

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

COMMUNE DE SABLONS

PLAN LOCAL D'URBANISME

N

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CARACTERE DE LA ZONE N

Il s'agit d'une zone naturelle et forestière, dans laquelle peuvent être classés 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 du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Elle comprend les secteurs suivants :

1. Nz : secteur d'intérêt scientifique correspondant aux périmètres des ZNIEFF de type 1 « Ile de la Platière » et « Ile de la Sainte et restitution de Sablons » inscrits dans la ZNIEFF de type 2 « Ensemble fonctionnel formé par le moyen Rhône et ses annexes fluviales ».
2. Na : secteur ayant vocation à affirmer le maillage vert accompagnant le site du grand canal
3. Nb : secteur ayant vocation à accueillir des installations sportives et récréatives dans le respect du règlement du P.P.R.I.
4. Nco : secteur à vocation de corridor écologique.
5. Nd : secteur destiné à l'aménagement d'une aire d'accueil des gens du voyage. Situé 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.

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.

La commune est classée en zone de risque de sismicité 3 modérée

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 N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites
- Article N 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

- Article N 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public
- Article N 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement
- Article N 5 - Surface minimale de terrains
- Article N 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- Article N 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- Article N 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- Article N 9 - Emprise au sol des constructions
- Article N 10 - Hauteur maximale des constructions
- Article N 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords
- Article N 12 - Stationnement
- Article N 13 - Espaces libres et plantations
Espaces boisés classés

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

Article N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits les types d'aménagement suivants :

1. les locaux à usage d'habitation
2. les constructions à usage industriel et artisanal
3. les dépôts de ferraille, de matériaux, de combustibles solides ou liquides et de déchets, ainsi que de vieux véhicules
4. les commerces, services, bureaux ou halls d'exposition
5. les terrains de camping ou de caravaning autres que ceux autorisés à l'article A 2
6. les ouvertures et exploitations de carrière
7. les installations sportives et de loisirs
8. les abris de toutes natures (abris de jardin, garages, abris de fin de semaine)
9. les bâtiments et ouvrages à usage agricole

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

Les zones naturelles inscrites à l'intérieur du corridor écologique, délimité sur le document graphique du P.L.U., sont soumises aux mêmes prescriptions que les secteurs Nco et Nz.

Sont admises les occupations et utilisations du sol ci-après :

1. les ouvrages et infrastructures techniques d'intérêt général
2. pour le secteur Nco « au titre de l'article L 152-2 du code de l'urbanisme, pour protéger le site pour des raisons écologiques (libre circulation de la faune), seules sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :
 - 1/ les installations techniques destinées aux services publics (téléphone, EDF, etc...) sont admises sous réserve qu'elles soient compatibles avec la qualité des corridors biologiques
 - 2/ les équipements, constructions, ouvrages et installations strictement nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition que toutes les précautions soient prises pour leur insertion dans le paysage et qu'ils soient compatibles avec la qualité des corridors biologiques ;
 - 3/ les prescriptions afférentes à cette zone ne sont cependant pas applicables à l'entretien normal réalisé par la CNR sur les ouvrages et dépendances immobilières de sa concession.
3. les clôtures, sauf pour le secteur Nz où elles sont interdites
4. les abris de jardin, garages et annexes dépendants d'une habitation existante, sauf dans les secteurs Nz, Na, Nb et Nco où elles sont interdites
5. la reconstruction des bâtiments sinistrés affectés à la même destination et dans les limites de la surface de plancher hors œuvre nette détruite, sous réserve qu'elle respecte la salubrité et la sécurité publiques
6. les modifications et les extensions limitées des constructions existantes sans changement de destination et dans la limite de 30m² de Surface de plancher, sauf dans les secteurs Nz, Na, Nb, Nco et Nd où elles sont interdites

7. Les installations légères et démontables liées à des équipements sportifs et de loisirs de plein air pouvant s'insérer sans dommage dans l'environnement sauf dans les secteurs Nz, Na, Nco et Nd où elles sont interdites
8. Dans le secteur Nz les installations liées à l'accueil du public à des fins d'éducation à l'environnement sous condition de ne pas porter atteinte à l'intérêt écologique et paysager de la zone.
9. Les exhaussements et les affouillements du sol s'ils sont destinés à la réalisation d'ouvrages publics, ou s'ils sont nécessaires aux constructions et installations autorisées, ainsi qu'à leur desserte
10. Les aires de stationnement ouvertes au public à condition qu'elles respectent l'article N 12, sauf dans les secteurs Nz, Na et Nco où elles sont interdites
11. Les travaux d'entretien et de sécurisation des cours d'eau ainsi que les exhaussements et les affouillements nécessaires à la protection des crues

L'ensemble de ces dispositions devra être conforme aux prescriptions du P.P.R.I. (zones et règlement en annexes).

