

## **PARTIE 5**

---

# **L'ECONOMIE DU P.L.U.**

---

Le P.L.U. a axé son zonage sur la prévention des risques d'inondation en indiquant clairement sur les documents graphiques les zones concernées par des aléas de risques naturels prévisibles et leur degré de sensibilité :

- risque faible (indice ri),
- risque moyen (indice Ri)
- risque fort (indice RI).

Ces délimitations s'accompagnent également de prescriptions spécifiques issues du P.P.R.I., reprises dans le règlement du PLU et dans ses annexes.

## ***Chapitre 1 Les justifications du zonage et le tableau des superficies***

### ***1.1. Les zones urbaines « U » - environ 146 hectares***

---

#### **La zone UA – environ 80 hectares**

La zone UA correspond aux secteurs urbains soumis à des prescriptions particulières par le P.P.R.I., détaillées ci-dessous. Le règlement et le zonage du P.L.U. de Sablons sont calqués sur ceux du P.P.R.I.. Ainsi les zones UAa, UAb, UAc du P.L.U. renvoient respectivement aux zones B1, B2 et B3 du P.P.R.I.

#### **Les secteurs indicées de la zone UA**

**Le secteur UAa (11,4 ha) :** il s'agit de zones de constructions proches du Rhône, formant une urbanisation linéaire le long de la RD 4.

Elles sont toutes situées en zone submersible à la crue décennale du Rhône. Les hauteurs de submersion des terrains concernés, à la crue centennale de référence, varient de 1,20 m à 3,20 m (très ponctuellement).

**Le secteur UAb (21,6 ha) :** il s'agit de secteurs comportant des constructions très sensibles aux crues du Rhône, avec des hauteurs de submersion importantes, mais dans une zone d'urbanisation continue. Il importe donc de limiter également dans ces secteurs les implantations nouvelles ; ils concernent les espaces bâtis :

- 
- au Sud de la RD 4,
  - du bourg à proximité du pont de Sablons,
  - de la rue du stade,
  - en partie, des rue du Dauphiné et Mistral.

**Le secteur UAc (47 ha) :** Il s'agit de secteurs comportant à la fois des habitations individuelles que des bâtiments à usage artisanal ou industriel, et dont les hauteurs de submersions à la crue de référence varient de 0,20 m à 1,00 m. Des mesures spécifiques sont aussi recommandées pour ce secteur qui concerne les espaces bâtis à proximité :

- des berges du Rhône,
- du lieu-dit « Moly Sabata »,
- de part et d'autre de la RD 1082,
- en partie, des rues Louis Monet, Mistral du dauphiné, du chemin creux et Libesse.

Les constructions nouvelles ou extensions (conditions de restriction non applicables aux hangars agricoles ouverts) ne pourront être autorisées qu'à la condition que le coefficient d'emprise au sol soit :

- inférieur à 0,05 pour le secteur UAa,
- inférieur à 0,08 pour le secteur UAb,
- inférieur à 0,12 pour le secteur UAc.

Pour les secteurs UAa, UAb et UAc, les constructions nouvelles ou extensions (conditions de restriction non applicables aux hangars agricoles) ne pourront être autorisées que sous le respect des conditions suivantes :

- une distance minimale de 15 mètres devra être observée entre deux constructions voisines,
- le niveau du premier plancher doit être situé au dessus de la cote de référence<sup>4</sup>,
- au-delà de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, toute construction devra être édifiée sur vide sanitaire ouvert,
- tous les matériaux utilisés pour les structures ou les revêtements mis en place au-dessous de la cote de référence doivent être hydrofuges,
- toutes les ouvertures de bâtiments doivent être placées au-dessus de la cote de référence
- les installations d'assainissement doivent être réalisées de telle sorte que leur fonctionnement ne soit pas perturbé et qu'elles occasionnent ni ne subissent de dommages lors des crues du Rhône.
- Il est proposé, dans le cadre du projet de renforcement du centre village de formaliser les différentes dispositions à l'étude dans une « orientation d'aménagement ».

Ce secteur (UAC) recouvre le centre village objet d'une « orientation d'aménagement » justifiée et décrite au chapitre 3, décrivant les espaces de centralité de la commune.

