

ZONE NC

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone à vocation agricole où la qualité des sols a favorisé le développement d'une activité essentiellement tournée vers la viticulture.

Seules peuvent y être admises les constructions directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole. En effet, la préservation de ces richesses nécessite donc une protection efficace contre toutes les occupations ou utilisations du sol qui seraient étrangères à leur exploitation et notamment l'urbanisation sous toutes ses formes.

La zone NC comporte :

- un secteur NCF1 soumis aux risques d'incendie définis par l'arrêté préfectoral du 13 novembre 1997. Correspondant pour l'essentiel à des vignobles, il est soumis au risque de par sa proximité avec les boisements, aussi certaines précautions sont imposées ;
- un secteur NCI soumis aux risques de débordement de l'Eze ;
- un secteur NCA de protection paysagère aux entrées du village ainsi qu'au pied du hameau de Fiéraque et à la Cavalerie.

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

Article NC 1 : Occupations et utilisations du sol admises

A - Sont autorisés dans la zone NC :

1. Les constructions liées et nécessaires à l'activité agricole :

- les constructions à usage d'habitation directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole et dont la présence sur le lieu de l'exploitation est nécessaire pour des raisons de service ou de sécurité,
- les autres constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation agricole sous réserve du respect de la législation sur les installations classées,
- les affouillements et exhaussements de sols, les formes d'hébergement suivantes :
 - les gîtes ruraux subventionnés à condition qu'ils soient aménagés dans les volumes clos et couverts existants à la date d'approbation du présent P.O.S. révisé,
 - les campings à la ferme.

Ces installations devront être localisées à proximité du siège d'exploitation ou attenantes à ce dernier et leur implantation ne devra pas nuire à la sauvegarde de la qualité des sites.

2. Constructions existantes liées à d'autres activités :

- l'extension, pour des raisons économiques, de service ou de sécurité, des constructions liées à des activités existantes, à condition qu'elles n'aient pas pour effet à elles seules ou par répétitions successives d'accroître de plus de 20 % la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent P.O.S. révisé, sans changement d'affectation ou création de logements

- les constructions et installations nécessaires à des services publics ou aux équipements collectifs listés ci-après : installations de réseaux divers souterrains et aériens, ouvrages de production d'énergie éolienne, antennes de télécommunications, châteaux d'eaux et maison de retraite, 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

3. Restauration et extension des constructions existante» :

- la restauration des constructions existantes dont la surface de plancher des volumes clos et couverts existants à la date d'approbation du P.O.S. est au moins égale à 55 m², sans changement d'affectation ni création de nouveaux logements, dans les volumes clos et couverts existants,

- l'extension, sans création de nouveaux logements ni changement d'affectation, des constructions d'habitation non liées à l'activité agricole dont la surface de plancher des volumes clos et couverts existants à la date d'approbation du P.O.S. est au moins égale à 55 m²,

- les gîtes ruraux aménagés dans les bâtiments clos et couverts existants à la date d'approbation du présent P.O.S. révisé, sans possibilité ultérieure d'extension.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux secteurs NCI et NCF1.

B - Sont autorisés dans le secteur NCF1 :

1. Les constructions liées et nécessaires à l'activité agricole situées à plus de 50 mètres des massifs boisés

- les constructions à usage d'habitation directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole et dont la présence sur le lieu de l'exploitation est nécessaire pour des raisons de service ou de sécurité,

- les autres constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation agricole sous réserve du respect de la législation sur les installations classées,

- les affouillements et exhaussements de sols,

- les formes d'hébergements suivantes :

- les gîtes ruraux subventionnés à condition qu'ils soient aménagés dans les volumes clos et couverts existants à la date d'approbation du présent P.O.S. révisé,

- les campings à la ferme.

Ces installations devront être localisées à proximité du siège d'exploitation ou attenantes à ce dernier et leur implantation ne devra pas nuire à la sauvegarde de la qualité des sites.

2. Les constructions liées et nécessaires à l'activité agricole situées à plus de 50 mètres des massifs boisés

- l'extension, pour des raisons économiques, de service ou de sécurité, des constructions liées à des activités existantes, à condition qu'elles n'aient pas pour effet à elles seules ou par répétitions

successives d'accroître de plus de 20 % la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent P.O.S. révisé, sans changement d'affectation ou création de logements.

