



PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT

Modification simplifiée n°1
Octobre 2018

Règlement comprenant la modification n°1 réalisée le 22/01/2018



*Claude BARNERON - Urbaniste O.P.Q.U.
10, rue Condorcet – 26100 ROMANS-SUR-ISERE*

SOMMAIRE

<u>DISPOSITIONS GENERALES</u>	page	3
<u>TITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</u>	page	12
CHAPITRE 1 : ZONE UA	page	12
CHAPITRE 2 : ZONE UB	page	29
CHAPITRE 3 : ZONE UX	page	44
CHAPITRE 4 : ZONE UY	page	54
<u>TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</u>	page	64
ZONE AU	page	65
ZONE AUz	page	72
<u>TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</u>	page	81
ZONE A	page	82
<u>TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES</u>	page	96
ZONE N	page	97

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique sur le territoire de la commune de Sablons.

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

1. Les servitudes d'utilité publique mentionnées à l'annexe du plan
2. Les règles générales de l'urbanisme : les articles d'ordre public

Les six articles dits d'ordre public du Code de l'urbanisme demeurent opposables à toute demande d'occupation ou d'utilisation du sol. Ces articles concernent :

R 111-2 : salubrité et sécurité publique

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. »

R 111-4 : Vestiges archéologiques

R 111-15 : respect des préoccupations d'environnement

« Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L 110-1 et L 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation et sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables sur l'environnement. »

R 111-21 : respect du patrimoine urbain, naturel et historique

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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. »

3. Les périmètres visés à l'article R 123-13

Et notamment les périmètres des secteurs situés au voisinage d'infrastructures terrestres dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictés en application de l'article L.571-10 du code de l'environnement et par l'arrêté préfectoral n° 2011 382 0005 du 18 novembre 2011 relatif

au classement sonore des voies. Sont concernées à Sablons la route départementale 82 et la route départementale 4 – la nationale 7 et la voie de chemin de fer.

4. Les articles L.424-1 du Code de l'urbanisme sur les fondements desquels peut être opposé un sursis à statuer
5. L'article L 421-6 du code de l'urbanisme relatif aux opérations déclarées d'utilité publique
Modifié par Ordonnance n°2005-1527 du 8 décembre 2005 – art.15 JORF 9 décembre 2005
en vigueur le 1^{er} octobre 2007

Le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé que si les travaux projetés sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords et s'ils ne sont pas incompatibles avec une déclaration d'utilité publique.

Le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur du patrimoine bâti, des quartiers, des monuments et des sites.

6. Les dispositions relatives à la protection contre les risques naturels
Pour connaître les dispositions réglementaires à respecter, il est nécessaire de se reporter :
 - à la carte du zonage réglementaire du plan de prévention des risques naturels d'inondation (P.P.R.I.), précisant le risque naturel présent dans chacun des secteurs concernés, en annexe du PLU (plan au 1/5000 sur fond cadastral) ;
 - aux dispositions du règlement applicables à chaque type de zone ;
 - aux fiches conseils de recommandations qui figurent en annexe du PLU dans un dossier « document informatifs sur les risques naturels » ;
7. Les règles spécifiques des lotissements, lorsque leur maintien a été demandé par les colotis
Néant sur le territoire communal de Sablons.
8. Les autres règles

L'article L 111-3 du code rural

Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes. Dans les parties actuellement urbanisées des communes, des règles d'éloignement différentes de celles qui résultent du premier alinéa peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles sont fixées par le plan local d'urbanisme ou, dans les communes non dotées d'un plan local d'urbanisme, par délibération du conseil municipal, prise après avis de la chambre d'agriculture et enquête publique.

Dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application de l'alinéa précédent, l'extension limitée et les travaux rendus nécessaires par des mises aux normes des exploitations agricoles existantes sont autorisés, nonobstant la proximité de bâtiments d'habitations.

Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales. Une telle dérogation n'est pas possible dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application du deuxième alinéa.

Il peut être dérogé aux règles du premier alinéa, sous réserve de l'accord des parties concernées, par la création d'une servitude grevant les immeubles concernés par la dérogation, dès lors qu'il font l'objet d'un changement de destination ou de l'extension d'un bâtiment agricole existant dans les cas prévus par l'alinéa précédent.

L'article L 112-3 du code rural

Les schémas directeurs, les plans d'occupation des sols ou les documents d'urbanisme en tenant lieu et les documents relatifs au schéma départemental des carrières prévoyant une réduction des espaces agricoles ou forestiers ne peuvent être rendus publics ou approuvés qu'après avis de la chambre d'agriculture, de l'Institut national de l'origine et de la qualité dans les zones d'appellation d'origine contrôlée et, le cas échéant, du centre régional de la propriété forestière. Il en va de même en cas de révision ou de modification de ces documents.

Ces avis sont rendus dans un délai de deux mois à compter de la saisine. En l'absence de réponse à l'issue de ce délai, l'avis est réputé favorable.

Ces dispositions s'appliquent aux opérations d'aménagement dont l'enquête publique n'a pas encore été prescrite à la date de publication de la loi n° 99-574 du 9 juillet 1999 d'orientation agricole.

9. Points particuliers

Toute demande de permis de construire, ou d'autorisation d'occupation des sols, comportera un dossier spécifique concernant les clôtures. Ce dossier précisera la hauteur, la nature des matériaux, les couleurs et le dessin de la clôture, tant pour les clôtures maintenues que celles à construire.

La pose d'une clôture ou d'une porte ou portail, ou tout type de réhabilitation ou travaux d'entretien ou d'aménagement concernant des clôtures, fera l'objet d'une déclaration préalable.

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 susceptibles d'être soumis au régime d'autorisation ou de déclaration (article 10 Loi sur l'eau du 3 janvier 1992, décret 93.743). Ce dernier précise que sont soumis à autorisation ou à déclaration, les activités, travaux, ouvrages et les installations susceptibles d'avoir une incidence sur la qualité et l'écoulement des eaux.

Conformément à l'article R 421-13, les travaux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme, à l'exception :

- a) des travaux mentionnés aux articles R 421-14 à R 421-16 qui sont soumis à permis de construire ;

- b) des travaux mentionnés à l'article R 421-17 qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones délimitées par un tiret et repérées au plan par des indices.

Les zones urbaines (zones U)

Article R 123-5

« Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ».

Ces zones font l'objet des chapitres du titre I : « Dispositions applicables aux zones urbaines ».

Les zones à urbaniser (zone AU)

Article R 123-6

« Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme ».

Ces zones AU comportent un indice 1 pour les zones de future urbanisation à usage d'habitat et un indice 2 pour les zones de future urbanisation à usage d'activités économiques.

Ces zones font l'objet des chapitres du titre II : « Dispositions applicables aux zones à urbaniser ».

Les zones agricoles (zone A)

Article R 123-7

« Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A ».

Ces zones font l'objet du titre III : « Dispositions applicables aux zones agricoles ».

Les zones naturelles (zone N)

Article R 123-8

« Peuvent être classés en zone naturelle et forestière 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.

En zone N, peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L.151-25 du code de l'urbanisme. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols.

En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages».

Ces zones font l'objet du titre IV : « Dispositions applicables aux zones naturelles ».

Le PLU comporte aussi :

- des terrains classés comme (EBC), à protéger ou à créer en application des articles L.113-1 et suivants du Code de l'urbanisme ;
- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts en précisant leur destination, et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des articles 1 à 13 - sauf pour les interdictions - des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

ARTICLE 5 - DEFINITIONS

Abri de jardin

Un abri de jardin est une construction qui possède une toiture et qui est fermée sur ses 4 côtés, il sera donc comptabilisé dans la surface de plancher maximale autorisée sur votre terrain

Alignement

L'alignement est la limite (constituée par un plan vertical) entre ce qui est fond privé et ce qui est ou sera domaine public. Cet alignement sert de référence pour déterminer l'implantation par rapport aux voies des constructions qui seront donc édifiées soit « à l'alignement », soit « en retrait par rapport à l'alignement ».

Annexes

Les annexes sont des bâtiments de dimension réduite qui sont rattachés fonctionnellement (sans y être forcément accolé) à l'habitation principale : garages, remises, abris bois, abris de jardin, dépendance, local technique. L'annexe ne peut être directement reliée au bâtiment principal, auquel cas il ne s'agirait plus d'une annexe mais d'une extension.

Coefficient d'emprise au sol (CES)

Il exprime le rapport entre la projection au sol des constructions de tous types et la surface de la parcelle support. Il est exprimé en pourcentage. Il est calculé sur la surface de l'assiette foncière support du PC.

Le CES ne préjuge pas du nombre de niveaux ou de la hauteur de la construction. Aucune définition légale n'en a été donnée. Il fait donc admettre que :

- le CES comprend tous les éléments du bâtiment (corps principal et annexes) édifiés au niveau du sol
- dans le cas de bâtiment en surplomb, ne sont pas compris dans le calcul, les balcons, terrasses en encorbellement, les dépassés de toitures et les corniches ne reposant pas sur le sol par l'intermédiaire de piliers.

Coefficient d'occupation du sol (COS) et définition de la surface de plancher– Article R.111-21 du code de l'urbanisme et décret n°2011-2054 du 29/12/2011 et circulaire du 3 février 2012

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

Ensemble immobilier

Un ensemble immobilier regroupe plusieurs bâtiments unis entre eux par des installations ou ouvrages collectifs assurant leur cohésion tels que : *allées, aires de jeux, de sport, de stationnement*. Ne répond pas à cette définition un ensemble composé de plusieurs bâtiments dont les copropriétés sont distinctes et qui ne sont reliés entre eux par aucune partie commune (Cass. 3e civ. 15 juin 1988 : Loyers et copr. oct. 1988, p. 394).

On distingue :

- les ensembles immobiliers classiques composés d'immeubles distincts ayant chacun leurs fondations particulières ;
- les ensembles immobiliers complexes composés d'une masse de bâtiments groupés ou même apparement distincts mais construits sur une seule dalle porteuse et disposant généralement d'un sous-sol commun. Un ensemble immobilier peut regrouper non seulement des immeubles collectifs, mais aussi des maisons individuelles.

Habitat intermédiaire collectif

Par habitat intermédiaire, on entend un type d'habitat qui associe les qualités du logement individuel (du point de vue de l'usage et de la symbolique) à la rationalité foncière, économique et d'échelle, au regard de son environnement bâti existant et/ou naturel (insertion dans le site).

Ses principales caractéristiques sont :

- un nombre de niveaux habitables ne dépassant pas rez + 2 étages
- la possibilité de logements superposés (rez de chaussée et étages)
- une partie du logement dédié à un espace privé extérieur, si possible sans vis-à-vis gênant et dans le prolongement direct du séjour (terrasse ou jardin de taille comparable à la surface d'une pièce confortable)
- des parties communes réduites et conçues pour une gestion peu coûteuse (en duplex, combles ou non)

Limite séparative

Les limites séparatives correspondent aux limites entre propriétés privées. Elles regroupent :

- les limites latérales du terrain qui ont un contact en un point avec la limite riveraine ou d'une emprise publique ;
- les limites de fond de terrain qui n'ont aucun contact avec une voie ou emprise publique.

Limite de hauteur

La hauteur en un point d'une construction est la différence d'altitude entre ce point et un plan horizontal de référence (terrain naturel).

