

Département de la Drôme

Commune de MARCHES
(26300)

MODIFICATION N°2 DU PLU

**OUVERTURE À L'URBANISATION ZONE AUE
ET TOILETTAGE RÈGLEMENT ZONES UI ET AUI**

A p p r o u v é e l e 1 8 j u i n 2 0 2 0

1 – Notice explicative



Claude BARNERON Urbaniste O.P.Q.U.
10 rue Condorcet – 26100 ROMANS-SUR-ISERE
Tel : 04.75.72.42.

juin-20
5.19.121

SOMMAIRE

1	LE DOCUMENT D'URBANISME DE LA COMMUNE	3
2	OUVERTURE À L'URBANISATION ZONE AUE ET TOILETTAGE REGLEMENT UI ET AUI	4
3	INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT	21
4	LES PIECES MODIFIEES DU PLU	24

1

LE DOCUMENT D'URBANISME DE LA COMMUNE

Le document d'urbanisme en vigueur :

La commune de MARCHES dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 28 janvier 2013.

Une 1^{ère} procédure de modification simplifiée de ce PLU a été approuvée le 28 octobre 2019.

La collectivité compétente en matière de PLU :

La commune de MARCHES a conservé la compétence « Plan Local d'Urbanisme ».

La procédure de modification mise en œuvre :

A l'initiative de Monsieur le Maire est engagée une 2^{ème} **procédure de modification de ce PLU**, qui a pour objet :

- **L'ouverture à l'urbanisation de la zone AUe** (à vocation d'activités économiques), afin de répondre aux besoins de développement d'une entreprise installée dans la zone artisanale voisine et, à cette occasion, le toilettage du règlement écrit des zones à vocation d'activités économiques Ui et AUi.

Ce projet d'évolution n'entre pas dans l'un des champs d'application prévus à l'article L.153-31 du code de l'urbanisme (changement des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ; réduction d'un espace boisé classé, d'une zone agricole ou d'une zone naturelle et forestière ; réduction d'une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou évolution de nature à induire de graves risques de nuisance).

Par conséquent, le projet d'évolution du PLU peut suivre la procédure de modification de droit commun.

2

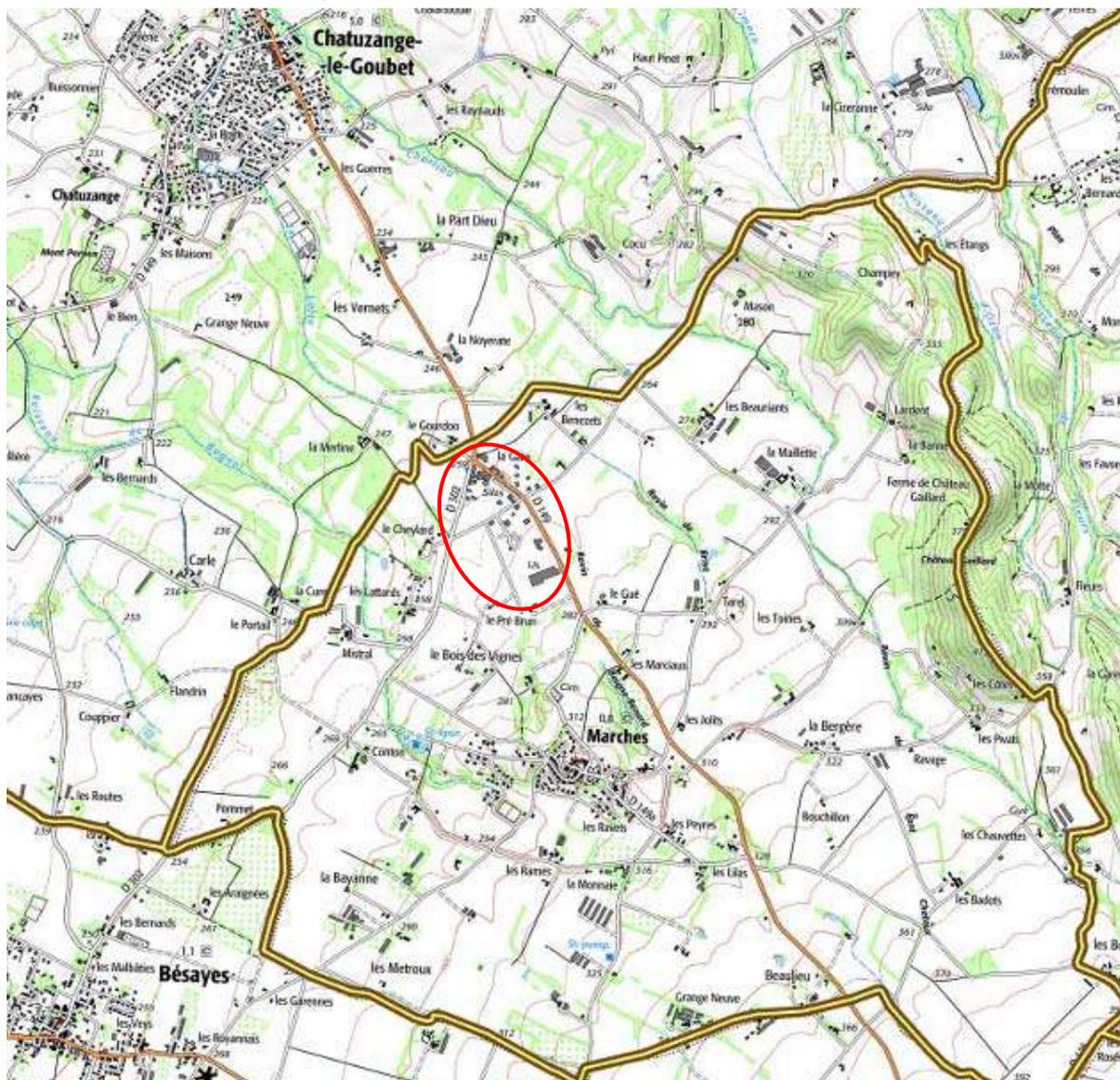
OUVERTURE À L'URBANISATION ZONE AUE ET TOILETTAGE REGLEMENT UI ET AUI

2.1 Contexte, objectifs et motivations

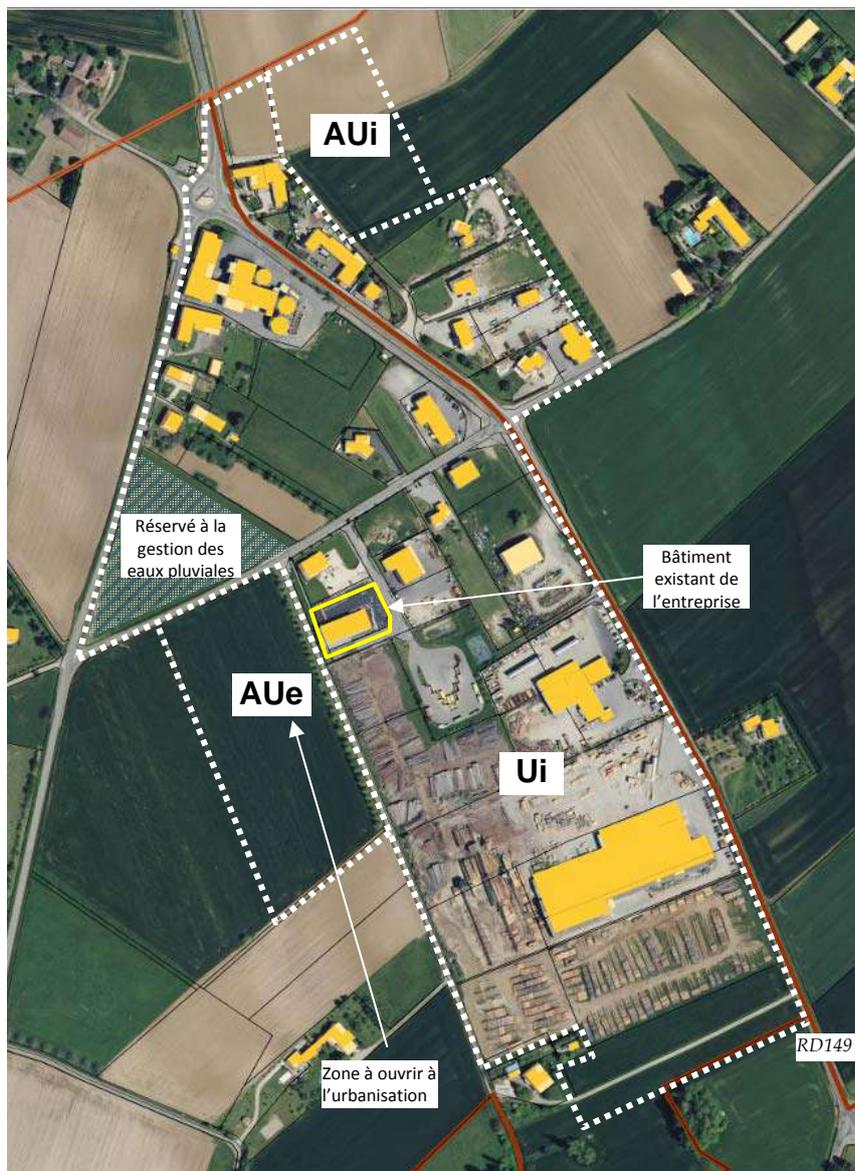
Une zone à urbaniser « fermée » en extension de la zone artisanale de la Gare de Marches.

La zone AUe est une zone à urbaniser à vocation d'activités économiques de 2,6 ha, inconstructible en l'état. Elle est située en continuité de la zone Ui, qui comprend la zone d'activités intercommunale dite de la gare de Marches proprement dite, ainsi que toutes les activités économiques installées historiquement sur le secteur. Cette zone d'activités est située le long de la RD 149 entre Chatuzange-le-Goubet et le village de Marches.

Plan de situation zones Ui, AUe et AUi sur la commune de MARCHES:



Dans l'organisation territoriale en matière économique du SCOT du Grand Rovaltain, la ZA de la Gare de Marches est identifiée comme un site de proximité locale, à vocation industrielle et artisanale principalement.



La zone Ui, qui représente 21 ha au total est déjà occupée à 85% :

- 17 ha sont déjà bâtis ou artificialisés (soit 80% de la zone Ui) ;
- 0,8 ha font l'objet d'un emplacement réservé pour la gestion des eaux pluviales.

Les espaces non encore utilisés dans la zone Ui sont constitués de :

- 1,4 ha répartis sur 4 parcelles avec une configuration très irrégulière ;
- 0,4 ha concerné par un risque de ruissellement ce qui impose une surélévation des 1ers planchers de 0,3 m ;
- 1 ha à l'extrême sud de la zone Ui ;
- 0,2 ha à l'extrême nord de la zone Ui ;

Une zone AUi (1 ha), urbanisable dans le cadre d'une opération d'ensemble, est positionnée en continuité au nord-est de la zone Ui.

Le projet de développement de l'une des entreprises installées sur la zone artisanale nécessite un besoin en foncier, que les zones Ui et AUi ne permettent pas de satisfaire

Il s'agit d'une entreprise de cosmétiques véganes, zéro déchets et 100% naturel, qui connaît une croissance très importante : ses effectifs vont passer de 30 à 50 personnes d'ici fin 2019, pour atteindre 150 personnes dans les 2 à 3 ans au maximum.

Le tènement de 2200 m² actuellement occupé par l'entreprise dans la zone Ui est déjà saturé : le bâtiment existant est en cours d'extension, mais cette extension restera insuffisante compte tenu des recrutements en cours et du développement programmé de la production. En outre, l'espace non bâti est entièrement utilisé pour les espaces de manœuvre des poids lourds et quelques stationnements.

Pour accompagner sa croissance, cette entreprise a engagé une démarche globale de développement, en cohérence avec ses valeurs d'éco responsabilité, de sensibilisation aux enjeux environnementaux, comprenant des projets :

- de nouveau bâtiment pour les bureaux et le stockage,
- de services à destination de ses salariés : restaurant d'entreprise, alimenté par un jardin en permaculture, et micro-crèche,
- d'obtention du label « jardin remarquable » pour le jardin, qui comprendra notamment une serre d'environ 200 m²,
- d'espace d'accueil pour des activités pédagogiques de découverte, de sensibilisation et de formation, pour les scolaires notamment, autour du jardin remarquable et du principe de zéro déchets, ainsi qu'une boutique pour la vente des produits de l'entreprise.

Un espace agricole attenant est également recherché pour l'espace maraîcher de plein air en permaculture et une plantation de lavandin bio (utilisé pour les produits de l'entreprise).