### **La zone UB (environ 66 hectares)**

La zone UB est circonscrite à la zone blanche du P.P.R.I. autorisant la constructibilité sans prescriptions particulières. Afin de favoriser une plus grande mixité des formes urbaines mais aussi une densité plus élevée, l'habitat individuel jumelé et groupé, l'habitat intermédiaire collectif, sont autorisés en parallèle de l'habitat individuel.

La zone UB est répartie sur les sites suivants :

---

<sup>4</sup> Cote qui est mentionnée sur le plan de zonage (Exemple : F 100 : 156.70). Entre deux points kilométriques, l'interpolation linéaire est la règle pour connaître la cote de submersion au droit du terrain considéré (dans le repère NGF orthométrique).

- Le secteur situé à l'est du centre village, correspondant à une urbanisation souvent diffuse accueillant néanmoins des opérations d'habitat groupé et de logements intermédiaires (logement sociaux O.P.A.C 38), dans la continuité du centre-bourg ;
- Les habitations implantées en limite de Chanas et constituant le hameau de la Sira et de la Grande Grange.
- Elle comprend un secteur UBa dans lequel les installations de toutes natures liées au domaine ferroviaire sont autorisées ( infrastructures – bâtiment).
- Deux orientations d'aménagement sont inscrites dans la zone UB.
  - En limite sud de CHAMP METRAL– EST, il est proposé un périmètre « d'orientation d'aménagement ».
  - Ce périmètre est destiné à gérer, sur un ensemble de parcelles, en cours d'urbanisation, une organisation plus urbaine qui réponde à la fois :
    - à limiter les accès sur la rue du Dauphiné
    - à définir une limite claire, par le biais d'espaces plus dense (habitat collectif), avec la zone agricole en bordure de ce secteur
    - à fixer un nombre minimum de logements à respecter
    - à favoriser une opération mixte, habitat individuel groupé et habitat collectif / intermédiaire

- dans le quartier en AVEY SUD (O.A.P. n°3)

Ce périmètre « d'orientation d'aménagement » correspond à un ensemble de parcelles qui représente une superficie de environ 2 hectares 5 correspond à un ensemble de parcelles aujourd'hui libres de construction.

Sa situation vise à préserver l'avenir par une organisation, accès et continuités urbaines qui permettra, à terme de créer un quartier cohérent avec l'urbanisation (moyen et long terme) de la zone AU<sub>1</sub> (de future urbanisation) située en limite Est de ce périmètre.

Les objectifs d'aménagement sont identiques à l'OAP n°2.

- Accès à partir de la voie prévue en emplacement préservé.
  - Maillage automobile et piétons.
  - Nombre minimum de logements à respecter.
  - Opération mixte, habitat individuel groupé et habitat collectif intermédiaire.
- **Le COS proposé sur l'ensemble de la zone UB est de 0.40.** Il correspond à l'objectif fixé par le SCOT de respecter une densité moyenne de environ 30 logements à l'hectare pour la commune de Sablons.
    - 0.40 un COS adapté  
 Pour exemple un C.O.S de 0.40 donne pour 10 000 m<sup>2</sup> (1H) une surface de plancher (S.P.) de 4000 m<sup>2</sup>. Un logement moyen (hors habitant, maison individuelle) représente une S.P. de environ 100 m<sup>2</sup> (habitable 85/90 m<sup>2</sup>) soit environ 40 logements moyen à l'hectare ...

---

Le C.O.S proposé sur l'ensemble de cette zone est de 0.40. Il correspond à l'objectif fixé par le S.C.O.T. de respecter une densité moyenne d'environ 30 logements à l'hectare, pour la commune de Sablon.

« L'orientation d'aménagement » n°2 (Champ Métral – Est)

### **La zone UX (10 hectares environ)**

La zone UX ayant vocation à accueillir les activités à caractère artisanal, commerces et de services, a été localisée le long de la RD 1082 et dans le quartier de Champ Peyraud Sud. Une partie de la zone UX au sud de Sablons (quartier de Champ Peyraud Sud), est classée en zone rouge du P.P.R.I. (U X R I) pour rendre ce secteur éventuellement urbanisable, il sera nécessaire au préalable, de réaliser des travaux de protection pour permettre de requalifier les aléas d'inondation du secteur et ensuite de réviser le PPRI en vigueur

### **La zone UY – (15 hectares environ)**

La zone UY concerne l'usine-écluse EDF située à proximité du canal de dérivation.