Marge de recul

La marge de recul est un espace situé derrière l'alignement (donc sur fond privé) où l'édification, des constructions est interdite, ou soumise à des conditions spéciales pour des raisons de visibilité ou de nuisances, d'architecture ou d'urbanisme.

Rapport d'emprise au sol en zone inondable (RESI) (article R 420-1)

Il est défini par le rapport de l'emprise au sol des bâtiments (la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus), des remblais, des accès à ces derniers et des talus nécessaires à la stabilité des remblais, sur la surface de la partie inondable de la parcelle ou du tènement.

Le RESI ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif ou d'intérêt général dans la mesure où leur implantation est liée à leur fonctionnalité.

Secteur

Le secteur est une subdivision interne à la zone (exemple de zone : UA ; exemple de secteur : UAb). Au même titre qu'une zone, il s'agit d'un ensemble de parcelles délimité par des traits discontinus figurés sur les documents graphiques du PLU.

Surface de Plancher (S.P.)

« Art.R.112.- La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur ces façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et des fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1.80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10% des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures ».

Unité de logement

Par unité de logement, il faut entendre une pièce unique ou une suite de pièces réservées au logement d'une seule personne ou de plusieurs personnes d'une même famille. Le logement des descendants ou ascendants vivant de façon indépendante, avec usage de salles d'eau, toilettes et cuisines privatives ne peut être compris dans l'unité de logement des ascendants et vice versa.

TITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

COMMUNE DE SABLONS

PLAN LOCAL D'URBANISME

UA**TITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES****CHAPITRE 1 : ZONE UA****CARACTERE DE LA ZONE**

La zone UA correspond aux parties agglomérées les plus denses de la commune. Celles-ci se caractérisent par une mixité fonctionnelle (services / commerces de proximité, équipements publics, habitat, activités artisanales).

Dans les secteurs localisés en bordure du Rhône, les constructions nouvelles et les réhabilitations doivent s'harmoniser avec le caractère patrimonial de ces lieux (volumes, architectures de détail, aménagements paysagers).

Elle comprend les secteurs :

- **UAa** : il s'agit de zones de constructions proches du Rhône. 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). Les constructions et extensions nouvelles ne peuvent être que très limitées et très exceptionnelles.
- **UAb** : 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 de limiter également dans ces secteurs les implantations nouvelles.
- **UAc** : Il s'agit de secteurs comportant à la fois des habitations individuelles, des petits collectifs ainsi 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 de recommandations sont aussi recommandées pour ce secteur.

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

Il est rappelé que toutes des demandes d'autorisation d'urbanisme situées en zone inondable devront comporter les niveaux NGF altimétrique du terrain naturel avant travaux.

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

Article UA 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

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

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

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

Article UA 5 - Surface minimale des terrains

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

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

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

Article UA 9 - Emprise au sol des constructions

Article UA 10 - Hauteur maximale des constructions

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

Article UA 12 - Stationnement

Article UA 13 - Espaces libres et plantations
Espaces boisés classés

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

Article UA 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites pour les secteurs UAa, UAb et UAc :

1. Les remblaiements
2. La mise en place de revêtements de sols et de murs, hydrophiles ou sensibles à l'eau, au dessous de la cote de référence, dans les constructions existantes ou futures
3. Le stationnement temporaire ou permanent de tous véhicules, caravanes, mobil-home sur des parkings, garages ou terrains de campings publics ou privés, dès que les eaux de crues débordent les berges du Rhône
4. Les constructions à usage industriel, soumises à autorisation ou à déclaration au titre de la législation des établissements dangereux, incommodes ou insalubres, sauf celles autorisées à l'article UA 2
5. L'ouverture et l'exploitation de toute carrière ainsi que les exhaussements et les affouillements
6. Les abris de toute nature et les garages qui seraient construits isolément et ne constitueraient pas une annexe de l'habitation

Article UA 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Préalable : toute demande d'autorisation d'urbanisme située en zone inondable, devra comporter les niveaux N.G.F orthométrique du terrain naturel avant travaux.

1. Pour les secteurs UAa UAb et UAc, les constructions nouvelles ou extensions (conditions de restriction non applicables aux hangars agricoles ouverts) devront, pour être autorisées, respecter les conditions suivantes :
 - a. une distance minimale de 15 mètres devra être observée entre deux constructions voisines. Dans le cas de bâtiments existants qui ne répondraient pas à ces normes, leur surélévation, lorsque celle-ci est conforme à l'article UA10, est possible dans la limite de l'emprise existante.
 - b. le niveau du premier plancher doit être situé au dessus de la cote de référence¹
 - c. toute construction future devra, au-delà des 50 premiers m² d'emprise au sol, être édifiée sur vide sanitaire ouvert
 - d. tous les matériaux utilisés pour les structures ou les revêtements mis en place au-dessous de la cote de référence doivent être hydrofuges
 - e. toutes les ouvertures des bâtiments doivent être placées au-dessus de la cote de référence
 - f. 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

¹ 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).

2. L'aménagement ou la transformation des établissements industriels ou artisanaux existants lorsqu'il est susceptible de diminuer les nuisances vis-à-vis des habitations voisines
3. Les bâtiments à usage agricole sous réserve qu'ils n'entraînent pas de nuisances vis-à-vis des constructions voisines. Les aménagements et extensions de bâtiments d'exploitation existants pour les besoins liés à l'activité agricole sont autorisés, dans le respect des règles sanitaires
4. Les dépôts de gaz liquéfié (bouteilles butane, propane...) et les cuves à fuel destinés à un usage domestique, à condition que des dispositions soient prises pour limiter les risques d'explosion et d'incendie et en limiter la propagation, sous réserve du respect des règles en vigueur. Il est rappelé que les citernes, ou les récipients destinés au stockage des produits dangereux ou polluants doivent être étanches et suffisamment lestés ou arrimés de manière à résister aux sous-pression dues aux eaux jusqu'au niveau de la crue de référence. Leurs orifices de remplissage ou leurs événements doivent être rendus obturables ou placés à au moins un mètre au-dessus de la cote de référence
5. Les commerces, services et bureaux sous réserve de l'absence de nuisance (odeurs, bruits, fumées...) vis-à-vis des habitations voisines
6. Compte tenu des qualités urbanistiques et architecturales, sous réserve du respect de prescriptions particulières dans le cadre du P.P.R.I. dans les secteurs anciens présents dans la zone UA, toute démolition de bâtiment est conditionnée à l'obtention d'un permis de démolir
7. Les piscines à condition qu'elles soient implantées au niveau du terrain naturel de façon à ne pas augmenter le RESI
8. Le ou les projets présentés devront être compatibles avec l'orientation d'aménagement n°1
9. Les bâtiments et infrastructures techniques a caractère public et d'intérêt collectif.

Rappel : l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable

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

1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé (largeur minimum de 4.00 mètres) sur fonds voisins.

Sur les tènements les plus significatifs (surface, configuration), les accès aux voies principales devront être regroupés.

Sur les voies principales, l'accès automobile peut 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 défense contre l'incendie, protection civile et brancardage.

Le raccordement de l'accès automobile de la parcelle à la voirie publique ou privée, commune à plusieurs fonds, sera organisé de manière à comporter, en prolongement de la sortie, une plate-forme visible de la chaussée permettant d'effectuer des entrées-sorties en toute sécurité.

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.

Leur création peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution, dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants.

La création de nouvelles voiries appelées à être incorporées dans le domaine public devra avoir **une emprise de 10,0 m** et **une largeur de chaussée au minimum de 5,50 m**, l'emprise restante étant réservée aux déplacements doux et aux espaces paysagers.

Les voies en impasse, lorsqu'elles desservent plus de 4 logements, doivent comporter dans leur partie terminale, une plate-forme d'évolution permettant aux véhicules de services publics de faire aisément demi-tour.

Les voies nouvelles, ouvertes à la circulation automobile, se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés ou publics puissent faire aisément demi-tour.

Des voies publiques ou privées de caractéristiques plus faibles, peuvent être autorisées lorsqu'elles sont réservées à l'usage exclusif des piétons et des cyclistes.

Sauf indication explicite portée aux documents graphiques, les voies existantes conservent leur alignement de fait actuel.

Le ou les projets présentés devront être compatibles avec les dispositions de l'orientation d'aménagement n°2

Article UA 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

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 de crues du Rhône.

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

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

Lorsqu'il existe un réseau d'eaux pluviales d'une capacité suffisante pour recueillir les eaux nouvelles, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des seules eaux pluviales dans ce réseau et, le cas échéant, des eaux de vidange de piscine, de pompes à chaleur, de refroidissement.

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...).

Sans aggraver la servitude du fond intérieur (article 640 du code civil), tous les travaux devront faire l'objet d'un avis des services techniques communaux ou syndicaux.

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.

4. Autres réseaux

Réseaux d'électricité et de téléphone

Dans l'intérêt esthétique, ceux-ci seront enterrés, sauf prescriptions particulières dans le cadre du P.P.R.I., en particulier en ce qui concerne la basse tension, sauf impossibilité dûment justifiée. Les réseaux et équipements électriques devront être placés au dessus de la cote de référence, ainsi que leurs dispositifs de coupure.

Stockage des ordures ménagères

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'immeuble 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 UA 5 - Surface minimale de terrains

Sans objet.

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

La marge de recul n'est opposable au tiers que dans le cas de constructions nouvelles. Pour les constructions existantes situées en tout ou partie dans la marge de recul seront autorisées tous les aménagements intérieurs, les créations d'ouvertures ou les travaux de surélévation et d'extension dans l'alignement du bâti existant dans la mesure où ces travaux n'aggravent pas la situation en matière de sécurité publique.

En règle générale, les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement existant ou futur (emplacement réservé) au moins égale à 5 m, comptée horizontalement, sauf indications contraires portées au document graphique.

Des retraits inférieurs à 5 m, ainsi que des implantations à l'alignement peuvent être autorisés par rapport aux places, voies en impasse, chemins piétonniers et voies internes des ensembles d'habitat sous réserve que les constructions ne diminuent pas la visibilité sur la voie de circulation.

Pour les parties les plus agglomérées et afin de favoriser le maintien du caractère « rue de village », les constructions doivent être implantées à l'alignement existant. Cette disposition concerne les voies indiquées au document graphique.

Des règles différentes pourront cependant être autorisées ou prescrites pour que les opérations nouvelles ou de restauration s'intègrent à l'urbanisation existante (fonctionnement, accès, espaces libres, etc.) compte tenu des caractéristiques topographiques et géométriques des terrains « d'assiette » de l'urbanisation existante. D'autres implantations peuvent être autorisées pour les locaux techniques et faibles importances à caractère public.

Dispositions particulières

Les piscines seront enterrées, elles doivent être implantées à **une distance minimale de 2 m de l'alignement**. Les portails seront implantés à **une distance de 5 m de l'alignement** de manière à préserver la sécurité des usagers et de créer une zone de stationnement en dehors de la voie de circulation. Il peut être dérogé à cette disposition, au cas par cas, dans la zone du centre historique et sur le quai du Rhône, dans ce cas un portail électrique télécommandé sera prescrit.

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

Sous réserves du respect des dispositions énumérées à l'article UA2, les constructions peuvent s'implanter soit sur limites séparatives, soit à H/2 avec un minimum de 3 m de celles-ci.

Lorsqu'il n'existe aucune construction sur la parcelle voisine, elle-même classée en zone UA, la distance minimum sera de 7,50 m par rapport à la limite séparative sauf dans le cas de l'extension d'un bâtiment existant qui devra alors se faire dans la continuité.

