



Plan Local d'Urbanisme

**Commune de
SAILLANS**

Modification n°1b

2. Règlement modifié

Pages modifiées

Approbation : 06/03/2020

Modification 1 :

BEAUR

Siège Social
10 rue Condorcet
26100 Romans-sur-Isère
04 75 72 42 00

Bureau Secondaire
12 rue Victor-Camille Artige
07200 Aubenas
04 75 89 26 08

janvier 26
5.22.129

ZONE UI

Destination des constructions, usages des sols et nature d'activités

Dispositions générales concernant les constructions dans la zone :

Les destinations	Les sous-destinations	Constructions interdites	Constructions autorisées	Constructions soumises à des conditions particulières
Habitation	Logement	✗		X
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hébergement hôtelier et touristique	X		
	Cinéma	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés		X	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Équipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Exploitations agricoles et forestières	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Industrie		X	
	Entrepôt		X	
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition	X		

ZONE UI

Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions interdites sont celles mentionnées comme telles dans le tableau ci-dessus.

De plus, dans la zone UI sont interdits

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ; les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration si elles sont incompatibles avec la vocation de la zone (nuisances sonores, olfactives, circulation induite...).
- L'aménagement de terrains de camping ou de caravaning.
- Le stationnement des caravanes, les garages collectifs de caravanes et les résidences mobiles de loisirs, les habitations légères de loisirs, pour une durée supérieure à trois mois.
- Les dépôts en plein air de déchets.
- L'ouverture ou l'exploitation de carrière.
- Les constructions à destination de :
 - l'habitation, **à l'exception de celles admises à l'article 2 ci-après**
 - l'exploitation forestière et agricole
 - les commerces et activités de service
- Les constructions des sous-destinations :
 - locaux et bureaux accueillant du public
 - établissements d'enseignements, de santé et d'action sociale
 - salles d'art et de spectacles
 - équipements sportifs
 - autres équipements recevant du public
- Les constructions de la sous-destination «centres de congrès et d'exposition ».

Risques naturels :

Pour rappel, des secteurs sont soumis à des risques naturels, se reporter au TITRE V.

Pour rappel :

Les orientations d'aménagement et de programmation thématiques 1 et 2 s'appliquent à cette zone.

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

Les constructions soumises à des conditions particulières sont celles mentionnées comme telles dans le tableau ci-dessus.

Dans les zones UI, sont autorisés sous conditions

- Les aménagements destinés au logement à condition :
 - que le logement soit nécessaire au besoin de gardiennage et aux personnes dont la présence permanente est directement liée aux activités autorisées dans la zone,
 - que le logement soit intégré au volume du bâtiment principal d'activité,
 - que la surface de plancher affectée au logement ne dépasse pas 25% de la superficie totale du bâtiment principal d'activité et sans excéder 45 m².
- Les affouillements et exhaussements de sol sont admis s'ils sont liés à des constructions et installations autorisées dans la zone, ou s'ils ont pour vocation de lutter contre un risque naturel présent dans la zone sous réserve de ne pas aggraver les risques et de ne pas en provoquer de

ZONE A

des espèces qui y vivent sont autorisées.

Article 3–Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères**Article 4–Volumétries et implantations des constructions**

Les règles d'implantation s'appliquent aux constructions.

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages en sous-sol, ni aux rampes d'accès.

Article 4.1– Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les saillies, les balcons et dépassées de toiture ne sont pas pris en compte dans le recul minimal des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, au-delà de 4,5 m de hauteur, dans la limite de 1 m de dépassement en plan horizontal.

Les portails s'implanteront à l'alignement sur l'emprise publique ou la voirie, sauf pour des questions de sécurité.

Les règles de recul ne s'appliquent pas aux CINASPIC (constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif).

Dans les zones A

Les constructions s'implanteront à 3 m minimum de la limite des voies, emprises publiques et voies privées.

