

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NC

ZONE NC : ZONE DE RICHESSES NATURELLES

Il s'agit de zones de richesse naturelles à protéger en raison notamment de la valeur agricole des terres ou de la richesse du sol ou du sous-sol.

Elles comprennent les secteurs :

- **NCa : zone agricole sensible localisée sur le coteau face à Breil qui se différencie par les caractéristiques des unités foncières.**
- **NCp : zone agricole paysagère protégée aux abords des monuments historiques.**
- **NCr : zone agricole incluse dans une zone à risque de fort mouvement de terrain.**

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

ARTICLE NC 1 – OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1. Ne sont admises que les constructions et utilisations du sol ci-après :

Dans la zone NC et le secteur NCa, à l'exclusion des secteurs NCp et NCr :

- Les constructions à usage agricole et les installations classées directement liées et nécessaires aux activités agricoles développées sur la zone par des exploitations agricoles existantes ou à créer.
- Les constructions à usage d'habitation directement liées et nécessaires aux besoins des activités agricoles développées sur la zone par une exploitation agricole existante.
- Les constructions ou installations correspondant aux activités d'accueil touristique suivantes, dans les conditions prévues à l'article L311-1 du Code Rural relatif au caractère agricole des activités qui sont dans le prolongement de l'acte de production et qui ont pour support l'exploitation : gîtes ruraux, gîtes d'enfants, chambres d'hôtes, camping à la ferme, aires naturelles de camping, ferme de séjour, fermes auberges, tables d'hôte, relais équestres, relais à la ferme.
- Ces constructions et installations devront être implantées à proximité immédiate du corps du bâtiment de l'exploitation.
- L'extension mesurée des constructions existantes à usage d'habitation dans la limite de 30% de la SHON existante avec un maximum de 150m² de SHON (existant + extension).
- L'adaptation et la réfection des bâtiments existants d'une superficie d'au moins 30m² SHON, à condition de respecter l'aspect architectural initial, d'avoir un accès, et d'être alimenté en eau potable.
- L'adaptation et la réfection des casouins, conformément à leur état initial.
- Les serres.

2. Toutefois, si elles respectent les conditions requises, les occupations et utilisation du sol suivantes sont admises :

Les occupations et utilisation du sol décrites ci-dessus ne sont autorisées que sous réserve du respect des dispositions figurant au titre 1 article 6.

- **Dans la zone NC et le secteur NCa, à l'exclusion des secteurs NCp et NCr :**
 - les affouillements et exhaussements de sol indispensables aux constructions et installations admises dans la zone, ainsi qu'à leur desserte (accès et réseaux).
- **Dans le secteur NCp :**
 - les travaux d'entretien et de gestion courante des bâtiments existants,
 - l'adaptation et la réfection des bâtiments existants d'une superficie d'au moins 30 m² SHON, à condition de respecter l'aspect architectural initial, d'avoir un accès conforme à la destination du bâtiment, et d'être alimenté en eau potable.
- **Dans le secteur NCr :**
 - les travaux d'entretien et de gestion courante des bâtiments implantés antérieurement à l'approbation du présent plan, à condition de ne pas aggraver les risques et de ne pas augmenter le nombre des personnes exposées,
 - les changements de destination des bâtiments à condition de ne pas aggraver les risques et de ne pas augmenter le nombre des personnes exposées,
 - sous-réserve qu'elles ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et qu'elles n'aggravent pas les risques et leurs effets :
 - les annexes des bâtiments d'habitation (garages, bassins, piscines...),
 - les constructions et installations directement liées à l'exploitation agricole et forestière.
 - les travaux et ouvrages destinés à réduire les conséquences des risques, y compris les exhaussements et affouillements de sol,
 - les réparations effectuées sur un bâtiment sinistré, à condition de ne pas aggraver les risques et de ne pas augmenter le nombre de personnes exposées.

ARTICLE NC 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1 sont interdites.