Les besoins en matière de foncier à vocation d'activités pour cette entreprise sont donc générés par :

- à très court terme, la construction d'un bâtiment de bureaux et de stockage de 2000 m² environ, avec les espaces attenants nécessaires pour la circulation et le stationnement des poids-lourds et véhicules légers. Des possibilités d'extension ultérieure de ce futur bâtiment devront en outre être ménagées.
- à court et moyen terme, la construction du restaurant d'entreprise, de la serre et de l'espace d'accueil comprenant une boutique, du bâtiment agricole (stockage matériel et produits issus du jardin en permaculture et de la plantation de lavandins), de la micro-crèche et de deux « tiny houses » (micro-maison écologique sur roue de 30 m² maximum) pour les besoins d'accueil ponctuel liés aux activités de sensibilisation et de formation.
- à plus long terme, un projet de pépinière d'entreprises spécialisées dans le « zéro déchets ».

Les besoins en foncier à court et moyen terme sont ainsi évalués à près de 2 ha (pour environ 4000 m² de bâtiments, y compris le bâtiment agricole et la serre), en tenant compte des espaces de stationnement, de circulation et de gestion des eaux pluviales, qui sera assurée sous forme d'espaces naturels (noues, mares,...).

Aucun des tènements non encore occupés dans la zone Ui n'est adapté au projet de l'entreprise :

- l'espace d'environ 1 ha à l'extrême sud est insuffisant en surface et sa configuration étroite est en outre inadaptée ;
- l'espace d'environ 1,4 ha au total, mais composé de 4 parcelles différentes, présente une configuration trop irrégulière, qui n'est pas adaptée aux besoins de l'entreprise et en outre la surface est trop limitée pour répondre au projet à long terme de l'entreprise ;

La zone AU_i, zone ouverte à l'urbanisation à l'extrême nord de la zone Ui, est également inadaptée : elle est d'une part trop limitée en surface (1 ha) et, d'autre part, sa situation en continuité immédiate de plusieurs habitations la rend moins compatible avec le développement d'une activité qui génère une importante circulation de poids-lourds.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone AU_e est nécessaire pour répondre aux besoins de développement de cette entreprise.

La zone AU_e, qui s'inscrit en continuité à l'ouest de la zone Ui, est tout à fait adaptée au projet de développement de l'entreprise :

- > Elle est située à proximité immédiate du bâtiment actuel de l'entreprise, qui sera conservé, au moins dans un premier temps ;

- > Sa surface est suffisante pour répondre aux besoins de développement prévus à court, moyen et même long-terme de l'entreprise et sa configuration est adaptée, de même que sa desserte depuis la route des Compagnons au Nord ;
- > Elle jouxte une zone agricole, ce qui permettra une implantation à proximité directe des cultures prévues par l'entreprise : lavandin bio et maraichage en permaculture. En effet, la zone AUe correspond à la partie Est d'une parcelle dont la partie Ouest est classée en zone agricole au PLU et sera utilisée à cet usage par l'entreprise ;
- > Elle est desservie par les réseaux nécessaires (assainissement eaux usées et eau potable notamment) ;
- > Elle permettra une gestion douce des eaux pluviales (noues, mares, ...) ;
- > Elle est desservie par le chemin des Compagnons, qui débouche sur la RD 149 avec un carrefour sécurisé ;
- > La maîtrise foncière de la zone est assurée.

Il s'agit donc d'ouvrir à l'urbanisation cette zone AUe d'environ 2,6 ha, ce qui permettra de répondre aux besoins de développement de l'entreprise à court, moyen et long terme.

Le projet étant porté par une unique entreprise qui a la maîtrise foncière de l'ensemble de la parcelle, la zone ouverte à l'urbanisation sera classée en zone urbaine à vocation d'activités économiques. Un secteur particulier de la zone Ui, dénommé Uie, sera créé pour intégrer les particularités liées au projet et à son caractère écoresponsable.

Le toilettage du règlement des zones Ui et AUi, notamment en vue de favoriser l'optimisation du foncier.

Le règlement de la zone Ui doit être modifié afin d'y intégrer les dispositions particulières au secteur Uie.

A cette occasion, il est également proposé de toiletter le règlement des zones Ui et AUi, afin de favoriser l'optimisation du foncier, en assouplissant ou en supprimant les règles limitant les possibilités de densification des terrains.

Enfin, des ajustements mineurs de l'article 11 (commun à l'ensemble des zones) concernant l'aspect extérieur des constructions et de leurs abords, sont proposés afin de mieux prendre en compte les particularités des zones à vocation d'activités économiques.

En outre, et pour tenir compte de l'avis de la Chambre d'agriculture, les constructions et installations susceptibles d'accueillir des personnes vulnérables seront interdites dans une bande de 50 m en bordure des limites avec la zone agricole, c'est-à-dire les limites Ouest et Sud du secteur Uie.

Il s'agit d'éviter l'installation d'activités accueillant des personnes vulnérables à proximité d'espaces agricoles pouvant utiliser des produits phytopharmaceutiques. Au sens de l'article L.253-7-1 du code rural et de la pêche maritime, les personnes vulnérables comprennent notamment les enfants.

Le projet de micro-crèche, notamment, devra respecter cette distance d'éloignement : à cet effet, un sous-secteur Uiev d'une largeur de 50 m le long des limites ouest et sud sera délimité, dans lequel les constructions et installations seront autorisées à la condition de ne pas accueillir de personnes vulnérables au sens de l'article L.253-7-1 du code rural et de la pêche maritime.

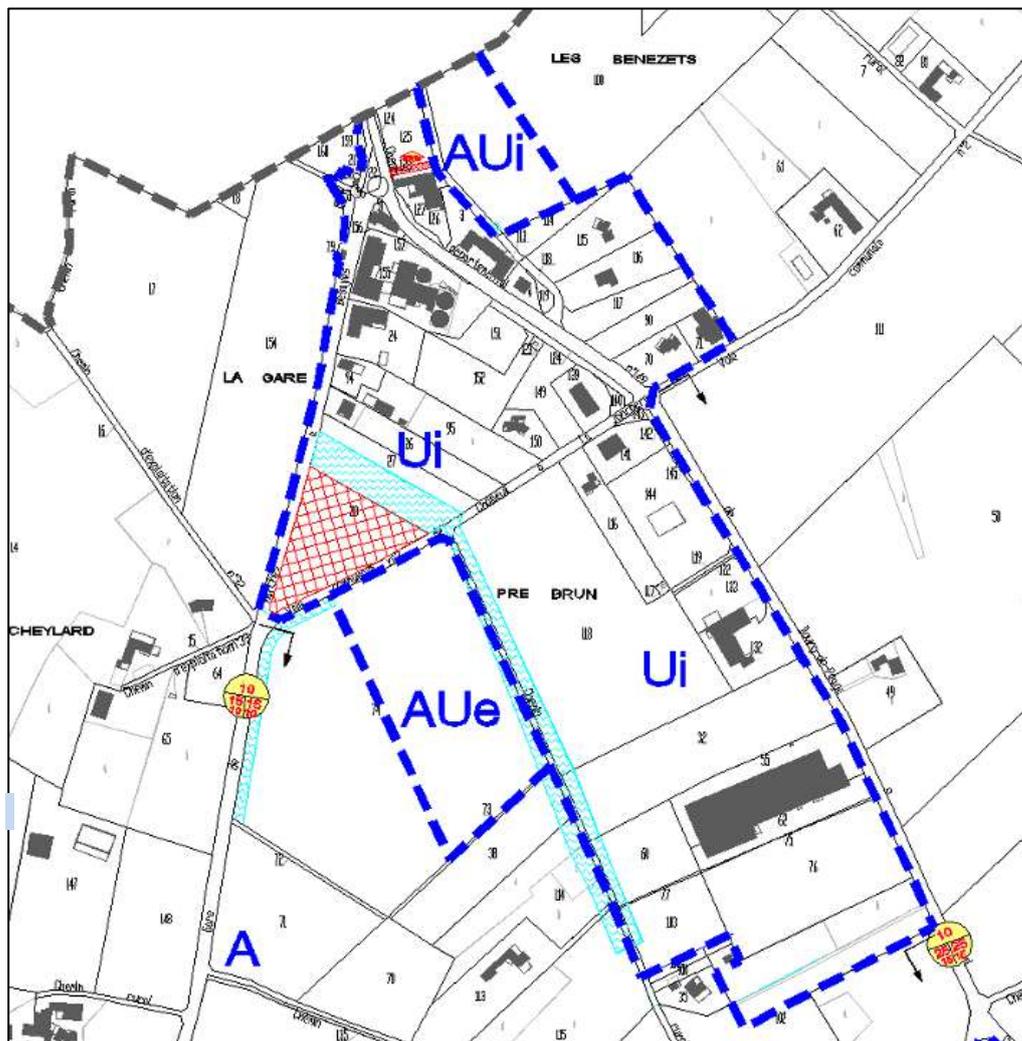
2.2 Modification du PLU

Elle consiste à :

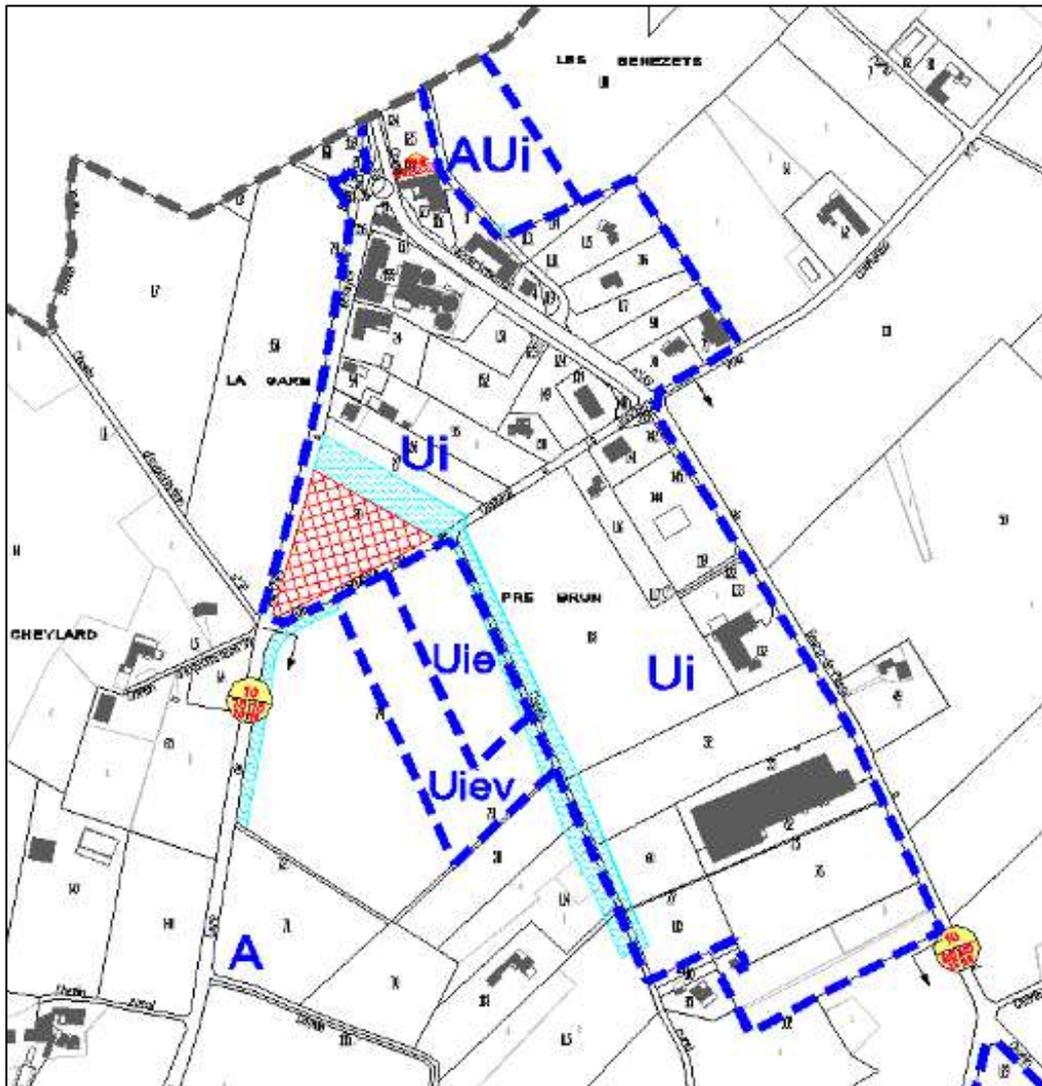
- > Modifier le plan de zonage pour classer la zone AUe en secteurs Uie et Uiev (sous-secteurs de la zone Ui) ;
- > Modifier les orientations d'aménagement concernant la zone d'activités de la gare, afin de préciser les principes attendus sur cette zone ouverte à l'urbanisation et mettre à jour l'orientation d'aménagement. Une trame végétale est notamment prévue en limite sud avec l'espace agricole, afin de constituer un espace tampon qui limite les risques de conflit d'usage avec l'agriculture.
- > Modifier le règlement :
 - en insérant les dispositions particulières des secteurs Uie et Uiev au règlement de la zone Ui ;
 - en toilettant le règlement des zones Ui et AUi à vocation d'activités, notamment afin d'économiser le foncier, ainsi que l'article 11 concernant l'aspect extérieur des constructions et des abords, commun à l'ensemble des zones.
 - en supprimant le règlement de la zone AU, comprenant le secteur AUe, étant donné que le secteur AUe ouvert à l'urbanisation par la présente modification était la seule zone à urbaniser fermée du PLU.

