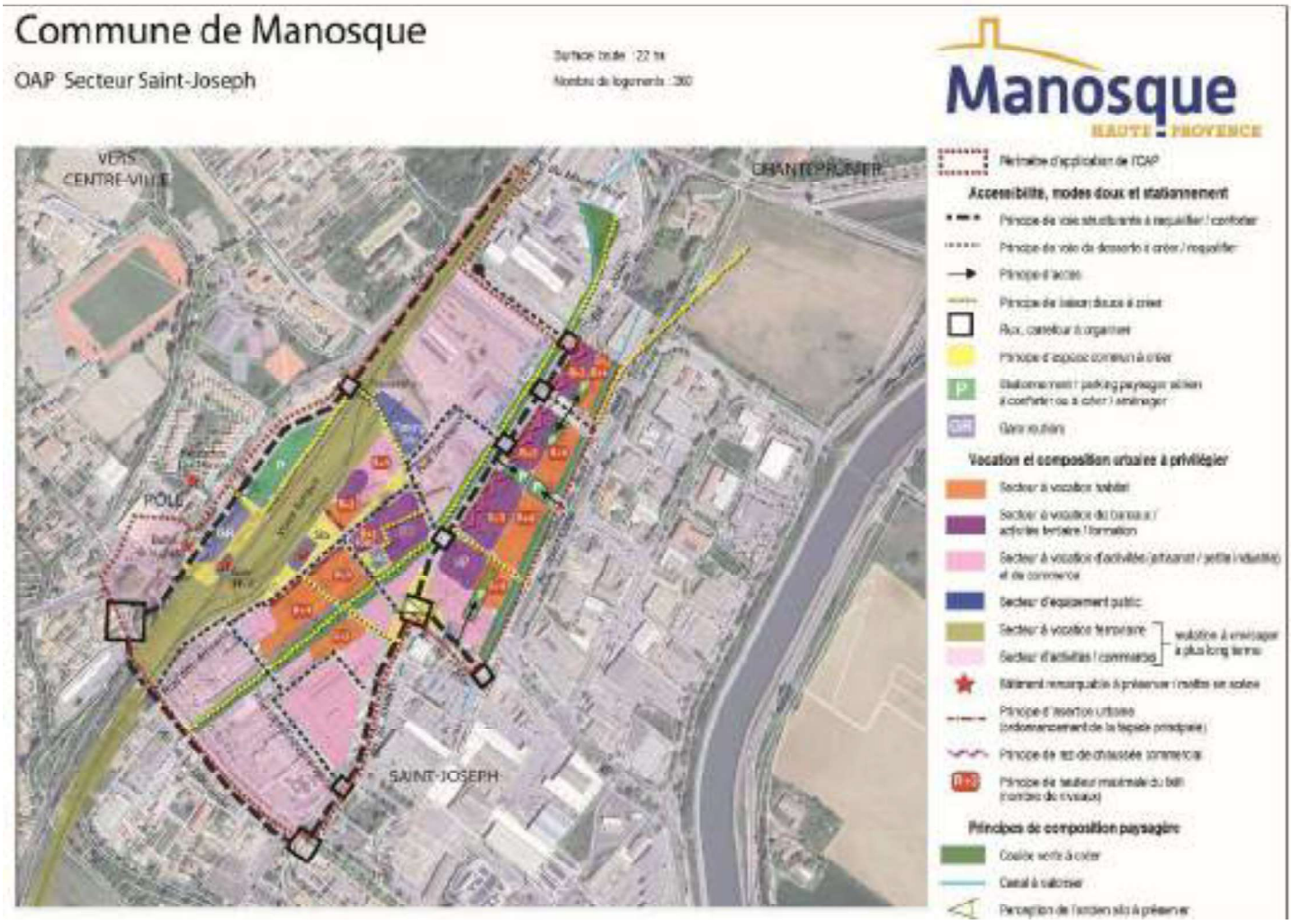
- La préservation et la valorisation des éléments du patrimoine bâti et naturel du secteur identifiés dans l'AVAP : gare, silo, clocher Saint-Joseph, alignement d'arbres et bosquets remarquables… ;
- La valorisation des canaux, en particulier du canal de la Brillanne traversant le site ;
- L'intégration des risques naturels et notamment le risque de mouvement de terrain et de retrait/gonflement des argiles ;
- L'analyse préalable des sols possiblement pollués identifiés sur la base Basias et leur traitement en cas de pollution avérée.

Le cœur du site a vocation à accueillir une opération de renouvellement urbain mixte comprenant :

- de l'habitat (360 logements environs, dont 25 % de logements locatifs sociaux) ;
- des activités tertiaires et des services ;
- des commerces ;
- des équipements publics (anciens silos à grains à réhabiliter, nouveau parking silo créé, pôle gare restructuré avec une gare routière et des parkings étendus).

<u>Les modalités d'urbanisation sont les suivantes :</u>

Le secteur d'OAP est soumis à plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.


Commune de Manosque
OAP Secteur Saint-Joseph
Manosque
HAUTE-PROVENCE
VERS CENTRE-VILLE
POLE
SAINT-JOSEPH
Accessibilité, modes doux et stationnement
Vocation et composition urbaine à privilégier
Principes de composition paysagère

2.2 Modification du règlement écrit

2.2.1 Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation du sol

- La référence suivante est ajoutée :

La loi du 2 février 1995 « Barnier », relative au renforcement de la protection de l'environnement, notamment son article 52 ayant créé l'article L. 111-1-4 code de l'urbanisme qui instaure un principe d'inconstructibilité le long des voies et en dehors des espaces urbanisés.

- La référence du Code de l'urbanisme concernant le camping et le stationnement de caravane est mise à jour. Il ne s'agit plus des articles R. 443-1 et suivants, mais des articles L et R 111-31 à 50 du Code de l'urbanisme.

2.2.2 Division du territoire en zones

- La liste des zones urbaines est complétée par la zone UH2e créé (cf. partie 2.2.5.2), et la zone UR créé (cf. partie 2.2.5.6)
- L'opération d'habitat de l'OAP 8 « Garidel » est venu créée un Secteur de Mixité Sociale graphique imposant 40% de logements locatifs sociaux uniquement sur ce secteur. Ce SMS est ajouté au règlement graphique et vient compléter les dispositions générales comme suit :

  « Les servitudes du plan local d'urbanisme définies à l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme intéressant la mixité sociale :

  - **Sauf mention graphique spécifique**, pour toute opération de construction de plus de 10 logements et de plus de 1 000 m² de surface de plancher, au moins 30% des logements sont des logements locatifs sociaux ou en accession sociale, tels qu'ils sont définis à l'article L.300-2-5 du Code de la construction et de l'habitation. »

2.2.3 Lexique

- Le lexique a été complété comme suit :

Caravane : Sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler (article R.111-47 du Code de l'urbanisme).

2.2.4 Dispositions applicables à toutes les zones

Gestion des déchets

- Ce ne sont pas seulement les permis de construire mais toutes les autorisations d'urbanisme (y compris permis d'aménager) qui ont pour effet d'autoriser 2 logements au minimum qui doivent comporter un espace dédié aux conteneurs de déchets. Le terme « permis de construire » est remplacé par « demande d'autorisation d'urbanisme (y compris les permis d'aménager) ».