- **Dans les secteurs NCp :**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol y compris les exhaussements de sols.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NC 3 – ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

Les caractéristiques des accès et des voies privées doivent être adaptées à l'opération et satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes de défense de la forêt contre l'incendie.

Est interdite l'ouverture de toute voie privée non destinée à desservir une installation existante ou autorisée, hormis les accès aux exploitations.

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 est interdit.

ARTICLE NC 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

- **Alimentation en eau potable :**

Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

A défaut de réseau public, l'alimentation en eau par puits ou forage est admise, y compris pour les constructions d'accueil touristique s'il est mis en place un système de traitement des eaux en conformité avec la réglementation en vigueur.

- **Assainissement en eaux usées :**

Toute construction ou installation requérant un assainissement devra être raccordée au réseau public d'assainissement.

A défaut de réseau public, ou lorsque le raccordement s'avérerait techniquement impossible, un dispositif d'assainissement individuel en conformité avec la réglementation sanitaire en vigueur est admis ; il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées non traitées ou traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eau pluviales est interdite.

- **Assainissement en eaux pluviales :**

Les ouvrages et aménagements de collecte et d'évacuation des eaux pluviales doivent être compatibles avec le réseau public lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau public il sera exigé l'établissement de tous dispositifs appropriés à la situation des lieux. Dans tous les cas, il pourra être exigé des ouvrages de rétention des eaux en vue d'étaler le débit de pointe en période d'orage.

- **Autres réseaux :**

-

Les raccordements aux réseaux de gaz, d'électricité, de téléphone ou de télévision seront réalisés en souterrain.

ARTICLE NC 5 – CARACTERISTIQUES DES UNITES FONCIERES

- **Dans le secteur NCa :**

Pour être constructible, tout terrain doit avoir une superficie au moins égale à 10000m².

ARTICLE NC 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 5 mètres.

Pour des bâtiments existants qui ne respectent pas ce prospect, l'extension peut se réaliser à l'alignement du bâtiment principal.

ARTICLE NC 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à 5 mètres.

Pour les bâtiments existants qui ne respectent pas ce prospect, l'extension peut se réaliser à l'alignement du bâtiment principal.

Les serres doivent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à leur hauteur, ou au moins égale à 5m quand leur hauteur n'excède 5 mètres.

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

Sans objet.

ARTICLE NC 9 – EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE NC 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTION

La hauteur des constructions est mesurée en tout point des façades, du sol existant jusqu'au niveau de l'éégout du toit, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

La hauteur à l'éégout du toit ne pourra excéder 7 mètres ou pour les bâtiments existants la hauteur initiale.

La hauteur des murs d'encuvement des piscines, bassins, etc... ne pourra excéder 2 mètres.

La hauteur des serres mesurée au faitage ne devra pas excéder 7 mètres.

Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE NC 11 – ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter la plus grande simplicité de volume possible et exclure tout décrochement inutile. L'implantation sera choisie de telle sorte que les mouvements de sol soient réduits au strict minimum.

Les voies d'accès interne s'efforceront d'être parallèles aux courbes de niveau.

Les soutènements seront constitués au parementés de moellons du pays et recevront des plantations grimpanes ou retombantes.

L'implantation des constructions et des voies d'accès devra respecter la végétation et les restanques existantes.

Le terrain naturel sera reconstitué tout autour de la construction après travaux.

La construction de piscines, bassins, plans d'eau, ne doit entraîner ni déboisement, ni terrassement excessif.

L'utilisation d'un tunnel plastique pour la construction d'une bergerie par un éleveur est autorisée.

Façades :

Elles seront obligatoirement enduites si elles ne sont pas réalisées en pierres de pays.

Sont interdites toutes imitations de matériaux (faux moellons, fausses briques, faux bois, etc...) ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés.

Les façades secondaires ou aveugles doivent être traitées avec le même soin et les mêmes matériaux que les façades principales.

Ouvertures :

Leur surface sera largement inférieure à celle des pleins. On évitera la multiplication des ouvertures de taille différente.