Modification du plan de zonage :

Zonage PLU avant modification



Zonage PLU après modification



Modification des Orientations d'aménagement :

Orientation d'aménagement LA ZONE D'ACTIVITES DE LA GARE avant modification



Orientation d'Aménagement n°5
La zone d'activités de la Gare

Diagnostic :

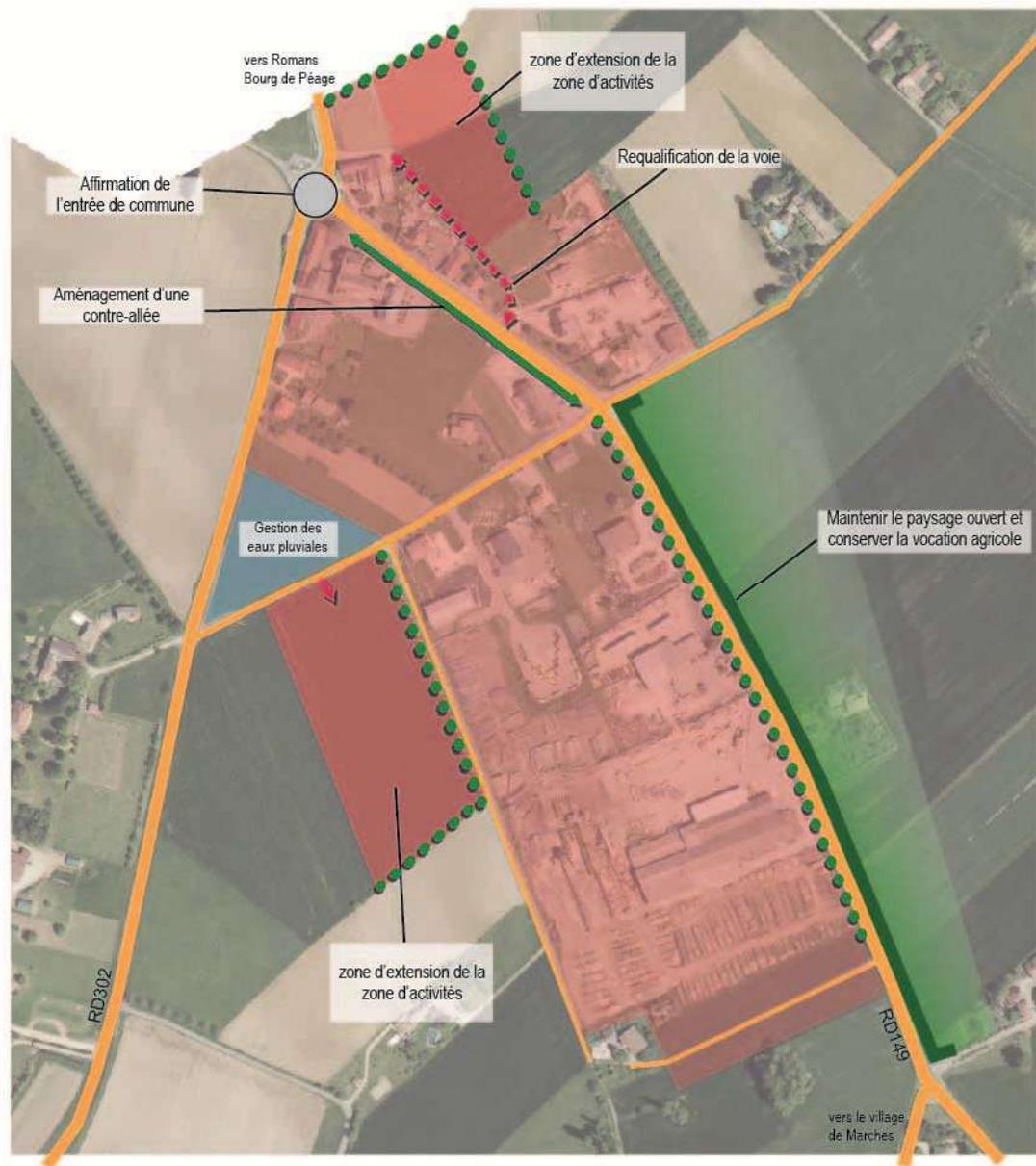
- Entrée principale sur le territoire communal
- Développement longitudinal de la zone d'activités le long de la RD149
- Principaux accès à la zone d'activités depuis la RD149
- Projet d'extension de la zone d'activité intercommunale à court terme

Objectifs : Anticiper les besoins de la Z.A. et proposer un aménagement d'ensemble du secteur

Préconisations :

- Prévoir à l'Ouest et au Nord-Est de la Z.A. des zones d'extension future afin de ne pas accentuer le développement le long de la RD149, et de profiter des équipements existants (voirie, réseaux)
- Maintenir un paysage ouvert et conserver la vocation agricole des terrains situés à l'Est de la RD149
- Limiter les accès sur la RD 149 et favoriser une trame interne à la zone
- Aménager la contre-allée existante
- Prévoir un aménagement paysager homogène sur toute la zone et particulièrement un traitement paysager le long de la RD149

Orientation d'aménagement LA ZONE D'ACTIVITES DE LA GARE après modification



Orientation d'Aménagement n°5
La zone d'activités de la Gare

Diagnostic :

- Entrée principale sur le territoire communal
- Développement longitudinal de la zone d'activités le long de la RD149
- Nombreux accès à la zone d'activités depuis la RD149

Préconisations :

- Prévoir des extensions à l'Ouest et au Nord-Est afin de ne pas accentuer le développement le long de la RD149 et profiter des équipements existants (voirie, réseaux)
- Maintenir un paysage ouvert et conserver la vocation agricole des terrains situés à l'Est de la RD149
- Limiter les accès sur la RD149
- Aménager la contre-allée existante
- Prévoir un aménagement paysager homogène sur toute la zone et particulièrement un traitement paysager le long de la RD149

- Secteurs à enjeux d'activités
- ➔ Accès indicatif
- ➔ Requalification de la voie
- ➔ Aménagement de la contre-allée
- Paysage ouvert à conserver
- Trame végétale à conserver ou à créer

Modification du règlement écrit :

Le règlement de la zone Ui est modifié pour y intégrer les prescriptions particulières aux secteurs Uie et Uiev d'une part et d'autre part pour favoriser l'économie du foncier. En ce qui concerne les adaptations permettant de favoriser l'économie du foncier, le règlement de la zone AUi est modifié de manière similaire à celui de la zone Ui.

L'article 11, commun à l'ensemble des zones, concernant l'aspect extérieur et les abords des constructions, est modifié afin de mieux prendre en compte les particularités des zones à vocation d'activités économiques.

Enfin, le règlement de la zone AU, comprenant le secteur AUe est supprimé, le secteur AUe ouvert à l'urbanisation était la seule zone à urbaniser fermée du PLU de Marches.

> Les caractéristiques de la zone Ui sont complétées pour ajouter les secteurs Uie et Uiev.

Caractéristiques de la zone Ui avant modification

La zone Ui correspond aux secteurs où l'urbanisation est admise et où les équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'autoriser immédiatement les constructions.

La zone Ui délimite les secteurs à dominantes d'activités économiques (aires d'activités industrielles, artisanales, commerciales). Elle correspond à la zone d'activités de la Gare, située à l'entrée Nord du territoire communal.

La zone Ui comprend également un secteur concerné par un risque d'inondation lié aux ruissellements pluviaux, représenté au document graphique par une trame spécifique.

Caractéristiques de la zone Ui après modification

La zone Ui correspond aux secteurs où l'urbanisation est admise et où les équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'autoriser immédiatement les constructions.

La zone Ui délimite les secteurs à dominantes d'activités économiques (aires d'activités industrielles, artisanales, commerciales). Elle correspond à la zone d'activités de la Gare, située à l'entrée Nord du territoire communal.

Elle comprend deux secteurs Uie et Uiev, correspondant à l'extension Ouest de la zone.

La zone Ui comprend également un secteur concerné par un risque d'inondation lié aux ruissellements pluviaux, représenté au document graphique par une trame spécifique.

> Les articles 1 et 2 de la zone Ui sont adaptés afin de permettre la réalisation de bâtiments agricoles et de 2 « tiny-house » dans les secteurs Uie et Uiev, à condition qu'ils soient liés à l'activité économique.

Article 1 de la zone Ui avant modification

Dans la zone Ui sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination d'activités agricoles,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les parcs de loisirs, parcs d'attractions,
- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
- Le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés,
- Les terrains de camping et de caravanage,
- Les constructions à usage d'habitat.

Article 1 de la zone Ui après modification

Dans la zone Ui sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination d'activités agricoles, **à l'exception de celles mentionnées à l'article Ui 2 concernant les secteurs Uie et Uiev,**
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les parcs de loisirs, parcs d'attractions,
- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
- Le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés,
- Les terrains de camping et de caravanage,
- Les constructions à usage d'habitat.

Article 2 de la zone Ui avant modification

Dans les zones Ui sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes sous condition :

- Les aires d'exposition ou de vente ainsi que les dépôts et stockages de toute nature à condition que des dispositions soient prises pour les intégrer dans leur environnement afin de minimiser leur impact,
- Les constructions ou installations classées ou non, nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics (voirie, réseaux divers, transports collectifs...) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature par le caractère des lieux et s'avère indispensable du fait des nécessités techniques
- Les affouillements ou exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- L'aménagement et l'extension des activités existantes ne seront autorisés qu'après réalisation des aménagements et travaux nécessaires à la gestion et au traitement des eaux de ruissellement générées par les installations et bâtiments existants.
- L'aménagement et l'extension des habitations existantes dans la limite de 200 m² après travaux.
- Les éoliennes et pompes à chaleur à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisance ou de risque pour les biens et personnes du voisinage ;
- Les ouvrages ou constructions ainsi que les installations classées nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif liés à la production d'énergies renouvelables, à condition qu'ils ne gênent pas l'activité et l'exploitation agricole, qu'ils ne consomment pas de surface agricole et qu'ils présentent une bonne intégration paysagère.

Pour le secteur concerné par un risque inondation, et représenté au document graphique par une trame spécifique, s'appliquent les dispositions suivantes :
[...]

Article 2 de la zone Ui après modification

Dans les zones Ui sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes sous condition :

- Les aires d'exposition ou de vente ainsi que les dépôts et stockages de toute nature à condition que des dispositions soient prises pour les intégrer dans leur environnement afin de minimiser leur impact,
- Les constructions ou installations classées ou non, nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics (voirie, réseaux divers, transports collectifs...) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature par le caractère des lieux et s'avère indispensable du fait des nécessités techniques
- Les affouillements ou exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- L'aménagement et l'extension des activités existantes ne seront autorisés qu'après réalisation des aménagements et travaux nécessaires à la gestion et au traitement des eaux de ruissellement générées par les installations et bâtiments existants.
- L'aménagement et l'extension des habitations existantes dans la limite de 200 m² après travaux.
- Les éoliennes et pompes à chaleur à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisance ou de risque pour les biens et personnes du voisinage ;
- Les ouvrages ou constructions ainsi que les installations classées nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif liés à la production d'énergies renouvelables, à condition qu'ils ne gênent pas l'activité et l'exploitation agricole, qu'ils ne consomment pas de surface agricole et qu'ils présentent une bonne intégration paysagère.

En outre, dans les secteurs Uiev et Uiev, sont autorisées à condition d'être liées aux activités économiques présentes sur le secteur :

- les constructions à usage agricole,
- les habitations légères de loisirs ou résidences mobiles de loisirs, dans la limite de 2 unités et de 40 m² par unité.

Dans le secteur Uiev, les constructions et installations sont soumises à la condition supplémentaire qu'elles ne doivent pas accueillir de personnes vulnérables au sens de l'article L.253-7-1 du code rural et de la pêche maritime.

Pour le secteur concerné par un risque inondation, et représenté au document graphique par une trame spécifique, s'appliquent les dispositions suivantes :
[...]

> L'article 4 de la zone Ui est complété afin de favoriser une gestion plus naturelle des eaux pluviales dans les secteurs Uie et Uiev.

Article 4 de la zone Ui avant modification

[...]

Eaux pluviales

Les eaux pluviales de ruissellement générées par le projet doivent être traitées et gérées sur la parcelle support du projet, en conformité avec la réglementation en vigueur.

[...]

Article 4 de la zone Ui après modification

[...]

Eaux pluviales

Les eaux pluviales de ruissellement générées par le projet doivent être traitées et gérées sur la parcelle support du projet, en conformité avec la réglementation en vigueur.

Dans les secteurs Uie et Uiev, l'objectif sera de rester le plus proche possible du cycle naturel de l'eau.

