

~~POS~~



R.N.U



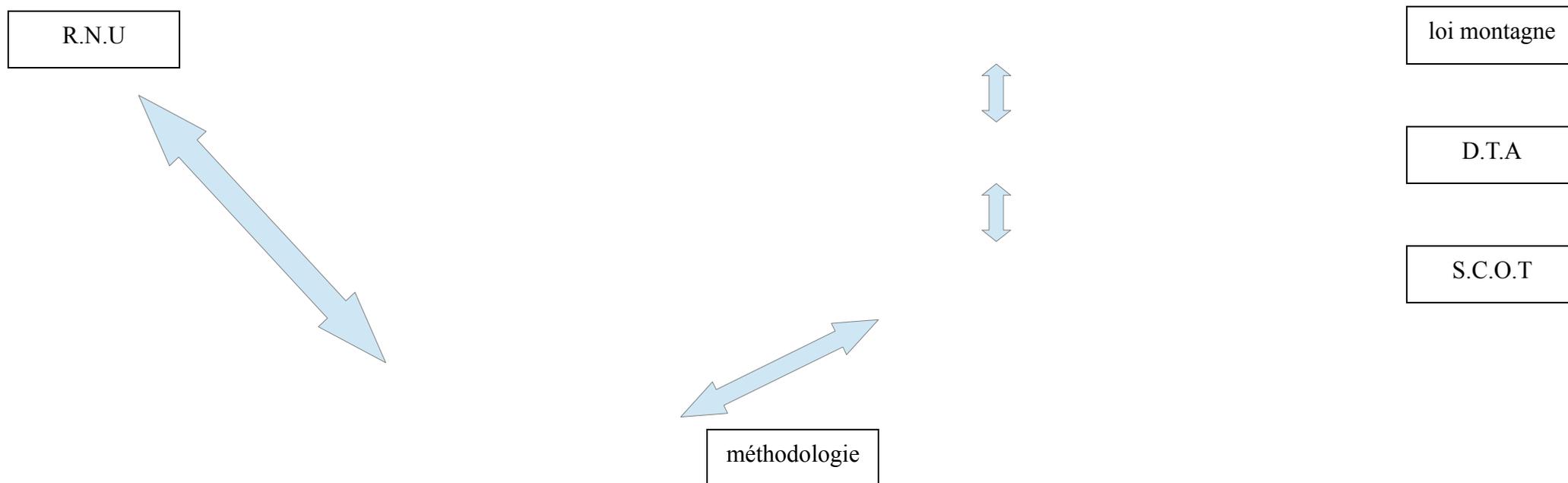
P.L.U

?

27 MARS 2017

Méthodologie d'application de la loi montagne pour Tournettes-sur-Loup

Ce document a été élaboré à titre méthodologique et non normatif, il ne constitue pas un texte opposable au même titre que le POS mais uniquement une aide pour l'application de la loi montagne à la commune.



La commune de Tournettes-sur-Loup étant entièrement soumise à la loi montagne, la constructibilité d'un terrain est appréciée au regard de ses dispositions. Les principes de la loi montagne ont été retranscrits dans la Directive territoriale d'Aménagement (DTA) des Alpes-Maritimes qui est opposable, puis dans le Schéma de Cohérente Territoriale (SCoT) de la CASA.

Les servitudes d'utilité publique restent applicables :

- servitude sonore des infrastructures de transports terrestres (le long de la RD 2210 à proximité du village)
- zone d'archéologie préventive (village et abords)
- protection des bois et forêts (carte du défrichement [consultable sur le site internet de la préfecture](#))
- servitudes de protection des sites et monuments (site inscrit, classé, périmètre de monument historique)
- servitude de réseaux électriques (lignes à haute tension, moyenne et basse tension)
- servitude de réseaux de télécommunication (partie Est de la route de Provence)
- zones de protection des eaux potables et minérales (sources d'eau)
- les PPR (feux de forêt, inondation et mouvement de terrain)

ainsi que les dispositions communales en matière de traitement des eaux pluviales et de piscines, celles contenues dans le règlement sanitaire départemental et celles concernant le traitement des eaux usées.

Chaque projet soumis à déclaration préalable ou permis sera transmis à la Direction Départementale des Territoires et de la Mer et **devra obligatoirement recueillir un avis conforme favorable du Préfet** pour pouvoir être autorisé. Cette consultation obligatoire ne donne cependant pas droit à majoration de délai.

