

# **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 m<sup>2</sup> 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 30m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> de SHON (existant+ extension).

Or, il se trouve que dans le secteur NCa, une superficie minimum de 10000m<sup>2</sup> 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 10000m<sup>2</sup>.

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 10000m<sup>2</sup>

#### **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 10000m<sup>2</sup>

Toutefois, pour les adaptations, réfections et extensions des bâtiments existants tels que prévus à l'article NC1, la superficie minimum imposée est de 2500m<sup>2</sup>.

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 150m<sup>2</sup> de SHON (existante+ extension).

- L'adaptation et la réfection des bâtiments existants d'une superficie d'au moins 30m<sup>2</sup> 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 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 30m<sup>2</sup> 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) :**

### **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 le 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 150m<sup>2</sup> de SHON (existant+extension).
- L'adaptation et la réfection des bâtiments existants d'une superficie d'au moins 30m<sup>2</sup> 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 casouns, 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 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.

### **. 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 30m<sup>2</sup> 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.

## **2. Zone UZ du POS**

La zone UZ du POS approuvé correspond à des secteurs d'activités situés essentiellement le long de la RN 204 dans les quartiers de la Giandola.

Elle comprend également un secteur UZa dans le quartier de la gare qui n'est pas concerné par la modification.

La modification concerne l'implantation des bâtiments dans la zone UZ de la Giandola par rapport aux voiries et aux limites séparatives.

En effet, l'article UZ6 mentionne une implantation par rapport aux voies sur l'alignement de celles-ci. Il s'avère que la morphologie du site rend difficile cette disposition dans la mesure où ce secteur est situé en contre haut de la RN204. Les talus qui bordent la voie sont assez pentus dégageant en amont un petit plateau susceptible de recevoir une éventuelle urbanisation.

La réalisation de constructions sur l'alignement remettrait en cause ce talus souvent planté qui est l'une des caractéristiques de ce secteur. En effet, les zones constructibles de la partie nord de la Giandola sont pour l'essentiel du tissu pavillonnaire dont les règles d'implantation des villas sont en retrait de 4 mètres minimum de l'alignement, générant une urbanisation diffuse où le végétal tient une place importante.

La morphologie restreinte du parcellaire dans la zone UZ permet de penser que les constructions seront-elles aussi limitées, à l'échelle du tissu pavillonnaire.

En conséquence il semble souhaitable de respecter le caractère existant dans la zone en autorisant également pour ces nouvelles constructions, un retrait identique à celui des unités d'habitation (4 mètres minimum).

De plus, l'article UZ7 mentionne la possibilité de construire soit sur la limite séparative soit à 4 mètres.

Il s'agit dans le cadre de la modification de moduler cette distance stricte en autorisant la construction soit sur la limite, soit à 4 mètres minimum.

Le règlement approuvé imposait :

#### **ARTICLE UZ6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIE EMPRISES PUBLIQUES**

Zone UZ6 à l'exception du secteur UZa :

Les constructions doivent s'implanter sur l'alignement existant.

Secteur UZa ;

Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 3 mètres.

#### **ARTICLE UZ7- IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives.

Dans le cas contraire, elles doivent s'implanter à une distance de l'alignement égale à 4 mètres.

#### **Il est ainsi proposé la modification suivante (article UZ6 et UZ7) :**

#### **ARTICLE UZ6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIE EMPRISES PUBLIQUES**

Zone UZ à l'exception du secteur UZa :

Les constructions peuvent s'implanter soit sur l'alignement existant, soit à une distance de l'alignement au moins égale à 4 mètres.

Secteur UZa :

Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 3 mètres.

#### **ARTICLE UZ7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives.

Dans le cas contraire, elles doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 4 mètres.