## ***1.2. Les zones d'urbanisation future AU1 à vocation d'habitat et AU2 à vocation économique***

---

Située à l'est du centre-bourg de Sablons, la zone AU1 du P.L.U., ***dans la continuité des secteurs déjà urbanisés***, correspond à une marge de manœuvre limitée pour répondre à l'horizon 2020, à d'éventuels besoins en habitat dans le cas d'une accélération du développement économique de la Z.I.P, et du secteur commercial de Chanas et de Salaise (en cours de réalisation).

Dans ce cadre, le P.L.U. même s'il n'est pas conforme au schéma directeur actuel, ***reste compatible avec les orientations à plus long terme du SCOT des Rives du Rhône.***

L'ouverture à l'urbanisation (en totalité ou partiellement) de cette zone AU est conditionnée par une modification du P.L.U.

### **La zone AU1 – lieu-dit « En Avey Sud » (environ 3 hectares)**

Ce projet, en zone constructible du P.P.R.I. et dans la continuité des tissus urbains existants, devra favoriser une mixité des formes urbaines (habitat intermédiaire et semi-collectif) et de l'habitat (en intégrant du logement social à l'opération). Une « orientation d'aménagement »

---

en vue de la réalisation d'un projet cohérent sur l'ensemble du site devra être élaborée au moment de la modification du P.L.U, pour son ouverture à l'urbanisation.

### **La zone AU2 à vocation économique (Extension de la zone industrielle et portuaire Z.I.P. de Sablons et Salaise-sur-Sanne) – environ 159.50 hectares**

Située à l'est du territoire de Sablons, la zone AU2, à vocation économique (comprenant en particulier des activités industrielles, tertiaires et de recherche), respecte le principe de compatibilité avec le SCOT, approuvé en mars 2012.

L'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par le respect d'un projet d'aménagement d'ensemble (dans le cadre d'une zone d'aménagement concertée, d'un lotissement, etc...) qui portera sur tout ou partie du secteur, qui nécessitera **une modification du P.L.U.**

Conformément à l'évaluation environnementale, les corridors écologiques présentés dans le diagnostic seront préservés dans le cadre des orientations d'aménagement de la Z.I.P. De plus, le zoning et le règlement du P.L.U. ont classé en zones NCo ces espaces.

Le secteur AUz, d'une surface de 20.7 ha, permet les aménagements et extensions nécessaires au fonctionnement des activités existantes. Celui-ci correspond aujourd'hui, pour partie, au domaine de la C.N.R destiné à accueillir les activités dépendants du canal et de la zone portuaire, ainsi que les ouvrages et infrastructures correspondant à cet usage.

### **1.3. Les zones agricoles A et Az – 337.5 hectares environ**

Les zones agricoles du plan local d'urbanisme se répartissent en 3 grands secteurs sur le territoire :

- la plaine agricole des Rousses qui s'étend au Nord de Sablons entre la RD 4 et le canal de dérivation,
- les espaces agricoles des Gaillards et de Moly Sabata qui s'étendent au Sud de la RD 1082,
- les terres agricoles localisées dans le secteur de Champ Peyraud, au Sud et à l'Est du cours actuel du Dolon.
- les espaces agricoles situés à l'intérieur et en bordure de l'île de la Platière (zone Az) correspondant pour partie au périmètre de la ZNIEFF

### **1.4. Les zones naturelles Ns, Na, Nb, Nc, Nco, Nd (340 ha)**

#### **La zone naturelle protégée d'intérêt scientifique Ns – environ 185.30 hectares**

Le P.L.U. a délimité sur le document graphique des zones naturelles protégées d'intérêt scientifique à partir des périmètres mis à jour des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique

---

Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type I figurant sur le territoire communal. Mais il s'agit de surcroît d'affirmer la prise en compte à long terme des espaces naturels remarquables (Réserve Naturelle Nationale, sites d'importance communautaire et Zone de Protection Spéciale, ENS et zones humides...).

