

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES :

- A URBANISER (AU),**
- AGRICOLE (A),**
- NATURELLE ET FORESTIERE (N).**

ZONE AU

Caractère dominant de la zone :

La zone AU est une zone à caractère naturel, non équipée ou partiellement équipée, destinée à être ouverte à l'urbanisation.

Elle comprend :

- **des secteurs** à vocation d'habitat, de services et de commerces :
 - **AUa** : d'extension des Molanès Pra-loup 1500,
 - **AUb** : d'extension du hameau du Pied de la Maure ;
 - **AUc** : d'extension du lotissement du Bachelard.
- des secteurs **indiqués « r »** correspondant aux zones rouges du plan de prévention des risques.

L'urbanisation de tout ou partie de la zone AU pourra être autorisée :

- soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone ;
- soit à l'occasion de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble ;
- soit à l'occasion de la création d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC).

Les dispositions générales du titre I ainsi que les dispositions du plan de prévention des risques en vigueur, s'appliquent en sus de celles des articles 1 à 14 ci-dessous.

SECTION 1

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- la création d'installations classées soumises à autorisation, sauf celles indispensables au bon fonctionnement des bâtiments et activités admis dans la zone, et sous réserve qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec l'habitat ;
- les dépôts de véhicules ;
- les campings et les caravanes, et le stationnement isolé des caravanes ;
- les ouvertures de carrière et leur exploitation.

ARTICLE AU 2 : Occupations et utilisations du sol admises

Dans les secteurs indiqués « r », seules sont admises les occupations et utilisations du sol autorisées par le règlement R des zones rouges correspondantes du plan de prévention des risques en vigueur, dans les conditions précisées par le règlement R.

Dans les autres secteurs de la zone AU, sont autorisées, au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone ou à l'occasion d'une opération d'aménagement d'ensemble ou de la création d'une ZAC, les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article AU 1 ci-dessus, notamment :

a - les constructions y compris leurs annexes (piscines, garages,...), destinées :

- à l'habitation,
- à l'hébergement hôtelier,
- aux bureaux,
- au commerce,
- à l'artisanat ;

sous réserve de la compatibilité des projets avec les orientations d'aménagement et leurs documents graphiques définies pour le secteur, et du respect des conditions suivantes :

- les équipements publics nécessaires aux besoins des constructions devront avoir été préalablement réalisés ; à défaut, la commune devra être en mesure d'indiquer dans quel délai ces équipements seront exécutés ;
- les projets devront respecter le principe de continuité de l'urbanisation définie par l'article L 145-3-III-1^{er} et 2^{ème} alinéas du code de l'urbanisme ;

b - l'aménagement et l'extension des installations (classées soumises à déclaration ou enregistrement, ou non classées) liées et nécessaires aux activités existantes dans la mesure où leurs nouvelles conditions d'exploitation n'aggravent pas les nuisances préexistantes ;

c - les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les ouvrages techniques d'intérêt public, à condition qu'ils soient compatibles avec l'habitat, notamment, vis-à-vis des nuisances engendrées, et respectent les règles établies par le présent règlement ;

d - les aires de stationnement ouvertes au public ;

e - la restauration, l'aménagement ou l'extension des bâtiments existants, autres que ceux dont la création est admise, à condition :

- que le bâtiment ait son ossature principale et sa poutraison en place ;
- que la destination soit compatible avec l'habitat ;
- qu'il n'y ait pas aggravation des nuisances et des risques ;

f - la réalisation des opérations, aménagements, constructions, installations et travaux prévus sur les emplacements réservés inscrits au plan local d'urbanisme.

SECTION 2

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 3 : Accès et voirie

Il est rappelé que le permis de construire pourra être refusé sur des terrains dont les conditions de desserte et d'accès ne seraient pas conformes à l'article R 111-5 du code de l'urbanisme.

a - 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.

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 publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait un risque ou une gêne pour la circulation peut être interdit.

D'une façon générale, tout accès sur la voie publique susceptible de présenter un risque pour la sécurité des usagers sera interdit.

b - Voirie

Les constructions de toute nature devront respecter les prescriptions 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 partie 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.

ARTICLE AU 4 : Desserte par les réseaux

Les constructions de toute nature devront respecter les prescriptions générales suivantes :

a - Eau potable

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

b - Eaux usées

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité devra obligatoirement évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

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

Conformément à l'article L 1331-10 du code de la santé publique, le déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par le maire ou le président de l'établissement public compétent en matière de collecte à l'endroit du déversement.