Sauf pour les routes départementales, les marges de recul et les plateformes sont les suivantes :

Catégorie	RD	Largeurs de Plates-formes	Marges de recul par rapport à l'axe de la route	
			habitations	autres constructions
1 ^{ère} catégorie	RD 93	11,00 m	35 m	25 m
4 ^{ème} catégorie	RD 156, RD 164B	9,50 m	15 m	10 m
	RD 407, RD 580, RD 776	9,00 m		

ZONE A

Dispositions particulières :

- Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 3 m de la limite de la voie ou de l'emprise publique.
- Pour l'extension des constructions existantes qui seraient non conformes aux dispositions du présent règlement, une implantation différente peut être autorisée à condition de ne pas aggraver la non-conformité à la règle ou que les travaux soient sans effet sur ces dispositions.
- Dans tous les cas, pourront être implantées en limite d'emprise publique les constructions publiques ou d'intérêt collectif.

4.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions s'implanteront en limite séparative ou à 2 m minimum de la limite séparative.

Les saillies, les balcons et dépassées de toiture ne sont pas pris en compte dans le recul minimal des constructions par rapport aux limites séparatives, dans la limite de 1 m de dépassement en plan horizontal.

Dispositions particulières :

- Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 2 m des limites séparatives. ~~Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 3 m de la limite de la voie ou de l'emprise publique.~~
- Pour l'extension des constructions existantes qui seraient non conformes aux dispositions du présent règlement, une implantation différente peut être autorisée à condition de ne pas aggraver la non-conformité à la règle ou que les travaux soient sans effet sur ces dispositions.
- Dans tous les cas, pourront être implantées en limite d'emprise publique les constructions publiques ou d'intérêt collectif.

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

Les saillies, les balcons et dépassées de toiture ne sont pas pris en compte dans la limite de 1 m de dépassement en plan horizontal.

Une distance d'au moins 6 m peut être imposée entre deux bâtiments non contigus, notamment pour des raisons de salubrité ou d'urbanisme. Cette règle ne s'applique pas aux annexes.

ZONE A

surface de plancher créée est prise en compte pour calculer les obligations de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules et les cycles.

- Il n'est fait obligation de réaliser les places de stationnement que pour le surcroît de logements ou de surface de plancher créés.

Disposition particulière lorsqu'il n'est pas possible de réaliser les places de stationnement :

- En cas d'impossibilité de réaliser les places de stationnement nécessaires sur le terrain d'assiette des constructions, elles peuvent être réalisées sur un terrain distinct, mais associé au projet et distant de 300 mètres au maximum.

Équipements et réseaux

Article 8 –Desserte par les voies publiques et privées

- Les caractéristiques des accès doivent être définies en fonction de l'importance et de la destination des constructions et installations à réaliser, notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.
 - o Le nombre d'accès doit être limité au strict nécessaire et mutualisé avec les accès environnants si possible.
 - o Les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :
 - la topographie et la morphologie des lieux dans lesquels s'insère l'opération. L'accès au niveau de la route devra être le plus plat possible ;
 - la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse des véhicules, intensité du trafic) ;
 - les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules sur le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.
- Lorsque le terrain peut être desservi par plusieurs voies, le projet doit privilégier la (les) solution(s) qui présente(nt) la moindre gêne pour la circulation générale et permet(tent) un accès aisé aux véhicules de secours et de services.
- Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. En outre, les voiries doivent être dimensionnées en tenant compte des flux automobiles et piétons, des besoins en stationnement.

~~—Concernant les routes départementales, les marges de recul et les plateformes sont les suivantes :—~~

ZONE A

Catégorie	RD	Largeurs de Plates-formes	Marges de recul par rapport à l'axe de la route	
			habitations	autres constructions
~~1^{ère} catégorie~~	~~RD 93~~	~~11,00 m~~	~~35 m~~	~~25 m~~
4 ^{ème} catégorie	RD 156, RD 164B	9,50 m	15 m	10 m
	RD 407, RD 580, RD 776	9,00 m		

Article 9 –Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités nécessitant un branchement d'eau potable, doit être raccordée au réseau public d'eau potable, suivant le règlement applicable à la commune.