Les eaux pluviales issues de l'ensemble des surfaces imperméabilisées doivent être gérées sur l'emprise du projet :

- par infiltration dans le sol, qui est obligatoire quand la nature du terrain le permet,
- par un dispositif de stockage avec rejet calibré. Dans ce cas, le rejet calibré est effectué au milieu naturel si possible, sinon, dans le réseau collectif d'eaux pluviales, s'il existe.

Les eaux pluviales susceptibles d'être polluées (parking, surfaces étanches polluées par les activités des entreprises, ...) doivent être traitées avant infiltration ou rejet.

Les mesures de réduction et de rétention des eaux de ruissellement sont encouragées avec par exemple :

- installations permettant de récupérer les eaux de toitures considérées comme propres pour un usage non potable (arrosage, toilettes, ...),
- toitures permettant le stockage temporaire des eaux de pluie
- tranchées drainantes, noues végétalisées plutôt que réseau pluvial enterré,
- espace vert inondable plutôt que bassin de rétention à forte pente et clôturé,
- limitation de l'imperméabilisation des surfaces : stationnements enherbés, chaussées à structures réservoirs avec revêtements poreux...

[...]

> L'article 7 de la zone Ui est modifié afin de tenir compte de la spécificité des secteurs Uie et Uiev.

Article 7 de la zone Ui avant modification

Les constructions **peuvent s'implanter en limite séparative**, lorsque les mesures indispensables sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu) et lorsque la circulation est aisément assurée par ailleurs. Les murs sur limites seront obligatoirement aveugles.

A défaut, la distance (d) comptée horizontalement en tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (h) entre ces deux points sans être inférieure à 5 mètres ($d \geq 1/2h$ et $d \geq 5$).

En limite de zone, la distance d'implantation **doit être au moins égale à 5 mètres**.

Article 7 de la zone Ui après modification

Les constructions **peuvent s'implanter en limite séparative**, lorsque les mesures indispensables sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu) et lorsque la circulation est aisément assurée par ailleurs. Les murs sur limites seront obligatoirement aveugles.

A défaut, la distance (d) comptée horizontalement en tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (h) entre ces deux points sans être inférieure à 5 mètres ($d \geq 1/2h$ et $d \geq 5$).

En limite de zone, la distance d'implantation **doit être au moins égale à 5 mètres** (la limite entre les secteurs Uie et Uiev n'est pas concernée par cette disposition).

> Les articles 8 et 9 des zones Ui et AUi sont modifiés afin de limiter la consommation de foncier.

Article 8 des zones Ui et AUi avant modification

Entre deux constructions non contiguës, qu'elles qu'en soient la nature et l'importance, il doit toujours être aménagé un espace suffisant pour permettre l'entretien facile du sol et des constructions et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cet espace sera au minimum de 5 mètres.

Article 8 des zones Ui et AUi après modification

Entre deux constructions non contiguës, qu'elles qu'en soient la nature et l'importance, il doit toujours être aménagé un espace suffisant pour permettre l'entretien facile du sol et des constructions et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. ~~Cet espace sera au minimum de 5 mètres.~~

Article 9 des zones Ui et AUi avant modification

L'emprise au sol des constructions ne pourra dépasser 60 % de la surface totale de la parcelle.

Article 9 des zones Ui et AUi après modification

~~L'emprise au sol des constructions ne pourra dépasser 60 % de la surface totale de la parcelle.~~

Non réglementé.

> L'article 10 des zones Ui et AUi est adapté afin de prendre en compte le cas où les bureaux sont intégrés au bâtiment d'activité.

Article 10 des zones Ui et AUi avant modification

Sur l'ensemble de la zone, la hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel, à l'égout du toit, ne peut excéder 12 mètres. Pour les bureaux, la hauteur à l'égout du toit est limitée à 7 mètres.

[...]

Article 10 des zones Ui et AUi après modification

Sur l'ensemble de la zone, la hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel, à l'égout du toit, ne peut excéder 12 mètres. Pour les bureaux **non intégrés à un bâtiment d'activités**, la hauteur à l'égout du toit est limitée à 7 mètres.

[...]

> L'article 12 des zones Ui et AUi est modifié, afin de remplacer les obligations chiffrées de nombre de places de stationnement par une formulation permettant de dimensionner le stationnement en fonction de la nature et de l'importance du projet.

Article 12 des zones Ui et AUi avant modification

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations à construire doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques et des parcs de stationnement publics, selon les normes suivantes :

- Pour les constructions à usage de commerce : 1 place pour 25 m² de surface de vente
- Pour les constructions à usage de bureaux : 1 place pour 30 m² de Surface de Planchers
- Pour les constructions à usage d'artisanat : 1 place pour 25 m² de Surface de Planchers
- Pour les constructions à usage industriel : 1 place pour 25 m² de Surface de Planchers
- Pour les constructions à usage exclusif d'entrepôts : 1 place pour 150 m² de Surface de Planchers, non compris le stationnement des poids lourds.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Article 12 des zones Ui et AUi après modification

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations à construire doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques et des parcs de stationnement publics, ~~selon les normes suivantes :~~

- ~~— Pour les constructions à usage de commerce : 1 place pour 25 m² de surface de vente~~
- ~~— Pour les constructions à usage de bureaux : 1 place pour 30 m² de Surface de Planchers~~
- ~~— Pour les constructions à usage d'artisanat : 1 place pour 25 m² de Surface de Planchers~~
- ~~— Pour les constructions à usage industriel : 1 place pour 25 m² de Surface de Planchers~~
- Pour les constructions à usage exclusif d'entrepôts : 1 place pour 150 m² de Surface de Planchers, non compris le stationnement des poids lourds.

~~La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.~~

Le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction de la nature et de l'importance du projet.

Les emplacements suffisants devront être prévus pour assurer le stationnement et la manœuvre des véhicules des visiteurs, du personnel et de livraison, dans les meilleures conditions de commodité et de sécurité.

> L'article 13 de la zone Ui est complété des dispositions particulières au secteur Uie, qui tiennent compte de la situation du terrain et de la nature du projet :

Article 13 de la zone Ui avant modification

Les secteurs faisant l'objet d'un aménagement d'ensemble devront obligatoirement intégrer des espaces communs aménagés et plantés (cheminements piétonniers, pistes cyclables, mails plantés, jardins, etc...).

Les aires de stationnement seront régulièrement fractionnées par des espaces traités en matériaux perméables permettant la gestion des eaux pluviales à partir des techniques alternatives. Elles seront agrémentées par des arbres et plantations en quantité suffisante pour assurer un traitement paysager de l'ensemble.

Le mur végétal uniforme composé de cyprès, thuyas ou de laurier-palme est interdit. La taille au cordeau est déconseillée.

Les haies implantées en limite de propriété ou en bordure de voie publique devront respecter les règles suivantes :

- La haie sera composée d'essences variées adaptées à la composition du sol et à l'exposition.
- Les lauriers-palmes ou lauriers-cerises (prunus laurocerasus) sont interdits. Seront utilisés des arbustes feuillus persistants et caducs à floraison ou fructification décorative.
- Les conifères et notamment les cyprès ne dépasseront pas 10 % des sujets (pollens allergènes) ;
- Elle sera composée d'environ un tiers de persistants et deux tiers de caduques.

Afin d'assurer la biodiversité de l'espace urbain, afin de conserver la qualité esthétique des quartiers dans un souci de bonne et meilleure intégration et afin d'améliorer la qualité paysagère du site, et donc le cadre de vie des usagers du quartier, les haies et plantations seront composées d'un mélange varié de végétaux courant dans la vallée du Rhône et pouvant être choisies parmi la liste suivante :

[...]

Dans le cas où une limite de parcelle correspond à une limite de zone naturelle ou agricole, une haie d'arbustes et d'arbres d'espèces indigènes sera plantée sur la dite limite de façon à assurer une transition harmonieuse avec le domaine naturel.

La réalisation de dépôts ou la construction d'installations techniques sera obligatoirement accompagnée de la réalisation d'un écran végétal permettant son intégration paysagère.

Article 13 de la zone Ui après modification

Les secteurs faisant l'objet d'un aménagement d'ensemble devront obligatoirement intégrer des espaces communs aménagés et plantés (cheminements piétonniers, pistes cyclables, mails plantés, jardins, etc...).

Les aires de stationnement seront régulièrement fractionnées par des espaces traités en matériaux perméables permettant la gestion des eaux pluviales à partir des techniques alternatives. Elles seront agrémentées par des arbres et plantations en quantité suffisante pour assurer un traitement paysager de l'ensemble.

Le mur végétal uniforme composé de cyprès, thuyas ou de laurier-palme est interdit. La taille au cordeau est déconseillée.

Les haies implantées en limite de propriété ou en bordure de voie publique devront respecter les règles suivantes :

- La haie sera composée d'essences variées adaptées à la composition du sol et à l'exposition.
- Les lauriers-palmes ou lauriers-cerises (prunus laurocerasus) sont interdits. Seront utilisés des arbustes feuillus persistants et caducs à floraison ou fructification décorative.
- Les conifères et notamment les cyprès ne dépasseront pas 10 % des sujets (pollens allergènes) ;
- Elle sera composée d'environ un tiers de persistants et deux tiers de caduques.

Afin d'assurer la biodiversité de l'espace urbain, afin de conserver la qualité esthétique des quartiers dans un souci de bonne et meilleure intégration et afin d'améliorer la qualité paysagère du site, et donc le cadre de vie des usagers du quartier, les haies et plantations seront composées d'un mélange varié de végétaux courant dans la vallée du Rhône et pouvant être choisies parmi la liste suivante :

[...]

Dans le cas où une limite de parcelle correspond à une limite de zone naturelle ou agricole, une haie d'arbustes et d'arbres d'espèces indigènes sera plantée sur la dite limite de façon à assurer une transition harmonieuse avec le domaine naturel. **Cette disposition ne s'applique pas à la limite ouest du secteur Uiev.**

La réalisation de dépôts ou la construction d'installations techniques sera obligatoirement accompagnée de la réalisation d'un écran végétal permettant son intégration paysagère.

En outre, dans les secteurs Uie et Uiev :

- les aires de stationnement seront préférentiellement traitées en matériaux drainants non imperméables et des arbres d'ombrage devront être plantés à raison de 1 arbre pour 4 places ou 1 arbre pour 100 m².
- la haie de chênes truffiers en bordure Est du secteur Uie sera intégralement préservée.

> L'article 11, commun à l'ensemble des zones, concernant l'aspect extérieur et les abords des constructions est modifié afin de mieux prendre en compte les particularités des zones à vocation d'activités économiques.

Article 11 commun à l'ensemble des zones avant modification

A - ASPECT GENERAL

[...]

En cas de grandes longueurs, le bâtiment sera fractionné en plusieurs volumes. Cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments agricoles.

[...]

C – ELEMENTS ARCHITECTURAUX

1- Toitures :

[...]

Composition des toitures

Les toitures sont à au moins deux pans identiques, les pentes de toit pourront varier de 30% à 45%, excepté pour la conservation ou l'extension d'un bâtiment existant dans son volume antérieur. Pour les bâtiments agricoles, la pente des toitures doit être comprise entre 20 et 35 %.

Dans le cas où la construction est de conception contemporaine, une toiture non traditionnelle (toiture-terrasse, toiture végétalisée ou à faible pente, etc. ...) est admise à condition que l'ensemble présente un projet architectural de qualité intégré à son environnement naturel et bâti proche.

Les toitures à une pente sont autorisées pour les volumes annexes lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille plus importante.

La toiture d'une construction annexe doit présenter les mêmes propriétés, la même qualité de soin et de finition que celle de la construction principale.

[...]

Matériaux de couverture

Pour les toitures qui ne sont pas traitées en toitures terrasses ou toiture végétalisée, seuls sont autorisés les matériaux suivants :

- les tuiles en terres cuites, canal ou romane, grand moule, d'aspect vieilli nuance du sud ou similaire ;
- les toitures métalliques seront autorisées, notamment pour les constructions de type contemporain : bac acier ou zinc.

Pour les constructions à usage d'activités économiques (agricole, artisanal, ...) :

La couleur des toitures devra permettre une bonne intégration du bâtiment à l'environnement. Les matériaux brillants, réfléchissants ou de couleur vive sont interdits. Les toitures à un seul pan sont interdites sauf pour un bâtiment adossé à un autre bâtiment plus important.

D'autre part, pour tous les types de constructions :

Les toitures végétalisées sont admises, dans ce cas la pente minimale est fixée à 10%.

[...]

E - Clôture (autres que les clôtures à usage agricole ou forestier) :

Les clôtures devront avoir une cohérence de conception et de traitement sur toute leur longueur, en harmonie avec le secteur et avec la construction principale.

Les murs et murets traditionnels existants seront, dans toute la mesure du possible, conservés et doivent être restaurés dans le respect de l'aspect d'origine.

Tout élément de clôture d'un style étranger à la région est interdit.

Dans le centre bourg, les clôtures à l'alignement des voies publiques devront être obligatoirement constituées d'un mur plein en pierre ou en maçonnerie enduit afin de sauvegarder la spécificité du centre ancien.