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

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, mais en aucun cas sur les voies ou emprises publiques, dans le réseau d'eaux usées ou les canaux d'arrosage.

d - Electricité - Téléphone

L'installation des réseaux sera réalisée en circuits souterrains.

ARTICLE AU 5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementées

Rappel : les projets devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et leurs documents graphiques.

ARTICLE AU 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Rappel : les projets devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et leurs documents graphiques.

En l'absence de toute indication sur le plan de zonage précisant la marge minimale de reculement, les constructions devront être implantées à une distance minimale de :

◆ **Pour les RD hors agglomération :**

- 15 mètres de l'axe pour toutes les constructions ;

◆ **Pour les RD en agglomération, et pour les autres voies et emprises publiques, et voies privées :**

- 4 mètres de l'alignement pour toutes les constructions ;

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

ARTICLE AU 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Rappel : les projets devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et leurs documents graphiques.

Les constructions devront être implantées :

◆ Pour les ouvrages techniques d'intérêt public ponctuels (poteaux, pylônes, etc...), soit :

- sur la limite séparative ;
- à une distance comptée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la limite séparative, au moins égale à 3 mètres.

◆ Pour les autres constructions, soit :

- sur la limite séparative ;
- à une distance comptée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la limite séparative, au moins égale à 3 mètres.

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

ARTICLE AU 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Rappel : les projets devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et leurs documents graphiques.

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction non accolée, devra être au moins égale à :

- pour les ouvrages techniques d'intérêt public ponctuels (poteaux, pylônes, etc...): 3 mètres;
- pour les autres constructions: la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE AU 9 : Emprise au sol

Rappel : les projets devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et leurs documents graphiques.

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

La longueur des façades ne pourra excéder 25 mètres sans décrochement.

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

ARTICLE AU 10 : Hauteur maximale des constructions

(se référer à l'article 7-3-d des Dispositions Générales)

Les projets devront être **compatibles avec les densités mentionnées sur les orientations d'aménagement et leurs documents graphiques** en respectant les hauteurs maximales suivantes :

◆ **Dans le secteur AUa**, selon les niveaux mentionnés sur les orientations d'aménagement et leurs documents graphiques :

- R + 1 : 6 mètres à l'égout (He) et 9 mètres au faîtage (Hf) de la toiture ;
- R + 3 : 12 mètres à l'égout (He) et 16 mètres au faîtage (Hf) de la toiture ;
- R + 5 : 18 mètres à l'égout (He) et 22 mètres au faîtage (Hf) de la toiture ;

◆ **Dans le secteur AUb** :

- R + 1 : 6 mètres à l'égout (He) et 9 mètres au faîtage (Hf) de la toiture ;

◆ **Dans le secteur AUc**, selon les niveaux mentionnés sur les orientations d'aménagement et leurs documents graphiques :

- R + 1 : 6 mètres à l'égout (He) et 9 mètres au faîtage (Hf) de la toiture ;
- R + 2 : 9 mètres à l'égout (He) et 13 mètres au faîtage (Hf) de la toiture.

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

ARTICLE AU 11 : Aspect extérieur

Rappel : les projets devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et leurs documents graphiques.

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne doivent pas 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.

Se référer aux prescriptions architecturales telles qu'elles sont précisées à l'article 7 Titre I du présent règlement, complétées par les mentions spécifiques inscrites dans les orientations d'aménagement.

ARTICLE AU 12 : Stationnement

Rappel : les projets devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et leurs documents graphiques.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, extensions ou installations doit être assuré en dehors des voies ou emprises publiques.

La superficie minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris la circulation. L'organisation de la circulation devra permettre le libre déplacement des véhicules de service sur les aires de stationnement extérieures. Celles-ci devront être aménagées et faire l'objet d'un traitement végétalisé.

Il doit être réalisé au minimum :

- pour les habitations : deux places par logement (garage ou aire aménagée);
- pour tous les autres usages : une place par tranche de 50 m² de surface de plancher ;
- 50 % des places requises intégrées au volume de la construction.

Il est rappelé que le code de l'urbanisme prévoit des dispositions spécifiques auxquelles il convient de se rapporter en cas d'impossibilité de réaliser sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement.