En cas d'impossibilité avérée de raccordement au réseau public, l'alimentation en eau potable peut être réalisée par une ressource privée sous réserve de sa conformité vis-à-vis de la réglementation en vigueur.

Toutefois, pour les bâtiments techniques agricoles qui nécessitent un raccordement, une alimentation par puits, captage de source ou forage est autorisée, sous réserve de déclaration dûment enregistrée en mairie.

Assainissement

Se reporter aux documents contenus dans les annexes qui déterminent les périmètres d'assainissement collectifs et individuels et les modalités de raccordement.

Eaux usées :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'assainissement si le terrain d'implantation est desservi. Se référer au zonage d'assainissement joint en annexe au PLU.

A défaut de réseau public un dispositif d'assainissement individuel autonome est autorisé. Il doit être conforme à la législation en vigueur est obligatoire, sous réserve de l'obtention des autorisations nécessaires auprès du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

Pour rappel, les dispositions applicables au territoire communal sont celles du règlement d'assainissement en vigueur. Toute construction doit respecter le règlement qui définit les conditions d'usage du réseau public.

Eaux usées non domestiques :

- Un système séparatif est demandé systématiquement.
- Quand le système est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées.

ZONE N

Les règles d'implantation s'appliquent aux constructions.

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages en sous-sol, ni aux rampes d'accès.

Article 4.1– Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Zone N, Ne, Nec et NI

Les constructions s'implanteront à 3 m minimum de la limite des voies, emprises publiques et voies privées.

Sauf pour les routes départementales, les marges de recul et les plateformes sont les suivantes :

Catégorie	RD	Largeurs de Plates-formes	Marges de recul par rapport à l'axe de la route	
			habitations	autres constructions
1 ^{ère} catégorie	RD 93	11,00 m	35 m	25 m
4 ^{ème} catégorie	RD 156, RD 164B	9,50 m	15 m	10 m
	RD 407, RD 580, RD 776	9,00 m		

Toutes zones N

Les portails s'implanteront à l'alignement sur l'emprise publique ou la voirie, sauf pour des questions de sécurité déterminées par la collectivité compétente.

Les saillies, les balcons et dépassées de toiture ne sont pas pris en compte dans le recul minimal des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, au-delà de 4,5 m de hauteur, dans la limite de 1 m de dépassement en plan horizontal.

Dispositions particulières :

- Pour l'extension des constructions existantes qui seraient non conformes aux dispositions du présent règlement, une implantation différente peut être autorisée à condition de ne pas aggraver la non-conformité à la règle ou que les travaux soient sans effet sur ces dispositions.
- Les règles de recul ne s'appliquent pas aux CINASPIC (constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif).

4.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions s'implanteront en limite séparative ou à 2 m minimum de la limite séparative.

Les saillies, les balcons et dépassées de toiture ne sont pas pris en compte dans le recul minimal des constructions par rapport aux limites séparatives, dans la limite de 1 m de dépassement en plan horizontal

ZONE N

Dispositions particulières :

- Pour l'extension des constructions existantes qui seraient non conformes aux dispositions du présent règlement, une implantation différente peut être autorisée à condition de ne pas aggraver la non-conformité à la règle ou que les travaux soient sans effet sur ces dispositions
- ~~Dans tous les cas, pourront être implantées en limite d'emprise publique les constructions publiques ou d'intérêt collectif.~~

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

Les saillies, les balcons et dépassées de toiture ne sont pas pris en compte dans la limite de 1 m de dépassement en plan horizontal.

Une distance d'au moins 6 m peut être imposée entre deux bâtiments non contigus, notamment pour des raisons de salubrité ou d'urbanisme. Cette règle ne s'applique pas aux annexes.

4.4 – Emprise au sol des constructions**Zone N**

Le coefficient d'emprise au sol n'est pas réglementé.

