



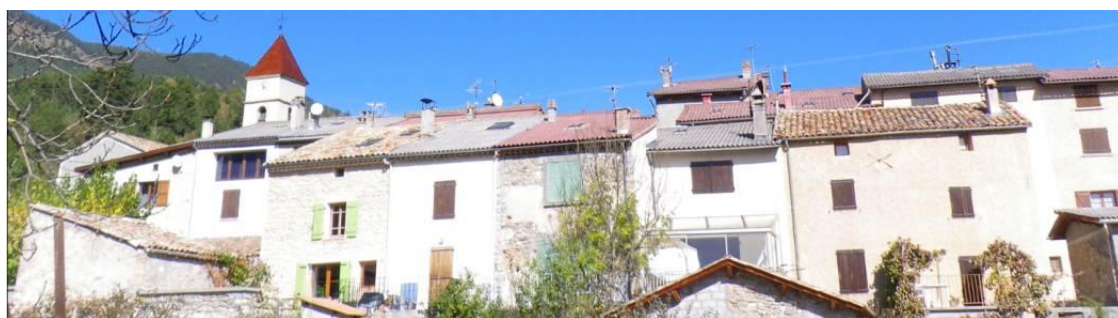
# LA MURE-ARGENS

Alpes-de-Haute-Provence (04)



# 2012

## PLAN LOCAL D'URBANISME



### PIECE 4 : REGLEMENT

6 Juillet 2012



*M.G. Concept Ingénierie*

Résidence Les Fauvettes n°12

– Allée des Fauvettes – 05200.Embrun

tel : 04 92 43 05 55 – fax : 04 92 43 51 52

[contact@mgconcept.net](mailto:contact@mgconcept.net)



# SOMMAIRE



<b>TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES .....</b>	<b>6</b>
ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN .....	8
ARTICLE 2 – PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS.....	8
ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES.....	11
ARTICLE 4 –ADAPTATIONS MINEURES.....	12
ARTICLE 5 – DISPOSITIONS PARTICULIERES .....	13
ARTICLE 6 – RAPPEL DU REGLEMENT DE VOIRIE DEPARTEMENTALE CONCERNANT LES VOIES D'ACCES PRIVEES .....	19
ARTICLE 7 – RAPPEL CONCERNANT LA TAXE DE NON REALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT .....	21
ARTICLE 8 – DEFINITIONS .....	21
ARTICLE 9 – PRECISIONS QUANT AUX NOTIONS DE DESTINATION DES CONSTRUCTIONS AU TITRE DU CODE DE L'URBANISME .....	22
<b>TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES(U) .....</b>	<b>26</b>
<i>CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA .....</i>	<i>28</i>
<i>CHAPITRE 2 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB .....</i>	<i>36</i>
<i>CHAPITRE 3 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE .....</i>	<i>44</i>
<b>TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU).....</b>	<b>52</b>
<i>CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AU .....</i>	<i>54</i>
<i>CHAPITRE 2 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2AU .....</i>	<i>62</i>
<b>TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A) .....</b>	<b>66</b>
<i>CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A .....</i>	<i>68</i>
<i>CHAPITRE 2 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ac.....</i>	<i>71</i>
<i>CHAPITRE 4 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ah .....</i>	<i>78</i>
<b>TITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES (N) .....</b>	<b>84</b>
<i>CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N .....</i>	<i>86</i>
<i>CHAPITRE 2 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Nh .....</i>	<i>91</i>
<i>CHAPITRE 3 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE NI .....</i>	<i>97</i>
<i>CHAPITRE 4 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Np .....</i>	<i>103</i>
<i>CHAPITRE 5 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ns.....</i>	<i>106</i>
<b>ANNEXES .....</b>	<b>107</b>



# TITRE 1

## DISPOSITIONS GENERALES





## **ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN**

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de La Mure-Argens.

## **ARTICLE 2 – PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS**

Demeurent notamment applicables les dispositions ci-après du Code de l'urbanisme :

### **2.1. Les Règles Générales d'Urbanisme fixées par :**

Les articles R.111.2, R.111.3.2., R.111.4, R.111.14.1, R.111.14.2, R.111.15, R.111.21 du Code de l'Urbanisme qui permettent de refuser le permis de construire ou de ne l'accorder que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales :

- **Article R.111.2.** : Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

- **Article R.111.3.2.** Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

- **Article R.111.4.** : Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- À la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;
- À la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par

l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagneraient de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50% de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

- **Article R.111.14.1.** : Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation ou leur destination :

- À favoriser une urbanisation dispersée incompatible avec la vocation des espaces naturels environnants, en particulier lorsque ceux-ci sont peu équipés ;
- À remettre en cause l'aménagement des périmètres d'action forestière et des zones dégradées visées aux 2° et 3° de l'article L.126.1 du code rural ;
- À compromettre les activités agricoles ou forestières, notamment en raison de la valeur agronomique des sols, des structures agricoles, de l'existence de terrains objets d'une délimitation au titre d'une appellation d'origine contrôlée ou d'une indication géographique protégée ou comportant des équipements spéciaux importants, ainsi que des périmètres d'aménagements fonciers et hydrauliques ;
- À compromettre la mise en valeur des substances visées à l'article 2 du code Minier ou des matériaux de carrières inclus dans les zones définies aux articles 109 et suivants du même code.

- **Article R.111.14.2.** : Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1er de la loi n°76-629 du 10 Juillet 1976 relative à la protection de la nature. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

- **Article R.111.15.** : Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation, et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte de directives d'aménagement national approuvées par décret, et notamment des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvées avant le 1er octobre 1983 ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b) du 2ème alinéa de l'article R.122.22.

## **2.2. Aspect des constructions :**

- **Article R.111.21.** : Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à 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.

### **2.3. Les articles L.111.9, L.111.10 qui permettent d'opposer le sursis à statuer pour des travaux de constructions, installations ou opérations.**

- **Article L.111.9** : L'autorité compétente peut surseoir à statuer dans les conditions définies à l'article L.111.8 dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération.

- **Article L.111.10** : Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, le sursis à statuer peut être opposé dans les conditions définies à l'article L.111.8, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

L'autorité compétente peut surseoir à statuer, dans les mêmes conditions, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement qui a été prise en considération par le conseil municipal ou par un organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, ou, dans le périmètre des Opérations d'Intérêt National, par le représentant de l'Etat dans le département. La délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou l'arrêté de l'autorisation administrative qui prend en considération le projet d'aménagement délimite les terrains concernés.

Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'acte décidant la prise en considération a été publié avant le dépôt de la demande d'autorisation.

La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée.

### **2.4. Autorisation de défrichement préalable**

- **Article L.425-6** : Conformément à l'article L. 311-5 du code forestier, lorsque le projet porte sur une opération ou des travaux soumis à l'autorisation de défrichement prévue à l'article L. 311-1 du même code, celle-ci doit être obtenue préalablement à la délivrance du permis.

- **Article L.315-6 relative aux opérations d'aménagement** : Ainsi qu'il est dit à l'article L. 311-5 du code forestier, lorsque la réalisation d'une opération ou de travaux soumis à une autorisation administrative nécessite également l'obtention préalable de l'autorisation de défrichement prévue à l'article L. 311-1 du même code, l'autorisation de défrichement doit être obtenue préalablement à la délivrance de cette autorisation administrative.

### **2.5. Les Servitudes d'Utilité Publique**

Les prescriptions prises au titre des législations spécifiques concernant les Servitudes d'Utilité Publique affectant l'utilisation et l'occupation du sol créées en application de législations particulières et qui

sont reportées sur le document graphique « Servitudes d'Utilité Publique » et récapitulées dans les annexes du PLU.

**2.6. Les lois d'aménagement et d'urbanisme** définies à l'article L111.1.1 du Code de l'Urbanisme, en particulier la loi montagne.

## **ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le territoire couvert par le présent PLU est divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et en zones naturelles. Les délimitations de ces zones sont reportées au document graphique dit "plan de zonage".

**I - Les zones urbaines** auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II du présent règlement sont :

- La zone UA concernant le centre ancien, à vocation d'habitat dense, de services et d'activités, caractérisée par des constructions en ordre continu et sur l'alignement des voies, correspondant au noyau urbain des villages de La Mure et d'Argens. Elle comprend un sous-zonage UAa (La Mure) avec des règles d'emprises au sol différentes.
- La zone UB, de densité moyenne, est la première couronne d'extension, à vocation principale d'habitat caractérisé par des logements individuels, de services et d'activités, correspondant à l'extension du village de La Mure et à l'extension immédiate Nord Ouest du village d'Argens. Un sous-zonage UBr est créé à Argens pour tenir compte du risque d'effondrement des grottes souterraines.
- La zone UE est une zone dédiée aux activités commerciales, artisanales, industrielles et de services et bureaux.

**II - Les zones à urbaniser** auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II du présent règlement. Ce sont des zones à viabiliser, destinées à être ouvertes à l'urbanisation. Il s'agit :

- La zone 1AU est destinée à l'urbanisation future sous forme d'habitat grâce aux orientations d'aménagement et de programmation ;
- La zone 2AU est une zone d'urbanisation future soumise à modification du PLU ;
- La zone 2AUe est une zone d'urbanisation future soumise à modification du PLU destinée aux activités économiques et à la déchetterie.

**III - Les zones agricoles** auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II du présent règlement. Ce sont des zones à protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elles comprennent :

- Un secteur A à forte valeur ou potentiel agronomique totalement inconstructible ;
- Un secteur Ac où seules les constructions nécessaires à l'usage agricole sont autorisées ;

- Un secteur Ah qui autorise une extension limitée des constructions existantes, avec un sous zonage Aht pour le site de La Pièce ;

**IV - Les zones naturelles** auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II du présent règlement. Ce sont des zones naturelles et forestières à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt (esthétique, historique ou écologique), de l'existence d'une exploitation forestière, de leur caractère d'espaces naturels. Elles comprennent des secteurs de tailles et de capacités limitées dans lesquels des constructions peuvent être tolérées sous certaines conditions :

- Une zone N protégée où n'est admis que le développement des bâtiments pastoraux et forestiers ;
- Une zone Nh qui autorise une extension limitée des constructions existantes ;
- Un secteur Np à forts enjeux paysagers totalement inconstructible ;
- Une zone Nl destinée à l'hébergement touristique sous forme de camping et aux équipements de loisirs
- Une zone Ne de protection totale et de sanctuarisation du fait de l'existence d'une biodiversité exceptionnelle. Elle est située à Argens.
- Une zone Ns où est autorisée la construction d'équipements de production et de transport d'énergie solaire renouvelable. Son aménagement est conditionnée par la réalisation d'une révision simplifiée du PLU actualisant l'évaluation environnementale du PLU suivant les mesures préconisées par l'étude d'incidence du projet.

En outre, des prescriptions particulières peuvent affecter tout ou partie de ces zones :

- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires (article R.123-11 du code de l'urbanisme) ;
- Les espaces boisés classés à conserver (article L 130.1 du code de l'urbanisme). Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements ;
- Une zone non aedificandi (y compris toutes formes de clôtures) et non plantandi (tous végétaux à haute ou basse tige) afin de tenir compte du prisme de vue sur l'espace agricole.

## **ARTICLE 4 –ADAPTATIONS MINEURES**

Les dispositions de cet article pourront être appliquées par l'autorité compétente pour délivrer les autorisations d'occuper le sol à condition qu'il n'y ait pas une incohérence architecturale ou urbanistique avec l'environnement.

A l'exclusion de toute dérogation, des adaptations mineures pourront être accordées si elles sont rendues nécessaires et sont justifiées par l'un des motifs prévus à l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, à savoir:

- la nature du sol (géologie, présence de vestiges archéologiques...);
- la configuration des parcelles (parcelles comprises entre plusieurs voies et/ou emprises publiques, topographie, forme...);
- le caractère des constructions avoisinantes (implantation, hauteur, aspect...).

## **ARTICLE 5 – DISPOSITIONS PARTICULIERES**

### **5.1. Défrichements, coupes et abattages**

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration dans les espaces boisés classés figurant sur les documents graphiques conformément aux articles L130-1 et R130-1 du code de l'urbanisme.

Les défrichements sont soumis à autorisation y compris pour les forêts privées au titre des articles L311-1 et suivants et L612-1 du Code Forestier.

**Article L311-1 du code Forestier** : Est un défrichement toute opération volontaire ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière. Est également un défrichement toute opération volontaire entraînant indirectement et à terme les mêmes conséquences, sauf si elle est entreprise en application d'une Servitude d'Utilité Publique. La destruction accidentelle ou volontaire du boisement ne fait pas disparaître la destination forestière du terrain, qui reste soumis aux dispositions du présent titre. [...]

**Article L311-2 du code Forestier** : Sont exceptés des dispositions de l'article L. 311-1 :

- 1) Les bois de superficie inférieure à un seuil compris entre 0,5 et 4 hectares, fixé par département ou partie de département par le représentant de l'Etat dans le département, sauf s'ils font partie d'un autre bois dont la superficie, ajoutée à la leur, atteint ou dépasse le seuil fixé selon les modalités précitées ;
- 2) Les parcs ou jardins clos et attenants à une habitation principale, lorsque l'étendue close est inférieure à 10 hectares. Toutefois, lorsque les défrichements projetés dans ces parcs sont liés à la réalisation d'une opération d'aménagement prévue au titre 1er du livre III du code de l'urbanisme ou d'une opération de construction soumise à autorisation au titre de ce code, cette surface est abaissée à un seuil compris entre 0,5 et 4 hectares, fixé par département ou partie de département par le représentant de l'Etat dans le département.

**Article L311-3 du code Forestier** : L'autorisation de défrichement peut être refusée lorsque la conservation des bois ou des massifs qu'ils complètent, ou le maintien de la destination forestière des sols, est reconnue nécessaire :

- 1) Au maintien des terres sur les montagnes ou sur les pentes ;
- 2) À la défense du sol contre les érosions et envahissements des fleuves, rivières ou torrents ;
- 3) À l'existence des sources, cours d'eau et zones humides et plus généralement à la qualité des eaux ;
- 4) À la protection des dunes et des côtes contre les érosions de la mer et les envahissements de sable ;
- 5) À la défense nationale ;

- 6) À la salubrité publique ;
- 7) À la valorisation des investissements publics consentis pour l'amélioration en quantité ou en qualité de la ressource forestière, lorsque les bois ont bénéficié d'aides publiques à la constitution ou à l'amélioration des peuplements forestiers ;
- 8) À l'équilibre biologique d'une région ou d'un territoire présentant un intérêt remarquable et motivé du point de vue de la préservation des espèces animales ou végétales et de l'écosystème ou au bien-être de la population ;
- 9) À la protection des personnes et des biens et de l'ensemble forestier dans le ressort duquel ils sont situés, contre les risques naturels, notamment les incendies et les avalanches.

**Article L311-4 du code Forestier :** L'autorité administrative peut subordonner son autorisation au respect d'une ou plusieurs des conditions suivantes :

- 1) La conservation sur le terrain de réserves boisées suffisamment importantes pour remplir les rôles utilitaires définis à l'article L. 311-3 ;
- 2) L'exécution de travaux de reboisement sur les terrains en cause ou de boisement ou reboisement sur d'autres terrains, pour une surface correspondant à la surface défrichée, assortie le cas échéant d'un coefficient multiplicateur compris entre 2 et 5, déterminé en fonction du rôle écologique ou social des bois visés par le défrichement. Le cas échéant, le représentant de l'Etat dans le département pourra imposer que le boisement compensateur soit réalisé dans la même région forestière ou dans un secteur écologiquement ou socialement comparable ;
- 3) La remise en état boisé du terrain lorsque le défrichement a pour objet l'exploitation du sous-sol à ciel ouvert ;
- 4) L'exécution de travaux du génie civil ou biologique visant la protection contre l'érosion des sols des parcelles concernées par le défrichement ;
- 5) L'exécution de travaux ou mesures visant à réduire les risques naturels, notamment les incendies et les avalanches.

En cas de prescription de la mesure visée au 2°, le demandeur qui ne souhaite pas réaliser par lui-même des travaux de boisement ou de reboisement peut proposer de s'acquitter de ses obligations soit par le versement à l'Etat, dans les conditions prévues à l'article L. 131-2, d'une indemnité équivalente en vue de l'achat par l'Etat de terrains boisés ou à boiser, soit par la cession à l'Etat ou à une collectivité territoriale de terrains boisés ou à boiser, susceptibles de jouer le même rôle écologique et social.

## **5.2. Champ d'application du présent règlement**

### **▪ Champ d'application des articles 1 et 2 de chaque zone**

L'article 1 liste les occupations et utilisations du sol interdites. Par conséquent, les occupations et utilisations du sol non visées à cet article sont implicitement autorisées.

L'article 2 liste les conditions particulières qui s'appliquent aux occupations et utilisations du sol non visées à l'article 1. Le non respect des conditions visées dans cet article équivaut à une interdiction.

Les prélèvements de matériaux dans les cours d'eau, aux fins d'entretien et de curage de leur lit, leur endiguement et d'une façon générale, les dispositifs de protection contre les risques naturels, peuvent être autorisés nonobstant les règles applicables à la zone.

▪ **Prise en compte des constructions existantes et reconstructions après sinistre**

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut-être accordé que pour les travaux ayant pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard, y compris dans le cadre de sa reconstruction.

Après la destruction d'un bâtiment par sinistre, la reconstruction est admise sur un même terrain d'un bâtiment de même destination, d'une surface de plancher développé hors œuvre correspondant à celle du bâtiment détruit.

Les constructions qui ne répondent pas à la vocation de la zone, détruites par un incendie ou par un sinistre lié à un phénomène naturel non renouvelable, (ou non susceptible de se renouveler) ne peuvent faire l'objet de reconstruction, avec éventuellement extension mesurée, que si le permis de construire est demandé dans les deux ans suivant le sinistre.