ARTICLE AU 13 : Espaces libres et plantations

Rappel : les projets devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et leurs documents graphiques.

1 - Les espaces verts non accessibles aux véhicules couvriront au minimum 15 % de la surface du terrain.

2 - Toute aire de stationnement en plein air doit être plantée.

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

5 - Pour ces plantations et pour d'éventuelles clôtures végétales, on utilisera des essences locales ou traditionnelles.

SECTION 3

POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AU 14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

Rappel : les projets devront être compatibles avec les densités minimales et maximales mentionnées dans les orientations d'aménagement et leurs documents graphiques, de chacun des **secteurs AUa, AUb et AUc**.

ZONE A

Caractère dominant de la zone :

La zone A est une zone agricole, équipée ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle comprend des secteurs **Ar** correspondant aux zones rouges du plan de prévention des risques.

Les dispositions générales du titre I ainsi que les dispositions du plan de prévention des risques en vigueur et les réglementations issues du décret de création du Parc National du Mercantour, s'appliquent en sus de celles des articles A1 à A14 ci-dessous.

SECTION 1

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A 2.

ARTICLE A 2 : Occupations et utilisations du sol admises

Sont admis à condition qu'ils ne portent pas atteinte au potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles :

◆ Création d'occupations nouvelles :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.

L'implantation de toute construction ou installation nouvelle ne devra pas nuire à la sauvegarde de la qualité des sites, et celles nécessaires à l'exploitation agricole devront être localisées sur des terrains de moindre valeur agricole, à proximité du siège de l'exploitation ou attenantes à ce dernier. Toutefois, ces conditions de localisation pourront être modulées dans le but d'améliorer l'adaptation au terrain des bâtiments agricoles neufs, en particulier ceux de grande dimension.

◆ **Les constructions annexes** (piscines, garages, ...) des habitations.

◆ Chalets d'alpage et bâtiments d'estive (cabanes pastorales) :

Sont autorisées par arrêté préfectoral après avis de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites, conformément à l'article L 145-3-I, dans un objectif de protection et de mise en valeur du patrimoine montagnard, la restauration ou la reconstruction d'anciens chalets d'alpage ou de bâtiments d'estive, ainsi que les extensions limitées de chalets d'alpage ou de bâtiments d'estive existants, à condition de maintenir leur usage de cabanes pastorales avec abris éventuels pour randonneurs.

Si une extension est prévue, elle devra impérativement être réalisée en cohérence avec l'architecture du bâtiment existant ; dans tous les cas, l'extension autorisée ne devra pas excéder 100% de la surface au sol existante. La réalisation d'un auvent à usage d'abri pour randonneurs, en cohérence avec l'architecture et le volume du bâtiment, est autorisée.

Lorsque ces chalets d'alpage ou ces bâtiments d'estive, existants ou anciens, ne sont pas desservis par des voies et réseaux, ou lorsqu'ils sont desservis par des voies qui ne sont pas utilisables en période hivernale, la réalisation de travaux faisant l'objet d'un permis de construire ou d'une déclaration préalable pourra être refusée en application de l'article L 145-3-I du code de l'urbanisme, tant qu'une servitude administrative interdisant l'utilisation du bâtiment en période hivernale ou limitant son usage pour tenir compte de l'absence de réseaux, n'aura pas été instituée.

- ◆ **Les aménagements liés et nécessaires aux cimetières** et à leur fonctionnement ;
- ◆ **Les affouillements et exhaussements du sol** visés aux articles R 421-19 et R 421-23 du Code de l'Urbanisme rendus nécessaires par les opérations admises dans la zone ;
- ◆ **Les ouvrages techniques d'intérêt collectif**, en particulier ceux destinés à la défense contre l'incendie, ou au pastoralisme, ainsi que ceux destinés à la restauration des terrains en montagne, à condition qu'ils soient compatibles avec l'activité agricole et la préservation du site et des paysages.
- ◆ **La réalisation des opérations, aménagements, constructions ou installations** prévus sur les emplacements réservés inscrits au plan local d'urbanisme.

Dans les secteurs Ar, seules sont admises les occupations et utilisations du sol autorisées par le règlement R des zones rouges correspondantes du plan de prévention des risques en vigueur, dans les conditions précisées par le règlement R.

