

R.151-21 du Code de l'urbanisme : la commune s'oppose à cet article. En cas de division foncière (hors secteurs OAP), les règles d'urbanisme s'apprécient lot par lot. Dispositions générales du règlement (Cas des lotissements) : la commune s'oppose à l'application de l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme, sauf pour les secteurs faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP). En cas de division, chaque lot est apprécié individuellement au regard de la totalité des règles du PLU.

Information factuelle issue du règlement — à prendre en compte par tout porteur d'opération de division.

I - Identification & zonage

Commune	Manosque — INSEE 04112 — Alpes-de-Haute-Provence (04)
Parcelle(s)	AS 66 (2 159 m²) — IDU 04112000AS0066
Contenance	2 159 m² (Parcellaire Express IGN)
Document opposable	PLU de Manosque — Modification n°2 (04112_PLU_20250515) — APPROUVÉ le 15/05/2025
Zone(s) PLU	UH3 — Zone UH3 — quartiers à dominance habitat sur la commune de Manosque.
Type de zone	U (Urbaine)
Prescription graphique	Hauteur maximale : 9 m (prescription surfacique graphique)
Information graphique	Périmètre de Droit de Préemption Urbain (DPU)
Bâti existant	4 bâtiment(s) — 237,0 m² emprise totale — Hmax 3,8 m — 1 logement(s) (bâti présent)
Risques communaux	Sismicité zone 4 - MOYENNE - Radon classe 2 - 20 arrêtés CatNat - 20 ICPE sur la commune
Environnement	Parc Naturel Régional (Luberon) - Réserve Naturelle Nationale (Périmètre De Protection De La Réserve Naturelle Géologique De Luberon)
IDURBA	04112_PLU_20250515

Servitudes d'utilité publique (SUP)

AC4	Site Patrimonial Remarquable de Manosque (ex-AVAP) avis conforme ABF
AC1	Abords du Château du Mont d'Or (ancien) — monument historique avis conforme ABF
PM1	PPRN de Manosque (approuvé le 19/10/2016)