Les baies devront être obturées par des volets développant à lames rases.

Les balcons filants sont interdits.

Toitures :

Elles seront à une ou deux pentes sans décrochement inutile.

Les couvertures seront réalisées en tuiles canal en harmonie de couleur avec les toitures anciennes.

Les terrasses « tropéziennes » seront interdites.

Toutefois les croupes et pans coupés sont autorisés, dans l'esprit de l'architecture locale.

Seules les cheminées (conduit de fumée ou de ventilation) sont autorisées au-delà du plan de toiture.

Les faux pigeonniers et fausses tours sont interdits.

Coloration :

Les enduits seront teintés dans la masse par l'utilisation de sables naturels locaux ou recevront un badigeon de couleur (le blanc est interdit en grande surface).

Les menuiseries seront en bois pour recevoir une peinture (le vernis est interdit), les ferronneries seront peintes.

Les enduits de finition seront frottés à la taloche de bois sans effort ni recherche pseudo décorative quelconque. Le jeté de truelle régulier est admis.

Les baies pourront recevoir un encadrement de teinte différente sur enduit lissé.

Clôtures et abords :

Les clôtures seront constituées de murs de pierres, ou de claire-voie doublées d'une haie vive.

Les mouvements de sol seront traités en restanques avec murets de pierres sèches : les talus ne seront tolérés que dans de faibles pentes et sur un dénivelé inférieur ou égal à 1 mètre.

L'architecture spécifique des CASOUNS sera conservée, restaurée ou recrée dans le cas de constructions neuves, dans les quartiers ou hameaux où elle existe.

Restanques :

Une attention particulière sera demandée quant à la réhabilitation des restanques.

Elles seront conservées et remontées à l'identique des restanques existantes : proportions à respecter (hauteur, profondeur).

ARTICLE NC 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules y compris les « deux roues » et leurs zones de manœuvre, correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet.

Il est notamment exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitation : 1 place de stationnement pour 60m² de SHON avec au minimum 1 place par logement.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Dans le cas d'extension de constructions existantes, les normes ci-dessus ne s'appliqueront qu'aux extensions projetées.

ARTICLE NC 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

• Espaces boisés classés

Les espaces boisés figurant au plan, sont soumis aux dispositions de l'Article L 130-1 du Code de l'Urbanisme et à l'Article 8 du décret n° 80-923 du 21 novembre 1980 relatif à la publicité.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NC 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

La surface de plancher hors œuvre nette des constructions à usage d'habitation est limitée à 150m².

La surface de plancher hors œuvre nette des constructions à usage d'accueil touristique à la ferme est limitée à 150m².

ARTICLE NC 15 – DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

MODIFICATION DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

NOTICE DE PRESENTATION REGLEMENT MODIFIE

Elles concernent :

La zone NC du POS,

- Notion de Surface minimum dans le secteur NCa pour la réhabilitation des bâtiments existants d'une surface de 30 m² minimum,
- Création de piscine pour les habitations existantes.
- La zone UZ du POS (secteur la Giandola).

1- Zone NC du POS

- 1- La zone NC a été définie dans le POS approuvé comme zone de richesse naturel essentiellement pour sa valeur agricole.

Le règlement permet entre autre dans le secteur NCa :

- L'adaptation et la réfection des bâtiments existants d'une superficie d'au moins 30m² de SHON, à condition de respecter l'aspect architectural initial, d'avoir un accès, et d'être alimenté en eau potable,
- ainsi que l'extension mesurée des constructions existantes à usage d'habitation dans la limite de 30% de la SHON existante avec un maximum de 150 m² de SHON (existant+ extension).

Or, il se trouve que dans le secteur NCa, une superficie minimum de 10000m² est requise pour la réalisation de toute construction.

Cette mesure permet effectivement d'assurer une protection environnementale du coteau et de l'oliveraie au regard des nouvelles constructions pouvant s'implanter sur le secteur.

Par contre, elle interdit du même coup les adaptations et les extensions des constructions existantes situées sur des unités foncières de moins de 10000m².