SECTION 2

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 : Accès et voirie

Il est rappelé que le permis de construire pourra être refusé sur des terrains dont les conditions de desserte et d'accès ne seraient pas conformes à l'article R 111-5 du code de l'urbanisme.

a - 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.

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 publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait un risque ou une gêne pour la circulation peut être interdit.

D'une façon générale, tout accès sur la voie publique susceptible de présenter un risque pour la sécurité des usagers sera interdit.

Les extensions admises à l'article A2 n'autorisent en aucun cas la création d'accès nouveaux.

b - Voirie

Les constructions de toute nature devront respecter les prescriptions suivantes :

Les constructions de toute nature devront respecter les prescriptions 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 partie 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.

ARTICLE A 4 : Desserte par les réseaux

Les constructions de toute nature devront respecter les prescriptions suivantes :

a - Eau potable

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

En l'absence de réseau public, seuls seront admis des dispositifs autonomes d'alimentation en eau potable conformes à la réglementation en vigueur (déclaration à l'autorité sanitaire d'utilisation d'un point d'eau privé dans le cas d'une utilisation de type familial, 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 des captages, forages ou puits particuliers, mais la distribution doit s'effectuer par canalisations souterraines.

b - Eaux usées

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité devra évacuer et traiter ses eaux usées conformément au plan et aux préconisations du Schéma Directeur d'Assainissement approuvé.

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

Conformément à l'article L 1331-10 du code de la santé publique, le déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par le maire ou le président de l'établissement public compétent en matière de collecte à l'endroit du déversement.

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, mais en aucun cas sur les voies ou emprises publiques, dans le réseau d'eaux usées ou les canaux d'arrosage.

d - Electricité - Téléphone

L'installation des réseaux en circuits souterrains est recommandée mais non obligatoire.

ARTICLE A 5 : Caractéristiques des terrains

La superficie, la forme, la topographie et la nature géologique des terrains constructibles non desservis par un réseau collectif d'assainissement devront permettre la réalisation de dispositifs d'assainissement non collectifs.

ARTICLE A 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En l'absence de toute indication sur le plan de zonage précisant la marge minimale de reculement, les constructions devront être implantées à une distance minimale de :

◆ Pour les RD, et pour les autres voies et emprises publiques :

- 15 mètres de l'axe pour toutes les constructions.

◆ **Dans tous les cas**, l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension de constructions existantes ne respectant pas la règle de recul sont possibles à condition de ne pas diminuer le recul existant.

ARTICLE A 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions nouvelles seront implantées à une distance minimale de 6 mètres des limites séparatives.

Toutefois, dans le cas où la limite séparative est constituée par un ravin, les constructions devront être implantées à une distance comptée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la berge du ravin, au moins égale à 10 mètres.

ARTICLE A 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementée

ARTICLE A 9 : Emprise au sol

Sous réserve du respect des conditions précisées à l'article A2, si une extension des **chalets d'alpage ou des bâtiments d'estive** est prévue, elle ne devra pas excéder 100 % de la surface au sol existante.

ARTICLE A 10 : Hauteur maximale des constructions

(se référer à l'article 7-3-d des Dispositions Générales)

La hauteur des constructions ne pourra excéder 7 mètres mesurés à l'égout du toit pour les habitations et 10 mètres pour les autres usages.

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

ARTICLE A 11 : Aspect extérieur - Insertion dans le site

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne doivent pas 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.

Se référer aux prescriptions architecturales telles qu'elles sont précisées à l'article 7 Titre I du présent règlement, complétées par les éléments suivants :

Chalets d'alpage ou bâtiments d'estive : si un auvent est prévu, il devra impérativement être réalisé dans les mêmes matériaux que la toiture et en cohérence avec l'architecture et la volumétrie du bâtiment.

Constructions existantes : si une extension est prévue, elle devra impérativement être réalisée en cohérence avec l'architecture et les matériaux du bâtiment existant.

ARTICLE A 12 : Stationnement

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 et plantations

Non réglementés

SECTION 3

POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

ZONE N

Caractère dominant de la zone :

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

Elle comprend plusieurs secteurs spécifiques :

- **Nsa** : autorisant les activités liées aux sports d'hiver et soumis à des risques potentiels d'avalanche (domaine skiable) ;
- **Nsf** : correspondant au front de neige de la station de Pra Loup 1600 ;
- **Nh, Nha, Nhb et Nhc** : correspondant aux hameaux du vallon de Fours ;
- **Np** : à vocation pastorale ;
- **Nt** : à vocation d'activités sportives, touristiques et de loisirs (golf) ;
- **Nr** : correspondant aux zones rouges du plan de prévention des risques.