Ces règles concernent aussi les annexes

Ces règles du présent article ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Dans le cas où des constructions ne sont pas attenantes, la distance minimale est de 15 m entre deux constructions.

- dans le cas de bâtiments existants qui ne répondraient pas à ces normes, leur surélévation, lorsque celle-ci est conforme à l'article UA10, est possible dans la limite de l'emprise existante.
- dans ce cas la construction nouvelle (surélévation) sera soit sur limite séparative, soit être en retrait de $H/2 \geq 3$ m

Les annexes à l'habitation démontable d'une emprise inférieure à 20 m² et les piscines enterrées ne sont pas concernées par cet article.

Article UA 9 –Emprise au sol des constructions

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

Au-delà de 50 m² d'emprise au sol, toute construction devra être édifiée sur vide sanitaire ouvert.

Article UA 10 –Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale en tout point du bâtiment :

- est égale à la différence d'altitude entre tout point du bâtiment et sa verticale au sol 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

Au-dessus des limites fixées, seules peuvent être réalisés des ouvrages indispensables à la construction et de faible emprise, tels que les souches de cheminée et de ventilation, les locaux techniques d'ascenseurs...

Par ailleurs :

- des règles de hauteur différente pourront être autorisées ou imposées si la construction projetée doit s'insérer entre des constructions existantes d'une hauteur différente de celle autorisée ci-après ou en cas d'extension d'un bâtiment existant
- dans le cas de constructions existantes à la date de publication du P.L.U. et d'une hauteur supérieure, celle-ci sera prise en compte dans le cas d'aménagement

La hauteur maximale des nouvelles constructions ne peut excéder :

- 9,00 m pour l'habitat individuel (isolé ou jumelé)
- 10,00 m pour l'habitat intermédiaire ou individuel groupé
- 3,50 m pour les constructions annexes

Pour les logements collectif et les constructions autre que l'habitat (ex : bureaux), la hauteur maximum est de 12 m (mesurée à l'égout de toiture).

Ces règles du présent article ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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.

Le niveau du premier plancher utilisable doit être situé au dessus de la cote de référence mentionnée sur le plan de zonage (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).

Article UA 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. »

I. Aspect général des constructions

Les constructions neuves, les extensions et la restructuration de bâtiments existants de toute nature, publiques ou privées, sont concernées par les dispositions qui suivent.

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

Dans le cadre des prescriptions proposées dans le P.A.D.D., et d'une approche de Haute Qualité Environnementale (H.Q.E.) les propositions architecturales pour les constructions publiques et privées, prenant en compte une meilleure gestion, notamment de l'énergie et des eaux pluviales, peuvent, sous réserve d'un projet cohérent (volumes et matériaux), être acceptées.

Tous les matériaux utilisés pour les structures ou les revêtements mis en place au-dessous de la cote de référence doivent être hydrofuges.

1- Implantation et accès

Implantation du (des) bâtiment(s)

L'implantation des bâtiments sur leur parcelle devra être prévue de façon à dégager les vues et les meilleures expositions (sud, sud-ouest).

Les façades devront être parallèles ou perpendiculaires à la voie de desserte.

La réunion dans un seul bâtiment des fonctions annexes (abri de jardin, cellier, abri à bois, locaux techniques pour piscine, etc...) sera un gage de meilleure insertion.

Accès

Les voiries intérieures devront être limitées en longueur. L'implantation des garages et parkings devra être prévue la plus proche de l'accès à la parcelle. Cette implantation devra prendre en compte les orientations de vues et d'ensoleillement à préserver.

2- Volumes

Volumétrie

Les complications de volumes seront à éviter. On limitera chaque construction à un voire deux volumes différents. Un grand soin sera attaché aux proportions des volumes. La recherche de volumétrie simple constitue un meilleur garant pour l'économie d'énergie.

Dans le cas de deux faîtages, ceux-ci seront préférentiellement dans la même direction. Ils seront orientés dans le sens de la plus grande longueur de l'ensemble bâti. En bordure de voie, on pourra en imposer la direction du fait de son environnement ou de la configuration de la parcelle.

Niveaux

Les aménagements de l'étage seront soit conçus de façon à s'ouvrir en façade pignon, soit prévus afin d'éviter les percements et « verrues » de toit.

Des terrasses en toitures pourront être autorisées dans le cas où cette dernière reste prépondérante. Les effets excessifs par rapport à l'ampleur de la construction, comme un escalier de tour ou un élément fort dominant le reste, seront écartés.

3- Couvertures

Le couronnement des immeubles devra toujours faire l'objet d'une étude architecturale visant à intégrer harmonieusement les éléments de superstructure tels que souches de cheminées et de ventilations, cages d'ascenseur, et d'accès aux toitures, locaux techniques, etc...

Forme des toits

Les dépassées de toitures seront **d'au moins 0,50 m** mesuré horizontalement depuis le nu extérieur du mur hors chéneaux **pour les façades principales**. Cette règle ne s'applique pas dans le cas d'une construction autorisée sur limite séparative. Les dépassées ne sont pas obligatoires **pour les murs pignons**.

Le faîtage doit être réalisé dans le sens de la plus grande dimension du volume.

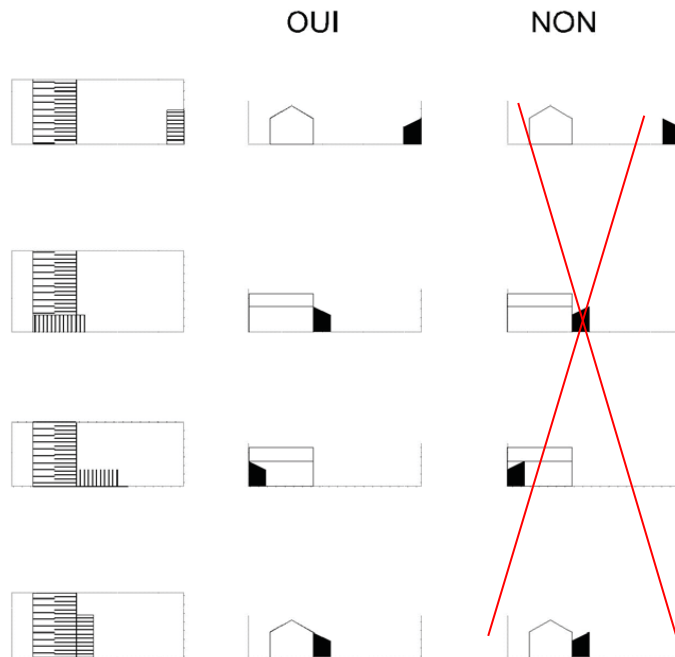
Les toitures à un seul pan sont autorisées pour tout volume accolé par sa plus grande hauteur, à une construction de taille importante ou pour des annexes implantées en limite de propriété. Dans ce cas, l'orientation du pan de toiture doit être conforme aux cas présentés par l'illustration en page suivante.

Pour répondre aux objectifs de production d'énergie solaire, l'inclinaison du pan de toiture, support du dispositif de production d'énergie, pourra être supérieure à 40 %.

Les couvertures en terrasses partielles ou totales pourront être autorisées dans les cas suivants :

- Greffe ou valorisation de l'existant
- Meilleure intégration au terrain et dégagement des vues pour les constructions environnantes
- Nécessité d'être accessibles ou traitées engazonnées.

Elles ne devront pas dépasser un étage (rez-de-chaussée).



Exemple : toiture à 1 pente accolée ou implantée en limite

Jacobines, outeaux, chiens assis et fenêtres de toit

Les choix architecturaux nécessitant de multiples altérations au caractère plan des pans de toiture sont à proscrire.

Les châssis de toiture et autres couvertures seront choisis et mis en œuvre de telle manière que leur surface extérieure affleure le plan du toit les recevant. Les réalisations saillantes ne seront pas acceptées. Les dimensions seront dans le cas de toiture, elles aussi, proportionnées à la taille du toit.

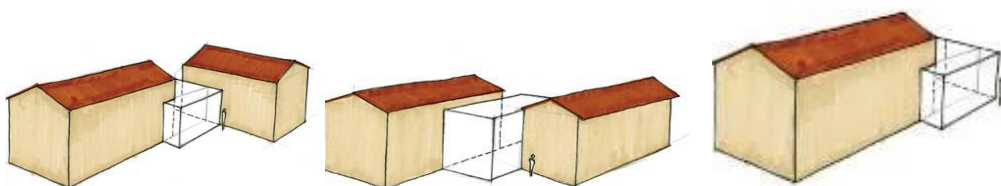
Dans le cas de réalisation de panneaux solaires ou photovoltaïques sur un toit existant, une légère saillie pourra être admise.

Pentes de toits

Les pentes de toiture doivent être homogènes pour des bâtiments situés sur une même parcelle. Les pentes de toiture seront comprises entre 30% et 40% et devront présenter deux pans par volume dans le sens convexe.

Le faîtage doit être réalisé dans le sens de la plus grande dimension du volume. Les toitures terrasses accessibles et aménagées, ou les toitures terrasses végétalisées, ne sont autorisées que :

- sur des bâtiments annexes mitoyens à la construction principale
- ou en jonction immédiate avec le terrain naturel
- ou sur des bâtiments de jonction entre deux volumes



Exemples de volume de jonction entre bâtiments

Exemples de volume annexe

Matériaux et couleurs

Les couvertures des toitures sont constituées : de tuiles «canal» ou romanes en terre cuite de base rouge ou nuancé, d'éléments verriers ou de végétation.

Les revêtements adaptés aux toitures terrasses sont autorisés sous réserve qu'ils soient de teinte sombre et ne présentent pas de qualité de brillance.

Les toitures végétalisées sont admises.

Cheminées

Elles devront être placées dans le tiers supérieur de la toiture, le plus près possible du faîtage. Les souches de cheminées seront enduites de la même façon que les murs. Très visibles, leur volume sera proportionné en fonction de la construction. Tout couronnement préfabriqué (aspirateurs, etc.) est interdit.

L'insertion de panneaux solaires ou photovoltaïques ou toute autre solution technique est autorisée sous réserve que ceux-ci soient en cohérence avec l'architecture des constructions.

Dans le cas de constructions nouvelles ou de reprises de toitures complètes, ces panneaux devront être intégrés dans l'épaisseur de la toiture.

*4- Façades et enduits*Couleurs

Les couleurs devront être discrètes, ni trop claires, ni foncées, ni vives. On s'efforcera de reprendre les tonalités des matériaux locaux avec comme référence, la terre et le sable du lieu d'édification. Des échantillons seront réalisés conformément au permis de construire.

Si le bois est utilisé, sa teinte sera en harmonie avec la façade (soit ton naturel, soit peint (lasure), les blancs ou teintes vives sont à proscrire).

Bardage

L'utilisation du bardage doit s'inscrire dans le cadre d'un projet architectural de qualité, permettant la meilleure insertion possible des bâtiments dans l'environnement et le paysage. Leurs couleurs devront s'intégrer harmonieusement dans l'environnement immédiat, et devront obligatoirement figurer à la demande de permis de construire. Ces couleurs doivent être dans des tonalités neutres, s'intégrant à l'environnement (brun – beige – vert foncé – gris foncé ...). La mise en œuvre de bardage de récupération ou de tôles galvanisées « naturel » non pré laquées, est notamment strictement interdit. La couleur blanche est interdite.

