

Commune des MEES

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION SIMPLIFIEE

Règlement

PLU	PLU	
<p>Modification simplifiée</p> <p>APPROUVE PAR DECISION DU CONSEIL MUNICIPAL LE ...: 10 MAI 2012</p> <p>LES MEES</p> <p>Le Maire GERARD PAUL</p>		

Sommaire :

Titre 1 - Dispositions générales	3
a - Assainissement individuel :.....	7
b - Extractions de matériaux :.....	7
c - Fouilles archéologiques :.....	7
d - Risques sismiques :.....	7
e - Risques d'inondation :.....	7
F - Risques en matière d'incendie de forêts :.....	8
G - Espaces verts :.....	8
H- Desserte par les réseaux d'irrigation :.....	8
a - Composition, conception :.....	8
b - Adaptation au terrain :.....	8
c - orientation :.....	8
d - Hauteur :.....	8
e - Aspect des constructions :.....	9
f - Clôtures :.....	9
B - Eaux usées :.....	10
C - Eaux pluviales :.....	10
i - Electricité et Téléphone :.....	11
Les zones U	14
LA ZONE 1U	15
LA ZONE 2U	18
LA ZONE 3U	22
LES ZONES AU	25
Les zones Agricoles et Naturelles	30
La zone A	31
La zone N	35

Titre 1 – Dispositions générales

ARTICLE 0 – LES CONSEQUENCES DU PPR :

La commune de « les Mées » est couverte par un Plan de Prévention des Risques Naturels approuvé le 8 mars 2004 et annexé au présent PLU en tant que servitudes d'utilité publiques. Il impose des règles de constructions particulières adaptées aux différents risques selon les secteurs.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE

Le présent règlement s'applique au territoire de la Commune de LES MEES (ALPES DE HAUTE-PROVENCE).

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

Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R 111-2 à R II 1-24 du Code de l'Urbanisme, à l'exception de celles dont l'application est prévue à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme.

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

- A - la Loi n° 85.729 du 18 juillet 1985, dite "Loi Aménagement", relative à la définition et à la mise en oeuvre des principes d'aménagement,
- B - la Loi d'Orientation pour la Ville n°91.662 du 13 juillet 1991,
- C - la Loi n° 92.3 du 3 janvier 1992, dite "Loi sur l'Eau",
- D - la Loi n° 93-3 du 4 janvier 1993 relative aux carrières,
- E - la Loi n° 93.24 du 8 janvier 1993 sur la protection et la mise en valeur des paysages, dite "Loi Paysages"
- F - la Loi n°95-101 du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement, dite "Loi Barnier",
- G - la Loi n°99-533 du 25 juin 1999 d'orientation pour l'aménagement et le développement durable du territoire
- H - les périmètres protégés au titre de la loi du 2 mai 1930, relative aux monuments historiques et aux sites et figurés sur les documents graphiques,
- I - les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation du sol, lesquelles sont reportées sur les plans ci-joints, et dont les effets sont définis à l'article L 126-1 du Code de l'Urbanisme et précisés sur la liste ci-annexée,
- J - le Code de la Construction et de l'Habitation,
- K - les droits des tiers ou particuliers tels qu'issus du Code Civil,
- L - la protection des zones boisées en application du Code Forestier réglementant les défrichements: articles L 311 et suivants du Code. Forestier (cf annexe),
- M - La prévention des incendies de forêts et la réglementation sur l'emploi du feu: Arrêté Préfectoral n° 97-596 (cf annexe).

TOUTES LES CONSTRUCTIONS ET AUTRES OCCUPATIONS DU SOL RESTENT SOUMISES A L'ENSEMBLE DES LEGISLATIONS GENERALES EN VIGUEUR, NOTAMMENT EN MATIERE D'HYGIENE ET DE SECURITE.

Les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement cesseront de s'appliquer au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir, à moins qu'une majorité des co-lotis, conformément aux dispositions de l'article L 315-3 du Code de l'Urbanisme, en ait demandé le maintien et que l'autorité compétente ait statué dans le même sens.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par ce plan local d'urbanisme (P.L.U.) est divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles, zones naturelles et forestières, délimitées sur les plans de zonage.

A - Les zones urbaines :

Auxquelles s'appliquent les dispositions du titre 2 du présent règlement sont :

La zone 1U
La zone 2U
La zone 3U

Elles correspondent à des secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

B - Les zones à urbaniser :

Auxquelles s'appliquent les dispositions du titre 2 du présent règlement sont :

La zone 1AU
La zone 2AU
La zone 3AU
La zone 4AU
La zone 5AU
La zone 6AU

ELLES CORRESPONDENT A DES SECTEURS NATURELS DE LA COMMUNE DESTINES A ETRE OUVERTS A L'URBANISATION. LORSQUE LES VOIES PUBLIQUES ET LES RESEAUX D'EAU, D'ELECTRICITE ET, LE CAS ECHEANT, D'ASSAINISSEMENT EXISTANT A LA PERIPHERIE IMMEDIATE DE LA ZONE AU ONT UNE CAPACITE SUFFISANTE POUR DESSERVIR LES CONSTRUCTIONS A IMPLANTER DANS L'ENSEMBLE DE CETTE ZONE, LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE ET LE REGLEMENT DEFINISSENT LES CONDITIONS D'AMENAGEMENT ET D'EQUIPEMENT DE LA ZONE. LES CONSTRUCTIONS Y SONT AUTORISEES SOIT LORS D'UNE OPERATION D'AMENAGEMENT D'ENSEMBLE, SOIT AU FUR ET A MESURE DE LA REALISATION DES EQUIPEMENTS INTERNES A LA ZONE PREVUE PAR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE ET LE REGLEMENT.

C - La zone agricole :

A laquelle s'applique les dispositions du titre 3 du présent règlement est désignée par la lettre A.

Elle correspond aux secteurs agricoles.

Elle comprend :

- ❖ un sous secteur 1A autorisant sous conditions les installations de production d'énergie et notamment les éoliennes et les parcs solaires photovoltaïques ainsi que de leurs équipements nécessaires au bon fonctionnement (sous station électrique, postes de livraisons, réseaux, bâtiment dédié au personnel de maintenance et à l'accueil du public...)

- ❖ Un sous secteur 2A : interdisant toute construction pour des raisons paysagères.

C – La zone naturelle :

A laquelle s'applique les dispositions du titre 4 du présent règlement est désignée par la lettre N. Elle correspond aux secteurs naturels et forestiers.