Les dispositions générales du titre I ainsi que les dispositions du plan de prévention des risques en vigueur et les réglementations issues du décret de création du Parc National du Mercantour, s'appliquent en sus de celles des articles N1 à N14 ci-dessous.

SECTION 1

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2.

ARTICLE N 2 : Occupations et utilisations du sol admises

Sont admis à condition qu'ils tiennent compte de la préservation des sols agricoles et forestiers et de la qualité des sites, milieux naturels et paysages :

a - Dans l'ensemble de la zone N :

* Création d'occupations nouvelles :

- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, et sous réserve qu'elles soient compatibles avec l'infrastructure existante et ne donnent pas lieu à des charges d'investissement ou de fonctionnement à supporter par la commune.

*** Chalets d'alpage et bâtiments d'estive (cabanes pastorales) :**

Sont autorisées par arrêté préfectoral après avis de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites, conformément à l'article L 145-3-I, dans un objectif de protection et de mise en valeur du patrimoine montagnard, la restauration ou la reconstruction d'anciens chalets d'alpage ou de bâtiments d'estive, ainsi que les extensions limitées de chalets d'alpage ou de bâtiments d'estive existants, à condition de maintenir leur usage de cabanes pastorales avec abris éventuels pour randonneurs.

Si une extension est prévue, elle devra impérativement être réalisée en cohérence avec l'architecture du bâtiment existant ; dans tous les cas, l'extension autorisée ne devra pas excéder 100% de la surface au sol existante. La réalisation d'un auvent à usage d'abri pour randonneurs, en cohérence avec l'architecture et le volume du bâtiment, est autorisée.

Lorsque ces chalets d'alpage ou ces bâtiments d'estive, existants ou anciens, ne sont pas desservis par des voies et réseaux, ou lorsqu'ils sont desservis par des voies qui ne sont pas utilisables en période hivernale, la réalisation de travaux faisant l'objet d'un permis de construire ou d'une déclaration de travaux pourra être refusée en application de l'article L 145-3-I du code de l'urbanisme, tant qu'une servitude administrative interdisant l'utilisation du bâtiment en période hivernale ou limitant son usage pour tenir compte de l'absence de réseaux, n'aura pas été instituée.

*** Constructions existantes :**

L'adaptation, le changement de destination, la réfection et l'extension limitée des constructions existantes, sont autorisés sous réserve du respect des conditions suivantes :

- la totalité du volume existant peut être aménagée, avec ou sans changement de destination ;
- si une extension est prévue, elle devra impérativement être réalisée en cohérence avec l'architecture du bâtiment existant, et des bâtiments avoisinants lorsque la construction fait partie d'un groupe de constructions traditionnelles ou d'habitations ; dans tous les cas, l'extension autorisée ne devra pas excéder 20% de la surface de plancher existante ;
- l'opération doit être compatible avec l'infrastructure existante, notamment les voies de circulation, la desserte en eau et l'électrification, et ne doit en aucun cas donner lieu à des charges d'investissement ou de fonctionnement à supporter par la commune.

*** Les constructions annexes des habitations (piscines, garages, ...).***** Les aménagements liés et nécessaires aux cimetières et à leur fonctionnement.**

*** Les affouillements et exhaussements du sol** visés aux articles R 421-19 et R 421-23 du Code de l'Urbanisme rendus nécessaires par les opérations admises dans la zone.

*** Les ouvrages techniques d'intérêt collectif**, en particulier ceux destinés à la défense contre l'incendie, ou au pastoralisme, ainsi que ceux destinés à la restauration des terrains en montagne, à condition qu'ils soient compatibles avec l'activité agricole et la préservation du site et des paysages.

*** Les aires de stationnement ouvertes au public.**

*** La réalisation des opérations, aménagements, constructions ou installations** prévus sur les emplacements réservés inscrits au plan local d'urbanisme.

b – Dans les secteurs Np, en complément des opérations visées au « a » ci-avant, sont autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière.

