

ARGAN	Installations Classées pour la Protection de l'Environnement	Annexes
-------	--	---------

ANNEXE 5

Règlement de la zone AU1a et extrait du plan de zonage du Plan Local d'Urbanisme de Montélimar

DEPARTEMENT DE LA DROME
VILLE DE MONTÉLIMAR
PLAN LOCAL D'URBANISME

5.a ZONAGE NORD au 1/5000

--- LIMITE DE ZONE
--- ET DE VOTURE
--- EMPLACEMENT RESERVE
--- POUR STATIONNEUR PUBLIC
--- OU D'ENCLAVEMENT

--- Secteur de carrière
--- ESPACE BOCLE CLASSE
--- A CONSERVER OU A REVER
--- SABLEUS DE RUSTICATION
--- SANS DE RECOU PAR
--- SANS DE LA VUE

--- L'interdiction de la coupe
--- l'égouttage la marge de recou
--- mensuration

--- Régime des
--- constructions locales

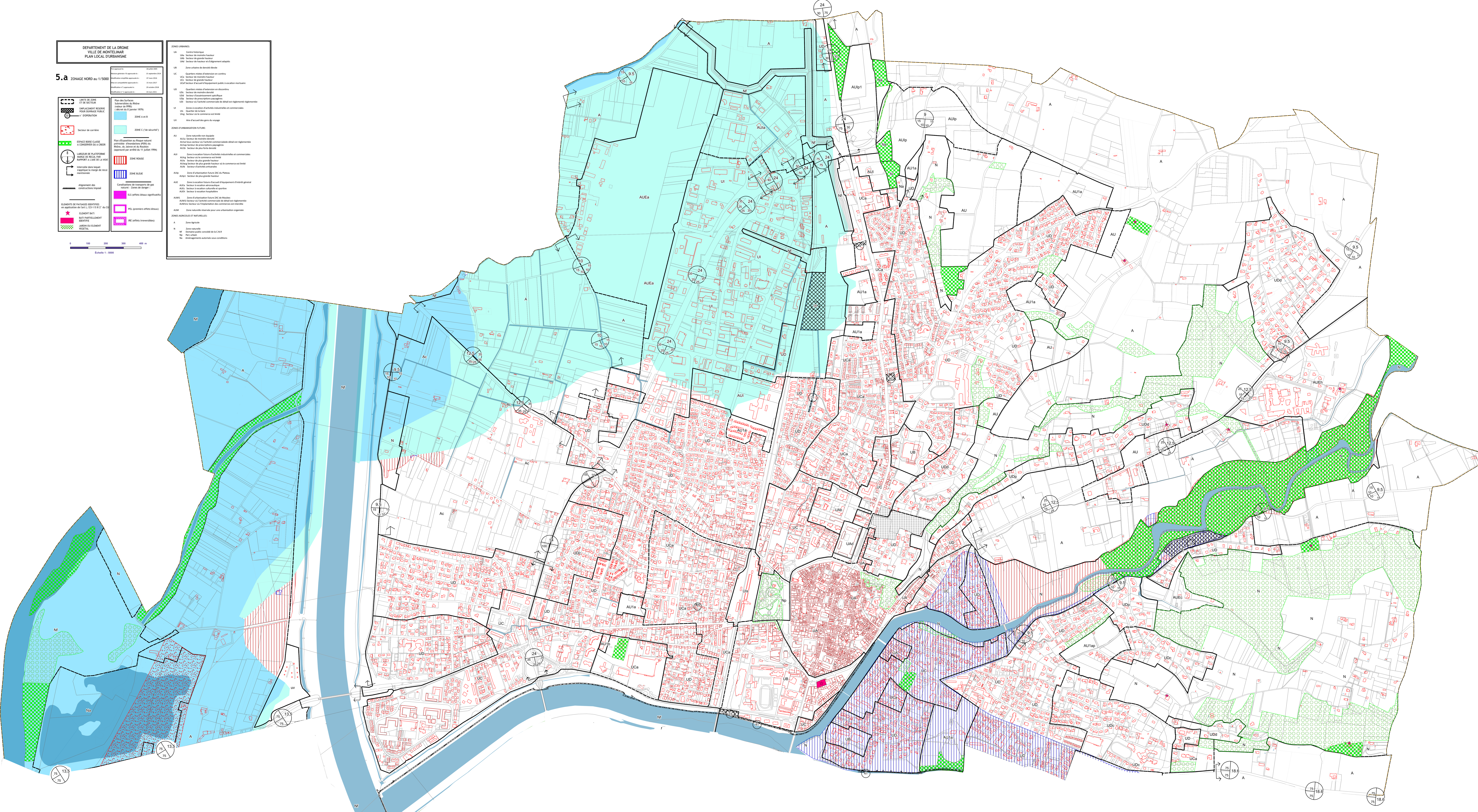
--- ELEMENTS DE NATURALITE
--- IDENTIFIÉ
--- NATUREL
--- (SITES OU L'AMENET
--- RÉGIONAL)