Elle comprend :

- ❖ un sous secteur 1N autorisant sous conditions les installations de production d'énergie et notamment les éoliennes et les parcs solaires photovoltaïques ainsi que de leurs équipements nécessaires au bon fonctionnement (sous station électrique, postes de livraisons, réseaux, bâtiment dédié au personnel de maintenance et à l'accueil du public...)
- ❖ Un sous secteur 2N interdisant tous types de constructions pour des raisons paysagères.
- ❖ Un sous secteur 3N autorisant le changement de destination et les extensions limitées ;
- ❖ Un sous secteur 4N constituant une zone construite, rouge R2 où le PPR autorise sous condition l'extension limitée des bâtiments existants.
- ❖ Un sous secteur 5N constituant une zone autorisant les installations de production d'énergie à l'aide de parcs solaires photovoltaïques ainsi que de leurs équipements nécessaires au bon fonctionnement (sous station électrique, postes de livraisons, réseaux, bâtiment dédié au personnel de maintenance et à l'accueil du public...)

ARTICLE 4 - AJUSTEMENTS – ADAPTATIONS

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 - 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 terrains (terrains compris entre plusieurs voies et/ou emprises publiques, topographie. forme...);
- le caractère des constructions avoisinantes (implantation, hauteur, aspect...).

B - Pourront être autorisés la restauration, l'aménagement et l'extension des bâtiments existants sous les réserves suivantes sauf précision contraire dans les articles 1 et 2 de chaque zone du règlement:

- o Les modifications ou extensions projetées devront respecter les dispositions des articles 3 à 14 du règlement de la zone considérée ;
- o L'opération ne devra pas donner lieu à des charges d'investissement ou de fonctionnement à supporter par la commune.
- o De ne pas changer la destination du bâtiment et que l'extension projetée n'excède pas 50 % du SHON.

C- En cas de sinistre, la reconstruction à l'identique est autorisée, quelques soient les prescriptions du règlement de la zone ou se situe le bâtiment sinistré, sous réserve que le sinistre ne résulte pas d'une cause liée à un risque environnemental et que la reconstruction ne soit pas interdite par le PPR.

ARTICLE 5 - PRESCRIPTIONS TECHNIQUES

a - Assainissement individuel :

Les eaux de pluies et plus généralement toutes les eaux claires ne doivent pas être rejetées dans le réseau de collecte des eaux usées domestiques.

Les eaux de vidange des piscines, peuvent après déchloration, rejoindre le milieu naturel sous forme d'arrosage ou par infiltration dans le sol.

Dans les zones d'assainissement non collectif, les installations d'assainissement autonome des maisons individuelles devront être conformes aux règles techniques définies par le futur Plan de zonage d'Assainissement .

Parallèlement à la demande d'autorisation d'occuper le sol, en secteur A et N, il sera demandé une autorisation pour l'installation du dispositif d'assainissement individuel.

b - Extractions de matériaux :

Les extractions de matériaux (ouverture de carrières ou renouvellement des autorisations d'exploiter) à l'intérieur des zones naturelles où elles sont admises par le présent règlement pourront être autorisées en application de la réglementation spécifique en vigueur relative aux carrières, sous réserve de ne pas se situer dans les ripisylves, les versant boisés pentus et visibles et de ne pas se situer en 1N, 2N et 3N.

c - 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 (risqué 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."

d - Risques sismiques :

La commune de LES MEES est située dans une zone de sismicité II dans le nouveau zonage sismique.

Les règles de construction parasismique en vigueur doivent être appliquées, conformément à l'arrêté du 29 mai 1997.

e - Risques d'inondation :

Un PPR a été approuvé sur la commune de LES MEES le 8 mars 2004 par arrêté préfectoral n°2004-538.

F - Risques en matière d'incendie de forêts :

La commune des Mées est située en zone soumise au risque en matière d'incendie de forêts.

G - Espaces verts :

Dans toutes les zones à vocation d'habitat ou de loisirs :

- les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, dans la mesure où elles ne gênent pas la vue et l'ensoleillement ;
- les surfaces libres de toute occupation du sol seront traitées en espaces verts plantés et non imperméabilisés.

H- Desserte par les réseaux d'irrigation :

Les canaux, rigoles et canalisations d'irrigation devront être maintenus et entretenus.

ARTICLE 6 - PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

Sauf conditions particulières mentionnées à l'article II de chaque zone. Les constructions de toute nature devront respecter les prescriptions générales suivantes : Conformément à l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme :

" 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."

a - Composition, conception :

Le parti architectural choisi devra faire apparaître qu'une étude soignée du paysage environnant a été conduite afin d'en respecter le caractère.

b - Adaptation au terrain :

La disposition de la construction et son implantation devront tenir compte, dans la mesure du possible, de la topographie originelle du terrain et s'y adapter. L'implantation, la volumétrie et l'aspect architectural devront être conçus de manière à respecter les caractéristiques naturelles du terrain et du paysage. En particulier, les terrassements seront réduits au strict minimum.

C - orientation :

Les constructions neuves seront généralement orientées de la même façon que les constructions existantes environnantes.

En règle générale, la pente du toit sera dans le même sens que celle du terrain. On cherchera de préférence une orientation des façades principales au sud.

d - Hauteur :

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, il faut considérer le terrain initial avant remblais ou le terrain obtenu après déblais. Si l'immeuble comporte

plusieurs niveaux directement accessibles, la hauteur sera mesurée par rapport au sol naturel le moins élevé.

e - Aspect des constructions :

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

f - Clôtures :

L'édification d'une clôture est facultative ; toutefois sa construction est soumise à autorisation conformément aux dispositions de l'article R 421-12 du Code de l'Urbanisme d'une part et de la délibération du conseil municipal ci-annexée ; devra tenir compte des prescriptions particulières énoncées pour chacune des zones concernées.

L'autorisation d'édifier une clôture (autre que celles nécessaires à l'activité agricole, forestière ou pastorale) pourra être soumise, quelle que soit sa forme et sa nature, à des prescriptions spécifiques (hauteur, aspect..) ou refusée, dès lors que celle-ci est :

- située aux intersections de voies ou dans une courbe, pour des motifs de sécurité routière;
- de nature à porter atteinte à l'environnement urbain par son architecture ou les matériaux qui la composent.

g- Aménagements ou accompagnements :

Une grande attention sera apportée au revêtement des sols, des ruelles, des passages, des escaliers et des places, etc... Les soutènements et les parapets seront traités en maçonnerie identique à celle des constructions avoisinantes. Les citernes de combustible ou autre seront soit enterrées, soit intégrées au volume de la construction en respectant la réglementation en vigueur.

ARTICLE 7 - ACCES et VOIRIE – Prescriptions générales

Accès :

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aux usages supportés. Ils doivent être aménagés de façon à éviter tout danger pour la circulation et permettre le stationnement des véhicules en dehors des voies. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait un risque ou une gêne pour la circulation peut être interdit.