Deux modèles possibles de clôture :

1- Les clôtures constituées de grillage : elles seront doublées d'une haie végétale. Ce type de clôture est interdit le long des voies et espaces publics, il est autorisé seulement en limite séparative.

2- Les clôtures bâties : construction d'un mur bahut de 1 mètre de haut maximum surmonté d'une barrière au moins égale à 0,60 m de hauteur. La hauteur totale de l'ensemble ne doit pas excéder un mètre soixante en limite du domaine public.

Le mur pourra être au choix de pierres sèches ou enduit comme la construction principale.

Les murs de plus de 1 mètre sont autorisés en continuité d'un mur existant dans les ensembles bâtis anciens : centre-village, centre-hameaux, corps de ferme. Ils reprendront les hauteurs et couleurs des murs anciens existants.

La hauteur totale des clôtures en limites séparatives ne doit pas dépasser 1,60 m.

La hauteur totale des clôtures sur les voies et emprises publiques ne doit pas dépasser 1,60 m. Cependant, en limite Ouest de la zone d'activités de la Gare, les clôtures pourront être portées à une hauteur supérieure pour protection anti-bruit des habitations voisines.

[...]

F – ELEMENTS TECHNIQUES

[...]

3- Équipements liées aux énergies renouvelables

L'utilisation de capteurs solaires en mur trombe ou en toiture est acceptée.

Leur utilisation est bienvenue à la seule condition qu'ils soient parfaitement intégrés soit à la façade comme élément de composition, soit à la couverture de la toiture.

[...]

Article 11 commun à l'ensemble des zones après modification

A - ASPECT GENERAL

[...]

En cas de grandes longueurs, le bâtiment sera fractionné en plusieurs volumes. Cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments agricoles, **ni aux bâtiments situés en zones Ui, Uie, Uiev ou AUi.**

[...]

C – ELEMENTS ARCHITECTURAUX

1- Toitures :

[...]

Composition des toitures

Les toitures sont à au moins deux pans identiques, les pentes de toit pourront varier de 30% à 45%, excepté pour la conservation ou l'extension d'un bâtiment existant dans son volume antérieur. Pour les bâtiments agricoles **et les bâtiments situés en zones Ui, Uie, Uiev ou AUi**, la pente des toitures doit être comprise entre 20 et 35 %.

Dans le cas où la construction est de conception contemporaine, une toiture non traditionnelle (toiture-terrasse, toiture végétalisée ou à faible pente, etc. ...) est admise à condition que l'ensemble présente un projet architectural de qualité intégré à son environnement naturel et bâti proche.

Les toitures à une pente sont autorisées pour les volumes annexes lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille plus importante.

La toiture d'une construction annexe doit présenter les mêmes propriétés, la même qualité de soin et de finition que celle de la construction principale.

[...]

Matériaux de couverture

Pour les constructions à usage d'habitation :

Pour les toitures qui ne sont pas traitées en toitures terrasses ou toiture végétalisée, seuls sont autorisés les matériaux suivants :

- les tuiles en terres cuites, canal ou romane, grand moule, d'aspect vieilli nuance du sud ou similaire ;
- les toitures métalliques seront autorisées, notamment pour les constructions de type contemporain : bac acier ou zinc.

Pour les constructions à usage d'activités économiques (agricole, artisanal, ...) **et d'équipement d'intérêt collectif :**

La couleur des toitures devra permettre une bonne intégration du bâtiment à l'environnement. Les matériaux brillants, réfléchissants ou de couleur vive sont interdits. Les toitures à un seul pan sont interdites sauf pour un bâtiment adossé à un autre bâtiment plus important.

D'autre part, pour tous les types de constructions :

Les toitures végétalisées sont admises, dans ce cas la pente minimale est fixée à 10%.

[...]

E - Clôture (autres que les clôtures à usage agricole ou forestier) :

Les clôtures devront avoir une cohérence de conception et de traitement sur toute leur longueur, en harmonie avec le secteur et avec la construction principale.

Les murs et murets traditionnels existants seront, dans toute la mesure du possible, conservés et doivent être restaurés dans le respect de l'aspect d'origine.

Tout élément de clôture d'un style étranger à la région est interdit.

Dans le centre bourg, les clôtures à l'alignement des voies publiques devront être obligatoirement constituées d'un mur plein en pierre ou en maçonnerie enduit afin de sauvegarder la spécificité du centre ancien.

Deux modèles possibles de clôture :

1- Les clôtures constituées de grillage : elles seront doublées d'une haie végétale. Ce type de clôture est interdit le long des voies et espaces publics, il est autorisé seulement en limite séparative.

2- Les clôtures bâties : construction d'un mur bahut de 1 mètre de haut maximum surmonté d'une barrière au moins égale à 0,60 m de hauteur. La hauteur totale de l'ensemble ne doit pas excéder un mètre soixante en limite du domaine public.

Le mur pourra être au choix de pierres sèches ou enduit comme la construction principale.

Les murs de plus de 1 mètre sont autorisés en continuité d'un mur existant dans les ensembles bâtis anciens : centre-village, centre-hameaux, corps de ferme. Ils reprendront les hauteurs et couleurs des murs anciens existants.

Dans les secteurs Uie et Uiev : la clôture sera constituée d'un grillage de couleur vert sombre sans soubassement maçonné et sera conçue de manière à permettre le passage de la petite faune.

La hauteur totale des clôtures en limites séparatives ne doit pas dépasser 1,60 m.

La hauteur totale des clôtures sur les voies et emprises publiques ne doit pas dépasser 1,60 m. Cependant, en limite Ouest de la zone d'activités de la Gare, les clôtures pourront être portées à une hauteur supérieure pour protection anti-bruit des habitations voisines.

[...]

F – ELEMENTS TECHNIQUES

[...]

3- Équipements liées aux énergies renouvelables

L'utilisation de capteurs solaires en mur trombe ou en toiture est acceptée.

Leur utilisation est bienvenue à la seule condition qu'ils soient parfaitement intégrés soit à la façade comme élément de composition, soit à la couverture de la toiture. **L'intégration pouvant être réalisée, soit par incorporation au toit, soit par surimposition sur le toit.**

[...]

> Le règlement de la zone AU, comprenant le secteur AUe, est supprimé, le secteur AUe ouvert à l'urbanisation était la seule zone à urbaniser fermée du PLU de Marches.

3

INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT

3.1 Sur la consommation foncière

Le projet de modification ouvre à l'urbanisation 2,6 ha pour les activités économiques.

Cette ouverture à l'urbanisation est nécessaire pour répondre aux besoins de développement d'une entreprise installée sur la zone Ui et qui est en forte croissance (150 salariés d'ici 3 ans au maximum, pour 30 salariés aujourd'hui). Cette entreprise a engagé un projet de développement durable intégrant des bâtiments d'activités et de services aux salariés (restaurant, crèche) et des activités pédagogiques autour d'une production maraîchère en permaculture, pour laquelle le label « jardin remarquable » sera recherché.

Le projet de modification entraîne la consommation foncière de 2,6 ha aux dépens de la zone agricole.

Par ailleurs, le règlement des zones à vocation d'activités économiques (Ui et AUi) est modifié afin de favoriser la densification des parcelles et ainsi permettre de limiter à terme la consommation foncière.

3.2 Sur l'agriculture

L'ouverture à l'urbanisation de la zone AUe pour les activités économiques concerne 2,6 ha de terrains agricoles, exploités jusqu'ici en grandes cultures.

Il faut cependant noter que la parcelle agricole, qui est ainsi en partie consommée ne générera pas de délaissé agricole : la partie maintenue en zone agricole de la parcelle sera cultivée pour les besoins de l'entreprise : (plantation de lavandin bio et maraîchage en permaculture).

Le secteur Uiev, dans lequel les installations et constructions susceptibles d'accueillir des personnes vulnérables seront interdites, permettra de ne pas générer de zone d'interdiction de toute utilisation de produits phytopharmaceutiques dans les espaces agricoles voisins et ainsi, ne pénalisera pas ces activités agricoles.

3.3 Sur les milieux naturels

Le secteur ouvert à l'urbanisation n'est concerné par aucun enjeu écologique particulier et est situé en dehors de toute zone d'inventaire ou de protection du patrimoine naturel. Il ne concerne aucun élément de la trame verte et bleue régionale.

Il concerne un terrain agricole de grandes cultures, ne comportant pas de formation végétale particulière, en dehors d'une haie de chênes truffiers en limite Est du secteur, qui sera intégralement conservée.

En outre le projet, qui s'inscrit dans une démarche volontaire tournée vers la production de produits naturels et zéro-déchets, entend développer une gestion douce des eaux pluviales et un jardin remarquable mettant en avant la diversité des espèces et sera donc ainsi plutôt positif pour la biodiversité locale.

Le projet de modification n'aura donc pas d'incidence négative notable sur les milieux naturels.

3.4 Sur les eaux superficielles et souterraines

Le projet d'urbanisation ne se situe à proximité d'aucun cours d'eau ou périmètre de protection de captage.

Les eaux pluviales des surfaces ouvertes à l'urbanisation seront gérées sur l'emprise du terrain concerné, selon des méthodes alternatives : noues, mares,...

Le secteur est desservi par l'assainissement collectif et la ressource en eau est suffisante pour répondre aux besoins générés.

Le projet de modification n'aura donc pas d'incidence négative notable sur les eaux superficielles et souterraines.

3.5 Sur l'urbanisme, les déplacements, les risques et nuisances

Le projet d'ouverture à l'urbanisation de 2,6 ha au s'inscrit dans la continuité directe de la zone d'activités existante et est desservi par le chemin des Compagnons au Nord. Cette voie a été requalifiée jusqu'au droit du secteur et débouche ensuite sur la RD 149 qui est l'axe localement structurant entre le village de Chatuzange-le-Goubet et celui de Marches. Le carrefour entre le chemin des Compagnons et la RD149 est aménagé sous la forme d'un tourne-à-gauche.

Le secteur ouvert à l'urbanisation n'est pas concerné par des zones de risques en dehors de la bordure Est identifiée comme sensible au ruissellement pluvial : cette zone sensible correspond à la haie de chênes truffiers, dont le règlement et les orientations d'aménagement imposent la conservation intégrale. D'autre part, le règlement du secteur Uie ouvert à l'urbanisation prévoit une gestion naturelle des eaux pluviales et la limitation de l'imperméabilisation des espaces non bâtis.

Le projet de modification n'aura donc pas d'incidence négative notable sur l'urbanisme, les déplacements, les risques et nuisances.

3.6 Sur le patrimoine paysager et bâti

Le secteur ouvert à l'urbanisation n'est concerné :

- ni par une zone de présomption archéologique,
- ni par un site classé ou inscrit,
- ni par un site patrimonial remarquable,
- ni par un périmètre de protection de monument historique.

Le secteur ouvert à l'urbanisation est situé dans un secteur de plaine, à l'arrière des bâtiments existants de la zone d'activité par rapport au principal axe routier (RD149 vers Marches ou Barbières) et sera donc peu très peu visible depuis cette voie.

Depuis la RD 302 (vers Bésayes), le site sera visible à l'avant des bâtiments d'activités existants, tout en conservant des vues sur le village de Marches, implanté sur une hauteur à l'arrière.

Le règlement concernant l'aspect extérieur des constructions et de leurs abords, assez précis, favorisera l'intégration paysagère des futures constructions.

Le projet de modification n'aura pas d'incidence négative notable sur le patrimoine paysager et bâti.

3.7 Sur l'air, le climat et l'énergie

Le projet de développement de l'entreprise qui nécessite l'ouverture à l'urbanisation, intègre les préoccupations liées au climat et à l'énergie avec :

- la production d'énergie renouvelable (panneaux photovoltaïque en toiture) ;
- la limitation de l'imperméabilisation (toiture en partie végétale, stationnement en majorité en matériaux drainants, gestion des eaux pluviales sous forme d'espaces verts,..).

Si le développement de l'activité économique génère nécessairement une augmentation de la circulation, les services présents sur place pour les salariés (restaurant d'entreprise et micro-crèche), ainsi que l'engagement de l'entreprise dans la limitation des déplacements motorisés (encouragement au covoiturage, aux déplacements modes doux), en attendant une desserte efficace par les transports en commun, permettront de limiter les déplacements motorisés des salariés.

Le projet de modification aura une incidence maîtrisée et limitée sur l'air, le climat et l'énergie.

4

LES PIÈCES MODIFIÉES DU PLU

4.1 Pièces écrites modifiées

Rapport de présentation : un complément au rapport de présentation sera inséré dans le dossier du PLU actuellement opposable, pour présenter et motiver la procédure de modification : il sera constitué de la présente notice.

Orientations d'aménagement : l'orientation d'aménagement concernant la zone d'activités de la Gare est modifiée et sera à remplacer dans les orientations d'aménagement actuelles (Pièce 2b).

Règlement : le règlement des zones Ui et AUi est modifié et sera à remplacer dans le règlement du PLU actuel (Pièce 3a).