Le stationnement des véhicules motorisés, deux roues et vélo

- De plus en plus sujette aux conflits d'usage, la commune souhaite rappeler et préciser que le stationnement isolé de caravanes / HLL / RML (de plus de 3 mois) n'est pas autorisé sur l'ensemble de la commune, sauf dans les zones spécifiquement aménagées à cet effet (zone UGdv). Un arrêté du conseil municipal a été pris et renouvelé en ce sens.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Un rappel des marges de recul imposées par la loi Barnier hors zone de bâti aggloméré est fait (en lien avec la partie 2.2.1).

  Hors zone de bâti aggloméré :
  - 100 m pour les autoroutes, les voies express et les déviations ;
  - 75 m pour les routes à grande circulation ;

Risques naturels

- Prise en compte des risques miniers pour toutes les constructions autorisées dans la zone UH3.

  Les constructions autorisées dans les sous-destinations « Logement » ; « Hébergement » ; « Artisanat et commerce de détail » ; « Restauration » ; « Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » ; « Hébergement hôtelier et touristique » ; « Cinéma » ; « Bureau » ; « Centre des congrès et d'exposition » et la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » sont grevées de la condition suivante :

  « Les constructions érigées sur les terrains classées en zone d'aléa minier moyen d'inondation devront avoir leur plancher bas à 0,50 m au-dessus du point le plus haut du terrain naturel, sur l'emprise de celles-ci conformément au II-a-5 du porté à connaissance des risques miniers du sous-bassin de Manosque. »

2.2.5 Dans les zones urbaines

2.2.5.1 Dans la zone UH2

- Rectification d'une erreur matérielle dans l'article « Emprise au sol », les secteurs hors AVAP n'étaient pas mentionnés. Il est précisé que l'emprise au sol pour ces secteurs n'est pas réglementée.

UH2 **VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION**	**EMPRISE AU SOL** *cf. chapitre « Les règles communes à toutes les zones »* Les règles particulières à la zone sont les suivantes : Pour les secteurs concernés par la servitude publique de l'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine, se référer aux articles correspondants. Pour les autres : Non règlementé

- En clôture, les grillages souple ou rigide d'une hauteur maximale d'1,80 mètre sont autorisés en limite séparative afin de permettre un meilleur écoulement des eaux, et passages de petites faunes.

- La disposition relative aux garde-corps dans l'article « Qualité urbaine, architecturale et paysagère - Menuiseries » est supprimée. Celle-ci semblait trop contraignante et peu adapté au vocabulaire architectural de la zone.

2.2.5.2 Création du sous-secteur UH2e

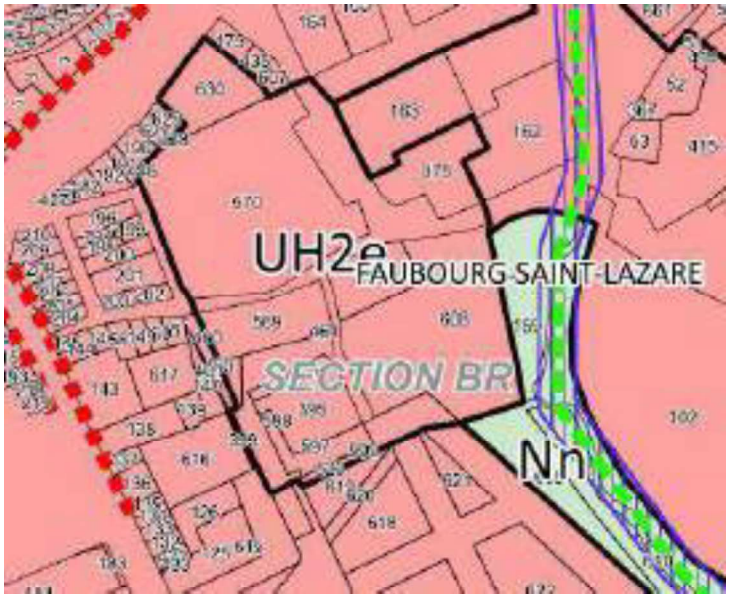
- La commune, avec l'appui de l'Agence d'Urbanisme de l'Agglomération Marseillaise, a mené une

réflexion sur la revitalisation de l'esplanade François Mitterrand. Il s'agit d'un secteur particulièrement intéressant compte tenu de sa proximité avec le centre-ville, des possibilités offertes par les bâtiments et aménagement déjà présents sur lequel il faut miser pour redynamiser et apaiser le centre-ville.

- Afin de rendre possible ce projet d'ensemble, une zone UH2e est créée (anciennes UH1/UH2).
- La commune de Manosque est propriétaire du foncier, et aucune nouvelle construction ne viendra s'implanter. Le projet s'attache à réhabiliter des bâtiments existants, réaménager les espaces publics (mobilier, équipements, végétalisation, revêtement, …) et les animer (structures légères de restauration, théâtre de verdure, …).
- Une partie de l'opération étant située dans le périmètre de l'AVAP, les réflexions ont été menées et continueront à l'être avec les services de l'UDAP 04, le projet s'attache notamment au respect des cônes de vue, perceptives et gabarit des bâtiments présents pour donner une cohérence d'ensemble.
- Les règles de stationnement pour les « équipements d'intérêt collectif et services publics » et « commerces de détails et restauration » diffèrent de la zone UH2 car une réflexion a été menée sur le périmètre d'influence. S'agissant d'un projet de revitalisation en centre-ville, les besoins de stationnement liés aux commerces de proximité et à la restauration sont moindres car l'accès piétons est facile et déjà pratiqué pour ce secteur.

  Idem pour la destination « habitation », la règle de stationnement est moins contraignante qu'en zone UH2 ce qui s'explique par la proximité immédiate avec le parking public.

  S'agissant de services publics et équipements d'intérêt collectif, on peut envisager (de par leur nature) qu'ils drainent une population plus large et éloignée et nécessiteraient des besoins en stationnement plus important. Il est également important de mentionner que cette opération d'aménagement réinvestit et réhabilite des bâtiments existants qui comportent déjà des stationnements.



Extrait règlement graphique - périmètre zone UH2e

UH2

cf. chapitre « Les règles communes à toutes les zones »
Les règles particulières sont énoncées dans ce chapitre

Correspondant à l'extension dense du centre-ville à dominante de bâtiments collectifs.

Le sous-secteur UH2e correspond au projet de revitalisation de l'esplanade François Mitterrand en accueillant des activités économiques, de restauration et de loisirs.

NB : Dans les secteurs concernés par la servitude d'utilité publique de l'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine approuvé par décision du conseil municipal 20.01.05 du 30 janvier 2020, les dispositions du règlement de l'AVAP s'ajoutent à celles du règlement du PLU.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, AFFECTATIONS DES SOLS
AUTORISÉ – INTERDIT – AUTORISÉ SOUS CONDITION

Les règles particulières à la zone sont les suivantes :

Exploitation agricole, forestière ou carrière		
	UH2	**UH2e**
Exploitation agricole		
Exploitation forestière		
Habitation		
	UH2	**UH2e**
Logement		
Hébergement		
Commerce et activités de service		
	UH2	**UH2e**
Artisanat et commerce de détail	Les constructions doivent être compatibles avec la vocation à dominante résidentielle de la zone. Il est autorisé une surface de plancher maximum limitée à 10% de la surface de plancher totale de l'unité foncière.	
Restauration		
Commerce de gros		
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
Hébergement hôtelier et touristique	Sauf camping et stationnement de caravanes.	Sauf camping et stationnement de caravanes.
Cinéma		