Les accès sur la voie publique susceptibles de présenter un risque pour la sécurité des usagers peuvent être interdits. En particulier toute création d'accès nouveau direct sur la R.D 4 en dehors de l'agglomération est interdite à l'exception de la création d'un carrefour dont la charge financière devrait être supportée par l'aménageur.

Voirie :

Sauf dispositions particulières mentionnées à l'article 3 de chaque zone, les constructions de toute nature devront respecter les prescriptions générales suivantes :

- les constructions et installations devront être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination

et répondent aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

- Les voies nouvelles en impasse, doivent être aménagées dans leur terminale de façon à permettre à tout véhicule de faire demi-tour.
- L'ouverture des portails ne pourra pas se faire du côté des voies d'accès et un dégagement de 5 mètres minimum sera demandé pour permettre le stationnement d'un véhicule.

ARTICLE 8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX – Prescriptions générales

Sauf dispositions particulières mentionnées à l'article 4 de chaque zone les constructions de toute nature devront respecter les prescriptions générales suivantes :

A - EAUX POTABLES :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable et desservie par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes.

Seuls seront admis en zone A et N des dispositifs autonomes d'alimentation en eau potable conformes à la réglementation sanitaire en vigueur. Ce dispositif devra faire l'objet d'une déclaration à l'autorité sanitaire d'utilisation d'un point d'eau privé, dans le cadre d'une utilisation de type familial, ou d'une autorisation préfectorale d'exploitation dans le cas de la desserte d'une collectivité privée.

Dans ces cas, l'alimentation en eau peut être réalisée par captage, forage ou puits particuliers, mais la distribution doit s'effectuer par canalisations souterraines.

La potabilité de l'eau devra être prouvée par une analyse effectuée par un laboratoire agréé.

B - Eaux usées :

Toute construction à usage d'habitation devra obligatoirement évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement. L'évacuation des eaux autres que domestiques dans le réseau collectif est subordonnée à l'établissement, entre la collectivité et le particulier, d'une convention qui en définit les conditions (débit, charge de pollution, pré-traitement).

Seuls seront admis, en référence aux prescriptions concernant les zones d'assainissement définie dans le cadre du schéma d'assainissement, des dispositifs d'assainissement individuel.

En aucun cas, quelque soit le zonage, les eaux de vidange des piscines ne pourront être évacuées dans le réseau d'assainissement collectif. L'eau, après traitement, peut rejoindre l'environnement soit sous forme d'arrosage, soit par infiltration dans le sol.

C - Eaux pluviales :

Les eaux de ruissellement seront collectées et dirigées soit vers le réseau public d'eaux pluviales s'il existe, soit vers un exutoire naturel.

En référence au décret N°93 743 du 29/03/1993 il est rappelé que les rejets d'eaux pluviales dans les eaux superficielles ou dans un bassin d'infiltration dont la surface totale desservie étant :

supérieure à 1 Ha et inférieure à 20 Ha font l'objet d'une déclaration,
supérieure ou égale à 20 Ha font l'objet d'une autorisation.

Pour toute opération nouvelle des techniques appropriées (structure réservoir) seront mises en œuvre de manière à compenser le ruissellement induit par

l'imperméabilisation des sols. Pour le dimensionnement des réseaux et des ouvrages de maîtrise des eaux pluviales, il conviendra de se référer à l'instruction technique relative à l'assainissement des agglomérations (Circulaire 77.284/INT) ou tous documents se substituant.

Dans le cadre du schéma d'assainissement, la Commune a fait réaliser un schéma d'eaux pluviales sur certains axes hydrauliques auquel il conviendra de se référer.

i - Electricité et Téléphone :

SUR L'ENSEMBLE DES ZONES U ET AU L'INSTALLATION DES BRANCHEMENTS DES PARTICULIERS SERA REALISEE EN CIRCUITS SOUTERRAINS.

Article 9 - REGLES GENERALES DE L'URBANISME RESTANT APPLICABLES DANS LES TERRITOIRES DOTES D'UN PLAN LOCAL D'URBANISME

(Extraits du Code de l'Urbanisme)

ARTICLE L. 110 - (L. no 83-8 du 7janv. 1983, art. 35) Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, (L. no 91-662 du 13 juill. 1991, art. 5) « d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, » de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages (L. no 87-565 du 22 juill. 1987, art. 22) « ainsi que la sécurité et la salubrité publiques » et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales (L. no 96-1236 du 30 déc. 1996, art. 17-1) « et de rationaliser la demande de déplacements », les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace.

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. (Décr. no 98-913 du 12 oct. 1998, art. 2) « 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. » - V. supra, art. L. 421-8 et infra, art. R. 421-52.

Article R.111-3.2 (Décr.n°. 77-755 du 7 juillet 1977) - 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 (Décr. N° 77-755 du 7 juill. 1977) Le permis de construire peut 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 au 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

a) A la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;

b) A la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

(Décr. no 99-226 du 1er avr. 1999, art. 1er) « 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'accompagnent de la création de surface hors oeuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors oeuvre nette 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. - C. urb., art. L. II 1-2, L. 421-3. R. 111-26.

ARTICLE R 111-14.2 (D.n. 77-1141, 12 octobre 1977) - Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1 de la loi 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 (D.n. 76-276, 29 mars 1976 • D.n. 77-755, 7 Juillet 1977 - D.n. 81-533, 12 mai 1981 - D.n. 83-812, 9 septembre 1983 - D.n. 86-984, 19 août 1986) - 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 de schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvées avant le 1 octobre 1983 ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b du deuxième alinéa de l'article R. 122-32.

ARTICLE R.111-21 (D.n. 76-276, 29 mars 1976 - D.n. 77-755, 7 Juillet 1977)
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.

Article 682 du Code Civil (loi 67-1253 du 30 décembre 1967) :
Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue ou issue insuffisante soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété pour la réalisation d'opérations de constructions ou de lotissements,

est fondé à réclamer fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il puisse occasionner.

Article 10 - NOMENCLATURE DES SECTIONS ET DES ARTICLES DU REGLEMENT S'APPLIQUANT A CHACUNE DES ZONES

- 1- Occupation du sol interdite
- 2- Occupation du sol soumise à des conditions particulières
- 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 des constructions
- 10- Hauteur maximale des constructions
- 11- Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords
- 12- Stationnement
- 13- Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et de plantations
- 14- Coefficient d'occupation du sol

Les zones U

La commune de « les Mées » est couverte par un Plan de Prévention des Risques Naturels approuvé le 8 mars 2004 et annexé au présent PLU en tant que servitudes d'utilité publiques. Il impose des règles de constructions particulières adaptées aux différents risques selon les secteurs.