I/ Principe général : l'urbanisation est réalisée en continuité

Au terme des articles L122-5 et L122-6 du code de l'urbanisme, l'urbanisation doit s'effectuer en continuité avec les bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants, en prenant en compte les caractéristiques traditionnelles de l'habitat, les constructions implantées et l'existence de voies et réseaux.

A/ Définition originelle de la continuité par la DTA

A titre méthodologique et non normatif, chaque maison existante en 1998 a été considérée comme le centre d'un cercle de 25 mètres de rayon. Un «secteur urbain constitué» comporte au moins cinq cercles sécants.

Cette carte ne reflète plus la réalité et ne peut donc pas être pris en compte pour apprécier la continuité.

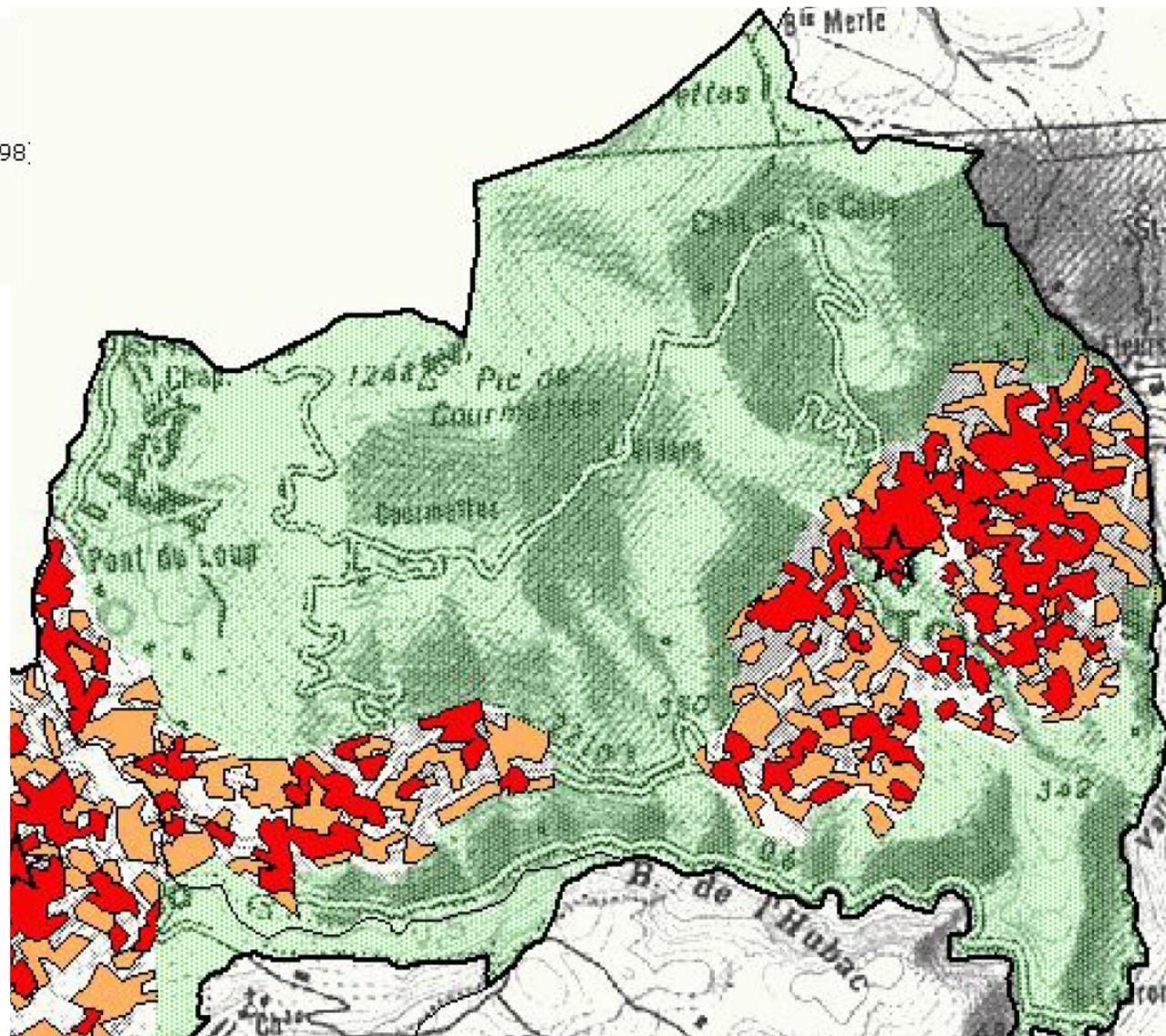
■ Secteur urbain constitué (état 1998)

☆ Vieux village

■ Secteur d'urbanisation diffuse (état 1998)

□ Secteur susceptible d'être urbanisé

■ Espace naturel



B/ Adaptation pratique actuelle pour l'instruction

1) Les secteurs urbains constitués

Il s'agit des zones continues les plus denses et ou il n'existe pas de rupture de continuité (voir paragraphe 4).

