

Département de la Drôme
Plan local d'urbanisme
de la commune de
Saillans

DOCUMENT DE TRAVAIL

Les principales règles
dans les zones
U, A et N

20 mai 2019

Les destinations

Renseignements complémentaires au tableau ci-dessus

EN ZONES A ET N : ÉVOLUTION DES HABITATIONS EXISTANTES

Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières :

Sont autorisées, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone :

- L'extension des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de 33 % de la surface totale initiale à condition que la surface totale initiale soit supérieure à 40 m² et que la surface totale de la construction après travaux n'excède pas 250 m² (existant + extensions).
- Les annexes - non accolées - aux habitations existantes, sous réserve que ces annexes soient implantées à une distance maximale de 20 mètres du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent, dans la limite de 35 m² de surface de plancher et d'emprise au sol (total des annexes hors piscine). La superficie du bassin de la piscine est limitée à 50 m².

Hauteur :

La hauteur au faitage d'une construction réalisée en extension d'une habitation existante ne pourra dépasser 9 m. En cas d'extension d'une habitation existante dépassant cette hauteur, la hauteur de la construction en extension peut s'aligner sur la hauteur du bâtiment existant.

La hauteur au faitage des constructions à usage d'annexes, mesurée à partir du sol naturel avant travaux, ne pourra excéder 5 m.

EN ZONES A : LOGEMENT DES AGRICULTEURS

Dans l'hypothèse où le logement de l'agriculteur est nécessaire à l'exploitation agricole, et dans le cas où ce logement est accessoire à l'activité agricole, il sera alors considéré comme relevant de la sous-destination «exploitation agricole».

EN ZONES A ET N : INSTALLATIONS

Autorisation des panneaux photovoltaïques, des éoliennes, etc. :

Les installations nécessaires à des équipements collectifs sont autorisées dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

La structure du règlement écrit

TITRE I : DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

TITRE II : DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

TITRE III : DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

TITRE IV : DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

TITRE V : DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES

TITRE VI : DEFINITIONS DES DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

TITRE VII : LEXIQUE

TITRE VIII : ELEMENTS PROTEGES DU PETIT PATRIMOINE

I - DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

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

Article 3 - Mixité fonctionnelle et sociale

II - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Article 4 - Volumétrie et implantation des constructions

4-1- Implantations par rapport aux voies et emprises publiques

4-2- Implantations par rapport aux limites séparatives

4-3- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

4-4- Emprise au sol des constructions

4-5- Hauteurs des constructions

Article 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

Article 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

6-1- Obligations en matière de préservation, de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

6-2- Coefficient de pleine terre

6-3- Maintien ou remise en état des continuités écologiques

6-4- Gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Article 7 - Stationnement

III - EQUIPEMENT ET RÉSEAUX

Article 8- Desserte par les voies publiques ou privées

Article 9- Desserte par les réseaux

Les principales règles dans les zones U, A et N

schémas illustratifs des règles à réaliser : implantations par rapport aux emprises publiques, schémas d'implantation en zone UA, implantation par rapport aux limites séparatives, schéma de définition des hauteurs à l'égout et au faitage, schéma de définition de l'emprise au sol