L'agglomération dont la délimitation grisée est représentée sur la planche 5 des documents graphiques du PLU correspond aux zones 1U-2U et 1AU définies ci-après.

LA ZONE 1U

La commune de « les Mées » est couverte par un Plan de Prévention des Risques Naturels approuvé le 8 mars 2004 et annexé au présent PLU en tant que servitudes d'utilité publiques. Il impose des règles de constructions particulières adaptées aux différents risques selon les secteurs.

La zone 1U est une zone à forte densité, à caractère central d'habitat, de service et d'activités, caractérisée par une construction en ordre continu. Elle couvre le centre ancien du village aggloméré des MEES dont la délimitation grisée est représentée sur la planche 5 des documents graphiques du PLU.

La densité et l'ancienneté des constructions conditionnent la réhabilitation et la consolidation des vieilles bâtisses à l'absence d'obligation en matière de stationnement. Le stationnement public représente 330 places au cœur du village ce qui couvre largement les besoins du village, même en l'absence de réalisation de places de stationnement lors des réhabilitations.

ARTICLE 1U 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- a - les terrains de camping, de caravanning, les caravanes.
- b - les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs.
- c - les installations et travaux divers définis à l'article R 442-2 du code de l'urbanisme, notamment les dépôts de véhicules usagés, à l'exception des aires de jeux, de sports et des aires de stationnement ouvertes au public.
- d - les ouvertures de carrières.

ARTICLE 1U 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS.

Les constructions à usage: industriel, artisanal et agricole sous réserve de ne pas occasionner de nuisance pour le voisinage et l'environnement.
Les installations et équipements public sous réserve d'être nécessaires au bon fonctionnement de la zone.

ARTICLE 1U 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Accès

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

voirie

Les constructions et installations nouvelles devront être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et répondent aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les voies nouvelles en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale par une place de retournement ou par un dispositif en T ou en Y dimensionnés pour permettre une seule manoeuvre en marche arrière aux véhicules des services publics (ordures ménagères, poste ...)

ARTICLE 1U 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 1U 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

a - eau

Toute construction ou installation nouvelle pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, devra être desservie par une conduite d'eau potable raccordée au réseau collectif de distribution.

b - assainissement

Toute construction ou installation nouvelle pouvant servir de jour ou de nuit, au travail, au repos ou à l'agrément devra obligatoirement évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

c - eaux pluviales

Les aménagements devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif s'il existe ou dirigé vers les évacuations existantes.

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

d - Irrigation

Rappel : les filioles d'arrosages devront être maintenues et entretenues.

ARTICLE 1U 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

Les constructions nouvelles devront être implantées soit en recul de 4 m par rapport aux voies publiques soit en alignement avec les façades des constructions voisines.

ARTICLE 1U 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles devront être implantées soit sur la limite séparative, soit à une distance minimum de 3 m de celle-ci.

Toutefois, des implantations différentes pourront être admises en cas de configuration ou topographie difficile des terrains.

ARTICLE 1U 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE 1U 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE 1U 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à édifier ou à surélever doit être sensiblement égale à celle des immeubles voisins, et ne pourra excéder 12 mètres mesuré depuis l'égout du toit jusqu'au niveau du sol avant tout remaniement.

Pour les bâtiments publics d'intérêt généraux cette même hauteur ne pourra excéder 15m à l'égout du toit.

ARTICLE 1U 11 - ASPECT EXTERIEUR

Conformément aux dispositions de l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme

"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 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 prescriptions monumentales".

ARTICLE 1U 12 - STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE 1U 13 - ESPACES LIBRES-PLANTATIONS-ESPACES BOISES CLASSES.

Néant.

ARTICLE 1U 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

LA ZONE 2U

La commune de « les Mées » est couverte par un Plan de Prévention des Risques Naturels approuvé le 8 mars 2004 et annexé au présent PLU en tant que servitudes d'utilité publiques. Il impose des règles de constructions particulières adaptées aux différents risques selon les secteurs.

La zone 2U est une zone d'extension discontinue de densité moyenne à base de constructions individuelles, isolées ou en bandes et partiellement intégrée dans l'agglomération dont la délimitation grisée est représentée sur la planche 5 des documents graphiques du PLU.

ARTICLE 2U 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES.

Sont interdits :

- a - les campings, les caravanings, les habitations légères de loisirs ainsi que le stationnement isolé de caravanes,
- b - les parcs résidentiels de loisirs ;
- c - les installations et travaux divers définis à l'article R 442-2 du code de l'urbanisme, notamment les dépôts de véhicules usagés, et à l'exception des aires de jeux et de stationnement ouvertes au public,
- d - les ouvertures de carrières.

ARTICLE 2U 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS AUTORISES SOUS CONDITIONS

Les constructions à usage: industriel, artisanal et agricole sous réserve de ne pas occasionner de nuisance pour le voisinage et l'environnement.

Les installations et équipements publics sous réserve d'être nécessaires au bon fonctionnement de la zone.

ARTICLE 2U 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Accès

Les accès sur les voies devront être conçus de manière à permettre le stationnement des véhicules nécessité par l'ouverture des portails en dehors des voies publiques.

Voirie

Les voies nouvelles en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale par une place, de, retournement ou par un dispositif en T ou en Y dimensionnés pour permettre une seule manoeuvre en marche arrière aux véhicules des services publics (ordures ménagères, poste ...).

ARTICLE 2U 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

a - eau

Toute construction ou installation nouvelle pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, devra être desservie par une conduite d'eau potable raccordée au réseau collectif de distribution.

b - assainissement

Toute construction nouvelle pouvant servir de jour ou de nuit, au travail, au repos ou à l'agrément devra obligatoirement évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

c - eaux pluviales

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

d - Irrigation

Rappel : les filioles d'arrosage devront être maintenues et entretenues.

ARTICLE 2U 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE 2U 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Le recul, par rapport à l'axe du RD4 doit être de

- 20 m pour les constructions entre le village des Mées et le chemin communal compris entre les parcelles A1411 et A 1413 ;
- 25 m pour les constructions entre le chemin communal compris entre les parcelles A1411 et A 1413 et le tourne à gauche du carrefour de La Croix en direction de Digne les Bains
- Dans le secteur de Dabisse l'implantation devra correspondre à celles des bâtiments avoisinants.
- Ailleurs en zone urbanisée les constructions ne devront pas s'implanter à moins de 25 m de l'axe de la RD 4.
- En zone d'agglomération dont la délimitation grisée est représentée sur la planche 5 des documents graphiques du PLU ; les constructions ne devront pas s'implanter à une distance inférieure à 4 mètres de l'alignement des voies publiques et des canaux principaux d'irrigation ou en alignement des constructions existantes.