Plan de zonage	Date
Plan de zonage	01/07/2007
Plan de zonage	01/07/2007
Plan de zonage	01/07/2007
Plan de zonage	01/07/2007
Plan de zonage	01/07/2007
Plan de zonage	01/07/2007
Plan de zonage	01/07/2007

Plan des zones

Zone	Description
ZONE A (A1)	Zone d'habitat individuel (habitat individuel)
ZONE B (B1)	Zone d'habitat individuel (habitat individuel)
ZONE C (C1)	Zone d'habitat individuel (habitat individuel)
ZONE D (D1)	Zone d'habitat individuel (habitat individuel)
ZONE E (E1)	Zone d'habitat individuel (habitat individuel)
ZONE F (F1)	Zone d'habitat individuel (habitat individuel)
ZONE G (G1)	Zone d'habitat individuel (habitat individuel)
ZONE H (H1)	Zone d'habitat individuel (habitat individuel)
ZONE I (I1)	Zone d'habitat individuel (habitat individuel)
ZONE J (J1)	Zone d'habitat individuel (habitat individuel)
ZONE K (K1)	Zone d'habitat individuel (habitat individuel)
ZONE L (L1)	Zone d'habitat individuel (habitat individuel)
ZONE M (M1)	Zone d'habitat individuel (habitat individuel)
ZONE N (N1)	Zone d'habitat individuel (habitat individuel)
ZONE O (O1)	Zone d'habitat individuel (habitat individuel)
ZONE P (P1)	Zone d'habitat individuel (habitat individuel)
ZONE Q (Q1)	Zone d'habitat individuel (habitat individuel)
ZONE R (R1)	Zone d'habitat individuel (habitat individuel)
ZONE S (S1)	Zone d'habitat individuel (habitat individuel)
ZONE T (T1)	Zone d'habitat individuel (habitat individuel)
ZONE U (U1)	Zone d'habitat individuel (habitat individuel)
ZONE V (V1)	Zone d'habitat individuel (habitat individuel)
ZONE W (W1)	Zone d'habitat individuel (habitat individuel)
ZONE X (X1)	Zone d'habitat individuel (habitat individuel)
ZONE Y (Y1)	Zone d'habitat individuel (habitat individuel)
ZONE Z (Z1)	Zone d'habitat individuel (habitat individuel)

--- Échelle 1 / 5000



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUI

Caractère de la zone : La zone « **AUI** » est une zone à dominante naturelle où les équipements de viabilité sont insuffisants ou incomplets. Cette zone est destinée à une urbanisation future organisée (pour des activités industrielles, artisanales, tertiaires et commerciales) où il convient d'éviter des occupations ou utilisations du sol qui la rendrait impropre ultérieurement à l'urbanisation ou rendrait celle-ci plus difficile.

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 les orientations d'aménagement et le règlement.**

Cependant, des constructions isolées sont tolérées en zone AUI, sous certaines conditions, lorsqu'elles ne sont pas susceptibles de compromettre l'aménagement ultérieur de la zone.

Elle comprend :

Un secteur AUIa où des hauteurs plus importantes sont admises.

Un secteur AUIb destiné à l'activité artisanale.

Des secteurs AUIcg et AUIacg où le commerce est limité.

SECTION I -NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**ARTICLE AUI 1 -OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- les constructions à usage d'habitation,
- les installations classées à l'exception de celles visées à l'article AUI2,
- les constructions à usage agricole
- les carrières,
- les constructions à usage d'habitations légères de loisirs,
- les terrains de camping ou de caravanning,
- le stationnement des caravanes isolées, conformément aux articles R.111-34, R.111-47 à R.111.50 du Code de l'urbanisme.

En **AUIb**, toutes les constructions non mentionnées à l'article AUI2 sont interdites

Dans les secteurs **AUIcg et AUIacg**, les constructions et changements de destination à usage de commerce de détail (présentation et vente de bien directe à une clientèle non professionnelle) sont interdits.

Sont en outre interdits dans les zones de risques technologiques liés aux canalisations de distribution et de transport de gaz :

- Dans la zone des effets létaux significatifs (ELS) (sur une distance de 15 mètres à partir de la canalisation) : les établissements recevant du public de plus de 100 personnes
- Dans la zone des effets létaux (PEL) (sur une distance de 20 mètres à partir de la canalisation) : les établissements recevant du public de 1ère à 3ème catégories (plus de 300 personnes), les immeubles de grande hauteur et les installations nucléaires de base.

