

CHAPITRE VII : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

DISPOSITIONS GENERALES :

Adaptations mineures : les règles et les servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (art. L 123-1 du Code de l'Urbanisme).

Construction existante non conforme aux règles applicables à la zone : une autorisation d'occupation du sol ne peut être accordée que pour des travaux qui n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles.

Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et ouvrages publics d'infrastructure ou de superstructure : ces ouvrages peuvent être autorisés même si les installations ne respectent pas le corps de règle de la zone, sous réserve que ces projets n'aggravent pas le risque d'inondation.

Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.

CARACTERE DE LA ZONE

La zone naturelle N est composée de quatre secteurs :

- le secteur 1N entièrement protégé,
- le secteur 2N où certaines constructions et extensions peuvent être autorisées sous conditions,
- le secteur 3N où les extensions de constructions existantes non liées à la vocation de la zone naturelle peuvent être autorisées sous conditions,
- le secteur 4N où l'exploitation des ressources du sous-sol est autorisée par les carrières existantes avant la DUP du 18/10/2003 (répertoriées comme installations classées)

Une partie des secteurs 1N et 4N est concernée par la servitude AS1 de protection rapprochée des captages d'eaux potables et minérales : PPR du Bois du Peillou et du Forage Bérange Nord

Elle est destinée à assurer

- la sauvegarde de sites naturels coupures d'urbanisations, paysages ou écosystèmes,
- la protection contre les risques naturels ou les nuisances

Cette zone couvre des espaces naturels à protéger ou à préserver soit en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt d'un point de vue historique, esthétique ou écologique, soit en raison de leur caractère d'espaces naturels.

Ces espaces naturels sont très variés tant dans leurs caractéristiques géographiques que dans leur fonction écologique, paysagère, sociale ou économique nécessaire à l'équilibre de l'agglomération.

Toutefois la protection de ces espaces suppose également que soit organisée la gestion des milieux naturels, la fréquentation modérée du public et les aménagements nécessaires à la prévention des risques liés au Bérange.

Ce secteur permet en outre une gestion des bâtiments existants afin de ne pas entraîner l'abandon progressif des constructions dans la zone.

Elle est par ailleurs partiellement concernée par le risque inondation (PPRI approuvé par arrêté préfectoral le 18 mars 2004 - zone inondable rouge naturelle), graphiquement délimité aux plans de zonage. A ce risque correspondent des prescriptions réglementaires spécifiques précisées dans les « dispositions générales » du présent règlement et en annexe du PLU.

Ces dispositions s'appliquent en sus du règlement de la zone.

De même, des risques d'inondation et/ou de ruissellement urbain sont ponctuellement recensés et reportés sur le plan de zonage. Ils peuvent justifier l'édition de prescriptions spéciales ou de refus d'autorisation pour des motifs de sécurité publique »

Préambule – Une partie de la zone, repérée sur les plans de zonage du PLU, est concernée par le risque d'inondation, définis par le PPRn inondation du Bérange approuvé le 18/03/2004. Des dispositions particulières définies dans les annexes du présent règlement s'y appliquent. Ces dispositions s'appliquent en sus du règlement de la zone.

Des risques géologiques (retrait gonflement des argiles) sont ponctuellement recensés dans la zone N : Aléa faible. Ils peuvent justifier l'édition de prescriptions spéciales ou des refus d'autorisation pour des motifs de sécurité publique. La cartographie de l'aléa et des dispositions préventives sont annexées au présent règlement.

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

ARTICLE N 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions à usage agricole dont les entrepôts agricoles ;
- les constructions et extensions de bâtiments destinés à l'habitation (sauf dans les cas mentionnés à l'article N2)
- les constructions destinées à l'industrie,
- les constructions destinées à l'artisanat,
- les constructions destinées au commerce,
- les constructions destinées aux bureaux,
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôts (exceptés les entrepôts agricoles admis à l'article N 2) ;
- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier,
- les installations classées non réalisées dans les conditions définies à l'article N 2,
- les carrières (sauf dans les cas mentionnés à l'article N 2),
- les constructions à usage d'habitations légères de loisirs,
- les terrains de camping ou de caravaning,
- le stationnement des caravanes défini aux articles R.443.1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- les piscines,
- toutes les constructions qui ne sont pas autorisés à l'article N2.

ARTICLE N 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Peuvent être admis :

Dans l'ensemble de la zone : les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

Pour les secteurs 1N et 2N :

- les constructions et installations liées à la vocation et au fonctionnement des équipements d'intérêt public (pistes cyclables, chemins piétons, aire de stationnement, voies d'accès...) ;
- les bassins de rétention des eaux pluviales, les ouvrages et installations classées nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les ouvrages techniques liés aux réseaux d'intérêt public, sous réserve de ne pas porter atteinte au paysage, à l'environnement, à la salubrité ou à la sécurité publique.