3. Restauration et extension des constructions existantes Sont autorisées à plus de 50 mètres des massifs boisés :

- la restauration des constructions existantes, sans changement d'affectation ni création de nouveaux logements, dans les volumes clos et couverts existants,
- l'extension des constructions d'habitation non liées à l'activité agricole dont l'emprise au sol est supérieure à 70 m² à la date d'approbation du présent P.O.S. révisé.

Pour les constructions situées à moins de 50 mètres des massifs boisés, seules sont autorisées :

l'adaptation, la réfection ou l'extension, sans changement d'affectation des bâtiments existants d'une surface de plancher initiale d'au moins 80 m² à la date d'approbation du P.O.S. révisé, à condition qu'elles n'aient pas pour effet, à elles seules ou par répétitions successives après aménagement ou extension :

- de porter la surface de plancher à plus de 140 m²,
- ou si cette limite est dépassée, d'augmenter de plus de 10 % la surface de plancher existante à la date de référence.

Ne peuvent être qualifiés de bâtiments existants que les bâtiments clos et couverts. Les autorisations délivrées au titre du présent aliéna ne doivent pas autoriser la création de nouveaux logements.

C - Sont autorisées dans le secteur NCi et NCa :

- l'extension des constructions d'habitations existantes à la date d'approbation du présent P.O.S. révisé, sans changement d'affectation ni création de nouveaux logements,
- l'extension des bâtiments techniques liées et nécessaires à l'exploitation agricole existants à la date d'approbation du présent P.O.S. révisé, sans changement d'affectation ni création de nouveaux logements.

Ne peuvent être qualifiés de bâtiments existants que les bâtiments clos et couverts.

Ne peuvent faire l'objet, le cas échéant, d'une extension, que les bâtiments ayant une surface de plancher maximale de 80 m² à la date de référence.

Les autorisations délivrées au titre du présent aliéna ne doivent pas autoriser la création de nouveaux logements.

D - Sont autorisées dans le secteur NC, les secteurs NCi, NCa et NCf1 :

- les constructions et installations liées et nécessaires au fonctionnement des réseaux publics d'eau, d'assainissement et d'électricité.

Article NC 2 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les constructions et installations non prévues à l'article NC 1 et notamment le stationnement des caravanes isolées et les mobil home.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article NC 3 : Accès et voirie

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.

Le long des voies départementales, les accès sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie de caractéristiques suffisantes.

Le permis de construire sur les terrains riverains de ces voies peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers qui tiennent compte de l'intensité de la circulation sur ces voies, de la circulation qui sera engendrée par la construction projetée et des conditions souhaitables de visibilité tant aux abords des accès qu'aux abords des carrefours.

Dans le secteur NCF1, la voirie devra correspondre aux normes suivantes :

- chaussée revêtue susceptible de supporter un véhicule de 13 tonnes dont 9 sur l'essieu arrière, d'une largeur minimale de 3 mètres et contenant des aires de croisement d'une longueur supérieure ou égale à 25 mètres et de largeur supérieure ou égale à 5,5 mètres voie incluse et distante de moins de 300 mètres,
- hauteur libre sous ouvrage de 3,5 mètres minimum,
- rayon et plan des courbes supérieur ou égal à 8 mètres,
- en cas d'impasse, longueur inférieure à 30 mètres et placette de retournement à l'extrémité 10x18 mètres avec adaptation possible selon les schémas agréés par les services d'incendie et de secours,
- accès à la construction par une voie carrossable d'une largeur supérieure ou égale à 3 mètres et d'une longueur inférieure à 30 mètres, d'une pente égale au plus à 15 %.

Article NC 4 : Desserte par les réseaux

1. Eau

Toute construction à usage d'habitation, tout établissement ou installation abritant des activités, doivent être alimentés en eau potable par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes.

Lorsqu'elle ne peut s'effectuer par branchement sur une conduite de distribution publique, l'alimentation en eau potable peut être réalisée par des captages, forages ou puits particuliers, mais la distribution doit s'effectuer par des canalisations. La qualité de cette eau devra être reconnue potable par un laboratoire agréé.

Pour les aménagements destinés à l'accueil du public (gîtes ruraux, campings à la ferme, etc.) et à défaut de branchement possible sur le réseau public d'adduction d'eau potable, l'alimentation en eau par forage pourra éventuellement être autorisée. La qualité de cette eau devra être reconnue préalablement.