4.2 Pièces graphiques modifiées

Le **plan de zonage** (Pièce 3b) modifié compose le volet n°4 du présent dossier de mise en compatibilité. Il sera à substituer au plan de zonage actuel.

Département de la Drôme

Commune de
MARCHES
(26300)

MODIFICATION N°2 DU PLU

**OUVERTURE À L'URBANISATION ZONE AUE
ET TOILETTAGE RÈGLEMENT ZONES Ui ET AUi**

A p p r o u v é e l e 1 8 j u i n 2 0 2 0

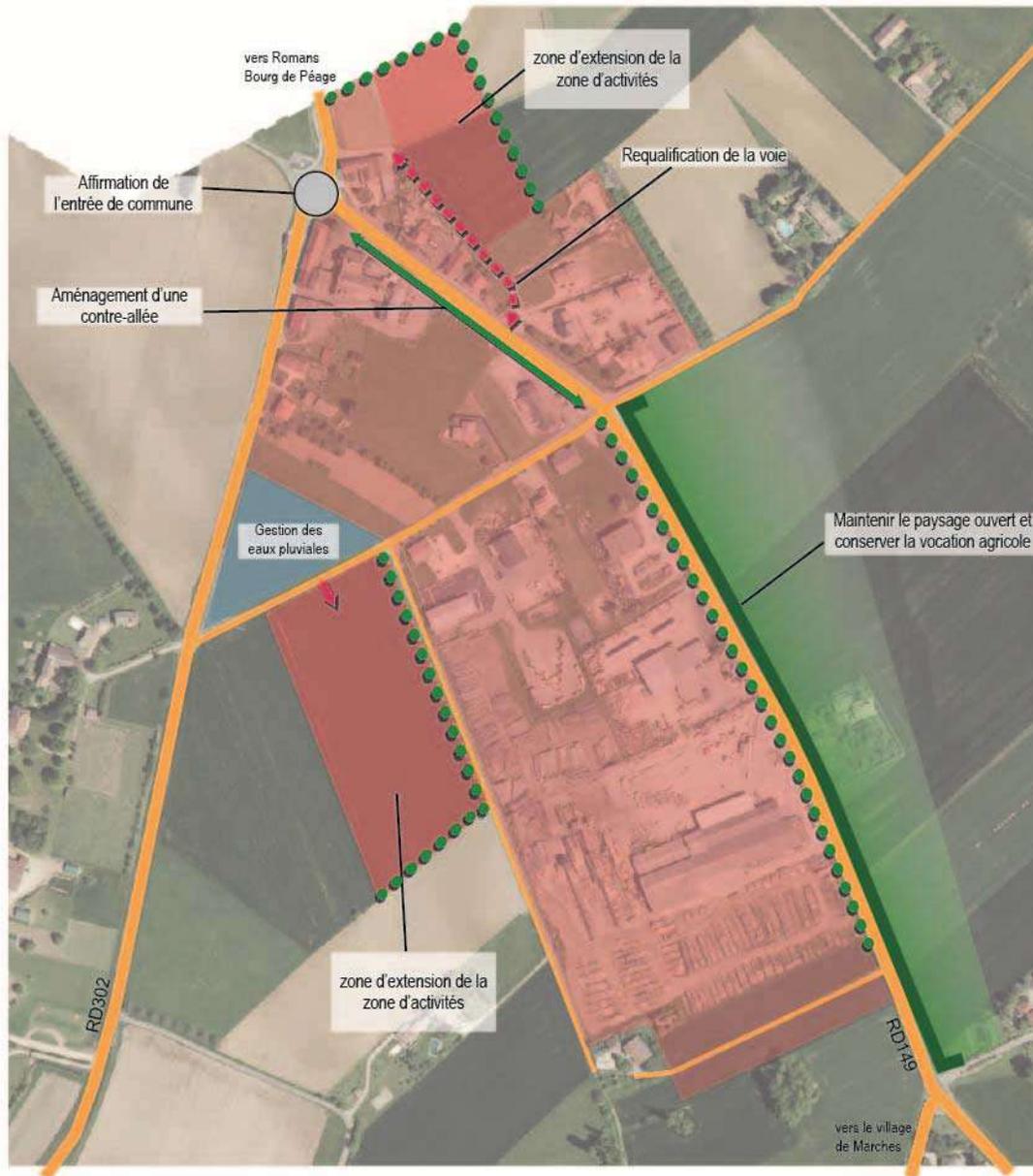
2 – Pièces écrites modifiées
OAP modifiée
OAP n°5 : zone d'activités de la Gare



Claude BARNERON Urbaniste O.P.Q.U.
10 rue Condorcet – 26100 ROMANS-SUR-ISERE
Tel : 04.75.72.42.

juin-20
5.19.121

LA ZONE D'ACTIVITES DE LA GARE



Orientation d'Aménagement n°5 La zone d'activités de la Gare

Diagnostic :

- Entrée principale sur le territoire communal
- Développement longitudinal de la zone d'activités le long de la RD149
- Nombreux accès à la zone d'activités depuis la RD149

Préconisations :

- Prévoir des extensions à l'Ouest et au Nord-Est afin de ne pas accentuer le développement le long de la RD149 et profiter des équipements existants (voirie, réseaux)
- Maintenir un paysage ouvert et conserver la vocation agricole des terrains situés à l'Est de la RD149
- Limiter les accès sur la RD149
- Aménager la contre-allée existante
- Prévoir un aménagement paysager homogène sur toute la zone et particulièrement un traitement paysager le long de la RD149

-  Secteurs à enjeux d'activités
-  Accès indicatif
-  Requalification de la voie
-  Aménagement de la contre-allée
-  Paysage ouvert à conserver
-  Trame végétale à conserver ou à créer

Département de la Drôme

Commune de
MARCHES
(26300)

MODIFICATION N°2 DU PLU

**OUVERTURE À L'URBANISATION ZONE AUE
ET TOILETTAGE RÈGLEMENT ZONES Ui ET AUi**

A p p r o u v é e l e 1 8 j u i n 2 0 2 0

3 – Pièces écrites modifiées

Règlement modifié
Zones Ui, AU, AUi et article 11



Claude BARNERON Urbaniste O.P.Q.U.
10 rue Condorcet – 26100 ROMANS-SUR-ISERE
Tel : 04.75.72.42.

juin-20
5.19.121

ZONE Ui

La zone Ui correspond aux secteurs où l'urbanisation est admise et où les équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'autoriser immédiatement les constructions.

La zone Ui délimite les secteurs à dominantes d'activités économiques (aires d'activités industrielles, artisanales, commerciales). Elle correspond à la zone d'activités de la Gare, située à l'entrée Nord du territoire communal.

Elle comprend deux secteurs Uie et Uiev, correspondant à l'extension Ouest de la zone.

La zone Ui comprend également un secteur concerné par un risque d'inondation lié aux ruissellements pluviaux, représenté au document graphique par une trame spécifique.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ui 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Dans la zone Ui sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination d'activités agricoles, à l'exception de celles mentionnées à l'article Ui 2 concernant les secteurs Uie et Uiev,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les parcs de loisirs, parcs d'attractions,
- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
- Le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés,
- Les terrains de camping et de caravanage,
- Les constructions à usage d'habitat;

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

Dans les zones Ui sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes sous condition :

- Les aires d'exposition ou de vente ainsi que les dépôts et stockages de toute nature à condition que des dispositions soient prises pour les intégrer dans leur environnement afin de minimiser leur impact,
- Les constructions ou installations classées ou non, nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics (voirie, réseaux divers, transports collectifs...) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature par le caractère des lieux et s'avère indispensable du fait des nécessités techniques
- Les affouillements ou exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- L'aménagement et l'extension des activités existantes ne seront autorisés qu'après réalisation des aménagements et travaux nécessaires à la gestion et au traitement des eaux de ruissellement générées par les installations et bâtiments existants.
- L'aménagement et l'extension des habitations existantes dans la limite de 200 m² après travaux.
- Les éoliennes et pompes à chaleur à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisance ou de risque pour les biens et personnes du voisinage ;
- Les ouvrages ou constructions ainsi que les installations classées nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif liés à la production d'énergies renouvelables, à condition qu'ils ne gênent pas l'activité et l'exploitation agricole, qu'ils ne consomment pas de surface agricole et qu'ils présentent une bonne intégration paysagère.

En outre, dans les secteurs Uie et Uiev, sont autorisées à condition d'être liées aux activités économiques présentes sur le secteur :

- les constructions à usage agricole,
- les habitations légères de loisirs ou résidences mobiles de loisirs, dans la limite de 2 unités et de 40 m² par unité.

Dans le secteur Uiev, les constructions et installations sont soumises à la condition supplémentaire qu'elles ne doivent pas accueillir de personnes vulnérables au sens de l'article L.253-7-1 du code rural et de la pêche maritime.

Pour le secteur concerné par un risque inondation, et représenté au document graphique par une trame spécifique, s'appliquent les dispositions suivantes :

- La création ou l'aménagement de sous-sols ou de cave est interdite
- Les planchers utiles destinés à supporter des personnes ou des équipements sensibles (exemple groupe électrogène, dispositif de chauffage, etc....) doivent être implantés à 0,30m au-dessus du terrain naturel,
- Les parties d'ouvrages situées au-dessus de cette cote (fondations de bâtiments et d'ouvrages, menuiseries et vantaux, revêtements de sols et murs, protections thermiques et phoniques,...) devront être constituées de matériaux résistant durablement à l'eau,
- Les clôtures doivent être réalisées sans mur bahut, avec un simple grillage ; elles doivent être perméables afin de ne pas gêner l'écoulement de l'eau en cas d'inondation.

SECTION II - CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

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

ACCES

- Tout terrain enclavé est inconstructible.
- L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

VOIRIE

- 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.
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules et notamment ceux de lutte contre l'incendie, puissent faire demi-tour.
- Les nouvelles voies publiques ou privées ouverte à la circulation publique doivent au minimum être aménagées afin de permettre le croisement ou la manœuvre des véhicules lourds, et comporter au moins un trottoir d'une largeur minimale de 1,50m. La largeur minimum de la chaussée doit être de 6 mètres.

ARTICLE Ui 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

EAU

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, émanant des activités à caractère industriel, artisanal ou commercial est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter, les caractéristiques que doivent présenter ces effluents pour être reçus.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales de ruissellement générées par le projet doivent être traitées et gérées sur la parcelle support du projet, en conformité avec la réglementation en vigueur.

Dans les secteurs Uie et Uiev, l'objectif sera de rester le plus proche possible du cycle naturel de l'eau.

Les eaux pluviales issues de l'ensemble des surfaces imperméabilisées doivent être gérées sur l'emprise du projet :

- par infiltration dans le sol, qui est obligatoire quand la nature du terrain le permet,
- par un dispositif de stockage avec rejet calibré. Dans ce cas, le rejet calibré est effectué au milieu naturel si possible, sinon, dans le réseau collectif d'eaux pluviales, s'il existe.

Les eaux pluviales susceptibles d'être polluées (parking, surfaces étanches polluées par les activités des entreprises, ...) doivent être traitées avant infiltration ou rejet.

Les mesures de réduction et de rétention des eaux de ruissellement sont encouragées avec par exemple :

- installations permettant de récupérer les eaux de toitures considérées comme propres pour un usage non potable (arrosage, toilettes,...),
- toitures permettant le stockage temporaire des eaux de pluie
- tranchées drainantes, noues végétalisées plutôt que réseau pluvial enterré,
- espace vert inondable plutôt que bassin de rétention à forte pente et clôturé,
- limitation de l'imperméabilisation des surfaces : stationnements enherbés, chaussées à structures réservoirs avec revêtements poreux...

AUTRES RESEAUX

Sauf en cas d'impossibilité technique, l'ensemble des réseaux sera réalisé en souterrain.

Les logettes de desserte et de comptage doivent être intégrées aux murs et clôtures.

ARTICLE Ui 5 – Caractéristiques des terrains

. Sans objet.

ARTICLE Ui 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf dispositions particulières contenues dans le document graphique, les constructions seront implantées avec **un recul de 5 mètres minimum par rapport l'alignement des voies et places publiques.**

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus **peuvent être autorisées ou imposées** dans les cas suivants :

- Constructions et ouvrages de faible importance, réalisés dans le but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris bus, etc.) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. Dans ces cas-là, la construction pourra être implantée à l'alignement ou en recul maximum de 5 mètres.

ARTICLE Ui 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions **peuvent s'implanter en limite séparative**, lorsque les mesures indispensables sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu) et lorsque la circulation est aisément assurée par ailleurs. Les murs sur limites seront obligatoirement aveugles.

A défaut, la distance (d) comptée horizontalement en tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (h) entre ces deux points sans être inférieure à 5 mètres ($d \geq 1/2h$ et $d \geq 5$).

En limite de zone, la distance d'implantation **doit être au moins égale à 5 mètres** (la limite entre les secteurs Uie et Uiev n'est pas concernée par cette disposition).

