

DEPARTEMENT DES ALPES DE HAUTE PROVENCE

COMMUNE DE LA MURE ARGENS (04170)

# MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME



## 1. RAPPORT DE PRESENTATION

PLU approuvé le 6 juillet 2012

PLU modifié le 08/01/2015

Le Maire



Alain Delboux



**Alpicité**  
Nicolas BREUILLOT  
Urbanisme & Paysage

SARL Alpicité - 14 rue Caffé - 05200 EMBRUN  
Tel : 04.92.46.51.80 / Mail : contact@alpicite.fr  
www.alpicite.fr

## PREAMBULE – CADRE REGLEMENTAIRE

---

La commune de La Mure-Argens a approuvé son PLU le 6 juillet 2012. Il avait notamment pour objectif de permettre le développement économique et touristique du secteur de La Minoterie en entrée de ville Sud-Ouest de la commune. Ce secteur fait actuellement l'objet d'une valorisation touristique portée par la commune et le Pays A3V. L'objectif était donc à la fois de permettre la mise en place d'une activité touristique sous la forme d'un équipement public mais également de permettre d'accueillir de l'hébergement touristique sous la forme d'initiative privée.

Ce dernier point a été oublié dans le règlement du PLU approuvé le 6 juillet 2012. En effet, la commune de La Mure-Argens a été informée du projet lors d'une réunion le 14 octobre 2010 en mairie, par retour d'une étude menée conjointement par un investisseur privé et les communes forestières et par mail le 7 mars 2011 du Pays A3V faisant suite à une recherche de financement de la part d'un pétitionnaire (voir annexe du présent rapport).

La commune de La Mure-Argens souhaite corriger cette erreur en autorisant dans cette zone les constructions à caractère d'hébergements hôteliers (hôtels, gîtes...) en plus des constructions déjà autorisées par le règlement actuellement opposable.

Cette modification mineure qui corrige une erreur entre donc dans le champ de l'article L123-13-3 du code de l'urbanisme :

*« I.-En dehors des cas mentionnés à [l'article L. 123-13-2](#), et dans le cas des majorations des possibilités de construire prévues au deuxième alinéa de [l'article L. 123-1-11](#) ainsi qu'aux [articles L. 127-1](#), [L. 128-1](#) et [L. 128-2](#), le projet de modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de [l'article L. 123-6](#), du maire, être adopté selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.*

*II.-Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes associées mentionnées aux I et III de [l'article L. 121-4](#) sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées. Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.*

*Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.*

*A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée. »*

Par ailleurs, la présente modification permet de supprimer la notion de COS conformément à la promulgation de la Loi ALUR.

La présente modification ne :

1. majore pas de plus de 20 % les possibilités de construction de la zone ;
2. diminue pas les possibilités de construire ;
3. réduit pas la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser
4. rentre pas dans le champ d'application des articles L. 123-1-11 ; L. 127-1 ; L. 128-1 et L. 128-2.

La présente modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de La Mure Argens concerne à la fois le règlement écrit et le règlement graphique.

# EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES

---

## 2.1. Suppression du Coefficient d'occupation des Sols et de l'emprise au sol

Conformément à l'article 157 de la Loi ALUR promulguée le 24 mars 2014, le Coefficient d'Occupation des Sols (COS) est supprimé dans le PLU de la commune de La Mure Argens. L'article 14 relatif au COS est ainsi décrit comme « Non réglementé. ».

Cela concerne les zones et leurs sous zones : UB, UE et 1AU.

## 2.2. Création d'une sous zone UEm

La présente modification consiste à modifier le règlement écrit et graphique en créant une sous zone à la zone UE, appelée zone UEm qui est spécifique au secteur de la minoterie au regard des ambitions touristiques du secteur et de l'attractivité qu'elle pourra générer. Elle est donc en soit différente de la zone artisanale de la commune. Le règlement de la zone UE est donc complété par l'ajout d'une sous-zone UEm. Cette modification ne concerne que deux éléments de la zone UE :

**Caractère de la zone** : il est ajouté un article sur la sous-zone UEm précisant que les constructions à caractère d'hébergement hôtelier sont autorisées :

*« Une zone UEm au niveau du secteur de la minoterie autorisant outre les constructions de la zone UE (artisanat, bureaux, industries, les entrepôts, les constructions, installations et services publics ou d'intérêt collectif), les constructions à caractère d'hébergements hôteliers (hôtels, résidences de tourisme, gîte...). »*

**Article 1** : Ainsi, afin de s'assurer de la cohérence du règlement écrit, l'article 1 de la zone UE est modifié pour préciser que les constructions à caractère d'hébergement hôtelier sont interdites sauf dans la zone UEm où elles sont autorisées.