2. Assainissement

En l'absence de réseau public d'assainissement et en raison du relief et de la nature du sous-sol, l'évacuation des eaux usées par l'intermédiaire d'un assainissement autonome ne pourra être autorisée que dans la mesure où le projet comportera les dispositions techniques compatibles avec la destination du bâtiment, la nature du terrain et de l'environnement.

L'évacuation des eaux ménagères dans les fossés et cours d'eau est interdite. Dans les terrains dominants, les tranchées filtrantes devront être réalisées à 15 mètres au moins des limites séparatives.

Une distance d'au moins 35 mètres devra être respectée entre l'emplacement du forage et les tranchées filtrantes.

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

3. Eaux pluviales

L'évacuation des eaux de pluie sera assurée avec des mesures de précautions propres à éviter les dégradations sur les fonds voisins, la voirie et les équipements publics. Elles seront dirigées vers un exutoire naturel.

Ces dispositions s'appliquent également aux eaux de vidange des piscines.

4. Eau, incendie

Lorsqu'une construction, une extension ou un aménagement de bâtiment, créent de par leur nature ou leurs dimensions, un risque supplémentaire et que les ressources en eau disponibles à proximité de la construction ainsi que les accès sont insuffisants à leur autoprotection, des réserves d'eau d'une capacité variant de 30 à 120 mètres cubes selon l'importance du risque encouru, pourront être exigées.

Dans le secteur NCF1, les voies de desserte des constructions devront être équipées de poteaux incendie tous les 200 ou 300 mètres alimentés par de canalisations telles que deux poteaux successifs puissent avoir un débit simultané de 1.000 litres minute chacun. A défaut, il pourra être éventuellement admis que la protection soit assurée par une réserve d'eau de 120 mètres cubes commune à cinq constructions maximum distantes de moins de 100 mètres ou, dans le cas d'une construction isolée, par une réserve d'eau d'au moins 30 mètres cubes située à moins de 50 mètres du bâtiment à défendre.

Selon la taille et l'occupation des bâtiments concernés, il pourra être imposé que ces réserves soient d'une capacité supérieure à la capacité indiquée ci-dessus.

Article NC 5 : Caractéristiques des terrains

Pour les extensions de constructions d'habitations existantes non liées aux activités agricoles, tout terrain doit avoir une superficie minimale de :

- 1 000 mètres carrés s'il est desservi par un réseau public d'eau potable,
- 4 000 mètres carrés si l'alimentation en eau est réalisée par des captages, forages ou puits particuliers.

Dans tous les cas, la superficie et la forme des terrains doivent permettre l'application du Règlement Sanitaire Départemental.

Article NC 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

A défaut d'indication figurant au plan, les constructions devront être édifiées à :

- 25 mètres de l'axe de la R.D. 956 pour toutes les constructions,
- 15 mètres de l'axe des routes départementales pour toutes les constructions,
- 10 mètres de l'axe des autres voies ouvertes à la circulation publique,
- 15 mètres des berges des valats,
- 20 mètres des berges de l'Eze,

Un recul de 50 mètres par rapport aux boisements doit être respecté pour toute nouvelle construction ou installation et pour toute aire de camping à la ferme.

Dans le secteur NCf1, les bâtiments seront situés à moins de 30 mètres d'une voie ouverte à la circulation publique.

Article NC 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à 4 mètres.

Article NC 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Une distance au moins égale à 4 mètres sera imposée entre des constructions discontinues.

Article NC 9 : Emprise au sol

Non réglementé.

Article NC 10 : Hauteur maximum des constructions

La hauteur des constructions à usage de bureaux et d'habitations ne pourra excéder 7 mètres à l'égout des toitures et 9 mètres au faitage.

La hauteur des constructions à usage agricole est limitée à 15 mètres au faitage ; il n'est pas fixé de hauteur maximum pour les silos.

Article NC 11 : Aspect extérieur

Le permis de construire pourra être refusé ou accordé sous réserve de l'obtention de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier, sont de nature à 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.