Pour le secteur 2N :

- Les constructions, installations et aménagements légers nécessaires aux activités de loisirs en plein air pour autant qu'ils soient intégrés à un plan d'aménagement d'ensemble.
- Les aménagements, installations et constructions légères permettant l'accueil du public et les activités connexes (restauration...), la promenade et la découverte des sites sans possibilité d'hébergement.

Pour le secteur 3N :

- l'extension limitée des constructions, non liées à la vocation de la zone naturelle, à usage d'habitation ou d'activités existantes à la date d'approbation du PLU, sans que l'extension puisse dépasser 10% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU et à condition de ne pas créer de logement supplémentaire. L'extension devra se situer en continuité de la construction existante. Dans ce cadre, le changement de destination est autorisé pour des constructions à usage d'habitation et les activités compatibles avec le caractère de la zone naturelle.

Pour le secteur 4N :

- les carrières existantes et leurs extensions (installations classées) pour l'exploitation des sous-sols si elles sont situées dans des secteurs protégés au titre de l'article R 123-11 c) en raison de la richesse du sol et du sous-sol et si elles respectent les orientations du schéma départemental des carrières. Le secteur 4N est couvert pour sa majeure partie par une servitude AS1 (DUP du 18/10/2003) interdisant l'exploitation de nouvelle carrière et réglementant l'extension des carrières antérieures à la DUP : l'étude d'impact présentée à l'appui de la demande d'extension comportera une étude hydrogéologique tenant compte de l'importance de la ressource en eau existante dans ce secteur et sa vulnérabilité. (cf annexes 6.2 du PLU).

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 – ACCES ET VOIRIE

a) Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée dont les caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.

Ces accès et voiries devront être adaptés aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Les terrains qui ne disposent pas d'une desserte sur voie publique ou privée doivent bénéficier d'un passage aménagé sur fond voisin (servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code civil) dont les caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux mêmes exigences.

b) Accès : En application de l'article R.111-4 2° et dernier alinéa, le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

c) Création de voie : Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Dans tous les cas, aucune voie ne doit avoir une largeur de plate-forme (partie roulante, hors trottoirs) inférieure à 2,75 mètres par sens de circulation. Les caractéristiques des voies nouvelles, y compris les aménagements cyclables ou les chemins piétons, peuvent être soumises à des conditions particulières de tracé et d'exécution dans l'intérêt d'un aménagement cohérent de la zone.

Ces aménagements cyclables et piétons, devront respecter les critères de qualité tels que : principes de continuité et de sécurité des cheminements, application des normes AFNOR en faveur des personnes à mobilité réduite, jalonnements et signalisation des itinéraires.

ARTICLE N 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable - Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes.

En l'absence de réseau public les constructions peuvent être desservies par des installations particulières conformément à la législation en vigueur (autorisation de l'autorité sanitaire et implantation conformément aux prescriptions du règlement sanitaire départemental).

4.2 Eaux usées - Secteur en assainissement non collectif, le pétitionnaire devra proposer une filière d'assainissement non collectif à mettre en oeuvre pour son projet en fonction des contraintes du sol et du site.

Dans le cas de construction, de réhabilitation ou d'extension de bâtiments sur des parcelles non desservies, l'installation d'Assainissement Non Collectif existante devra être conforme à la législation en vigueur et suffisamment dimensionnée pour permettre la réalisation du projet. Lorsque celle-ci n'est pas conforme, le pétitionnaire devra proposer une nouvelle filière d'assainissement non collectif à mettre en oeuvre pour son projet en fonction des contraintes du sol et du site. En tout état de cause, cette filière devra être conforme aux réglementations nationales et locales en vigueur.

ut projet devra être conforme aux directives établies pour l'établissement des dossiers d'assainissement (note D.E.D.A. finie à l'annexe sanitaire) auxquelles il conviendra de se reporter.

ans le cas particulier de constructions ou installations nouvelles sur cette zone desservies par un réseau public d'assainissement collectif, le raccordement à ce réseau par des canalisations souterraines étanches est obligatoire (articles 331-1 du Code de la Santé publique). Les raccordements aux réseaux devront être conformes aux prescriptions du règlement du service d'assainissement de la Métropole applicable à la commune de Beaulieu.

3 Eaux pluviales - En l'absence de réseau, le constructeur sera tenu de réaliser les aménagements nécessaires au re écoulement des eaux et leur évacuation directe sans stagnation vers un déversoir approprié.