L'implantation de toute construction ou installation nouvelle ne devra pas nuire à la sauvegarde de la qualité des sites, et celles nécessaires à l'exploitation agricole devront être localisées sur des terrains de moindre valeur agricole, à proximité du siège de l'exploitation ou attenantes à ce dernier. Toutefois, ces conditions de localisation pourront être modulées dans le but d'améliorer l'adaptation au terrain des bâtiments agricoles neufs, en particulier ceux de grande dimension.

c – Dans les secteurs Nh, en complément des opérations visées au « a » ci-avant, sont autorisés :

L'adaptation, le changement de destination, la reconstruction, la réfection et l'extension limitée des constructions existantes même si elles sont à l'état de ruine, sous réserve du respect des conditions suivantes :

- la totalité des volumes existants ou pré existants peut être aménagée, avec ou sans changement de destination ;
- si une extension est prévue, elle devra impérativement être réalisée en cohérence avec l'architecture du bâtiment existant ou pré existant et des bâtiments avoisinants ; dans tous les cas, l'extension autorisée ne devra pas excéder 20% de la surface de plancher existante ; l'extension pourra être réalisée par extension au sol ou surélévation sous réserve des dispositions de l'article N 10 ;
- l'opération doit être compatible avec l'infrastructure existante, notamment les voies de circulation, la desserte en eau et l'électrification, et ne doit en aucun cas donner lieu à des charges d'investissement ou de fonctionnement à supporter par la commune.

d – Dans les secteurs Nha, Nhb et Nhc, en complément des opérations visées aux « a » et « c » ci avant, sont autorisées sous réserve que l'opération soit compatible avec l'infrastructure existante, notamment les voies de circulation, la desserte en eau et l'électrification, et ne donne lieu en aucun cas à des charges d'investissement ou de fonctionnement à supporter par la commune :

- **Secteurs Nha et Nhc :**

✳ les constructions nouvelles à usage d'habitation ;

- **Secteur Nhb :**

✳ les constructions nouvelles à usage d'habitation, ***sous réserve de la compatibilité des projets avec les orientations d'aménagement et leurs documents graphiques définies pour le secteur.***

e – Dans le secteur Nsa, en complément des opérations visées au « a » ci-avant, sont autorisés les aménagements indispensables à la pratique des activités touristiques et sportives d'hiver, tels que passage, aménagement et équipement des pistes de ski et des remontées mécaniques, gares d'engins de remontées mécaniques, postes de secours, refuges ouverts au public, abris à matériel, et constructions et installations ouvertes au public affectées au stationnement y compris couvert des véhicules. Des constructions et installations complémentaires permettant une utilisation estivale des équipements et aménagements du domaine skiable sont également autorisées ainsi que tout aménagement des constructions et installations existantes liées à l'exploitation du domaine skiable (équipements, gares, restaurants, etc...) permettant d'améliorer leur insertion dans l'environnement.

Dans les parties du secteur **Nsa**, exposées à des risques potentiels d'avalanche et exclues du périmètre du plan de prévention des risques, les demandes d'autorisation de tout projet d'aménagement, de travaux, de construction, d'installation ou d'équipement, seront soumises, en application de l'article L 563-2 du code de l'environnement, à la consultation préalable de tout document et/ou organe pouvant disposer d'informations permettant la prise en considération de ces risques, notamment la Carte de Localisation des Phénomènes d'Avalanche (CLPA) et l'Enquête Permanente sur les Avalanches (EPA), bases de données sur les avalanches gérées par l'Unité de Recherche Erosion torrentielle, neige et avalanches (ETGR) de l'Institut National de Recherches en Sciences et Technologies pour l'Environnement et l'Agriculture (INRSTEA), le Plan d'Intervention des Avalanches (PIDA) en vigueur lorsqu'il existe, et le service de Restauration des Terrains en Montagne (RTM).

f – Dans le secteur Nsf, sont exclusivement autorisés les aménagements de front de neige indispensables à la pratique des activités touristiques et sportives d'hiver suivants : passage, aménagement et équipement des pistes de ski et des remontées mécaniques, gares d'engins de remontées mécaniques et postes de secours.

g – Dans le secteur Nt, sont autorisés les aménagements et installations nécessaires à l'exploitation du terrain de golf intercommunal.

h - Dans les secteurs indicés « r », seules sont admises les occupations et utilisations du sol autorisées par le règlement R des zones rouges correspondantes du plan de prévention des risques en vigueur, dans les conditions précisées par le règlement R.