A – HABITATIONS

1. Adaptation au terrain

Le choix du lieu d'implantation, de la disposition de la construction sur le terrain devront tenir compte de la topographie originelle du terrain, s'y adapter et non l'inverse. Les remblais sont interdits et les déblais devront être limités au volume de la construction. Le niveau des dalles de plancher sera repéré par rapport au terrain naturel et devra se situer au plus près de celui-ci. Il figurera sur les coupes et façades de la demande du permis de construire.

Les travaux de terrassement seront compatibles avec le site et seront limités au strict nécessaire. Ils ne pourront être entrepris avant la délivrance du permis de construire.

Dans le secteur NCI, toute nouvelle construction devra être édifiée sur un vide sanitaire d'au moins un mètre de hauteur mesuré à partir du sol naturel.

2. Orientation

Les constructions neuves seront généralement orientées de la même façon que les constructions existantes environnantes. Dans un quartier construit à flanc de coteau, les faitages sont généralement parallèles aux courbes de niveau. Les façades principales seront au maximum orientées au Sud.

3. Aspect des constructions

Les constructions devront présenter une simplicité de volume et de silhouette ainsi qu'une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction. Sont notamment interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région et tout élément architectural dévié de sa fonction initiale (tours, pigeonniers...).

Volumétrie

Une hiérarchie des volumes, dans la construction neuve, devra permettre de maintenir la notion de corps principal dominant en regard des volumes annexes.

De même seront évitées les complications excessives de volumes et de décrochements, qui doivent rester à l'échelle du bâti.

Cette simplicité sera notamment recherchée pour les toitures ou, en tout état de cause, la toiture principale devra rester dominante.

Couvertures

- **Les couvertures** seront en tuiles rondes de types canal de teinte paille claire ou vieillie. Les tuiles rouges sont à proscrire. Les pentes seront comprises entre 25 et 35 %. Elles se termineront sans dépassement sur les murs pignons.

- **Les débords de toiture** seront choisis en fonction du type de bâtiment et de l'homogénéité de la rue, par exemple :

- génoise,
- corniche, pierre, plâtre,
- débord de chevrons.

Percements

Les pleins prédominent sur les vides, les façades Nord et les pignons sont peu percés.

Les ouvertures pourront faire référence à celles de l'architecture traditionnelle tout en comportant des adaptations contemporaines.

D'autres types d'ouvertures pourront être proposés mais leur disposition, leurs dimensions, le rythme qu'elles auront les unes par rapport aux autres devront résulter de l'observation du bâti existant afin d'obtenir une insertion harmonieuse et cohérente du nouveau bâtiment dans le paysage environnant.

Dans le **secteur NCI**, les ouvertures situées dans le sens du passage des eaux devront être réduites.

En réhabilitation et en extension, une attention particulière sera apportée à la composition ou à l'ordonnancement initial de la façade ainsi qu'à la proportion des ouvertures. Les fenêtres seront rectangulaires dans le sens de la hauteur dans une proportion de 1 x 1,5 à 1,6 et ne dépassant que rarement 1 mètre de large. Les portes fenêtres ne dépasseront pas 1,20 mètres de largeur. D'autres types de baies peuvent être exceptionnellement prévus, s'ils sont justifiés par le parti architectural.

Traitement des façades

En construction neuve, un enduit frotté de teinte soutenue (éviter les couleurs trop claires) pourra être exigé. D'autres types de matériaux pourront être utilisés mais leur texture, leur calepinage, leur couleur devront résulter de l'observation de l'environnement immédiat. Les placages de pierres ou d'autres matériaux seront à éviter, sauf exception justifiée par l'architecture.

En réhabilitation, le décroûtage des maçonneries en moellons sera à éviter. Seuls seront laissés apparents les éléments en façade en pierre taillée appareillée (le rejointoiement sera assuré à la chaux naturelle au nu de la pierre rebrossée, les joints en creux seront à éviter) ou les constructions annexes ayant été construites pour être laissées sans enduit. On évitera les linteaux bois apparents.

Dans le cas de maçonneries mixtes (murs en moellons et éléments particuliers en pierre taillée, entourage de baies, bandeaux d'étage, chaîne d'angle, etc.) les parties de pierres harpées dans la maçonnerie sont destinées à être enduites de façon à obtenir un encadrement rectiligne.

Les décors existants (bandeaux, encadrements ou enduit lissé, irises, fenêtres en trompe-l'œil, etc.) seront conservés ou refaits.