Décorations

Les façades devront être sobres, sans pastiches d'éléments architecturaux anciens. Sont interdits les imitations et faux appareillages de matériaux tels que fausses pierres, plaquages de pierres, etc..., ainsi que l'emploi à nu ou en parements extérieurs de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que briques creuses, carreaux de plâtres, aggro de ciment, etc...

Les différents niveaux ne devront pas être marqués par une différence d'enduit ou de couleur, sauf traitement spécifique du soubassement.

Les adjonctions telles que aérothermes, climatisations, etc... devront être étudiées avec soin afin de ne pas altérer les façades.

5- Ouvertures et menuiseries

Toutes les ouvertures des bâtiments doivent être placées au-dessus de la cote de référence.

Matériaux

Les menuiseries bois ou aluminium laqué seront préférées sous condition de couleurs (voir chapitre suivant).

Couleurs

Si le bois est utilisé en apparent, sa teinte sera moyenne. Dans le cas de menuiseries aluminium, celles-ci devront être préférentiellement de ton foncé.

Auvents

Ils seront de préférence intégrés à la toiture privilégiant ainsi les dépassés importantes sur les façades qui comportent des loggias, escaliers, balcons ou qui s'ouvrent sur des terrasses.

Clôtures

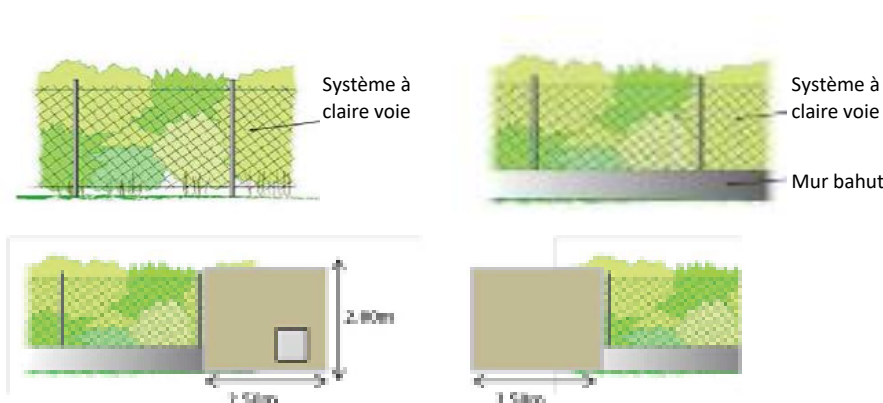
Sous réserves du respect des dispositions du PPRI, s'il est prévu d'édifier une clôture, celle-ci doit être de conception simple et s'inscrire en harmonie avec son contexte.

Les clôtures doivent être constituées :

- d'un dispositif rigide à claire-voie (serrurerie, barreaudage métallique ou bois) d'une hauteur maximale de 2 m
- ou
- d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,40 m éventuellement surmonté d'un grillage à claire-voie.

Une hauteur différente peut être autorisée pour la reconstruction ou la restauration d'une clôture existante ou pour permettre le prolongement ou le raccordement à une clôture existante.

Ainsi, les murs plein existants traditionnels en limite de voirie et en pierre locale pourront être restaurés selon les matériaux et procédés d'origines à conditions de ne pas présenter une hauteur supérieure et de s'inscrire en continuité de l'existant.



Il peut également être envisagé la pose de panneaux pleins mais situés au-dessus de la cote réglementaire en les reliant au sol par des plots en béton.

Sous réserves du respect des dispositions du PPRI et notamment les clôtures présenteront dans la section submergée des parties ajourées ayant une surface au moins égale au deux tiers de leur surface totale.

Les perforations en bas des murets tous les 1.50 m de la taille d'un parpaing doivent être envisagées. Ces dispositifs doivent rester en état et donc être vérifiés régulièrement par le pétitionnaire de manière à s'assurer qu'ils ne s'obstruent pas dans le temps.

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 brise-vues imitant les haies, le bois, les paillages devront veiller à l'harmonie du site.

- 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.

II. Abords des constructions

EDF, PTT, Télévision

Les coffrets de branchement devront être encastrés discrètement dans les murs de constructions ou dans le volume des clôtures.

Les antennes de télévision – sauf impossibilité technique – seront placées dans les combles.

Toutes paraboles de plus de 0,80 m devront être installées au sol.

Citernes/bouteilles Gaz

Les bouteilles jumelées de 13 et 40 kg seront dissimulées, les citernes seront masquées par des plantations de végétaux (plantes grimpantes, etc...).

Publicité

La publicité est autorisée dans les limites du règlement communal.

Article UA 12 - Stationnement

Pour tout logement il doit être aménagé au moins **2 aires de stationnement privatives** (dont une couverte) par unité de logement sur la parcelle même.

Pour le logement social (financements publics et les résidences pour personnes âgées), il est demandé en places de stationnement – couvertes ou non :

- 1 place par logement

Autres

Pour tout établissement privé ou public autre que les logements, ces espaces doivent être :

- suffisants pour assurer le stationnement ou le garage des véhicules de livraison et de service de l'établissement, des visiteurs et de son personnel

- aménagés de telle sorte que les manœuvres éventuelles de chargement et de déchargement de véhicules puissent être effectuées hors des voies et espaces publics

En tout état de cause, la norme minimale suivante doit être appliquée pour les services autorisés : 1 emplacement / 25 m² de S.P.

Leurs dimensions minimales seront de 2,50m x 5,00m par place de stationnement.

Stationnement deux roues

Les équipements publics et collectifs devront comporter des parkings à vélos en nombre suffisant au regard de leur importance et de leur fréquentation.

Article UA 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 peuvent être subordonnés au maintien des caractéristiques paysagères des différents espaces existants ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'opération à réaliser (coupure à l'urbanisation, plantations...).

Les opérations d'ensemble d'habitat collectif comporteront au moins **10% d'espaces verts** d'un seul tenant comprenant jeux et/ou espaces de détente commun.

En règle générale, les aires de stationnement devront être paysagées en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité...).

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige d'essence locale **pour 5 emplacements**.

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.

Le ou les projets présentés devront être compatibles avec les dispositions de l'orientation d'aménagement n°1

SECTION III : POSSIBILITE D'OCCUPATION

Article UA 14 - Possibilités maximales d'occupation du sol

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

COMMUNE DE SABLONS

PLAN LOCAL D'URBANISME

UB**TITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES****CHAPITRE 2 : ZONE UB****CARACTERE DE LA ZONE**

Il s'agit d'une zone à caractère résidentiel où aujourd'hui, l'habitat individuel domine. Les maisons individuelles peuvent faire partie ou non de lotissements ou ensembles avec les services et les équipements qui leur sont directement nécessaires. Pour une gestion économe des sols, l'habitat individuel jumelé (maisons en bande, accolées, jumelées) est favorisé, ainsi que l'habitat intermédiaire (rez-de-chaussée + 1 étage avec combles) avec un logement à chaque niveau.

Cette zone comprend également un secteur Uba correspondant, pour partie, au domaine ferroviaire.

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*.

Dans cet esprit et avec pour objectif de rationaliser et de sécuriser les entrées et sorties sur la rue du Dauphiné, il est proposé « une orientation d'aménagement », orientation d'aménagement n°2 située au Sud/Ouest du quartier de Champmétral Est.

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

Article UB 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

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

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

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

Article UB 5 - Surface minimale de terrains

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

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

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

Article UB 9 - Emprise au sol des constructions

Article UB 10 - Hauteur maximale des constructions

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

Article UB 12 - Stationnement

Article UB 13 - Espaces libres et plantations
Espaces boisés classés

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

Article UB 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

1. Toutes les installations à usage industriel ainsi que les installations agricoles classées.
2. Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides ou liquides et de déchets, ainsi que de vieux véhicules.
3. Les terrains de camping et de caravanning.
4. L'ouverture et l'exploitation de toutes carrières, ainsi que les exhaussements et les affouillements non liés à une construction).
5. Les abris de jardin, abris de week-end et les garages construits isolément, qui ne constitueraient pas une annexe des constructions principales.
6. Les serres exigeant une demande d'autorisation et d'utilisation des sols.
7. Les constructions à usage de commerces, halls d'expositions isolés ou en ensemble.
8. Les abris mobiles (caravanes, mobil home roulant et tractable sur voirie) utilisés ou non pour l'habitation, si l'occupation du terrain doit se poursuivre plus de 3 mois ; un parking personnel occupé par une caravane est toutefois autorisé sur la parcelle support d'une habitation sous réserve d'un traitement discret (écran de verdure).

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

Sont autorisées :

1. Sous réserve de l'absence de nuisances (odeurs, bruits, fumées, etc...) vis-à-vis des habitations voisines :
 - les activités de services
 - les dépôts de gaz liquéfié (bouteilles butane, propane..) et les cuves à fuel destinés à un usage domestique et à condition que des dispositions soient prises pour limiter les risques d'explosion et d'incendie et en éviter la propagation, sous respect des autres règles en vigueur
2. L'extension, l'aménagement et la transformation des bâtiments existants avant la date d'approbation du P.L.U
3. Les piscines
4. Les constructions ou installations nécessaires à des équipements d'intérêt général
5. Les bâtiments à usage agricole sous réserve qu'ils n'entraînent pas de nuisances vis-à-vis des constructions voisines. Les aménagements et extensions de bâtiments agricoles pour les besoins liés à l'activité agricole sont autorisés, dans le respect des règles sanitaires sauf dans le secteur UBa.
6. Le ou les projets présentés devront être compatibles avec l'orientation d'aménagement n°2 et 3 (zone UB), et devront-avoir un minimum de 30 logements à l'hectare.
7. les bâtiments et infrastructures techniques a caractère public et d'intérêt collectif.

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

1. Accès

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

Sur les voies principales, l'accès automobile peut 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 défense contre l'incendie, protection civile et brancardage.

Le raccordement de l'accès automobile de la parcelle à la voirie publique ou privée, commune à plusieurs fonds, sera organisé de manière à comporter, en prolongement de la sortie, une plate-forme visible de la chaussée permettant d'effectuer des entrées-sorties sans danger. Le portail de chacune des parcelles sera en retrait d'au moins 5 m au droit des accès automobiles.

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.

Leur création peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution, dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants.

La création de nouvelles voiries appelées à être incorporées dans le domaine public devra avoir :

- jusqu'à 4 logements, une largeur minimale de 5,50 m de chaussée et 2,0 m réservée au cheminement piéton ;
- au-delà, une largeur minimale de 10 m de voirie dont 5,50 m de chaussée, le l'emprise restante étant réservée aux déplacements doux et aux espaces paysagers.

Les voies nouvelles, ouvertes à la circulation automobile, se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés ou publics puissent faire aisément demi-tour.

Les voies en impasse, lorsqu'elles desservent plus de 4 logements, doivent comporter dans leur partie terminale, une plate-forme d'évolution permettant aux véhicules de services publics de faire aisément demi-tour.

Dans le cas de voiries destinées à rester dans le domaine privé :

- dans le cas d'un détachement de parcelle pour l'accès à une seule habitation individuelle, 4.00 mètres minimum
- dans le cas d'un lotissement, 5.00 m de chaussée et 1.50 m de trottoir minimum

Le ou les projets présentés devront être compatibles avec les dispositions de l'orientation d'aménagement n°2.

Article UB 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 33 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.

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

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'immeuble 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 UB 5 - Surface minimale de terrains

Sans objet.