II · Tableau de synthèse réglementaire — zone UH3

Catégorie	Référence PLU	Règle littérale	Lecture rapide
Destinations autorisées	UH3 — Destination des constructions	Logement et hébergement autorisés. Sont autorisés sous condition : l'artisanat et commerce de détail (compatible avec la vocation à dominante résidentielle, surface de plancher limitée à 10 % de la SP totale de l'unité foncière), les activités de services avec accueil de clientèle (sans nuisances), et les bureaux (compatibles avec la vocation résidentielle).	Logement autorisé · Activités tertiaires limitées à 10 % SP
Destinations interdites	UH3 — Destination des constructions	Sont interdits : exploitation agricole et forestière, commerce de gros, cinéma, industrie, entrepôt, centre des congrès et d'exposition.	Industrie · entrepôt · agriculture interdits
Mixité sociale	UH3 — Mixité sociale (L.151-15 / L.300-2-5 CCH)	Sauf mention graphique spécifique, pour toute opération de construction de plus de 10 logements ET de plus de 1 000 m ² de surface de plancher, au moins 30 % des logements sont des logements locatifs sociaux ou en accession sociale.	30 % LLS si opération > 10 logts ET > 1 000 m ² SP
Implantation / voies et emprises publiques	Règles communes + UH3	En zone de bâti aggloméré : 10 m de la limite d'emprise de la RD4096 et de la RD907 ; 10 m de l'emprise SNCF ; 4 m des autres voies publiques existantes ou projetées ; néant par rapport aux chemins piétons. L'implantation à l'alignement de la voie ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée ou autorisée pour une cohésion architecturale. Portail implanté à 5 m minimum des voies.	Recul 4 m voies courantes · 10 m RD/SNCF
Implantation / limites séparatives	Règles communes + UH3	Implantation soit en limite séparative, soit à une distance D = H/2 ≥ 4 m (moitié de la hauteur à l'égout ou acrotère, sans pouvoir être inférieure à 4 m). La hauteur des parties de bâtiment implantées sur la limite séparative ne peut excéder 4 m dans une bande de 4 m de profondeur. Piscines : 3 m minimum des limites séparatives (mesuré depuis le bord du bassin).	Limite ou D = H/2 ≥ 4 m · piscine 3 m
Emprise au sol	UH3 — Volumétrie et implantation	Non réglementé.	Emprise au sol non réglementée
Hauteur	UH3 + prescription graphique	Prescription graphique : hauteur maximale 9 m. La hauteur est mesurée verticalement en tout point à l'égout des toitures ou au sommet de l'acrotère, depuis le terrain naturel ou excavé apparent. Sur la limite séparative, la hauteur ne peut excéder 4 m dans une bande de 4 m. Dans les autres cas, se reporter à la planche des hauteurs du règlement graphique.	Hauteur max 9 m (vérifier planche des hauteurs)
Aspect extérieur — volumétrie	UH3 — Qualité architecturale	Volumes simples. En l'absence d'alignement dans l'environnement immédiat, les linéaires de façade supérieurs ou égaux à 20 m sont interdits : décrochés de 2 m minimum obligatoires.	Façade ≥ 20 m interdite sans décrochés de 2 m
Aspect extérieur — toitures	UH3 — Couverture	Toitures simples, pente comprise entre 27 % et 33 %. Couverture en tuiles rondes ou romanes coloris terre cuite vieillie. Matériaux brillants et plaques synthétiques interdits. Toits-terrasses non visibles de l'espace public et recouverts de matériaux non brillants.	Tuiles terre cuite · pente 27-33 %
Aspect extérieur — façades	UH3 — Traitement des façades	Façades en aspect chaux naturelle, aérienne ou hydraulique à base de sables colorés d'ocres ou d'oxydes métalliques, enduits frottassés ou grattés fin. Le blanc est proscrit hormis pour les décors (chaines d'angle, bandeaux, encadrements). Menuiseries respectant les formes et proportions traditionnelles locales.	Enduits ocres · blanc interdit en façade
Clôtures	UH3 — Clôtures (DP obligatoire)	Clôture suivant le profil du terrain, de forme simple : mur de 1 m max surmonté d'un grillage végétalisé de 1 m max, OU clôture entièrement végétale, OU mur plein de 1,80 m max, OU grillage sur piquets métalliques fins de 1,80 m max doublé d'une haie. Les dispositifs non ajourés et les grillages sans végétation sont interdits. Édification soumise à déclaration préalable.	Mur plein 1,80 m max · grillage nu interdit
Stationnement — habitation	UH3 — Stationnement	2 places en cas de création d'un seul logement : 1,5 place par logement pour les opérations de 2 logements ou plus. Pour les opérations de 10 logements minimum : 1 place visiteur pour 5 logements, et 1 place deux-roues + 1 place vélo pour 5 logements. Stationnement assuré hors voie publique (25 m ² par véhicule, dégagements compris).	2 places / logt isolé · 1,5 / logt en opération
Espaces libres et plantations	UH3 — Espaces libres	Espaces libres traités, plantés et non imperméabilisés. Coefficient de pleine terre : au minimum 20 % de la surface de l'unité foncière en pleine terre avec essences locales. 5 m ² d'aire de jeu pour enfants par logement pour toute opération de 10 logements et plus. Un arbre de haute tige pour 3 places de stationnement à l'air libre.	Pleine terre ≥ 20 % de l'UF
Réseaux — eau et assainissement	Règles communes — desserte par les réseaux	Raccordement obligatoire à l'eau potable. En zone urbaine, raccordement obligatoire au réseau public collectif d'assainissement pour les eaux usées (canalisations souterraines). Branchements électriques et téléphoniques en souterrain (aérien interdit).	Tout-à-l'égout obligatoire · réseaux enterrés

Catégorie	Référence PLU	Règle littérale	Lecture rapide
Réseaux — eaux pluviales	Règles communes — eaux pluviales	Eaux pluviales gérées à la parcelle. Dispositif dimensionné selon l'ensemble des surfaces étanchéées. Rejet au réseau public possible sous réserve de capacité et limité à 20 l/s/hectare. Dispositifs à ciel ouvert (noues, fossés) privilégiés.	Gestion des eaux pluviales à la parcelle
Division foncière (R.151–21)	Dispositions générales — Cas des lotissements	La commune s'oppose à l'application de l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme, sauf pour les secteurs couverts par une OAP. En cas de division en propriété ou jouissance, les règles du PLU s'appliquent lot par lot et non à l'échelle du projet d'ensemble.	Division : règles appréciées lot par lot

V · Marché local (DVF Étalab)

Synthèse	20 mutation(s) sur la section depuis 2024 (71 au total depuis 2020 — DVF Étalab) · médiane Maisons : 2 832 €/m² (5 ventes) · médiane Appartements : 2 223 €/m² (1 ventes)
Source	DGFIP DVF Étalab — extraction temps réel via lib consulter_dvf. Filtrer ≥ 2024 pour analyse comparative (règle EDIVIA).