▪ **Implantation des constructions :**

Le retrait est mesuré à partir de la façade.

▪ **Desserte par les réseaux :**

Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable, d'assainissement ou d'électricité non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits.

### **5.3. Les clôtures**

L'édification des clôtures et des murs est soumise à déclaration sauf celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (Article R421.12 du code de l'urbanisme), conformément à la délibération du Conseil Municipal de la commune.

### **5.4. Garages, annexes, abris de jardins et cabanes en bois....**

Toute construction comprenant ou non des fondations est soumise à déclaration préalable pour toute surface de plancher créée comprise entre 2 et 20 m<sup>2</sup>, y compris les piscines non gonflables, les abris de jardins et cabanes en bois et garages, qui sont donc soumis aux règles fixées par le règlement de zone.



### **5.5. Espaces libres et plantations**

Il n'est permis d'avoir des arbres en bordure du domaine public routier qu'à une distance de 2 m pour des plantations qui dépassent 2 m de hauteur et à une distance de 0.5 m pour les autres. Cette distance est calculée à partir de l'alignement visé à l'article L112-1 du code de la voirie routière.

Les plantations, faites antérieurement et à des distances moindres que celles prescrites ci-dessus, ne peuvent être renouvelées qu'à la charge d'observer les distances fixées. Les sujets morts doivent être abattus et ne peuvent être remplacés.

### **5.6. L'isolation acoustique**

Prescriptions d'isolement acoustique : articles L.571-1 à L.571-26 du Code de l'Environnement relatif à la lutte contre le bruit et les décrets n° 95-20, 21 et 22 du 9 janvier 1995 sur la limitation du bruit dans les bâtiments publics.

Pour les bâtiments d'habitation, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 de l'arrêté du 30 mai 1996.

### **5.7. La Gestion des substances toxiques ou dangereuses**

Leur stockage sera fait dans des conditions de sécurité et d'étanchéité appropriées. Le risque de contamination des sols et des eaux lié aux déchets et aux différentes substances toxiques ou dangereuses stockées sur site doit être correctement maîtrisé.

Les déchets devront faire l'objet d'un traitement approprié : décantation, récupération, recyclage.

Concernant les activités les plus polluantes ou les plus dangereuses, leur gestion devra faire l'objet d'une autorisation spéciale auprès des services de l'Etat en charge de l'environnement conformément aux articles L.512-1 à L.512-7 du Code de l'Environnement.

Concernant les activités les moins polluantes ou les moins dangereuses, leur gestion devra faire l'objet d'une déclaration qui consiste à faire connaître au Préfet son activité et à respecter les prescriptions générales applicables aux installations soumises à déclaration et qui font l'objet d'arrêtés préfectoraux.

### **5.8. La responsabilité des constructeurs**

L'article L.111-13 du Code de la Construction stipule que « *tout constructeur d'un ouvrage est responsable de plein droit, envers le maître ou l'acquéreur de l'ouvrage, des dommages, même résultant d'un vice de sol, qui compromettent la solidité de l'ouvrage...* » et qu'à ce titre, tout pétitionnaire devra s'organiser, éventuellement par des demandes d'études techniques complémentaires (études géotechniques, ...) pour que les conditions d'exercice de ces responsabilités soient effectivement mise en œuvre.

### **5.9. Installation et travaux divers**

Les installations et travaux divers mentionnés aux articles R 421-19 à R 421-25 du Code de l'Urbanisme sont soumis à l'autorisation visée dans lesdits articles.

### **5.10. Le raccordement aux réseaux**

Rappel de l'article L 332-15- 3ème alinéa du code de l'urbanisme : « L'autorisation de construire, d'aménager ou de lotir peut également, avec l'accord du demandeur et dans les conditions définies par l'autorité organisatrice du service public de l'eau ou de l'électricité, prévoir un raccordement aux réseaux d'eau ou de l'électricité empruntant, en tout ou partie, des voies ou emprises publiques, sous réserve que ce raccordement n'excède pas 100 mètres et que les réseaux correspondants, dimensionnés pour correspondre exclusivement aux besoins du projet, ne soient pas destinés à desservir d'autres constructions existantes ou futures. »

### **5.11. L'assainissement individuel**

À l'intérieur des propriétés, les rejets d'eaux pluviales ne devront pas être dirigés vers les réseaux d'eaux usées. De même, en aucun cas les eaux de vidange des piscines ne pourront être évacuées dans le réseau d'assainissement collectif.

En l'absence de réseau public d'assainissement "eaux usées", l'installation des dispositifs d'assainissement autonome des maisons individuelles devra être conforme aux règles techniques définies par la législation en vigueur.

Aussi, est annexé au présent dossier, l'arrêté du 6 mai 1996 fixant les prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif. Il s'agit de la législation en vigueur à la date d'approbation du présent PLU.

Par ailleurs, il conviendra de se référer, notamment avant toute demande d'installation d'assainissement individuel, au plan de zonage de l'assainissement de la commune, dès son approbation.

### **5.12. Les risques**

Les constructions doivent prendre en compte les risques naturels (séismes, inondations, érosions, glissements de terrains, chutes de pierres,...) notamment ceux indiqués dans le PLU.

La commune de La Mure Argens est située dans une zone de sismicité Ib dans le nouveau zonage sismique. Les règles de construction parasismique en vigueur doivent être appliquées, conformément à l'arrêté du 29 mai 1997.

Sur l'ensemble des zones du PLU, un recul de 6 mètres par rapport au haut des berges actuelles des ravins doit être respecté.

### **5.13. Antennes**

Les antennes d'émission ou de réception (antennes, paraboles) situées hors du périmètre de protection d'un monument historique dont la dimension du réflecteur excède 1 mètre sont soumises à déclaration préalable. À l'intérieur du périmètre l'installation est soumise à autorisation préalable quelle que soit la dimension du réflecteur.

Sur les bâtiments de plus de trois logements, la pose d'une antenne collective en toiture est obligatoire (ou tout dispositif collectif équivalent).

### **5.14. Les chemins de randonnée**

Sur les chemins de randonnée, tout obstacle à la circulation des promeneurs est interdit.

### **5.15. L'éclairage extérieur**

Tous les appareils d'éclairage extérieur, publics ou privés devront 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 Haute Provence.

### **5.16. Les fouilles archéologiques**

Le Ministère de la Culture recommande :

"Dans les zones d'intérêt historique, la présence à peu près certaine de 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 les 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 (risque d'arrêt des travaux, ect...), il est recommandé aux maîtres d'ouvrages de soumettre leurs projets d'urbanisme à la Direction Régionale des Affaires Culturelles - Service Régional de l'Archéologie de Provence - Alpes - Côte d'Azur, 21- 23 bd du Roi René 13617 Aix en Provence Principal Cedex ( tél. 04.42.16.19.40) dès que des esquisses de plans de constructions sont arrêtées.

Cette procédure permet en effet, 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."

Cette recommandation s'applique sans préjudice des dispositions définies par la loi relative à l'archéologie préventive n°2001-44 du 17 janvier 2001 modifiée par la loi n°2003-707 du 1er août 2003.

### **5.17. Réglementation applicable aux chalets d'alpages**

Les constructions nécessaires aux activités agricoles, pastorales et forestières ainsi que les équipements sportifs liés notamment à la pratique du ski et de la randonnée peuvent être autorisés en zone naturelle.

Conformément à la loi montagne reprise au sein de l'article L145-3 du Code de l'Urbanisme : peuvent être autorisées, par arrêté préfectoral, après avis de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites :

- la restauration ou la reconstruction d'anciens chalets d'alpage ou de bâtiments d'estive,
- ainsi que les extensions limitées de chalets d'alpage ou de bâtiments d'estive existants lorsque la destination est liée à une activité professionnelle saisonnière.

Lorsque des chalets d'alpage ou des bâtiments d'estive, existants ou anciens, ne sont pas desservis par les voies et réseaux, ou lorsqu'ils sont desservis par des voies qui ne sont pas utilisables en période hivernale, l'autorité compétente peut subordonner la réalisation des travaux faisant l'objet d'un permis de construire ou d'une déclaration de travaux à l'institution d'une servitude administrative, publiée au bureau des hypothèques, interdisant l'utilisation du bâtiment en période hivernale ou limitant son usage pour tenir compte de l'absence de réseaux.

Cette servitude précise que la commune est libérée de l'obligation d'assurer la desserte du bâtiment par les réseaux et équipements publics. Lorsque le terrain n'est pas desservi par une voie carrossable, la servitude rappelle l'interdiction de circulation des véhicules à moteur édictée par l'article L. 362-1 du Code de l'Environnement.

## **ARTICLE 6 – RAPPEL DU REGLEMENT DE VOIRIE DEPARTEMENTALE CONCERNANT LES VOIES D'ACCES PRIVEES**

L'accès est un droit de riveraineté. En conséquence, les riverains des routes départementales, n'ayant pas le statut de route express ni celui de déviation au sens des articles L.151-3 et L.152-1 du Code de la voirie routière, disposent en principe des droits d'accès, qui découlent de la contiguïté des immeubles du domaine public et de l'affectation de celui-ci à la circulation et à leur desserte particulière.

### **6.1. Création d'accès sur la voie publique**

L'accès doit faire l'objet d'une autorisation sous forme de permission de voirie.

En agglomération, bien que le principe de l'accès soit lié à la police de la circulation qui incombe au maire, le Département devra néanmoins autoriser les travaux et les ouvrages nécessaires à l'établissement de l'accès dans les emprises du domaine public. En conséquence, la permission de voirie est délivrée par le Département, après consultation de la Commune.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès se fera sur celle des voies présentant la moindre gêne et le moins de risques pour la circulation ou éventuellement par la création d'une contre allée.

Tous les accès autorisés peuvent donner lieu à des prescriptions d'aménagement de sécurité spécifiques en fonction des mouvements de circulation engendrés et du trafic.

Chaque permission de voirie fixera les dispositions, dimensions et les caractéristiques des ouvrages destinés à établir la communication entre la route et la propriété riveraine en tenant compte des objectifs de sécurité et de conservation du domaine public du Département.

## **6.2. Droits et obligations du bénéficiaire de l'accès**

Une permission de voirie est nominative et non transmissible.

Si un changement ou une modification d'activité intervient, une nouvelle permission de voirie doit être demandée qui peut être assortie de prescriptions d'aménagements complémentaires en fonction de la gêne supplémentaire apportée à la voie ou à la sécurité.

En cas de cessation d'activités, le pétitionnaire peut être invité à supprimer ou modifier l'accès.

Le bénéficiaire de l'accès doit respecter les dispositions et dimensions des ouvrages destinés à faire communiquer la route et la propriété riveraine desservie, fixée par l'autorisation et toujours les établir de manière à ne pas déformer le profil normal de la route, ne pas gêner l'écoulement des eaux, ne pas déverser sur la chaussée d'eau ou de boue de ruissellement.

Les accès aux constructions ou installations doivent être aménagés de telle façon que le stationnement des véhicules avant l'entrée dans les propriétés, s'effectue hors de la plate-forme routière. Par ailleurs, l'ouverture des portails s'effectuera à l'intérieur des propriétés de façon à assurer un dégagement minimum de 5 mètres.

La construction est toujours à la charge intégrale du bénéficiaire. La reconstruction est à la charge du Département s'il entreprend de modifier les caractéristiques géométriques de la plate-forme.

Dans tous les autres cas, les propriétaires des terrains riverains sont tenus d'entretenir à leurs frais les ouvrages dont ils bénéficient pour accéder au domaine public, en maintenir la propreté et contenir la végétation de l'accotement contigu à une hauteur assurant la sécurité des entrées et sorties.

## **6.3. Prescriptions municipales :**

Lorsque l'accès doit se faire suivant un profil en long incliné vers la route communale ou départementale, la propriété riveraine étant située sur un fond supérieur, le pétitionnaire est dans l'obligation de stabiliser et de réaliser un revêtement sur les 5 premiers mètres de son accès et de prendre les mesures nécessaires afin d'éviter aux eaux de ruissellement de se déverser sur la chaussée.

## **ARTICLE 7 – RAPPEL CONCERNANT LA TAXE DE NON REALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT**

Article L123-1-2 du Code de l'Urbanisme :

« Lorsque le Plan Local d'Urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat hors des voies publiques.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L. 332-7-1.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation ».

Le conseil municipal précise que le calcul de la distance séparant un immeuble des places de stationnement qu'il doit comporter au titre de l'article 12 du règlement des zones U et AU, ne pourra excéder 300 m et doit être accessible par une voie publique.

## **ARTICLE 8 – DEFINITIONS**

**Alignement** : limite que l'administration entend fixer entre le domaine public des voies de communication et le domaine privé riverain, l'alignement est donc confondu avec les limites de la plate-forme de la voie.

**Plate-forme d'une voie** : partie de la voie utilisée pour la circulation et le stationnement des véhicules et des piétons. Elle comprend donc la chaussée et les trottoirs (ou accotements suivant le cas).

**Emprise** : l'emprise d'une voie est la surface occupée par cette voie et ses dépendances (chaussée, accotement ou trottoir, fossé et talus, ...).

Le pourcentage d'emprise au sol d'une construction est le rapport entre la superficie de la surface occupée au sol par la projection verticale du bâtiment (dépassé de toit et balcon exclu) et la surface de la parcelle.

**Recul ou retrait** : il s'agit de la marge non construite laissée entre la construction ou le mode d'occupation du sol envisagé et l'alignement de la voie ou selon le cas de la limite séparative.

**Limite séparative** : il s'agit de la ligne qui sépare le terrain sur lequel on veut bâtir (pouvant regrouper plusieurs parcelles ou au contraire provenant d'un détachement de parcelle) des terrains voisins en général appartenant à un autre propriétaire.

**Hauteur d'une construction :**

La hauteur est mesurée verticalement entre tout point au sol existant et le point le plus haut de la construction, ouvrages techniques et cheminées. Par sol existant il faut considérer :

- Le terrain obtenu après terrassement dans le cas où la construction réclame un déblai résiduel par rapport au terrain naturel
- Le terrain naturel avant terrassement dans le cas où la construction réclame un remblai sur le terrain initial

**Egout du toit** : par égout du toit, il faut entendre l'intersection du mur extérieur non pignon avec la toiture.

**COS = Coefficient d'Occupation du Sol** : il détermine la capacité de construction admise sur un terrain. Il s'agit d'un coefficient, qui, multiplié par la surface du terrain permet de définir la surface de plancher maximale.

**Surface de plancher**: La « surface de plancher » s'entend comme la somme des surfaces de plancher closes et couvertes sous une hauteur sous plafond supérieure à 1 mètre 80, calculée à partir du nu intérieur des murs. Le décret n°2011-2054 du 29 décembre 2011, publié au JO du 31 décembre 2011, fixe les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que 10% des surfaces de plancher des immeubles collectifs.

## **ARTICLE 9 – PRECISIONS QUANT AUX NOTIONS DE DESTINATION DES CONSTRUCTIONS AU TITRE DU CODE DE L'URBANISME**

Les règles édictées dans le règlement du PLU peuvent être différentes, dans une même zone, selon que les constructions sont destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt. En outre, des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**Habitation** : elle relève d'un caractère de logement. Cette destination peut également couvrir des locaux annexes liés à la vocation de logement : garage, local accessoires dans la limite où la surface totale de ces constructions est inférieure à 30 % de la surface de plancher totale.

Les locaux utilisés pour des activités professionnelles (artisanat, commerces, bureaux), par des actifs exerçant sur leur lieu d'habitation sont rattachés à la destination « habitation », à condition que la surface de plancher d'habitation soit au moins égale à 70 % de la surface de plancher totale.

**Hébergement hôtelier** : il relève d'un caractère temporaire de l'hébergement et possède un minimum d'espaces communs et de services propres à un service hôtelier.

**Bureau** : il regroupe les locaux où sont exercées des activités de direction, gestion, études, ingénierie, informatique, ou diverses activités de services. C'est principalement la notion d'accessibilité à la clientèle qui distingue la destination « bureau » de la destination « commerce ». La destination de bureaux regroupe l'ensemble des activités ne relevant pas de la présentation et de la vente directe au public.

**Commerce** : il regroupe les activités économiques d'achat et de vente de biens ou de services. Comme vu précédemment, la présentation directe au public doit constituer une activité prédominante.

**Artisanat** : elle regroupe l'ensemble des activités de fabrication et de commercialisation exercées par des travailleurs manuels, seuls ou avec l'aide des membres de leur famille et/ou de leurs salariés.

**Industrie** : elle regroupe l'ensemble des activités collectives de production de biens à partir de matières brutes, à l'aide de travail ou de capital. Elle relève de la mise en œuvre d'équipements lourds et de procédés de façonnage industriel.

**Exploitation agricole** : elle regroupe l'ensemble des constructions nécessaires à la mise en œuvre de l'activité de production agricole indépendamment du statut des exploitants.

**Exploitation forestière** : elle regroupe l'ensemble des constructions nécessaires à la mise en œuvre des activités d'exploitation forestière.

**Entrepôt** : il relève de la fonction de stockage cependant suivant la superficie ce lieu de stockage peut en réalité est assimilé à la destination relevant de l'activité du lieu. Il est retenu ici les valeurs suivantes :

En effet, le décret du 5 janvier 2007, instaure la notion de local accessoires : les locaux accessoires d'un bâtiment sont réputés avoir la même destination que le local principal.