La continuité pourra être appréciée de la façon suivante : un groupe de 5 constructions (bâtiments principaux) chacune situées à une distance inférieure à 50m de deux autres bâtiments principaux.

Pour tout projet de construction, l'ensemble des bâtiments (bâtiment principal et annexes) devront se situer à moins de 50m de deux bâtiments principaux déjà situés en continuité.

La possibilité de raccorder la future construction au réseau d'assainissement est un élément favorable dans l'appréciation de la continuité mais ne suffit pas en elle même.

La méthode retenue ici se rapproche de celle utilisée pour définir les secteurs urbains de **la DTA** tout en étant plus simple et plus précise (pas de problème pour définir les centres des cercles eux même plus difficile à tracer que de simple droites).

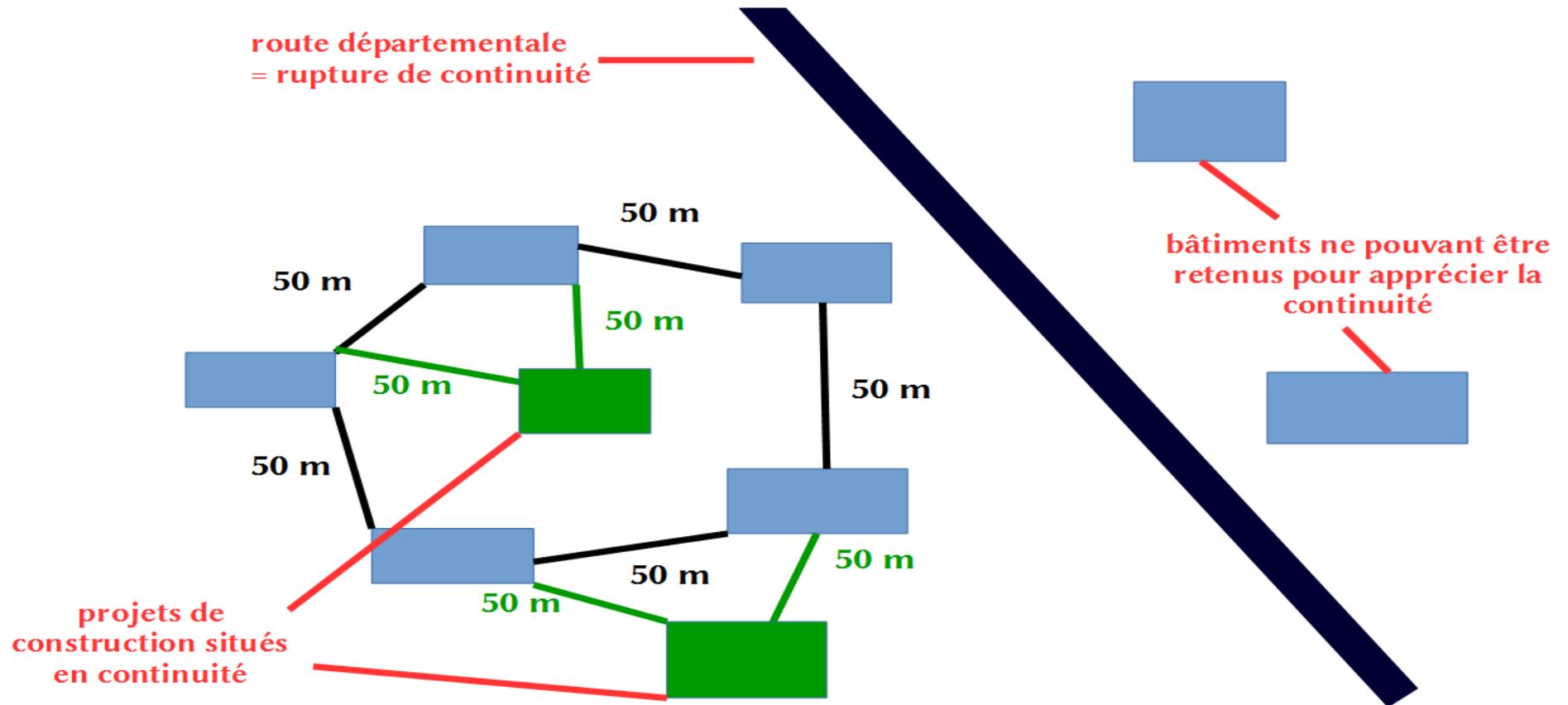
Dans tous les cas, les bâtiments à retenir doivent être existants (bâtiments dont il y a l'essentiel des murs porteurs même en l'absence de toiture). **Seuls les bâtiments principaux** (bâtiments ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions) **seront pris en compte dans l'appréciation de la continuité.**