ARTICLE AUI 2 -OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sans utiliser les procédures décrites au « caractère de la zone », sont admises les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Les extensions mesurées des constructions à usage d'activités existantes, à condition de ne pas compromettre le développement futur de la zone et de disposer des conditions de desserte et d'équipement permettant la réalisation de la construction.
- Les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des

occupations et utilisations du sol admises dans la zone et à condition qu'elles ne portent pas atteinte au caractère du site.

- Les installations classées, à condition qu'elles ne présentent pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. En outre, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement et avec les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation.
- Les ouvrages et installations classées nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les ouvrages techniques liés aux réseaux d'intérêt public, sous réserve de ne pas porter atteinte au paysage, à l'environnement, à la salubrité ou à la sécurité publique.
- Les installations à caractère technique et les constructions liées à l'exploitation ferroviaire ;
- Sur des terrains dont les caractéristiques ne permettent pas la réalisation d'opérations d'ensemble, les constructions à usage d'activités sont tolérées, à condition de ne pas compromettre le développement futur de la zone et de disposer des conditions de desserte et d'équipement permettant la réalisation de la construction
- En secteur AUIb, les constructions à usages de bureaux, d'artisanat, de petite industrie non nuisante et de commerce dans la limite de 100m² de surface de vente par unité foncière, ainsi que les constructions à usage d'entrepôts
- Dans les secteurs soumis à risque d'inondation, les constructions nouvelles ou extensions sont autorisées sous réserve de respecter les règles du PPRI, en particulier que le premier plancher utilisable soit situé au-dessus de la cote de référence de celui-ci.
- Dans les secteurs AUIcg et AUIccg, seul le commerce de gros est autorisé sous réserve d'être destiné à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle. Toutefois, pour les bâtiments existants à vocation de commerce de détail, une extension limitée à 20% de la surface de plancher existante à la date de l'approbation de la modification n°2, sera autorisée.

SECTION II -CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUI 3 -ACCES ET VOIRIE

3.1 - Accès : Les accès d'un établissement, d'une installation ou d'une construction à partir des voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés de manière à assurer une visibilité suffisante et à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale, notamment pour les modes de déplacement doux. Les véhicules automobiles doivent pouvoir entrer et sortir sans manœuvre

Le long de la RD 73 et de la RN7, les accès directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

3.2 - Voirie : Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics. Leur chaussée ne peut être inférieure à 7 mètres de largeur.

ARTICLE AUI 4 -DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Alimentation en Eau potable : Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable. Toutefois, les ressources en eau non destinées à la consommation humaine peuvent être trouvées, en accord avec les autorités compétentes, sur l'unité foncière concernée.

4.2 -Eaux pluviales : Les aménagements réalisés doivent permettre l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain. A défaut, l'écoulement des eaux pluviales peut se faire dans le réseau collecteur sous réserve d'un débit de fuite à définir en fonction de la capacité du réseau. Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Dans le cadre d'opérations d'ensemble, les eaux pluviales issues des espaces communs nouveaux créés doivent être dirigées vers des dispositifs adaptés au terrain et à la taille de l'opération, de telle façon que le débit induit rejeté ne soit pas supérieur au débit naturel avant travaux.

4.3 -Eaux usées : Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être obligatoirement

rejetées dans le réseau public d'assainissement. Le déversement des effluents domestiques, en provenance d'activités à caractère artisanal, industriel ou commercial est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus. Les eaux de refroidissement ne peuvent être rejetées au milieu naturel que si leur température est inférieure à **20 degrés**.

4.4 - Electricité : Sauf cas d'impossibilité technique, la distribution en énergie électrique basse tension doit être réalisée par câble souterrain ou par câble isolé pré-assemblé ou posé.

ARTICLE AUI 5 -CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Néant

ARTICLE AUI 6 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES (publiques et privées) ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 -Toute construction nouvelle doit être implantée suivant le reculement indiqué au plan. A défaut de reculement indiqué au plan, les constructions doivent respecter un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies et des emprises publiques.

6.2 -Toutefois, peuvent être implantés à moins de 5 mètres de l'alignement actuel ou futur, les postes de transformation, distribution de carburants.

6.3 - Les débords de toiture, les pare soleil ou auvents ainsi que les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire), chacun n'ayant pas de pilier de soutien, ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait des constructions. Il en est de même pour les dispositifs d'isolation extérieure pour l'habitat existant.