Articles	Zone UA Centre-bourg ancien	Zone UB Urbanisation récente
<p>Article 4.1 Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques</p>	<p>- Alignement sur la voie ou l'emprise publique</p> <p>Toutefois :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions mitoyennes de bâtiments déjà édifiés en retrait de l'alignement peuvent être édifiées pour tout ou partie en prolongement de ces bâtiments ; - L'aménagement et l'extension de constructions existantes et situées en retrait de l'alignement sont autorisés ; - Les constructions et ouvrages de faible emprise réalisés dans le but d'intérêt général (WC, postes de transformation EDF, abris bus, etc...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage, sont autorisés en retrait de l'alignement. 	<p>Toute construction doit être implantée à l'alignement ou avec un recul minimum de 2 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies et emprises publiques.</p> <p>Toutefois :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'aménagement et l'extension de constructions existantes comprises en tout ou partie entre l'alignement et le recul imposé sont autorisés, si les travaux envisagés ne sont pas de nature à mettre en cause la sécurité des biens et des personnes. - De plus, le recul n'est pas obligatoire pour les constructions et ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'intérêt général (WC, postes de transformation EDF, abris bus, etc...) Ces implantations pourront être réalisées à l'alignement des emprises des voies publiques ou, entre l'alignement et le recul imposé pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.
<p>Article 4.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p>	<p>Dans une bande de 15 mètres de largeur mesurée à partir de l'alignement, toute construction doit être édifée en ordre continu d'une limite latérale à l'autre. Toutefois si cette règle impose la construction d'un bâtiment de plus de 14 mètres de longueur, le bâtiment peut n'être édifée que sur une des limites latérales. Dans ce dernier cas, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à sa demi-hauteur avec un minimum de 3 mètres.</p> <p><i>schéma à réaliser</i></p> <p>Au delà de la bande précitée de 15 m, toute construction ou partie de construction doit être édifée, soit sur une au moins des limites séparatives, soit en recul des limites séparatives à une distance au moins égale à la demi-hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres.</p> <p>Ces règles de recul ne sont pas obligatoires lorsqu'elles s'appliquent :</p> <ul style="list-style-type: none"> - à l'aménagement ou à l'extension d'un bâtiment existant implanté en recul et ne respectant pas les règles édictées ci-dessus ; dans ce dernier cas, les travaux envisagés dans le cadre de l'extension ne doivent pas avoir pour effet de réduire la distance comptée horizontalement entre la construction existante et la plus proche limite séparative ; - aux constructions et ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'intérêt général, qui peuvent être édifés selon un recul minimum de 1 mètre par rapport à la limite séparative. 	<p>Toute construction ou partie de construction doit être édifée, soit sur une au moins des limites séparatives, soit en recul des limites séparatives à une distance au moins égale à la demi-hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres.</p> <p>Ces règles de recul ne sont pas obligatoires lorsqu'elles s'appliquent :</p> <ul style="list-style-type: none"> - à l'aménagement ou à l'extension d'un bâtiment existant implanté en recul et ne respectant pas les règles édictées ci-dessus ; dans ce dernier cas, les travaux envisagés dans le cadre de l'extension ne doivent pas avoir pour effet de réduire la distance comptée horizontalement entre la construction existante et la plus proche limite séparative ; - aux constructions et ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'intérêt général, aux piscines, qui peuvent être édifées selon un recul minimum de 2 mètre par rapport à la limite séparative.
<p>Article 4.4 Emprise au sol des constructions</p>	<p>Non réglementé</p>	<p>Non réglementé</p>

Articles	Zone UA Centre-bourg ancien	Zone UB Urbanisation récente
<p>Article 4.5 Hauteur des constructions</p>	<p>La hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel avant travaux, à l'aplomb de la construction ne peut excéder 14 mètres au faîtage (cheminées et autres superstructures exclus) ou 9 mètres à l'égout du toit. Elle doit être en harmonie avec celle des bâtiments avoisinants, en vis à vis ou mitoyens.</p> <p>Dans le cas de constructions ou de parties de constructions dont l'implantation est autorisée ou implantée à l'alignement, en front de rue, le niveau du sol à prendre en compte est celui du trottoir, au droit dudit alignement.</p> <p>Toutefois, ces hauteurs limites ne s'appliquent pas à l'aménagement et à l'extension de bâtiments existants dépassant cette hauteur. Dans ce dernier cas, la hauteur initiale au faîtage ne doit pas être augmentée après travaux.</p>	<p>La hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au faîtage du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues) ne peut excéder 8 m.</p> <p>Dans le cas de différences notables d'altimétrie des terrains de part et d'autre d'une limite de propriété, le niveau du sol à prendre en considération, pour chaque construction, est celui existant avant travaux. En cas de terrain en pente, la mesure de la hauteur au faîtage sera prise du terrain naturel le plus bas.</p> <p>Toutefois, ces limites ne s'appliquent pas à l'aménagement et à l'extension de bâtiments existants dépassant cette hauteur. Dans ce dernier cas, la hauteur initiale ne doit pas être augmentée après travaux.</p>
<p>Article 6.2 Coefficient de pleine terre*</p>	<p>Non réglementé</p>	<p>au minimum 30% de la surface du terrain sera en pleine terre</p>

***Définition pleine terre :**

Afin de faciliter l'infiltration des eaux pluviales, assurer l'aspect végétal de la zone, et diminuer les conséquences des périodes de surchauffe estivale, une partie de la superficie des parcelles sera maintenue en pleine terre.

