

## C H A P I T R E V

### DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES (N)

Sont classés en zones naturelles et forestières les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- ❖ soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment au point de vue esthétique, historique ou écologique,
- ❖ soit de l'existence d'une exploitation forestière,
- ❖ soit de leur caractère d'espaces naturels.

Par conséquent, la zone N du PLU de Balan intègre notamment :

- ♦ les ZNIEFF de type 1 :
  - ❖ Camp de La Valbonne (n° 0142 - 2301)
  - ❖ Lone du Grand-Gravier, Ferme du Content (n° 0142 - 2302)
  - ❖ Lone de la Chaume (n° 0142 - 2305)
  - ❖ la Négria lône des pêcheurs (n° 0142 - 2307).
- ♦ les secteurs boisés.

Cette zone N est affectée de différents indices selon les caractéristiques de chaque secteur :

- ❖ N m : secteur militaire
- ❖ N L (« loisirs ») : secteur destiné aux activités de golf.

De plus, au titre de l'article **R 123-11 b** du code de l'Urbanisme, apparaît sur le plan de zonage un graphisme superposé qui correspond aux zones submersibles du Rhône : application de la réglementation émanant du décret du 16 août 1972 qui prévoit les zones inondables A, dites de grand débit, couvrant une plus ou moins grande partie du lit majeur, et B dites complémentaires, respectivement inconstructibles et constructibles avec des exceptions.

Les zones des 3 puits de captage situés sur ou concernant la commune de Balan sont intégrées à ce secteur inondable, en totalité ou partiellement.

**La zone N est concernée par la zone r1 du PPRT. La zone N comprend donc un graphisme particulier au titre de l'article R 123-11 b du code de l'urbanisme pour informer de ce risque.**

➤ *Voir en parallèle de ce Règlement les prescriptions et recommandations du PPRT.*

## ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

*Voir en parallèle les prescriptions et recommandations du PPRT.*

Est interdit ce qui n'est pas mentionné à l'article N 2.

## ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

*Voir en parallèle les prescriptions et recommandations du PPRT.*

### ❖ Sont admis en zone N :

A condition que leur impact sur l'environnement soit réduit au minimum, et qu'ils demeurent compatibles avec le maintien de la qualité du site :

- ♦ Les travaux suivants concernant les constructions existantes sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande :
  - ◊ l'aménagement des constructions existantes, avec ou sans changements de destination, dans le respect des aspects architecturaux et les volumes initiaux, et à condition qu'il n'y ait plus de bâtiments d'exploitation agricole en activité à moins de 100 mètres
  - ◊ l'extension mesurée des constructions existantes, avec ou sans changement de destination, dans la limite maximale de 100 m<sup>2</sup> de **surface de plancher** en plus de la **surface de plancher** existante avant extension
- ♦ Les constructions à usage de dépendance lorsqu'elles constituent sur le terrain considéré un complément fonctionnel à une construction existante.
- ♦ Les constructions à usage de piscine lorsqu'elles constituent sur le terrain considéré un complément fonctionnel à une construction existante.
- ♦ Les activités de services liées à l'exploitation de la ressource en eau potable.
- ♦ Les équipements d'infrastructure et les constructions et ouvrages liés à ces équipements
- ♦ Les installations d'intérêt général
- ♦ Les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des constructions autorisées
- ♦ Les installations et bâtiments liés ou nécessaires au service des télécommunications ou de la télévision
- ♦ Les constructions liées à un service public exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières s'ils ne sont pas une gêne pour la sécurité
- ♦ Les constructions et équipements à usage d'activités liés à l'entretien et à la préservation du milieu naturel

- ♦ Les exhaussements, écrêttements et affouillements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone, ou dès lors qu'ils sont réalisés pour lutter contre les eaux de ruissellement et pluviales.

❖ **Dans la zone N, peuvent être autorisées, sans densification de l'occupation :**

- Les extensions limitées à 20 m<sup>2</sup> de **surface de plancher**, sans création de logement
- Les modifications des constructions existantes à usage d'habitation ou de bureau, qui n'entraînent pas d'extension, sans changement de destination.