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

La marge de recul n'est opposable au tiers que dans le cas de constructions nouvelles. Pour les constructions existantes situées en tout ou partie dans la marge de recul seront autorisées tous les aménagements intérieurs, les créations d'ouvertures ou les travaux de surélévation et d'extension dans l'alignement du bâti existant dans la mesure où ces travaux n'aggravent pas la situation en matière de sécurité publique.

En règle générale, les constructions autorisées doivent être implantées à une distance de l'alignement existant ou futur (emplacement réservé) au moins égale à 5 m, comptée horizontalement, sauf indications contraires portées au document graphique.

Des retraits inférieurs à 5 m, ainsi que des implantations à l'alignement peuvent être autorisés par rapport aux places, voies en impasse, chemins piétonniers et voies internes des ensembles d'habitat sous réserve que les constructions ne diminuent pas la visibilité sur la voie de circulation.

Des reculs plus ou moins importants pourront toutefois être imposés en bordure de certaines voies pour des raisons de sécurité.

Le ou les projets présentés devront être compatibles avec les dispositions de l'orientation d'aménagement n°2.

Limites d'application de la règle

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

Dans le cas de servitudes de passage, cette règle s'applique au droit des encorbellements ou à l'égout de toitures.

Des implantations autres peuvent être autorisées pour les locaux techniques de faible importance à caractère public.

Dispositions particulières

Les piscines peuvent être implantées à une distance minimale de 2 m de l'alignement.

Pour l'habitat individuel, les portails seront implantés en retrait de 5 m par rapport à l'alignement, de manière à préserver la sécurité des usagers et de créer une zone de stationnement en dehors de la voie de circulation.

Il sera possible d'implanter à l'alignement un auvent (annexe non fermée) à usage de parking protégé pour 2 voitures au maximum.

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

Sous réserves du respect des dispositions énumérées en article UB2, les constructions peuvent s'implanter soit sur limites séparatives, soit à H/2 avec un minimum de 3 m de celles-ci.)

En cas d'implantation en limite de propriété, la longueur sur limite ne devra pas excéder 7 m, dans ce cas, le retour sur une limite voisine est autorisé sur une longueur maximale de 4 m. La hauteur ne devra pas excéder 3.50 m mesuré en limite.

Les constructions annexes peuvent être implantées à 2 m des limites séparatives à condition que leur emprise soit inférieure à 20 m²

Les piscines peuvent être implantées à 2 m des limites séparatives

Ces règles du présent article ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Règles particulières

Des implantations différentes peuvent être autorisées pour les locaux techniques de faible importance à caractère public.

Limites d'application de la règle

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

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

Une distance de 4 m minimum peut être imposée entre les constructions pour le respect de la vue et de l'ensoleillement.

Les constructions de moins de 20m² de surface de plancher seront de préférence réalisées en continuité architecturale des constructions principales.

Article UB 9 - Emprise au sol des constructions

Sans objet.

Article UB 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale est mesurée à l'aplomb de tous points par rapport au terrain naturel (T.N.) avant travaux.

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder :

- 9,00 m pour l'habitat individuel (isolé ou jumelé)
- 10,00 m pour l'habitat intermédiaire ou individuel groupé
- 3,50 m pour les constructions annexes

Pour les logements collectif et les constructions autre que l'habitat (ex : bureaux), la hauteur maximum est de 12 m (mesurée à l'égout de toiture).

Par ailleurs, des règles de hauteur différente pourront être autorisées ou imposées si la construction projetée doit s'insérer entre des constructions existantes d'une hauteur différente de celle autorisée ci-après ou en cas d'extension d'un bâtiment existant.

Ces règles du présent article ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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.

Article UB 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. »

I. Aspect général des constructions

Les constructions neuves, les extensions et la restructuration de bâtiments existants de toute nature, publiques ou privées, sont concernées par les dispositions qui suivent.

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

Dans le cadre des prescriptions proposées dans le P.A.D.D., et d'une approche de Haute Qualité Environnementale (H.Q.E.) les propositions architecturales pour les constructions publiques et privées, prenant en compte une meilleure gestion, notamment de l'énergie et des eaux pluviales, peuvent, sous réserve d'un projet cohérent (volumes et matériaux), être acceptées.

1. Implantation et accès

Implantation du (des) bâtiment(s)

L'implantation des bâtiments sur leur parcelle devra être prévue de façon à dégager les vues et les meilleures expositions (sud, sud-ouest).

Les façades devront être parallèles ou perpendiculaires à la voie de desserte.

La réunion dans un seul bâtiment des fonctions annexes (abri de jardin, cellier, abri à bois, locaux techniques pour piscine, etc...) sera un gage de meilleure insertion.

Accès

Les voiries intérieures devront être limitées en longueur. L'implantation des garages et parkings devra être prévue la plus proche de l'accès à la parcelle. Cette implantation devra prendre en compte les orientations de vues et d'ensoleillement à préserver.

2. Volumes

Volumétrie

Les complications de volumes seront à éviter. On limitera chaque construction à un voire deux volumes différents. Un grand soin sera attaché aux proportions des volumes. La recherche de volumétrie simple constitue un meilleur garant pour l'économie d'énergie.

Dans le cas de 2 faîtages, ceux-ci préférentiellement dans la même direction. Ils seront orientés dans le sens de la plus grande longueur de l'ensemble bâti. En bordure de voie, on pourra en imposer la direction du fait de son environnement ou de la configuration de la parcelle.

Dans le cas de maisons jumelées, afin d'éviter un volume général trop linéaire, celui-ci devra être fractionné (hauteur et décrochement en façade) afin d'éviter des volumes trop linéaires.

Niveaux

Les aménagements de l'étage seront soit conçus de façon à s'ouvrir en façade pignon, soit prévus afin d'éviter les percements et « verrues » de toit.

Des terrasses en toitures pourront être autorisées dans le cas où cette dimension reste prépondérante. Les effets excessifs par rapport à l'ampleur de la construction, comme un escalier de tour ou un élément fort dominant le reste, seront écartés.

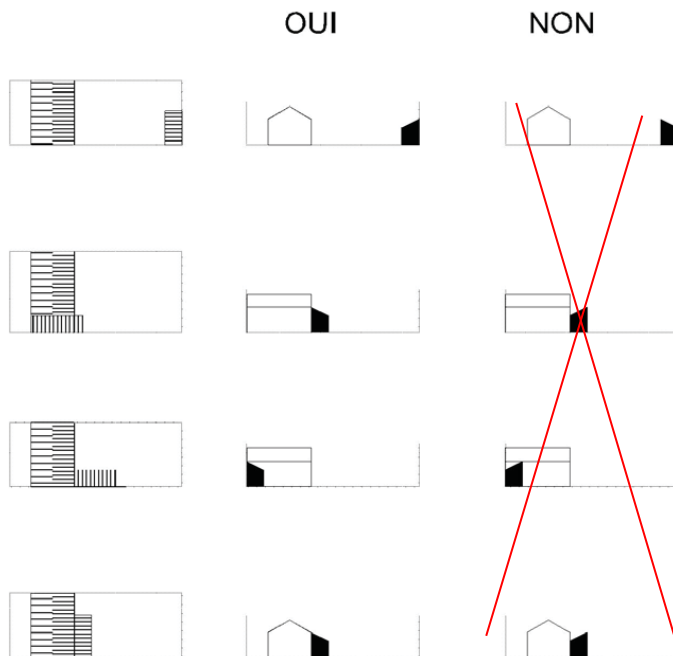
3. Couvertures

Le couronnement des immeubles devra toujours faire l'objet d'une étude architecturale visant à intégrer harmonieusement les éléments de superstructure tels que souches de cheminées et de ventilations, cages d'ascenseur, et d'accès aux toitures, locaux techniques, etc...

Forme des toits

Les dépassées de toitures seront **d'au moins 0,50 m** mesuré horizontalement depuis le nu extérieur du mur hors chéneaux **pour les façades principales**. Cette règle ne s'applique pas dans le cas d'une construction autorisée sur limite séparative. Les dépassées ne sont pas obligatoires **pour les murs pignons**.

Le faîtage doit être réalisé dans le sens de la plus grande dimension du volume. Les toitures à un seul pan sont autorisées pour tout volume accolé par sa plus grande hauteur, à une construction de taille importante ou pour des annexes implantées en limite de propriété. Dans ce cas, l'orientation du pan de toiture doit être conforme aux cas présentés par l'illustration ci-après.



Exemple : toiture à 1 pente accolée ou implantée en limite

Pour répondre aux objectifs de production d'énergie solaire, l'inclinaison du pan de toiture, support du dispositif de production d'énergie, pourra être supérieure à 40 %.

Les couvertures en terrasses partielles ou totales pourront être autorisées dans les cas suivants :

- Greffe ou valorisation de l'existant
- Meilleure intégration au terrain et dégagement des vues pour les constructions environnantes
- Nécessité d'être accessibles ou traitées engazonnées

Elles ne devront pas dépasser un étage (rez-de-chaussée).

Jacobines, outeaux, chiens assis et fenêtres de toit

Les choix architecturaux nécessitant de multiples altérations au caractère plan des pans de toiture sont à proscrire.

Les châssis de toiture et autres couvertures seront choisis et mis en œuvre de telle manière que leur surface extérieure affleure le plan du toit les recevant. Les réalisations saillantes ne seront pas acceptées. Les dimensions seront dans le cas de toiture, elles aussi, proportionnées à la taille du toit.

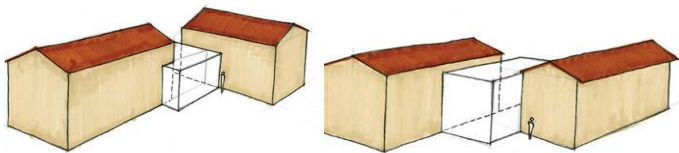
Dans le cas de réalisation de panneaux solaires ou photovoltaïques sur un toit existant, une légère saillie pourra être admise.

Pentes de toits

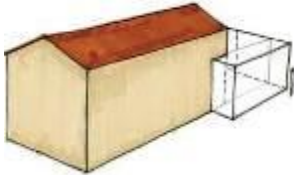
Les pentes de toiture doivent être homogènes pour des bâtiments situés sur une même parcelle. Les pentes de toiture seront comprises entre 30% et 40% et devront présenter deux pans par volume dans le sens convexe.

Le faîtage doit être réalisé dans le sens de la plus grande dimension du volume. Les toitures terrasses accessibles et aménagées, ou les toitures terrasses végétalisées, ne sont autorisées que :

- sur des bâtiments annexes mitoyens à la construction principale
- ou en jonction immédiate avec le terrain naturel
- ou sur des bâtiments de jonction entre deux volumes



Exemples de volume de jonction entre bâtiments



Exemples de volume annexe

Matériaux et couleurs

Les couvertures des toitures sont constituées : de tuiles « canal » ou romanes en terre cuite de base rouge ou nuancé, d'éléments verriers ou de végétation.

Les revêtements adaptés aux toitures terrasses sont autorisés sous réserve qu'ils soient de teinte sombre et ne présentent pas de qualité de brillance.

Les toitures végétalisées sont admises.

Cheminées

Elles devront être placées dans le tiers supérieur de la toiture, le plus près possible du faîtage. Les souches de cheminées seront enduites de la même façon que les murs. Très visibles, leur volume sera proportionné en fonction de la construction. Tout couronnement préfabriqué (aspirateurs, etc.) est interdit.