- les locaux d'entreposage liés à un commerce, une industrie ou un établissement d'artisanat relèvent de ces destinations et non de la destination « entrepôt » lorsqu'ils représentent moins du tiers de la surface de plancher totale ;
- les locaux utilisés par des artistes ou artisans exerçant sur leur lieu d'habitation sont rattachés à la destination « habitation », à condition que la surface de plancher d'habitation soit au moins égale à 70 % de la surface de plancher totale

**Construction nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif** : l'équipement collectif doit correspondre à un réel besoin des populations, il doit apporter une réponse à un besoin collectif, par la mise à disposition d'installations sportives, éducative, culturelles, médicales, ....



**NOMENCLATURE DES SECTIONS ET DES ARTICLES DU REGLEMENT S'APPLIQUANT A CHACUNE DES ZONES**

SECTIONS	ARTICLES
I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	1. Occupations et utilisations du sol interdites
	2. Occupations et utilisations du sol admises.
II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	3. Accès et voirie.
	4. Desserte par les réseaux.
	5. Caractéristiques des terrains.
	6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
	7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.
	8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.
	9. Emprise au sol.
	10. Hauteur maximale des constructions.
	11. Aspect extérieur.
	12. Stationnement.
	13. Espaces libres et plantations, espaces boisés classés.
III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	14. Coefficient d'Occupation du Sol.



## **TITRE 2**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**



## CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA

**CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE** : La zone UA est une zone équipée et agglomérée à forte densité. Elle à un caractère central d'habitat, de bureaux, de commerces et d'hébergement hôtelier. Elle est caractérisée par des constructions en ordre continu, sur alignement des voies.

Cette zone correspond au noyau urbain des villages de La Mure et d'Argens.

Sur la Mure, un sous zonage UAa est créé afin de limiter l'emprise au sol des constructions.

### SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE UA 1 – TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL INTERDITS

Sont interdits sur l'ensemble de la zone UA :

- la création d'établissements industriels et agricoles ;
- la création d'entrepôts ;
- Les constructions à destination forestière ;
- la création d'installations classées soumises à autorisation ou à déclaration sauf si elles sont nécessaires au fonctionnement des constructions et installations autorisées dans la zone, ainsi que l'extension de celles existantes si elles sont susceptibles d'accroître les nuisances ;
- les installations et travaux divers tels qu'ils sont définis à l'article R442-2 du Code de l'Urbanisme, notamment les dépôts de véhicules usagés et les travaux d'affouillement ou d'exhaussement du sol, hormis les aires de stationnement ouvertes au public ;
- les ouvertures de carrière et leur exploitation ;
- les campings, les caravanings, ainsi que le stationnement des caravanes et les Habitations Légères de Loisirs.

#### ARTICLE UA 2 – TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL ADMIS SOUS CONDITIONS

Sont notamment autorisées, à condition qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec l'habitat existant, les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article UA 1 ci-dessus :

- les constructions à usage d'habitation, de commerces, de bureaux, d'hébergements hôteliers ;
- les parcs de stationnement ouverts au public ;

- les bâtiments publics d'intérêt général, à condition qu'ils soient compatibles avec l'habitat, notamment vis à vis des nuisances engendrées ;
- les constructions destinées à l'hébergement touristique sous forme de gîtes, excepté les Habitations Légères de Loisirs ;
- la restauration ou l'extension limitée des bâtiments existants, autres que ceux dont la création est admise, à condition :
  - que le bâtiment ait son ossature en place ;
  - que la destination soit compatible avec l'habitat ;
  - qu'il n'y ait pas aggravation des nuisances et des risques ;
- la réalisation des opérations, aménagements, constructions, installations et travaux prévus sur les emplacements réservés inscrits au plan local d'urbanisme.
- Les constructions à vocation d'artisanat compatible avec le caractère de la zone (non nuisible, respect du voisinage...) ;
- les annexes aux constructions précédemment citées (garage, dépendances...) y compris les constructions de garages accolés aux constructions existantes implantées en limites séparatives.

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UA 3 – ACCES ET VOIRIE

#### I – Accès

*Il est rappelé que le permis de construire pourra être refusé sur des terrains dont les conditions de desserte et d'accès ne seraient pas conformes à l'article R 111-4 du code de l'urbanisme.*

Tout terrain enclavé est inconstructible, il peut cependant être désenclavé par une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes de Défense de la Forêt Contre l'Incendie, les sentiers touristiques.

Toute opération doit comporter le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès sont limités à un seul par parcelle.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

Les accès aux constructions ou installations doivent être aménagés de telle façon que le stationnement des véhicules avant l'entrée dans les propriétés, s'effectue hors de la plate-forme routière.

Pour les nouvelles constructions, la largeur d'un accès de desserte doit être de 3 mètres minimum sauf impossibilité technique. Les accès aux constructions ou installations doivent être aménagés de telle façon que le stationnement des véhicules avant l'entrée dans les propriétés, s'effectue hors de la plate-forme routière. Ainsi, l'ouverture des portails s'effectuera à l'intérieur des propriétés de façon à assurer un dégagement minimum de 5 mètres, sauf impossibilités techniques.

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

## **II – Voirie**

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

Elles doivent dans tous les cas permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

## **ARTICLE UA 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **I – Eau potable**

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

### **II – Assainissement**

Les écoulements d'eaux usées et pluviales doivent être aménagés de manière à pouvoir être raccordés sur un réseau séparatif existant ou lors de sa mise en place.

#### *Eaux usées*

La commune étant dotée d'un dispositif d'assainissement collectif, le raccordement aux réseaux de collecte est obligatoire pour les particuliers rejetant des eaux usées domestiques.

Les constructions qui seraient implantées en contrebas du réseau d'assainissement devront s'y raccorder, même si cela nécessite l'installation d'une pompe de relevage à la charge du pétitionnaire.

Au vu des prescriptions précédemment établies, le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau pourra être subordonné à un pré-traitement. Des installations complémentaires peuvent être exigées et devront être réalisées après accord des services départementaux concernés et du service gestionnaire du réseau.

#### *Eaux pluviales*

Les eaux de ruissellements relatives à toute construction et surface imperméabilisée nouvelle (aire de stationnement...) et les eaux de piscine, devront être raccordées au réseau public d'évacuation des eaux pluviales dès lors qu'il existe. Le dimensionnement de ce dernier devra rétablir l'écoulement et la qualité des eaux pluviales tels qu'ils étaient avant leur imperméabilisation.

En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, sans porter préjudice aux fonds voisins. Dans ce cas et sauf impossibilité technique, les eaux pluviales devront être traitées à la parcelle par l'intermédiaire d'un dispositif individuel d'infiltration des eaux.

En aucun cas, le raccordement au réseau public d'eaux usées ne sera admis.

Dans le cas de nouvelles constructions, il est imposé le stockage de 2m<sup>3</sup> d'eau pluviale pour l'arrosage.

### **III – Réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution**

Les réseaux électriques de distribution téléphoniques et de télédistribution ainsi que les branchements doivent être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportion avec l'aménagement prévu.

#### **ARTICLE UA 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet

#### **ARTICLE UA 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

En l'absence de toute indication sur le document graphique précisant la marge de reculement des constructions, celles-ci devront être implantées à l'alignement des voies sauf dans les cas suivants :

- Si les constructions voisines sont déjà implantées en retrait de l'alignement. Dans ce cas, l'implantation devra être établie en continuité des façades voisines ;
- Si la parcelle intéressée est comprise entre deux voies. Dans ce cas au moins une des deux façades devra s'implanter à l'alignement.

Lorsqu'un emplacement réservé a pour objet ou pour effet de créer ou de modifier une limite de voie ou de parking public, ces distances minimales s'appliquent par rapport au nouvel axe ainsi créé ou modifié.

#### **ARTICLE UA 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

En l'absence de toute indication sur le document graphique précisant la marge de reculement, les constructions nouvelles pourront s'implanter sur au moins une des limites séparatives. Lorsqu'une distance de reculement sera créée, elle sera d'au moins 3m.

#### **ARTICLE UA 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

Sans objet.



**ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL**

**Zone UA** : Sans objet

**Zone UAa** : L'emprise au sol est limitée à 250m<sup>2</sup> sauf dans le cas de la démolition de bâtiments existants. Dans ce dernier cas l'emprise au sol du nouveau bâtiment pourra être au plus égale à celle de l'ancien bâtiment démoli.

**ARTICLE UA 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur d'une construction est mesurée verticalement entre tout point du sol existant et le point le plus haut de l'égout du toit. Par sol existant, il faut considérer :

- Le terrain obtenu après terrassement dans le cas où la construction réclame un déblai dans le terrain initial ;
- Le terrain naturel avant terrassement dans le cas où la construction réclame un remblai sur le terrain initial ;

1. **Rue du mois d'août** : La hauteur maximale à l'égout du toit est fixée à 5 mètres, mesurés à partir du niveau de la Rue du Mois d'août.

**2. Dans le reste de la zone UA et UAa :**

- la hauteur des constructions doit être au maximum égale à celle du bâtiment limitrophe le plus élevé, cette hauteur ne peut être inférieure à celle du bâtiment limitrophe le moins élevé ;
- en construction individuelle isolée, la hauteur ne doit pas excéder 6 mètres à l'égout du toit. A Argens, au moins une partie de la construction devra être réalisée en R+1.

Toutefois, l'ensemble des prescriptions mentionnées ci-dessus n'est pas applicable aux ouvrages techniques d'intérêt public ponctuels, ne créant pas de surface de plancher (poteaux, pylônes, etc...), à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

**ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS**

L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme continue de s'appliquer en plus des prescriptions édictées dans le présent article. Il dispose que « *Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à 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* ».

L'attention des constructeurs est attirée sur le fait que le non-respect de cet article du code de l'urbanisme pourra représenter un motif de refus du permis de construire.

L'aspect général des constructions devra s'harmoniser, par les volumes et les proportions, par la composition générale des façades, par les matériaux et les couleurs, avec la typologie architecturale dominante du secteur.

Le constructeur pourra utilement se rapprocher du service territorial de l'architecture et du patrimoine des Alpes-de-Hautes Provence.

Implantation du bâti : L'implantation, la volumétrie et l'aspect architectural devront être conçus de manière à respecter les caractéristiques des villages de La Mure et d'Argens.

Façade : les façades seront préférentiellement en badigeon dans les teintes anciennement utilisées. Les filets de soulignement sont recommandés. Les encadrements, menuiseries et autres détails architecturaux (treille, garde-corps,...), utiliseront la même palette de couleurs en tons plus soutenus.

Toitures et Matériaux de couverture :

◆ La Mure : tuile canal ou similaire, de tons nuancés vieillis. La pente des toitures sera comprise entre 27 et 35%.

◆ Argens : bardeaux de bois, tuile canal ou similaire, de tons nuancés vieillis, ou bacs aciers de teinte gris lauze, ou bardeaux de mélèzes. En cas de réfection partielle, celle-ci devra être réalisée avec le même type de matériaux que ceux conservés. La pente des toitures sera comprise entre 30 et 90 %.

Dans tous les cas, les toitures seront simples, sans décrochement excessif.

Les panneaux solaires sont limités à 6m<sup>2</sup> maximum.

Clôtures

Sur l'alignement des voies publiques ou privées, seules sont autorisés les clôtures se composant d'un mur bahut en pierres ou enduit d'une hauteur de 50 cm maximum, surmonté éventuellement d'une clôture en fer forgé, ou en bois à barreaux verticaux à lisse haute et basse. La hauteur totale de l'ensemble ne pourra excéder 1.20m.

En limite séparative sont autorisées les grillages doublés d'une haie végétale d'essences locales, les clôtures en bois ayant comme soubassement un mur bahut de 50cm de haut maximum.

Toutefois, l'ensemble des prescriptions mentionnées ci-dessus n'est pas applicable aux bâtiments publics d'intérêt général à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

## ARTICLE UA 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup> y compris les accès. Toutes les places de parking devront avoir une largeur minimum de 2,5 mètres. Les espaces de manœuvre et parkings extérieurs seront constitués de matériaux drainants limitant l'imperméabilité des sols.

Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il ne peut pas être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

Pour les opérations de réhabilitation peu importe la destination, y compris les changements d'affectation avec création de surface de plancher, il est exigé la création d'une place de stationnement supplémentaire par tranche de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher créée en plus.

Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, il est exigé une place de stationnement par tranche de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum d'une place par logement.

Pour les commerces, bureaux et artisanat, il est exigé une place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Cette règle s'applique également aux surfaces commerciales créées dans le cadre d'une opération de réhabilitation d'un bâtiment existant.

Pour les hébergements hôteliers, il est exigé deux places de stationnement pour trois chambres.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain séparé du premier, par un parcours inférieur à 300m, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

Chaque place de stationnement doit être accessible individuellement à partir d'une circulation commune (parking en enfilade non autorisé).

#### **ARTICLE UA 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES**

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, seront à dominante végétale.

Les aires de stationnement doivent être plantées dès lors qu'elles comprennent plus de 4 emplacements.

Installations, travaux divers et citernes non enterrées : des rideaux de végétation doivent être plantés, afin de masquer les installations.

Un plan des dispositions projetées permettant d'apprécier l'insertion du projet dans son environnement, son impact visuel (y compris sur la silhouette villageoise) ainsi que le traitement des accès et des abords devra être joint à la demande d'autorisation d'occupation des sols. Il devra faire apparaître la situation à l'achèvement des travaux et la situation à long terme.

Les espaces minéraux :

Ceux-ci correspondent principalement aux cheminements piétons, aux accès au garage ou les aires de stationnement mais aussi aux terrasses. Ils devront être choisis en harmonie avec les matériaux retenus pour les bâtiments et avec le traitement du paysage végétal. Les matériaux drainant seront privilégiés.

### SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE UA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.) ET AUTRES DENSITES

Sans objet

## CHAPITRE 2 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB

**CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE** : La zone UB est une zone de densité moyenne, à vocation principale d'habitat caractérisé par des logements individuels, correspondant à l'extension du village de La Mure et à l'extension immédiate Nord Ouest du village d'Argens.

Elle est réservée aux constructions à usage d'habitation, de bureaux et d'hébergement hôtelier, compatibles avec le caractère de la zone.

Un sous-zonage UBr est créé à Argens afin de tenir compte du risque d'effondrement des grottes souterraines.

### SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE UB 1 – TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL INTERDITS

Sont interdits sur l'ensemble de la zone UB :

- la création d'établissements industriels et agricoles ;
- la création d'entrepôts ;
- Les constructions à destination forestière ;
- la création d'installations classées soumises à autorisation ou à déclaration sauf si elles sont nécessaires au fonctionnement des constructions et installations autorisées dans la zone, ainsi que l'extension de celles existantes si elles sont susceptibles d'accroître les nuisances ;
- les installations et travaux divers tels qu'ils sont définis à l'article R442-2 du Code de l'Urbanisme, notamment les dépôts de véhicules usagés et les travaux d'affouillement ou d'exhaussement du sol, hormis les aires de stationnement ouvertes au public ;
- les ouvertures de carrière et leur exploitation ;
- les campings, les caravanings, ainsi que le stationnement des caravanes et les Habitations Légères de Loisirs.

**En zone UBr**, tout est interdit.

**ARTICLE UB 2 – TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL ADMIS SOUS CONDITIONS**

Sont notamment autorisées en zone UB uniquement, à condition qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec l'habitat existant, les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article UB 1 ci-dessus :

- les constructions à usage d'habitation, de commerces, de bureaux, d'hébergements hôteliers, ainsi que leurs annexes (garage, piscine, etc...) ;
- les parcs de stationnement ouverts au public ;
- les bâtiments publics d'intérêt général, à condition qu'ils soient compatibles avec l'habitat, notamment vis à vis des nuisances engendrées ;
- les constructions destinées à l'hébergement touristique sous forme de gîtes, excepté les Habitations Légères de Loisirs ;
- la restauration ou l'extension limitée des bâtiments existants, autres que ceux dont la création est admise, à condition :
  - que le bâtiment ait son ossature en place ;
  - que la destination soit compatible avec l'habitat ;
  - qu'il n'y ait pas aggravation des nuisances et des risques ;
- la réalisation des opérations, aménagements, constructions, installations et travaux prévus sur les emplacements réservés inscrits au plan local d'urbanisme.
- Les constructions à vocation d'artisanat compatible avec le caractère de la zone (non nuisible, respect du voisinage...) ;

**SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE UB 3 – ACCES ET VOIRIE****I – Accès**

*Il est rappelé que le permis de construire pourra être refusé sur des terrains dont les conditions de desserte et d'accès ne seraient pas conformes à l'article R 111-4 du code de l'urbanisme.*

Tout terrain enclavé est inconstructible, il peut cependant être désenclavé par une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes de Défense de la Forêt Contre l'Incendie, les sentiers touristiques.

Toute opération doit comporter le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès sont limités à un seul par parcelle.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

Les accès aux constructions ou installations doivent être aménagés de telle façon que le stationnement des véhicules avant l'entrée dans les propriétés, s'effectue hors de la plate-forme routière.

Pour les nouvelles constructions, la largeur d'un accès de desserte doit être de 3 mètres minimum sauf impossibilité technique. Les accès aux constructions ou installations doivent être aménagés de telle façon que le stationnement des véhicules avant l'entrée dans les propriétés, s'effectue hors de la plate-forme routière. Ainsi, l'ouverture des portails s'effectuera à l'intérieur des propriétés de façon à assurer un dégagement minimum de 5 mètres, sauf impossibilités techniques.

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

## **II – Voirie**

Les constructions et installations devront être desservies par des voies publiques ou privées qui répondent aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie (approche du matériel de lutte contre l'incendie) et de la protection civile. Les dimensions, formes et caractéristiques des voies, doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Dans tout les cas la largeur des voies lors de la réalisation d'opérations nouvelles ne pourra être inférieure à 5.00m en double sens et à 3.50m en sens unique, sauf impossibilité technique (emprise insuffisante entre deux constructions existantes).