Le nombre des bâtiments concernés est minime (environ 5) sur le secteur et leur entretien ne peut qu'être bénéfique à la vision global du coteau.

Il s'agit donc simplement de permettre la mise en application de la règle d'occupation du sol qui a été adoptée sur le secteur.

Le règlement approuvé imposait :

ARTICLE NC5- CARACTERISTIQUE DES UNITES FONCIERS :

. Dans le secteur Nca :

Pour être constructible, tout terrain doit avoir une superficie au moins égale à 10000m²

Il est ainsi proposé la modification suivante (article NC5) :

ARTICLE NC5 – CARACTERISTIQUE DES UNITES FONCIERS :

. Dans le secteur Nca :

Pour être constructible, tout terrain doit avoir une superficie au moins égale à 10000m²

Toutefois, pour les adaptations, réfections et extensions des bâtiments existants tels que prévus à l'article NC1, la superficie minimum imposée est de 2500m².

2-D'autre part, dans la zone NC, le POS approuvé n'autorisait pas les piscines alors qu'elles sont admises d'une façon générale dans toutes les zones ainsi qu'en zone ND pour les habitations existantes.

La modification propose que la réalisation des piscines soit étendue à la zone NC et au secteur NCa, à l'exclusion des secteurs NCp et NCr, et ceci uniquement pour les habitations existantes situées en dehors des limites du Parc du Mercantour.

Le règlement approuvé imposait :

ARTICLE NC1- OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES :

1. Ne sont admises que les constructions et utilisations du sol ci-après :

. Dans la zone NC et le secteur NCa, à l'exclusion des secteurs NCp et NCr :

- Les constructions à usage agricole et les installations classées directement liées et nécessaires aux activités agricoles développées sur la zone par des exploitations existantes ou à créer.

- Les constructions ou installations correspondant aux activités d'accueil touristique suivantes, dans les conditions prévues à l'article L311-1 du Code Rural relatif au caractère agricole des activités qui sont dans le prolongement de l'acte de production et qui ont pour support l'exploitation : gîtes ruraux, gîtes d'enfants, chambres d'hôtes, campings à la ferme, aires naturelles de camping, fermes de séjours, fermes auberges, tables d'hôte, relais équestres, relais à la ferme. Ces constructions et installations devront être implantées à proximité immédiate du corps du bâtiment de l'exploitation.

- L'extension mesurée des constructions existantes à usage d'habitation dans la limite de 30% de la SHON existante avec un maximum de 150m² de SHON (existante+ extension).

- L'adaptation et la réfection des bâtiments existants d'une superficie d'au moins 30m² SHON, à condition de respecter l'aspect architectural initial, d'avoir un accès, et d'être alimenté en eau potable.

- L'adaptation et la réfection des casous, conformément à leur initial.

- Les serres.

2. Toutefois, si elles respectent les conditions requises, les occupations et utilisation du sol suivantes sont admises :

. Les occupations et utilisation du sol décrites ci-dessus ne sont autorisées que sous réserve du respect des dispositions figurant au titre 1 article 6.

. Dans la zone NC et le secteur NCa, à l'exclusion des secteurs NCp et NCr :

- Les affouillement et exhaussements de sol indispensable aux constructions et installations admises dans la zone, ainsi qu'à leur desserte.

. Dans le secteur NCp :

- Les travaux d'entretien et de gestion courants des bâtiments existants,
- L'adaptation et la réfection des bâtiments existants d'une superficie d'au moins 30m² SHON, à condition de respecter l'aspect architectural initial, d'avoir un accès conforme à la destination du bâtiment, et d'être alimenté en eau potable.