6.4 - Des dispositions différentes sont admises pour les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris de voyageurs, abris de collecte des ordures ménagères, etc...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

ARTICLE AUI 7 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Par rapport aux limites de la zone : En limite de zone à vocation d'habitat, la marge d'isolement doit avoir une largeur minimum de 10 mètres.

7.2 - Par rapport aux limites de terrain : Toute construction doit être implantée à une même distance des limites séparatives au moins égale à sa demi hauteur avec un minimum de 5 mètres. Toutefois, les constructions peuvent s'adosser aux bâtiments existants sur les parcelles mitoyennes (en respectant leur linéaire d'implantation), implantés eux-mêmes sur limite latérale et former ainsi des bâtiments jointifs.

7.3 - Les débords de toiture, les pare soleil ou auvents ainsi que les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire), chacun n'ayant pas de pilier de soutien, ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait des constructions. Il en est de même pour les dispositifs d'isolation extérieure pour l'habitat existant.

7.4 - Pour les établissements dangereux, classés en raison d'un danger d'explosion, la marge d'isolement doit être égale au minimum à 10 mètres.

ARTICLE AUI 8 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Deux bâtiments non contigus implantés sur une même propriété doivent être à une distance l'un de l'autre au moins égale à la hauteur du plus élevé d'entre eux avec un minimum de 10 mètres. Cette distance peut être réduite à la moitié de cette hauteur avec un minimum de 5 mètres entre deux façades non percées de baies servant à l'éclairage ou à l'aération des locaux de travail et à condition que les constructions soient dotées de mesures de protection propres à éviter la propagation des incendies.

Les débords de toiture, les pare soleil ou auvents ainsi que les dispositifs néo-renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire), chacun n'ayant pas de pilier de soutien, ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait des constructions. Il en est de même pour les dispositifs d'isolation extérieure pour l'habitat existant.

ARTICLE AUI 9 -EMPRISE AU SOL

La surface occupée par des constructions ne doit pas dépasser les **2/3** de la surface totale de la propriété.

ARTICLE AUI 10 -HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 – Dans l'ensemble de la zone AUI sauf en AUIa : La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 15 mètres à l'égout du toit sauf dans le cas d'installations techniques spéciales.

10.2 – Dans le secteur AUIa et le sous-secteur AUIai : La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 20 mètres à l'égout du toit sauf dans le cas d'installations techniques spéciales.

10.3 - La hauteur des murs de clôture, à l'alignement des voies publiques, ne doit pas dépasser **1 mètre**.

ARTICLE AUI 11 -ASPECT EXTERIEUR

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages urbains.

Le recours à des matériaux ou des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction permettant l'utilisation d'énergies renouvelables, et/ou d'améliorer les performances énergétiques et/ou acoustiques pourront être autorisés.

ARTICLE AUI 12 -STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 -Chaque constructeur doit assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol. Il doit être prévu pour les locaux dont la destination principale est la suivante :

12.1.1 - Pour les **hébergements hôteliers** : 1 place par chambre d'hôtel;

12.1.2 - Pour les **bureaux** : 1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher.

12.1.3 - Pour les **commerces** : 1 place par tranche de 30 m² de surface de plancher sauf pour le commerce de gros en secteurs AUIcg et AUIacg où il doit être prévu 1 place par tranche de 50m² de surface de plancher.

12.1.4 - Pour les **constructions à usage industriel, artisanal, d'entrepôt** : 1 place de stationnement pour 200 m² de surface de plancher. A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport de personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

12.1.5 -Pour les **services publics ou d'intérêt collectif** : non réglementé

12.2 - La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle qui s'applique aux constructions ou établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

12.3 -Dispositions générales pour les locaux autres que destinés à l'habitation : Une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs, motocyclettes, et, des véhicules utilisés par les personnes handicapées devra être aménagée.

ARTICLE AUI 13 -ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - L'espace compris entre la voie de desserte et le bâtiment ainsi que la marge d'isolement en limite de la zone doivent avoir un aspect paysager et être traités avec soin.

13.2 - Les aires traitées en espaces verts doivent correspondre à une superficie au moins égale à **15 %** de la surface totale du terrain. Elles doivent en outre être plantées à raison d'un arbre de haute tige par 100 m² de terrain à

l'exception de la marge l'isolement en limite de la zone qui doit être plantée espacés de 4 mètres au maximum et de halliers. Les façades de terrains affectés à des dépôts doivent être plantées de haies vives.

13.3 - Les places de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour trois places de stationnement.

SECTION III -POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUI 14 -COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.