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule (notamment à ceux des services publics) de faire demi-tour.

## **ARTICLE UB 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **I – Eau potable**

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable. Ce raccordement peut dans certains cas nécessiter l'installation d'un sur presseur à la charge du pétitionnaire.

### **II – Assainissement**

Les écoulements d'eaux usées et pluviales doivent être aménagés de manière à pouvoir être raccordés sur un réseau séparatif existant ou lors de sa mise en place.

#### Eaux usées

La commune étant dotée d'un dispositif d'assainissement collectif, le raccordement aux réseaux de collecte est obligatoire pour les particuliers rejetant des eaux usées domestiques.

Les constructions qui seraient implantées en contrebas du réseau d'assainissement devront s'y raccorder, même si cela nécessite l'installation d'une pompe de relevage à la charge du pétitionnaire.

Au vu des prescriptions précédemment établies, le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau pourra être subordonné à un pré-traitement. Des installations complémentaires peuvent être exigées et devront être réalisées après accord des services départementaux concernés et du service gestionnaire du réseau.

À défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel autonome conforme au Schéma Directeur d'Assainissement doit être réalisé.

En aucun cas les eaux de vidange des piscines ne pourront être évacuées dans le réseau d'assainissement collectif.

#### Eaux pluviales

Les eaux de ruissellements relatives à toute construction et surface imperméabilisée nouvelle (aire de stationnement...) devront être raccordées au réseau public d'évacuation des eaux pluviales dès lors qu'il existe. Le dimensionnement de ce dernier devra rétablir l'écoulement et la qualité des eaux pluviales tels qu'ils étaient avant leur imperméabilisation.

En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, sans porter préjudice aux fonds voisins. Dans ce cas, les eaux pluviales devront être traitées à la parcelle par l'intermédiaire d'un dispositif individuel.

En aucun cas, le raccordement au réseau public d'eaux usées ne sera admis.

Dans le cas de nouvelles constructions, il est imposé le stockage de 2m<sup>3</sup> d'eau pluviale pour l'arrosage.

### **III – Réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution**

Les réseaux électriques de distribution téléphoniques et de télédistribution ainsi que les branchements doivent être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportion avec l'aménagement prévu.

## **ARTICLE UB 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet.

## **ARTICLE UB 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions seront implantées à une distance minimale de :

- pour la RD 955 : 15 m de l'axe pour toutes les constructions ;
- pour la RD 34 : hors agglomération : 15 m de l'axe pour toutes les constructions,

en agglomération : 10 m de l'axe pour toutes les constructions ;



Pour les autres voies publiques ou privées, il est exigé un retrait de 3m par rapport à l'alignement de la voie.

L'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension de constructions existantes ne respectant pas la règle de recul sont possibles à condition de ne pas diminuer le recul existant.

Lorsqu'un emplacement réservé a pour objet ou pour effet de créer ou de modifier une limite de voie ou de parking public, ces distances minimales s'appliquent par rapport au nouvel axe ainsi créé ou modifié.

Les dispositions du paragraphe précédent peuvent ne pas s'appliquer pour les opérations d'urbanisme nouvelles groupant plusieurs constructions en logements selon un schéma d'organisation, et valant division parcellaire, dès lors qu'il ne s'agit pas de limites ceinturant l'opération. Le règlement interne de l'opération d'urbanisme sera alors applicable.

#### **ARTICLE UB 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Sous réserve des conditions définies ci-après, les constructions nouvelles seront implantées :

- soit sur la limite séparative,
- soit à une distance minimale de 3 mètres de cette limite.

Les dispositions des paragraphes précédents peuvent ne pas s'appliquer pour les opérations d'urbanisme nouvelles groupant plusieurs constructions en logements selon un schéma d'organisation, et valant division parcellaire, dès lors qu'il ne s'agit pas de limites ceinturant l'opération. Le règlement interne de l'opération d'urbanisme sera alors applicable.

#### **ARTICLE UB 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

Sans objet

#### **ARTICLE UB 9 – EMPRISE AU SOL**

Sans objet

#### **ARTICLE UB 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions, parties techniques (cheminées, antennes, machineries d'ascenseurs, etc...) exclues, ne devra pas excéder 6 mètres à l'égout du toit.

**ARTICLE UB 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS**

L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme continue de s'appliquer en plus des prescriptions édictées dans le présent article. Il dispose que « *Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à 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* ».

L'attention des constructeurs est attirée sur le fait que le non-respect de cet article du code de l'urbanisme pourra représenter un motif de refus du permis de construire.

Le constructeur pourra utilement se rapprocher du service territorial de l'architecture et du patrimoine des Alpes-de-Hautes Provence.

Implantation du bâti : L'implantation, la volumétrie et l'aspect architectural devront être conçus de manière à respecter les caractéristiques des villages de La Mure et d'Argens.

Façade : les façades seront préférentiellement en badigeon dans les teintes anciennement utilisées. Les filets de soulignement sont recommandés. Les encadrements, menuiseries et autres détails architecturaux (treille, garde-corps,...), utiliseront la même palette de couleurs en tons plus soutenus. L'aspect bois est interdit.

Toitures et Matériaux de couverture :

◆ La Mure : tuile canal ou similaire, de tons nuancés vieillis. La pente des toitures sera comprise entre 27 et 35%.

◆ Argens : bardeaux de bois, tuile canal ou similaire, de tons nuancés vieillis, ou bacs aciers de teinte gris lauze, ou bardeaux de mélèzes. En cas de réfection partielle, celle-ci devra être réalisée avec le même type de matériaux que ceux conservés. La pente des toitures sera comprise entre 30 et 90 %.

Dans tous les cas, les toitures seront simples, sans décrochement excessif.

Les panneaux solaires sont autorisés en toiture uniquement.

Clôtures : les clôtures sont facultatives et doivent être traitées le plus discrètement possible. Leur hauteur est limitée à 1 m80. Leur aspect (choix des couleurs, matériaux) devra s'harmoniser avec l'aspect extérieur des habitations avoisinantes et de l'environnement immédiat. Les clôtures en PVC blanc ou bâches plastiques et/ou matériaux tissés et tout système de type similaire sont interdits. Les clôtures se composeront d'un mur bahut de 50cm de hauteur surmonté d'un grillage. Elles pourront être doublées d'une haie végétale privilégiant les essences locales.

Toutefois, l'ensemble des prescriptions mentionnées ci-dessus n'est pas applicable aux bâtiments publics d'intérêt général à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

**ARTICLE UB 12 – STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules automobiles doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup> y compris les accès. Toutes les places de parking devront avoir une largeur minimum de 2,5 mètres. Les espaces de manœuvre et parkings extérieurs seront constitués de matériaux drainants limitant l'imperméabilité des sols.

Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il ne peut pas être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

Pour les opérations de réhabilitation peu importe la destination, y compris les changements d'affectation avec création de surface de plancher, il est exigé la création d'une place de stationnement supplémentaire par tranche de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher créée en plus.

Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, il est exigé une place de stationnement par tranche de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum d'une place par logement.

Pour les commerces, bureaux et artisanat, il est exigé une place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Cette règle s'applique également aux surfaces commerciales créées dans le cadre d'une opération de réhabilitation d'un bâtiment existant.

Pour les hébergements hôteliers, il est exigé deux places de stationnement pour trois chambres.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain séparé du premier, par un parcours inférieur à 300m, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

Chaque place de stationnement doit être accessible individuellement à partir d'une circulation commune (parking en enfilade non autorisé).

**ARTICLE UB 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES**

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, seront à dominante végétale.

40% de la parcelle devra être en espace libre à dominante végétale.

Les aires de stationnement doivent être plantées dès lors qu'elles comprennent plus de 4 emplacements.

Installations, travaux divers et citernes non enterrées : des rideaux de végétation doivent être plantés, afin de masquer les installations.

Un plan des dispositions projetées permettant d'apprécier l'insertion du projet dans son environnement, son impact visuel (y compris sur la silhouette villageoise) ainsi que le traitement des accès et des abords devra être joint à la demande d'autorisation d'occupation des sols. Il devra faire apparaître la situation à l'achèvement des travaux et la situation à long terme.

Les espaces minéraux :

Ceux-ci correspondent principalement aux cheminements piétons, aux accès au garage ou les aires de stationnement mais aussi aux terrasses. Ils devront être choisis en harmonie avec les matériaux retenus pour les bâtiments et avec le traitement du paysage végétal. Les matériaux drainant seront privilégiés.

### SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE UB 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.) ET AUTRES DENSITES

Le coefficient d'occupation du sol est fixé pour toutes les constructions sauf pour les constructions et installations nécessaires aux services publics pour lesquelles il n'est pas réglementé, à :

- zone UB de La Mure : 0,5
- zone UB d'Argens : 0,4

## CHAPITRE 3 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE

**CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE** : Zone destinée à l'implantation d'activités commerciales, artisanales, industrielles et de bureaux.

Dans cette zone, seuls sont autorisés les commerces, les constructions à destination artisanale, les bureaux, les industries, les entrepôts, les constructions, installations et services publics ou d'intérêt collectif.

### SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE UE 1 – TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL INTERDITS

Sont interdits sur l'ensemble de la zone UE :

- les habitations ;
- la création d'établissements agricoles ;
- Les constructions à destination forestière ;
- les hébergements hôteliers ;
- les installations et travaux divers tels qu'ils sont définis à l'article R442-2 du Code de l'Urbanisme, notamment les dépôts de véhicules usagés et les travaux d'affouillement ou d'exhaussement du sol, hormis les aires de stationnement ouvertes au public ;
- les campings, les caravanings, ainsi que le stationnement des caravanes et les Habitations Légères de Loisirs ;
- L'ouverture ou l'exploitation de carrière ou gravière ;

#### ARTICLE UE 2 – TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL ADMIS SOUS CONDITIONS

Sont notamment autorisées, à condition qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec les activités existantes, les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article UE 1 ci-dessus :

- la création d'installations classées soumises à autorisation ou à déclaration si elles sont nécessaires au fonctionnement des constructions et installations autorisées dans la zone ;
- L'aménagement d'installations classées existantes non indispensable à la zone que si ce dernier a pour effet d'en réduire les nuisances ;
- L'édification d'ouvrages et outillages techniques nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation de services publics, peut-être autorisée, même si les installations ne respectent

pas le corps de règle de la zone concernée. Toutes justifications techniques doivent alors être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation ;

- les parcs de stationnement ouverts au public ;
- les bâtiments publics d'intérêt général, à condition qu'ils soient compatibles avec les activités commerciales et artisanales, notamment vis à vis des nuisances engendrées ;
- la restauration, l'aménagement ou l'extension limitée des bâtiments existants, autres que ceux dont la création est admise, à condition :
  - que le bâtiment ait son ossature en place ;
  - que la destination soit compatible avec les activités de la zone ;
  - qu'il n'y ait pas aggravation des nuisances et des risques ;
- la réalisation des opérations, aménagements, constructions, installations et travaux prévus sur les emplacements réservés inscrits au plan local d'urbanisme.

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UE 3 – ACCES ET VOIRIE

#### I – Accès

*Il est rappelé que le permis de construire pourra être refusé sur des terrains dont les conditions de desserte et d'accès ne seraient pas conformes à l'article R 111-4 du code de l'urbanisme.*

Tout terrain enclavé est inconstructible, il peut cependant être désenclavé par une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes de Défense de la Forêt Contre l'Incendie, les sentiers touristiques.

Toute opération doit comporter le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès sont limités à un seul par parcelle.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

Les accès aux constructions ou installations doivent être aménagés de telle façon que le stationnement des véhicules avant l'entrée dans les propriétés, s'effectue hors de la plate-forme routière.

Pour les nouvelles constructions, la largeur d'un accès de desserte doit être de 4 mètres minimum sauf impossibilité technique. Les accès aux constructions ou installations doivent être aménagés de telle façon que le stationnement des véhicules avant l'entrée dans les propriétés, s'effectue hors de la

plate-forme routière. Ainsi, l'ouverture des portails s'effectuera à l'intérieur des propriétés de façon à assurer un dégagement minimum de 5 mètres, sauf impossibilités techniques.

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

## **II – Voirie**

Les constructions et installations devront être desservies par des voies publiques ou privées qui répondent aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie (approche du matériel de lutte contre l'incendie) et de la protection civile. Les dimensions, formes et caractéristiques des voies, doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Dans tout les cas la largeur des voies lors de la réalisation d'opérations nouvelles ne pourra être inférieure à 5.50 m en double sens et à 4 mètres en sens unique, sauf impossibilité technique (emprise insuffisante entre deux constructions existantes).

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule (notamment à ceux des services publics) de faire demi-tour.

## **ARTICLE UE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **I – Eau potable**

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable. Ce raccordement peut dans certains cas nécessiter l'installation d'un sur presseur à la charge du pétitionnaire.

### **II – Assainissement**

Les écoulements d'eaux usées et pluviales doivent être aménagés de manière à pouvoir être raccordés sur un réseau séparatif existant ou lors de sa mise en place.

#### Eaux usées

La commune étant dotée d'un dispositif d'assainissement collectif, le raccordement aux réseaux de collecte est obligatoire pour les particuliers rejetant des eaux usées domestiques.

Les constructions qui seraient implantées en contrebas du réseau d'assainissement devront s'y raccorder, même si cela nécessite l'installation d'une pompe de relevage à la charge du pétitionnaire.

Au vu des prescriptions précédemment établies, le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau pourra être subordonné à un pré-traitement. Des installations complémentaires peuvent être exigées et devront être réalisées après accord des services départementaux concernés et du service gestionnaire du réseau.

À défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel autonome conforme au Schéma Directeur d'Assainissement doit être réalisé.

En aucun cas les eaux de vidange des piscines ne pourront être évacuées dans le réseau d'assainissement collectif.

### Eaux pluviales

Les eaux de ruissellements relatives à toute construction et surface imperméabilisée nouvelle (aire de stationnement...) devront être raccordées au réseau public d'évacuation des eaux pluviales dès lors qu'il existe. Le dimensionnement de ce dernier devra rétablir l'écoulement et la qualité des eaux pluviales tels qu'ils étaient avant leur imperméabilisation.

En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, sans porter préjudice aux fonds voisins. Dans ce cas, les eaux pluviales devront être traitées à la parcelle par l'intermédiaire d'un dispositif individuel.

En aucun cas, le raccordement au réseau public d'eaux usées ne sera admis.

Dans le cas de nouvelles constructions, il est imposé le stockage de 4m<sup>3</sup> d'eau pluviale pour l'arrosage.

### **III – Réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution**

Les réseaux électriques de distribution téléphoniques et de télédistribution ainsi que les branchements doivent être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportion avec l'aménagement prévu.

## **ARTICLE UE 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet

## **ARTICLE UE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions seront implantées à une distance minimale de 15 m de l'axe de la RD955.

Pour les autres voies publiques ou privées, il est exigé un retrait de 3m par rapport à l'alignement.

L'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension de constructions existantes ne respectant pas la règle de recul sont possibles à condition de ne pas diminuer le recul existant.

Lorsqu'un emplacement réservé a pour objet ou pour effet de créer ou de modifier une limite de voie ou de parking public, ces distances minimales s'appliquent par rapport au nouvel axe ainsi créé ou modifié.

Les dispositions du paragraphe précédent peuvent ne pas s'appliquer pour les opérations d'urbanisme nouvelles groupant plusieurs constructions en logements selon un schéma d'organisation, et valant division parcellaire, dès lors qu'il ne s'agit pas de limites ceinturant l'opération. Le règlement interne de l'opération d'urbanisme sera alors applicable.



**ARTICLE UE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

En limite de zones UE, les constructions nouvelles seront implantées à une distance minimale de 5m des limites de la zone.

Au cœur de la zone UE, les constructions pourront s'implanter sur les limites séparatives. Dans le cas contraire, elles s'implanteront en retrait de 3m des limites séparatives.

Les dispositions des paragraphes précédents peuvent ne pas s'appliquer pour les opérations d'urbanisme nouvelles groupant plusieurs constructions en logements selon un schéma d'organisation, et valant division parcellaire, dès lors qu'il ne s'agit pas de limites ceinturant l'opération. Le règlement interne de l'opération d'urbanisme sera alors applicable.

**ARTICLE UE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Sans objet.

**ARTICLE UE 9 – EMPRISE AU SOL**

Sans objet.

**ARTICLE UE 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions, parties techniques (cheminées, antennes, machineries d'ascenseurs, etc...) exclues, ne devra pas excéder 6 mètres à l'égout du toit.

Toutefois, l'ensemble des prescriptions mentionnées ci-dessus n'est pas applicable aux bâtiments publics d'intérêt général à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

**ARTICLE UE 11 – ASPECT EXTERIEUR**

L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme continue de s'appliquer en plus des prescriptions édictées dans le présent article. Il dispose que « *Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à 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* ».

L'attention des constructeurs est attirée sur le fait que le non-respect de cet article du code de l'urbanisme pourra représenter un motif de refus du permis de construire.

Le constructeur pourra utilement se rapprocher du service territorial de l'architecture et du patrimoine des Alpes-de-Hautes Provence.

Implantation du bâti : L'implantation, la volumétrie et l'aspect architectural devront être conçus de manière à respecter les caractéristiques des villages de La Mure et d'Argens.

Façade : les façades seront préférentiellement en badigeon dans les teintes anciennement utilisées. Les filets de soulignement sont recommandés. Les encadrements, menuiseries et autres détails architecturaux (treille, garde-corps,...), utiliseront la même palette de couleurs en tons plus soutenus. L'aspect bois est interdit.

Toitures et Matériaux de couverture : La toiture se composera de tuiles canal ou similaire, de tons nuancés vieillis ou de bacs aciers dans des teintes similaires. La pente des toitures sera comprise entre 27 et 35%.