Sont interdits sur cette emprise :

- toute construction enterrée
- tout matériau imperméable
- les aires de stationnement imperméabilisées

Seront admis sur cette emprise :

- les plantations

Articles	Zone UE Equipements	Zone UI Secteurs d'activités	Zone UT Secteurs d'activités touristiques : la Magnanerie
<p>Article 4.1 Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques</p>	<p>Toute construction doit être implantée selon un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies publiques.</p> <p>Toutefois, le recul n'est pas obligatoire pour les constructions et ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'intérêt général (WC, postes de transformation EDF, abris bus, etc...) Ces implantations pourront être réalisées à l'alignement des emprises des voies publiques ou, entre l'alignement et le recul imposé pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.</p>	<p>UI1 (avenue Coupois) Toute construction doit être implantée selon un recul minimum de 2 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies publiques.</p> <p>UI2 (la Tuilière) Toute construction doit être implantée selon un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies publiques. Le long de la RD 93, les façades des constructions seront implantées à 20 mètres de l'axe de la route.</p> <p>Toutefois en UI1 et UI2: - De plus, le recul n'est pas obligatoire pour les constructions et ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'intérêt général (WC, postes de transformation EDF, abris bus, etc...) Ces implantations pourront être réalisées à l'alignement des emprises des voies publiques ou, entre l'alignement et le recul imposé pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.</p>	<p>Toute construction doit être implantée selon un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies publiques.</p>
<p>Article 4.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p>	<p>Toute construction ou partie de construction doit être édifiée, soit sur une au moins des limites séparatives, soit en recul des limites séparatives à une distance au moins égale à la demi-hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres.</p> <p>Ces règles de recul ne sont pas obligatoires lorsqu'elles s'appliquent aux constructions et ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'intérêt général.</p>	<p>UI1 (avenue Coupois) Toute construction doit être implantée soit sur la limite séparative, soit en recul avec un minimum de deux mètres. Le long des limites séparatives qui déterminent la limite du secteur UI1, les constructions seront obligatoirement implantées en recul, à une distance d'au moins 3 mètres de ces limites séparatives.</p> <p>UI2 (la Tuilière) Toute construction doit être implantée soit sur la limite séparative, soit en recul avec un minimum de trois mètres. En limite de zone, la distance d'implantation du bâtiment doit être au moins égale à la hauteur de la construction, avec un minimum de 7 mètres. Cette disposition n'est pas applicable en cas d'aménagement ou d'extension mineure d'une construction existante.</p>	<p>Toute construction ou partie de construction doit être édifiée, soit sur une au moins des limites séparatives, soit en recul des limites séparatives à une distance au moins égale à la demi-hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres.</p> <p>Ces règles de recul ne sont pas obligatoires lorsqu'elles s'appliquent aux constructions et ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'intérêt général.</p>
<p>Article 4.4 Emprise au sol des constructions</p>	<p>Non réglementé</p>	<p>Non réglementé</p>	<p>Non réglementé</p>

Articles	Zone UE Equipements	Zone UI Secteurs d'activités	Zone UT Secteurs d'activités touristiques
Article 4.5 Hauteur des constructions	La hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au faîtage du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues) ne peut excéder 8 m.	La hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au faîtage du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues) ne peut excéder 12 m.	La hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au faîtage du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues) ne peut excéder 8 m.
Article 6.2 Coefficient de pleine terre	au minimum 10% de la surface du terrain sera en pleine terre	au minimum 10% de la surface du terrain sera en pleine terre	Non réglementé

