

CHAPITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A)

Les zones agricoles concernent les secteurs de la commune de Balan, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A est concernée par les zones r1, r2 et r3 du PPRT. La zone A 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.*

Sans que soient délimités deux secteurs, deux territoires spécifiques inclus dans cette zone A sont à repérer :

- * le périmètre de protection rapprochée défini par le rapport géologique autour des puits de captage du Camp de La Valbonne qui n'a pas encore fait l'objet d'une procédure de DUP,
- * un secteur agricole (parcelles cultivées et bâtiments d'une exploitation agricole) mais concerné par la ZNIEFF de type 1 du « Grand-Gravier, Ferme du Content (n° 0142 - 2302) »

De plus, au titre de l'article R 123-11 du code de l'Urbanisme, apparaît sur le plan de zonage des secteurs aux graphismes superposés qui correspondent à :

- ♦ un secteur de carrières : l'exploitation des ressources du sous-sol y est possible sous certaines conditions (article R 123-11 c du code de l'Urbanisme).
- ♦ un vaste secteur inondable : application des prescriptions du décret du 16 août 1972 (voir plan des servitudes et article R 123-11 b du code de l'Urbanisme).

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Voir en parallèle les prescriptions et recommandations du PPRT.

- ◆ Les bâtiments agricoles en zone A inondable.
- ◆ Les constructions à usage :
 - ❖ d'habitation en zone A
 - ❖ d'habitation, autres que celles mentionnées à l'article A 2 ci-dessous
 - ❖ hôtelier
 - ❖ de commerce
 - ❖ d'entrepôt
 - ❖ artisanal ou industriel
 - ❖ de bureaux et de service
- ◆ Le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des HLL (habitations légères de loisirs)
- ◆ Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
 - ❖ les parcs d'attractions ouverts au public
 - ❖ les aires de jeux et de sports ouvertes au public
 - ❖ les aires de stationnement ouvertes au public
 - ❖ les dépôts de véhicules
 - ❖ les garages collectifs de caravanes.
- ◆ Dans le secteur concerné par la ZNIEFF de type 1 n° 0142 - 2302, les occupations et utilisations du sol qui peuvent altérer la richesse repérée dans cette zone.

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

Voir en parallèle les prescriptions et recommandations du PPRT.

- ❖ **Dans la zone A, sont admis à condition d'être directement liés à l'activité agricole :**
- ◆ Les constructions à usage :
 - ◇ agricole
 - ◇ d'habitation, directement liées et nécessaires au bon fonctionnement de l'exploitation agricole, et situées à proximité des bâtiments d'activité.
- ◆ L'aménagement et l'extension mesurée des constructions à usage agricole et d'habitation.
- ◆ Les constructions à usage de dépendance lorsqu'elles constituent sur le terrain considéré un complément fonctionnel à une construction à usage agricole existante.
- ◆ Les locaux nécessaires pour les activités accessoires telles que :
 - ◇ le camping à la ferme complémentaire à une exploitation agricole existante
 - ◇ l'activité touristique rurale d'accueil : chambres d'hôte, fermes-auberges, fermes équestres, transformation et vente des produits issus des exploitations agricoles en place, gîtes, tables d'hôtes, etc ...

- ◇ la transformation et la vente des productions agricoles complémentaires à une exploitation existante
- ◇ les centres hippiques, manèges ...
- ◆ Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou autorisation, sous réserve qu'elles soient directement liées à l'activité agricole
- ◆ Les bâtiments d'élevage ou d'engraissement, à l'exclusion des élevages de type familial, s'ils sont éloignés d'au moins de 100 mètres de la limite des zones dont l'affectation principale est l'habitat
- ❖ **Dans la zone A, sont admis à condition de ne pas remettre en cause, notamment du fait de leur importance, le caractère agricole de la zone :**
- ◆ Les constructions et ouvrages liés à des équipements d'infrastructure
- ◆ 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 à usage de piscine lorsqu'elles constituent sur le terrain considéré un complément fonctionnel à une construction existante.
- ◆ Les affouillements, écrêtements et exhaussements de sol sont admis 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.
- ◆ Dans le secteur des puits de captages militaires, sont admises les constructions d'habitation reliées à l'égout et les hangars à condition d'être construits sur semelle étanche (voir rapport du géologue de 1986).
- ◆ Les constructions et installations nécessaires à l'aménagement et au fonctionnement des infrastructures ferroviaires y compris les affouillements et exhaussements qui y sont autorisés.
- ❖ **Dans la zone concernée par les carrières :**
- ◆ la poursuite de l'exploitation de carrières existantes et leur renouvellement, l'ouverture des carrières à condition pour ces dernières qu'elles soient en continuité avec les carrières existantes et sous réserve que soit prévu un aménagement cohérent de tout le secteur y compris la restructuration de la voirie existante,
- ◆ les installations classées pour la protection de l'environnement liées à l'exploitation des carrières sous réserve qu'elles ne génèrent pas de nuisances.