SECTION 2

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 : Accès et voirie

Il est rappelé que le permis de construire pourra être refusé sur des terrains dont les conditions de desserte et d'accès ne seraient pas conformes à l'article R 111-5 du code de l'urbanisme.

a - 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.

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 publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait un risque ou une gêne pour la circulation peut être interdit.

D'une façon générale, tout accès sur la voie publique susceptible de présenter un risque pour la sécurité des usagers sera interdit.

Les extensions admises à l'article N2 n'autorisent en aucun cas la création d'accès nouveaux.

b - Voirie

Les constructions de toute nature devront respecter les prescriptions 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 partie 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.

ARTICLE N 4 : Desserte par les réseaux

Dans l'ensemble de la zone N, les constructions de toute nature devront respecter les prescriptions suivantes :

Les constructions de toute nature devront respecter les prescriptions suivantes :

a - Eau potable

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

En l'absence de réseau public, seuls seront admis des dispositifs autonomes d'alimentation en eau potable conformes à la réglementation en vigueur (déclaration à l'autorité sanitaire d'utilisation d'un point d'eau privé dans le cas d'une utilisation de type familial, 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 des captages, forages ou puits particuliers, mais la distribution doit s'effectuer par canalisations souterraines.

b - Eaux usées

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité devra évacuer et traiter ses eaux usées conformément au plan et aux préconisations du Schéma Directeur d'Assainissement approuvé.

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

Conformément à l'article L 1331-10 du code de la santé publique, le déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par le maire ou le président de l'établissement public compétent en matière de collecte à l'endroit du déversement.

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, mais en aucun cas sur les voies ou emprises publiques, dans le réseau d'eaux usées ou les canaux d'arrosage.

d - Electricité - Téléphone

L'installation des réseaux en circuits souterrains est recommandée mais non obligatoire.

ARTICLE N 5 : Caractéristiques des terrains

Rappel : dans le secteur Nhb, les projets devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et leurs documents graphiques.

La superficie, la forme, la topographie et la nature géologique des terrains constructibles non desservis par un réseau collectif d'assainissement devront permettre la réalisation de dispositifs d'assainissement non collectifs.

ARTICLE N 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Rappel : dans le secteur **Nhb**, les projets devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et leurs documents graphiques.

1) Dans les secteurs Nh, Nha, Nhb et Nhc, les constructions seront implantées :

a - dans le cas d'une construction située dans un hameau, sur l'alignement des voies sauf dans le cas où les constructions voisines sont déjà implantées en retrait de l'alignement, l'implantation devra alors être établie en continuité avec l'alignement existant ;

b – dans le cas d'une construction nouvelle à réaliser en extension du hameau, à une distance minimale de 4 mètres par rapport à l'alignement des voies ou emprises publiques.

2) Dans les autres secteurs et dans le reste de la zone N, les constructions devront être implantées à une distance minimale de :

◆ **Pour les RD hors agglomération :**

- 15 mètres de l'axe pour toutes les constructions ;

◆ **Pour les RD en agglomération, et pour les autres voies et emprises publiques :**

- 4 mètres de l'alignement pour toutes les constructions ;

3) Dans tous les cas, l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension de constructions existantes ne respectant pas la règle de recul sont possibles à condition de ne pas diminuer le recul existant.

ARTICLE N 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Rappel : dans le secteur **Nhb**, les projets devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et leurs documents graphiques.

1) Dans les secteurs Nh, Nha, Nhb et Nhc, les constructions seront implantées :

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

2) Dans les autres secteurs et le reste de la zone N, les constructions devront être implantées dans les conditions suivantes :

◆ Pour les ouvrages techniques d'intérêt public et les constructions et installations liées à l'exploitation du domaine skiable, soit :

- sur la limite séparative ;
- à une distance comptée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la limite séparative, au moins égale à 0,50 mètre;

◆ Pour les autres constructions, à une distance comptée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la limite séparative, au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 6 mètres.

3) Toutefois, dans le cas où la limite séparative est constituée par un ravin, les constructions devront être implantées à une distance comptée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la berge du ravin, au moins égale à 5 mètres dans les secteurs Nh, Nha, Nhb et Nhc, et à 10 mètres dans les autres secteurs et dans le reste de la zone N.

ARTICLE N 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementée

Rappel : dans le secteur **Nhb**, les projets devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et leurs documents graphiques.