❖ **Dans la zone N inondable, sont admis avec avis du Service de la Navigation :**

- ♦ Les équipements d'infrastructure et les constructions et ouvrages liés à ces équipements
- ♦ Les constructions et équipements à usage d'activités liés à l'entretien et à la préservation du milieu naturel
- ♦ Les constructions et remblaiements s'ils ne font pas obstacle au libre écoulement ou à l'expansion des eaux, et s'ils préservent au mieux le champ d'exposition des crues.
- ♦ Pour une protection minimale des installations autorisées en zone submersible, il faut tenir compte des cotes ci-après, correspondant aux crues de 1944 et 1910, au droit de chacun des PK du Rhône (cotes en NGF orthométriques arrondies au décimètre supérieur).

PK	Cotes
27	184,30
28	185,30
29	185,80
30	186,70

❖ **Dans la zone N L, sont admis :**

Les installations légères à vocation touristique et de loisirs et particulièrement les équipements de golf.

❖ **Dans la zone N m inondable, sont admis :**

- ♦ Les équipements liés aux activités de la défense
- ♦ L'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes
- ♦ La reconstruction après sinistre d'un bâtiment dans l'enveloppe du volume ancien à condition que sa destination soit compatible avec les dispositions qui précèdent et celles propres aux articles suivants.

❖ **Dans la zone N m non inondable, sont admis les équipements susceptibles d'être réalisés comme :**

- les buttes de terre d'environ 1,5 m sur le pas de tir, et 3 m dans la zone des cibles
- les pistes
- les abris bois démontables pour les tireurs de 12 à 15 m<sup>2</sup>
- les barrières mobiles interdisant l'accès au champ de tir
- les tranchées bétonnées pour les supports de cibles.



### **ARTICLE N 3 – DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES**

- ❖ Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.
- ❖ Elles peuvent également être refusées 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.

### **ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS**

#### **❖ Alimentation en eau potable**

- ◆ Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- ◆ L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puissage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales, à l'exclusion des usages sanitaires et pour l'alimentation humaine.
- ◆ Toute construction dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis à vis du réseau public devra être équipée d'un dispositif agréé de protection contre les retours d'eau et devra se conformer à la réglementation en vigueur.

#### **❖ Assainissement des eaux usées :**

- ◆ Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées s'il existe.
- ◆ A défaut de réseau, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions réglementaires en vigueur peut être admis. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

#### **❖ Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement**

- ◆ Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.
- ◆ Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent :
  - ❖ soit être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune
  - ❖ soit absorbées en totalité sur le terrain.

- ♦ L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés devront être quantifiés, afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter, soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau.

L'autorité administrative doit pouvoir imposer des dispositifs adaptés à chaque cas et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants.

Le principe demeure que :

- ❖ les aménagements ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par rapport au site initial
- ❖ un pré-traitement est demandé pour les opérations significatives (> 1 ha) d'habitat ou d'activité.

#### ❖ **Electricité, télécommunications et autres réseaux câblés**

Les réseaux d'électricité, de télécommunications et les autres réseaux câblés doivent être établis en souterrain dans les secteurs à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique.

### **ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

L'autorisation de construire peut être refusée sur des terrains dont les caractéristiques géologiques et physiques ou une superficie insuffisante, ne permettrait pas d'assurer sur place un assainissement individuel efficace et conforme aux règlements sanitaires en vigueur.

### **ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies selon les modalités suivantes :

<b>Nature et désignation des voies</b>	<b>Recul</b>
<b>RD 1084, RD 84 et RD 84b</b>	Application de l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme : retrait de 75 m de part et d'autre de l'axe de la voie. Exceptions pour les : <ul style="list-style-type: none"> <li>♦ constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,</li> <li>♦ services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,</li> <li>♦ bâtiments d'exploitations agricoles : voir ci-dessous</li> <li>♦ réseaux d'intérêt public</li> <li>♦ adaptations, changements de destination, réfections ou extensions de constructions existantes</li> </ul>
<b>Autres voies</b>	10 m par rapport à l'axe de la voie



Pour les autres voies (et en dehors de la partie actuellement urbanisée des RD 1084, 84 et 84b) :

- \* Une distance inférieure peut être admise en fonction de la topographie des lieux ou de la configuration de la parcelle.
- \* Il n'y a pas de règle pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.