❖ **Dans la zone inondable (avec avis du Service de la Navigation) :**

- ◆ Les remblaiements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement ou à l'expansion des eaux, et préserver 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 le secteur concerné par la ZNIEFF de type 1 n° 0142 - 2302**, l'impact sur l'environnement des aménagements et ouvrages admis doit être réduit au minimum, et demeurer compatible avec le maintien de la qualité du site.

ARTICLE A 3 – DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

1 - LES ACCES

- ❖ 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.
- ❖ Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.
- ❖ Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où les risques encourus par les usagers des voies publiques ou par les personnes utilisant les accès sont les moindres.
- ❖ Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains issus de divisions ayant conduit à la création d'accès en nombre incompatible avec la sécurité.
- ❖ Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux handicapés physiques.

2 - LA VOIRIE

- ❖ Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une plate-forme d'au moins 8 mètres de largeur.

- ❖ Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.
- ❖ Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.
- ❖ Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur le domaine public (recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement ou par rapport à la limite de la voie privée).

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

❖ Alimentation en eau potable

- ◆ Toute construction à usage d'habitation ou 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 (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales et pour le seul usage agricole, 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 public, 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.
- ◆ L'évacuation des eaux usées d'origine agricole dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

❖ Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

- ◆ Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales.
- ◆ 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 être 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.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux infrastructures ferroviaires.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence de raccordement à un réseau collectif d'assainissement, l'autorisation de construire peut être refusée sur des terrains dont les caractéristiques géologiques et physiques ou une superficie insuffisante, ne permettraient pas d'assurer sur place un assainissement individuel efficace et conforme aux règlements sanitaires en vigueur.

ARTICLE A 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, conformément à l'application de l'article L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme :

❖ **Autoroute A 42** : Application de l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme :
Retrait de 100 m de part et d'autre de l'axe de la voie.

Ce retrait ne s'applique pas :

- ◆ aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- ◆ aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- ◆ aux bâtiments d'exploitations agricoles,
- ◆ aux réseaux d'intérêt public.

Il ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

❖ **RD 1084, RD 84 et RD 84b** : 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 des routes.

Ce retrait ne s'applique pas :

- ◆ aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- ◆ aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,

- ◆ aux bâtiments d'exploitations agricoles,
- ◆ aux réseaux d'intérêt public.

Il ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

- ❖ **routes départementales** (et partie actuellement urbanisée des RD 1084, 84 et 84b) : 15 m à compter de l'axe des voies.
- ❖ **autres voies** : 10 mètres à compter de l'axe des voies.

- ❖ Sur l'ensemble de la zone A, en dehors des secteurs où s'applique l'article L 111-1-4, des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :
 - ◆ pour des raisons de sécurité, d'architecture et d'urbanisme, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites,
 - ◆ la reconstruction à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures,
 - ◆ l'extension mesurée des constructions existantes.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- ❖ Les constructions doivent s'implanter en retrait par rapport à la limite séparative.

La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($D=H/2$ avec $D \geq 3$).

- ❖ Toutefois, la construction en limite séparative peut être admise dans les cas suivants :
 - ◆ Quand la hauteur des constructions n'excède pas 3,50 mètres sur la limite séparative
 - ◆ Quand les constructions s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le tènement voisin
 - ◆ La reconstruction après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures

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

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE A 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 chapitre.

ARTICLE A 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 sommet du bâtiment (faîtage), à l'exclusion des ouvrages techniques, des cheminées et des autres superstructures.
- ❖ La hauteur maximale ne doit pas excéder :
 - ◆ 9 m pour les bâtiments d'habitation
 - ◆ 12 m pour les autres.
- ❖ Dans le cas de constructions à usages mixtes, la hauteur à prendre en compte est la moins élevée.
- ❖ Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, etc...)
- ❖ Une hauteur différente peut être admise pour les éléments techniques de grande hauteur nécessaires à l'activité agricole (silos ...).

ARTICLE A 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 à usage d'activité agricole doivent avoir une pente de toit homogène de 20 % minimum.
Pour les constructions à usage d'habitation autorisées dans la zone, la pente des toits doit être 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 de couverture, 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.
- ◆ Pour les constructions à usage d'habitation, les couvertures doivent être réalisées en tuiles de teinte brun à rouge vieilli.
Pour les bâtiments d'activités, les couvertures doivent être de teinte douces, discrètes, neutres.
- ◆ 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.
- ◆ Lorsqu'elles sont envisagées, elles doivent être constituées d'un grillage, d'un treillis soudé plastifié, de murets pleins servant d'assise mais d'une hauteur inférieure à 0,60 mètre surmonté d'un grillage, ou d'une barrière bois ajourée.
Elles peuvent être doublées de haies vives.
- ◆ 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.
- ◆ 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 A 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 A 13 – REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

❖ 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 (charmilles, buis, noisetiers, aubépines ...), 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.

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.