Les façades devront être enduites (ou badigeonnées) à la chaux naturelle aérienne ou hydraulique, à l'exclusion de tout ciment ou chaux artificielle, blanche ou maritime. L'enduit préconisé, à base de sables colorés de pays, d'ocres ou d'oxydes métalliques sera frotté et de teinte soutenue (éviter les couleurs trop claires). Un échantillon d'enduit devra être réalisé sur la façade pour accord préalable.

Menuiseries

On préférera les menuiseries en bois. Biles seront peintes et non vernies ni laissées en bois apparent.

La coloration sera choisie parmi les teintes traditionnelles dans la commune ou le quartier. Les menuiseries éviteront les très petits carreaux. Pour les volets, on évitera les modèles à barres et écharpes qui ne sont pas de style régional ; on préférera les volets à lames contrariées ou à cadres ou persiennés.

Dans le secteur NCF1, les ouvertures en façade exposées au mistral devront être limitées, la toiture ne doit pas laisser apparaître les pièces de charpente en bois, les portes et les fenêtres seront réalisées en bois plein ou autres matériaux de même résistance au feu.

Détails architecturaux

- Les linteaux, plates-bandes, arcs, etc. éventuellement envisagés, tiendront leur équilibre de la réalité constructive.
- Les souches de cheminées devront être situées près des faitages sur les murs pignons ou les murs de refend. Elles seront parallélépipédiques en évitant le fruit, qui n'est pas de style régional. Elles seront enduites comme la maison. On évitera les couronnements en béton ou fibrociment et on préférera les tuiles.
- Les solins en produits aluminobitumineux apparents seront à éviter.
- Les divers tuyaux d'évacuation autres que ceux nécessaires au drainage des eaux de pluie ne devront pas être apparents.
- Les garde-corps seront en maçonnerie pleine ou en ferronnerie en évitant le bois qui n'est pas de tradition régionale. Les éléments de ferronnerie resteront simples et éviteront les imitations de styles étrangers à la région.
- Les auvents en tuiles en façade Sud ou principale seront évités car ils obscurcissent les pièces à vivre et ne sont pas traditionnels. On leur préférera les tonnelles-treilles métalliques à l'exclusion des pergolas bois. Lorsqu'ils seront envisagés sur une autre façade, ces auvents auront des dimensions suffisantes pour être utilisés comme porche ou terrasse abritée (minimum 1,5 mètre de profondeur). Les piliers en pierre de taille ou maçonnerie enduite auront une section minimum de 30 x 30 cm.
- Clôtures autour des habitations : seules les clôtures végétales doublées d'un grillage pourront être autorisées sans muret de soubassement. Dans les sites de terrasses et de murs de pierres sèches, des murets complémentaires de clôtures peuvent être envisagés. Dans le cas de plusieurs bâtiments formant cour, des murs de liaison traités à l'identique du bâtiment pourront être réalisés. Le choix et les dimensions de l'entrée portail seront proportionnés à la clôture et resteront discrets dans le paysage tant par leur forme que par leur couleur.

Aménagements ou accompagnements

- **Les lignes électriques et téléphoniques** seront de préférence établies sur poteaux de bois et, sauf impossibilités techniques, sur support commun.
- **Les citernes de combustibles** ou autres seront soit enterrées, soit masquées par des haies vives. Les installations techniques liées aux piscines seront enterrées.

Dans le secteur Ncf1, les citernes de combustible seront obligatoirement enterrées.

B - BATIMENTS AGRICOLES NEUFS

1. Adaptation au terrain

Tout terrassement, remblai ou déblai devra être dûment justifié par des contraintes d'ordre technique et limité au minimum.

2. Aspect des constructions

Volumétrie

Dans le cas de bâtiments neufs d'une superficie importante, il vaut mieux rechercher un certain éloignement par rapport au bâti existant de façon à ce que le nouveau volume ne porte pas atteinte à sa perception.

Percements

Les rapports pleins/vides et les traitements d'ouvertures feront l'objet d'une étude de composition et ne seront pas essentiellement le fruit d'une étude basée sur les besoins fonctionnels.

Matériaux

Le choix des matériaux et teintes sera soumis à l'avis du maire assisté de l'architecte conseiller afin de donner une harmonie d'aspect entre le bâti et le paysage environnant.