L'insertion de panneaux solaires ou photovoltaïques ou toute autre solution technique sont autorisées sous réserve que ceux-ci soient en cohérence avec l'architecture des constructions.

Dans le cas de constructions nouvelles ou de reprises de toitures complètes, ces panneaux devront être intégrés dans l'épaisseur de la toiture.

4. Façades et enduits

Couleurs

Les couleurs devront être discrètes, ni trop claires, ni foncées, ni vives. On s'efforcera de reprendre les tonalités des matériaux locaux avec comme référence, la terre et le sable du lieu d'édification. Des échantillons seront réalisés conformément au permis de construire.

Si le bois est utilisé, sa teinte sera en harmonie avec la façade (soit ton naturel, soit peint (lasure), les blancs ou teintes vives sont à proscrire).

Bardage

L'utilisation du bardage doit s'inscrire dans le cadre d'un projet architectural de qualité, permettant la meilleure insertion possible des bâtiments dans l'environnement et le paysage. Leurs couleurs devront s'intégrer harmonieusement dans l'environnement immédiat, et devront obligatoirement figurer à la demande de permis de construire. Ces couleurs doivent être dans des tonalités neutres, s'intégrant à l'environnement (brun – beige – vert foncé – gris foncé ...). La mise en œuvre de bardage de récupération ou de tôles galvanisées « naturel » non pré laquées, est notamment strictement interdit. La couleur blanche est interdite.

Décorations

Les façades devront être sobres, sans pastiches d'éléments architecturaux anciens. Sont interdits les imitations et faux appareillages de matériaux tels que fausses pierres, plaquages de pierres, etc..., ainsi que l'emploi à nu ou en parements extérieurs de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que briques creuses, carreaux de plâtres, agglo de ciment, etc...

Les différents niveaux ne devront pas être marqués par une différence d'enduit ou de couleur, sauf traitement spécifique du soubassement.

Les adjonctions telles que aérothermes, climatisations, etc... devront être étudiées avec soin afin de ne pas altérer les façades.

5. Ouvertures et menuiseries

Matériaux

Les menuiseries bois ou aluminium laqué seront préférées sous condition de couleurs (voir chapitre suivant).

Couleurs

Si le bois est utilisé en apparent, sa teinte sera moyenne. Dans le cas de menuiseries aluminium, celles-ci devront être préférentiellement de ton foncé.

Appareillage

Les caissons de volets roulants ne pourront être apparents en façade ou dans le tableau.

Barreaudages, mains courantes, etc...

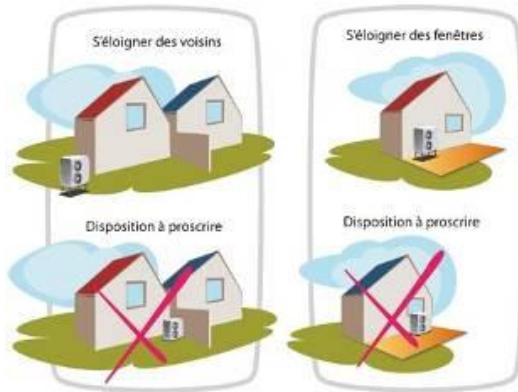
Leur dessin sera aussi simple que possible et de préférence métallique, en référence au bâti ancien.

Auvent

Ils seront, de préférence, intégrés à la toiture privilégiant ainsi les dépassés importantes sur les façades qui comportent des loggias, escaliers, balcons ou qui s'ouvrent sur des terrasses. Si aucune de ces dispositions ne peut être mise en œuvre, seul un auvent de type « marquise » en métal et verre au-dessus des entrées pourra être proposé.

Pompe à chaleur

L'implantation d'une pompe à chaleur doit préserver l'environnement « visuel » (choisir un emplacement le plus discret possible), le respect de la réglementation du bruit de voisinage (limiter la réflexion du bruit et s'écarter au maximum des limites de propriété)



II. Abords des constructions

Cette partie s'applique pour les constructions neuves, les aménagements des constructions existantes, les travaux de voirie, les réseaux et aménagements divers, privés et publics.

Les déblais et remblais devront être adaptés de façon à intégrer la construction à la pente du terrain. A cet effet, un plan-masse coté dans les trois dimensions et un plan coupe devront 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 (article R 111-21 du code de l'urbanisme).

Les mouvements de terre créant un relief artificiel ne sont autorisés que s'ils répondent à un impératif technique afin de préserver la pente générale du terrain. Ils ne devront, dans le cas de terrasses successives, ne pas dépasser 0,60 m de hauteur. Il en est de même pour les murs de soutènement qui devront s'intégrer avec l'environnement naturel ou urbain ; des adaptations pourront être autorisées dans le cas de murs existants.

Tous mouvements de terre est interdit à moins de 2,00 mètres des limites séparatives.

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.

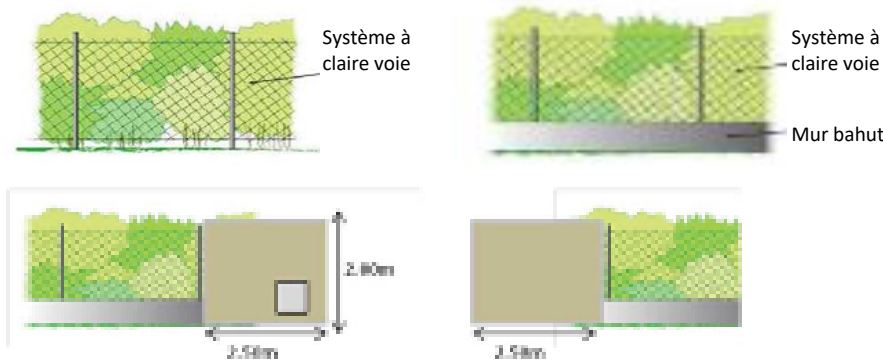
La hauteur totale ne devant pas dépasser 2 m

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.



EDF, PTT, Télévision

Les coffrets de branchement devront être encastrés discrètement dans les murs de constructions ou dans le volume des clôtures.

Les antennes de télévision – sauf impossibilité technique – seront placées dans les combles. Toutes paraboles de plus de 0,80 m devront être installées au sol.

Citernes/bouteilles Gaz

Les bouteilles jumelées de 13 et 40 kg seront dissimulées, les citernes seront masquées par des plantations de végétaux (plantes grimpantes, etc...).

Publicité

La publicité est autorisée dans les limites du règlement communal.

Article UB 12 - Stationnement

Il doit être aménagé au moins autant d'aires de stationnement privatives que d'unités de logement, sur la parcelle même, en garage couvert.

Une deuxième unité de stationnement par unité de logement doit être implantée sur la parcelle.

Pour le logement social (financements publics et les résidences pour personnes âgées), il ne peut être réalisé plus d'une aire de stationnement par unité de logement (couvertes ou non).

Les portails seront en retrait suffisant (5 m minimum) au droit des accès automobiles pour permettre le stationnement d'un véhicule automobile hors voirie et trottoir.

Autres

Pour tout établissement privé ou public autres que les logements, ces espaces doivent être :

- suffisants pour assurer le stationnement ou le garage des véhicules de livraison et de service de l'établissement, des visiteurs et de son personnel sur la parcelle

- Aménagés de telle sorte que les manœuvres éventuelles de chargement et de déchargement de véhicules puissent être effectuées hors des voies et espaces publics

En tout état de cause, la norme minimale suivante doit être appliquée pour les services autorisés : 1 emplacement / 25 m² de S.P.

Leurs dimensions minimales seront de 2,50m x 5,00m par place de stationnement.

Stationnement deux roues

Les équipements publics et collectifs devront comporter des parkings pour deux roues en nombre suffisant au regard de leur importance et de leur fréquentation.

Article UB 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 peuvent être subordonnés au maintien des caractéristiques paysagères des différents espaces existants ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'opération à réaliser (coupure à l'urbanisation, plantations...).

Dans les lotissements et ensembles immobiliers, les espaces verts et paysages doivent représenter au moins 10% du tènement. Les voiries et les aires de stationnement ne pourront être pris en considération pour ce terrain.

En règle générale, les aires de stationnement devront être paysagées en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité...).

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige d'essence locale pour 5 emplacements.

Le ou les projets présentés devront être compatibles avec les dispositions de l'orientation d'aménagement n°2.

Espaces boisés classés

Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions des articles L113-1 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.

SECTION III : POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

Article UB 14 - Coefficient d'occupation du sol

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

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 caravanning
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 m²

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.

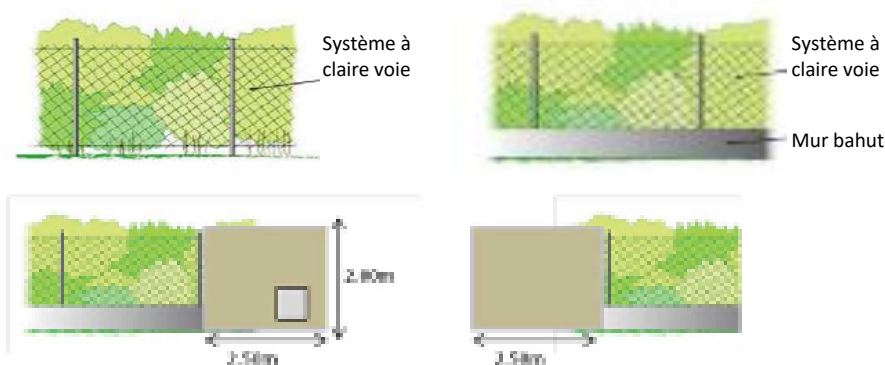
La hauteur totale ne devant pas dépasser 2 m

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 »

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 m² 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 (puits 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 de la Régie d'assainissement du Pays Roussillonnais.

Les eaux de refroidissement, ainsi que les eaux résiduelles 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.

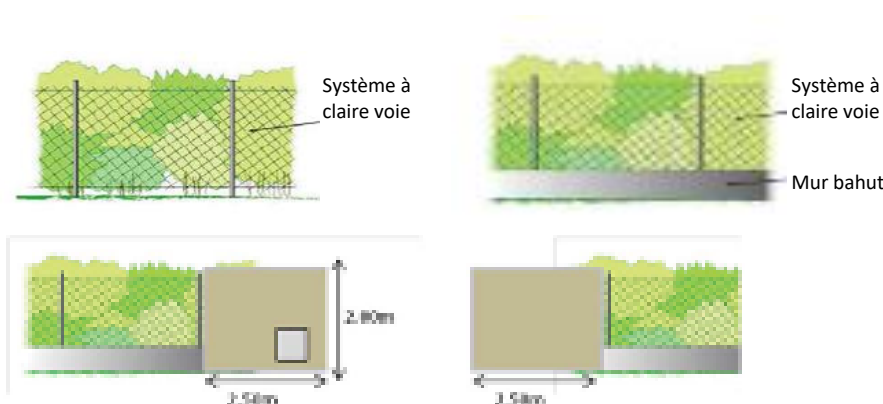
La hauteur totale ne devant pas dépasser 2 m

- 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 »

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, 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, 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 O. 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 futur 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 caravanning
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.
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.

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 »

COMMUNE DE SABLONS**PLAN LOCAL D'URBANISME****Auz****TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER****CARACTERE DE LA ZONE Auz**

Celle-ci correspond aux activités économiques existantes sur le domaine de la C.N.R le long du grand canal.