4 Electricité et téléphone - Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés dans la mesure du possible en souterrain.

Sécurité incendie

s constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la te contre l'incendie.

utilisation du réseau public d'eau potable pour la défense incendie est admise ; toutefois, lorsqu'en raison de la nature du ojet, les besoins définis par les services de secours excèdent les capacités de desserte du réseau public d'eau potable, projet doit mettre en oeuvre les moyens complémentaires nécessaires.

Points : Sauf impossibilité technique avérée, un emplacement à conteneur d'un accès direct sur la voie publique est igé. Son emplacement en fonction de la situation du terrain ou du nombre de logements devra être clairement précisé r toute demande d'autorisation d'occupation des sols. Cet emplacement devra être conçu pour permettre le stockage la manutention surs et hygiénique des conteneurs (point d'eau, évacuation, gabarit, couverture) conformément aux nexes sanitaires et prescriptions précisées en annexe.

ARTICLE N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

in réglementé en application de la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (A.L.U.R.) n°2014-366 du 24 ars 2014.

ARTICLE N 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET PRISES PUBLIQUES

s constructions doivent être édifiées à une distance de l'alignement des voies publiques au moins égale à 6 mètres.

s constructions à usage d'habitation doivent respecter une marge de recul de 15 mètres de part et d'autre de l'axe des tes départementales (RD 118).

utefois des projets et/ou implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises lorsque le projet éresse la surélévation, l'entretien, la transformation, le changement de destination, la réhabilitation et l'amélioration hitectorale de constructions existantes.

space en retrait de l'alignement devra faire l'objet d'un traitement paysager végétal ou minéral cohérent et en harmonie ec le paysage urbain environnant.

s dispositions différentes sont admises pour les ouvrages de faible importance nécessaires au fonctionnement des vices publics ou réalisées dans un but d'intérêt collectif (WC, cabines téléphoniques, poste de transformation EDF,abri voyageurs...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces positions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

ARTICLE N 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées à une distance de **4 mètres de la limite séparative**.

Toutefois des projets et/ou implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises lorsque le projet intéresse la surélévation, l'entretien, la transformation, le changement de destination, la réhabilitation et l'amélioration architecturale de constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

Des implantations différentes sont admises pour les ouvrages de faible importance nécessaires au fonctionnement des services publics ou réalisées dans un but d'intérêt collectif (WC, cabines téléphoniques, poste de transformation EDF, abri de voyageurs...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

ARTICLE N 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de l'autre bâtiment soit **au moins égale à quatre mètres**.

Des implantations différentes sont admises pour les ouvrages de faible importance nécessaires au fonctionnement des services publics ou réalisées dans un but d'intérêt collectif (WC, cabines téléphoniques, poste de transformation EDF, abri de voyageurs...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE N 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant terrassement jusqu'au niveau de l'égout du toit du bâtiment.

Les installations et ouvrages techniques tels que cheminées, réservoirs, machineries, chaufferies, capteurs solaires et autres ouvrages nécessaires au fonctionnement des installations, ne sont pas appréhendés dans le calcul de la hauteur admise.

Lorsque la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en section de 30 mètres et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.

Hauteur maximale :

Dans l'ensemble de la zone sauf en 2N: la hauteur maximale des constructions est fixée à **8,50 mètres** avec au plus 2 niveaux (R+1).

En 2N, La hauteur maximale des extensions n'excèdera pas celle des bâtiments existants.

ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR

Les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte par leur situation, volume, aspect, thème ou la coloration des façades au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages naturels et/ou urbains.

Ils sont notamment interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région et tout élément architectural dévié de sa fonction initiale (tours, pigeonnier...).

Afin de garantir un caractère d'ensemble à l'agglomération, les constructions doivent respecter les prescriptions suivantes:

Toitures

Les toitures en pente seront couvertes en tuiles rondes, de teintes claires, de préférence vieilles ou anciennes.

Les toitures en pente devront adopter une pente de 20 à 35 %. Les lucarnes et « chiens assis » sont interdits.

Les toitures d'un autre type que les toitures en pente et en tuiles rondes mais pouvant présenter un intérêt architectural pourront être autorisées à titre exceptionnel.

Caractère et expression des façades

Toutes les façades sont à concevoir avec le même soin bien que des traitements différenciés entre façades ou sur une même façade puissent être admis. La façade sur rue sera toujours traitée en façade principale.

En bordure de voie, aucune façade aveugle ne sera admise.

La polychromie des façades devra figurer dans les documents graphiques de la demande d'autorisation d'occupation des sols.