Zone Ne

L'emprise au sol des constructions sera de 60 m² maximum pour les constructions de bureaux et de 60 m² maximum pour les constructions d'hébergement touristique et 60 m² maximum pour les constructions liées aux sous-destinations « équipements sportifs » et « locaux et bureaux accueillant du public ».

Zone Nec

Le coefficient d'emprise au sol n'est pas réglementé.

Dispositions particulières :***Dispositions particulières liées aux travaux sur les constructions existantes :***

En cas de travaux sur les constructions existantes :

- Lors de travaux de transformation d'un bâtiment ou de changement de destination, seule la surface de plancher créée est prise en compte pour calculer les obligations de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules et les cycles.
- Il n'est fait obligation de réaliser les places de stationnement que pour le surcroît de logements ou de surface de plancher créés.

Disposition particulière lorsqu'il n'est pas possible de réaliser les places de stationnement :

- En cas d'impossibilité de réaliser les places de stationnement nécessaires sur le terrain d'assiette des constructions, elles peuvent être réalisées sur un terrain distinct, mais associé au projet et distant de 300 mètres au maximum.

Équipements et réseaux**Article 8 –Desserte par les voies publiques et privées**

- Les caractéristiques des accès doivent être définies en fonction de l'importance et de la destination des constructions et installations à réaliser, notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.
 - o Le nombre d'accès doit être limité au strict nécessaire et mutualisé avec les accès environnants si possible.
 - o Les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :
 - la topographie et la morphologie des lieux dans lesquels s'insère l'opération. L'accès au niveau de la route devra être le plus plat possible ;
 - la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse des véhicules, intensité du trafic) ;
 - les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules sur le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte.
- Lorsque le terrain peut être desservi par plusieurs voies, le projet doit privilégier la (les) solution(s) qui présente(nt) la moindre gêne pour la circulation générale et permet(tent) un accès aisé aux véhicules de secours et de services.
- Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. En outre, les voiries doivent être dimensionnées en tenant compte des flux automobiles et piétons, des besoins en stationnement.

ZONE N

~~Concernant les routes départementales, les marges de recul et les plateformes sont les suivantes :~~

Catégorie	RD	Largeurs de Plates-formes	Marges de recul par rapport à l'axe de la route	
			habitations	autres constructions
~~1^{ère} catégorie~~	~~RD 93~~	~~11,00 m~~	~~35 m~~	~~25 m~~
4 ^{ème} catégorie	RD 156, RD 164B	9,50 m	15 m	10 m
	RD 407, RD 580, RD 776	9,00 m		

Article 9 –Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités nécessitant un branchement d'eau potable, doit être raccordée au réseau public d'eau potable, suivant le règlement applicable à la commune.

En cas d'impossibilité avérée de raccordement au réseau public, l'alimentation en eau potable peut être réalisée par une ressource privée sous réserve de sa conformité vis-à-vis de la réglementation en vigueur.

Toutefois, pour les bâtiments techniques agricoles ou forestiers qui nécessitent un raccordement, une alimentation par puits, captage de source ou forage est autorisée, sous réserve de déclaration dûment enregistrée en Mairie.

Assainissement

Se reporter aux documents contenus dans les annexes qui déterminent les périmètres d'assainissement collectifs et individuels et les modalités de raccordement.

Toute construction dont la destination implique qu'elle soit raccordée au réseau public d'assainissement collectif doit y être raccordée.

Eaux usées :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'assainissement si le terrain d'implantation est desservi. Se référer au zonage d'assainissement joint en annexe au PLU.

A défaut de réseau public un dispositif d'assainissement individuel autonome est autorisé. Il doit être conforme à la législation en vigueur est obligatoire, sous réserve de l'obtention des autorisations nécessaires auprès du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

Pour rappel, les dispositions applicables au territoire communal sont celles du règlement d'assainissement en vigueur. Toute construction doit respecter le règlement qui définit les conditions d'usage du réseau public.

Eaux usées non domestiques :

- Un système séparatif est demandé systématiquement.
- Quand le système est de type séparatif, seules les eaux usées seront rejetées dans le réseau d'eaux usées.