Cette simple modification réglementaire offrira la possibilité aux investisseurs de créer des hébergements hôteliers sur la zone. La présente modification n'a aucune incidence sur l'environnement y compris les zones Natura 2000 proches.

Le règlement graphique est également modifié en transformant la zone UE de la minoterie en zone UEm en cohérence avec le règlement écrit.

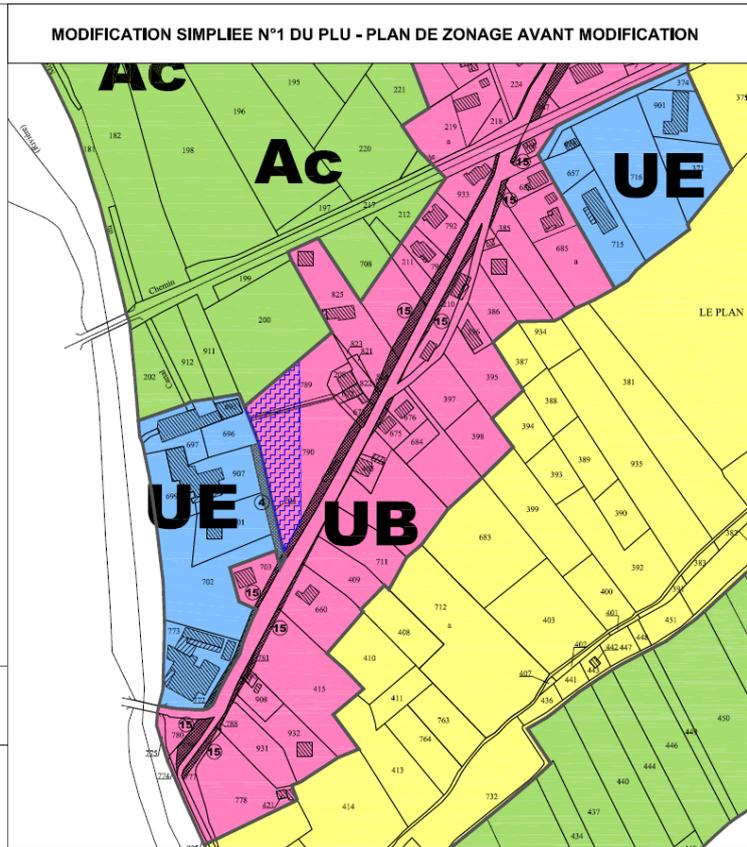
**LEGENDE**

- UA : Centre ancien
- UAa : Extension du centre ancien (emprise au sol limitée à 250m²)
- UB : Urbanisation récente (COS 0,5 à la Mure et 0,4 à Argens)
- UBr : Zone soumise à des risques d'effondrements - Construction Interdite
- UE : Zone d'activités économiques
- 1AU : Urbanisation future soumise à Orientation d'Aménagement et de Programmation
- 2AU : Urbanisation future soumise à Modification du PLU à vocation d'habitat
- 2AUE : Urbanisation future soumise à Modification du PLU à vocation économique
- A : Zone agricole protégée en raison de sa valeur agronomique et paysagère
- Ac : Zone agricole
- Ah : Construction isolée au sein de la plaine agricole (extension limitée)
- Aht : Construction isolée soumise à changement de destination et à des extensions
- N : Zone naturelle
- Ne : Zone naturelle protégée en raison de son exceptionnel patrimoine écologique
- Nh : Construction isolée en zone naturelle (extension limitée)
- Ni : Hébergement touristique sous la forme d'un camping et aire de loisirs
- Np : Zone naturelle protégée en raison de sa valeur paysagère (jardins, vues...)
- Ns : Zone d'implantation possible d'une centrale solaire photovoltaïque au sol
- ER : Emplacement réservé (voir liste en annexe 1)
- Zone non aedificandi en raison du risque Inondation

**ECHELLE : 1/2000ème**

**Alpicité**  
Nicolas BREUILLOT  
Urbanisme & Paysage

SARL Alpicité  
14 rue Caffé - 05200 EMBRUN  
tel : 04.92.46.51.80  
Mail : [contact@alpicite.fr](mailto:contact@alpicite.fr)  
[www.alpicite.fr](http://www.alpicite.fr)