ARTICLE Ui 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

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

ARTICLE Ui 9 - Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

ARTICLE Ui 10 - Hauteur maximale des constructions

Sur l'ensemble de la zone, la hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel, à l'égout du toit, ne peut excéder 12 mètres. Pour les bureaux non intégrés à un bâtiment d'activités, la hauteur à l'égout du toit est limitée à 7 mètres.

La hauteur des clôtures est limitée à **1,60 mètre** sauf en limite ouest de la zone d'activités de la Gare où les clôtures pourront être portées à une hauteur supérieure pour protection anti-bruit des habitations voisines.

Ces limites ne s'appliquent pas pour l'aménagement et l'extension de bâtiments existants dépassant cette hauteur. Pour ceux-ci, la hauteur initiale ne doit pas être augmentée après travaux.

ARTICLE Ui 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Se reporter au Titre VII – Article 11 commun à l'ensemble des zones

ARTICLE Ui 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations à construire doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques et des parcs de stationnement publics.

Le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction de la nature et de l'importance du projet.

Les emplacements suffisants devront être prévus pour assurer le stationnement et la manœuvre des véhicules des visiteurs, du personnel et de livraison, dans les meilleures conditions de commodité et de sécurité.

ARTICLE Ui 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les secteurs faisant l'objet d'un aménagement d'ensemble devront obligatoirement intégrer des espaces communs aménagés et plantés (cheminements piétonniers, pistes cyclables, mails plantés, jardins, etc...).

Les aires de stationnement seront régulièrement fractionnées par des espaces traités en matériaux perméables permettant la gestion des eaux pluviales à partir des techniques alternatives. Elles seront agrémentées par des arbres et plantations en quantité suffisante pour assurer un traitement paysager de l'ensemble.

Le mur végétal uniforme composé de cyprès, thuyas ou de laurier-palme est interdit. La taille au cordeau est déconseillée.

Les haies implantées en limite de propriété ou en bordure de voie publique devront respecter les règles suivantes :

- La haie sera composée d'essences variées adaptées à la composition du sol et à l'exposition.
- Les lauriers-palmes ou lauriers-cerises (prunus laurocerasus) **sont interdits**. Seront utilisés des arbustes feuillus persistants et caducs à floraison ou fructification décorative.
- Les conifères et notamment les cyprès ne dépasseront pas 10 % des sujets (pollens allergènes) ;
- Elle sera composée d'environ un tiers de persistants et deux tiers de caduques.

Afin d'assurer la biodiversité de l'espace urbain, afin de conserver la qualité esthétique des quartiers dans un souci de bonne et meilleure intégration et afin d'améliorer la qualité paysagère du site, et donc le cadre de vie des usagers du quartier, les haies et plantations seront composées d'un mélange varié de végétaux courant dans la vallée du Rhône et pouvant être choisies parmi la liste suivante :

noisetier (corylus avellana)	spirée (spirea)	If (taxus baccata)
charmille (carpinus betulus)	grevillea (grevillea rosmanifolia)	Genévrier (juniperus)
fusain (euonymus alatus)	weigelia (wegelia)	Viorne obier (viburnum opulus)
cornouiller (cornus alba)	amélanchier (amélanchier canadensis)	Cornouiller sanguin (cornus sanguinea)
deutzia (deutzia x)	arbre à perruque (cotinus coggygria)	chêne vert (quercus ilex)
seringat (philadelphus)	genêt d'Espagne (spartium junsens)	Eléagnus,
rosier paysager (rosa)	érable de Montpellier (acer monspessulanum)	Amélanchier (amélanchier canadensis)
lilas (syringa)	rince-bouteilles (callistemon)	Chêne kermès (quercus coccifera)
chêne vert (quercus ilex)	Abélia	Ciste (cistus)
Sureau (sambucus)	Sorbier des oiseaux (sorbus aucuparia)	Prunelier (prunus spinosa)
Arbousier	Cotonéaster Franchetti	Photinia
Troène,	Laurier-thym,	Escallonia,
Osmanthe,	Laurier du Portugal,	

Dans le cas où une limite de parcelle correspond à une limite de zone naturelle ou agricole, une haie d'arbustes et d'arbres d'espèces indigènes sera plantée sur la dite limite de façon à assurer une transition harmonieuse avec le domaine naturel. Cette disposition ne s'applique pas à la limite ouest du secteur Uiev.

La réalisation de dépôts ou la construction d'installations techniques sera obligatoirement accompagnée de la réalisation d'un écran végétal permettant son intégration paysagère.

En outre, dans les secteurs Uie et Uiev :

- les aires de stationnement seront préférentiellement traitées en matériaux drainant non imperméables et des arbres d'ombrage devront être plantés à raison de 1 arbre pour 4 places ou 1 arbre pour 100 m².
- la haie de chênes truffiers en bordure Est du secteur Uie sera intégralement préservée.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ui 14- Coefficient d'occupation des sols

. Sans objet.

ARTICLE Ui 15 – Obligations imposées aux constructions en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

ARTICLE Ui 16 – Obligations imposées aux constructions en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les constructions nouvelles devront être conçues afin de permettre un raccordement facile aux éventuels futurs réseaux de communications électroniques. Ce raccordement sera souterrain.

ZONE AU

Règlement supprimé (modification n°2)

Une partie des eaux de ruissellement sera tamponnée dans une cuve de rétention étanche (d'un volume de 5 m³ minimum pour 200 m² de surface imperméable) avant rejet dans un dispositif d'infiltration. Le dimensionnement de ce dispositif d'infiltration pour chaque construction ou opération devra être adapté à la nature du sol de la parcelle

La cuve de rétention devra être équipée d'un trop-plein qui se déversera dans le dispositif d'infiltration installé sur la parcelle.

Afin que la cuve joue son rôle de rétention temporaire à l'occasion de chaque évènement pluvial, celle-ci sera équipée d'un système de vidange (gravitaire ou par pompage selon la cote altimétrique de la cuve). Si le constructeur souhaite récupérer l'eau de pluie pour un usage sanitaire (dans la construction), ou pour l'arrosage des espaces verts privatif sur son lot, il doit prévoir la mise en place d'une deuxième cuve de stockage.

Pour les constructions disposant d'une toiture végétalisée, l'emploi de la cuve de rétention n'est pas obligatoire.

AUTRES RESEAUX

Sauf en cas d'impossibilité technique, l'ensemble des réseaux sera réalisé en souterrain. Les logettes de desserte et de comptage doivent être intégrées aux murs et clôtures.

ARTICLE AUi 5 – Caractéristiques des terrains

Sans objet.

ARTICLE AUi 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf dispositions particulières contenues dans le document graphique, les constructions seront implantées avec **un recul de 5 mètres minimum** par rapport à l'alignement des voies et places publiques.

Des implantations différentes de celles fixées ci-dessus **peuvent être autorisées ou imposées** dans les cas suivants :

- Constructions et ouvrages de faible importance, réalisés dans le but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris bus, etc.) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. Dans ces cas-là, la construction pourra être implantée à l'alignement ou en recul maximum de 5 mètres.

ARTICLE AUi 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions **peuvent s'implanter en limite séparative**, lorsque les mesures indispensables sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu) et lorsque la circulation est aisément assurée par ailleurs. Les murs sur limites seront obligatoirement aveugles.

A défaut, la distance (d) comptée horizontalement en tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (h) entre ces deux points sans être inférieure à 5 mètres ($d \geq 1/2h$ et $d \geq 5$).

En limite de zone, la distance d'implantation **doit être au moins égale à 5 mètres**.

ARTICLE AUi 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

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

ARTICLE AUi 9 - Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

ARTICLE AUi 10 - Hauteur maximale des constructions

Sur l'ensemble de la zone, la hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel, à l'égout du toit, ne peut excéder 12 mètres. Pour les bureaux non intégrés à un bâtiment d'activités, la hauteur à l'égout du toit est limitée à 7 mètres.

La hauteur des clôtures est limitée à **1,60 m**.

Ces limites ne s'appliquent pas pour l'aménagement et l'extension de bâtiments existants dépassant cette hauteur. Pour ceux-ci, la hauteur initiale ne doit pas être augmentée après travaux.

ARTICLE AUi 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Se reporter au Titre VII – Article 11 commun à l'ensemble des zones

ARTICLE AUi 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations à construire doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques et des parcs de stationnement publics

Le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction de la nature et de l'importance du projet.

Les emplacements suffisants devront être prévus pour assurer le stationnement et la manœuvre des véhicules des visiteurs, du personnel et de livraison, dans les meilleures conditions de commodité et de sécurité.

ARTICLE AUi 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les secteurs faisant l'objet d'un aménagement d'ensemble devront obligatoirement intégrer des espaces communs aménagés et plantés (cheminements piétonniers, pistes cyclables, mails plantés, jardins, etc...).

Les aires de stationnement seront régulièrement fractionnées par des espaces traités en matériaux perméables permettant la gestion des eaux pluviales à partir des techniques alternatives. Elles seront agrémentées par des arbres et plantations en quantité suffisante pour assurer un traitement paysager de l'ensemble.

Le mur végétal uniforme composé de cyprès, thuyas ou de laurier-palme est interdit. La taille au cordeau est déconseillée.

Article 11 commun à l'ensemble des zones

Les constructions et clôtures 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.

Les caractéristiques présentées ci-après sont données en respect de l'aspect des constructions « traditionnelles » et en cohérence avec les attentes de l'habitat contemporain et ses nouveaux besoins : vue ensoleillement, notion de propriété privée, utilisation de la voiture...

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages ainsi qu'à la conservation éventuelle des perspectives monumentales.

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.

A - ASPECT GENERAL

L'aspect et l'implantation des constructions doivent s'intégrer dans le paysage naturel ou bâti en respectant la morphologie des lieux.

En particulier l'implantation des constructions devra s'intégrer dans l'ordonnancement de la structure urbaine (rues, parcellaire, bâti existant, etc. ...)

Les constructions dont l'aspect général est d'un type régional affirmé étranger à la région, sont interdites (exemple : chalet, style Louisiane, etc. ...).

Doivent être recouverts d'un enduit tous les matériaux qui par leur nature sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc....

Les imitations de matériaux, telles que les faux pans de bois, fausses briques, ..., sont interdites. Les colonnes et chapiteaux sont interdits.

L'aménagement, l'extension des constructions existantes doivent respecter une continuité de style avec l'existant et avec les constructions locales anciennes et modifier au minimum les composantes correspondantes de la construction d'origine, toiture, proportions, ouvertures, enduits, teintes, ...

Les éléments agressifs par leur couleur ou par leurs caractéristiques réfléchissantes (à l'exception du verre) sont à proscrire.

Les mouvements de sols susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti sont interdits.

La conception des constructions devra être adaptée à la configuration du terrain naturel :

- dans le cas d'un terrain en pente, l'équilibre déblais/remblais devra être recherché et les murs de soutènement devront être limités au maximum afin de réduire l'impact visuel sur le site ;
- dans le cas d'un terrain plat, les terres de terrassement devront être régaliées en pente douce ;

En cas de grandes longueurs, le bâtiment sera fractionné en plusieurs volumes. Cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments agricoles, ni aux bâtiments situés en zones Ui, Uie, Uiev ou AUi.

Les différents aménagements tels que les accès, les aires de stationnement, les espaces verts et plantations etc... devront faire l'objet d'une conception d'ensemble harmonieuse.

B - INTEGRATION DANS LE SITE ET ADAPTATION AU TERRAIN NATUREL

1) Implantation

La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage. Elle s'adaptera donc à la pente en s'étagant par niveau suivant le profil du terrain.

Les garages seront situés du côté de l'accès (en partie haute si accès amont, en partie basse si accès aval)

2) Orientation :

Le sens de faîtage des constructions doit être réalisé soit perpendiculairement à la pente soit parallèlement à celle-ci

3) Volumes :

Les constructions seront de conception et de formes simples. Elles pourront comprendre de un à trois volumes maximum. Un aspect de traitement sobre et moderne est souhaité.

C – ELEMENTS ARCHITECTURAUX

1) Toitures :

Orientation des faîtages

L'orientation principale des constructions devra, le cas échéant, respecter l'orientation générale imposée par les orientations d'aménagement.

Dans la mesure du possible les constructions seront orientées et conçues de façon à prendre en compte au maximum les éléments naturels (soleil, vent, etc..) pour se chauffer et se ventiler (constructions passives).

Composition des toitures

Les toitures sont à au moins deux pans identiques, les pentes de toit pourront varier de **30% à 45%**, excepté pour la conservation ou l'extension d'un bâtiment existant dans son volume antérieur. **Pour les bâtiments agricoles, et les bâtiments situés en zones Ui, Uie, Uiev ou AUi, la pente des toitures doit être comprise entre 20 et 35 %.**

Dans le cas où la construction est de conception contemporaine, une toiture non traditionnelle (toiture-terrasse, toiture végétalisée ou à faible pente, etc. ...) est admise à condition que l'ensemble présente un projet architectural de qualité intégré à son environnement naturel et bâti proche.