VI · Copropriété (RNC — ANAH)

Statut	Parcelle non bâtie en copropriété immatriculée (aucune copropriété ne porte cette référence cadastrale au registre national) — 361 copropriété(s) immatriculée(s) sur la commune.
--------	--

Registre National d'Immatriculation des Copropriétés (ANAH, data.gouv.fr). Le registre ne publie pas les procédures légales de difficulté (29-1A, administration provisoire, plan de sauvegarde, arrête).

III · Vérifications requises

⚠ Servitudes ABF (AC4 + AC1)	La parcelle est dans le Site Patrimonial Remarquable de Manosque (AC4) et dans les abords du Château du Mont d'Or (AC1). Tout permis de construire ou déclaration préalable modifiant l'aspect extérieur requiert l'avis CONFORME de l'Architecte des Bâtiments de France, et le règlement de l'AVAP/SPR s'ajoute au PLU.
⚠ Planche des hauteurs (règlement graphique)	La hauteur en zone UH3 renvoie à la planche des hauteurs du règlement graphique au-delà de la prescription de 9 m. Vérifier la planche centre-bourg / vue globale applicable à AS 66 avant tout projet.
⚠ PPRN de Manosque + risque minier	L'enveloppe du PPRN (approuvé le 19/10/2016) touche la parcelle, mais le zonage réglementaire exact (rouge/bleu) n'est pas vectorisé dans le GPU. Consulter Géorisques / la DDT 04 pour le zonage PPRN précis et le porter à connaissance du risque minier du sous-bassin de Manosque (plancher bas +0,50 m en aléa moyen d'inondation).
Sismicité zone 4 (moyenne)	Règles de construction parasismiques obligatoires pour toute construction neuve et travaux lourds (bâtiments catégories II, III, IV).
Droit de préemption urbain (DPU)	La parcelle est dans un périmètre de DPU : toute vente est soumise à déclaration d'intention d'aliéner (DIA) et la commune peut préempter.

IV · Documents externes à vérifier

- Règlement écrit PLU Manosque (Modif. n°2, 15/05/2025) — https://data.geoport.fr/annexes/gpu/documents/DU_04112/2929d00a8bf5e1a540ecbef2d3bbec96/04112_reglement_20250515.pdf
- Planches des hauteurs (centre-bourg + vue globale) — règlement graphique GPU Manosque
- PPRN de Manosque (approuvé 19/10/2016) + zonage réglementaire — <https://georisques.gouv.fr>
- Rapport ERRIAL Géorisques commune de Manosque — <https://errial.georisques.gouv.fr/#/04112>
- Règlement du Site Patrimonial Remarquable / AVAP de Manosque (servitude AC4) — à demander en mairie / UDAP 04

Conformité zéro-interprétation — analyse fondée sur les données IGN APICARTO / GPU (DGALN) (https://data.geoport.fr/annexes/gpu/documents/DU_04112/2929d00a8bf5e1a540ecbef2d3bbec96/04112_reglement_20250515.pdf) + Géorisques + INPN. Aucune donnée inventée ; absences/ambiguïtés signalées en section III. Vérification obligatoire auprès du service urbanisme de la mairie.

EDIVIA — la DATA connectée à l'IA. Outil de pré-instruction ; ne remplace pas un Certificat d'Urbanisme (CUa/CUb) ni l'avis d'un notaire, géomètre-expert ou avocat. PLU susceptible de révision : vérifier la fraîcheur.

Lien de cette fiche en ligne valable 24 heures à compter de sa génération. Pour conserver une copie durable, enregistrez le PDF sur votre ordinateur ou exportez le fichier .md fourni par le connecteur.