Dans tous les cas, les toitures seront simples, sans décrochement excessif.

Les panneaux solaires sont autorisés en toiture uniquement.

Clôtures : les clôtures sont facultatives et doivent être traités le plus discrètement possible. Leur hauteur est limitée à 1 m80. Leur aspect (choix des couleurs, matériaux) devra s'harmoniser avec l'aspect extérieur des habitations avoisinantes et de l'environnement immédiat. Les clôtures en PVC blanc ou bâches plastiques et/ou matériaux tissés et tout système de type similaire sont interdits. Les clôtures se composeront d'un mur bahut de 50cm de hauteur surmonté d'un grillage. Elles pourront être doublées d'une haie végétale privilégiant les essences locales.

Toutefois, l'ensemble des prescriptions mentionnées ci-dessus n'est pas applicable aux bâtiments publics d'intérêt général à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

## ARTICLE UE 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup> y compris les accès. Toutes les places de parking devront avoir une largeur minimum de 2,5 mètres. Les espaces de manœuvre et parkings extérieurs seront constitués de matériaux drainants limitant l'imperméabilité des sols.

Pour les opérations de réhabilitation peu importe la destination, y compris les changements d'affectation avec création de surface de plancher, il est exigé la création d'une place de stationnement supplémentaire.

Pour les constructions nouvelles à usage industriel, artisanal ou d'entrepôts, il est exigé une place de stationnement pour 100m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum d'une place par construction.

Pour les commerces et bureaux, il est exigé une place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Cette règle s'applique également aux surfaces commerciales créées dans le cadre d'une opération de réhabilitation d'un bâtiment existant.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain séparé du premier, par un parcours inférieur à 300m, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

Chaque place de stationnement doit être accessible individuellement à partir d'une circulation commune (parking en enfilade non autorisé).

#### **ARTICLE UE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACE BOISES CLASSES**

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, seront à dominante végétale.

25% de la parcelle devra être en espace libre à dominante végétale.

La mise en place de haies végétales composées d'essences locales est obligatoire dans la bande de retrait de 5m par rapport aux limites de la zone UE.

Les aires de stationnement doivent être plantées dès lors qu'elles comprennent plus de 4 emplacements.

Installations, travaux divers et citernes non enterrées : des rideaux de végétation doivent être plantés, afin de masquer les installations.

Un plan des dispositions projetées permettant d'apprécier l'insertion du projet dans son environnement, son impact visuel (y compris sur la silhouette villageoise) ainsi que le traitement des accès et des abords devra être joint à la demande d'autorisation d'occupation des sols. Il devra faire apparaître la situation à l'achèvement des travaux et la situation à long terme.

Les espaces minéraux :

Ceux-ci correspondent principalement aux cheminements piétons, aux accès au garage ou les aires de stationnement mais aussi aux terrasses. Ils devront être choisis en harmonie avec les matériaux retenus pour les bâtiments et avec le traitement du paysage végétal. Les matériaux drainant seront privilégiés.

### **SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.) ET AUTRES DENSITES**

Le COS est fixé à 0,5.



## **TITRE 3**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER**



## CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AU

**CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE** : La zone 1AU est une zone à caractère naturel, non équipée ou partiellement équipée, destinée à être ouverte à l'urbanisation.

Y sont autorisées les constructions à usage d'habitation, de commerces, d'hébergement hôtelier, de bureaux compatibles avec le caractère de la zone, sous la forme de constructions individuelles groupées.

Les orientations d'aménagements et de programmation (pièce n°3 du PLU) définissent précisément les modalités d'ouverture à l'urbanisation de la zone.

### SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE 1AU 1 – TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL INTERDITS

Sont interdits sur l'ensemble de la zone 1AU :

- la création d'établissements industriels et agricoles ;
- la création d'entrepôts ;
- Les constructions à destination forestière ;
- la création d'installations classées soumises à autorisation ou à déclaration sauf si elles sont nécessaires au fonctionnement des constructions et installations autorisées dans la zone, ainsi que l'extension de celles existantes si elles sont susceptibles d'accroître les nuisances ;
- les installations et travaux divers tels qu'ils sont définis à l'article R442-2 du Code de l'Urbanisme, notamment les dépôts de véhicules usagés et les travaux d'affouillement ou d'exhaussement du sol, hormis les aires de stationnement ouvertes au public ;
- les ouvertures de carrière et leur exploitation ;
- les campings, les caravanings, ainsi que le stationnement des caravanes et les Habitations Légères de Loisirs.

#### ARTICLE 1AU 2 – TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL ADMIS SOUS CONDITIONS

Sont notamment autorisées, à condition qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec l'habitat existant, les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article 1AU 1 ci-dessus :

- les constructions à usage d'habitation, de commerces, de bureaux, d'hébergements hôteliers, ainsi que leurs annexes (garage, piscine, etc...) ;
- les parcs de stationnement ouverts au public ;
- les bâtiments publics d'intérêt général, à condition qu'ils soient compatibles avec l'habitat, notamment vis à vis des nuisances engendrées ;
- les constructions destinées à l'hébergement touristique sous forme de gîtes, excepté les Habitations Légères de Loisirs ;
- la restauration ou l'extension limitée des bâtiments existants, autres que ceux dont la création est admise, à condition :
  - que le bâtiment ait son ossature en place ;
  - que la destination soit compatible avec l'habitat ;
  - qu'il n'y ait pas aggravation des nuisances et des risques ;
- la réalisation des opérations, aménagements, constructions, installations et travaux prévus sur les emplacements réservés inscrits au plan local d'urbanisme.
- Les constructions à vocation d'artisanat compatible avec le caractère de la zone (non nuisible, respect du voisinage...) dans une limite de 250 m<sup>2</sup> de SURFACE DE PLANCHER et à condition de n'émettre aucune gêne vis-à-vis de l'habitation, qu'elle soit sonore, olfactive ou visuelle ;

L'aménagement de la zone peut se réaliser en une ou plusieurs opérations indépendantes dès lors qu'elles respectent les orientations d'aménagement et de programmation.

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE 1AU 3 – ACCES ET VOIRIE

#### **I – Accès**

*Il est rappelé que le permis de construire pourra être refusé sur des terrains dont les conditions de desserte et d'accès ne seraient pas conformes à l'article R 111-4 du code de l'urbanisme.*

Tout terrain enclavé est inconstructible, il peut cependant être désenclavé par une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes de Défense de la Forêt Contre l'Incendie, les sentiers touristiques.

Toute opération doit comporter le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès sont limités à un seul par parcelle.



Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

Les accès aux constructions ou installations doivent être aménagés de telle façon que le stationnement des véhicules avant l'entrée dans les propriétés, s'effectue hors de la plate-forme routière.

Pour les nouvelles constructions, la largeur d'un accès de desserte doit être de 3 mètres minimum sauf impossibilité technique. Les accès aux constructions ou installations doivent être aménagés de telle façon que le stationnement des véhicules avant l'entrée dans les propriétés, s'effectue hors de la plate-forme routière. Ainsi, l'ouverture des portails s'effectuera à l'intérieur des propriétés de façon à assurer un dégagement minimum de 5 mètres, sauf impossibilités techniques.

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

## **II – Voirie**

Les constructions et installations devront être desservies par des voies publiques ou privées qui répondent aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie (approche du matériel de lutte contre l'incendie) et de la protection civile. Les dimensions, formes et caractéristiques des voies, doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Dans tout les cas la largeur des voies lors de la réalisation d'opérations nouvelles ne pourra être inférieure à 5.00m en double sens et à 3.50m en sens unique, sauf impossibilité technique (emprise insuffisante entre deux constructions existantes).

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule (notamment à ceux des services publics) de faire demi-tour.

## **ARTICLE 1AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **I – Eau potable**

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable. Ce raccordement peut dans certains cas nécessiter l'installation d'un sur presseur à la charge du pétitionnaire.

### **II – Assainissement**

Les écoulements d'eaux usées et pluviales doivent être aménagés de manière à pouvoir être raccordés sur un réseau séparatif existant ou lors de sa mise en place.

#### Eaux usées

La commune étant dotée d'un dispositif d'assainissement collectif, le raccordement aux réseaux de collecte est obligatoire pour les particuliers rejetant des eaux usées domestiques.

Les constructions qui seraient implantées en contrebas du réseau d'assainissement devront s'y raccorder, même si cela nécessite l'installation d'une pompe de relevage à la charge du pétitionnaire.

Au vu des prescriptions précédemment établies, le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau pourra être subordonné à un pré-traitement. Des installations complémentaires peuvent être exigées et devront être réalisées après accord des services départementaux concernés et du service gestionnaire du réseau.

À défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel autonome conforme au Schéma Directeur d'Assainissement doit être réalisé.

En aucun cas les eaux de vidange des piscines ne pourront être évacuées dans le réseau d'assainissement collectif.

#### Eaux pluviales

Les eaux de ruissellements relatives à toute construction et surface imperméabilisée nouvelle (aire de stationnement...) devront être raccordées au réseau public d'évacuation des eaux pluviales dès lors qu'il existe. Le dimensionnement de ce dernier devra rétablir l'écoulement et la qualité des eaux pluviales tels qu'ils étaient avant leur imperméabilisation.

En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, sans porter préjudice aux fonds voisins. Dans ce cas, les eaux pluviales devront être traitées à la parcelle par l'intermédiaire d'un dispositif individuel.

En aucun cas, le raccordement au réseau public d'eaux usées ne sera admis.

Dans le cas de nouvelles constructions, il est imposé le stockage de 2m<sup>3</sup> d'eau pluviale pour l'arrosage.

### **III – Réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution**

Les réseaux électriques de distribution téléphoniques et de télédistribution ainsi que les branchements doivent être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportion avec l'aménagement prévu.

## **ARTICLE 1AU 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet

## **ARTICLE 1AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions respecteront les principes d'implantations des Orientations d'Aménagement et de Programmation. Elles pourront s'implanter à l'alignement sauf dans les cas suivants où elles seront implantées à une distance minimale de :

- pour la RD 955 : 15 m de l'axe pour toutes les constructions ;
- pour la RD 34 : hors agglomération : 15 m de l'axe pour toutes les constructions ;  
en agglomération : 10 m de l'axe pour toutes les constructions ;

- pour les voies publiques ou privées : 3m minimum si elles ne sont pas construites à l'alignement ;

L'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension de constructions existantes ne respectant pas la règle de recul sont possibles à condition de ne pas diminuer le recul existant.

Lorsqu'un emplacement réservé a pour objet ou pour effet de créer ou de modifier une limite de voie ou de parking public, ces distances minimales s'appliquent par rapport au nouvel axe ainsi créé ou modifié.

Les dispositions du paragraphe précédent peuvent ne pas s'appliquer pour les opérations d'urbanisme nouvelles groupant plusieurs constructions en logements selon un schéma d'organisation, et valant division parcellaire, dès lors qu'il ne s'agit pas de limites ceinturant l'opération. Le règlement interne de l'opération d'urbanisme sera alors applicable.

#### **ARTICLE 1AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Sous réserve des conditions définies ci-après, les constructions nouvelles seront implantées :

- soit sur la limite séparative,
- soit à une distance minimale de 3 mètres de cette limite.

Les dispositions des paragraphes précédents peuvent ne pas s'appliquer pour les opérations d'urbanisme nouvelles groupant plusieurs constructions en logements selon un schéma d'organisation, et valant division parcellaire, dès lors qu'il ne s'agit pas de limites ceinturant l'opération. Le règlement interne de l'opération d'urbanisme sera alors applicable.

#### **ARTICLE 1AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Sans objet.

#### **ARTICLE 1AU 9 – EMPRISE AU SOL**

Sans objet.

#### **ARTICLE 1AU 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions, parties techniques (cheminées, antennes, machineries d'ascenseurs, etc...) exclues, ne devra pas excéder 9 mètres à l'égout du toit.

**ARTICLE 1AU 11 – ASPECT EXTERIEUR**

L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme continue de s'appliquer en plus des prescriptions édictées dans le présent article. Il dispose que « *Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à 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* ».

L'attention des constructeurs est attirée sur le fait que le non-respect de cet article du code de l'urbanisme pourra représenter un motif de refus du permis de construire.

Le constructeur pourra utilement se rapprocher du service territorial de l'architecture et du patrimoine des Alpes-de-Hautes Provence.

Implantation du bâti : L'implantation, la volumétrie et l'aspect architectural devront être conçus de manière à respecter les caractéristiques des villages de La Mure et d'Argens.

Façade : les façades seront préférentiellement enduites dans les teintes anciennement utilisées. Les filets de soulignement sont recommandés. Les encadrements, menuiseries et autres détails architecturaux (treille, garde-corps,...), utiliseront la même palette de couleurs en tons plus soutenus. L'aspect bois est interdit.

Toitures et Matériaux de couverture :

◆ La Mure : tuile canal ou similaire, de tons nuancés vieillis. La pente des toitures sera comprise entre 27 et 35%.

◆ Argens : bardeaux de bois, tuile canal ou similaire, de tons nuancés vieillis, ou bacs aciers de teinte gris lauze, ou bardeaux de mélèzes. En cas de réfection partielle, celle-ci devra être réalisée avec le même type de matériaux que ceux conservés. La pente des toitures sera comprise entre 30 et 90 %.

Dans tous les cas, les toitures seront simples, sans décrochement excessif. Les toitures terrasses et l'architecture d'expression contemporaine sont interdites.

Les panneaux solaires sont autorisés en toiture uniquement.

Clôtures : les clôtures sont facultatives et doivent être traitées le plus discrètement possible. Leur hauteur est limitée à 1 m80. Leur aspect (choix des couleurs, matériaux) devra s'harmoniser avec l'aspect extérieur des habitations avoisinantes et de l'environnement immédiat. Les clôtures en PVC blanc ou bâches plastiques et/ou matériaux tissés et tout système de type similaire sont interdits. Les clôtures se composeront d'un mur bahut de 50cm de hauteur surmonté d'un grillage. Elles pourront être doublées d'une haie végétale.

Dans le cas de grillages, ceux-ci seront noyés dans une structure végétale de plantes grimpantes ou de haies vives privilégiant les essences locales.

Toutefois, l'ensemble des prescriptions mentionnées ci-dessus n'est pas applicable aux bâtiments publics d'intérêt général à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

**ARTICLE 1AU 12 – STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules automobiles doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup> y compris les accès. Toutes les places de parking devront avoir une largeur minimum de 2,5 mètres. Les espaces de manœuvre et parkings extérieurs seront constitués de matériaux drainants limitant l'imperméabilité des sols.

Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il ne peut pas être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

Pour les opérations de réhabilitation peu importe la destination, y compris les changements d'affectation avec création de surface de plancher, il est exigé la création d'une place de stationnement supplémentaire par tranche de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher créée en plus.

Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, il est exigé une place de stationnement par tranche de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum d'une place par logement.

Pour les commerces, bureaux et artisanat, il est exigé une place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Cette règle s'applique également aux surfaces commerciales créées dans le cadre d'une opération de réhabilitation d'un bâtiment existant.

Pour les hébergements hôteliers, il est exigé deux places de stationnement pour trois chambres.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain séparé du premier, par un parcours inférieur à 300m, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

Chaque place de stationnement doit être accessible individuellement à partir d'une circulation commune (parking en enfilade non autorisé).

**ARTICLE 1AU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACE BOISES CLASSES**

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, seront à dominante végétale. Ils seront traités dans l'esprit d'espaces naturels en réalisant les plantations dont les emplacements sont indiqués sous forme de lignes et de ponctuations.

Les aires de stationnement doivent être plantées dès lors qu'elles comprennent plus de 4 emplacements.

Installations, travaux divers et citernes non enterrées : des rideaux de végétation doivent être plantés, afin de masquer les installations.

Un plan des dispositions projetées permettant d'apprécier l'insertion du projet dans son environnement, son impact visuel (y compris sur la silhouette villageoise) ainsi que le traitement des accès et des abords devra être joint à la demande d'autorisation d'occupation des sols. Il devra faire apparaître la situation à l'achèvement des travaux et la situation à long terme.

Les espaces minéraux :

Ceux-ci correspondent principalement aux cheminements piétons, aux accès au garage ou les aires de stationnement mais aussi aux terrasses. Ils devront être choisis en harmonie avec les matériaux retenus pour les bâtiments et avec le traitement du paysage végétal. Les matériaux drainant seront privilégiés.

### SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.) ET AUTRES DENSITES

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,5 dans tous les secteurs et pour toutes les constructions sauf pour les constructions et installations nécessaires aux services publics pour lesquelles il n'est pas réglementé.

## CHAPITRE 2 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2AU

**CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE** : C'est une zone d'urbanisation future non équipée, destinée à être ouverte à l'urbanisation.

Elle comprend plusieurs secteurs :

- 2AU, destinée à l'habitat, d'extension proche du village de La Mure,
- 2AUe, destinée aux services, aux activités économiques (activités artisanales et industrielles) ainsi qu'aux équipements collectifs.

Leur ouverture est subordonnée à une modification du PLU afin de définir les conditions d'équipements nécessaires à son urbanisation.

### SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE 2AU 1 – TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL INTERDITS

Sans objet

#### ARTICLE 2AU 2 – TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL ADMIS SOUS CONDITIONS

Sans objet

### SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE 2AU 3 – ACCES ET VOIRIE

Sans objet

#### ARTICLE 2AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sans objet

**ARTICLE 2AU 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet

**ARTICLE 2AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent s'implanter au moins à 5 mètres en retrait de l'alignement.

**ARTICLE 2AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent s'implanter au moins à 3 mètres des limites séparatives.