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 rappelle 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 futur 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 Auz 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

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

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

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

Article Auz 5 - Surface minimale de terrains

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

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

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

Article Auz 9 - Emprise au sol des constructions

Article Auz 10 - Hauteur maximale des constructions

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

Article Auz 12 - Stationnement

Article Auz 13 - Espaces libres et plantations
Espaces boisés classés

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

Article Auz 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations non autorisées à l'article AU2 et notamment :

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 caravanning
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
9. les logements même liés à l'activité existante

Article Auz 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Rappel

L'édification de clôtures est soumise à déclaration.

Les aménagements, infrastructures et extensions nécessaires au fonctionnement des activités existantes, sous réserve que ceux-ci ne créent de nuisance ou contrainte particulières pouvant remettre en cause un aménagement cohérent de l'ensemble formé des zones AU2 et AUZ

Les industries, les entrepôts, l'artisanat, les bureaux et les équipements publics.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

10. 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,

11. 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 Auz 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

5. 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).

6. Assainissement

Dans les secteurs 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).

7. 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 (puits perdu).

8. 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 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'immeuble 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 Auz 5 – Surface minimale de terrains

Sans objet.

Article Auz 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 Auz 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 Auz 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 Auz 9 – Emprise au sol des constructions

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

Article Auz 10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions à usage industriel par rapport au sol naturel est fixée à 25 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 Auz 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.

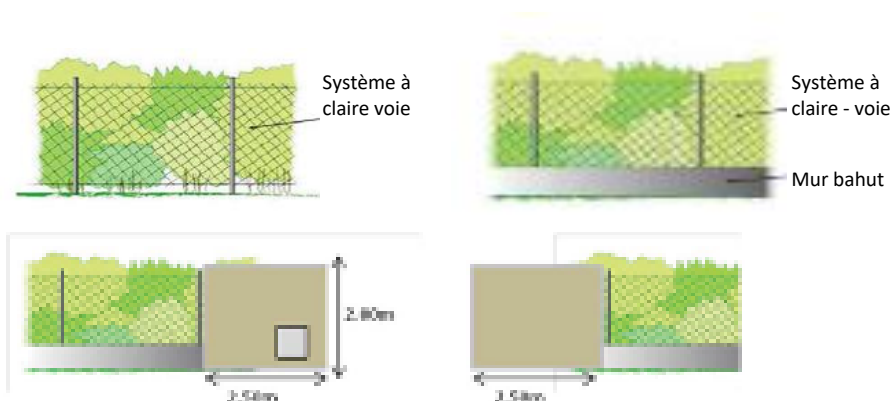
Elles seront constituées : Soit d'un système à claire voie ; Soit d'un muret enduit d'une hauteur maximale de 0,40 m qui pourra être surmonté d'un système à claire voie. La hauteur totale ne devant pas dépasser 2 m

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.

Article AUz 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 manoeuvres 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 AUz 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 AU 14 - Coefficient d'occupation des sols

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

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

COMMUNE DE SABLONS

PLAN LOCAL D'URBANISME

A**TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES****CARACTERE DE LA ZONE A**

Il s'agit d'une zone naturelle regroupant les secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle est donc réservée aux activités agricoles. Seules les installations agricoles et le logement des agriculteurs y sont autorisés, et ce dans le respect des contraintes du P.P.R.I. Cependant, elle pourra également accueillir des constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

Elle comprend le secteur suivant :

- **Az** : celui-ci correspond au site de la Platière et comprend l'ensemble des parcelles actuellement cultivées et irriguées mais situées dans la ZNIEFF de type 1

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 modéré. 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 futur 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 A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

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

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

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

Article A 5 - Surface minimale de terrains

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

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

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

Article A 9 - Emprise au sol des constructions

Article A 10 - Hauteur maximale des constructions

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

Article A 12 - Stationnement

Article A 13 - Espaces libres et plantations
Espaces boisés classés

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

Article A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits les types d'aménagement suivants :

1. les locaux à usage d'habitation, sauf ceux autorisés à l'article A2
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), sauf ceux autorisés à l'article A2
9. dans le secteur Az toutes constructions

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

Sont autorisés :

1. les constructions et installations, les occupations et utilisations du sol – strictement liées et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles. Pour les constructions à usage d'habitation, la surface de plancher, sera limitée à 180 m² et leurs implantations, selon la nature de l'activité, dans ou à proximité immédiate des bâtiments de l'exploitation et former un ensemble cohérent avec ces derniers
2. Les abris en bois pour animaux parqués liés à l'activité d'une exploitation agricole, ouverts au moins sur une face, d'une surface maximale de 20m² et avec une hauteur de faitage de 3,50 m au maximum conformément à la loi relative au confort des animaux
3. Les abris pour cultures ou pour l'insonorisation de point de pompage
4. les constructions, et infrastructures nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif dans la mesure où leur implantation ne nuit pas aux exploitations agricoles voisines et s'inscrit dans l'environnement par un traitement approprié (études architecturales, rideaux de verdure, mouvement de terre...)
5. les affouillements et autorisations s'ils sont réservés à l'activité agricole ou à la réalisation d'installations d'intérêt public

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

1. Accès

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

Sur les voies principales ; l'accès automobile peut 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 défense contre l'incendie, protection civile et brancardage.

Le raccordement de l'accès automobile de la parcelle à la voirie publique ou privée, commune à plusieurs fonds, sera organisé de manière à comporter, en prolongement de la sortie, une plate-forme visible de la chaussée permettant d'effectuer des entrées-sorties sans danger. Le portail de chacune des parcelles sera **en retrait d'au moins 5 m** au droit des accès automobiles.

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.

Leur création peut être soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution, dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants.

Les voies publiques ou privées de caractéristiques plus faibles, peuvent être autorisées lorsqu'elles sont réservées à l'usage exclusif des piétons et cyclistes.

Article A 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 – hormis celle destinée à l'usage de l'activité agricole - 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

S'il existe, 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.

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.

En l'absence de réseau d'assainissement, l'assainissement autonome est obligatoire, conformément à la législation en vigueur. Tout permis de construire doit être accompagné d'un descriptif précis du dispositif d'assainissement autonome prévu et de sa compatibilité avec les caractéristiques du sol et du sous-sol.

En l'absence provisoire de réseau d'assainissement (la construction ou l'installation se trouvant dans une zone où à terme l'assainissement collectif est prévu) les dispositifs d'assainissement autonome (qui respecteront les règles du paragraphe ci-dessus) devront pouvoir se brancher directement sur ce réseau sans passer au travers du système épuratoire.

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.

Article A 5 - Surface minimale de terrains

Sans objet..

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

En règle générale, les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement existant au moins égale à 5 m comptée horizontalement. Des reculs plus ou moins importants sont toutefois imposés en bordure de certaines voies. Les documents graphiques indiquent ces marges de recul pour chaque voie.

Des implantations autres peuvent être autorisées pour les locaux techniques à caractère d'intérêt général.

Application de la règle

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

Article A 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 qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à sa hauteur et jamais inférieure à 5 m.

Des implantations autres peuvent être autorisées pour les locaux techniques à caractère d'intérêt général.

Application de la règle

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

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

Le meilleur regroupement possible des bâtiments sera étudié. Il est recommandé que les différentes constructions soient accolées.

Article A 9 - Emprise au sol des constructions

Sans objet.

Article A 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale est mesurée à l'aplomb de tous points par rapport au terrain naturel (T.N) avant travaux.

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 7,50 m pour les habitations autorisées
- 10 m pour les constructions à usage agricole.

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

- 3.50 m pour les annexes

La demande de permis de construire (plans) devra obligatoirement comporter un plan topographique comportant l'altimétrie. (N.G.F orthométrique)

Règles particulières :

Les ouvrages techniques directement liés à l'activité agricole (ex. silos à grains) ne sont pas à la règle maximale de hauteur.

Les ouvrages techniques, lorsqu'ils sont autorisés, ne sont pas soumis à la règle de hauteur maximale : château d'eau, pote de transformation EDF, tour de séchage, station de pompage, pylône EDF, etc.)

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

Les dispositions de l'article R111-27 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. »

I. Aspect général des constructions

Les constructions neuves, les extensions et la restructuration de bâtiments existants de toute nature, publiques ou privées, sont concernées par les dispositions qui suivent.

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

Dans le cadre des prescriptions proposées dans le P.A.D.D., et d'une approche de Haute Qualité Environnementale (H.Q.E.) les propositions architecturales pour les constructions publiques et privées, prenant en compte une meilleure gestion, notamment de l'énergie et des eaux pluviales, peuvent, sous réserve d'un projet cohérent (volumes et matériaux), être acceptées.

Pour les maisons d'habitation :

1. Implantation et accès

Implantation du (des) bâtiment(s)

L'implantation des bâtiments sur leur parcelle devra être prévue de façon à dégager les vues et les meilleures expositions (sud, sud-ouest).

Les façades devront être parallèles ou perpendiculaires à la voie de desserte.

La réunion dans un seul bâtiment des fonctions annexes (abri de jardin, cellier, abri à bois, locaux techniques pour piscine, etc...) sera un gage de meilleure insertion.

Accès

Les voiries intérieures devront être limitées en longueur. L'implantation des garages et parkings devra être prévue la plus proche de l'accès à la parcelle. Cette implantation devra prendre en compte les orientations de vues et d'ensoleillement à préserver.

2. Volumes

Volumétrie

Les complications de volumes seront à éviter. On limitera chaque construction à un voire deux volumes différents. Un grand soin sera attaché aux proportions des volumes. La recherche de volumétrie simple constitue un meilleur garant pour l'économie d'énergie.

Dans le cas de deux faîtages, ceux-ci seront préférentiellement dans la même direction. Ils seront orientés dans le sens de la plus grande longueur de l'ensemble bâti. En bordure de voie, on pourra en imposer la direction du fait de son environnement ou de la configuration de la parcelle.

Niveaux

Les aménagements de l'étage seront soit conçus de façon à s'ouvrir en façade pignon, soit prévus afin d'éviter les percements et verrues de toit. Les effets excessifs par rapport à l'ampleur de la construction, comme un escalier de tour ou un élément fort dominant le reste, seront écartés.

3. Couvertures

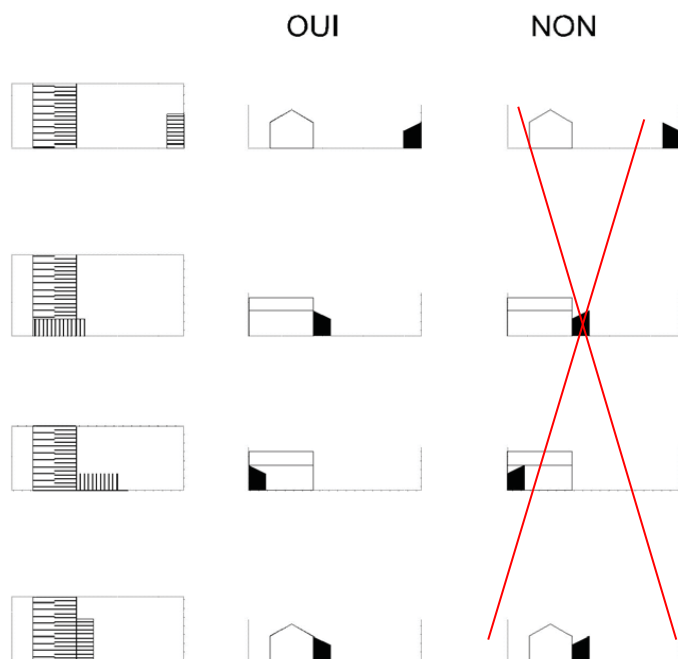
Le couronnement des maisons d'habitation devra toujours faire l'objet d'une étude architecturale visant à intégrer harmonieusement les éléments de superstructure tels que la souche de cheminée et de ventilation et d'accès aux toitures, locaux techniques...