Équipements d'intérêt collectif et services publics		
	UH2	**UH2e**
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	Les constructions doivent être compatibles (ne pas apporter de nuisances) avec la vocation à dominante résidentielle de la zone.	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées		
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		
Salles d'art et de spectacles		
Équipement sportif		
Autres équipements recevant du public	Les constructions doivent être compatibles avec la vocation à dominante résidentielle de la zone.	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire		
	UH2	**UH2e**
Industrie		
Entrepôt		
Bureau	Les constructions doivent être compatibles avec la vocation à dominante résidentielle de la zone.	
Centre de congrès et d'exposition		

QUALITÉ URBAINE ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	
UH2 **VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION**	**HAUTEURS AUTORISÉES** *cf. chapitre « Les règles communes à toutes les zones »* <u>Les règles particulières à la zone sont les suivantes :</u> • Pour les secteurs concernés par la servitude publique de l'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine, se référer aux articles correspondants. • Pour le sous-secteur UH2e, la hauteur maximale autorisée est de 17 mètres. • Pour les autres : - La hauteur maximale autorisée est de 11 mètres. - La hauteur des parties de bâtiment implantées sur la limite séparative ne pourra excéder 4 mètres dans une bande d'une profondeur de 4 mètres.
	IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES *cf. chapitre « Les règles communes à toutes les zones »* <u>Les règles particulières à la zone sont les suivantes :</u> • Pour les secteurs concernés par la servitude publique de l'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine, se référer aux articles correspondants. • Pour cette zone, le recul s'applique au droit de la façade et non aux éléments saillants tels que balcons, bow windows, pergolas, dépassés de toiture, etc. • 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 à la sécurité routière. Pour le secteur UH2e : • Pour les secteurs concernés par la servitude publique de l'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine, se référer aux articles correspondants. <u>Pour les autres :</u> Non réglementé. **IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES** *cf. chapitre « Les règles communes à toutes les zones »* • Pour les secteurs concernés par la servitude publique de l'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine, se référer aux articles correspondants. <u>Pour les autres :</u> Non réglementé. **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ** *cf. chapitre « Les règles communes à toutes les zones »*

	Les règles particulières à la zone sont les suivantes : Pour les secteurs concernés par la servitude publique de l'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine, se référer aux articles correspondants. Pour les autres : Non réglementé.
UH2 **VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION**	**EMPRISE AU SOL** *cf. chapitre « Les règles communes à toutes les zones »* Les règles particulières à la zone sont les suivantes : Pour les secteurs concernés par la servitude publique de l'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine, se référer aux articles correspondants. Pour les autres : Non règlementé
UH2 **QUALITÉ, URBAINE ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE**	**CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES ET ANNEXES** *cf. chapitre « Les règles communes à toutes les zones »* Les règles particulières à la zone sont les suivantes : Pour les secteurs concernés par la servitude publique de l'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine, se référer aux articles correspondants. Pour les autres : **Aspect des constructions** Les volumes sont simples. En l'absence d'alignement des constructions par rapport aux voies dans l'environnement immédiat, les linéaires de façade supérieur ou égale à 20 mètres sont interdits. Les façades devront obligatoirement comporter des décrochés de 2 mètres minimum. Pour le secteur UH2e : - Cas de l'architecture contemporaine - Les constructions de conception contemporaine sont autorisées lorsque la qualité de leur architecture permet une intégration satisfaisante dans leur site d'accueil. Dans ce cas, les règles concernant les toitures, les matériaux de couverture ou de façade, les proportions des baies peuvent ne pas s'appliquer et seront en fonction du projet architectural envisagé. De plus les équipements liés aux énergies renouvelables feront partie du projet architectural global du bâtiment.

	Couverture • Les toitures sont simples et leur pente est comprise entre 27% et 33%. • Les couvertures doivent être en tuiles rondes ou romanes coloris terre cuite vieillie. Les matériaux brillants, les plaques synthétiques de forme plate ou ondulée, colorées ou non, sont interdits. • Les toits-terrasses ne doivent pas nuire à la perception générale de la ville. • Ils doivent être recouverts de matériaux coloris terre cuite ou autre couleur, ne tranchant pas sur le contexte et ne présentant aucune brillance. • Les terrasses en toiture, ne doivent pas être visibles de l'espace public. <u>Pour le secteur UH2e :</u> Les toitures terrasses sont autorisées. **Traitement des façades** • En réhabilitation, les façades doivent être enduites à la chaux naturelle, aérienne ou hydraulique. • Pour le traitement des façades neuves, d'autres types de matériaux peuvent être utilisés, mais leur texture, leur modénature, leurs percements, leur couleur doivent résulter de l'observation des façades avoisinantes. • Une attention particulière doit être portée à l'impact des revêtements de façades réalisés en matériau contemporain. • Le blanc ne doit pas être employé hormis pour les décors de façade, chaînes d'angle, bandeaux, encadrements, etc. • Dans le cas d'abris de jardin (bois, maçonné...), leurs façades devront présenter la même couleur que l'habitation principale. <u>Pour le secteur UH2e :</u> Non règlementé

UH2 **QUALITÉ, URBAINE ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE**	**Menuiseries** • Les menuiseries devront respecter les formes et proportions des menuiseries traditionnelles du style local. <u>Pour le secteur UH2e :</u> Non règlementé **Devantures de magasins** • Les devantures anciennes en bois doivent être conservées lorsque leur état le permet. • La devanture doit s'inscrire dans la composition de la ou des façades en respectant la structure de chaque bâtiment. • Les boîtiers, climatiseurs et coffrets de toutes sortes doivent être encastrés, de dimension réduite, inscrits dans la composition des devantures des façades et de tonalités similaires aux façades. Ils devront en outre être masqués par des grilles en bois ou métalliques. • Les dispositifs en saillie, même masqués par un coffret, sont interdits. **CLÔTURES** *cf. chapitre « Les règles communes à toutes les zones »* <u>Les règles particulières à la zone sont les suivantes :</u> • Pour les secteurs concernés par la servitude publique de l'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine, se référer aux articles correspondants. • Sur les voies et limites, la clôture peut être composée soit d'un grillage, d'un mur bahut de 1 mètre de haut maximum surmonté d'un grillage ou d'un dispositif à claire-voie de 1 mètre maximum, doublé d'une haie vive, soit d'un mur plein de 1.80 mètre maximum. Le long des voies courbes et à l'approche des carrefours, les clôtures ne doivent pas gêner la visibilité des usagers des voies. <u>Pour le secteur UH2e :</u> Non règlementé. **AUTRES** • Les aires de stockage seront masquées par un écran visuel. Elles devront être masquées par un mur plein de 2 à 2.5 mètres de hauteur ou par une haie vive de même hauteur constituée de végétaux à feuilles persistantes. • Tout dispositif d'éclairage extérieur doit être équipé d'un abat-jour ou réflecteur pour préserver la zone sensible de l'observatoire de Saint-Michel.