Les toitures à une pente sont autorisées pour les volumes annexes lorsque ceux-ci sont accolés à une construction de taille plus importante.

La toiture d'une construction annexe doit présenter les mêmes propriétés, la même qualité de soin et de finition que celle de la construction principale.

Cheminées

Les cheminées seront de type traditionnel : maçonnées sur un plan carré enduit identique à la façade, couvert par une dalette ou réalisée par un tube métallique rond.

Egout de toit

Les gouttières pendantes ou chenaux seront assortis à la couleur des toitures. Les descentes pourront être réalisées par des chaînes pendantes.

Matériaux de couverture

Pour les constructions à usage d'habitation : Pour les toitures qui ne sont pas traitées en toitures terrasses ou toiture végétalisée, seuls sont autorisés les matériaux suivants :

- les tuiles en terres cuites, canal ou romane, grand moule, d'aspect vieilli nuance du sud ou similaire ;
- les toitures métalliques seront autorisées, notamment pour les constructions de type contemporain : bac acier ou zinc.

Pour les constructions à usage d'activités économiques (agricole, artisanal, ...) et d'équipement d'intérêt collectif :

La couleur des toitures devra permettre une bonne intégration du bâtiment à l'environnement. Les matériaux brillants, réfléchissants ou de couleur vive sont interdits. Les toitures à un seul pan sont interdites sauf pour un bâtiment adossé à un autre bâtiment plus important.

D'autre part, **pour tous les types de constructions** :

Les toitures végétalisées sont admises, dans ce cas la pente minimale est fixée à 10%.

2) Façades :

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie entre eux. Ainsi, toutes les façades d'un même bâtiment seront traitées de façon homogène et avec le même soin, y compris les murs pignon, mitoyens ou non, les façades latérales et arrières.

Le traitement des constructions annexes doit être en harmonie avec la construction principale, tant par le choix des matériaux que la qualité de la finition.

Les murs, en pierre de taille ou en galets, s'ils sont de qualité ne doivent pas être recouverts d'un enduit. Les joints doivent être réalisés à la chaux dans la même tonalité que les pierres, les joints en saillie sont interdits.

Enduits de façade

Les enduits seront grésés, talochés lisse ou grattés fin.

L'utilisation du bois ainsi que celle de la pierre en façade doit permettre de proposer un projet architectural qualitatif conforme à l'architecture traditionnelle de la commune.

On recherchera la sobriété et la justesse de ces décors architecturaux en n'employant jamais de couleurs vives, saturées et brillantes mais de préférence toujours mates (tels que, par exemple enduits ou peintures à la chaux, peintures minérales ou équivalents).

Les peintures et/ou les enduits devront respecter par leur couleur les tons de la pierre, du pisé, des enduits et badigeons traditionnels locaux.

3) Balcons :

Les balcons devront reprendre les éléments de composition de l'architecture vernaculaire.

Le garde-corps est en bois ou en ferronnerie, à barreaudage vertical, sans découpes ou festons, avec lisse haute et basse. Les balcons peuvent être soutenus (corbeaux) ou supportés (poteaux).

D – Bâtiments existants :

Pour les travaux sur les bâtiments anciens réalisés à partir des matériaux locaux naturels (pierre, chaux, terre, sable, bois), l'emploi du ciment est proscrit car incompatibles avec les matériaux naturels. Il empêche les échanges et la régulation entre l'air et l'eau et crée ainsi des désordres (remontées capillaires, fissures, ...). On pourra employer des chaux hydrauliques naturelles mais une meilleure qualité générale pourra être obtenue à l'aide d'un mortier à base de chaux aérienne CL90.

E - Clôture (autres que les clôtures à usage agricole ou forestier) :

Les clôtures devront avoir une cohérence de conception et de traitement sur toute leur longueur, en harmonie avec le secteur et avec la construction principale.

Les murs et murets traditionnels existants seront, dans toute la mesure du possible, conservés et doivent être restaurés dans le respect de l'aspect d'origine.

Tout élément de clôture d'un style étranger à la région est interdit.

Dans le centre bourg, les clôtures à l'alignement des voies publiques devront être obligatoirement constituées d'un mur plein en pierre ou en maçonnerie enduit afin de sauvegarder la spécificité du centre ancien.

Deux modèles possibles de clôture :

1- Les clôtures constituées de grillage : elles seront doublées d'une haie végétale. Ce type de clôture est interdit le long des voies et espaces publics, il est autorisé seulement en limite séparative.

2- Les clôtures bâties : construction d'un mur bahut de 1 mètre de haut maximum surmonté d'une barrière au moins égale à 0,60 m de hauteur. La hauteur totale de l'ensemble ne doit pas excéder un mètre soixante en limite du domaine public.

Le mur pourra être au choix de pierres sèches ou enduit comme la construction principale.

Les murs de plus de 1 mètre sont autorisés en continuité d'un mur existant dans les ensembles bâtis anciens : centre-village, centre-hameaux, corps de ferme. Ils reprendront les hauteurs et couleurs des murs anciens existants.

Dans les secteurs Uie et Uiev : la clôture sera constituée d'un grillage de couleur vert sombre sans soubassement maçonné et sera conçue de manière à permettre le passage de la petite faune.

La hauteur totale des clôtures en limites séparatives ne doit pas dépasser 1,60 m.

La hauteur totale des clôtures sur les voies et emprises publiques ne doit pas dépasser 1,60 m. Cependant, en limite Ouest de la zone d'activités de la Gare, les clôtures pourront être portées à une hauteur supérieure pour protection anti-bruit des habitations voisines.

Sont interdits :

- les clôtures en éléments de béton moulé,
- les palissades en planche ou en tôle,
- les palissades plastifiées de couleur vive ou blanche.

Les enrochements cyclopéens sont interdits, ainsi que tout mode de réalisation introduisant des éléments hors d'échelle avec la construction.

F – ELEMENTS TECHNIQUES

1) Antennes et paraboles

Les antennes de télévision et paraboles seront positionnées de façon à être invisibles depuis les principales voies de circulation.

2) Boîtes aux lettres et coffrets électriques

Ces éléments seront obligatoirement intégrés aux façades de la construction lorsque celle-ci est en bordure de voie ou accessible depuis la voie.

Ils devront être intégrés dans un petit muret technique n'excédant pas 1,30 mètre de haut (*intégration à prendre en compte avec d'éventuels portails*)

3) Equipements liés aux énergies renouvelables

L'utilisation de capteurs solaires en mur trombe ou en toiture est acceptée.

Leur utilisation est bienvenue à la seule condition qu'ils soient parfaitement intégrés soit à la façade comme élément de composition, soit à la couverture de la toiture. L'intégration pouvant être réalisée, soit par incorporation au toit, soit par surimposition sur le toit.

4) Mouvements de terrain

Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation du bâtiment doivent être limités aux stricts besoins techniques de la construction et ne doivent pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.

Département de la Drôme

Commune de
MARCHES
(26300)

MODIFICATION N°2 DU PLU

**OUVERTURE À L'URBANISATION ZONE AUE
ET TOILETTAGE RÈGLEMENT ZONES Ui ET AUi**

A p p r o u v é e l e 1 8 j u i n 2 0 2 0

4 – Pièce graphique modifiée
Plan de zonage modifié



Claude BARNERON Urbaniste O.P.Q.U.
10 rue Condorcet – 26100 ROMANS-SUR-ISERE
Tel : 04.75.72.42.

juin-20
5.19.121

PLAN LOCAL D'URBANISME

Plan de zonage

3b

ECHELLE	Prescription du PLU	Arrêt du projet du PLU	Approbation du PLU	Modification 1
1/5000	05/07/2010 22/02/2011	16/04/2012	28/01/2013	28/10/2019 Modification 2: 19/06/2020



ZONAGE

LES ZONES URBAINES

- Zone correspondant au centre ancien du village avec une mixité des fonctions (services, commerces, équipements)
- Zone d'extension du centre-village avec une mixité des fonctions (services, commerces, équipements)
- Zone d'extension urbaine avec une vocation principale d'habitat
- Secteur à vocation d'équipements collectifs
- Zone à vocation d'activités économiques

Secteurs correspondant à l'extension ouest de la ZA de la Gare de Marches

Zone naturelle à vocation de loisirs et de sport, rattachée au réseau d'assainissement

LES ZONES A URBAINISER

- Zone à urbaniser constructible à vocation d'habitat
- Zone à urbaniser constructible à vocation d'activités

LES ZONES AGRICOLES

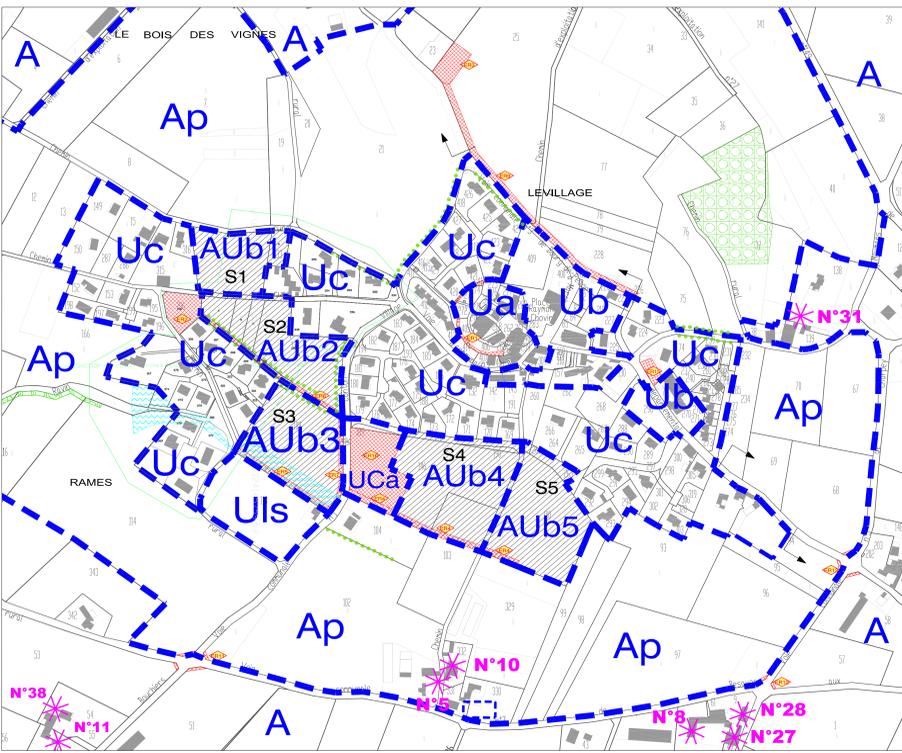
- Zone agricole
- Zone agricole non constructible
- Recensement des bâtiments en zone agricoles autorisés à changer de destination en vertu de l'article L.151-11 du C.U.

LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

- Zone naturelle et forestière protégée non constructible

EMPLACEMENTS RESERVES

N°	OBJET	BENEFICIAIRE
ER1	Aménagement du chemin de ronde	Commune
ER2	Aménagement d'un espace public sur le site dit de la marne	Commune
ER3	Extension du cimetière et aménagement de stationnements	Commune
ER4	Aménagement d'un chemin piéton et gestion des eaux pluviales en limite sud du village	Commune
ER5	Aménagement d'un chemin piéton et gestion des eaux pluviales en limite du stade de foot	Commune
ER6	Aménagement d'un chemin piéton entre talées de chênes	Commune
ER7	Aménagement d'un chemin piéton le long de la voie communale n°1	Commune
ER8	Elargissement de la voie d'accès au village, aménagement de stationnement et d'un chemin piéton	Commune
ER9	Aménagement d'un accès sur la ZA de la Gare	Commune
ER10	Aménagement du carrefour entre la VC n°7 et la VC n°1	Commune
ER11	Aménagement du carrefour entre la VC n°5 et la VC n°7	Commune
ER12	Aménagement du carrefour entre la VC n°5 et la RD 149e	Commune
ER13	Aménagement pour la gestion des eaux pluviales	Commune
ER14	Extension de la cour de l'école	Commune
ER15	Equipements collectifs : - aire de jeux et de sport - parcs et jardins - aire de stationnement - jardins familiaux	Commune



ZOOM DU VILLAGE AU 1/2500

VOIRIE



CONTRAINTES ENVIRONNEMENTALES

- Espaces boisés classés
- Zone humide à protéger et à mettre en valeur au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme
- Éléments à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme
- Zone sensible au ruissellement pluvial (risques d'inondations)
- Servitude pour programme de logements au titre du b) de l'article L. 151-14 du Code de l'Urbanisme

S1 : zone AUb1 : au moins 15 logements à l'hectare avec 20% de logements aidés
 S2 : zone AUb2 : au moins 15 logements à l'hectare avec 20% de logements aidés
 S3 : zone AUb3 : au moins 15 logements à l'hectare avec 20% de logements aidés
 S4 : zone AUb4 : au moins 20 logements à l'hectare avec 25% de logements aidés
 S5 : zone AUb5 : au moins 20 logements à l'hectare avec 25% de logements aidés