ARTICLE N 9 : Emprise au sol

Rappel : dans le secteur **Nhb**, les projets devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et leurs documents graphiques.

Sous réserve du respect des conditions précisées à l'article N2, si une extension des constructions suivantes est prévue, elle ne devra pas excéder :

- pour les **constructions existantes** : 20 % de la surface de plancher existante ;
- pour les **chalets d'alpage ou les bâtiments d'estive** : 100 % de la surface au sol existante.

ARTICLE N 10 : Hauteur maximale des constructions

(se référer à l'article 7-3-d des Dispositions Générales)

Rappel : dans le secteur **Nhb**, les projets devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et leurs documents graphiques.

1) Dans tous les secteurs et l'ensemble de la zone N, la hauteur des constructions ne pourra excéder 7 mètres à l'égout du toit pour les habitations et 10 mètres pour les autres usages, hormis dans les cas visés ci-après :

◆ **Dans les zones bleues du PPR**, ces hauteurs pourront être augmentées en y ajoutant au maximum la hauteur de surélévation imposée par le règlement de la zone bleue concernée.

◆ **Dans les secteurs Nh, Nha, Nhb et Nhc**, il n'est pas fixé de hauteur maximale. Elle sera déterminée en fonction du projet, au regard de sa cohérence avec l'architecture du bâtiment objet du projet et celle des bâtiments avoisinants.

◆ **Dans les cas de reconstruction ou d'aménagement d'un bâtiment existant ou pré existant** il n'est pas fixé de hauteur maximale : le volume initial pourra être conservé sans surélévation. Dans le cas où il ne serait pas possible de justifier de la hauteur initiale, elle sera déterminée en fonction du projet, au regard de sa cohérence avec l'architecture du bâtiment objet du projet et celle des bâtiments avoisinants.

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

ARTICLE N 11 : Aspect extérieur - Insertion dans le site

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur, ne doivent pas 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.

Les autorisations d'occupation du sol devront préciser par des documents graphiques et photomontages de qualité l'insertion dans l'environnement et l'impact visuel des travaux et des équipements ainsi que le traitement de leurs accès et de leurs abords.

Se référer aux prescriptions architecturales, telles qu'elles sont précisées à l'article 7 du titre I du présent règlement, complétées par les éléments suivants :

Chalets d'alpage ou bâtiments d'estive : si un auvent est prévu, il devra impérativement être réalisé dans les mêmes matériaux que la toiture et en cohérence avec l'architecture et la volumétrie du bâtiment.

Constructions existantes : si une extension est prévue, elle devra impérativement être réalisée en cohérence avec l'architecture du bâtiment existant, et des bâtiments avoisinants lorsque la construction fait partie d'un groupe de constructions traditionnelles ou d'habitations.

Secteurs Nh, Nha, Nhb et Nhc : si une extension des constructions existantes est prévue, elle devra impérativement être réalisée en cohérence avec l'architecture du bâtiment existant et des bâtiments avoisinants.

Les plans cotés et la notice explicative joints à toute demande concernant une construction (permis de construire ou déclaration préalable) située dans ces secteurs, seront précis et détaillés afin de pouvoir apprécier la cohérence du projet avec le site. Il est impératif d'utiliser des matériaux identiques à ceux existants dans le hameau.

ARTICLE N 12 : Stationnement

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 libres et plantations

Non réglementés

SECTION 3**POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL****ARTICLE N 14 : Coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé.

Annexe

Liste des emplacements réservés

CODE	DESIGNATION DES OPERATIONS	SURFACES approximatives (m²)	COLLECTIVITE BENEFICIAIRE
1	Aménagement de la RD 109	15050	Département
2	Aménagement de la RD 902	2770	Département
3	Aménagement d'un chemin piéton à Bayasse	45	Commune
4	Aménagement d'un chemin piéton quartier du Bachelard	900	Commune
5	Aménagement de voirie et chemin piéton au Pied de la Maure	400	Commune
6	Aménagement du carrefour VC 17/RD 109 quartier les Clotasses aux Molanès	510	Commune
7	Aménagement d'aires de stationnement, voirie et chemins piétons aux Molanès y compris accès zone AUa/RD 109	8550	Commune
8	Aménagement d'une aire de stationnement aux Molanès	2850	Commune

VC : voie communale

RD : route départementale