**ARTICLE 2AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Sans objet

**ARTICLE 2AU 9 – EMPRISE AU SOL**

Sans objet

**ARTICLE 2AU 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet

**ARTICLE 2AU 11 – ASPECT EXTERIEUR**

Sans objet

**ARTICLE 2AU 12 – STATIONNEMENT**

Sans objet

**ARTICLE 2AU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACE BOISES CLASSES**

Sans objet



### SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE 2AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.) ET AUTRES DENSITES

Sans objet



## **TITRE 4**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**



## CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

**CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE** : La zone A est une zone agricole à forts enjeux agronomique, biologique ou économique à protéger. Cette zone est totalement inconstructible. Elle est réservée aux utilisations à usage agricole (pastoralisme, prés de fauche, labour, cultures...) ainsi qu'aux équipements publics.

### SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE A 1 – TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL INTERDITS

Tout est interdit sauf ce qui est admis sous conditions dans l'article A2

#### ARTICLE A 2 – TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL ADMIS SOUS CONDITIONS

Pourront être autorisées, sous réserves qu'elles ne portent par atteinte au potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles :

- L'édification d'ouvrages, de constructions et d'outillages techniques nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation de services publics ou intérêt collectif, peut-être autorisée, même si les installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée. Toutes justifications techniques doivent alors être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation ;

### SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE A 3 – ACCES ET VOIRIE

Sans objet

#### ARTICLE A 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sans objet

**ARTICLE A 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet

**ARTICLE A 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être édifiées en recul de l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile. Ce recul ne peut être inférieur à 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies de desserte, excepté pour les équipements et installations liées à ces infrastructures. Les constructions doivent s'implanter à une distance de 15 mètres au moins de l'axe des routes départementales.

**ARTICLE A 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions peuvent être implantées :

- soit en limite ;
- soit en retrait des limites séparatives. En cas de retrait, celui-ci sera au moins égal à 5 mètres.

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

Sans objet

**ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL**

Sans objet

**ARTICLE A 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet

**ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR**

Sans objet.

**ARTICLE A 12 – STATIONNEMENT**

Sans objet

**ARTICLE A 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACE BOISES CLASSES**

Sans objet

**SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.) ET AUTRES DENSITES**

Sans objet

## CHAPITRE 2 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ac

**CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE** : La zone Ac est une zone agricole à protéger en raison du potentiel écologique, agronomique et économique des terres agricoles.

La zone Ac est réservée aux utilisations et constructions nécessaires à l'usage agricole ainsi qu'aux équipements publics.

### SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE Ac 1 – TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL INTERDITS

Sont interdits sur l'ensemble de la zone Ac :

- Les constructions à usage d'habitation,
- Les constructions à usage de commerces,
- Les constructions à usage de bureaux,
- Les constructions à usage d'artisanat ;
- Les hébergements hôteliers ;
- Les constructions destinées à l'industrie ;
- Les constructions à destination forestière ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement ;
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux inorganisés, de combustibles solides ou liquides et de déchets ainsi que de véhicules hors services ;
- Les caravanes et leurs conteneurs ;
- L'ouverture ou l'exploitation de carrière ou gravière ;
- Les aménagements de camping ou caravanage ;

#### ARTICLE Ac 2 – TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL ADMIS SOUS CONDITIONS

Pourront être autorisées, sous réserves qu'elles ne portent pas atteinte au potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles :

- Les constructions (bâtiments d'exploitation) ou installations nécessaires à l'exploitation agricole ;



- Les bâtiments techniques (entrepôts...) ou ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation agricoles ;
- Les constructions à usage d'habitation, dans une limite de un logement par exploitant d'une superficie maximale de 200m<sup>2</sup> SURFACE DE PLANCHER, à condition d'être strictement nécessaires à l'exploitation agricole et que la nature des activités, le type de production et le fonctionnement de l'exploitation nécessitent une proximité immédiate. Les nouvelles constructions devront être construites à proximité immédiate d'un bâtiment existant, sauf impossibilités liées à des contraintes de fonctionnement de l'exploitation ou topographiques qui devront être dûment justifiées et former un ensemble cohérent avec ces bâtiments ;
- L'extension de constructions existantes nécessaires à l'exploitation agricole :
  - L'extension pour une habitation est autorisée à condition qu'elle n'ait pas pour effet, à elle seule ou par répétition, d'accroître de plus de 30% de SURFACE DE PLANCHER à la date d'approbation et dans une limite de 200 m<sup>2</sup> de SURFACE DE PLANCHER totale.
  - L'extension de bâtiments d'exploitation est limitée aux seuls besoins de l'exploitation agricole et d'une dimension proportionnée à l'activité agricole ;
- Les annexes à l'habitation de l'exploitation agricole ne pourront se réaliser qu'en extension accolée au bâtiment existant, sinon d'être implantées à proximité immédiate des bâtiments du siège de l'exploitation sur justification.
- La construction et l'extension des constructions destinées à la diversification de l'exploitation agricole et liées à l'activité agricole (servant de façon dominante à l'exploitation agricole ou ayant un lien étroit avec les produits issus de l'exploitation)
- Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à l'exclusion des établissements recevant du public.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, conformément à l'article L.111-3 du Code de l'Urbanisme.
- La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs sans changement de destination lorsque l'intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien, sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment et de la présence des équipements publics, conformément à l'article L.111-3 du Code de l'Urbanisme.

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE Ac 3 – ACCES ET VOIRIE

#### **I – Accès**

*Il est rappelé que le permis de construire pourra être refusé sur des terrains dont les conditions de desserte et d'accès ne seraient pas conformes à l'article R 111-4 du code de l'urbanisme.*

*Il est précisé que les équipements de voirie qui pourraient être nécessaires pour l'implantation de nouvelles constructions ou installations seront à la charge du constructeur.*

Tout terrain enclavé est inconstructible, il peut cependant être désenclavé par une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes de Défense de la Forêt Contre l'Incendie, les sentiers touristiques.

## **II – Voirie**

Les constructions et installations devront être desservies par des voies publiques ou privées qui répondent aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie (approche du matériel de lutte contre l'incendie) et de la protection civile. Les dimensions, formes et caractéristiques des voies, doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Elles doivent dans tous les cas permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule (notamment à ceux des services publics) de faire demi-tour.

## **ARTICLE Ac 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **I – Eau potable**

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable lorsqu'il existe. Ce raccordement peut dans certains cas nécessiter l'installation d'un surpresseur à la charge du pétitionnaire.

### **II – Assainissement**

Les écoulements d'eaux usées et pluviales doivent être aménagés de manière à pouvoir être raccordés sur un réseau séparatif existant ou lors de sa mise en place.

#### Eaux usées

La commune étant dotée d'un dispositif d'assainissement collectif, le raccordement aux réseaux de collecte est obligatoire pour les particuliers rejetant des eaux usées domestiques.

Les constructions qui seraient implantées en contrebas du réseau d'assainissement devront s'y raccorder, même si cela nécessite l'installation d'une pompe de relevage à la charge du pétitionnaire.

Au vu des prescriptions précédemment établies, le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau pourra être subordonné à un pré-traitement. Des installations complémentaires peuvent être exigées et devront être réalisées après accord des services départementaux concernés et du service gestionnaire du réseau.

À défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel autonome conforme au Schéma Directeur d'Assainissement doit être réalisé.

### Eaux pluviales

Les eaux de ruissellements relatives à toute construction et surface imperméabilisée nouvelle (aire de stationnement...) devront être raccordées au réseau public d'évacuation des eaux pluviales dès lors qu'il existe. Le dimensionnement de ce dernier devra rétablir l'écoulement et la qualité des eaux pluviales tels qu'ils étaient avant leur imperméabilisation.

En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, sans porter préjudice aux fonds voisins. Dans ce cas, les eaux pluviales devront être traitées à la parcelle par l'intermédiaire d'un dispositif individuel.

En aucun cas, le raccordement au réseau public d'eaux usées ne sera admis.

### **III – Réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution**

Les réseaux électriques de distribution téléphoniques et de télédistribution ainsi que les branchements doivent être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportion avec l'aménagement prévu.

#### **ARTICLE Ac 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet.

#### **ARTICLE Ac 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions seront implantées à une distance minimale de 15 m de l'axe de la RD955.

Pour les autres voies publiques ou privées, il est exigé un retrait de 3m par rapport à l'alignement.

L'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension de constructions existantes ne respectant pas la règle de recul sont possibles à condition de ne pas diminuer le recul existant.

Lorsqu'un emplacement réservé a pour objet ou pour effet de créer ou de modifier une limite de voie ou de parking public, ces distances minimales s'appliquent par rapport au nouvel axe ainsi créé ou modifié.

#### **ARTICLE Ac 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Sous réserve des conditions définies ci-après, les constructions nouvelles seront implantées :

- à 5m des limites séparatives
- à 100m des zones U et AU dans le cas de bâtiments d'élevages.

La construction sur limite séparative n'est autorisée que sur un côté de la limite de propriété.

Lorsqu'une construction a été préalablement implantée sur la propriété limitrophe en retrait de cette limite, la construction sur limite séparative n'est pas autorisée. Elle est autorisée seulement si la propriété limitrophe est elle-même déjà construite sur la limite séparative, ou bien si elle n'est pas encore construite.

Dans le cas où la limite séparative est constituée par un ravin ou le haut d'un talus, les constructions devront être implantées à une distance comptée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la berge du ravin ou du sommet du talus, au moins égale à 5 mètres.

#### **ARTICLE Ac 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Sans objet.

#### **ARTICLE Ac 9 – EMPRISE AU SOL**

Sans objet.

#### **ARTICLE Ac 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions, parties techniques (cheminées, antennes, grues, etc...) exclues, ne pourra excéder 10 mètres à l'égout du toit.

Toutefois, l'ensemble des prescriptions mentionnées ci-dessus n'est pas applicable aux ouvrages techniques d'intérêt public ponctuels, ne créant pas de surface de plancher hors oeuvre brute (poteaux, pylônes, etc...), à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et des paysages.

#### **ARTICLE Ac 11 – ASPECT EXTERIEUR**

L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme continue de s'appliquer en plus des prescriptions édictées dans le présent article. Il dispose que « *Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à 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* ».

Implantation du bâti: les constructions doivent s'intégrer à la topographie des terrains naturels en limitant les terrassements au strict nécessaire. Le profil du terrain naturel sera rétabli autour des bâtiments après travaux à moins qu'un remodelage du terrain soit autorisé par le permis de construire sur la base d'une demande explicitement formulée. L'établissement d'une plate-forme horizontale artificielle créée par accumulation de terre sous forme d'une butte limitée par des talus de profil géométrique régulier est interdit.

Ouvertures : les constructions implantées en contrebas de talus à forte pente en aval des voies ne doivent en aucun cas posséder d'ouvertures à moins de 2 mètres de hauteur par rapport au terrain naturel, ceci pour éviter que les opérations de déneigement ne provoquent des dégâts.

Façades : Elles doivent être en harmonie d'aspect et de matériaux avec les constructions voisines et l'environnement naturel, paysager ou patrimonial environnant.

Clôtures : les clôtures sont facultatives et doivent être traitées le plus discrètement possible. Leur hauteur est limitée à 1.80m. Leur aspect (choix des couleurs, matériaux) devra s'harmoniser avec l'aspect extérieur des habitations avoisinantes et de l'environnement immédiat. Seuls les grillages, éventuellement posés sur un mur bahut de 50 cm de hauteur maximum enduit ou en moellons de pierres, et doublé d'une structure végétale de plantes grimpantes ou de haies vives privilégiant les essences locales, sont autorisés.

Toitures : La toiture se composera de tuiles canal ou similaire, de tons nuancés vieillis ou de bacs aciers dans des teintes similaires. La pente des toitures sera comprise entre 27 et 35%.

Dans tous les cas, les toitures seront simples, sans décrochement excessif.

Les panneaux solaires sont autorisés en toiture uniquement.

#### **ARTICLE Ac 12 – STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules automobiles doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup> y compris les accès. Toutes les places de parking devront avoir une largeur minimum de 2,5 mètres. Les espaces de manœuvre et parkings extérieurs seront constitués de matériaux drainants limitant l'imperméabilité des sols.

Pour les opérations de réhabilitation peu importe la destination, y compris les changements d'affectation avec création de SURFACE DE PLANCHER, il est exigé la création d'une place de stationnement supplémentaire par tranche de 50m<sup>2</sup> de SURFACE DE PLANCHER créée.

Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, il est exigé une place de stationnement pour 50m<sup>2</sup> de SURFACE DE PLANCHER avec un minimum d'une place par logement.

Pour les constructions nouvelles il est exigé 5 places de stationnement par exploitation.

#### **ARTICLE Ac 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACE BOISES CLASSES**

Les plantations et coupures végétales doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les surfaces libres de toute occupation du sol seront traitées en espaces verts plantés et non imperméabilisés.

### SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE A<sub>c</sub> 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.) ET AUTRES DENSITES

Sans objet.

## CHAPITRE 4 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ah

**CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE** : Il s'agit d'une zone réservée aux habitations isolées. Il est autorisé une extension limitée des habitations existantes.

Elle comprend un sous zonage Aht lié spécifiquement aux bâtiments de la Pièce considéré comme un bâtiment remarquable avec possibilité de changement de destination à vocation d'hébergement. Ce sous-zonage est réservé aux hébergements hôteliers, touristiques, sanitaires ou sociaux ainsi qu'aux équipements sportifs ou de loisirs annexes compatibles avec les usages et infrastructures existants.

### SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE Ah 1 – TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL INTERDITS

Tout est interdit sauf ce qui est autorisé dans l'article Ah 2.

#### ARTICLE Ah 2 – TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL ADMIS SOUS CONDITIONS

**En zone Ah**, sont admis sous conditions :

- La reconstruction des habitations existantes à l'identique avant l'opposabilité du PLU et ayant fait l'objet d'un sinistre.
- L'extension des habitations de moins de 160 m<sup>2</sup> de surface de plancher est autorisée dans la limite de 160 m<sup>2</sup> de surface de plancher cumulée. Cette extension n'est autorisée que dans le volume existant du bâtiment ou accolée à celui-ci.
- La création d'annexes non habitables, dans le volume du bâtiment ou accolées, est autorisée dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher cumulée (constructions principales et annexes comprenant les surfaces initiales et les extensions).

Toutefois ces occupations et utilisations du sol ne sont admises que si elles respectent le caractère de la zone.

**En zone Aht**, sont admis à condition qu'ils tiennent compte des caractéristiques propres à l'espace dans lequel ils se situent ainsi que de la préservation du paysage, de la qualité des sites et milieux naturels :

L'adaptation, le changement de destination, la réfection et l'aménagement de la totalité des volumes bâtis existants, avec possibilité d'extension limitée à 40% maximum de la surface de plancher ainsi que la réalisation des équipements sportifs ou de loisirs annexes liés.

Ces réalisations doivent permettre la diversification d'activités basées sur un site et un bâti exceptionnel, notamment l'installation d'une activité d'hébergement dans les domaines touristique,

sanitaire ou social, à condition que l'opération respecte le paysage et les caractéristiques propres à l'espace dans lequel ils se situent et qu'elle soit compatible avec les infrastructures existantes.

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE Ah 3 – ACCES ET VOIRIE

#### **I – Accès**

*Il est rappelé que le permis de construire pourra être refusé sur des terrains dont les conditions de desserte et d'accès ne seraient pas conformes à l'article R 111-4 du code de l'urbanisme.*

*Il est précisé que les équipements de voirie qui pourraient être nécessaires pour l'implantation de nouvelles constructions ou installations seront à la charge du constructeur.*

Tout terrain enclavé est inconstructible, il peut cependant être désenclavé par une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes de Défense de la Forêt Contre l'Incendie, les sentiers touristiques.

#### **II – Voirie**

Les constructions et installations devront être desservies par des voies publiques ou privées qui répondent aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie (approche du matériel de lutte contre l'incendie) et de la protection civile. Les dimensions, formes et caractéristiques des voies, doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Elles doivent dans tous les cas permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule (notamment à ceux des services publics) de faire demi-tour.

### ARTICLE Ah 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### **I – Eau potable**

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable lorsqu'il existe. Ce raccordement peut dans certains cas nécessiter l'installation d'un sur presseur à la charge du pétitionnaire.

#### **II – Assainissement**

Les écoulements d'eaux usées et pluviales doivent être aménagés de manière à pouvoir être raccordés sur un réseau séparatif existant ou lors de sa mise en place.



### Eaux usées

La commune étant dotée d'un dispositif d'assainissement collectif, le raccordement aux réseaux de collecte est obligatoire pour les particuliers rejetant des eaux usées domestiques.

Les constructions qui seraient implantées en contrebas du réseau d'assainissement devront s'y raccorder, même si cela nécessite l'installation d'une pompe de relevage à la charge du pétitionnaire.

Au vu des prescriptions précédemment établies, le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau pourra être subordonné à un pré-traitement. Des installations complémentaires peuvent être exigées et devront être réalisées après accord des services départementaux concernés et du service gestionnaire du réseau.

À défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel autonome conforme au Schéma Directeur d'Assainissement doit être réalisé.

### Eaux pluviales

Les eaux de ruissellements relatives à toute construction et surface imperméabilisée nouvelle (aire de stationnement...) devront être raccordées au réseau public d'évacuation des eaux pluviales dès lors qu'il existe. Le dimensionnement de ce dernier devra rétablir l'écoulement et la qualité des eaux pluviales tels qu'ils étaient avant leur imperméabilisation.

En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, sans porter préjudice aux fonds voisins. Dans ce cas, les eaux pluviales devront être traitées à la parcelle par l'intermédiaire d'un dispositif individuel.

En aucun cas, le raccordement au réseau public d'eaux usées ne sera admis.

