

## **TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

COMMUNE DE SABLONS

PLAN LOCAL D'URBANISME

**AU****TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER****CARACTERE DE LA ZONE AU**

Il s'agit des secteurs de la commune à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation, dans le cadre d'aménagement d'ensemble, après le lancement effectif des travaux de mise en conformité de la station d'épuration. Les équipements publics y sont autorisés. On distingue :

- la zone AU1 à vocation d'habitat et d'équipement public, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée, en premier lieu, à l'approbation du S.C.O.T. en cours de révision et à leur compatibilité avec ce document et en second lieu, à une modification du P.L.U.
- les zones AU2 à vocation économique, leur ouverture à l'urbanisation étant conditionnée par une modification du P.L.U.
- la zone AU2b à vocation économique et permettant le développement du photovoltaïque, mais leur ouverture à l'urbanisation étant conditionnée par une modification du P.L.U.

**Risques naturels**

L'ensemble du territoire de la commune est soumis à des risques naturels. Tout aménageur, tout constructeur devra prendre en compte l'existence de ces risques et s'en protéger en se reportant au Plan de Prévention des Risques d'Inondabilité (P.P.R.I.) annexés au présent Plan Local d'Urbanisme.

Il est rappelé que la commune se trouve en zone de sismicité 3 modérée. En outre, il est recommandé de se reporter aux fiches-conseils qui figurent en annexe du PLU.

**Risques technologiques**

La zone est pour partie impactée par le périmètre d'exposition aux risques du P.P.R.T. de Roussillon, le péage de Roussillon, Sablons, Salaise sur Sanne.

Il est reporté au document graphique du PLU.

## **SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET L'UTILISATION DU SOL**

---

Article AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Article AU 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

## **SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

---

Article AU 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Article AU 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Article AU 5 - Surface minimale de terrains

Article AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Article AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article AU 9 - Emprise au sol des constructions

Article AU 10 - Hauteur maximale des constructions

Article AU 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Article AU 12 - Stationnement

Article AU 13 - Espaces libres et plantations  
Espaces boisés classés

## **SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET L'UTILISATION DU SOL**

---

### **Article AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

---

Sont interdits :

1. les dépôts de ferraille, de combustibles solides ou liquides et de déchets, ainsi que de vieux véhicules
2. les installations permanentes de camping et de caravaning
3. le stationnement de caravanes isolées
4. l'ouverture, l'exploitation de toute carrière, les exhaussements et les affouillements, sauf dans le cas de travaux autorisés à l'article AU 2
5. toute nouvelle activité et ce dans l'attente d'un projet d'ensemble (Z.A.C, orientation d'aménagement, etc.....)

### **Article AU 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

---

#### Rappel

L'édification de clôtures est soumise à déclaration.

**Dans les zones AU**, (à l'exception de la zone AU2b) seront autorisées au moment de leur ouverture à l'urbanisation :

1. les travaux et les ouvrages nécessaires aux équipements publics ou à caractère public d'intérêt général
2. *Dans la zone AU1*, les constructions à usage d'habitation (habitat individuel, individuel groupé, intermédiaire et petit collectif) et les équipements publics dans les conditions qui seront fixées au moment de l'ouverture de cette zone partiellement ou totalement à l'urbanisation. Celles-ci seront soumises au respect d'une orientation d'aménagement sur l'ensemble de son périmètre.
3. Dans les zones AU2, l'industrie, les entrepôts, l'artisanat les activités de services, commerces et bureaux et les équipements publics dans les conditions qui seront fixées au moment de l'ouverture à l'urbanisation de cette zone, partiellement ou totalement.  
Plus particulièrement dans la zone AU2 impactant les dépendances immobilières de la concession de la C.N.R. (Compagnie Nationale du Rhône) sont autorisées.  
« Les constructions et installations nécessaires à l'entretien, à l'exploitation et au renouvellement des ouvrages de la CNR du fait de la concession à but multiple qu'elle a reçu de l'Etat en application de la loi du 27 mars 1921 et des textes subséquents. »

#### **Dans la zone AU2b sont autorisées :**

1. Les installations, affouillements et exhaussement de sol, dédiées à la production d'énergie photovoltaïque sont autorisés dans la limite de 1% d'emprise au sol de la surface de la zone AU2b.
2. Les constructions et installations nécessaires à l'entretien, à l'exploitation et au renouvellement des ouvrages de la CNR du fait de la concession à but multiple qu'elle a reçu de l'Etat en application de la loi du 27 mars 1921 et des textes subséquents.

## SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

---

### Article AU 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

---

#### 6. Accès

Pour être constructible, un terrain devra avoir un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisins.

Sur les voies principales, l'accès automobile pourra être interdit si la parcelle dispose d'un débouché sur une autre voie.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de sécurité telles que la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage,

#### 7. Voirie

Les voies privées et publiques doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privés et publiques seront fixées au moment de leur ouverture à l'urbanisation dans le cadre d'une modification ou d'une révision simplifiée du P.L.U

### Article AU 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

---

#### 1. Alimentation en eau

##### Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités devra être raccordée au réseau public d'eau potable, suivant le règlement applicable au territoire de la commune.

##### Eaux superficielles et souterraines

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques, entraînant des prélèvements sur les eaux superficielles ou souterraines restituées ou non, sont soumis au régime d'autorisation ou de déclaration (article 10 de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992, décret 93.743).

