

COMMUNE DE SABLONS

PLAN LOCAL D'URBANISME

**UX**

## TITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

---

### CHAPITRE 3 : ZONE UX

---

#### **CARACTERE DE LA ZONE**

Il s'agit d'une zone réservée aux activités à caractère artisanal.

#### **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 modérées. En outre, il est recommandé de se reporter aux fiches-conseils qui figurent en annexe du PLU.

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

---

Article UX 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

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

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

---

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

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

Article UX 5 - Surface minimale de terrains

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

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

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

Article UX 9 - Emprise au sol des constructions

Article UX 10 - Hauteur maximale des constructions

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

Article UX 12 - Stationnement

Article UX 13 - Espaces libres et plantations  
Espaces boisés classés

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

---

### Article UX 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

---

Sont interdits :

1. Les installations et les constructions agricoles
2. Les activités présentant de graves risques de nuisances
3. Les terrains de camping ou de caravaning
4. L'ouverture et l'exploitation de toute carrière
5. Les logements sauf ceux prévus à l'article UX2
6. Les abris de toutes natures et les garages qui seraient construits isolément et ne constitueraient pas une annexe de l'activité
7. Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides ou liquides et de déchets, ainsi que de vieux véhicules

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

---

Rappels :

- L'édification des clôtures est soumise à autorisation.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir.
- Le respect de la réglementation liée au bruit est obligatoire dans les secteurs situés à proximité des constructions à usage d'habitation.

Constructions admises :

1. Les activités ainsi que les activités tertiaires à usage de bureaux, de commerces et de services, etc...
2. L'aménagement et la transformation des bâtiments existants avant l'approbation du P.L.U
3. Les équipements publics et les bâtiments et infrastructures techniques à caractère public et d'intérêt collectifs.
4. La reconstruction, à l'identique, des bâtiments existants
5. Les bâtiments à usage d'habitations à condition que ceux-ci soient liés à l'activité.  
Dans ce cas, la surface de plancher, maximum autorisée sera de 120 m<sup>2</sup>

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

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

---

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

---

#### 1. Accès

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Un plan de circulation/stationnement sera obligatoirement annexé à la demande du permis de construire.

#### 2. Voirie

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

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de voies privées et publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Pour les voies privées, leur largeur sera au minimum de 5.00 m.

La création de nouvelles voiries appelées à être incorporées dans le domaine public devra avoir **une emprise de 10,50 m** et **une largeur de chaussée au minimum de 6,00 m**, l'emprise restante étant réservée aux déplacements doux et aux espaces paysagers.

Pour les voies en impasse, les plateformes de retournement devront être réalisées conformément aux prescriptions du service gestionnaire de la voirie.

### Article UX 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 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. Eaux résiduelles industrielles**

Les installations industrielles ne doivent rejeter aux réseaux publics d'assainissement que les effluents pré-épurés conformément aux dispositions législatives et au règlement d'assainissement en vigueur.

Les eaux de refroidissement, ainsi que les eaux résiduaires industrielles ne nécessitant pas de prétraitement, peuvent se rejeter dans le réseau public d'assainissement dans les conditions prévues par la législation et la réglementation en vigueur.

#### **5. 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

Pour les activités autorisées, 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 du projet et aux contraintes de la collecte sélective.

Dans ce cadre, 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 UX 5 – Surface minimale de terrains**

---

Sans objet.

#### **Article UX 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

---

Toute construction ou installation doit respecter un recul minimum de 10,0 m par rapport à l'alignement, sauf indications contraires portées aux documents graphiques, et au moins égale à la moitié de sa hauteur.

Toutefois, pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'urbanisme et compte tenu des implantations des bâtiments existants d'autres implantations pourront être autorisées ou prescrites.

##### Règles particulières

Les règles énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas pour les locaux techniques à caractère public.

### **Article UX 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade située au droit de la limite séparative la plus proche, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Cette règle s'applique au corps principal du bâtiment, les encorbellements, saillies, balcons, escaliers extérieurs non formés n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 m de dépassement.

Toutefois, cette marge peut être supprimée sur certaines limites séparatives, pour favoriser le regroupement des bâtiments (bâtiments accolés sur des unités foncières différentes) lorsque les mesures indispensables sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu) et lorsque la circulation est aisément assurée par ailleurs.

#### Règles particulières

Les règles énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas pour les locaux techniques de faible importance à caractère public.

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

---

Entre deux constructions quelles qu'en soit la nature et l'importance, il doit toujours être aménagé un espace suffisamment grand pour permettre l'entretien facile du sol et des constructions.

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

---

L'**emprise au sol** de tous les bâtiments, (ou leur projection au sol s'ils sont en tout ou partie supportés par des pilotis) ne peut excéder 60 % de la surface de la parcelle.

Pour **les bâtiments techniques** de faible importance à caractère public (transformateurs par exemple), il n'est pas fixé de règle d'emprise.

### **Article UX 10 – Hauteur maximale des constructions**

---

#### **La hauteur maximale** (toutes constructions)

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 12 m par rapport au sol naturel avant travaux.

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.

#### Limite d'application de la règle

Cette hauteur ne comprend pas les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée et de ventilation.

#### Règles particulières :

Ne sont pas soumis à la règle de hauteur maximale ci-avant les ouvrages techniques tels que châteaux d'eau, poste de transformation EDF, tour d'essai, pylône, etc.