## **III – Réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution**

Les réseaux électriques de distribution téléphoniques et de télédistribution ainsi que les branchements doivent être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportion avec l'aménagement prévu.

## **ARTICLE Ah 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet

## **ARTICLE Ah 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions seront implantées à une distance minimale de 15 m de l'axe de la RD955.

Pour les autres voies publiques ou privées, il est exigé un retrait de 3m par rapport à l'alignement, sauf si les constructions existantes sont implantées différemment auquel cas l'extension s'alignera sur la façade existante (décrochement de façade interdit).

Lorsqu'un emplacement réservé a pour objet ou pour effet de créer ou de modifier une limite de voie ou de parking public, ces distances minimales s'appliquent par rapport au nouvel axe ainsi créé ou modifié.

#### **ARTICLE Ah 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives d'au moins 3 mètres

Dans le cas où la limite séparative est constituée par un ravin ou le haut d'un talus, les constructions devront être implantées à une distance comptée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la berge du ravin ou du sommet du talus, au moins égale à 5 mètres.

#### **ARTICLE Ah 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Sans objet.

#### **ARTICLE Ah 9 – EMPRISE AU SOL**

Sans objet.

#### **ARTICLE Ah 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions, parties techniques (cheminées, antennes, grues, etc...) exclues, ne pourra excéder 10 mètres à l'égout du toit.

Toutefois, l'ensemble des prescriptions mentionnées ci-dessus n'est pas applicable aux ouvrages techniques d'intérêt public ponctuels, ne créant pas de surface de plancher hors oeuvre brute (poteaux, pylônes, etc...), à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et des paysages.

#### **ARTICLE Ah 11 – ASPECT EXTERIEUR**

L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme continue de s'appliquer en plus des prescriptions édictées dans le présent article. Il dispose que *« Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à 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 »*.

L'attention des constructeurs est attirée sur le fait que le non-respect de cet article du code de l'urbanisme pourra représenter un motif de refus du permis de construire.

Est consultable dans les services de l'Équipement, un cahier de recommandations architecturales : « Construire et Restaurer dans les Alpes de Haute Provence ».

L'aspect général des constructions devra s'harmoniser, par les volumes et les proportions, par la composition générale des façades, par les matériaux et les couleurs, avec la typologie architecturale dominante du secteur.

Implantation du bâti : les constructions doivent s'intégrer à la topographie des terrains naturels en limitant les terrassements au strict nécessaire. Le profil du terrain naturel sera rétabli autour des bâtiments après travaux à moins qu'un remodelage du terrain soit autorisé par le permis de construire sur la base d'une demande explicitement formulée. L'établissement d'une plate-forme horizontale artificielle créée par accumulation de terre sous forme d'une butte limitée par des talus de profil géométrique régulier est interdit.

Architecture : L'architecture et les volumes des constructions doivent rester simples ; elles devront s'intégrer harmonieusement avec l'environnement paysager, naturel ou patrimonial environnant et devront être compatibles avec la typologie des bâtisses isolées.

Rapport vide/plein : Dans le cas général, les parties pleines des façades doivent dominer les vides. Toutefois, des baies vitrées peuvent être autorisées dans le cas de projet architectural particulièrement étudié et sous réserve d'une bonne adaptation de la construction à l'environnement immédiat.

Toitures : La pente des toitures, la hauteur des constructions, la direction des faitages doivent être déterminée en tenant compte des éléments correspondant aux bâtiments voisins et à l'aspect de la silhouette urbaine générale dans son paysage.

Façade : les façades seront préférentiellement en badigeon dans les teintes anciennement utilisées. Les filets de soulignement sont recommandés. Les encadrements, menuiseries et autres détails architecturaux (treille, garde-corps,...), utiliseront la même palette de couleurs en tons plus soutenus. L'aspect bois est interdit.

Clôtures : les clôtures sont facultatives et doivent être traités le plus discrètement possible. Leur hauteur est limitée à 2m. Leur aspect (choix des couleurs, matériaux) devra s'harmoniser avec l'aspect extérieur des habitations avoisinantes et de l'environnement immédiat. Seuls les grillages, éventuellement posés sur un mur bahut de 50 cm de hauteur maximum enduit ou en moellons de pierres, et doublé d'une structure végétale de plantes grimpantes ou de haies vives privilégiant les essences locales, sont autorisés.

## ARTICLE Ah 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup> y compris les accès. Toutes les places de parking devront avoir une largeur minimum de 2,5 mètres. Les espaces de manœuvre et parkings extérieurs seront constitués de matériaux drainants limitant l'imperméabilité des sols.

Pour les opérations de réhabilitation peu importe la destination, y compris les changements d'affectation avec création de SURFACE DE PLANCHER, il est exigé la création d'une place de stationnement supplémentaire.

#### **ARTICLE Ah 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACE BOISES CLASSES**

Les plantations et coupures végétales doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les surfaces libres de toute occupation du sol seront traitées en espaces verts plantés et non imperméabilisés.

### **SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE Ah 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.) ET AUTRES DENSITES**

Sans objet.

## **TITRE 5**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**



## CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N

### CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE :

C'est une zone naturelle et forestière non équipée à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

Elle comprend une sous zone Ne située à Argens. Il s'agit d'une zone de protection totale en raison de la biodiversité présente et de la valeur écologique du site.

### SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE N 1 – TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL INTERDITS

Sont interdits sur l'ensemble de la zone N :

- Les constructions à usage d'habitation,
- Les constructions à usage de commerces,
- Les constructions à usage de bureaux,
- Les constructions à usage d'artisanat ;
- Les établissements hôteliers ;
- Les constructions destinées à l'industrie ;
- Les constructions à destination agricole sauf celles autorisées sous conditions dans l'article 2 ;
- Les entrepôts (hangars et containers) ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement ;
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux inorganisés, de combustibles solides ou liquides et de déchets ainsi que de véhicules hors services ;
- Les caravanes et leurs conteneurs ;
- L'ouverture ou l'exploitation de carrière ou gravière ;
- Les aménagements de camping ou caravanage ;

**En zone Ne**, tout est interdit.

**ARTICLE N 2 – TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL ADMIS SOUS CONDITIONS**

**En zone N uniquement**, sont admis sous conditions :

- Le développement des bâtiments pastoraux et forestiers ;
- L'édification d'ouvrages, constructions et outillages techniques nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation de services publics, peut-être autorisée, même si les installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée. Toutes justifications techniques doivent alors être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation ;
- Les exploitations forestières nécessaires à l'activité forestière ;
- Les constructions et équipements de services publics d'intérêt collectif ;

**En zone Ne**, aucune occupation et utilisations du sol ne sont admises.

**SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE N 3 – ACCES ET VOIRIE**

Sans objet

**ARTICLE N 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX****I – Eau potable**

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable lorsqu'il existe. Ce raccordement peut dans certains cas nécessiter l'installation d'un sur presseur à la charge du pétitionnaire.

**II – Assainissement**

Les écoulements d'eaux usées et pluviales doivent être aménagés de manière à pouvoir être raccordés sur un réseau séparatif existant ou lors de sa mise en place.

**Eaux usées**

La commune étant dotée d'un dispositif d'assainissement collectif, le raccordement aux réseaux de collecte est obligatoire pour les particuliers rejetant des eaux usées domestiques.

Les constructions qui seraient implantées en contrebas du réseau d'assainissement devront s'y raccorder, même si cela nécessite l'installation d'une pompe de relevage à la charge du pétitionnaire.



Au vu des prescriptions précédemment établies, le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau pourra être subordonné à un pré-traitement. Des installations complémentaires peuvent être exigées et devront être réalisées après accord des services départementaux concernés et du service gestionnaire du réseau.

À défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel autonome conforme au Schéma Directeur d'Assainissement doit être réalisé.

#### Eaux pluviales

Les eaux de ruissellements relatives à toute construction et surface imperméabilisée nouvelle (aire de stationnement...) devront être raccordées au réseau public d'évacuation des eaux pluviales dès lors qu'il existe. Le dimensionnement de ce dernier devra rétablir l'écoulement et la qualité des eaux pluviales tels qu'ils étaient avant leur imperméabilisation.

En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, sans porter préjudice aux fonds voisins. Dans ce cas, les eaux pluviales devront être traitées à la parcelle par l'intermédiaire d'un dispositif individuel.

En aucun cas, le raccordement au réseau public d'eaux usées ne sera admis.

### **III – Réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution**

Les réseaux électriques de distribution téléphoniques et de télédistribution ainsi que les branchements doivent être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportion avec l'aménagement prévu.

## **ARTICLE N 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet

## **ARTICLE N 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions seront implantées à une distance minimale de 15 m de l'axe de la RD955.

Pour les autres voies publiques ou privées, il est exigé un retrait de 3m par rapport à l'alignement.

L'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension de constructions existantes ne respectant pas la règle de recul sont possibles à condition de ne pas diminuer le recul existant.

Lorsqu'un emplacement réservé a pour objet ou pour effet de créer ou de modifier une limite de voie ou de parking public, ces distances minimales s'appliquent par rapport au nouvel axe ainsi créé ou modifié.

## **ARTICLE N 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives d'au moins 3 mètres

Dans le cas où la limite séparative est constituée par un ravin ou le haut d'un talus, les constructions devront être implantées à une distance comptée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la berge du ravin ou du sommet du talus, au moins égale à 5 mètres.

#### **ARTICLE N 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Sans objet

#### **ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL**

Sans objet

#### **ARTICLE N 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions, parties techniques (cheminées, antennes, grues, etc...) exclues, ne pourra excéder 7 mètres à l'égout du toit.

Toutefois, l'ensemble des prescriptions mentionnées ci-dessus n'est pas applicable aux ouvrages techniques d'intérêt public ponctuels, ne créant pas de surface de plancher (poteaux, pylônes, etc...), à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et des paysages.

#### **ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR**

L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme continue de s'appliquer en plus des prescriptions édictées dans le présent article. Il dispose que « *Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à 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* ».

Implantation du bâti : les constructions doivent s'intégrer à la topographie des terrains naturels en limitant les terrassements au strict nécessaire. Le profil du terrain naturel sera rétabli autour des bâtiments après travaux à moins qu'un remodelage du terrain soit autorisé par le permis de construire sur la base d'une demande explicitement formulée. L'établissement d'une plate-forme horizontale artificielle créée par accumulation de terre sous forme d'une butte limitée par des talus de profil géométrique régulier est interdit.

Ouvertures : les constructions implantées en contrebas de talus à forte pente en aval des voies ne doivent en aucun cas posséder d'ouvertures à moins de 2 mètres de hauteur par rapport au terrain naturel, ceci pour éviter que les opérations de déneigement ne provoquent des dégâts.

Façades : Elles doivent être en harmonie d'aspect et de matériaux avec les constructions voisines et l'environnement naturel, paysager ou patrimonial environnant.

Clôtures : les clôtures sont facultatives et doivent être traitées le plus discrètement possible. Leur hauteur est limitée à 1.80m. Leur aspect (choix des couleurs, matériaux) devra s'harmoniser avec l'aspect extérieur des habitations avoisinantes et de l'environnement immédiat. Seuls les grillages, éventuellement posés sur un mur bahut de 50 cm de hauteur maximum enduit ou en moellons de pierres, et doublé d'une structure végétale de plantes grimpantes ou de haies vives privilégiant les essences locales, sont autorisés.

Toitures : La toiture se composera de tuiles canal ou similaire, de tons nuancés vieillis ou de bacs aciers dans des teintes similaires. La pente des toitures sera comprise entre 27 et 35%.

Dans tous les cas, les toitures seront simples, sans décrochement excessif.

Les panneaux solaires sont autorisés en toiture uniquement.

#### **ARTICLE N 12 – STATIONNEMENT**

Sans objet

#### **ARTICLE N 13 – ESPACES LIBES ET PLANTATIONS – ESPACE BOISES CLASSES**

Sans objet

### **SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.) ET AUTRES DENSITES**

Sans objet.

## CHAPITRE 2 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Nh

**CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE** : Il s'agit d'une zone réservée aux habitations isolées. Il est autorisé une extension limitée des habitations existantes.

### SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE Nh 1 – TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL INTERDITS

Tout est interdit sauf ce qui est autorisé dans l'article Ah 2.

#### ARTICLE Nh 2 – TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL ADMIS SOUS CONDITIONS

En zone Nh, sont admis sous conditions :

- La reconstruction des habitations existantes à l'identique avant l'opposabilité du PLU et ayant fait l'objet d'un sinistre.
- L'extension des habitations de moins de 160 m<sup>2</sup> de surface de plancher est autorisée dans la limite de 160 m<sup>2</sup> de surface de plancher cumulée. Cette extension n'est autorisée que dans le volume existant du bâtiment ou accolée à celui-ci.
- La création d'annexes non habitables, dans le volume du bâtiment ou accolées, est autorisée dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher cumulée (constructions principales et annexes comprenant les surfaces initiales et les extensions).

Toutefois ces occupations et utilisations du sol ne sont admises que si elles respectent le caractère de la zone.

### SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE Nh 3 – ACCES ET VOIRIE

##### I – Accès

*Il est rappelé que le permis de construire pourra être refusé sur des terrains dont les conditions de desserte et d'accès ne seraient pas conformes à l'article R 111-4 du code de l'urbanisme.*

*Il est précisé que les équipements de voirie qui pourraient être nécessaires pour l'implantation de nouvelles constructions ou installations seront à la charge du constructeur.*

Tout terrain enclavé est inconstructible, il peut cependant être désenclavé par une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes de Défense de la Forêt Contre l'Incendie, les sentiers touristiques.

## **II – Voirie**

Les constructions et installations devront être desservies par des voies publiques ou privées qui répondent aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie (approche du matériel de lutte contre l'incendie) et de la protection civile. Les dimensions, formes et caractéristiques des voies, doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Elles doivent dans tous les cas permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule (notamment à ceux des services publics) de faire demi-tour.

## **ARTICLE N° 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **I – Eau potable**

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable lorsqu'il existe. Ce raccordement peut dans certains cas nécessiter l'installation d'un surpresseur à la charge du pétitionnaire.

### **II – Assainissement**

Les écoulements d'eaux usées et pluviales doivent être aménagés de manière à pouvoir être raccordés sur un réseau séparatif existant ou lors de sa mise en place.

#### Eaux usées

La commune étant dotée d'un dispositif d'assainissement collectif, le raccordement aux réseaux de collecte est obligatoire pour les particuliers rejetant des eaux usées domestiques.

Les constructions qui seraient implantées en contrebas du réseau d'assainissement devront s'y raccorder, même si cela nécessite l'installation d'une pompe de relevage à la charge du pétitionnaire.

Au vu des prescriptions précédemment établies, le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau pourra être subordonné à un pré-traitement. Des installations complémentaires peuvent être exigées et devront être réalisées après accord des services départementaux concernés et du service gestionnaire du réseau.

À défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel autonome conforme au Schéma Directeur d'Assainissement doit être réalisé.

#### Eaux pluviales

Les eaux de ruissellements relatives à toute construction et surface imperméabilisée nouvelle (aire de stationnement...) devront être raccordées au réseau public d'évacuation des eaux pluviales dès lors

qu'il existe. Le dimensionnement de ce dernier devra rétablir l'écoulement et la qualité des eaux pluviales tels qu'ils étaient avant leur imperméabilisation.

En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, sans porter préjudice aux fonds voisins. Dans ce cas, les eaux pluviales devront être traitées à la parcelle par l'intermédiaire d'un dispositif individuel.

En aucun cas, le raccordement au réseau public d'eaux usées ne sera admis.

### **III – Réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution**

Les réseaux électriques de distribution téléphoniques et de télédistribution ainsi que les branchements doivent être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportion avec l'aménagement prévu.

#### **ARTICLE Nh 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet

#### **ARTICLE Nh 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions seront implantées à une distance minimale de 15 m de l'axe de la RD955.

Pour les autres voies publiques ou privées, il est exigé un retrait de 3m par rapport à l'alignement, sauf si les constructions existantes sont implantées différemment auquel cas l'extension s'alignera sur la façade existante (décrochement de façade interdit).

Lorsqu'un emplacement réservé a pour objet ou pour effet de créer ou de modifier une limite de voie ou de parking public, ces distances minimales s'appliquent par rapport au nouvel axe ainsi créé ou modifié.

#### **ARTICLE Nh 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives d'au moins 3 mètres

Dans le cas où la limite séparative est constituée par un ravin ou le haut d'un talus, les constructions devront être implantées à une distance comptée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la berge du ravin ou du sommet du talus, au moins égale à 5 mètres.

#### **ARTICLE Nh 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Sans objet.

**ARTICLE N° 9 – EMPRISE AU SOL**

Sans objet.

**ARTICLE N° 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions, parties techniques (cheminées, antennes, grues, etc...) exclues, ne pourra excéder la hauteur existante et dans tout les cas elle devra être inférieure à 10 mètres à l'égout du toit.

Toutefois, l'ensemble des prescriptions mentionnées ci-dessus n'est pas applicable aux ouvrages techniques d'intérêt public ponctuels, ne créant pas de surface de plancher hors oeuvre brute (poteaux, pylônes, etc.), à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et des paysages.

**ARTICLE N° 11 – ASPECT EXTERIEUR**

L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme continue de s'appliquer en plus des prescriptions édictées dans le présent article. Il dispose que « *Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à 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* ».

L'attention des constructeurs est attirée sur le fait que le non-respect de cet article du code de l'urbanisme pourra représenter un motif de refus du permis de construire.

Est consultable dans les services de l'Equipement, un cahier de recommandations architecturales : « Construire et Restaurer dans les Alpes de Haute Provence ».

L'aspect général des constructions devra s'harmoniser, par les volumes et les proportions, par la composition générale des façades, par les matériaux et les couleurs, avec la typologie architecturale dominante du secteur.