Forme des toits

Les dépassées de toitures seront **d'au moins 0,50 m** mesuré horizontalement depuis le nu extérieur du mur hors chéneaux **pour les façades principales**. Cette règle ne s'applique pas dans le cas d'une construction autorisée sur limite séparative. Les dépassées ne sont pas obligatoires **pour les murs pignons**.

Le faîtage doit être réalisé dans le sens de la plus grande dimension du volume. Les toitures à un seul pan sont autorisées pour tout volume accolé par sa plus grande hauteur, à une construction de taille importante ou pour des annexes implantées en limite de propriété.

Dans ce cas, l'orientation du pan de toiture doit être conforme aux cas présentés par l'illustration ci-après.



Exemple : toiture à 1 pente accolée ou implantée en limite

Pour répondre aux objectifs de production d'énergie solaire, l'inclinaison du pan de toiture, support du dispositif de production d'énergie, pourra être supérieure à 40 %.

Les couvertures en terrasses partielles ou totales pourront être autorisées dans les cas suivants :

- Greffe ou valorisation de l'existant
- Meilleure intégration au terrain et dégagement des vues pour les constructions environnantes
- Nécessité d'être accessibles ou traitées engazonnées.

Elles ne devront pas dépasser un étage (rez de chaussée)

Jacobines, outeaux, chiens assis et fenêtres de toit

Les choix architecturaux nécessitant de multiples altérations au caractère plan des pans de toiture sont à proscrire.

Les châssis de toiture et autres couvertures seront choisis et mis en œuvre de telle manière que leur surface extérieure affleure le plan du toit les recevant. Les réalisations saillantes ne seront pas acceptées. Les dimensions seront dans le cas de toiture, elles aussi, proportionnées à la taille du toit.

Pentes de toits

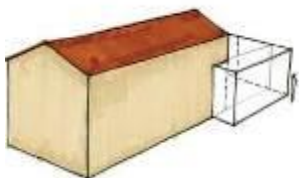
Les pentes de toiture doivent être homogènes pour des bâtiments situés sur une même parcelle. Les pentes de toiture seront comprises entre 30% et 40% et devront présenter deux pans par volume dans le sens convexe.

Le faîtage doit être réalisé dans le sens de la plus grande dimension du volume. Les toitures terrasses accessibles et aménagées, ou les toitures terrasses végétalisées, ne sont autorisées que :

- sur des bâtiments annexes mitoyens à la construction principale
- ou en jonction immédiate avec le terrain naturel
- ou sur des bâtiments de jonction entre deux volumes



Exemples de volume de jonction entre bâtiments



Exemples de volume annexe

Matériaux et couleurs

Les couvertures des toitures sont constituées : de tuiles « canal » ou romanes en terre cuite de base rouge ou nuancé, d'éléments verriers ou de végétation.

Les revêtements adaptés aux toitures terrasses sont autorisés sous réserve qu'ils soient de teinte sombre et ne présentent pas de qualité de brillance.

Les toitures végétalisées sont admises.

Cheminées

Elles devront être placées dans le tiers supérieur de la toiture, le plus près possible du faîtage. Les souches de cheminées seront enduites de la même façon que les murs. Très visibles, leur volume sera proportionné en fonction de la construction. Tout couronnement préfabriqué (aspirateurs, etc.) est interdit.

L'insertion de panneaux solaires ou photovoltaïques ou toute autre solution technique sont autorisées sous réserve que ceux-ci soient en cohérence avec l'architecture des constructions.

4. Façades et enduits

Couleurs

Les couleurs devront être discrètes, ni trop claires, ni foncées, ni vives. On s'efforcera de reprendre les tonalités des matériaux locaux avec comme référence, la terre et le sable du lieu d'édification. Des échantillons seront réalisés conformément au permis de construire.

Si le bois est utilisé, sa teinte sera en harmonie avec la façade (soit ton naturel, soit peint (lasure), les blancs ou teintes vives sont à proscrire).

Bardage

L'utilisation du bardage doit s'inscrire dans le cadre d'un projet architectural de qualité, permettant la meilleure insertion possible des bâtiments dans l'environnement et le paysage. Leurs couleurs devront s'intégrer harmonieusement dans l'environnement immédiat, et devront obligatoirement figurer à la demande de permis de construire. Ces couleurs doivent être dans des tonalités neutres, s'intégrant à l'environnement (brun – beige – vert foncé – gris foncé ...). La mise en œuvre de bardage de récupération ou de tôles galvanisées « naturel » non pré laquées, est notamment strictement interdit. La couleur blanche est interdite.

Décorations

Les façades devront être sobres, sans pastiches d'éléments architecturaux anciens. Sont interdits les imitations et faux appareillages de matériaux tels que fausses pierres, plaquages

de pierres, etc..., ainsi que l'emploi à nu ou en parements extérieurs de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que briques creuses, carreaux de plâtres, agglomérat de ciment, etc...

Les différents niveaux ne devront pas être marqués par une différence d'enduit ou de couleur, sauf traitement spécifique de soubassement.

5. Ouvertures et menuiseries

Matériaux

Les menuiseries bois ou aluminium laqué seront préférées sous condition de couleurs (voir chapitre suivant).

Couleurs

Si le bois est utilisé en apparent, sa teinte sera moyenne. Dans le cas de menuiseries aluminium, celles-ci devront être de ton foncé.

Appareillage

Les caissons de volets roulants ne pourront être apparents en façade ou dans le tableau.

Barreaudages, mains courantes, etc...

Leur dessin sera aussi simple que possible et de préférence métallique, en référence au bâti ancien.

Auvents

Ils seront intégrés à la toiture privilégiant ainsi les dépassés importantes sur les façades qui comportent des loggias, escaliers, balcons ou qui s'ouvrent sur des terrasses. Si aucune de ces dispositions ne peut être mise en œuvre, seul un auvent de type « marquise » en métal et verre au-dessus de la porte d'entrée pourra être proposé.

Pour les bâtiments d'exploitation :

- les couvertures métalliques et en fibrociment devront faire l'objet d'un traitement de coloration en accord avec les toitures environnantes et la palette communale présente en mairie. Leur pente devra être supérieure à 20%
- les façades devront recevoir un revêtement fini, bardage métallique, bois ; les couleurs devront être de ton brun ou gris foncé

Adaptation autorisée

Des dispositions particulières peuvent être autorisées pour les locaux techniques à caractère d'intérêt général et constructions publiques si elles s'inscrivent harmonieusement dans l'environnement.

II. Abords des constructions

Cette partie s'applique pour les constructions neuves, les aménagements des constructions existantes, les travaux de voirie, les réseaux et aménagements divers, privés et publics.

Les déblais et remblais devront être adaptés de façon à intégrer la construction à la pente du terrain. A cet effet, un plan-masse coté dans les trois dimensions et un plan coupe devront 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 afin de préserver la pente générale du terrain. Ils ne devront, dans le cas de terrasses successives, ne pas dépasser 0,60 m de hauteur. Il en est de même pour les

murs de soutènement qui devront s'intégrer avec l'environnement naturel ou urbain ; des adaptations pourront être autorisées dans le cas de murs existants.

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.

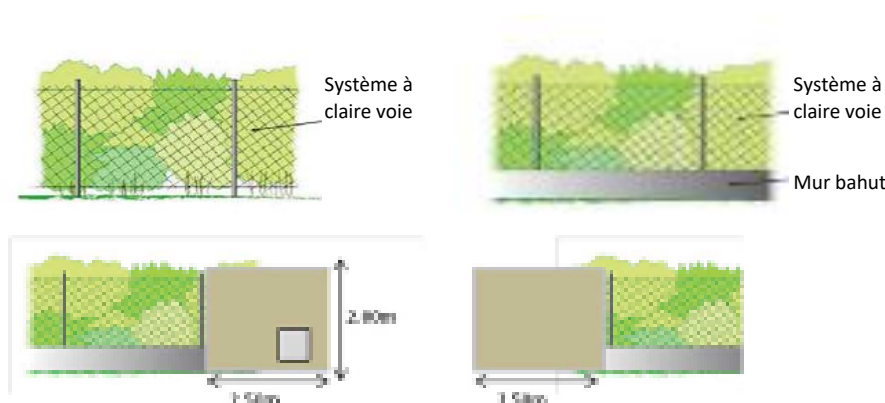
La hauteur totale ne devant pas dépasser 2 m

- 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.

EDF, PTT, Télévision

Les coffrets de branchement devront être encastrés discrètement dans les murs de constructions ou dans le volume des clôtures.

Les antennes de télévision – sauf impossibilité technique – seront placées dans les combles. Toutes paraboles de plus de 0,80 m devront être installées au sol.

Citernes/bouteilles Gaz

Les bouteilles jumelées de 13 et 40 kg seront dissimulées, les citernes seront masquées par des plantations de végétaux (plantes grimpantes, etc...).

Publicité

La publicité est autorisée dans les limites du règlement communal.

Terrassement et fouille pour l'implantation des constructions

Les déblais et remblais devront être adaptés de façon à intégrer la construction à la pente du terrain. A cet effet, un plan-masse coté dans les trois dimensions et un plan coupe devront 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.

Article A 12 - Stationnement

Pour tout logement il doit être aménagé deux aires de stationnement privatives par unité de logement sur la parcelle même. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Pour tout établissement privé, public et les constructions liées à l'agriculture autre que les logements, les espaces doivent être :

- suffisants pour assurer le stationnement ou le garage des véhicules de livraison et de service de l'établissement, des visiteurs et de son personnel sur la parcelle
- aménagés de telle sorte que les manœuvres éventuelles de chargement et de déchargement de véhicules puissent être effectuées hors des voies et espaces publics

Article A 13 - Espaces libres et plantations
Espaces boisés classés

L'autorisation de travaux ou le permis de construire peut être subordonné au maintien des caractéristiques paysagères des différents espaces ou à la création d'espaces verts correspondants à l'importance de l'opération à réaliser.

Plantations et aménagements des espaces libres

Pour toute demande d'occupation ou d'utilisation, il devra être présenté à l'autorité qui délivre l'autorisation un schéma d'aménagement (état existant et futur). Le plan masse indiquera la nature et la localisation des plantations envisagées.

Les boisements et les arbres existants doivent être respectés. Toutefois, si pour des raisons techniques reconnues un arbre doit être abattu, il devra être remplacé sur la parcelle.

Il est souhaitable que les nouvelles plantations d'arbre à haute tige respectent les vues lointaines.

Les plantations d'arbres ou d'arbustes devront favoriser une meilleure intégration des installations et respecter les caractéristiques du paysage local. Les haies et plantations seront uniquement composées d'essences locales.

Le traitement des abords et des plantations devra être précisé sur le plan masse lors du dépôt du permis de construire.

Voir en mairie la plaquette haies et plantations.

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.

SECTION III : POSSIBILITE D'OCCUPATION

Article A 14 - Coefficient d'occupation des sols

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

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 futur 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 »