Le recul par rapport à la déviation de Dabisse : 35 m de l'axe du projet de déviation de la RD 4 à Dabisse sauf pour les bâtiments d'exploitation agricole où le recul est limité à 25m.

Pour les autres voies : les constructions ne devront pas s'implanter à une distance inférieure à 4 mètres de l'alignement des voies publiques et des canaux principaux d'irrigation.

Toutefois, cette distance ne s'applique pas

- aux extensions de bâtiments existants à condition que l'extension n'ait pas pour effet de diminuer la distance existante par rapport aux voies publiques ;
- aux constructions édifiées en continuité avec un alignement existant déjà inférieur à 4 m.

ARTICLE 2U 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles devront être édifiées

- soit en limite séparative,
- soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur totale du bâtiment à édifier sans être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, des implantations différentes pourront être admises dans les cas suivants :

- opérations groupées de constructions ou de lotissements, - configuration ou topographie des terrains.

ARTICLE 2U 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE 2U 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne pourra dépasser 50 % de la surface du terrain.

ARTICLE 2U 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions nouvelles ne pourra excéder 8 mètres. Cette hauteur est mesurée en tout point entre l'égout du toit et le niveau du sol avant tout remaniement.

Pour les bâtiments publics d'intérêt généraux cette même hauteur ne pourra excéder 10m à l'égout du toit.

ARTICLE 2U 11 - ASPECT EXTERIEUR

Conformément aux dispositions de l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme :

"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 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."

Clôtures

Les clôtures éventuelles seront constituées

- soit par des murs en maçonnerie traditionnelle qui n'excèdent pas 0,80 mètres de hauteur, sur lesquels sera fixée la clôture en grillage ou une palissade, l'ensemble n'excédant pas 2 mètres de hauteur.

- soit par des haies végétales d'essences variées dissimulant éventuellement un grillage.
- Soit par des murs en maçonnerie traditionnelle avec une hauteur maximum de 2 mètres.

Annexes : Les annexes seront traitées dans le style de l'habitation principale.

ARTICLE 2U 12 - STATIONNEMENT

Logements : 1 place par logement ;

Hôtels : 1 place par chambre ;

Commerces, bureaux, locaux professionnels, artisanats : 1 place par 50 m² SHON.

ARTICLE 2U 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS –

Non réglementé

ARTICLE 2U 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementée

LA ZONE 3U

La commune de « les Mées » est couverte par un Plan de Prévention des Risques Naturels approuvé le 8 mars 2004 et annexé au présent PLU en tant que servitudes d'utilité publiques. Il impose des règles de constructions particulières adaptées aux différents risques selon les secteurs.

La zone 3U est réservée aux activités industrielles, artisanales et commerciales.

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

ARTICLE 3U 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Les dépôts de ferrailles et de vieux véhicules.

Les campings.

ARTICLE 3U 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

Sont autorisées :

Les constructions à usage d'habitation si elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements des bâtiments industriels, commerciaux et artisanaux dans la zone.

Les installations et équipements publics sous réserve d'être nécessaires au bon fonctionnement de la zone.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3U 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Si les accès doivent être munis d'un système de fermeture, celui-ci sera situé en retrait d'au moins 5 mètres de l'alignement existant ou futur lorsqu'il est représenté sur le plan de zonage, et ce dispositif devra s'ouvrir vers l'intérieur de la propriété. Il est recommandé qu'il ait la forme d'un trapèze isocèle dont le portail constitue la petite base de 3 mètres, et l'alignement non clôturé constituerait la grande base de 5 mètres.

ARTICLE 3U 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.

a - eau

Tout établissement, toute installation et toute construction nouvelle pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, devra être desservie par une conduite d'eau potable raccordée au réseau collectif de distribution.

b - assainissement

Toute construction ou installation nouvelle pouvant servir de jour ou de nuit, au travail, au repos ou à l'agrément devra obligatoirement évacuer ses eaux usées par

des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement sous réserve des prescriptions de l'article 8-b.

c - eaux pluviales

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

d - Irrigation

Rappel : les filioles d'arrosage devront être maintenues et entretenues.

ARTICLE 3U 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées.

ARTICLE 3U 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

En l'absence de toute indication figurée sur le plan de zonage précisant la marge de reculement des constructions nouvelles, celles-ci seront implantées à une distance minimum de 3 m de l'alignement des voies et emprises publiques.

ARTICLE 3U 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles devront être édifiées à une distance minimum de 5 m de la limite séparative. Toutefois, les constructions peuvent être établies à la limite séparative lorsque les propriétaires de deux terrains sont d'accord pour édifier deux constructions mitoyennes de hauteur sensiblement équivalente.

ARTICLE 3U 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Entre deux bâtiments non jointifs doit être ménagé un espacement au moins égal à la hauteur à l'égout de couverture du plus élevé de ces bâtiments avec un minimum de 7 mètres.

ARTICLE 3U 9 - EMPRISE AU SOL

La surface construite ne pourra excéder 50 % de la surface du terrain.

ARTICLE 3U 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

En aucun point la hauteur totale des bâtiments à l'exception des cheminées, silos, châteaux d'eau et autres éléments à caractère strictement industriel, ne pourra excéder 15 mètres et le double de la distance qui sépare ces bâtiments de la limite séparative la plus proche.

ARTICLE 3U 11 - ASPECT EXTERIEUR

Conformément aux dispositions de l'article R 111-21 du Code de L'Urbanisme :

« 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 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 prescriptions monumentales ».

Clôtures

Les clôtures à proximité immédiate des accès aux établissements industriels et des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

En outre, les clôtures devront satisfaire aux normes suivantes :

- clôtures grillagées à claire voie en grillage à maille carrées sans motif décoratif, montant support en fer, cornière ou T portail constitué par le même grillage fixé sur cadre fer carré, plein ou creux.
- les clôtures pourront également être constituées par une simple haie vive, par protection en fil de fer fixé sur montant de fer à T
- les clôtures en murs pleins sont interdites mais il sera possible d'élever une murette n'excédant pas 80 cm de hauteur sur laquelle sera fixée la clôture en grillage ou une palissade, l'ensemble n'excédant pas de 2 mètres de hauteur.

ARTICLE 3U 12 – STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des extensions ou installations nouvelles, devra être assuré en dehors des voies publiques.

Les manœuvres des véhicules devront se faire exclusivement à l'intérieur des parcelles.