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

Sauf indication explicite portée aux documents graphiques ou aux plans d'alignement approuvés, les voies existantes conservent leur alignement de fait actuel.

Dans tous les cas, les caractéristiques, dimensions et formes des accès et voiries devront être adaptées aux usages qu'elles auront à supporter et aux constructions qu'elles devront desservir.

Dans le secteur Nco les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et adaptée aux corridors biologiques. Elles ne doivent pas apporter de perturbations hygrométriques importantes. Elles doivent être accompagnées de la plantation de haies bocagères.

Article N 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 doit 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

Eaux usées domestiques

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation. Ce branchement respectera le règlement d'assainissement de la Régie d'assainissement du Pays Roussillonnais.

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 réseauxRéseaux 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.

Dans le secteur NCo, pour lutter contre la pollution lumineuse, tous les éclairages extérieurs public et privé devront :

- Eclairer du haut vers le bas, de préférence en privilégiant la zone utile
- Etre équipés d'un dispositif permettant de faire les faisceaux lumineux uniquement

vers le sol. L'angle du flux lumineux émis doit être au minimum de 20 degrés sous l'horizontal de la lumière

Article N 5 - Surface minimale de terrains

Sans objet.

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

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire à l'alignement doit être au moins égale à sa hauteur et jamais inférieure à 10 m. Des reculs plus ou moins importants sont toutefois imposés en bordure de certaines voies. Les documents graphiques indiquent ces marges de recul pour certaine voie.

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

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite parcellaire doit être au moins égale à sa hauteur et jamais inférieure à 5 m.

Des règles particulières pourront être autorisées ou prescrites concernant les ouvrages d'intérêt général tels que transformateurs d'énergie électrique, ainsi que pour les abris pour les poubelles collectives, les abris d'attente des transports publics, les équipements publics et d'intérêt public ainsi que les constructions liées à ces équipements.

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

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus notamment pour des raisons de salubrité et d'ensoleillement.

Article N 9 - Emprise au sol des constructions

Sans objet.

Article N 10 - Hauteur maximale des constructions

Dans le zone N, la hauteur maximale des constructions mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel avant travaux, ouvrages techniques, cheminées et autres éléments de superstructures exclus n'excèdera pas 7 m.

La hauteur des annexes, mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel avant travaux, ouvrages techniques, cheminées et autres éléments de superstructures exclus ne devra pas excéder 3,50 m.

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

Les ouvrages techniques tels que châteaux d'eau, poste de transformation EDF, tours de séchage, stations de pompage ainsi que les équipements publics et d'intérêt public ainsi que les constructions liées à ces équipements, ne sont pas soumis à la règle de hauteur maximale.

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

Les dispositions de l'article R 111-21 du code de l'urbanisme demeurent applicables :
« le projet 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. »

Pour la réhabilitation de bâtiments existants, des dispositions spécifiques, détails architecturaux, enduits, nature des couvertures et des menuiseries peuvent être imposées. Celles-ci sont destinées si nécessaire à une meilleure intégration avec les bâtiments voisins et l'environnement naturel dans certains cas.

Dans le secteur NCo, les clôtures doivent être perméables pour permettre la libre circulation de la petite faune. Les haies de clôture seront constituées d'essences locales et variées.

Article N 12 - Stationnement

Il doit être aménagé sur la parcelle un nombre d'aires de stationnement suffisantes pour l'accueil des usagers des équipements publics et d'intérêt public.

Recommandation :

Par leurs dispositions techniques, les aménagements devront limiter l'imperméabilisation des sols.

Article N 13 - Espaces libres et plantations – Espaces boisés classés

La végétation existante doit être respectée. La végétation utilisée devra s'inspirer de la végétation locale et les nouvelles plantations seront réalisées avec des essences régionales et variées.

Les ruisseaux, fossés de drainage et autres écoulements de surfaces existants ne seront pas couverts sauf impératifs.

Espaces boisés classés

Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et suivants et R.113-1 et suivants du Code de l'urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Coupe et abattage d'arbres sont soumis à déclaration.

Dans le secteur NCo, les haies (champêtres et bocagères) et les plantations seront réalisées avec des essences locales et variées.

SECTION III : POSSIBILITE D'OCCUPATION

Article N 14 - Coefficient d'occupation des sols

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