Le cadastre n'étant pas très précis, voir en complet décalage avec la réalité, il est parfois judicieux de recourir à un outil comme **Géoportail** qui **permet d'effectuer des mesures à partir de photographies aériennes.**

2) Les secteurs d'urbanisation diffuse

Il s'agit des zones continues les moins denses.

Seuls pourront être autorisés les projets dont le terrain d'assiette est situé en continuité d'un secteur urbain constitué (voir paragraphe 1).



3) Les secteurs susceptibles d'être urbanisés

Il s'agit des zones non continues, leurs limites correspondent aux espaces naturels. **Seuls pourront être autorisés les projets dont le terrain d'assiette est situé en continuité d'un secteur urbain constitué et à condition que la capacité d'accueil des deux autres secteurs s'avère insuffisante** pour satisfaire les besoins de la population présente et de la croissance attendue.

4) Les éléments de rupture de continuité

Certains éléments visuels peuvent constituer des barrières à prendre en compte dans l'appréciation de la continuité.

Dans le cas de Tourettes-sur-Loup, les barrières les plus évidentes à retenir sont **les vallons les plus significatifs** (Notre Dame, Cassan, Pascaressa, Clare, Camplan, Gorges du Loup) **ainsi que les deux routes départementales** (RD 6 et RD 2210).

D'autres éléments pourraient toutefois être pris en compte par les services de l'État (routes communales, vallons secondaires, ruptures de pentes, zones boisées, etc.)

II/ Exceptions : les projets autorisés en discontinuité

A/ Projets qui ne nécessitent pas de délibération en conseil municipal

1) Les travaux sur constructions existantes

- le changement de destination

La destination d'un bâtiment (habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerce, artisanat, industrie, exploitation agricole ou forestière, entrepôt, service public ou d'intérêt collectif) est définie par l'activité principale ou les caractéristiques propres de ce dernier. Il doit présenter des caractéristiques architecturales et patrimoniales permettant son passage dans une autre destination.

- l'adaptation

Il s'agit d'une transformation nécessaire à un changement de destination.

- la réfection

Il s'agit de rénovations, réhabilitations, réparations, etc.

- l'extension limitée des constructions existantes

Elle est toujours calculée en partant uniquement de la superficie initiale autorisée. L'extension suppose un lien à la construction principale par un élément physique (bâtiment constitutif de surface de plancher, garage ou même piscine).

Par principe jurisprudentielle elle doit représenter au maximum une augmentation de 30 % de l'emprise au sol et de la surface de plancher du bâtiment existant.

- la construction d'annexes de taille limitée (article 73 de la « loi montagne 2 », pas de jurisprudence pour l'heure)

L'ensemble de ces travaux ne peuvent être réalisés que sur des bâtiments qui ont une existence physique

(dont il reste l'essentiel des murs porteurs, le volume du bâti initial doit être reconnaissable et entièrement réutilisé) **et légale** (constructions qui ont fait l'objet d'un permis de construire ou mentionnées dans les actes de propriété pour celles construites avant 1943). La charge de la preuve incombe au pétitionnaire.

2) Les équipements publics

En discontinuité peut être autorisée la réalisation d'installations ou d'**équipements publics incompatibles avec le voisinage des zones habitées**.

Il peut s'agir de toute installation publique ou privée, d'intérêt public, source de risque ou générant des nuisances sonores, olfactives, etc.