Les couleurs d'enduit seront naturelles, dans des teintes pastel et dans des tons traditionnels de la région. Les utilisations du bois, du béton architectonique, de l'acier et de la pierre en façades sont autorisées dans le cadre d'une démarche architecturale justifiée.

Les vérandas sont admises.

Les climatiseurs ou autres appareils ne peuvent en aucun cas être apposés en façade mais doivent être engravés et masqués par une grille en harmonie avec le style de la construction, sans saillies par rapport au nu de la façade.

Matériaux

L'imitation de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts sont interdits.

Clôtures

Les clôtures doivent être conçues dans le cadre du projet architectural dont elles font partie intégrante, de façon cohérente avec celui-ci et les constructions et clôtures avoisinantes.

Les clôtures maçonnées sont interdites.

La hauteur maximale des clôtures ne devra pas excéder **2 mètres** entre limites séparatives et en bordure du domaine public (hauteur mesurée depuis la voie).

Cette hauteur maximale devra être réduite en cas de gêne pour la sécurité (manque de visibilité)

notamment pour les murs anciens (pierre) ; la reconstruction à l'identique est autorisée.

Quand la nature et la configuration du terrain naturel la rendent nécessaire, la construction d'un mur de soutènement est autorisée.

L'intégration des compteurs dans le corps de la construction ou de la clôture sera privilégiée.

ARTICLE N 12 – STATIONNEMENT

Dispositions générales :

Le stationnement et la manoeuvre des véhicules, y compris les "deux roues", qui correspondent aux besoins des constructions et installations doivent être assurés en dehors des voies publiques ou privées, sur des emplacements prévus à cet effet. Pour l'application de cet article, la définition de la surface de plancher est celle qui est donnée par l'article R.112-2 du Code de l'urbanisme. La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès et dégagements.

Chaque emplacement de stationnement devra avoir à minima une largeur de 2,5 mètres et une longueur de 5 mètres. La largeur minimale sera portée à 3,30 m pour un emplacement accessible aux personnes handicapées.

2) Dispositions particulières pour le stationnement des véhicules automobiles:

2.1 : Les capacités de stationnement automobile.

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

Le nombre de places de stationnement ne pourra être inférieur à :

- une place par logement de moins de 100 m² de surface de plancher.
- deux places par logement de plus de 100 m² de surface de plancher.
- une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher commencée pour les constructions à usage d'équipement et d'activités,
- une place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher commencée pour les constructions à usage d'équipement culturel, social, sportif

2.2. Les conditions d'aménagement des emplacements de stationnement

Dans tous les secteurs, au-delà d'une surface de 500 m², toute zone de stationnement doit être munie de dispositifs permettant la limitation de l'imperméabilisation des sols selon les dispositions générales relatives à la gestion des eaux pluviales.

A ce titre, au-delà d'une surface de 500m² toute zone de stationnement doit posséder :

- des dispositifs permettant de limiter l'imperméabilisation des sols (chaussées réservoirs, graviers, noues...).
- des dispositifs de dépollution (ouvrage de rétention/décantation, dispositif de dépollution compacts).

ARTICLE N 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les parcelles devront être débroussaillées et être maintenues en état débroussaillé. Il sera préféré des essences résistantes au feu (privilégier les feuillus aux résineux). Ces dispositions ne sont pas applicables aux terrains agricoles et pastoraux, aux vergers et oliveraies cultivés et régulièrement entretenus.

Espaces libres :

Toute nouvelle construction doit posséder au minimum 40 % d'espaces libres.

Les espaces libres sont constitués des surfaces hors emprises bâties et n'incluent pas :

- Les trémies d'accès aux bâtiments
- Les accès et surfaces de stationnement imperméabilisés
- Les piscines non couvertes (plan d'eau hors margelles et terrasses)

50% de ces espaces libres doivent être laissés en pleine terre.

A l'intérieur de toute nouvelle parcelle les mesures suivantes pourront être prises :

- séparer les espaces verts des espaces imperméabilisés par une margelle d'une quinzaine de cm de hauteur, pour éviter le rejet du ruissellement lié aux espaces verts vers le domaine public ;
- favoriser l'utilisation de matériaux perméables ou poreux pour les voies, zones de parking et cheminements internes à la parcelle.

Plantations :

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison de 1 arbre de haute tige pour 4 places de stationnement (arbres à grand et moyen développement, de circonférence 14-16, avec un minimum de 2,5 m³ de terre végétale au pied de l'arbre)

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé en application de la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (A.L.U.R.) n°2014-366 du 24 mars 2014.