UH2

STATIONNEMENTS

cf. chapitre « Les règles communes à toutes les zones »

Les règles particulières à la zone UH2 sont les suivantes :

Destination « habitation »

Type de stationnement	*Disposition réglementaire*
Stationnement motorisé	2 places de stationnement en cas de création d'un seul logement, 1,5 place par logement dans le cas d'opérations de 2 logements ou plus. Pour les opérations de 10 logements minimum, 1 place de stationnement visiteur pour 5 logements
Deux roues	Pour les opérations de 10 logements minimum, au moins une place de stationnement pour 5 logements
Vélo	Pour les opérations de 10 logements minimum, au moins une place de stationnement pour 5 logements

Sous-destination « artisanat et commerces de détail », « activité où s'effectue l'accueil de clientèle », « bureaux » « restauration »

Type de stationnement	*Disposition réglementaire*
Stationnement motorisé	Une place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher
Deux roues	Au moins une place de stationnement pour 6 places de stationnement motorisé
Vélo	Au moins une place de stationnement pour 4 places de stationnement motorisé

Sous-destination « hébergement hôtelier et touristique »

Type de stationnement	*Disposition réglementaire*
Stationnement motorisé	Une place par unité d'hébergement
Deux roues	Au moins une place de stationnement pour 6 unités d'hébergement
Vélo	Au moins une place de stationnement pour 6 unités d'hébergement

Les règles particulières à la zone **UH2e** sont les suivantes :

Destination « habitation »

Type de stationnement	*Disposition réglementaire*
Stationnement motorisé	1 place de stationnement en cas de création d'un seul logement. Pour les opérations de 10 logements minimum, 1 place de stationnement visiteur pour 5 logements.

Deux roues	Pour les opérations de 10 logements minimum, au moins une place de stationnement pour 5 logements.
Vélo	Pour les opérations de 10 logements minimum, au moins une place de stationnement pour 5 logements.

Destination « Commerce et activités de service » HORS « Restauration »

Type de stationnement	*Disposition réglementaire*
Stationnement motorisé	1 place pour 150 m² de surface de plancher
Deux roues	Au moins une place de stationnement pour 6 places de stationnement motorisé.
Vélo	Au moins une place de stationnement pour 6 places de stationnement motorisé.

Destinations « Équipements d'intérêt collectif et services publics » et « Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire »

Type de stationnement	*Disposition réglementaire*
Stationnement motorisé	1 place de stationnement pour 100 m² de surface de plancher.
Deux roues	Au moins une place de stationnement pour 6 places de stationnement motorisé.
Vélo	Au moins une place de stationnement pour 4 places de stationnement motorisé.

UH2 **ESPACES LIBRES D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**	*cf. chapitre « Les règles communes à toutes les zones »* Les règles particulières à la zone sont les suivantes : Pour les secteurs concernés par la servitude publique de l'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine, se référer aux articles correspondants. Pour le secteur UH2e : Non règlementé. Pour les autres : Les espaces libres de toute construction doivent être traités, plantés et non imperméabilisés. Les talus des déblais et remblais doivent être plantés Coefficient de pleine terre : les espaces libres conservés en pleine terre couvrent au minimum 20 % de la surface de l'unité foncière avec des essences locales. Il doit être aménagé 5m² d'aire de jeu pour les enfants par logement pour toute opération de 10 logements et plus.
UH2 **DESSERTE ET VOIRIE**	*cf. chapitre « Les règles communes à toutes les zones »*
UH2 **RÉSEAUX**	*cf. chapitre « Les règles communes à toutes les zones »*

2.2.5.3 Dans la zone UH3

- La disposition relative aux garde-corps dans l'article « Qualité urbaine, architecturale et paysagère - Menuiseries » est supprimée. Celle-ci semblait trop contraignante et peu adaptée au vocabulaire architectural de la zone.
- Modification de la règle de hauteur lorsque la construction est implantée en limite séparative. Il s'agit d'apporter de la cohérence avec la zone UH2 qui édicte déjà cette règle concernant la hauteur.

UH3 **VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION**	**HAUTEURS AUTORISÉES** *cf. chapitre « Les règles communes à toutes les zones »* Les règles particulières à la zone sont les suivantes : • La hauteur des parties de bâtiment implantées sur la limite séparative ne pourra excéder 4 mètres dans une bande d'une profondeur de 4 mètres. • Dans les autres cas, se reporter à la planche des hauteurs dans le règlement graphique.

- Création d'un secteur de mixité sociale graphique (SMS) en zone UH3 relatif à l'OAP « Garidel ». L'emplacement de cette OAP et les formes urbaines envisagées semblent opportuns à justifier un pourcentage de mixité plus important dans ce secteur (cf. partie 2.1.5)

QUALITÉ URBAINE ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	
UH3 **MIXITÉ SOCIALE**	L'ensemble de la zone est soumis à la réalisation d'un pourcentage de logements locatifs sociaux ou en accession à la propriété dans le cadre d'un programme de logements. **Sauf mention graphique spécifique**, pour toute opération de construction de plus de 10 logements et de plus de 1 000 m² de surface de plancher, au moins 30% des logements sont des logements locatifs sociaux ou en accession sociale, tels qu'ils sont définis à l'article L.300-2-5 du Code de la construction et de l'habitation.

2.2.5.4 Évolutions des modalités de stationnement

Distinguer la surface de vente des espaces de stockage pour la destination « commerce »

Il s'agit de pondérer le nombre de places de stationnement motorisé pour la destination commerce en distinguant les surfaces de vente des surfaces annexes (stockages marchandises, locaux techniques …).

Cette distinction permettra de mieux adapter la règle aux besoins des commerces présents et à venir sur les secteurs. Les commerces disposant d'une grande surface de stockage se voyaient imposer une obligation de réaliser des stationnements, ce qui n'était pas justifié, tout en mobilisant un espace extérieur considérable avec toutes les problématiques associées (imperméabilisation, impact visuel, etc.).

L'article relatif au stationnement pour cette destination dans les zones UE1 ; UE2 ; UE4 sont modifiés comme suit :

STATIONNEMENT

cf. chapitre « Les règles communes à toutes les zones »
Les règles particulières à la zone sont les suivantes :
Sous-destination « artisanat et commerce de détail »

Type de stationnement	*Disposition réglementaire*
Stationnement motorisé	Pour les commerces de moins de 50 m² de surface de vente : une place. Pour les commerces compris entre 50 m² et 300 m²de surface de vente : une place par 25 m² de surface de vente. Pour les commerces de plus de 300 m²de surface de vente : une place par 30 m² de surface de vente. 1 place de stationnement pour 100 m² de surface de plancher non ouverte au public.

Destination « Équipements d'intérêt collectif et services publics »

- Les modalités de stationnement pour cette destination n'étaient pas réglementées dans certaines zones UE du PLU en vigueur. Afin de faciliter l'instruction du droit des sols, et lever toutes ambiguïtés relatives aux règles devant être appliquées, la règle suivante est ajoutée en zones UE1 ; UE2 ; UE3 ; UE4 et UE6 :

  « Le stationnement de tous les véhicules correspondants aux besoins des constructions et des extensions de construction existantes et de locaux changeant d'affectation devra être assuré en dehors des voies

publiques ou privées (clientèle, personnel, visiteur, livraison, etc.). »

2.2.5.5 Évolution possible des « bureaux » existants en zone UE3

- Afin de permettre l'évolution mesurée et justifiée d'un établissement bancaire existant, la destination « Bureau » se voit autorisée sous la condition suivante :