#### 2. Assainissement

**Dans les secteurs AU1 et AU2 soumis au risque d'inondation, les installations d'assainissement devront être réalisées de telle sorte que leur fonctionnement ne soit pas perturbé et qu'elles n'occasionnent ni ne subissent de dommages lors de crues du Rhône.**

Eaux usées domestiques

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation conformément à l'article L 33 du code de la santé publique. Ce branchement respectera le règlement d'assainissement de la Régie d'assainissement du Pays Roussillonnais applicable sur la commune.

Quand le système est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées. Les eaux pluviales, les eaux de pompes à chaleur, les eaux de vidange de piscine seront rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

Dans le cas d'un assainissement individuel, une étude géotechnique devra être réalisée.

Eaux usées non domestiques

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques entraînant des déversements, écoulements, rejets, même non polluant sont soumis à autorisation ou à déclaration (article 10 de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992 – décret 93.743).

Quand le système est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées. Les eaux non polluées (eau de refroidissement, de climatisation...) seront rejetées dans le réseau d'eaux pluviales.

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse de la (ou des) collectivité(s) à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel (réseaux, station d'épuration) (article L 1331-1 du code de la santé publique). Leur déversement dans le réseau et en station doit donner lieu à une étude d'acceptabilité et le cas échéant à une convention bi ou tripartite : commune (et son gestionnaire), organisme intercommunal (et son gestionnaire) et l'intéressé (industriel ou autre).

**3. Eaux pluviales**

Les eaux pluviales (surfaces imperméabilisées, toitures, vidanges de piscines, etc...) doivent être conservées sur le fond avec des solutions techniques adaptées sans aggraver la servitude du fond inférieur (article 640 du code civil). Tous les travaux devront faire l'objet d'un avis des services techniques, communaux ou syndicaux.

En cas d'insuffisance ou d'absence du réseau d'eaux pluviales, l'aménageur ou le constructeur est tenu de réaliser à sa charge des dispositifs de stockage, d'écoulement ou de réinfiltration nécessaires suivant la nature des terrains.

A cette fin, des solutions d'aménagements de surfaces drainantes (végétalisation notamment) s'imposent, sauf en cas d'impossibilité technique, afin de permettre l'absorption de l'eau par le terrain naturel (bassins de retenue à ciel ouvert et paysagés, aires de stationnement inondables, terrasses et toitures végétalisées, etc...).

Le décret 93.743, en application de l'article 10 de la loi sur l'eau de janvier 1992 précise les activités, travaux, ouvrages et installations susceptibles d'avoir une incidence sur la qualité et l'écoulement des eaux qui sont soumis à autorisation ou à déclaration.

Pour les aires de stationnement de grande emprise, l'installation d'un séparateur d'hydrocarbure est obligatoire.

Dans tous les cas, seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau public après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter les apports pluviaux (puit perdu).

#### 4. Autres réseaux

##### Réseaux d'électricité et de téléphone

Dans l'intérêt esthétique, ceux-ci seront enterrés, en particulier en ce qui concerne la basse tension, sauf impossibilité dûment justifiée.

##### Stockage des ordures ménagères

###### 8. Zone AU1

Pour l'habitat collectif et intermédiaire, le stockage des ordures ménagères devra être prévu dans un local à ordures ménagères spécifique conforme aux normes de réglementation en vigueur et adapté aux besoins de l'orientation d'aménagement envisagée et aux contraintes de la collecte sélective.

Dans le cadre d'un ensemble immobilier ou d'un lotissement, il devra être prévu un local dont la localisation sera soumise à l'avis des services concernés. Les caractéristiques de ce local sont définies par la Communauté de Communes du Pays Roussillonnais (C.C.P.R.).

#### **Article AU 5 - Surface minimale de terrains**

---

Sans objet.

#### **Article AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

---

Sans objet.

#### **Article AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

Celles-ci seront fixées à leur ouverture à l'urbanisation dans le cadre d'une modification ou d'une révision simplifiée du P.L.U.

#### **Article AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

---

Celles-ci seront fixées à leur ouverture à l'urbanisation dans le cadre d'une modification ou d'une révision simplifiée du P.L.U.

#### **Article AU 9 - Emprise au sol des constructions**

---

Celles-ci seront fixées à leur ouverture à l'urbanisation dans le cadre d'une modification ou d'une révision simplifiée du P.L.U, à l'exception, pour la zone AU2b, des installations, affouillements et exhaussement de sol, dédiées à la production d'énergie photovoltaïque qui sont autorisés dans la limite de 1% d'emprise au sol de la surface de la zone AU2b

### **Article AU 10 - Hauteur maximale des constructions**

---

Celles-ci seront fixées à leur ouverture à l'urbanisation dans le cadre d'une modification ou d'une révision simplifiée du P.L.U.

Dans le cas de remblaiement obligatoire ou de réalisation sur vide sanitaire pour des raisons d'inondabilité, la hauteur sera calculée à partir du niveau imposé.

### **Article AU 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

---

Celles-ci seront fixées à leur ouverture à l'urbanisation dans le cadre d'une modification ou d'une révision simplifiée du P.L.U.

### **Article AU 12 - Stationnement**

---

Celles-ci seront fixées à leur ouverture à l'urbanisation dans le cadre d'une modification ou d'une révision simplifiée du P.L.U.

### **Article AU 13 - Espaces libres et plantations Espaces boisés classés**

---

Celles-ci seront fixées à leur ouverture à l'urbanisation dans le cadre d'une modification ou d'une révision simplifiée du P.L.U.

## **SECTION III : POSSIBILITE D'OCCUPATION**

---

### **Article AU 14 - Coefficient d'occupation des sols**

---

« Sans objet – Supprimé par la loi ALUR du 24/04/2014 »