Sont par ailleurs autorisées les **installations et ouvrages nécessaires à la protection contre les risques naturels et aux services publics** qui ne sont pas soumis aux dispositions générales de la loi montagne **si leur localisation dans ces espaces correspond à une nécessité technique impérative**.

remarque : des dispositifs de parade aux risques imposés par le PPRmt pourraient sûrement bénéficier de cette dérogation

B/ Projets qui nécessitent une délibération en conseil municipal

(article L122-7 et L111-4 4° du code de l'urbanisme)

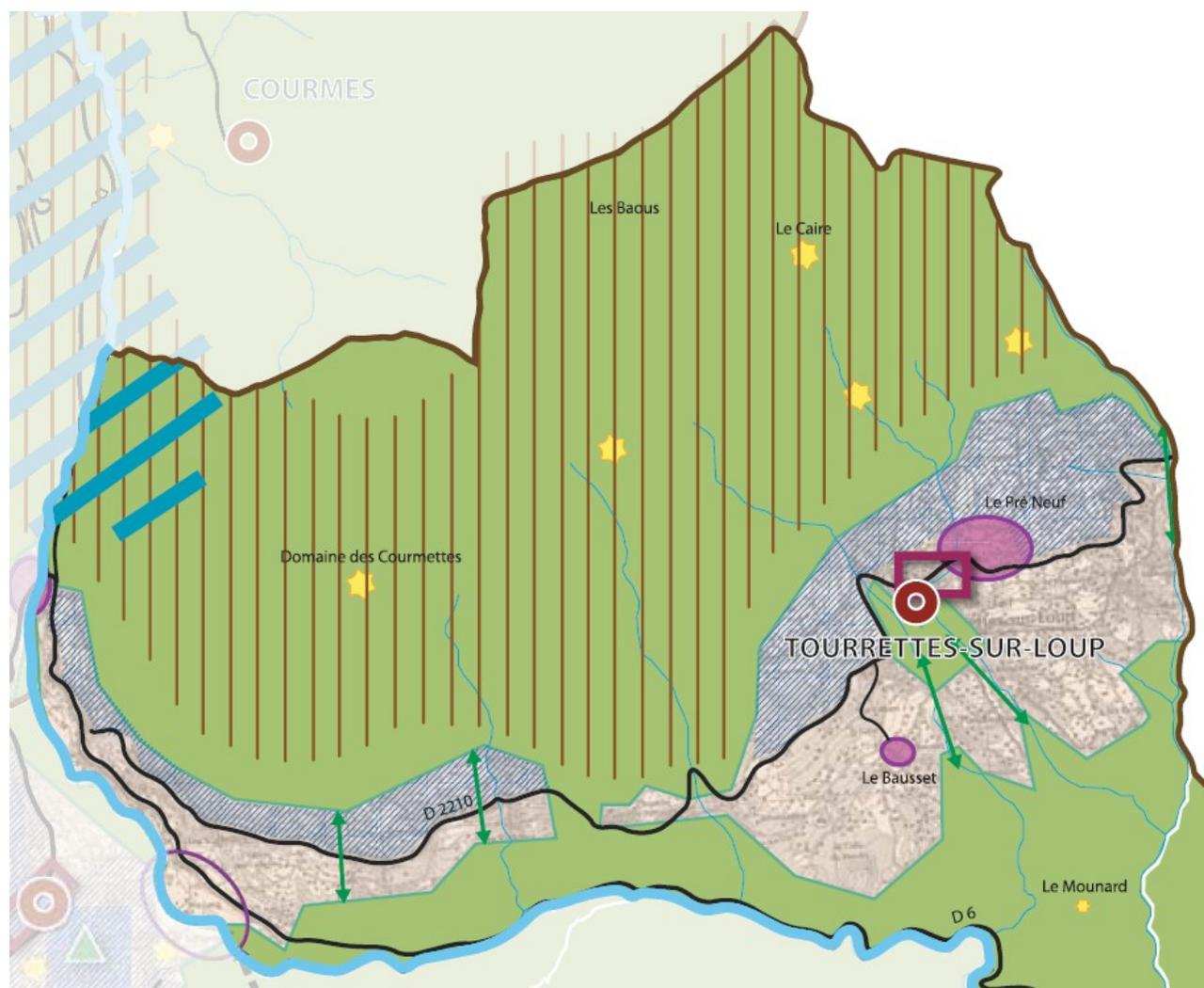
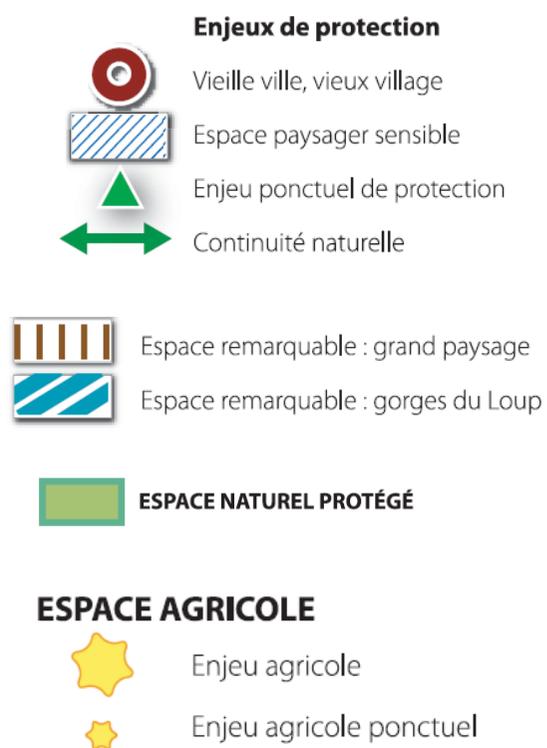
Des constructions en dehors des parties actuellement urbanisées peuvent être autorisées par délibération du conseil municipal et sous réserve d'avis favorable du Préfet, si elles sont justifiées par une baisse de la population communale et en l'absence de pression foncière.