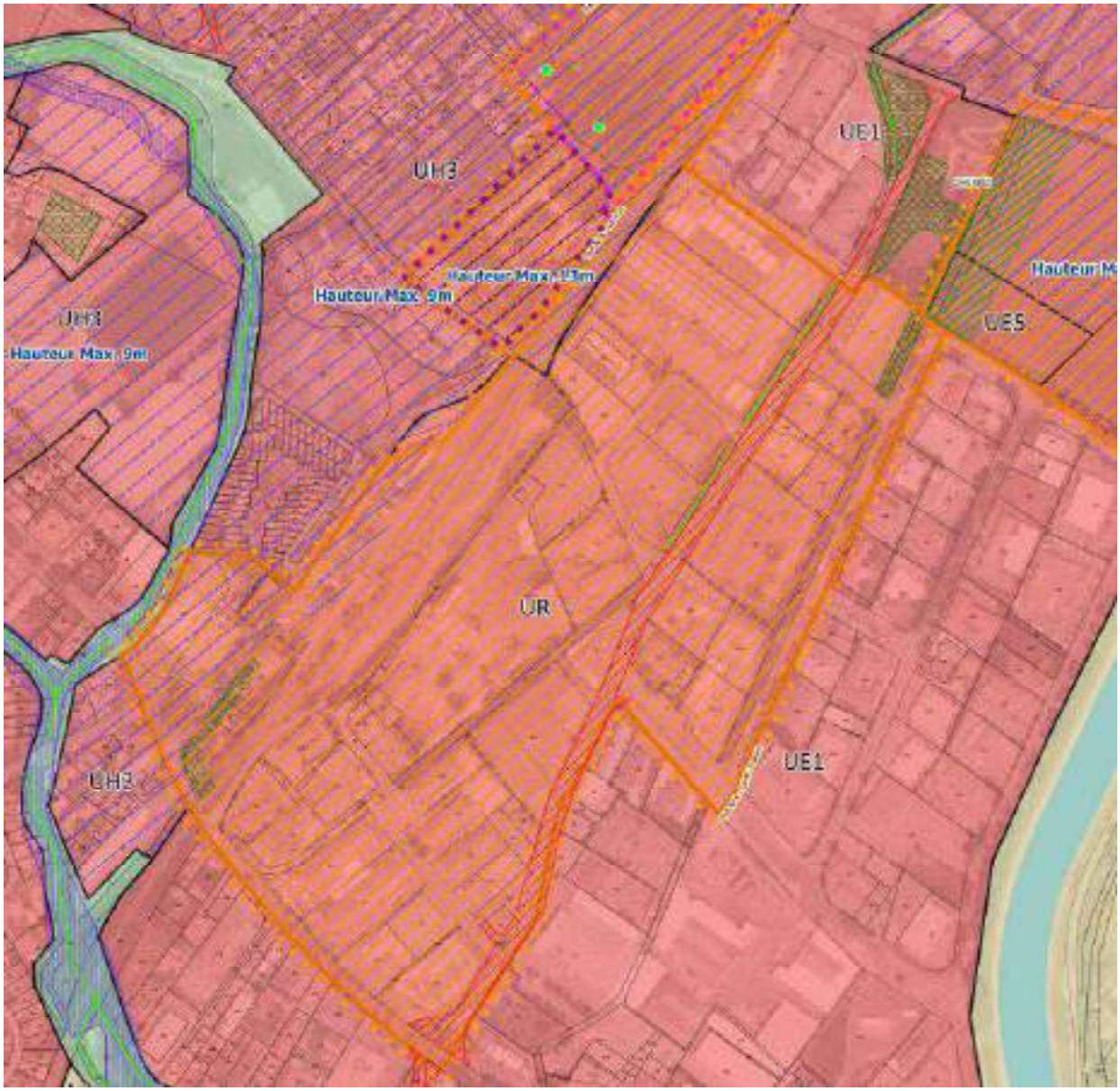
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	
Industrie	
Entrepôt	
Bureau	Les extensions des constructions légales existantes à la date d'approbation du PLU de la sous-destination « Bureaux » sont autorisées à condition : - Que la surface de plancher totale des extensions soit inférieure ou égale à 30% de la surface de plancher de la construction à la date d'approbation du PLU.
Centre de congrès et d'exposition	

2.2.5.6 Création de la zone UR

- Le secteur Saint-Joseph, ancien quartier industriel situé au sud-est de la commune, présente aujourd'hui une image hétérogène et peu qualitative. Malgré cela, sa proximité avec la gare offre un potentiel de transformation en un véritable « quartier de gare », avec des connexions piétonnes renforcées et une vocation mixte incluant habitat, activités tertiaires, commerce et services.
  Ce secteur à très haute valeur stratégique pour la ville a fait l'objet d'une étude pré-opérationnelle avec l'appui de l'Agence d'Urbanisme de l'Agglomération Marseillaise. Les conclusions de cette étude ont mené à la définition d'un projet d'aménagement d'ensemble entraînant la suppression du PAPAG érigé sur le secteur et la création de l'OAP N°9 « Saint-Joseph » (cf. partie 2.1.7).

  C'est la volonté communale que de créer dans ce quartier une opération d'aménagement mixte. Afin de rendre se projet possible, la zone UR est créée (ancienne zone UE).

- Le périmètre de la zone UR reprend strictement celui de l'OAP N°9 « Saint-Joseph » (cf. partie 2.1.7).



Extrait règlement graphique - périmètre zone UR

UR

cf. chapitre « Les règles communes à toutes les zones »
Les règles particulières sont énoncées dans ce chapitre

La zone UR correspondant à la zone de renouvellement urbain du quartier gare/Saint Joseph.

NB : Dans les secteurs concernés par la servitude d'utilité publique de l'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine approuvé par décision du conseil municipal 20.01.05 du 30 janvier 2020, les dispositions du règlement de l'AVAP s'ajoutent à celles du règlement du PLU.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, AFFECTATIONS DES SOLS AUTORISÉ – INTERDIT – AUTORISÉ SOUS CONDITION	
Les règles particulières à la zone sont les suivantes :	
Exploitation agricole, forestière ou carrière	
Exploitation agricole	
Exploitation forestière	
Habitation	
Logement	
Hébergement	
Commerce et activités de service	
Artisanat et commerce de détail	• Autorisé dans une limite de surface 2 500m² de surface de plancher. • Les constructions doivent être compatibles avec la vocation résidentielle autorisée dans la zone.
Restauration	
Commerce de gros	• Autorisé dans une limite de surface 2500m² de surface de plancher. • Les constructions doivent être compatibles avec la vocation résidentielle autorisée dans la zone.
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
Hébergement hôtelier et touristique	Sauf camping et caravaning.

Cinéma	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
Salles d'art et de spectacles	
Équipement sportif	
Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	
Constructions à usage industriel	• Autorisé dans une limite de surface 2500m² de surface de plancher. • Les constructions doivent être compatibles avec la vocation résidentielle autorisée dans la zone.
Entrepôt	• Autorisé dans une limite de surface 2500m² de surface de plancher. • Les constructions doivent être compatibles avec la vocation résidentielle autorisée dans la zone.
Bureau	
Centre des congrès et d'exposition	

QUALITÉ URBAINE ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	
UR **VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION**	**HAUTEURS AUTORISÉES** *cf. chapitre « Les règles communes à toutes les zones »* Les règles particulières à la zone sont les suivantes : • Pour les constructions nouvelles liées à la destination commerce et artisanat, la hauteur ne doit pas excéder 12 mètres