ARTICLE 3U 13 – ESPACES VERTS

Il devra être réservé pour chaque terrain un espace libre planté représentant au moins 20 % de la surface du terrain, les aires réservées au stationnement des véhicules ou à leur circulation seront considérées comme espaces libres plantés dans la mesure où elles font effectivement l'objet de plantations.

Les plantations devront être prévues de manière à masquer au maximum l'aire industrielle depuis les routes touristiques avoisinantes.

ARTICLE 3U 14 – COEFFICIENT OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

LES ZONES AU

La commune de « les Mées » est couverte par un Plan de Prévention des Risques Naturels approuvé le 8 mars 2004 et annexé au présent PLU en tant que servitudes d'utilité publiques. Il impose des règles de constructions particulières adaptées aux différents risques selon les secteurs.

Les zones AU sont insuffisamment équipées mais bénéficient de tous les réseaux aux moins en limites de zone à l'exception des secteurs 2AU pour l'assainissement. L'ouverture des zones à la construction est immédiate les constructeurs devront se raccorder aux réseaux collectifs.

Elle comprend les secteurs 1AU, 2AU, 3AU, 4 AU, 5 AU et 6AU.

Certains secteurs ont une vocation précise :

- 3 AU : sport, tourisme et loisirs ;
- 4 AU : équipements publics,
- 5 AU : campings,
- 6 AU : zone à caractère industriel, artisanal, commercial et agricole.

Les secteurs 2AU ne disposent pas à proximité immédiate de réseaux d'assainissement, les dispositifs d'assainissement individuels sont obligatoires, sauf en cas de possibilité de raccordement au réseau collectif.

Il existe un sous secteur 2AUa dans au lieu dit La Croix et un sous secteur 2AUb au lieu dit les Bourelles ou la création de nouvelles constructions s'insérerait dans le tissu existant et la continuité de la cohérence de l'habitat existant.

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

ARTICLE AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

Dans tous les secteurs sont interdits :

- les constructions à usage : - industriel, - agricole, - artisanal créant des nuisances pour l'environnement.
- Les installations et travaux divers définis à l'article R 442-2 du code de l'urbanisme, notamment les dépôts de véhicules usagés et à l'exception des aires de jeux et de sports et des aires de stationnement ouvertes au public.
- Les ouvertures de carrières.

Dans les secteurs 1 AU et 2 AU sont interdits :

- Les terrains de camping, de caravaning, le stationnement des caravanes ;
- Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs ;
- Les constructions à usage : - industriel, - agricole, - artisanal créant des nuisances pour l'environnement.

Dans les secteurs 3AU et 4AU sont interdits :

- Les constructions à usage : - industriel, - agricole, - artisanal.

Dans le secteur 6AU sont interdits :

- Les terrains de camping, de caravanning, le stationnement des caravanes ;
- Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs.

ARTICLE AU 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

En secteur 5 AU les constructions à réaliser doivent être nécessaires au bon fonctionnement du camping.

Les installations et équipements public sous réserve d'être nécessaires au bon fonctionnement de la zone.

ARTICLE AU 3 – ACCÈS ET VOIRIE

Accès

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

Hors agglomération tout accès nouveau sur la RD est interdit à l'exception de la création d'un carrefour dont la charge financière devrait être supportée par l'aménageur

Voirie

Les constructions et installations nouvelles devront être desservies par des voies d'une largeur minimale de 3,50 m.

Constructions groupés et lotissements : les voiries devront être réalisées de façon à aboutir en un ou deux points différents sur la limite de propriété de l'unité foncière soumis à permis de construire ou de lotir de façon à faciliter le désenclavement ultérieur des unités foncières contiguës.

ARTICLE AU 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.

A – eau

Toute construction ou installation nouvelle pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, devra être desservie par une conduite d'eau potable de diamètre suffisant raccordée au réseau collectif de distribution.

B – assainissement

Toute construction ou installation nouvelle pouvant servir de jour ou de nuit, au travail, au repos ou à l'agrément devra obligatoirement évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

En zone 2AU des dispositifs d'assainissement individuel en conformité avec la réglementation du schéma directeur d'assainissement en vigueur sont autorisés dans la mesure où ils satisfont aux prescriptions techniques de l'arrêté du 6 mai 1996 sauf en cas de possibilité de raccordement au réseau collectif après avis favorable de la commune.

C – eaux pluviales

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

D – Irrigation

Rappel : les filioles d'arrosage devront être maintenues et entretenues.

ARTICLE AU 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Secteur 1AU, 3AU, 4AU, 5AU et 6AU : sans objet.

- ❖ **Secteur 2AU** : La superficie minimale du terrain est fixée à 1300m² ; cette prescription est sans effet en cas de raccordement par le propriétaire ou le lotisseur au réseau public d'assainissement après avis favorable de la commune.

ARTICLE AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

Les constructions devront s'implanter à une distance minimum de 4 m de l'alignement des voies publiques et des canaux principaux d'irrigation.

Les reculs ne s'appliquent pas :

- pour l'extension constructions préexistantes dont le recul préexistant n'est pas diminué.
- aux installations techniques des services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières.

En zone urbanisée le recul, par rapport à l'axe du RD4 doit être de :

- ❖ 20 m pour les constructions entre le village des Mées et le chemin communal compris entre les parcelles A1411 et A 1413 ;
- ❖ 25 m pour les constructions entre le chemin communal compris entre les parcelles A1411 et A 1413 et le tourne à gauche du carrefour de La Croix en direction de Digne les Bains et 35 m au-delà du carrefour de la Croix.
- ❖ 25 m entre le village et le ravin de Moureiche et 35 m au-delà en direction
- ❖ en zone d'agglomération dont la délimitation grisée est représentée sur la planche 5 des documents graphiques du PLU ; les constructions devront s'implanter à une distance minimum de 4 m de l'alignement des voies publiques et des canaux principaux d'irrigation ou en alignement des constructions existantes.

ARTICLE AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX, LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles devront être édifiées :

- soit à la limite séparative,

- soit à une distance minimum au moins égale à la moitié de la hauteur totale du bâtiment à édifier sans être inférieure à 3 m.

Toutefois, des implantations différentes pourront être admises dans les cas suivants opérations groupées de constructions ou de lotissements.

ARTICLE AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE AU 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder

- 60 % dans les secteurs 1AU,
- 50 % dans le secteur 6 AU,
- 30 % dans les secteurs 2AU et 4AU,
- Non réglementé en secteur 3 AU et 4AU.

En sous secteur 2Aua l'emprise au sol est de 20% pour les terrains raccordés à un dispositif d'assainissement individuel et de 30% pour les terrains raccordés au réseau collectif d'assainissement.

Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximum pour les bâtiments publics.