Implantation du bâti : les constructions doivent s'intégrer à la topographie des terrains naturels en limitant les terrassements au strict nécessaire. Le profil du terrain naturel sera rétabli autour des bâtiments après travaux à moins qu'un remodelage du terrain soit autorisé par le permis de construire sur la base d'une demande explicitement formulée. L'établissement d'une plate-forme horizontale artificielle créée par accumulation de terre sous forme d'une butte limitée par des talus de profil géométrique régulier est interdit.

Architecture : L'architecture et les volumes des constructions doivent rester simples ; elles devront s'intégrer harmonieusement avec l'environnement paysager, naturel ou patrimonial environnant et devront être compatibles avec la typologie des bâtisses isolées.

Rapport vide/plein : Dans le cas général, les parties pleines des façades doivent dominer les vides. Toutefois, des baies vitrées peuvent être autorisées dans le cas de projet architectural

particulièrement étudié et sous réserve d'une bonne adaptation de la construction à l'environnement immédiat.

Toitures : La pente des toitures, la hauteur des constructions, la direction des faitages doivent être déterminée en tenant compte des éléments correspondant aux bâtiments voisins et à l'aspect de la silhouette urbaine générale dans son paysage.

Façade : les façades seront préférentiellement en badigeon dans les teintes anciennement utilisées. Les filets de soulignement sont recommandés. Les encadrements, menuiseries et autres détails architecturaux (treille, garde-corps,...), utiliseront la même palette de couleurs en tons plus soutenus. L'aspect bois est interdit.

Clôtures : les clôtures sont facultatives et doivent être traités le plus discrètement possible. Leur hauteur est limitée à 1.80m. Leur aspect (choix des couleurs, matériaux) devra s'harmoniser avec l'aspect extérieur des habitations avoisinantes et de l'environnement immédiat. Seuls les grillages, éventuellement posés sur un mur bahut de 50 cm de hauteur maximum enduit ou en moellons de pierres, et doublé d'une structure végétale de plantes grimpantes ou de haies vives privilégiant les essences locales, sont autorisés.

#### **ARTICLE N° 12 – STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules automobiles doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup> y compris les accès. Toutes les places de parking devront avoir une largeur minimum de 2,5 mètres. Les espaces de manœuvre et parkings extérieurs seront constitués de matériaux drainants limitant l'imperméabilité des sols.

Pour les opérations de réhabilitation peu importe la destination, y compris les changements d'affectation avec création de surface de plancher, il est exigé la création d'une place de stationnement supplémentaire.

#### **ARTICLE N° 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACE BOISES CLASSES**

Les plantations et coupures végétales doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les surfaces libres de toute occupation du sol seront traitées en espaces verts plantés et non imperméabilisés.



### SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE N° 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.) ET AUTRES DENSITES

Sans objet.

## CHAPITRE 3 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE NI

**CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE** : Zone d'équipement de loisirs avec la possibilité de créer un camping.

Sont autorisées dans cette zone, les constructions destinées à l'hébergement touristique sous forme d'un camping, les équipements de loisirs, ainsi que les constructions, installations et équipements publics ou d'intérêt collectif ;

### SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE NI 1 – TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL INTERDITS

Sont interdits sur la zone NI :

- Les habitations ;
- Les constructions destinées au commerce ;
- Les bureaux ;
- Les constructions destinées à l'artisanat ;
- Les constructions destinées à l'industrie ;
- Les constructions à destination agricole ou forestière ;
- Les entrepôts (hangars et containers).
- Les installations classées pour la protection de l'environnement et l'extension de celles existantes si elles sont susceptibles d'accroître les nuisances;
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux inorganisés, de combustibles solides ou liquides et de déchets ainsi que de véhicules hors services ;
- Les affouillements et exhaussements du sol tels que visés à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme ;
- L'ouverture ou l'exploitation de carrière ou gravière ;

**ARTICLE N1 2 – TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL ADMIS SOUS CONDITIONS**

En zone NI, pourront être autorisées, sous réserves qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone :

- L'édification d'ouvrages et outillages techniques nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation de services publics et des équipements de loisirs, peut-être autorisée, même si les installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée. Toutes justifications techniques doivent alors être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation ;
- Les services publics d'intérêt collectif ;
- Les constructions et installations nécessaires aux activités récréatives, ludiques et sportives d'été et d'hiver, à l'accueil du public.
- Les constructions, installations et travaux nécessaires à l'exploitation ou à la création des campings-caravanings, y compris les habitations légères de loisirs ainsi que les logements indispensables au gardiennage ou à la gestion des installations, à condition que leur implantation respecte le paysage et les caractéristiques propres aux espaces sensibles dans lesquels ils se situent et que l'opération soit compatible avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs, et n'engendre pas d'augmentation des charges à supporter par la commune (viabilité, services,...).
- La construction d'un logement de fonction lié à l'activité du camping dans une limite de 160m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE N1 3 – ACCES ET VOIRIE****I – Accès**

*Il est rappelé que le permis de construire pourra être refusé sur des terrains dont les conditions de desserte et d'accès ne seraient pas conformes à l'article R 111-4 du code de l'urbanisme.*

*Il est précisé que les équipements de voirie qui pourraient être nécessaires pour l'implantation de nouvelles constructions ou installations seront à la charge du constructeur.*

Tout terrain enclavé est inconstructible, il peut cependant être désenclavé par une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes de Défense de la Forêt Contre l'Incendie, les sentiers touristiques.

## **II – Voirie**

Les constructions et installations devront être desservies par des voies publiques ou privées qui répondent aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie (approche du matériel de lutte contre l'incendie) et de la protection civile. Les dimensions, formes et caractéristiques des voies, doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Elles doivent dans tous les cas permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule (notamment à ceux des services publics) de faire demi-tour.

## **ARTICLE N° 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **I – Eau potable**

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable lorsqu'il existe. Ce raccordement peut dans certains cas nécessiter l'installation d'un sur presseur à la charge du pétitionnaire.

### **II – Assainissement**

Les écoulements d'eaux usées et pluviales doivent être aménagés de manière à pouvoir être raccordés sur un réseau séparatif existant ou lors de sa mise en place.

#### Eaux usées

La commune étant dotée d'un dispositif d'assainissement collectif, le raccordement aux réseaux de collecte est obligatoire pour les particuliers rejetant des eaux usées domestiques.

Les constructions qui seraient implantées en contrebas du réseau d'assainissement devront s'y raccorder, même si cela nécessite l'installation d'une pompe de relevage à la charge du pétitionnaire.

Au vu des prescriptions précédemment établies, le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau pourra être subordonné à un pré-traitement. Des installations complémentaires peuvent être exigées et devront être réalisées après accord des services départementaux concernés et du service gestionnaire du réseau.

À défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel autonome conforme au Schéma Directeur d'Assainissement doit être réalisé.

#### Eaux pluviales

Les eaux de ruissellements relatives à toute construction et surface imperméabilisée nouvelle (aire de stationnement...) devront être raccordées au réseau public d'évacuation des eaux pluviales dès lors qu'il existe. Le dimensionnement de ce dernier devra rétablir l'écoulement et la qualité des eaux pluviales tels qu'ils étaient avant leur imperméabilisation.

En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, sans porter préjudice aux fonds voisins. Dans ce cas, les eaux pluviales devront être traitées à la parcelle par l'intermédiaire d'un dispositif individuel.

En aucun cas, le raccordement au réseau public d'eaux usées ne sera admis.

### **III – Réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution**

Les réseaux électriques de distribution téléphoniques et de télédistribution ainsi que les branchements doivent être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportion avec l'aménagement prévu.

#### **ARTICLE NI 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet.

#### **ARTICLE NI 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions seront implantées à une distance minimale de 15 m de l'axe de la RD955.

Pour les autres voies publiques ou privées, il est exigé un retrait de 3m par rapport à l'alignement.

L'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension de constructions existantes ne respectant pas la règle de recul sont possibles à condition de ne pas diminuer le recul existant.

Lorsqu'un emplacement réservé a pour objet ou pour effet de créer ou de modifier une limite de voie ou de parking public, ces distances minimales s'appliquent par rapport au nouvel axe ainsi créé ou modifié.

#### **ARTICLE NI 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Sous réserve des conditions définies ci-après, les constructions nouvelles seront implantées à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives.

Lorsqu'une construction a été préalablement implantée sur la propriété limitrophe en retrait de cette limite, la construction sur limite séparative n'est pas autorisée. Elle est autorisée seulement si la propriété limitrophe est elle-même déjà construite sur la limite séparative, ou bien si elle n'est pas encore construite.

Dans le cas où la limite séparative est constituée par un ravin ou le haut d'un talus, les constructions devront être implantées à une distance comptée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la berge du ravin ou du sommet du talus, au moins égale à 5 mètres.

#### **ARTICLE NI 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

Sans objet

**ARTICLE NI 9 – EMPRISE AU SOL**

Sans objet

**ARTICLE NI 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions, parties techniques (cheminées, antennes, grues, etc...) exclues, ne pourra excéder 7 mètres à l'égout du toit.

Toutefois, l'ensemble des prescriptions mentionnées ci-dessus n'est pas applicable aux ouvrages techniques d'intérêt public ponctuels, ne créant pas de surface de plancher hors oeuvre brute (poteaux, pylônes, etc...), à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et des paysages.

**ARTICLE NI 11 – ASPECT EXTERIEUR**

L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme continue de s'appliquer en plus des prescriptions édictées dans le présent article. Il dispose que « *Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à 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* ».

L'attention des constructeurs est attirée sur le fait que le non-respect de cet article du code de l'urbanisme pourra représenter un motif de refus du permis de construire.

Le constructeur pourra utilement se rapprocher du service territorial de l'architecture et du patrimoine des Alpes-de-Hautes Provence.

Implantation du bâti : L'implantation, la volumétrie et l'aspect architectural devront être conçus de manière à respecter les caractéristiques des villages de La Mure et d'Argens.

Façade : les façades seront préférentiellement en badigeon dans les teintes anciennement utilisées. Les filets de soulignement sont recommandés. Les encadrements, menuiseries et autres détails architecturaux (treille, garde-corps,...), utiliseront la même palette de couleurs en tons plus soutenus.

Toitures et Matériaux de couverture : tuile canal ou similaire, de tons nuancés vieilliss. La pente des toitures sera comprise entre 27 et 35%.

Dans tous les cas, les toitures seront simples, sans décrochement excessif.

Les panneaux solaires sont autorisés en toiture uniquement.

Clôtures : les clôtures sont facultatives et doivent être traitées le plus discrètement possible. Leur hauteur est limitée à 1 m80. Leur aspect (choix des couleurs, matériaux) devra s'harmoniser avec l'aspect extérieur des habitations avoisinantes et de l'environnement immédiat. Les clôtures en PVC blanc ou bâches plastiques et/ou matériaux tissés et tout système de type similaire sont interdits.

Dans le cas de grillages, ceux-ci seront noyés dans une structure végétale de plantes grimpantes ou de haies vives privilégiant les essences locales.

Toutefois, l'ensemble des prescriptions mentionnées ci-dessus n'est pas applicable aux bâtiments publics d'intérêt général à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation du site et du paysage.

#### **ARTICLE NI 12 – STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules automobiles doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions et installations.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup> y compris les accès. Toutes les places de parking devront avoir une largeur minimum de 2,5 mètres. Les espaces de manœuvre et parkings extérieurs seront constitués de matériaux drainants limitant l'imperméabilité des sols.

Pour les opérations de réhabilitation peu importe la destination, y compris les changements d'affectation avec création de surface de plancher, il est exigé la création d'une place de stationnement supplémentaire.

Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation, il est exigé une place de stationnement pour 50m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum d'une place par logement.

Pour les campings, il est exigé une place de stationnement par emplacement.

#### **ARTICLE NI 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES**

Les plantations et coupures végétales doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les surfaces libres de toute occupation du sol seront traitées en espaces verts plantés et non imperméabilisés.

### **SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE NI 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.) ET AUTRES DENSITES**

Sans objet.

## CHAPITRE 4 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Np

**CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE** : La zone Np est une zone naturelle à forts enjeux paysagers à protéger. Cette zone est totalement inconstructible.

### SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE Np 1 – TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL INTERDITS

Tout est interdit sauf ce qui est autorisé dans l'article Np2.

#### ARTICLE Np 2 – TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL ADMIS SOUS CONDITIONS

Sont admis sous conditions :

- L'édification d'ouvrages, de constructions et d'outillages techniques nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation de services publics ou intérêt collectif, peut-être autorisée, même si les installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée. Toutes justifications techniques doivent alors être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation ;
- Les cabanons de jardin n'excédant pas 8m<sup>2</sup> d'emprise au sol et dont la hauteur à l'égout de gouttière n'excède pas 2.50m.

### SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE Np 3 – ACCES ET VOIRIE

Sans objet

#### ARTICLE Np 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sans objet



**ARTICLE Np 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet

**ARTICLE Np 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions peuvent s'implanter en retrait ou à l'alignement.

**ARTICLE Np 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions peuvent s'implanter en retrait ou sur les limites séparatives.

**ARTICLE Np 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Sans objet

**ARTICLE Np 9 – EMPRISE AU SOL**

Sans objet

**ARTICLE Np 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet

**ARTICLE Np 11 – ASPECT EXTERIEUR**

Sans objet.

**ARTICLE Np 12 – STATIONNEMENT**

Sans objet

**ARTICLE Np 13 – ESPACES LIBES ET PLANTATIONS – ESPACE BOISES CLASSES**

Sans objet

### SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE Np 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.) ET AUTRES DENSITES

Sans objet

## CHAPITRE 5 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Ns

**CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE** : Zone de production et de transport d'énergie solaire renouvelable.

Sont autorisées dans cette zone, les constructions destinées à la production et au transport d'énergie solaire renouvelable.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone de « La Coulette » est conditionnée par la réalisation d'une révision simplifiée du PLU actualisant l'évaluation environnementale du PLU en fonction des résultats de l'étude d'incidence environnementale liée au projet.

### SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE Ns 1 – TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL INTERDITS

Tout est interdit sauf ce qui est autorisé dans l'article Ns2.

#### ARTICLE Ns 2 – TYPES D'OCCUPATIONS ET D'UTILISATIONS DU SOL ADMIS SOUS CONDITIONS

En zone Ns, pourront être autorisées, sous réserves qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone :

- Les constructions, équipements et installations nécessaires à la production et au transport d'énergie solaire renouvelable.
- L'édification d'ouvrages, de constructions et d'outillages techniques nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation de services publics ou intérêt collectif, peut-être autorisée, même si les installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée. Toutes justifications techniques doivent alors être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation ;
- Les services publics d'intérêt collectif ;

**SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE Ns 3 – ACCES ET VOIRIE****I – Accès**

Sans objet

**II – Voirie**

Les constructions et installations devront être desservies par des voies publiques ou privées qui répondent aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie (approche du matériel de lutte contre l'incendie) et de la protection civile. Les dimensions, formes et caractéristiques des voies, doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Elles doivent dans tous les cas permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

**ARTICLE Ns 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Les réseaux électriques de distribution téléphoniques et de télédistribution ainsi que les branchements doivent être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique ou de coût hors de proportion avec l'aménagement prévu.

**ARTICLE Ns 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet.

**ARTICLE Ns 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions peuvent s'implanter librement.

**ARTICLE Ns 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions peuvent s'implanter librement.

**ARTICLE Ns 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

Sans objet

**ARTICLE Ns 9 – EMPRISE AU SOL**

Sans objet

**ARTICLE Ns 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet

**ARTICLE Ns 11 – ASPECT EXTERIEUR**

Les constructions devront s'intégrer autant que se faire se peut dans le paysage proche et lointain.

**ARTICLE Ns 12 – STATIONNEMENT**

Sans objet.

**ARTICLE Ns 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES**

Sans objet

**SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE Ns 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.) ET AUTRES DENSITES**

Sans objet.



# ANNEXES





**ANNEXE 1 : LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES**

<b>Nom</b>	<b>Destinataire</b>	<b>Objet</b>	<b>Surface</b>
ER1	Commune	Création d'une voie d'accès	1 304 m <sup>2</sup>
ER2	Commune	Elargissement de voies	145 m <sup>2</sup>
ER3	Commune	Création d'une station d'épuration	1 340 m <sup>2</sup>
ER4	Commune	Régularisation de voirie	428 m <sup>2</sup>
ER5	Commune	Régularisation de l'emprise du Riou	9 558 m <sup>2</sup>
ER6	Commune	Aménagement d'un carrefour et création d'une voie	1 247 m <sup>2</sup>
ER7	Commune	Extension du cimetière et création d'un espace public	888 m <sup>2</sup>
ER8	Commune	Aménagement d'une aire de stationnement	1 330 m <sup>2</sup>
ER9	Commune	Elargissement de la voie	45 m <sup>2</sup>
ER10	Commune	Aménagement d'une aire de stationnement et élargissement de la voie	80 m <sup>2</sup>
ER11	Commune	Création d'une voie d'accès	200 m <sup>2</sup>
ER12	Commune	Elargissement de la voie	1 195 m <sup>2</sup>
ER13	Commune	Liaison piétonne	46 m <sup>2</sup>
ER14	Commune	Elargissement de la voie	112 m <sup>2</sup>
ER15	Conseil Général	Elargissement de la RD 955	131 065 m <sup>2</sup>
ER16	Commune	Elargissement de la voie	167 m <sup>2</sup>
ER17	Commune	Réservoir eau potable et ses accès	2 678 m <sup>2</sup>
ER18	Commune	Aménagement d'une aire de jeux publique	289 m <sup>2</sup>