## Article UX 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les dispositions de l'article R 111-27 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. »

Les constructions devront s'harmoniser entre elles, d'où l'intérêt de se renseigner en Mairie sur les projets voisins. Les choix de teinte et de matériaux (toiture, façade...) devront faire l'objet d'un agrément préalable par les services de la commune avant tout dépôt de permis de construire ou d'autorisation de travaux.

### Clôtures et portails

Portails : il sera imposé un retrait de 5 mètres, par rapport à la limite du domaine public

#### Clôture :

Les murs et murets traditionnels doivent être conservés et restaurés dans le respect de l'aspect d'origine.

Pour les clôtures nouvelles : Elles doivent être édifiées à l'alignement des voies sauf contrainte technique.

Elles seront constituées :

- Soit d'un système à claire voie
- Soit d'un muret enduit d'une hauteur maximale de 0,40 m qui pourra être surmonté d'un système à claire voie.

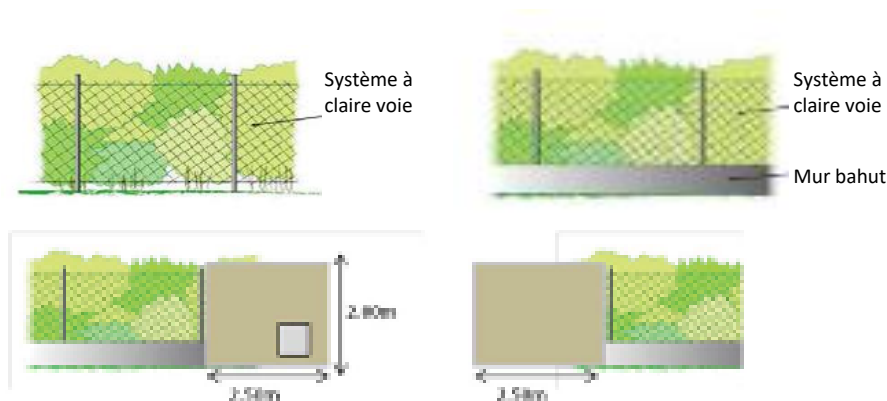
La hauteur totale ne devant pas dépasser 2 m

Les haies seront d'espèces variées (3 espèces différentes au minimum), elles devront respecter les règles fixées par le code civil.

Sont interdits :

- Les matériaux d'imitation ou composites
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts
- Les couleurs blanches, vives ou présentant une qualité de brillance
- Les haies opaques monospécifiques
- Les occultations par bâches sont proscrites.

Tout projet de création ou de modification d'un mur, d'une clôture ou d'un portail est soumis à déclaration préalable de travaux.





### **Règles particulières**

Des clôtures différentes pourront être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation du sol dûment justifiées au moment de la demande de permis de construire.

Lorsque la nature et la configuration du terrain les rendent nécessaires pour ériger une clôture, la construction de murs de soutènement est autorisée.

### **Déchets**

Les déchets sont interdits à ciel ouvert.

### **Terrassement et fouille pour l'implantation des constructions**

Les déblais et remblais devront être adaptés de façon à intégrer la construction au terrain. A cet effet, un plan-masse côté dans les trois dimensions et un plan coupe devra être annexés à la demande du permis de construire dans le but de montrer les caractéristiques topographiques du terrain et les mouvements de terre par rapport au terrain naturel

### **Publicité**

La publicité (panneaux, peintures, enseignes ...) est autorisée dans la stricte limite de la réglementation en vigueur.

## **Article UX 12 – Stationnement**

---

Pour toutes les constructions autorisées dans la zone, il doit être aménagé, sur la parcelle des aires de stationnement suffisantes pour assurer le stationnement des véhicules de livraison et de service, d'une part, et les véhicules du personnel, d'autre part ; ces aires ne comprennent pas les aires réservées aux manœuvres des véhicules ; elles figurent au plan de masse qui accompagne obligatoirement la demande de permis de construire.

Les dimensions des aires de stationnement des véhicules légers seront de 2,5 m par 5 m.

Les portails seront en retrait suffisants au droit des accès des 2 véhicules pour permettre le stationnement hors voirie et trottoir, suivant le type de véhicule avec un minimum de 5 m.

## **Article UX 13 – Espaces libres et plantations** **Espaces boisés classés**

---

Il est recommandé de s'inspirer de la plaquette « Haies et plantations » *du Conseil Départemental de l'Isère disponible sur le site de la commune.*

Le plan-masse indiquera la nature et la localisation des plantations existantes et envisagées. Pour les terrains situés à des croisements de voies automobiles, les plantations ne feront pas obstacle à la visibilité. Il est conseillé de ne pas planter de variétés allergisantes (tel que le thuya...). Les haies devront être constituées d'au moins 3 essences mêlant caduques et persistantes.

L'autorisation de travaux, le permis de construire peut être subordonnée au maintien des caractéristiques paysagères des différents espaces ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'opération à réaliser (coupure à l'urbanisation, plantations, etc.).

### **Rappel :**

Un plan de masse doit faire apparaître les circulations, les aires de stationnement, les réseaux et les plantations.

Les aires de stationnement seront paysagées.

**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. Toute coupe et abattage d'arbres sont soumis à déclaration.

**SECTION III : POSSIBILITE D'OCCUPATION**

---

**Article UX 14 – Coefficient d'occupation des sols**

---

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