	• Pour les autres constructions nouvelles, la hauteur ne doit pas excéder 16 mètres. • Dans le respect de ces hauteurs maximales, une déclinaison des hauteurs pourra être privilégiée dans l'objectif d'une cohérence architecturale et paysagère. • Cette règle ne s'applique pas aux éléments ponctuels tels que cheminées, silos, châteaux d'eau, autres ouvrages strictement industriels et aux ouvrages nécessaires aux relais hertziens et téléphonies mobiles (antennes) sous réserve de l'intégration de ces éléments dans le paysage et dans une limite de 20 mètres de haut • Cette règle ne s'applique pas en ce qui concerne les ouvrages existants de transport d'électricité de forte puissance, notamment lorsqu'il s'agit de renforcer leur sécurité.
	IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES *cf. chapitre « Les règles communes à toutes les zones »* Les règles particulières à la zone sont les suivantes : • Sur le Boulevard Saint-Joseph, les constructions à vocation tertiaire doivent être implantées à l'alignement des emprises publiques existantes ou projetées. • L'implantation des constructions dans l'alignement de la voie existante ou future peut être imposée ou autorisée dans un souci de cohésion architecturale et paysagère et sans préjudice à la sécurité routière. **IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES** *cf. chapitre « Les règles communes à toutes les zones »* • Un retrait de 2 mètres par rapport à la limite des emprises de la SNCF s'applique hormis pour les équipements publics qui peuvent déroger à cette règle. **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ** *cf. chapitre « Les règles communes à toutes les zones »*
	EMPRISE AU SOL Non réglementé.
UR **QUALITÉ, URBAINE ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE**	*cf. chapitre « Les règles communes à toutes les zones »* Les règles particulières à la zone sont les suivantes : Pour les secteurs concernés par la servitude publique de l'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine, se référer aux articles correspondants. **Aspect des constructions** Les volumes sont simples.

En l'absence d'alignement des constructions par rapport aux voies dans l'environnement immédiat, les linéaires de façade supérieur ou égale à 20 mètres sans décrochés sont interdits. Les décrochés, lorsqu'ils sont nécessaires, devront avoir une profondeur de 2m minimum.

Couverture

- Les toitures sont simples et leur pente est comprise entre 27% et 33%.
- Les couvertures doivent être en tuiles rondes ou romanes coloris terre cuite vieillie. Les matériaux brillants, les plaques synthétiques de forme plate ou ondulée, colorées ou non, sont interdits.
- Les toits-terrasses ne doivent pas nuire à la perception générale de la ville.
- Ils doivent être recouverts de matériaux coloris terre cuite ou autre couleur, ne tranchant pas sur le contexte et ne présentant aucune brillance.
- Les terrasses en toiture ne doivent pas être visibles de l'espace public.

Traitement des façades

- Les façades doivent être traitées en aspect extérieur de type chaux naturelle, aérienne ou hydraulique à base de sables colorés de pays d'ocres ou d'oxydes métalliques. Les enduits devront être frotassés ou grattés fin.
- D'autres aspects peuvent être utilisés, mais leur texture, leur calepinage, leur couleur doivent résulter de l'observation des façades avoisinantes. Une attention particulière doit être portée à l'impact des revêtements de façades réalisés en matériau contemporain.
- Les façades peuvent être agrémentées de tonnelles-treilles métalliques ou auvents en tuiles.

Clôture

<u>Les règles particulières à la zone sont les suivantes :</u>

- Lorsque les constructions ne sont pas implantées à l'alignement des voies, la clôture doit suivre le profil du terrain et être de forme simple :
  - soit complètement végétale,
  - soit constituées sur toute leur hauteur d'un grillage doublé d'une haie vive d'une hauteur variable selon les activités.
- Les grillages sans végétation sont interdits.
- Le long des voies courbes et à l'approche des carrefours, les clôtures ne doivent pas gêner la visibilité des usagers des voies.
- Pour la limite de parcelle en bordure du canal, la clôture est végétalisée en harmonie avec les plantations existantes sur les berges.

UR

STATIONNEMENTS

cf. chapitre « Les règles communes à toutes les zones »

<u>Les règles particulières à la zone sont les suivantes :</u>

Destination « habitation »

Type de stationnement	*Disposition réglementaire*

Stationnement motorisé	1,5 place par logement dans le cas d'opérations de 2 logements ou plus. Pour les opérations de 10 logements minimum, 1 place de stationnement visiteur pour 5 logements.
Deux roues	Pour les opérations de 10 logements minimum, au moins une place de stationnement pour 5 logements.
Vélo	Pour les opérations de 10 logements minimum, au moins une place de stationnement pour 5 logements.

Sous-destination « commerces de détail »,

Type de stationnement	*Disposition réglementaire*
Stationnement motorisé	Une place de stationnement pour 30 m² de surface de vente. 1 place de stationnement pour 100 m² de surface de plancher non ouverte au public.
Deux roues	Au moins une place de stationnement pour 6 places de stationnement motorisé
Vélo	Au moins une place de stationnement pour 4 places de stationnement motorisé

Sous-destination « artisanat», « activité où s'effectue l'accueil de clientèle », « bureaux » « restauration »

Type de stationnement	*Disposition réglementaire*
Stationnement motorisé	Une place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher
Deux roues	Au moins une place de stationnement pour 6 places de stationnement motorisé
Vélo	Au moins une place de stationnement pour 4 places de stationnement motorisé

Sous-destination « hébergement hôtelier et touristique »

Type de stationnement	*Disposition réglementaire*
Stationnement motorisé	Une place par unité d'hébergement.
Deux roues	Au moins une place de stationnement pour 6 unités d'hébergement.
Vélo	Au moins une place de stationnement pour 6 unités d'hébergement.

Destination « entrepôt »

Type de stationnement	*Disposition réglementaire*

<table>
<tr><td></td><td>
<table>
<tr><td>Stationnement motorisé</td><td>1 place de stationnement par 100 m² de surface de plancher.</td></tr>
<tr><td>Deux roues</td><td>Au moins une place de stationnement pour 6 places de stationnement motorisé.</td></tr>
<tr><td>Vélo</td><td>Au moins une place de stationnement pour 6 places de stationnement motorisé.</td></tr>
</table>
Destination « industrie »
<table>
<tr><th>Type de stationnement</th><th>Disposition réglementaire</th></tr>
<tr><td>Stationnement motorisé</td><td>1 place de stationnement pour 60 m² de surface de plancher.</td></tr>
<tr><td>Deux roues</td><td>Au moins une place de stationnement pour 6 places de stationnement motorisé.</td></tr>
<tr><td>Vélo</td><td>Au moins une place de stationnement pour 6 places de stationnement motorisé.</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td>UR
ESPACES LIBRES D’AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS</td><td>cf. chapitre « Les règles communes à toutes les zones »
<u>Les règles particulières à la zone sont les suivantes :</u>
Les espaces libres de toute construction doivent être traités en espaces verts plantés et non imperméabilisés.
Coefficient de pleine terre : les espaces libres conservés en pleine terre doivent couvrir au minimum 20 % de la surface de l'unité foncière avec des essences locales.</td></tr>
<tr><td>UR
DESSERTE ET VOIRIE</td><td>cf. chapitre « Les règles communes à toutes les zones »</td></tr>
<tr><td>UR
RÉSEAUX</td><td>cf. chapitre « Les règles communes à toutes les zones »</td></tr>
</table>

2.2.6 Dans les zones agricoles et naturelles

2.2.6.1 Dans la zone Aa

- Modification de la réglementation des extensions et annexes autorisées pour le logement afin de limiter leur surface de plancher et emprise au sol à 30% de la surface existante.