#### **ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche d'une limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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

La distance minimale à respecter entre deux bâtiments non contigus est fixée à 4 mètres.

#### **ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions résulte de l'application des dispositions des articles 6, 7, 8, 10, 12 et 13 du présent règlement.

#### **ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- ♦ La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faîtage.
- ♦ La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 9 mètres.
- ♦ Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.
- ♦ Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, etc...).

#### **ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS – AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Il est rappelé que l'article R 111-21 du code de l'urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un PLU :

"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, 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."

Lorsqu'un projet est délibérément de nature, par sa modernité, à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des

critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

#### ❖ **Implantation et volume :**

- ◆ L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.
- ◆ La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.
- ◆ Les pans de toiture des constructions doivent avoir une pente comprise entre 30 et 45 % au-dessus de l'horizontale.
- ◆ Les toits à un seul pan sont interdits pour les bâtiments isolés mais autorisés pour les bâtiments s'appuyant sur les murs d'une construction existante.
- ◆ Les toitures terrasses sont interdites (excepté dans l'hypothèse exposée ci-dessous).

#### ❖ **Eléments de surface :**

- ◆ Les matériaux et les couvertures, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.
- ◆ L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- ◆ Les couvertures doivent être réalisées en tuiles de teinte brun à rouge vieilli.
- ◆ Les teintes de façades, de revêtements, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement.
- ◆ L'utilisation du blanc pur et de teintes vives est interdite pour les enduits, et peintures de façades et de clôtures. Les teintes, au contraire, devront être douces, neutres, patinées.

#### ❖ **Les clôtures :**

- ◆ Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- ◆ Lorsqu'elles sont envisagées, elles doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs, essences végétales.
- ◆ Les clôtures ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement ou à l'expansion des eaux, et préserver au mieux le champ d'exposition des crues.
- ◆ Lorsqu'elles sont envisagées, elles peuvent être constituées d'un grillage ou d'un treillis soudé plastifié. Elles peuvent être doublées d'une haie vive.
- ◆ L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

- ♦ Les clôtures en panneaux d'éléments préfabriqués (ciment et panneaux en bois ...) sont interdites.
- ♦ Leur hauteur est limitée à 1,50 mètre, et à 2,00 mètres dans les secteurs N m et N m inondables.
- ♦ La hauteur et la nature des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.

#### ❖ **Limitation des émissions de gaz à effet de serre :**

Sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement, et en fonction des dispositions réglementaires en vigueur dans le domaine des économies d'énergie, sont autorisés :

- \* Les serres et capteurs solaires intégrés en toitures (dispositifs de transformation de l'énergie solaire : panneaux thermiques et photovoltaïques) tous matériels et teintes en harmonie avec les toitures.
- \* Les couvertures végétalisées planes ou pentues participant à la régulation thermique des bâtiments et à la gestion douce des eaux pluviales.

### **ARTICLE N 12 – REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

### **ARTICLE N 13 – REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, ET DE PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES**

Les plantations ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement ou à l'expansion des eaux, et préserver au mieux le champ d'exposition des crues.

#### ❖ **Espaces boisés classés :**

Les espaces boisés classés à conserver ou à créer, tels qu'ils figurent au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme qui garantit leur préservation intégrale.

#### ❖ **Obligation de planter :**

- ♦ Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation, le choix d'essences locales (exemples : charmilles, buis, noisetiers ...), et leur variété dans la composition des haies sont recommandés.
- ♦ Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées
- ♦ Des écrans de verdure peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités admis dans la zone mais dont l'impact visuel est négatif.
- ♦ Les espaces de stationnement doivent être plantés.

### **ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.