#### **La zone naturelle Na – environ 16.5 hectares**

Le secteur Na a pour objectif de compléter et de renforcer les protections naturelles en accompagnement des corridors biologiques classés Nco et de créer un véritable maillage vert sur le territoire communal.

#### **La zone naturelle Nco environ 130 hectares**

Celle-ci correspond aux règles édictées pour la protection des réseaux biologiques des milieux naturels.

Cette zone a pour vocation d'accueillir des installations sportives et récréatives. Son positionnement correspond aux équipements existants sur le site et à un environnement naturel de qualité pour des activités récréatives.

#### **La zone naturelle Nb – environ 7,5 hectares**

Cette zone a pour vocation d'accueillir des installations sportives et récréatives. Son positionnement correspond aux équipements existants sur le site et à un environnement naturel de qualité pour des activités récréatives.

#### **La zone naturelle Nd – environ 0,7 hectares**

Localisé au nord de la plaine agricole, ce secteur est destiné à l'aménagement d'une aire d'accueil des gens du voyage (située en partie en zone rouge du P.P.R.I., il est rappelé que le stationnement temporaire ou permanent de véhicules - notamment caravanes, mobil home, etc... - est interdit dès lors que les crues débordent les berges du Rhône).

### ***1.5. Les espaces boisés classés (E.B.C.) – environ 63 hectares compris dans les zones Ns, décrites précédemment***

---

Les espaces boisés classés concernent les secteurs suivants sur le document graphique :

- la ripisylve du Rhône court-circuité qui constitue un élément fondamental afin d'assurer les fonctionnalités biologiques et paysagères de cette trame végétale au sein de la plaine alluviale du Rhône ;
- les boisements humides localisés le long du Rhône au Sud de l'ancien cours du Dolon, à l'intérieur de la zone Ns.

## Chapitre 2 Les emplacements réservés et le tableau des superficies

### 1.1. Le tableau des surfaces

	<b>Zones et secteurs du PLU</b>		<b>Superficie en hectares</b>	<b>PLU total zones</b>
<b>Zones urbaines à vocation d'habitat et d'équipements publics</b>	UAa		11.4 ha	<b>161 ha</b>
	UAb		21.6 ha	
	UAc		47 ha	
	UB		66 ha	
	UBa		15 ha	
<b>Zones urbaines à vocation économique</b>	UX		10 ha	<b>25 ha</b>
	UY		15 ha	
<b>Zones d'urbanisation future</b>	<b>Zones AU strictes</b>			<b>Zones AU strictes 138.8 ha</b>
	AU1	En Avey Sud	3 ha	
	AU2	Extension Z.I.P.	135.8 ha	<b>Zones AU indicée 20.7 ha</b>
	<b>Zones AU indicées</b>			
	AUz	Z.I.P.	20.7 ha	
<b>Zones naturelles</b>	Ns		185.30 ha	<b>340 ha</b>
	Na		16.5 ha	
	Nb		7.5 ha	
	Nc o		130 ha	
	Nd		0.7 ha	
<b>Zones agricoles</b>	A		280.5 ha	<b>337.5 ha</b>
	Az		64.5 ha	
	Surface totale de la commune			<b>1023 ha</b>
<b>E.B.C.</b>				<b>Dont 63 ha</b>





## 1.2. Les emplacements réservés

Emplacement réservé	Localisation	N° de parcelle	Surface totale	Désignation	Bénéficiaire
ER 1	Rue du Dauphiné		1000 m <sup>2</sup>	Aménagement de la voirie	Commune
ER 2	Le Bourg	AN70-77-76-82-81	3 000 m <sup>2</sup>	Aménagement centre Bourg projet mairie	Commune
ER 4	Champ Metral Est	ZB 565 307-310 jour partie	5 000 m <sup>2</sup>	Logements sociaux	Commune
ER 5	Avey Sud		1500 m <sup>2</sup>	Aménagement de la voirie	Commune

- les emplacements réservés ER 1 et ER 2 viennent compléter la mise en œuvre règlementaire des « orientations d'aménagement » centre village et rue du Dauphiné
- ER 4 correspondent aux besoins sur les 10 ans à venir en logements sociaux locatifs, complément des projets de logements sociaux en cours au cœur du village (O.A.P. n°1).