Articles	Zone A et Aa Secteur agricole (pas de règles pour la zone Ap car inconstructible)	Zone N Secteur naturel (pas de règles en zone Npv car elle ne concerne que des installations - et pas des constructions- photo-voltaïques)	Zone Ne Secteur naturel d'équipements	Zone Ni Secteur naturel de loisirs
Article 4.1 Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques	Toute construction doit être implantée selon un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies publiques. Toutefois, le recul n'est pas obligatoire pour les constructions et ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'intérêt général (WC, postes de transformation EDF, abris bus, etc...) Ces implantations pourront être réalisées à l'alignement des emprises des voies publiques ou, entre l'alignement et le recul imposé pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.	Toute construction doit être implantée selon un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies publiques. Toutefois, le recul n'est pas obligatoire pour les constructions et ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'intérêt général (WC, postes de transformation EDF, abris bus, etc...) Ces implantations pourront être réalisées à l'alignement des emprises des voies publiques ou, entre l'alignement et le recul imposé pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.	Toute construction doit être implantée selon un recul minimum de 2 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies publiques. Toutefois, le recul n'est pas obligatoire pour les constructions et ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'intérêt général (WC, postes de transformation EDF, abris bus, etc...) Ces implantations pourront être réalisées à l'alignement des emprises des voies publiques ou, entre l'alignement et le recul imposé pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.	Toute construction doit être implantée selon un recul minimum de 2 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies publiques. Toutefois, le recul n'est pas obligatoire pour les constructions et ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'intérêt général (WC, postes de transformation EDF, abris bus, etc...) Ces implantations pourront être réalisées à l'alignement des emprises des voies publiques ou, entre l'alignement et le recul imposé pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.
Article 4.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	toute construction ou partie de construction doit être édifiée, soit sur une au moins des limites séparatives, soit en recul des limites séparatives à une distance minimum de 2 m. Ces règles de recul ne sont pas obligatoires lorsqu'elles s'appliquent aux constructions et ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'intérêt général.	toute construction ou partie de construction doit être édifiée, soit sur une au moins des limites séparatives, soit en recul des limites séparatives à une distance minimum de 2 m. Ces règles de recul ne sont pas obligatoires lorsqu'elles s'appliquent aux constructions et ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'intérêt général.	toute construction ou partie de construction doit être édifiée, soit sur une au moins des limites séparatives, soit en recul des limites séparatives à une distance minimum de 2 m. Ces règles de recul ne sont pas obligatoires lorsqu'elles s'appliquent aux constructions et ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'intérêt général.	toute construction ou partie de construction doit être édifiée, soit sur une au moins des limites séparatives, soit en recul des limites séparatives à une distance minimum de 2 m. Ces règles de recul ne sont pas obligatoires lorsqu'elles s'appliquent aux constructions et ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'intérêt général.
Article 4.4 Emprise au sol des constructions	Zone A Non réglementé Zone Aa L'emprise au sol des constructions à vocation agricole sera de 25 m ² maximum par tènement (sauf pour les serres : non réglementé)	Non réglementé	L'emprise au sol des constructions sera de 60 m ² maximum	L'emprise au sol des constructions sera de 60 m ² maximum

Articles	Zone A et Aa Secteur agricole (pas de règles pour la zone Ap car inconstructible)	Zone N Secteur naturel	Zone Ne Secteur naturel d'équipements	Zone NI Secteur naturel de loisirs
Article 4.5 Hauteur des constructions	<p>Constructions agricoles La hauteur d'une construction est limitée à 12 m au faitage, 10 m à l'égout.</p> <p>Constructions d'habitation La hauteur d'une construction est limitée à 8 m au faitage et 6 m à l'égout. La hauteur des constructions à usage d'annexes aux habitations ne pourra excéder 5 m.</p>	<p>Constructions forestières La hauteur d'une construction est limitée à 12 m au faitage, 10 m à l'égout.</p> <p>Constructions d'habitation et constructions en zone N La hauteur d'une construction est limitée à 8 m au faitage et 6 m à l'égout. La hauteur des constructions à usage d'annexes aux habitations ne pourra excéder 5 m. En cas d'extension d'une habitation existante dépassant cette hauteur, la hauteur de la construction en extension peut s'aligner sur la hauteur du bâtiment existant.</p>	La hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au faitage du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues) ne peut excéder 8 m.	La hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au faitage du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues) ne peut excéder 8 m.
Article 6.2 Coefficient de pleine terre	non réglementé	non réglementé	Non réglementé	Non réglementé