Ce dispositif ne peut être utilisé que très exceptionnellement et le projet ne doit pas engendrer un surcoût important de dépenses publiques (recours aux ASL pour les lotissements mais PUP impossible).

III/ Les espaces spécifiques à protéger

La DTA et par la suite le SCoT identifient au total 5 types d'espaces ayant chacun leurs contraintes spécifiques qu'il est impératif de respecter.

Attention, les zonages issus du SCoT et de la DTA ne sont pas assez précis pour pouvoir s'appliquer à la parcelle.



A/ Les espaces, paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel et culturel montagnard

Il s'agit, du vieux village et son socle, des oliveraies, restanques et murs de pierre sèche qui sculptent les versants en particulier dans les espaces paysages sensibles, **des** espaces concernés par des richesses floristiques et faunistiques remarquables en particulier dans les **zones natura 2000**

Ces espaces doivent bénéficier d'une protection particulière.

B/ Les espaces naturels protégés

Il s'agit des zones en vert sur la carte. Elles correspondent à peu près au croisement de la directive oiseaux de natura 2000 et de l'Espace Boisé Classé du POS.

Ces zones ne peuvent recevoir aucune urbanisation nouvelle hormis les aménagements liés à leur gestion **pastorale ou forestière** ou à leur mise en valeur **pour le tourisme et les loisirs** ainsi que des infrastructures **et équipements d'intérêt général**, dans le respect de la qualité environnementale de ces espaces.

C/ Les espaces paysager sensibles

Il s'agit des zones hachurées en bleu sur la carte.

Les projets situés dans ces zones doivent respecter la morphologie et la typologie de l'espace paysager sensible.

D/ Les espaces remarquables

Il s'agit des zones rayées en marron sur la carte. Elles correspondent à peu près au site classé des Baous.

Ne sont admis que les travaux de construction, d'aménagement et les installations liés aux infrastructures d'intérêt général, ainsi que les aménagements et constructions légers liés et nécessaires à l'exercice des activités agricoles ou de loisirs de pleine nature (exemple : aires de stationnement, point d'information, billetterie, etc.).

E/ Les espaces agricoles et pastoraux à préserver

Il s'agit des zones représentées par les étoiles sur la carte mais aussi toutes celles :

- **qui sont actuellement utilisées et nécessaires au fonctionnement des systèmes d'exploitation locaux** : cultures oléicoles, horticoles, élevage extensif
- **dont l'abandon, par sa durée, n'a pas modifié leur vocation initiale** et qui peuvent être mises en valeur moyennant quelques aménagements facilement réalisables (exemples : améliorations pastorales sur des espaces en déprise depuis moins de 10 ans, remise en culture des oliveraies, etc.).

Peuvent être autorisés (Article L122-10 et L122-11) :

1° Les constructions nécessaires aux activités agricoles, pastorales et forestières

2° Les équipements sportifs liés notamment à la pratique de la randonnée

D'autres types d'équipement sportif pourrait être envisagés (VTT, parapente, accrobranche etc)