ARTICLE AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- Secteur 1AU, 2AU, 5AU : La hauteur des constructions nouvelles ne pourra excéder : 8 m.
- Secteur 6AU : En aucun point la hauteur totale des bâtiments à l'exception des cheminées, silos, châteaux d'eau et autres éléments à caractère strictement industriel, ne pourra excéder 15 mètres et le double de la distance qui sépare ces bâtiments de la limite séparative la plus proche.
- Secteur 4AU : Non réglementé.

Ces hauteurs sont mesurées en tout point entre l'égout du toit et le niveau du sol avant tout remaniement. Les demandes de dépassement de ces hauteurs, imposées par les éléments fonctionnels des constructions ou par la topographie, seront instruites selon les dispositions de l'article 4 a et b, titre I du présent Règlement.

ARTICLE AU 11 – ASPECT EXTERIEUR

Conformément aux dispositions de l'article R 11 1-21 du Code de l'Urbanisme :

« 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 a édifier 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 prescriptions monumentales ».

Clôtures :

Secteurs 1AU, 2AU, 3AU, 4AU, 5AU :

Sous réserve des prescriptions du PPR, les clôtures éventuelles seront constituées

- soit par un mur en maçonnerie traditionnelle d'une hauteur maximum 0,80 m, surmonté d'un grillage ou d'une palissade, l'ensemble n'excédent pas 2 mètres de hauteur.
- soit par des haies végétales d'essences variées dissimulant éventuellement un grillage.

Annexes : Les annexes seront traitées dans le style de l'habitation principale.

Secteurs 6AU :

Les clôtures à proximité immédiate des accès aux établissements industriels et des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité.

En outre, les clôtures devront satisfaire aux normes suivantes :

- clôtures grillagées a claire voie en grillage à maille carrées sans motif décoratif, montant support en fer, cornière ou T portail constitué par le même grillage fixé sur cadre fer carré, plein ou creux.
- les clôtures pourront également être constituées par une simple haie vive, par protection en fil de fer fixé sur montant de fer à T
- les clôtures en murs pleins sont interdites mais il sera possible d'élever une murette n'excédant pas 80 cm de hauteur sur laquelle sera fixée la clôture en grillage ou palissade, l'ensemble n'exédant pas 2 mètres de hauteur.

ARTICLE AU 12 – STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies publiques.

Secteur 1 AU, 2AU, 3AU :

- o Une place par logement.
- o Par logement, locaux artisanaux, commerciaux, de services et bureaux : 1 place par 50 m² SHON.

Secteur 4AU :

Non réglementé.

Secteur 5AU :

Non réglementé

Secteur 6AU :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des extensions ou installations nouvelles, devra être assuré en dehors des voies publiques. Les manœuvres des véhicules devront se faire exclusivement à l'intérieur des parcelles.

ARTICLE AU 13 – ESPACES LIBRES, PLANTATIONS.

Non réglementé.

ARTICLE AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL : Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du Sol.

Les zones Agricoles et Naturelles

La commune de « les Mées » est couverte par un Plan de Prévention des Risques Naturels approuvé le 8 mars 2004 et annexé au présent PLU en tant que servitudes d'utilité publique. Il impose des règles de constructions particulières adaptées aux différents risques selon les secteurs.

La zone A

La commune de « les Mées » est couverte par un Plan de Prévention des Risques Naturels approuvé le 8 mars 2004 et annexé au présent PLU en tant que servitudes d'utilité publique. Il impose des règles de constructions particulières adaptées aux différents risques selon les secteurs.

La zone A est une zone réservée aux activités agricole. Elle comprend :

- ❖ un sous secteur 1A qui présente un secteur où la production et l'exploitation des énergies éolienne et les parcs solaires photovoltaïques sont autorisés.
- ❖ Un sous secteur 2A à forte contrainte paysagère.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

En secteur A et sous secteur 1A tout ce qui n'est pas autorisé à l'article A2 est interdit. En 2A tous les types de construction sont strictement interdits quelques soient leurs destinations.

ARTICLE A2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISE A CONDITIONS PARTICULIERES

A l'exception du secteur 2A, peuvent être autorisés sous condition :

a - les constructions, installations (classées ou non) et travaux divers visés à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme, liés ou complémentaires à l'activité agricole à la condition qu'ils soient implantés à proximité du siège d'exploitation ou sur des terrains de moindre valeur agricole.

Dans tous les cas, l'implantation ne devra pas nuire au fonctionnement de l'exploitation et à la sauvegarde de la qualité du site.

b- Les infrastructures routières et autoroutières ainsi que les constructions liées à leur exploitation sous réserve d'avoir une fonctionnalité agricole ou de transit mettant en relation différentes parties du territoire communal, départemental...

c- Les infrastructures liées à l'eau sous réserve d'être nécessaires aux traitements des crues, inondations,....

d- En sous secteur 1A : les équipements de télécommunication et de production d'énergie d'origine éolienne ; de parcs solaires photovoltaïques ainsi que de leurs équipements nécessaires au bon fonctionnement (sous station électrique, postes de livraisons, réseaux, bâtiment dédié au personnel de maintenance et à l'accueil du public...). Les équipements devront si possible être implantés sur des landes, friches et des terres agricoles de moindre valeur.

e- Les ouvrages techniques divers nécessaires aux fonctionnements des services d'intérêt public sous réserve de ne pas compromettre la vocation de la zone.

f- Les piscines sous réserve d'être situées à moins de 20m des maisons d'habitation liées à une exploitation agricole.

g- Le changement de destination des constructions est autorisé sous réserve d'être nécessaire au bon fonctionnement de l'exploitation agricole. La restauration des ruines est autorisée sous réserve d'être nécessaire à l'activité agricole.

h- Les affouillements et exhaussements sous réserve d'être liés à la construction de l'autoroute.

ARTICLE A 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Accès

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

Tout accès direct nouveau à des installations ou constructions nouvelles est interdit sur les routes départementales, s'il existe une autre possibilité correcte d'accès.

Voirie

Les constructions et installations nouvelles devront être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et répondent aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

ARTICLE A 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

a- eau potable

Toute construction ou installation nouvelle pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, devra être alimentée en eau potable, dans les conditions définies aux articles R 111-8, R 111-10 et R 111-11 du Code de l'Urbanisme.

b - assainissement

Les eaux usées devront être dirigées sur des dispositifs de traitement conforme à la législation en vigueur et notamment dans les conditions définies aux articles R 111-8, R 111-10 et R 111-11 du Code de l'Urbanisme.

Irrigation

Rappel : les filioles d'arrosage devront être maintenues et entretenues.

ARTICLE A 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS.

Non réglementée.

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

Les reculs ne s'appliquent pas :

- pour l'extension constructions préexistantes dont le recul préexistant n'est pas diminué.
- Aux installations techniques des services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières.