Habitation	
Logement	Les constructions suivantes sont autorisées sous conditions : Les extensions et les constructions annexes des constructions légales existantes à la date d'approbation du PLU de la sous-destination « Logement » à conditions : o Qu'elles ne compromettent pas la qualité paysagère du site, o Et que la surface de plancher de la construction à la date d'approbation du PLU soit supérieure ou égale à 50 m², o Et que la surface de plancher totale des extensions et des constructions annexes soit inférieure ou égale à 30% de la surface de plancher de la construction à la date d'approbation du PLU, la totalité des constructions (existantes et projetées) ne pouvant dépasser 200 m², o Et que l'emprise au sol totale (extensions et constructions annexes incluses) soit inférieure ou égale à 30 % de l'emprise au sol de la construction à la date d'approbation du PLU, sans pouvoir dépasser 200 m², Les changements de destination des bâtiments identifiés sur le règlement graphique sous condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

- S'il est recherché le regroupement des installations et constructions en zone Aa afin de préserver les paysages et terres agricoles, une précision dans les dispositions liées à la volumétrie et l'implantation des constructions vient assouplir la distance maximale de 100 mètres entre les bâtiments et équipements d'exploitation uniquement dans le cas de contraintes spécifiques.

QUALITÉ URBAINE ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	
Aa **VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION**	**IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES** *cf. chapitre « Les règles communes à toutes les zones »* **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES** Non réglementé. **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ** *cf. chapitre « Les règles communes à toutes les zones »* Les règles particulières à la zone sont les suivantes : • Les bâtiments et équipements d'exploitation nécessaires à l'activité agricole doivent être implantés à moins de 100 mètres des bâtiments agricoles s'ils existent. Il peut être dérogé à cette règle d'implantation sous réserve de justifier de contraintes topographiques, techniques u règlementaires, nécessitant le recul de la construction. • Les constructions à usage d'habitation ou commercial nécessaires à l'exploitation agricole devront s'implanter dans un rayon de 20 mètres d'un bâtiment d'exploitation existant ou dans les bâtiments existants ou en contiguïté avec ceux-ci. Pour les constructions à usage commercial nécessaire à l'exploitation agricole, des règles alternatives en cas de contraintes topographiques, de contraintes spécifiques de production, présence de zone humide, etc. peuvent être appliquées. • Les annexes et les piscines devront être implantées dans un rayon de (tout point de l'annexe sera situé dans ce rayon) 20 mètres maximum de la construction principale d'habitation (y compris piscine). • Les extensions autorisées doivent être implantées de telle manière qu'elles n'aggravent pas le masque de perception de la plaine agricole.

2.2.6.2 Dans la zone Nn

- Il est rappelé en en-tête que la zone Nn comporte un secteur dans lequel les constructions et les installations nécessaires à la mise en valeur des ressources du sol ou du sous-sol, telles que des carrières et les installations nécessaires à leur fonctionnement, sont autorisées (cf. règlement graphique).

  La commune étant régulièrement interrogée à ce sujet par les carriers de la zone, il s'agissait ici de rappeler l'existence de cette prescription dans le règlement graphique.

- Modification de la réglementation des extensions et annexes autorisées pour le logement afin de limiter leur surface de plancher et emprise au sol à 30% de la surface existante.

  En limitant encore plus l'évolution des constructions existantes, la commune chercher à limiter la consommation d'espaces naturels, préserver les paysages et éviter le mitage de cette zone naturelle.

Habitation	
Logement	Les constructions suivantes sont autorisées sous conditions : Les extensions et les constructions annexes des constructions légales existantes à la date d'approbation du PLU de la sous-destination « Logement » à conditions : o Qu'elles ne compromettent pas la qualité paysagère du site, o Et que la surface de plancher de la construction à la date d'approbation du PLU soit supérieure ou égale à 50 m², o Et que la surface de plancher totale des extensions et des constructions annexes soit inférieure ou égale à 30% de la surface de plancher de la construction à la date d'approbation du PLU, la totalité des constructions (existantes et projetées) ne pouvant dépasser 200 m², Et que l'emprise au sol totale (extensions et constructions annexes incluses) soit inférieure ou égale à 30 % de l'emprise au sol de la construction à la date d'approbation du PLU, sans pouvoir dépasser 200 m²,

- Rectification d'une erreur matérielle : incohérence des conditions d'implantation et d'évolution des logements dans l'article « Emprise au sol ». Les conditions doivent être les mêmes que la partie « destination des constructions ». Pour cela, et afin d'éviter un doublon qui pourrait porter à confusion, un renvoi aux conditions d'implantation est fait vers l'article 1 du PLU.

QUALITÉ URBAINE ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	
Nn **VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION**	**EMPRISE AU SOL** Se reporter aux conditions édictées pour la destination « logement » dans l'article 1 « DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, AFFECTATIONS DES SOLS »

2.3 Modification des emplacements réservés

2.3.1 Suppression de l'ER N°78

- Cet emplacement réservé est relatif au périmètre du PAPAG « Renouvellement urbain du quartier de la gare », celui-ci étant supprimé (cf. partie 2.4), l'emplacement réservé N°78 n'a plus lieu d'être et est supprimé.

2.3.2 Modification de l'ER N°19

- Modification de l'emprise de l'emplacement réservé pour tenir compte du projet d'aménagement de la voie Saint-Joseph. La vocation et la destination de l'ER ne sont pas modifiées.
  L'élargissement de l'ER n° 19 dans le cadre de la modification n° 2 et sans impact sur le carrefour existant puisqu'il a uniquement pour objet de prendre en compte les clôtures existantes.

2.3.3 Modification de l'ER N°75

- Modification de l'emprise de l'emplacement réservé sur sa partie sud (aire de retournement) pour tenir compte de la topographie. En l'état les dimensions et emprise de cette aire de retournement aurait nécessité beaucoup de modification de terrain et travaux. Celle-ci est dorénavant moins grande, mais reste conforme au Règlement Départemental de Défense Extérieur Contre les Incendies du SDIS 04.
  La vocation et la destination de l'ER ne sont pas modifiées.

Extrait de la pièce 4.6 : Liste des Emplacements Réservés

N°	BENEFICIAIRE	VOCATION	LARGEUR	SURFACE (M²)
1	Commune	Bassin de rétention	-	32342
2	Commune	Avenue du Luberon	9m	2814
3	Commune	Elargissement Montée de l'Ubac	9m	3675
4	Commune	Création d'une voie de quartier (quartier Les Varzelles)	5,5m	487
5	Commune	Elargissement chemin des Blanquettes	9m	2074
6	Département	Elargissement de la RD 907	15m	906
7	Département	Elargissement de la RD 907	15m	169
8	Commune	Acquisition de la rue des Mûriers	-	706
9	Commune	Elargissement Devaux	6m	1374
10	Commune	Elargissement du Bd Ernest Devaux	6m	2209
11	Commune	Carrefour Devaux-Eaux vives	6m	879
12	Commune	Élargissement de la montée des Vraies Richesses	7m	4120
13	Commune	Elargissement rue du Prêche	6m	2171
14	Commune	Elargissement de l'Impasse des Agasses et aire de retournement	6m	578
15	Département	Elargissement de la RD 5	8 m en agglo, 15m hors agglo	111563
16	Commune	Chemin de Villemus	5 m	2243
17	Commune	Création d'un giratoire Chemin de Villemus RD 5	-	615
18	Département	Elargissement de la RD 4096 (hors agglomération)	22 m	37601
19	Commune	Elargissement du Bd Saint Joseph	17m	14508
20	Commune	Elargissement Chemin des Serres aire de retournement	12m	580
21	Commune	Elargissement Chemin des Serres aire de retournement	12m	858
22	Commune	Aménagement urbain d'entrée de ville (paysager et voirie)	-	8147
23	Commune	Aménagement urbain d'entrée de ville (paysager et voirie)	5m	9085
24	DLVA	Bassin de rétention	-	4391
25	DLVA	Bassin de rétention	49m	6728
26	Commune	Curetage d'ïlot et aménagement de circulation piétonne	-	165