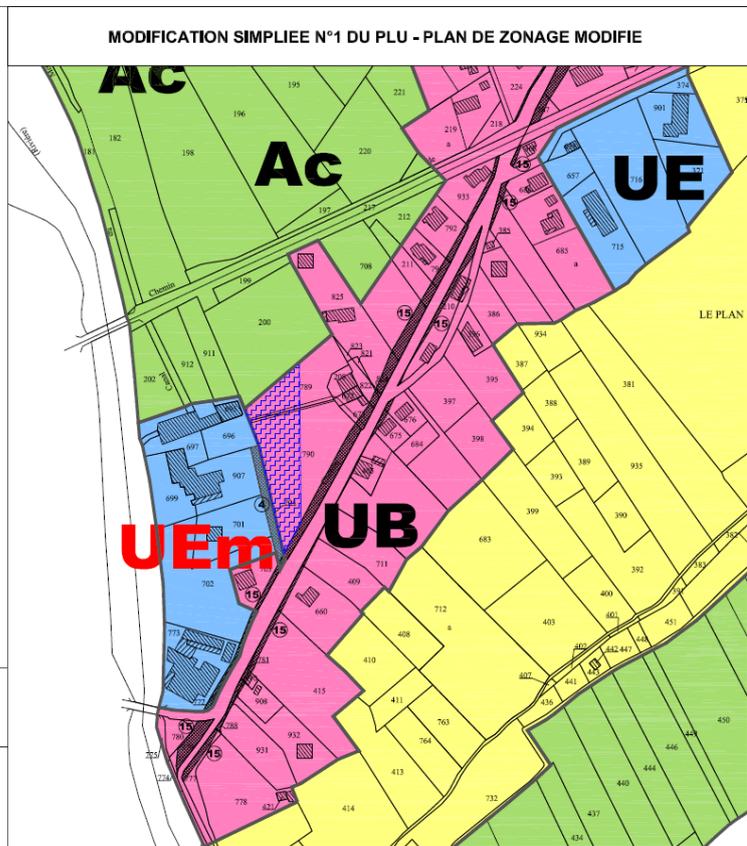
**LEGENDE**

- UA : Centre ancien
- UAa : Extension du centre ancien (emprise au sol limitée à 250m²)
- UB : Urbanisation récente (COS 0,5 à la Mure et 0,4 à Argens)
- UBr : Zone soumise à des risques d'effondrements - Construction Interdite
- UE : Zone d'activités économiques
- UEm : Zone d'activités économiques avec hébergement hôtelier
- 1AU : Urbanisation future soumise à Orientation d'Aménagement et de Programmation
- 2AU : Urbanisation future soumise à Modification du PLU à vocation d'habitat
- 2AUE : Urbanisation future soumise à Modification du PLU à vocation économique
- A : Zone agricole protégée en raison de sa valeur agronomique et paysagère
- Ac : Zone agricole
- Ah : Construction isolée au sein de la plaine agricole (extension limitée)
- Aht : Construction isolée soumise à changement de destination et à des extensions
- N : Zone naturelle
- Ne : Zone naturelle protégée en raison de son exceptionnel patrimoine écologique
- Nh : Construction isolée en zone naturelle (extension limitée)
- Ni : Hébergement touristique sous la forme d'un camping et aire de loisirs
- Np : Zone naturelle protégée en raison de sa valeur paysagère (jardins, vues...)
- Ns : Zone d'implantation possible d'une centrale solaire photovoltaïque au sol
- ER : Emplacement réservé (voir liste en annexe 1)
- Zone non aedificandi en raison du risque Inondation

**ECHELLE : 1/2000ème**

**Alpicité**  
Nicolas BREUILLOT  
Urbanisme & Paysage

SARL Alpicité  
14 rue Caffé - 05200 EMBRUN  
tel : 04.92.46.51.80  
Mail : [contact@alpicite.fr](mailto:contact@alpicite.fr)  
[www.alpicite.fr](http://www.alpicite.fr)



# ANNEXES

## Borowski

**De:** Developpement Pays A3V <developpement@pays-a3v.net>  
**Envoyé:** lundi 7 mars 2011 09:29  
**À:** borowski@wanadoo.fr  
**Objet:** rendez vous pour aides à la rénovation de gite

Bonjour,

Albert Lecourbe, chargé mission forêt de notre structure m'a transmis votre email car vous avez un projet de gîte sur Saint André les Alpes.

Des aides de l'Europe et du Conseil Général existe pour ce type de projet.

Nous pourrions nous rencontrer sur Saint André de manière à ce que puisse voir votre ancienne minoterie ainsi que pour vous présenter le dispositif d'aide et la marche à suivre pour le mobiliser.

J'ajoute que votre projet nous intéresse beaucoup car nous élaborons actuellement une étude sur l'hébergement touristiques en lien notamment avec un projet de valorisation touristique du patrimoine industriel qui comprend la valorisation de la minoterie de La mure.

Vous pouvez me contacter aux coordonnées si dessous.

Cordialement

**Alexandre LEPAGE**

*Chargé de mission Développement Local*

Pays Asses, Verdon, Vaïre, Var  
 Maison de Pays  
 04 370 Beauvezet  
 04 92 83 56 85

www.LEDRAGON-SCI.FR  
 04 92 83 79 61  
 RCS 532009677  
 Le Maire de la Mure a été informé  
 du projet de gite  
 le 14 Octobre 2010 en  
 Maire