

COMMUNE DE SABLONS

PLAN LOCAL D'URBANISME

UY

## **TITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

---

### **CHAPITRE 4 : ZONE UY**

---

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

##### **Conditions d'exploitation de la C.N.R et du barrage aval du grand canal**

Il s'agit d'une zone réservée aux établissements à caractère [industriel, de recherche et d'innovation ainsi qu'aux activités relevant du secteur tertiaire].

Sont également admises les installations classées pour la protection de l'environnement quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises à condition qu'elles n'entraînent pas d'inconvénients pour le voisinage en cas d'accident et de fonctionnement défectueux, qu'elles n'entraînent pas d'insalubrité ou de sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

##### **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.

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

---

Article UY 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

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

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

---

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

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

Article UY 5 - Surface minimale de terrains

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

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

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

Article UY 9 - Emprise au sol des constructions

Article UY 10 - Hauteur maximale des constructions

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

Article UY 12 - Stationnement

Article UY 13 - Espaces libres et plantations  
Espaces boisés classés

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

---

Article UY 14 - Possibilités d'occupation du sol

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

---

### Article UY 1 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

1. les abris mobiles, si l'occupation du terrain doit se poursuivre plus de trois mois, les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides ou liquides et de déchets, ainsi que de vieux véhicules
2. les terrains de camping ou de caravaning et le stationnement des caravanes
3. l'ouverture et l'exploitation de toute carrière
4. les bâtiments à usage agricole
5. les abris de toute nature et les garages qui seraient construits isolément et ne constitueraient pas une annexe de l'activité
6. Les logements sauf ceux prévus à l'article UY2
7. Les commerces sauf ceux prévus à l'article UY2
8. Les éoliennes

### Article UY 2 – OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES SOUS CONDITIONS

---

Toutes les occupations et utilisations du sol sont admises sauf celles interdites à l'article UY1.

3. Rappels :

L'édification des clôtures est soumise à autorisation.  
Les démolitions sont soumises au permis de démolir

4. Sont notamment admises :

1. les activités tertiaires, de bureaux et de services techniques
2. les établissements industriels et toute autre installation nécessaire au bon fonctionnement de la zone, à condition qu'ils n'entraînent pas pour le voisinage, une incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, une insalubrité ou sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens
3. les halls d'exposition et de vente, liés à l'activité implantée sur la parcelle
4. les équipements publics
5. les constructions à usage d'habitation destinées strictement au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements implantés dans la zone à condition :
  - qu'elles soient incorporées au bâtiment d'activité
  - que leur surface hors œuvre nette (S.P.) ne dépasse pas 90 m<sup>2</sup> et ne pourra être supérieur à un logement de type T3/T4
  - le permis de construire pourra être refusé si l'activité n'est pas déjà installée sur la zone
5. les ouvrages et infrastructures nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

En cas de sinistre la reconstruction des bâtiments est autorisée

**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 UY 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

---

#### 1 – Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage de 6,0 m minimum.

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.

#### 2 – Voirie

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.

La création de nouvelles voiries appelées à être incorporées dans le domaine public devra avoir **une emprise de 12,00 m** et **une largeur de chaussée au minimum de 6,00 m**, l'emprise restante étant réservée aux déplacements doux et aux espaces paysagers.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de sécurité puissent faire demi-tour, une plateforme de retournement doit être réalisée.

### Article UY 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 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'aménagement 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 résiduaires 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 de la Régie d'assainissement du Pays Roussillonnais.

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

Le stockage des ordures ménagères devra être prévu dans un local spécifique à ordures ménagères spécifique conforme aux normes de réglementation en vigueur et adapté aux besoins de l'opération 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 UY 5 – Surface minimale des terrains**

---

Sans objet.

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

---

Toute construction ou installation doit respecter un recul minimum de 7,0 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 et équipements techniques.

## **Article UY 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 identités 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 et équipements techniques.

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

---

Entre deux constructions quelles qu'en soient la nature et l'importance, il doit toujours être aménagé un espace suffisamment grand pour permettre l'entretien facile du sol et des constructions et s'il y a lieu le passage du matériel de lutte contre l'incendie.

## **Article UY 9 – Emprise au sol des constructions**

---

L'emprise au sol maximum est fixée à 60 %.

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

---

La hauteur maximale des constructions à usage industriel par rapport au sol naturel est fixée à 15 m à l'égout de toiture. Seules les installations techniques telles que cheminées, châteaux d'eau, etc. peuvent dépasser cette cote.

Le nombre de niveaux pour les immeubles de bureaux non liés aux activités industrielles est limité à 4 niveaux (R + 3)

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 UY 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. »

#### Clôtures et portails

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.

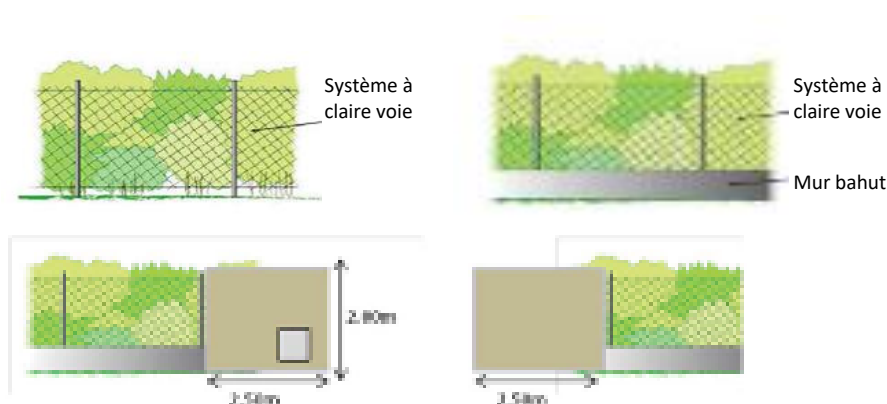
La hauteur totale ne devant pas dépasser 2 m

- 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.



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



### **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.

### **Les 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

Les mouvements de terre créant un relief artificiel ne sont autorisés que s'ils répondent à un impératif technique. Il en est de même pour les murs de soutènement qui devront s'intégrer avec l'environnement naturel ou urbain. Tout apport de terre à moins de 2 m des limites séparatives devra faire l'objet d'un talutage destiné en particulier à réduire la hauteur des murs de soutènements éventuels.

### **Publicité**

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

Autorisés sur les façades dans le cadre de la réglementation en vigueur.

## **Article UY 12 – Stationnement des véhicules**

---

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 circulation qui accompagne obligatoirement la demande de permis de construire.

Les dimensions des aires de stationnement des véhicules légers seront au minimum de 2,5 m (l) par 5 m (L).

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

---

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** : le plan de masse doit faire apparaître les circulations, les aires de stationnement, les réseaux et les plantations.

Les aires de stationnement seront plantées d'arbres de hautes tiges à raison de 1 arbre pour 6 aires de stationnement au moins.

Les surfaces non bâties, non aménagées en circulation et les aires de service et de stationnement seront obligatoirement plantées en gazon, arbustes et arbres d'ornement et sols traités pour laisser pousser l'herbe, à concurrence d'une surface égale à 10 % au moins de la parcelle.

Les marges de recul liées aux emprises des voiries devront être aménagées et 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 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 UY 14 – Coefficient d'occupation des sols**

---

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