27	Commune	Elargissement du Chemin de la Thomassine	8m	1168
28	Commune	Curetage d'îlot, création de circulation piétonne	-	67
29	Commune	Elargissement de la Montée des Spelset des Genêts à 6m de chaussée, création d'une antenne et d'une aire de retournement de 375m²	6m	2995
30	Commune	Elargissement Montée de Ste Roustagne	6m	2334
31	Commune	Aménagement d'un espace vert	-	5956
32	Commune	Réalisation d'une aire de repos	-	737
33	Commune	Création d'un bassin de rétention	-	13771
34	Commune	Curetage d'îlot et aménagement de circulation piétonne rue grande, passage du contrôle, place du contrôle	-	148
35	Commune	Création d'une place publique et mise en valeur patrimoniale de l'ancien cloître des Observantins	-	223
36	Commune	Restauration d'îlot, aménagement espace public, stationnement, logements mixtes et équipement public	-	1031
37	Commune	Aménagement accès parking et liaison piétonne	-	382
38	Commune	Aménagement urbain et création de logements	-	425
39	Commune	Voie nouvelle de la rue du Dauphiné au boulevard des Cougourdelles, rue des Tanneurs	12m	3022
40	Commune	Aménagement d'un carrefour rue du Dauphiné, Montée des Vraies richesses	-	69
41	Commune	Aménagement d'un carrefour rue du Dauphiné, Montée des Vraies richesses	-	199
42	Commune	Elargissement du Ch. Paul Martin Nalin	7m	244
43	Commune	Création d'une voie de quartier	7m	3065
44		Elargissement chemin du Moulin Neuf	-	111
45	Commune	Création d'une liaison interquartier boulevard Clémenceau au boulevard des Lavandes, avenue Marc Antoine Laugier	14 m	4651
46	Commune	Elargissement de la montée des Cigaleset débouché sur Boulevard du Contadour	6m	1674
47	Commune	Création d'un bassin de rétention et voie sur digue, vallon des Couquières	6m	5656
48	Commune	Création d'une voie de quartier de 4,50m de chaussée	6m	1288
49	Département	Élargissement de la RD 907	15m	232
50	Département	Élargissement de la RD 907	15m	3126

51	Département	Élargissement de la RD 907	15m	322
52	Commune	Elargissement Chemin de l'Infirmerie	8m	2887
53		Nouvelle zone à l'ouest de la RD 4096 comprenant une nouvelle voirie et un bassin de rétention. A l'est une partie du giratoire avec une nouvelle voirie		28,5
54	Commune	Création d'une voie quartier des Naves, Chemin de Robert	-	1381
55		Elargissement de la montée du pain de sucre, création d'une aire de retournement et élargissement du chemin des Peyroulets	-	3004
56	Commune	Elargissement de la Montée des Genêts à 4,50m de chaussée et création d'une aire de retournement de 375m²	6m	1721
57	Commune	Elargissement de la montée du Pain de Sucre à 4,50m de chaussée prolongation et création d'une aire de retournement de 375m²	6m	757
58	Commune	Elargissement de la montée de Sainte Roustagne	10m	4931
59	Commune	Elargissement de la Montée de Sainte Roustagne	6m	5778
60	Commune	Création d'une nouvelle voie et élargissement	10 m	17914
61	Commune	Création d'une nouvelle voie à Pré Combeaux	12 m	3883
62	Commune	Création d'une nouvelle voie quartier Chanteprunier	-	23542
63	Commune	Bassin de rétention Montée de l'Hubac	-	2213
64	Commune	Elargissement de voie et création giratoires Chemin de Robert et Chemin des Seignères	8 m	30231
65	Commune	Bassin de rétention	-	3991
66	Commune	Bassin de rétention	-	270
67	Commune	Création d'une nouvelle voie secteur des Naves Parcelle BA 20	-	2047
68	Commune	Bassin de rétention	-	1781
69	Commune	Bassin de rétention	-	950
70	DLVA	Bassin de rétention Auguste Girard	-	5360
71	Commune	Elargissement du chemin de la Loubière	-	3767
72	Commune	Elargissement de l'Av. des Savels	10m	11391
73	Commune	Liaison chemin de la Thomassine, Chemin de Font de Guérin	6m	2020
74	Commune	Elargissement du chemin de la Font de Guérin et plateforme de retournement	6m	5262

75	Commune	Elargissement du boulevard du Contadour et création d'une aire de retournement	6m	2468
76	Commune	Elargissement de la montée des Adrechs, avec place de retournement	8m	11159
77	Département	Elargissement de la RD 4096 (hors agglomération)	16m	49655
~~78~~	~~Commune~~	~~Renouvellement urbain du quartier de la gare~~	~~-~~	~~252769~~
79	Commune	Liaison douce entre Savels et Pompidou	3m	222
80	Commune	Chemin des Embarrades	-	839
81	Commune	Réservoir	-	4701
82	Commune	Aménagement liaison douce (AZ25)	-	376
83	Commune	Création de voirie de l'impasse Mévouillon		196

2.4 Suppression du PAPAG

- Le PLU approuvé le 30 mars 2022 avait créé un périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) pour permettre à la commune de définir un projet d'aménagement global de ce secteur. L'étude conduite par l'AGAM a permis de définir une opération d'aménagement d'ensemble. Le PAPAG est par conséquent supprimé.
- Les parcelles concernées par l'ancien PAPAG sont basculées en zone UR (correspondant au périmètre de l'OAP N°9), les autres sont maintenues en zone UH3.

- Pour rappel, 145 LLS avaient été prévus pour l'ensemble du PAPAG en 2022. Le secteur Garidel est sorti du PAPAG via un secteur UH3 avec une obligation à 30%, soit 36 LLS à produire. En intégrant les 8 LLS basculé de La Repasse dans Garidel cela donne 44 LLS à produire, donc en réalité, l'OAP Garidel gagne 4 LLS.

  25% LLS sur le secteur Saint Joseph entraine un différentiel d'environ 54 (145-91) logements.
  Ce différentiel est en partie compensé par des opérations d'habitat qui intègre un % de LLS supérieur à ce qu'impose le PLU :
  - PC H2P La Colette : + 20 logements car 20 Logements sociaux alors qu'on se trouve en QPV,
  - PC Pierreval Les Savels : +12 logements car 39 logements au total dont 12 logements sociaux alors que l'on est en UH2 (pas de logements sociaux imposés),
  - PC Pierreval Lubéron 2 : +7 logements sociaux (en QPV),
  - Humanisme et Habitat : projet (pas encore déposé) de 15 logements sociaux alors qu'on est en UH2 donc +15 logements sociaux par rapport à la réglementation

  Soit au total : +54 logements sociaux ont été produits qui n'étaient pas identifiés dans la révision du PLU (car en zone UH2 ou en QPV)

2.5 Modification des Annexes

- Il s'agit de rectifier une erreur matérielle sur la planche graphique des servitudes d'utilité publique : les périmètres des servitudes AC1 « périmètre de protection d'un monument historique » apparaissent en légende, mais n'étaient pas matérialisés sur le plan.

  Afin de garantir un niveau d'information optimal en ce qui concerne cette servitude, les périmètres sont ajoutés sur le plan SUP en annexe du PLU.
- Les annexes ont été complétés par les documents demandés lors de l'enquête publique (PAC aléa activité minière résiduelle, les documents modifiés du PPRIF, etc.)