Dans le cas d'un bâtiment en continuité du bâti existant et à la même échelle de volume que celui-ci, la couverture doit être en tuiles rondes canal teinte paille, les murs en maçonnerie enduite de teinte soutenue finition frottassée.

Végétation

Des arbres à haute tige d'essence locale ou traditionnelle devront être plantés pour masquer le bâtiment.

Clôtures de parcelles non construites

Seules sont envisageables les restaurations de murs existants, les clôtures exclusivement végétales à base d'essences locales et les clôtures à usage agricole et d'élevage.

Aménagements ou accompagnements

- Les lignes électriques et téléphoniques seront de préférence établies sur poteaux de bois et, sauf impossibilités techniques, sur support commun.
- Les citernes de combustibles ou autres seront soit enterrées, soit masquées par des haies vives. Dans le secteur NCF1, elles seront obligatoirement enterrées.

Article NC 12 : Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

Article NC 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Les plantations existantes seront maintenues. Les défrichements seront limités aux seuls besoins agricoles sur des terrains où la pente n'excède pas 15 %.

Les Espaces Boisés Classés figurants au plan sont soumis aux dispositions des articles L. 130-1 à L. 130-5 du Code de l'Urbanisme.

Dans le secteur Ncf1, est interdite la plantation de résineux et de chênes verts. Le débroussaillage est obligatoire dans un rayon de 50 mètres autour des habitations ainsi que le déboisement dans un rayon de 8 mètres.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article NC 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Il n'est pas fixé de surface de plancher maximum pour la restauration ou l'aménagement des fermes de caractère décrites dans le rapport de présentation.

La surface de plancher-des habitations ne devra pas dépasser 180 m².

Article NC 15 - Dépassement du Coefficient d'Occupation du Sol

Néant.

ZONE ND

Caractère de la zone

Cette zone correspond aux portions du territoire communal, boisées ou non, qui doivent être protégées strictement en raison de l'existence de risques, de l'intérêt paysager et écologique des milieux naturels et/ou de la qualité des sites, sans que la valorisation économique en soit absente.

L'essentiel de la zone est constitué d'un secteur NDfi exposé aux risques d'incendie définis par l'arrêté préfectoral du 13 novembre 1997 instaurant un Projet d'Intérêt Général relatif à l'occupation des sols dans les zones soumises à des risques de feux de forêts. Sur la Bastide des Jourdans, cet aléa est défini comme « très fort ».

Il y est délimité ;

- un sous-secteur Ndaf1, englobant les constructions existantes dont les extensions sont admises dans certaines limites et sous certaines conditions d'équipement préalables destinées à améliorer les conditions de leur protection ;
- un sous-secteur NDbf1 correspondant au centre forestier.

Elle comporte également un secteur NDi correspondant à des terrains proches du lit de l'Eze et des ravins qui la constituent. Outre leur intérêt paysager, notamment à proximité du village, ces parcelles sont soumises à un risque d'inondation par débordement de la rivière.

Un secteur NDg, soumis à des glissements de terrains, est également identifié au Nord du quartier des Vergers.

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

Article ND 1 : Occupations du sol admises

Sont autorisés dans la seule zone ND (à l'exception des secteurs NDi, NDf1, NDaf1, NDbf1 et NDaf1) :

- la restauration et l'extension des constructions d'habitations existantes à la date d'approbation du présent P.O.S. révisé, sans changement d'affectation ni création de nouveaux logements et dont la surface de plancher des volumes clos et couverts existants à la date de référence est au moins égale à 55 m². La surface de plancher totale de la construction ne pouvant excéder 180 m².

Sont autorisées dans le seul sous-secteur NDaf1 :

- l'adaptation, la réfection ou l'extension, sans changement d'affectation des bâtiments existants d'une surface de plancher initiale d'au moins 80 m² à la date d'approbation du présent P.O.S. révisé, à condition qu'elles n'aient pas pour effet, à elles seules ou par répétitions successives après aménagement ou extension :

- de porter la surface de plancher à plus de 140 m²,
- ou si cette limite est dépassée, d'augmenter de plus de 10 % la surface de plancher existante à la date de référence.

Ne peuvent être qualifiés de bâtiments existants que les bâtiments clos et couverts. Les autorisations délivrées, au titre du présent aliéna, ne doivent pas autoriser la création de nouveaux logements.