. Dans le secteur NCr :

- Les travaux d'entretien et de gestion courants des bâtiments implantés antérieurement à l'approbation du présent plan, à condition de ne pas aggraver les risques et de ne pas augmenter le nombre des personnes exposées,
- Les changements de destination des bâtiments à condition de ne pas aggraver les risques et de ne pas augmenter le nombre des personnes exposées,
- Sous-réserve qu'elles ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et qu'elles n'aggravent pas les risques et leurs effets :
 - les annexes des bâtiments d'habitation (garages, bassins, piscines...)
 - les constructions et installations directement liées à l'exploitation agricole et forestière.
- Les travaux et ouvrages destinés à réduire les conséquences des risques, y compris les exhaussements et affouillements de sol,
- Les réparations effectuées sur un bâtiment sinistré, à condition de ne pas aggraver les risques et de ne pas augmenter le nombre des personnes exposées.

Il est ainsi proposé la modification suivante (article NC1) :

2. Ne sont admises que les constructions et utilisations du sol ci-après :

. Dans la zone NC et le secteur NCa, à l'exclusion des secteurs NCp et NCr :

- Les constructions à usage agricole et les installations classées directement liées et nécessaires aux activités agricoles développées sur la zone par des exploitations existantes ou créer.
- Les constructions à usage d'habitation directement liées et nécessaires aux besoins des activités agricoles développées sur la zone par une exploitation agricole existante.
- Les constructions ou installations correspondant aux activités d'accueil touristique suivantes, dans les conditions prévues à l'article L311-1 du Code Rural relatif au

caractère agricole des activités qui sont dans le prolongement de l'acte de production et qui ont pour support l'exploitation : gîtes ruraux, gîtes d'enfants, chambres d'hôtes, campings à la ferme, aires naturelles de camping, fermes de séjour, fermes auberges, tables d'hôte, relais équestres, relais à la ferme. Ces constructions et installations devront être implantées à proximité immédiate du corps du bâtiment de l'exploitation.

- L'extension mesurée des constructions existantes à usage d'habitation dans la limite de 30% de la SHON existante avec un maximum de 150m² de SHON (existant+extension).
- L'adaptation et la réfection des bâtiments existants d'une superficie d'au moins 30m² SHON, à condition de respecter l'aspect architectural initial, d'avoir un accès, et d'être alimenté en eau potable.
- L'adaptation et la réfection des casouins, conformément à leur état initial.
- Les serres.
- Les piscines sont autorisées sur les unités foncières comportant une construction à usage d'habitation situées en dehors des limites du parc du Mercantour.

2. Toutefois, si elles respectent les conditions requises, les occupations et utilisation du sol suivantes sont admises :

. Les occupations et utilisation du sol décrites ci-dessus ne sont autorisées que sous réserve du respect des dispositions figurant au titre 1 article 6.

. Dans le zone Nc et le secteur NCa, à l'exclusion des secteurs NCp et NCr :

- Les affouillements et exhaussements de sol indispensables aux constructions et installations admises dans la zone, ainsi qu'à leur desserte.

. Dans le secteur NCp :

- Les travaux d'entretien et de gestion courants des bâtiments existants,
- L'adaptation et la réfection des bâtiments existants d'une superficie d'au moins 30m² SHON à condition de respecter l'aspect architectural initial, d'avoir un accès conforme à la destination du bâtiment, et d'être alimenté en eau potable.

. Dans le secteur NCr :

- Les travaux d'entretien et de gestion courants bâtiments implantés antérieurement à l'approbation du présent plan, à condition de ne pas aggraver les risques et de ne pas augmenter le nombre des personnes exposées,
- Les changements de destination des bâtiments à condition de ne pas aggraver le risques et de ne pas augmenter le nombre des personnes exposées ;
- Sous-réserve qu'elles ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et qu'elles n'aggravent pas les risques et leurs effets :
 - Les annexes des bâtiments d'habitation (garages, bassins, piscines...)
 - Les constructions et installations directement liées à l'exploitation agricole et forestière.
- Les travaux et ouvrages destinés à réduire les conséquences des risques, y compris les exhaussements et affouillements de sol,
- Les réparations effectuées sur un bâtiment sinistré, à condition de ne pas aggraver les risques et ne pas augmenter le nombre des personnes exposées.