Les constructions nouvelles devront être implantées à une distance minimum de :

- ❖ 100 m de l'axe de l'autoroute ;
- ❖ 75 m de l'axe de la RD 4 sauf pour les bâtiments d'exploitation agricole où le recul est limité à 25m.
- ❖ 35 m de l'axe du projet de déviation de la RD 4 à Dabisse sauf pour les bâtiments d'exploitation agricole où le recul est limité à 25m.
- ❖ 5 m de l'alignement des autres-voies publiques et des canaux principaux d'irrigation.

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

La distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative devra être au moins égale à 4 m.

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

La distance de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne pourra excéder 7,50 m mesurés à l'égout du toit.

La hauteur des autres constructions n'est pas réglementée.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

Conformément aux dispositions de l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme

"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 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 prescriptions monumentales".

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES PLANTATIONS

Non réglementés.

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols.

La zone N

La commune de « les Mées » est couverte par un Plan de Prévention des Risques Naturels approuvé le 8 mars 2004 et annexé au présent PLU en tant que servitudes d'utilité publique. Il impose des règles de constructions particulières adaptées aux différents risques selon les secteurs.

La zone N est une zone naturelle et forestière. Elle comprend :

- ❖ un sous secteur 1N qui présente un secteur où la production et l'exploitation des énergies éoliennes et les parcs solaires photovoltaïques sont autorisées ;
- ❖ Un sous secteur 2N présentant un enjeu paysager très fort ;
- ❖ Un sous secteur 3N où sont implantés des constructions qui interdisent la réalisation des nouvelles constructions et autorise l'extension des constructions existantes;
- ❖ Un sous secteur 4N qui autorise l'extension limitée des constructions sous réserve du respect des prescriptions du PPR.
- ❖ Un sous secteur 5N constituant une zone autorisant les installations de production d'énergie à l'aide de parcs solaires photovoltaïques ainsi que de leurs équipements nécessaires au bon fonctionnement (sous station électrique, postes de livraisons, réseaux, bâtiment dédié au personnel de maintenance et à l'accueil du public...) Les équipements devront si possible être implantés sur des landes, friches et des terres agricoles de moindre valeur.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

Est interdit tout ce qui n'est pas autorisé à l'article N2.

En sous secteur 2N tous les types de construction sont strictement interdits quelque soit leurs destinations.

ARTICLE N2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISE A CONDITIONS PARTICULIERES

Peuvent être autorisés sous condition :

a - Les constructions, installations (classées ou non) et travaux divers visés à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme, liés ou complémentaires à l'activité agricole ou forestière à la condition qu'ils soient implantés à proximité du siège d'exploitation ou sur des terrains de moindre valeur agricole ou forestière.

Dans tous les cas, l'implantation ne devra pas nuire au fonctionnement de l'exploitation et à la sauvegarde de la qualité du site.

b- Les infrastructures routières et autoroutières ainsi que les constructions liées à leur exploitation sous réserve d'avoir une fonctionnalité agricole ou de transit mettant en relation différentes parties du territoire communal, départemental...

c- Les infrastructures liées à l'eau nécessaires aux traitements des crues, inondations,....

d- Les ouvertures de carrière dans les conditions prévues à l'article 5b.

e- En sous secteur 1N : les équipements de télécommunication et de production d'énergie d'origine éolienne et solaire ; ainsi que de leurs équipements nécessaires au bon fonctionnement (sous station électrique, postes de livraisons, réseaux, bâtiment dédié au personnel de maintenance et à l'accueil du public...)

, sous réserve de ne pas compromettre la vocation de la zone.

f- Les ouvrages techniques divers nécessaires aux fonctionnements des services d'intérêt public sous réserve de ne pas compromettre la vocation de la zone.

g- Les piscines sous réserve d'être situées à moins de 20m des maisons d'habitation.

h- En secteur N (à l'exception des secteurs 2N, 3N, 4N) le changement de destination des constructions est autorisé sous réserve d'être nécessaire au bon fonctionnement de l'exploitation agricole ou forestière. La restauration des ruines est autorisée sous réserve d'être nécessaire à l'activité agricole ou forestière.

i- En sous secteur 3N le changement de destination des constructions est autorisée sous réserve de ne pas aggraver les charges supportées par la commune. Les extensions sont autorisées, en une ou plusieurs fois et dans les limites représentées graphiquement sur le plan sous réserve de ne pas excéder 50 % du SHON existant.

j- Les affouillements et exhaussements sous réserve d'être liés à la construction de l'autoroute ou de pistes DFCI.

k- Dans le sous secteur 5N ; les installations de production d'énergie à l'aide de parcs solaires photovoltaïques ainsi que de leurs équipements nécessaires au bon fonctionnement (sous station électrique, postes de livraisons, réseaux, bâtiment dédié au personnel de maintenance et à l'accueil du public...)

Les équipements devront si possible être implantés sur des landes, friches et des terres agricoles de moindre valeur.

ARTICLE N 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Accès

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

Voirie

Les constructions et installations nouvelles devront être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et répondent aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

a- eau

Les constructions ou installations nouvelles pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, devra être alimentée en eau potable, dans les conditions définies aux articles R 111-8, R 111-10 et R 111-11 du Code de l'Urbanisme.

b - assainissement

Les eaux usées devront être dirigées sur des dispositifs de traitements définis aux articles R 111-8, R 111-10 et R 111-11 du Code de l'Urbanisme.

c- irrigation

Rappel : les filioles d'arrosage devront être maintenues et entretenues.

ARTICLE N 5 - CARACTÉRISTIQUES DES PARCELLES

Non réglementée.

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

Les reculs ne s'appliquent pas :

- pour l'extension constructions préexistantes dont le recul préexistant n'est pas diminué.
- Aux installations techniques des services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières.
-

Les constructions nouvelles devront être implantées à une distance minimum de :

- ❖ 100 m de l'axe de l'autoroute ;
- ❖ 75 m de l'axe de la RD 4 sauf pour les bâtiments d'exploitation agricole où le recul est limité à 25m.
- ❖ 35 m de l'axe du projet de déviation de la RD 4 à Dabisse sauf pour les bâtiments d'exploitation agricole où le recul est limité à 25m.
- ❖ 5 m de l'alignement des autres-voies publiques et des canaux principaux d'irrigation.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative devra être au moins égale à 4 m.

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

La distance de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE: N 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE N 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR - INSERTION DANS LE SITE

Conformément aux dispositions de l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme

"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 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 prescriptions monumentales".

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation.

ARTICLE N 13 - ESPACES VERTS

Non réglementés.

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols.