



Dossier Provisoire

Mars 2019

Commune de  
**Marches**  
(26300)

➤ Modification N°1  
du Plan Local d'Urbanisme

**11 mars 2019**



10 rue Condorcet - 26100 Romans-sur Isère  
Tél : 04 75 72 42 00 - Fax : 04 75 72 48 61  
Courriel : [contact@beaur.fr](mailto:contact@beaur.fr) - Site : [www.beaur.fr](http://www.beaur.fr)

519.106  
Mars  
2019

# **Commune de MARCHES**

## **Modification N°1 du PLU**

### **BORDEREAU des PIÈCES**

- 1 - Notice explicative
- 2 - Pièces écrites modifiées (OAP)
- 3 - Pièces écrites modifiées (Règlement écrit)
- 4 - Pièces graphiques modifiées (Règlement graphique)

*Département de la Drôme*

**Commune de MARCHES**  
(26300)

**MODIFICATION N°1 DU PLU**

**ADAPTATION DU REGLEMENT ET DES OAP ZONE AUB3  
SUPPRESSION DES SECTEURS AH ET NH  
REPERAGES DE BATIMENTS AGRICOLES POUVANT CHANGER DE  
DESTINATIONS**

**1 – Notice explicative**



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

mai-19  
5.19.106

# SOMMAIRE

<b>1</b>	<b>LE DOCUMENT D'URBANISME DE LA COMMUNE</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>MODIFIER LES CONDITIONS D'URBANISATION DE LA ZONE AUB3</b>	<b>4</b>
2.1	Contexte .....	4
2.2	Le Projet de modification .....	4
2.3	Présentation de la modification .....	5
2.4	Impacts de la modification .....	7
<b>3</b>	<b>COMPLÉTER LE RÈGLEMENT DE LA ZONE A</b>	<b>8</b>
3.1	Contexte .....	8
3.2	Présentation de la modification .....	8
3.3	Impacts de la modification .....	9
<b>4</b>	<b>COMPLÉTER LE REPÉRAGE DES BÂTIMENTS POUVANT CHANGER DE DESTINATION AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-11</b>	<b>10</b>
4.1	Contexte et projet .....	10
4.2	Le projet de modification .....	10
4.3	Contenu de la modification .....	15
<b>5</b>	<b>SUPPRIMER LES STECAL ET AUTORISER L'EXTENSION DES HABITATIONS ET LES ANNEXES AUX HABITATIONS EN ZONES AGRICOLE ET NATURELLE</b>	<b>16</b>
5.1	Contexte et projet .....	16
5.2	Le projet de modification .....	17
5.3	Contenu de la modification .....	17
5.4	Impacts de la modification .....	18
<b>6</b>	<b>REPRENDRE LA RÉDACTION DE L'ARTICLE 2 DES ZONES A ET N POUR L'ADAPTER AUX NOUVELLES DISPOSITIONS DU CODE DE L'URBANISME</b>	<b>19</b>
6.1	Contexte et projet .....	19
6.2	La modification du PLU .....	19
6.3	Contenu de la modification .....	20

<b>7</b>	<b>LES PIECES MODIFIEES</b>	<b>21</b>
7.1	Pièce écrite modifiée .....	21
7.2	Pièce graphique modifiée .....	21

# 1

## LE DOCUMENT D'URBANISME DE LA COMMUNE

MARCHES dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.), approuvé par délibération du 28 janvier 2013.

**A l'initiative de Monsieur le Maire est engagée une première procédure de modification de ce PLU, afin de l'ajuster sur les points suivants :**

- Modifier les conditions d'urbanisation (OAP, règlement et zonage) de la zone AUb3 au sud-ouest du village ;
- Compléter le repérage des bâtiments pouvant changer de destination en zones A et N ;
- Supprimer les secteurs Ah et Nh et les remplacer par les dispositions de la Loi Macron ;
- Apporter quelques modifications de détails au règlement ;

### CONSIDERANT

- Que le projet n'est pas concerné par les champs d'application prévus à l'article L.153-31 du code de l'urbanisme (changement des orientations définies par le PADD ; 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 ; Ouverture à l'urbanisation d'une zone AU de plus de 9 ans) ;
- Que le projet n'est pas concerné par l'un des champs d'application prévus à l'article L.153-41 du code de l'urbanisme (les modifications envisagées auront pour conséquences de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan, de diminuer ces possibilités de construire, ou de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser),
- ***Que, par conséquent, le projet d'ajustement du PLU peut suivre la procédure simplifiée de modification ;***

La présente procédure de modification ne nécessite pas d'évaluation environnementale systématique mais a fait l'objet d'une demande au cas par cas auprès de l'autorité environnementale qui a répondu que le projet de modification xxxxxxxxxxxxxx

# 2

## MODIFIER LES CONDITIONS D'URBANISATION DE LA ZONE AUb3

### 2.1 Contexte

La zone AUb3 est située en continuité du village de Marches sur son flanc sud-ouest, au-dessus des terrains de sports. Le site, d'environ 1,16 ha, est destiné à accueillir un programme de logement présentant une mixité typologique.

La zone fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation relativement souple mais dont certains points sont difficiles à prendre en compte du fait de la topographie assez marquée du site et de la configuration de la parcelle.

Notamment la voie de liaison interne imposée par les OAP part de l'angle nord-est et rejoint la façade ouest du terrain, ce qui contraint à dessiner des parcelles constructibles anguleuses alors que le terrain présente une pente assez importante de 16%. Cette contrainte topographique impose que la voirie puisse être installée de façon adaptée au site afin de permettre un découpage parcellaire rationnel.

D'autres points de détails des OAP devront également être revus et allégés : conditions de dessertes des terrains, modalités de répartitions des typologies de logements. Ils sont développés dans les paragraphes suivants.

Le règlement de la zone AUb3 devra également faire l'objet d'ajustement de détail pour faciliter la mise en œuvre d'une opération d'aménagement.

La proposition d'ajustement du PLU ne modifie en rien la superficie des zone ouverte à l'urbanisation.

### 2.2 Le Projet de modification

Globalement, il n'y a pas de forte remise en cause des dispositions du PLU actuel, mais simplement un ajustement qui permet de prendre en compte les études réalisées par les aménageurs sur la base de relevés topographiques précis.

Compte tenu de sa position en continuité directe de l'urbanisation existante et compte tenu de la présence des réseaux publics suffisants en périphérie, la zone AUb3 peut être maintenue en zone urbanisable à court terme (comme c'est déjà le cas dans le PLU actuel).

## 2.3 Présentation de la modification

Elle consiste en une modification du règlement écrit du PLU :

- L'article AUb 3 est modifié sur un point de détail afin d'exonérer la zone AUb3 de l'obligation de limiter les circulations automobiles en cœur d'îlot. Cette disposition étant incompatible avec les OAP qui demandent la création d'une voie de liaison centrale reliant les rues existantes à l'est et à l'ouest de la zone.
- L'article AUb3 est également corrigé pour supprimer la référence à l'article L.332-8 du code de l'urbanisme pour le financement des accès aux secteurs AUb par les aménageurs. Cette référence est une erreur car cet article concerne la participation pour équipement public exceptionnel qui ne s'applique pas aux opérations de logements.
- L'article AUb3 est également complété pour assouplir les contraintes en matière de dimension des aires de stationnement non clauses.
- L'article AUb4 est complété pour préciser les conditions de mise en œuvre des dispositifs de gestions des eaux pluviales ;

> **Modification du règlement écrit :**

Le règlement de la **zone AUa** sera corrigé de la façon suivante :

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

Dans les secteurs ~~AUb3~~, AUb4 et AUb5, chaque opération d'aménagement sera conçue de façon à limiter au mieux les circulations automobiles en cœur d'îlot afin de préserver la tranquillité des espaces communs et des logements.

Dans ces deux secteurs, les accès aux bâtiments se feront depuis un espace central piéton (espace commun privatif) qui fera l'objet d'un traitement qualitatif de type cours urbaine en matériaux perméable de préférence. L'accès des véhicules à cette cours urbaine sera toléré pour les chargement et déchargements.

Pour les secteurs AUb4 et AUb5 ~~notamment~~, les accès aux parcelles se feront donc depuis la voie communale située au nord, à partir d'un seuil qui ouvre sur une zone de stationnement. Ce seuil pourra être marqué par un ou plusieurs volumes bâtis de structure légère, qui abriteront, côté rue, les boîtes aux lettres et coffrets techniques (EDF, FT, etc. ...), et côté lot privé, le local poubelles, l'éventuel poste de transformation EDF et tout autre élément technique nécessaire au fonctionnement de l'îlot.

La zone de stationnement sera aménagée et paysagée de façon qualitative.

#### **ACCES**

- Tout terrain enclavé est inconstructible.
- [...]
- Tout accès nouveau sur une route départementale nécessite une permission de voirie. Sur une route départementale, un seul accès est autorisé par tènement ou par zone d'aménagement d'ensemble. L'aménagement des carrefours d'accès à ~~de~~ ces zones sera à la charge de l'aménageur ~~en application de l'article L332-8 du CU~~.

Dans les secteurs AUb1, AUb2 et AUb3 ~~AUb1 et AUb2~~, pour chaque construction, l'accès doit être réalisé de manière à permettre le stationnement de 2 véhicules sur un espace privé non clos directement accessible depuis la voie publique ou depuis la desserte. Cet espace de stationnement



présentera les dimensions minimum suivantes : 5,5 m de profondeur par 6,0 m de largeur. En cas d'impossibilité technique, un espace de stationnement de dimension inférieure sera possible à condition qu'il permette le stationnement de 2 véhicules.

[...]

#### **ARTICLE AUb 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics**

[...]

##### **Eaux pluviales**

Pour chaque opération d'aménagement, les eaux pluviales de la voirie et des espaces communs sont gérées et traitées par le réseau d'eau pluviale de l'opération.

Si les eaux pluviales de toiture peuvent être infiltrées directement dans le sous-sol, les eaux pluviales des aires de stationnement et des voiries devront être traitées avant leur rejet au milieu naturel. Ce traitement pouvant être assuré par des dispositifs alternatifs de type noues enherbées.

Dans l'objectif de réduction des dimensions et emprises des équipements communs de gestion des eaux pluviales, les lots privatifs devront gérer sur leur terrain la totalité de leurs eaux pluviales, y compris les eaux de toitures. Sauf si le résultat des études hydrogéologiques réalisées sur le terrain révèle une incapacité des sols à infiltrer les eaux de pluies. Dans ce cas, un raccordement du réseau d'eaux pluviales de chaque lot au réseau d'eaux pluviales de l'opération sera autorisé.

Une partie des eaux de ruissellement pourra être ~~sera~~ tamponnée dans une cuve de rétention étanche (d'un volume de 5 m<sup>3</sup> minimum pour 200 m<sup>2</sup> 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, sur la base des études hydrogéologiques réalisées sur le terrain. La cuve de rétention devra être équipée d'un trop-plein qui se déversera dans le dispositif d'infiltration installé sur la parcelle.

[...]

#### **Elle consiste également en une adaptation des Orientations d'Aménagement et de Programmation ;**

Les OAP imposent notamment la réalisation d'un programme de logement d'une densité moyenne de 15 logements à l'hectare. Soit environ 17 logements sur les 11.650 m<sup>2</sup> de la zone AUb3 ; Ces principales dispositions sont maintenues.

La modification consiste en des ajustements apportés aux Orientations d'Aménagement et de Programmation afin que celles-ci soient adaptées à la topographie du terrain.

Les OAP sont modifiées pour adapter le tracé de la voie de liaison interne qui est imposée entre l'est et l'ouest afin que ce tracé soit plus cohérent avec la topographie du site ;

Les OAP sont modifiées pour assouplir la configuration très stricte imposée pour le profil en travers type des voies qui ne laisse aucune possibilité d'adaptation ;

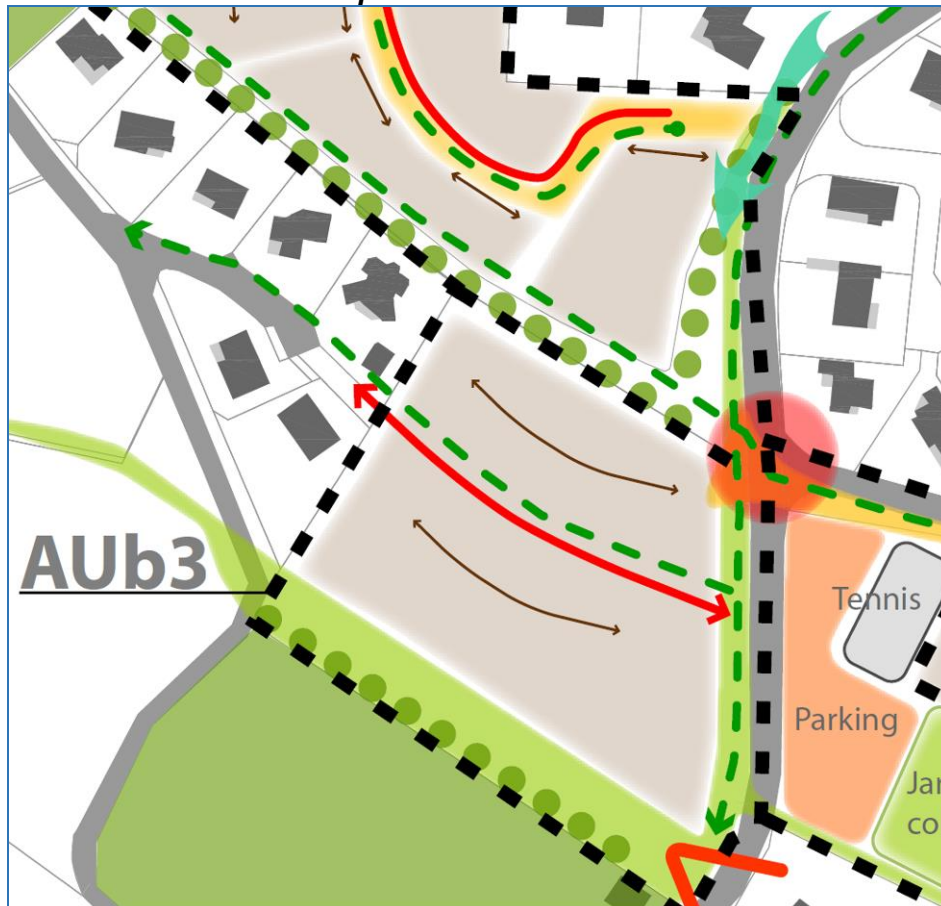
Elles sont également modifiées afin d'exonérer la zone AUb3 de l'obligation de limiter les circulations automobiles en cœur d'îlot. Cette disposition étant incompatible avec l'obligation faite par ailleurs de créer une voie de liaison centrale reliant les rues existantes à l'est et à l'ouest.

Les OAP sont modifiées pour assouplir les modalités de répartitions des typologies de logements qui, à l'heure actuelle, ne sont pas adaptées à la topographie du terrain, ni à la morphologie du tissu urbain existant ;

La nouvelle rédaction des Orientations d'Aménagement et de Programmation est présentée en pièce 3 du présent dossier de modification du PLU.

Le nouveau schéma récapitulatif pour la zone AUb3 est présenté ci-dessous.

**Nouveau Schéma d'OAP pour le secteur AUb3**



## 2.4 Impacts de la modification

La modification ne modifie en rien l'emprise des zones urbanisable du quartier. Elle ne fait que déplacer certains éléments (voirie, coulée verte, etc..) du schéma de l'orientation d'aménagement de la zone AUb3, sans modifier les capacités d'accueil de la zone ni les typologies de logements possibles.

Les dispositions réglementaires sont ajustées pour être assouplies mais sans remises en cause de règles importantes.

Ce point de la modification du PLU qui concerne la zone AUb3 n'aura donc pas d'impact sur le PLU actuel, ni sur le développement de l'urbanisation tel que prévu par ce PLU.

# 3

## COMPLÉTER LE RÈGLEMENT DE LA ZONE A

### 3.1 Contexte

La loi ELAN adoptée le 23 novembre 2018 a complété l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme qui stipule désormais que « *le règlement du PLU peut autoriser les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages* »

La commune souhaite apporter cette nouvelle disposition au règlement de la zone A de son PLU.

En outre, la commune souhaite également apporter une précision sur les possibilités de rénovation des bâtiments agricole existants en indiquant que cette rénovation ne peut être l'occasion d'un changement de destination.

### 3.2 Présentation de la modification

**Elle consiste en une modification du règlement écrit du PLU :**

L'article A 2 est complété pour :

- autoriser « *les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production* » et pour indiquer dans quelles conditions ces constructions peuvent être autorisées.
- Indiquer que « *la rénovation des bâtiments agricole existants est autorisée sous réserve qu'elle ne soit pas accompagnée d'un changement de destination* » ;

**> Modification du règlement écrit :**

**Le règlement de la zone A sera complété de la façon suivante :**

#### **ARTICLE A 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Dans la zone A, à l'exception du secteur Ap, sont autorisées les occupations du sol suivantes sous condition :

[...]

- Les constructions et installations y compris classées, nécessaires à l'exploitation agricole.  
L'exploitation agricole est définie comme une unité économique d'une superficie pondérée au moins égale à la moitié de la Surface Minimum d'Installation sur laquelle est exercée une activité agricole telle que définie à l'article L 311-1 du code rural.  
Les constructions doivent s'implanter à proximité immédiate du siège d'exploitation de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation, et ce sauf contrainte technique ou réglementaire ou cas exceptionnel dûment justifiés.
- les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;  
Les constructions doivent s'implanter à proximité immédiate du siège d'exploitation de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation, et ce sauf contrainte technique ou réglementaire ou cas exceptionnel dûment justifiés

[...]

Sont également autorisées dans l'ensemble de la zone A :

- Sous réserve de ne pas être accompagnée d'un changement de destination, la rénovation des bâtiments agricole existants ;

[...]

### 3.3 Impacts de la modification

La modification permet de pérenniser et de renforcer les activités agricoles présentes sur le territoire de la commune en leur permettant de développer dans des conditions favorables des activités dans le prolongement de leurs activités de production.

Les dispositions réglementaires proposées permettent de préserver l'exercice d'une activité agricole sur le terrain sur lequel elles sont implantées et permette de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Ce point de la modification du PLU qui concerne la zone A n'aura donc que très peu d'impact sur la zone agricole et sur la préservation des paysages.

# 4

## COMPLÉTER LE REPÉRAGE DES BÂTIMENTS POUVANT CHANGER DE DESTINATION AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-11

### 4.1 Contexte et projet

Actuellement, le règlement graphique du PLU de Marches repère 25 bâtiments en zone agricole pour leur permettre le changement de destination sans extension.

Il s'avère qu'une quinzaine d'autres constructions de la zone agricole, qui ne sont pas des habitations, répondent aux critères posés par le rapport de présentation du PLU et seraient également susceptibles de faire l'objet d'une transformation en logement.

En outre, trois bâtiments repérés par le PLU opposable ont été transformés en habitation. Ils peuvent donc être retirés de la liste des bâtiments repérés. Il s'agit des bâtiments repérés n°2, 12 et 26.

La commune souhaite donc effectuer la mise à jour du repérage des bâtiments pouvant changer de destination, afin de rajouter ces quelques bâtiments situés en zone agricole et pour supprimer ceux ayant fait l'objet d'un changement de destination.

### 4.2 Le projet de modification








Sur ce point, la modification du PLU consiste à repérer quatorze autres constructions existantes afin d'autoriser leur changement de destination vers l'habitation. Ces quatorze constructions se trouvent en zone A.

Toutes les constructions nouvellement repérées sont situées à proximité d'une voie publique et des réseaux permettant leur utilisation comme habitation. Dans tous les cas, les constructions se trouvent suffisamment éloignées d'un siège d'exploitation agricole en activité pour ne pas gêner ou compromettre l'activité agricole. Dans la plupart des cas, elles sont attenantes ou proches d'une habitation déjà existante.








Dans tous les cas il s'agit d'une construction comportant au minimum les quatre murs et la toiture et présentant une valeur patrimoniale justifiant sa reconversion éventuelle en habitation.









Dans tous les cas, le changement de destinations de la construction ne remettra pas en cause l'activité agricole, compte tenu de la localisation de chacune de ces constructions.

Les constructions nouvellement repérées sont les suivantes :

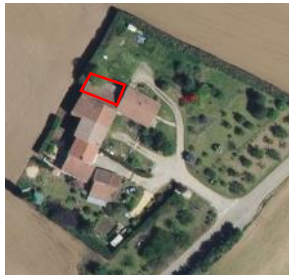




N°	Quartier	Description	Photos	Bâtiment repéré au titre de l'article L.151-11
8	La Monnaie, 355 route de Fiancey  ZK 72	Ancienne ferme composée d'une habitation, d'une magnanerie et de remises attenantes. Située en bordure de voie communale. Accès par la route de Fiancey.	  	Remise (entouré en rouge) accolée à la magnanerie, elle-même repérée sous le n° 26.
16	62, chemin des Hérons  ZH 92	Groupe de constructions au sein d'un hameau composé de plusieurs habitations, de hangars et de remises en pierres et de plusieurs annexes attenantes. Accès par la route du Moulin au sud	 	Ancienne remise en pierres attenante à une habitation (entouré en rouge).
29	623 rte de la Montagne Bleue  ZE 66	Groupe de constructions situé en bordure de route, au sud d'une parcelle agricole. Il est composé d'une habitation et d'un ensemble d'anciens bâtis agricoles.	 	Bâtiments faisant face à la maison d'habitation, à l'est. (entouré en rouge).



N°	Quartier	Description	Photos	Bâtiment repéré au titre de l'article L.151-11
30	234, route du Fer à Cheval  ZI 467	Groupe de constructions non-agricoles sur un tènement non agricole. Desservi par une voie communale. Accolées les unes aux autres, sauf un atelier à l'écart d'une quinzaine de mètres.	 	L'ancien atelier bâti en parpaings et situé à 15 mètres de l'habitation. (entouré en rouge)
31	100, route du Fer à Cheval  ZI 138	Groupe de constructions non-agricoles sur un tènement non agricole. Desservi par une voie communale. Accolées les unes aux autres, y compris une remise.	 	Uniquement la remise en maçonnerie accolé au nord de la maison d'habitation. (entouré en rouge)
33	641, route de Fiancey  ZK 4	Ancienne ferme composée d'une habitation, d'un hangar attenant et d'étables et remises détachées. L'habitation existante est occupée. Située dans un ilot agricole, à proximité du village, au sud de celui-ci. Accès par le chemin de la Monnaie à l'Est.	  	Hangar en prolongement de l'habitation et remise séparée au sud. (entouré en rouge)

N°	Quartier	Description	Photos	Bâtiment repéré au titre de l'article L.151-11
34	Conton sud Route de Fiancey  ZL 36	Groupe de constructions formant cour intérieure.  Plusieurs habitations et annexes ainsi que hangars, granges et remises.  Accès par la route de Fiancey	 	Deux bâtiments, une grange et un hangar fermé sur trois côtés, sont repérés comme pouvant changer de destination. (entourés en rouge)
35	1745, Route de Fiancey  ZM 129	Ensemble bâti composé d'une habitation et dépendances attenantes à proximité de la voie communale (route de Fiancey).	 	L'ancien hangar et la remise attenants à l'habitation. (entourée en rouge)
36	296, route des Sétéreées  ZC 83	Ancienne corps de ferme composée d'une habitation, d'une magnanerie et de remises attenantes.  Située au nord de la Gard de Marches en bordure de voie communale.	 	L'ancienne magnanerie et hangar attenant. (entouré en rouge)
37	191, chemin de la transhumance  ZD 61	Ancienne ferme composée d'une habitation, de granges et hangars attenants, alignés le long de la voie communale.  Accès par la route de la Transhumance.	 	Grange au sud-est de la cour



N°	Quartier	Description	Photos	Bâtiment repéré au titre de l'article L.151-11
38	150, route Méridionale ZL 87	Groupe de bâtiments composé de plusieurs habitations, de granges et hangars attenants, à proximité de la voie communale.  Accès par la route Méridionale.	 	Hangar attenant à une habitation au nord.
39	390, route Méridionale ZL 73	Ancienne ferme composée d'une habitation, de granges et hangars attenants, à proximité de la voie communale.  Accès par le chemin d'exploitation.	  	Grange à l'Est de l'habitation, attenante à celle-ci.

## 4.3 Contenu de la modification

### > **Modification du règlement graphique :**

La modification du PLU consiste à rajouter sur le document graphique du règlement un symbole sur chacune des nouvelles constructions listées ci-dessus afin de les repérer comme pouvant changer de destination.

Il s'agira également de supprimer le symbole sur les bâtiments numérotés 2, 12 et 26 qui ont déjà fait l'objet d'un changement de destination.

### > **Modification du règlement écrit :**

Le règlement de la **zone agricole** sera modifié de la façon suivante :

#### **ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

[...]

- Le changement de destination à des fins d'habitation des bâtiments agricoles repérés sur le document graphique au titre de l'article **L.151-11** ~~L.123-3-4~~ du **code de l'urbanisme**.

[...]

# 5

## SUPPRIMER LES STECAL ET AUTORISER L'EXTENSION DES HABITATIONS ET LES ANNEXES AUX HABITATIONS EN ZONES AGRICOLE ET NATURELLE

### 5.1 Contexte et projet

Actuellement, le règlement du PLU de Marches permet l'extension (limitée) des habitations existantes et la réalisation d'annexes aux habitations existantes dans les secteurs Ah de la zone Agricole et dans les secteurs Nh de la zone naturelle.

D'autre part, dans les secteurs Ah sont également autorisées les extensions limitées des bâtiments existants à usage d'activités. En outre, dans les secteurs Nh sont autorisées les extensions de toutes les constructions existantes.

La présence de nombreux secteurs Ah et Nh n'étant pas compatibles avec les évolutions législatives opérées par la loi ALUR du 27 mars 2014, il y a lieu de supprimer ces secteurs qui ont pour seule vocation de permettre l'extension des habitations existantes et la réalisation d'annexes aux habitations existantes en zone A et N.

Les dispositions des lois Macron et LAAAF permettant d'offrir ces possibilités à l'ensemble de la zone agricole et de la zone naturelle.

Pour rappel, la loi du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt (LAAAF) a fait évoluer les dispositions du code de l'urbanisme concernant les habitations existantes en zone rurale (zones agricole et naturelle).

L'article L.151-12 dispose désormais que :

*« Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, **les bâtiments d'habitation existants** peuvent faire l'objet **d'extensions ou d'annexes**, dès lors que ces extensions ou annexes **ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site**. Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. **Les dispositions du règlement prévues au présent article sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers** prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime. »*

Comme le prévoit l'article précité, les dispositions du règlement qui encadrent l'extension et les annexes aux habitations existantes seront soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).

## 5.2 Le projet de modification

Sur ce point, la modification du PLU consiste à supprimer les secteurs Ah et Nh du règlement et à réécrire les dispositions réglementaires déjà présents mais non conformes des zones A et N qui concernent l'extension des habitations existantes et la réalisation d'annexes aux habitations existantes.

En outre les références aux secteurs Ah et Nh apparaissant dans le règlement des zones A et N seront supprimées.

L'article 10 sur les hauteurs ne sera pas modifié car le règlement actuel des zones A et N encadre déjà suffisamment la hauteur des constructions à usage d'habitation, permettant ainsi de ne pas compromettre la qualité paysagère du site.

## 5.3 Contenu de la modification

> **Modification du règlement graphique** : suppression des secteurs Nh et des secteurs Ah ;

> **Modification du règlement écrit** :

Le règlement de la **zone agricole** est modifié de la façon suivante :

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

*La référence au secteur Ah est supprimée ;*

**ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

[...]

*La référence au **secteur Ah** est supprimée et les **sept** alinéas concernant l'extension des habitations et constructions existantes et les annexes aux habitations existantes sont remplacés par les trois alinéas suivants :*

Sont également autorisées dans l'ensemble de la zone A :

- Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, l'extension limitée à 33% de la surface de plancher des habitations existantes de plus de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher à la date d'approbation du PLU et dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface totale, existant plus extension, y compris les surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules.
- Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition d'une implantation aux abords immédiats de l'habitation (distance maximum de 30 mètres) et en dehors de tout terrain agricole, sont autorisés la construction d'annexes détachées des habitations existantes dans la limite de 35 m<sup>2</sup> d'emprise au sol totale de l'ensemble des annexes et de 3,5 m de hauteur et les piscines dans la limite de 50 m<sup>2</sup>.

Le règlement de la **zone naturelle** est modifié de la façon suivante :

#### CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

*La référence au secteur Nh est supprimée ;*

#### ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

[...]

*La référence au secteur Nh est supprimée et les cinq alinéas concernant l'extension des habitations existantes et les annexes aux habitations existantes sont remplacés par les deux alinéas suivants :*

- Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, l'extension limitée à 33% de la surface de plancher des habitations existantes de plus de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher à la date d'approbation du PLU et dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale, existant plus extension, y compris les surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules.
- Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition d'une implantation aux abords immédiats de l'habitation (distance maximum de 30 mètres) et en dehors de tout terrain agricole, sont autorisés la construction d'annexes détachées des habitations existantes dans la limite de 35 m<sup>2</sup> d'emprise au sol totale de l'ensemble des annexes et de 3,5 m de hauteur et les piscines dans la limite de 50 m<sup>2</sup>.

## 5.4 Impacts de la modification

L'impact de cette modification sera assez limité car les dispositions intégrées au règlement des zones A et N sont déjà présentes dans le règlement des secteurs Ah et Nh. Ces dispositions sont seulement « toilettées » afin d'être rendues conformes aux nouvelles dispositions du code de l'urbanisme.

En outre, dans la mesure où l'ensemble des habitations existantes dans le secteur rural de la commune étaient classées en Nh ou en Ah, ce toilettage réglementaire n'aura pas d'impact significatif.

L'impact sur la qualité des paysages sera positif du fait que :

- l'extension limitée des habitations ne pourra concerner que les habitations existantes de plus de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- la hauteur des annexes est limitée à 3,5 mètres ;
- les annexes doivent être implantées en dehors de tout terrain agricole.

L'impact sur les espaces (naturels ou agricoles) et l'impact sur les paysages et sur l'environnement en général sera donc réduit par rapport au PLU actuel.

Compte tenu de la circonscription rigoureuse des possibilités d'extension d'habitation et de construction d'annexes aux habitations, ces nouvelles dispositions ne compromettent en aucun cas l'activité agricoles.

# 6

## REPRENDRE LA RÉDACTION DE L'ARTICLE 2 DES ZONES A ET N POUR L'ADAPTER AUX NOUVELLES DISPOSITIONS DU CODE DE L'URBANISME

### 6.1 Contexte et projet

L'article 2 des zones A et N, contient un alinéa sur les Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectifs (CINASPIC). Cet alinéa sera adapté à la nouvelle rédaction de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme qui parle maintenant d'équipements collectifs plutôt que de services publics ou d'Intérêt collectifs et qui autorise ces équipements à condition que ceux-ci ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Ces conditions doivent être rajoutées au règlement des zones A et N.

### 6.2 La modification du PLU

Elle consiste à :

- **Pour les zones A et N** : Revoir la rédaction de l'alinéa sur les CINASPIC ;

## 6.3 Contenu de la modification

### > **Modification du règlement écrit :**

Le règlement de la **zone agricole** sera modifié de la façon suivante :

#### **ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

Dans la zone A, à l'exception du secteur Ap, sont autorisées les occupations du sol suivantes sous condition :

- ~~— Les constructions ou installations à caractère technique nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif non destinées à l'accueil de personnes, à condition de ne pas dénaturer le caractère des lieux avoisinants et de ne pas apporter de gêne excessive à l'exploitation agricole.~~
- ~~— 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.~~

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

[...]

Le règlement de la **zone naturelle** sera modifié de la façon suivante :

#### **ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

Sont autorisées les utilisations et occupations du sol suivantes sous condition :

- ~~— Les constructions ou installations classées ou non nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics (voirie, réseau 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 constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, non destinées à recevoir du public, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

[...]

# 7

## LES PIÈCES MODIFIÉES

### 7.1 Pièce écrite modifiée

Dans le cadre de la présente modification, les pièces écrites du PLU qui nécessitent une modification sont :

**Rapport de présentation** : un complément au rapport de présentation sera intégré au dossier de PLU ; il sera constitué de la présente notice explicative.

**Règlement** :

**Document texte** : les articles 2, 3 et 4 du règlement de la zone AUb sont modifiés.  
Les articles **2, 9 et 10** de la zone A et de la zone N sont également modifiés.

**Orientations d'Aménagement et de Programmation** : elles sont ajustées pour ce qui concerne la zone AUb3 et pour certains points, la modification concernera également les autres secteurs de la zone AUb.

Les pages concernées seront donc substituées aux pages actuelles correspondantes.

### 7.2 Pièce graphique modifiée

**Règlement** :

**Document graphique** : le document graphique du règlement (plan de zonage) est complété pour rajouter les constructions supplémentaires repérées au titre du changement de destination.



*Département de la Drôme*

**Commune de  
MARCHES**  
(26300)

**MODIFICATION N°1 DU PLU**

**ADAPTATION DU REGLEMENT ET DES OAP ZONE AUB3  
SUPPRESSION DES SECTEURS AH ET NH  
REPERAGES DE BATIMENTS AGRICOLES POUVANT CHANGER DE  
DESTINATIONS**

**2 – Pièces écrites modifiées**  
OAP modifiées



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

mai-19  
5.19.106

# **ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**

## **SOMMAIRE**

<b>PREAMBULE .....</b>	<b>3</b>
<b>DESCRIPTION GENERALE .....</b>	<b>7</b>
<b>ORIENTATION D'AMENAGEMENT .....</b>	<b>8</b>

## PREAMBULE

Les orientations d'aménagement et de programmation sont des dispositions particulières permettant de préciser le projet d'aménagement et de développement durable sur certains secteurs de la commune.

Le code de l'urbanisme issu de la Loi n° 2010-788 du 10 juillet 2010 dite loi ENGAGEMENT NATIONAL POUR L'ENVIRONNEMENT précise en son article L.123-1 que :

« Le plan local d'urbanisme respecte les principes énoncés aux [articles L. 110](#) et [L. 121-1](#). Il comprend un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durables, des orientations d'aménagement et de programmation, un règlement et des annexes. Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques. »

L'article L.123-1-4 du même code, issu de la Loi ENE du 10 juillet 2010 précise le contenu des Orientations d'Aménagement et de Programmation :

« Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics. »

Ainsi, les Orientations d'Aménagement du PLU, permettent de préciser les principes d'aménagement retenus pour des quartiers, rues ou secteurs particuliers de la commune

Tous travaux ou constructions **doivent être compatibles avec ces orientations d'aménagement**, lorsqu'elles existent, **et avec leurs documents graphiques**.

Les orientations d'aménagement sont facultatives sauf pour les zones à urbaniser (AU) dont les conditions d'aménagement et d'équipement doivent être définies par les orientations d'aménagement et le règlement (art. R.123-6 du code de l'urbanisme).

Sur la commune de MARCHES, les orientations d'aménagement concernent :

- les déplacements doux et les entrées du village ;
- les espaces publics au centre du village ;
- l'extension du village, sur ses versants sud et sud-ouest.
- La zone d'activités de la Gare ;

Le projet de la commune exprimé par les élus consiste à concentrer le développement autour des emprises de l'urbanisation existante, en fixant à long terme les limites de la densification.

**Schéma d'intentions**

N

**Entrée de village principale n°1**

- Elargir la voie permettant ainsi :
- l'alternance stationnements / trame végétale
- l'aménagement d'un chemin piéton

cimetière

**Vue préservée**

Exemple d'aménagement entre le cimetière et le village

Chemin piéton

Alternance trame végétale / stationnement

C chaussée Emprise d'environ 6,00 m

Talus

**Entrée de village n°4**

Entrée à conforter au vue du renforcement de son rôle

chemin de ronde

Mairie

Salle communale

église

école

**Amenagement coeur de village**

**Entrée de village n°3**

- Inciter les automobilistes à emprunter l'entrée n°2
- Entrée progressive dans le village grâce à un aménagement séquencé

stade de foot

**Carrefour à sécuriser**

**Carrefour à sécuriser**

**Carrefour à sécuriser**






**Carrefour à sécuriser**

## Déplacements et entrées de village

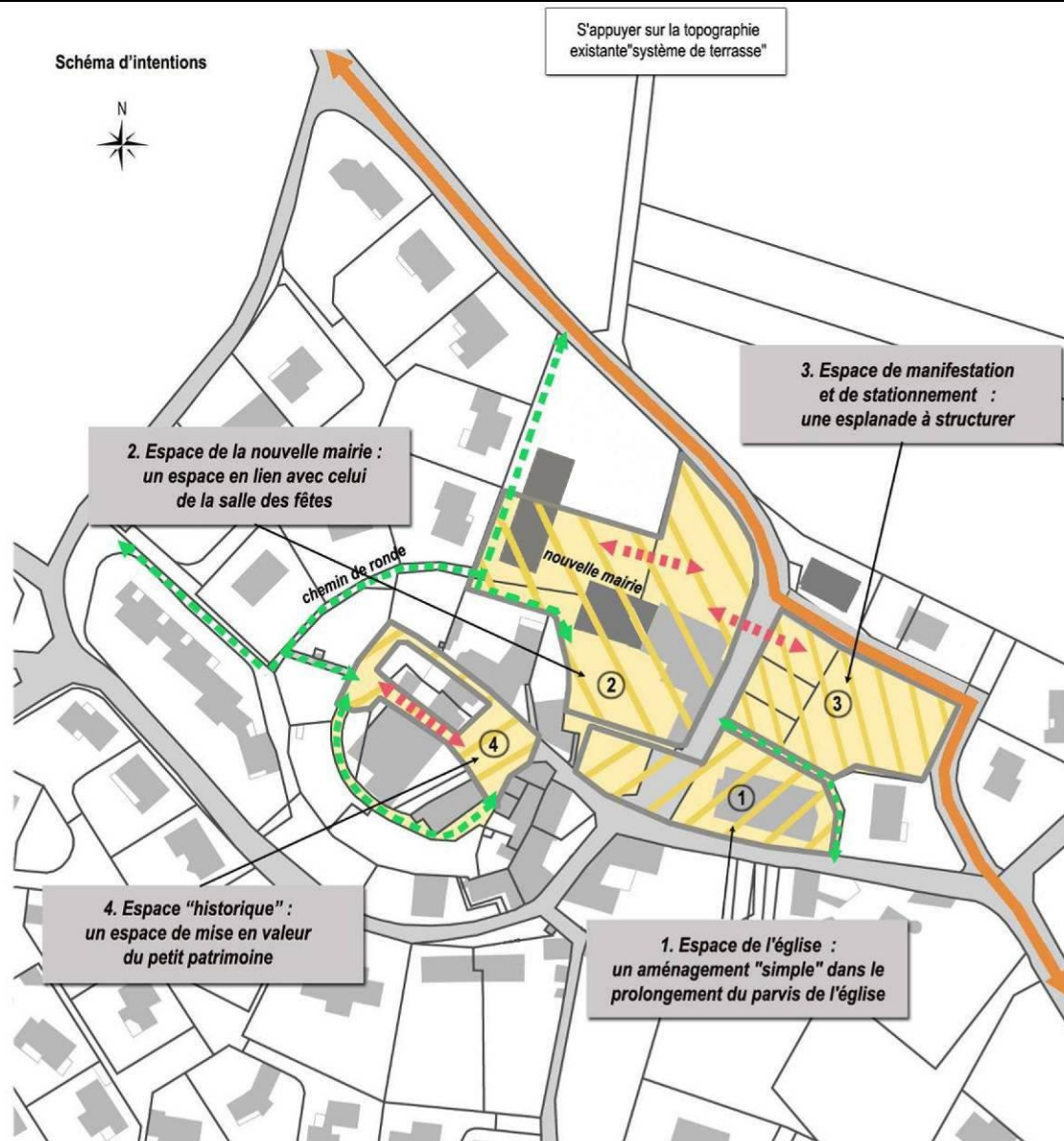
- Entrées de village peu identifiables
- Absence de hiérarchisation de la voirie
- Cheminement piéton discontinu
- Traversée piétonne peu sécurisée

**Préconisations :**

- Affirmer les entrées de village
- Hiérarchiser les voies, améliorer la lisibilité de la traversée en affirmant la voie principale
- Alerter l'usager de son entrée progressive dans le village, par l'aménagement de différentes séquences urbaines
- Limiter la vitesse en entrée de village et maintenir la vitesse modérée tout au long de la traversée du village
- Assurer les continuités piétonnes

-  Voie principale
-  Nouvelle voie de desserte interne
-  Liaison douce à valoriser ou à créer
-  Trame végétale
-  Espace public

# ESPACES PUBLICS AU CENTRE DU VILLAGE



## Orientation d'Aménagement n°2

### Espace public au centre du village

**Objectif :** Mettre en valeur et en lien les espaces publics du centre de village

**Préconisations :**

- Aménager en complémentarité les différents espaces publics tout en affirmant la vocation des 4 grands espaces

- Hiérarchiser la fonction des voies et requalifier la déviation de la RD149a aux abords de la place de l'église

- Mettre en valeur les liaisons, notamment piétonnes, entre les différents espaces publics

- Assurer une densification mesurée des abords du noyau historique et développer des formes urbaines plus compactes susceptibles de conforter le caractère de centralité du village, tout en tenant compte du volume pré-existant bas (R+1 maximum)

- Construire sur les emprises foncières disponibles de nouveaux bâtiments dédiés à :

- création de bâtiments à vocation d'habitat répondant la fois à la demande émanant des jeunes adultes et des personnes âgées, et répondant au principe de mixité sociale



## EXTENSION SUD ET OUEST DU VILLAGE

L'extension sud et ouest concerne une zone AUb, divisible en cinq ensembles cohérents (AUb1, AUb2, AUb3, AUb4 et AUb5) ; soit environ 5,3 ha (respectivement 0.6 ha, 1.05 ha, 1.17 ha, 1.35 ha et 1.13 ha) Cette extension se trouve dans la continuité de la trame bâtie, en « pied de village » sur son versant sud et sur son versant sud-ouest, où elle s'insère entre deux secteurs lotis récemment.

Le développement à très long terme (prochain PLU) se fera dans la continuité de la zone AUb 5 vers l'est. La zone AU initialement prévue pour ce développement futur a été supprimée après enquête publique à la demande des personnes publiques associées. Le secteur concerné reste cependant prioritaire pour le développement du village.

Pour une cohérence d'organisation, tous les secteurs dévolus à l'extension de l'urbanisation ont fait l'objet d'une réflexion d'aménagement d'ensemble ; ainsi, le secteur dévolu au développement à long terme (emprise de la zone AU supprimée après enquête) est également intégrée dans les orientations d'aménagement et de programmation.

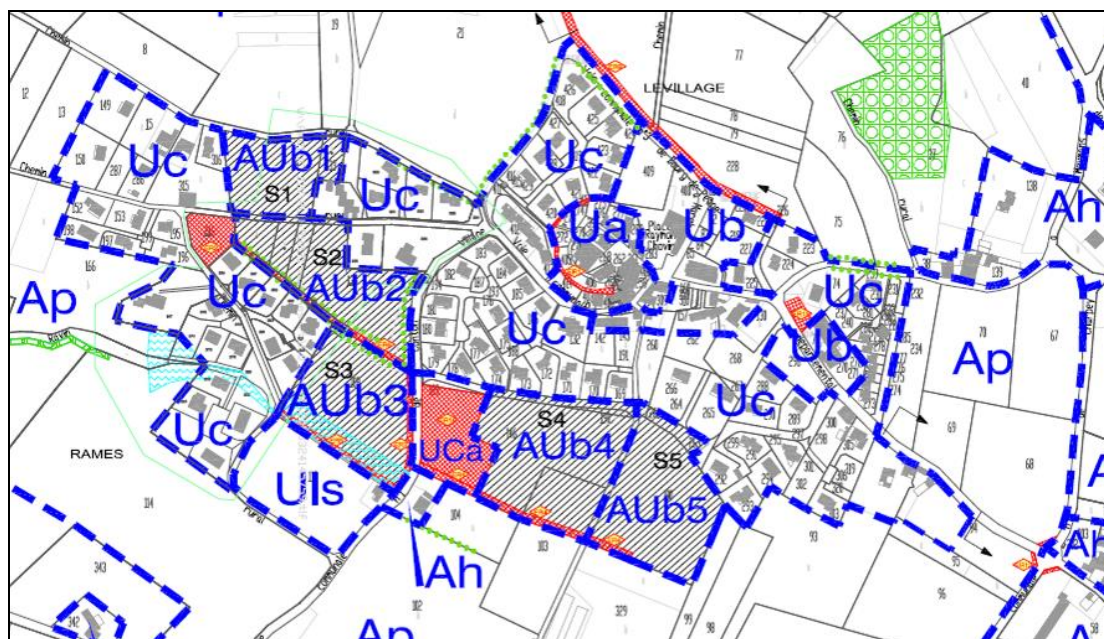
### Enjeux :

Face aux évolutions démographiques potentielles, les espaces urbanisés de la commune vont être durablement modifiés. Il convient de prévoir une urbanisation qui permette une utilisation économe et rationnelle des terres ouvertes à l'urbanisation. Ainsi, à travers l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur, la commune de MARCHES souhaite :

- Accompagner et encadrer sa croissance démographique,
- Répondre à la forte demande en matière de logements, en restant dans les objectifs du PLH ;
- Maîtriser et anticiper l'ouverture des zones d'urbanisation future, de manière à conserver un développement progressif et cohérent du village,
- S'inscrire dans le prolongement du tissu urbain existant.

### Vocation :

Le secteur a une vocation principale d'habitat, avec en entrée sud, des espaces collectifs (terrains de sport, parking, jardins, ...).





## ORIENTATION D'AMENAGEMENT

Chacune des zones AUb1, AUb2, AUb3, AUb4 et AUb5 devra être aménagée dans le cadre d'une seule opération d'aménagement d'ensemble.

### Réseaux :

- la desserte par le réseau d'eau potable et par l'électricité existe au droit de chacun des secteurs à l'exception de la zone AU.
- la desserte par le réseau d'assainissement existe au droit des 5 secteurs AUb.
- un réseau de gestion des eaux pluviales est à réaliser pour l'ensemble des secteurs de la zone AUb et pour la zone AU.

### Voiries et accès :

- Sur chacune des zones, des voies seront à réaliser dans le cadre de l'opération d'aménagement d'ensemble. Elles assureront la liaison entre les voiries existantes ainsi que la desserte interne. Elles auront au minimum les caractéristiques suivantes :

- chaussée 5,5 m + possibilité de cheminement piéton + alignement d'arbres ou espace planté éventuel ;
- Les voies pourront également être traitées sous forme de « voie partagée » (parfois appelée espace de rencontre) ;
- Un traitement différencié de la chaussée sera privilégié

#### → Desserte la zone AUb1

Un carrefour sera aménagé de part et d'autre de la voie :

- Sur la route du Bois des Vignes, il aura pour objectif de donner une visibilité à la zone ainsi que de sécuriser l'entrée et la sortie des véhicules
- A son extrémité sud, le carrefour fera le lien avec l'espace public en entrée de la zone AUb2.

#### → Dessertes de la zone AUb2

- Desserte Nord : cette voie sera une impasse avec à son extrémité Est, un espace public et des accès aux différents lots
- Desserte au sud le long de l'alignement d'arbres à maintenir : cette voie sera uniquement dédiée au mode de déplacement doux. Elle permettra de relier les différents espaces publics majeurs et les quartiers d'habitations des zones AUb1 à 4. Il devra être planté une haie champêtre au sud de ce chemin afin d'éviter les vues plongeantes sur les propriétés riveraines.

#### → Desserte de la zone AUb3

Elle se raccordera à la voie existante à l'Ouest et débouchera, à l'Est, sur la rue Charles Ollat. ~~route des Rames où un carrefour sera aménagé. Ce carrefour fera le lien entre les zones AUb3 et AUb4, il sera marqué par un ralentissement et une traversée piétonne.~~

→ Dessertes des zones AUb4 & AUb5

Trois dessertes Nord/Sud déboucheront sur la coulée verte. Une quatrième desserte s'appuiera sur le chemin agricole existant : elle sera élargie de manière à permettre la circulation à double sens ainsi qu'un cheminement piéton.

→ Desserte générale du village

L'aménagement du chemin entre la route du Bois des Vignes et la D149a est prévu de manière à proposer un « déstassement » à la traversée du centre du village. Cet aménagement prendra en compte le talus et les arbres existants afin de les préserver.

Organisation des secteurs d'aménagement :

Dans les secteurs ~~AUb3~~, AUb4 et AUb5, chaque opération d'aménagement sera conçue de façon à limiter le plus possible les circulations automobiles en cœur d'ilot afin de préserver la tranquillité des espaces communs et des logements.

Les accès aux bâtiments se feront depuis un espace central piéton (espace commun privatif) qui fera l'objet d'un traitement qualitatif de type cour urbaine en matériaux perméable de préférence. L'accès des véhicules à cette cour urbaine sera toléré pour les chargement et déchargements.

Pour les secteurs AUb4 et AUb5 ~~notamment~~, les accès aux parcelles se feront donc depuis la voie communale située au nord, à partir d'un seuil qui ouvre sur une zone de stationnement. Ce seuil pourra être marqué par un ou plusieurs volumes bâtis de structure légère, qui abriteront, côté rue, les boîtes aux lettres et coffrets techniques (EDF, FT, etc ...), et côté lot privé, le local poubelles, l'éventuel poste de transformation EDF et tout autre élément technique nécessaire au fonctionnement de l'ilot.

La zone de stationnement sera aménagée et paysagée de façon qualitative.

Formes urbaines :

→ des formes urbaines variées devront être proposées dans ces futures constructions, pour un objectif moyen de densité de 15 à 20 logements/ha :

~~- habitat plus dense aux abords des voies principales rejoignant le centre du village (rue Gérard GAUD et rue Charles Ollat), en cohérence avec les éléments bâtis environnants :~~ habitat collectif et intermédiaire et/ou individuel groupé – Jusqu'à R+2.

~~- habitat moins dense au cœur de la zone AUb2 et AUb3, de manière à se rattacher aux maisons individuelles :~~ habitat individuel pur et/ou habitat individuel groupé ou intermédiaire – hauteur jusqu'à R+1.

→ les bâtiments devront avoir des formes constituées de volumes simples et compacts pour diminuer les surfaces en contact avec le milieu extérieur et réduire les déperditions de chaleur.

→ Les logements devront être traversants.

- La clôture de la parcelle peut être soit constituée d'un muret éventuellement surmonté d'une barrière (hauteur totale inférieure à 1,6 m), soit constituée d'une haie de feuillus aux essences variées.
- Le long des rues Charles Ollat et Gérard Gaud, les clôtures seront réalisées de manière uniforme et qualitative afin de structurer l'espace public ;

#### Implantation des constructions :

- Orientation Est/Ouest des bâtiments permettant l'installation d'équipement solaires
- Orientation Est/Ouest des bâtiments collectifs avec pièces de vie et protection solaires à l'Ouest et faitage perpendiculaire ou toit plat
- Implantation en limite Nord de la parcelle, et en limite avec une voie ou un espace public.
- Pour les zones AUb1, AUb2 et AUb3, adapter les constructions à la pente.

#### Espaces communs :

- Sauf si la voie est traitée en voie partagée, prévoir des espaces communs en dehors des voiries et des cheminements piétons pour :
  - Aérer les quartiers ;
  - Proposer des espaces de rencontre et favoriser les rapports de voisinage ;
  - ~~Rythmer les voies et éviter la monotonie des lieux,~~
- Structurer ces espaces publics par l'implantation du bâti en limite selon une variation des volumes (entre l'habitat, les garages, et les murets).

#### Equipements publics préalables :

##### **Pour les secteurs AUb3, AUb4 et AUb5 :**

La réalisation d'un réseau d'évacuation des eaux pluviales est un préalable nécessaire. Ce réseau sera composé d'une noue de stockage/infiltration/évacuation des eaux de ruissellement, installée en limite sud des trois secteurs AUb3, AUb4 et AUb5. Cette noue permettra de conduire les eaux résiduelles qui n'ont pu être infiltrées vers l'exutoire naturel existant à l'ouest du terrain de foot. La réalisation de cet ouvrage pourra être accompagnée d'un cheminement doux permettant une liaison périphérique continue à l'interface de la future zone urbaine et de l'espace agricole. (ER n° 4 et 5)

### Pour le secteur AUb3

~~La réalisation d'un carrefour sur la rue Charles Ollat afin de qualifier l'entrée de ville sud et afin de sécuriser les accès aux trois secteurs sera nécessaire ;~~

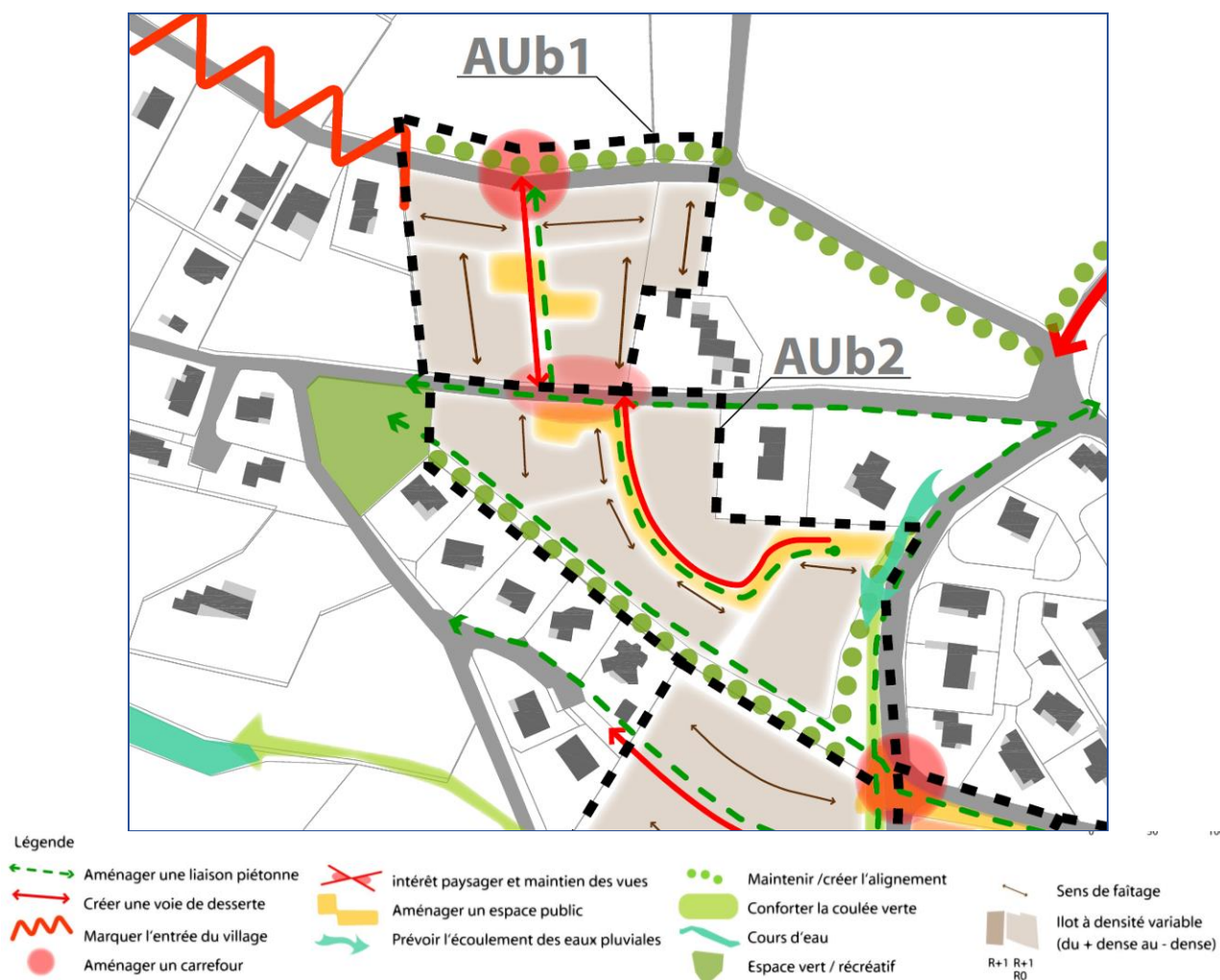
### Pour les secteurs AUb1 et AUb2 :

L'aménagement d'un carrefour sur la rue du Rocher de sable séparant les deux secteurs sera un préalable nécessaire afin d'assurer la sécurité des accès et de la circulation sur cette voie.

La réalisation d'un réseau d'évacuation des eaux pluviales est un préalable nécessaire. Ce réseau sera composé de fossés ou de noues de stockage/infiltration/évacuation des eaux de ruissellement. Ce dispositif devra conduire les eaux résiduelles qui n'ont pas pu être infiltrées, vers les exutoires naturels les plus proches.

La réalisation d'un cheminement doux le long de l'allée de chênes (ER n°6) avec plantation d'une haie champêtre au sud de ce cheminement.

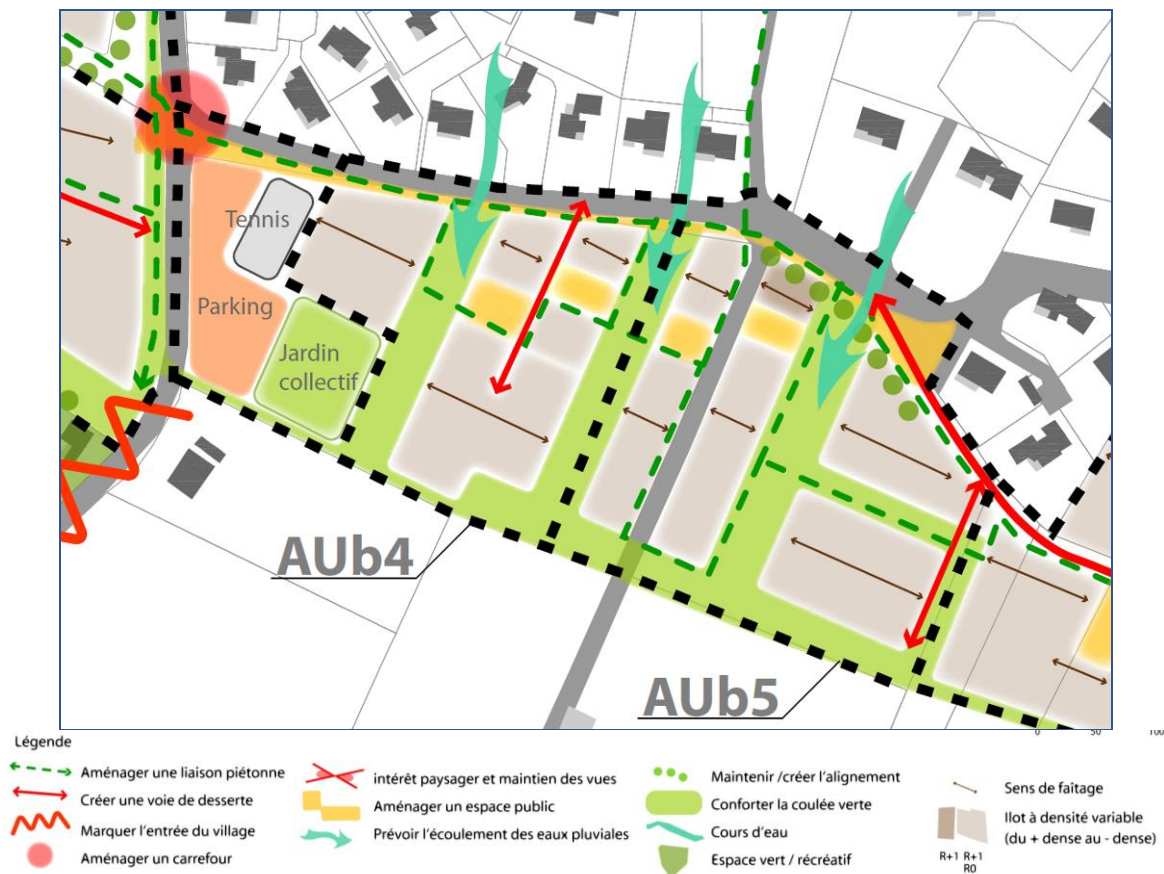
### Schéma d'Aménagement des zones AUb1 et AUb2 :



### Schéma d'Aménagement de la zone AUb3 :

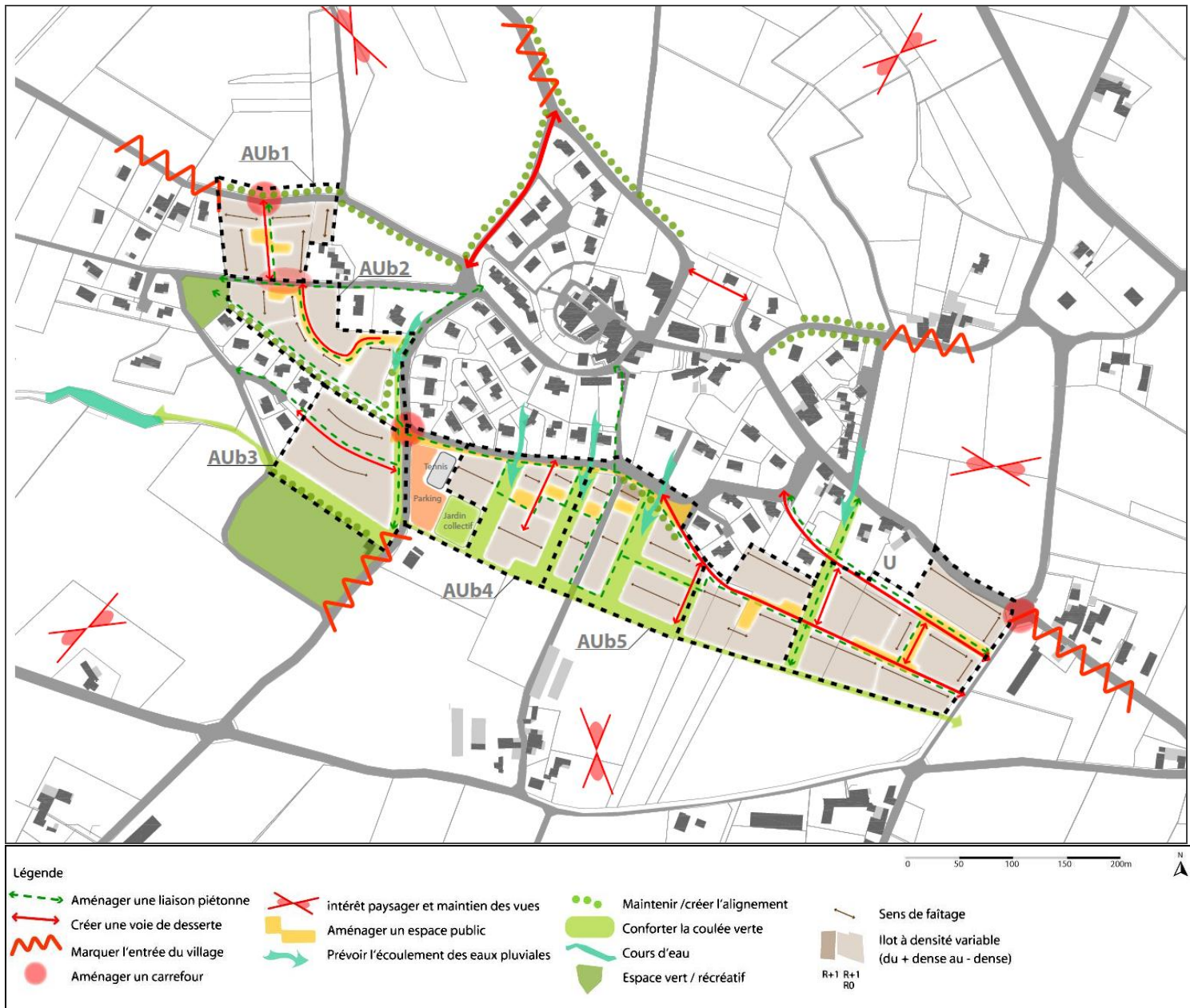


### Schéma d'Aménagement des zones AUb4 et AUb5 :





## SCHEMA DE SYNTHESE



## 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
- 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

- Secteurs à enjeux d'activités
- Accès
- 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°1 DU PLU**

**ADAPTATION DU REGLEMENT ET DES OAP ZONE AUB3  
SUPPRESSION DES SECTEURS AH ET NH  
REPERAGES DE BATIMENTS AGRICOLES POUVANT CHANGER DE  
DESTINATIONS**

**3 – Pièces écrites modifiées**  
Règlement modifié - Extraits



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

mai-19  
5.19.106



# SOMMAIRE

<b>TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES</b>	<b>4</b>
<b>1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN</b>	<b>5</b>
<b>2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS</b>	<b>5</b>
<b>3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES</b>	<b>6</b>
<b>4 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL REGLEMENTEES PAR LE P.L.U.</b>	<b>7</b>
<b>5 - ADAPTATIONS MINEURES DE CERTAINES REGLES</b>	<b>7</b>
<b>TITRE II - DISPOSITIONS RELATIVES AUX RISQUES</b>	<b>8</b>
<b>TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b>	<b>10</b>
<b>ZONE UA</b>	<b>11</b>
<b>ZONE UB</b>	<b>15</b>
<b>ZONE UC</b>	<b>19</b>
<b>ZONE ULS</b>	<b>23</b>
<b>ZONE UI</b>	<b>27</b>
<b>TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</b>	<b>32</b>
<b>ZONE AU</b>	<b>33</b>
<b>ZONE AU<sub>b</sub></b>	<b>36</b>
<b>ZONES AU<sub>i</sub></b>	<b>42</b>
<b>TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</b>	<b>47</b>
<b>TITRE VI - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES</b>	<b>54</b>
<b>TITRE VII - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS</b>	<b>60</b>
<b>TITRE VIII - DEFINITIONS</b>	<b>65</b>
<b>TITRE IX - ANNEXES</b>	<b>71</b>
<b>ANNEXE 1 : ESPACES BOISES CLASSES</b>	<b>72</b>
<b>ANNEXE 2 : EMBLEMENTS RESERVES</b>	<b>73</b>

## **TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

## **ZONE AU**

Les zones AU correspondent à des secteurs à caractère naturel de la commune, insuffisamment équipés et destinés à être ouverts à l'urbanisation lorsque les équipements publics nécessaires seront réalisés.

La zone AU comprend un secteur AUe qui correspond à l'extension future de la zone d'activités du quartier de la Gare et qui sera réservé aux activités économiques.

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone pourra être obtenue à l'occasion d'une révision ou d'une modification du Plan Local d'Urbanisme.

La zone AU comprend un secteur concerné par un risque d'inondation, représenté au document graphique par une trame spécifique.

### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Les occupations et utilisations du sol non citées à l'article AU2 sont interdites.

#### **ARTICLE AU 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

- Les constructions ou installations classées ou non, nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics ou d'intérêt collectif (voirie, réseaux divers, transports collectifs...) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature par le caractère des lieux, ne remet pas en cause l'aménagement ultérieur du secteur et s'avère indispensable du fait des nécessités techniques
- Les affouillements ou exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des travaux de gestion des eaux de ruissellement et de lutte contre le risque d'inondation.
- Les clôtures à condition, dans les secteurs soumis à risques d'inondation, qu'elles soient constituées de manière à ne pas gêner l'écoulement naturel des eaux de ruissellement.

### **SECTION II - CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL**

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

Non réglementé

#### **ARTICLE AU 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics**

Non réglementé

#### **ARTICLE AU 5 – Caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

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

Sauf dispositions particulières contenues dans le document graphique, les constructions **doivent s'implanter avec un recul de 3 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 AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions **peuvent s'implanter en limite séparative.** Les constructions non implantées en limites **doivent être en recul minimum de 3 mètres.**

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

Non réglementé.

**ARTICLE AU 9 - Emprise au sol des constructions**

Non réglementé.

**ARTICLE AU 10 - Hauteur maximale des constructions**

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

## **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

---

### **ARTICLE AU 14 - Coefficient d'occupation du sol**

Non réglementé.

### **ARTICLE AU 15 – Obligations imposées aux constructions en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

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

Non réglementé.

## ZONE AUb

Il s'agit d'une zone naturelle, actuellement insuffisamment équipée ou non équipée mais disposant des réseaux et équipements publics suffisants à proximité.

Zone à vocation d'habitat, urbanisable à court ou moyen terme dans le cadre d'opérations d'aménagement ou de construction, selon les modalités définies par le règlement et par les orientations d'aménagement et de programmation du secteur.

La zone AUb correspond à un secteur d'extension urbaine situé au sud et à l'ouest du village, destiné à recevoir principalement des logements. Les constructions y sont autorisées à l'occasion de la réalisation d'opération d'aménagement d'ensemble.

La zone AUb comprend plusieurs secteurs :

- Secteur AUb1 ;
- Secteur AUb2 ;
- Secteur AUb3 ;
- Secteur AUb4 ;
- Secteur AUb5 ;

## SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

### **ARTICLE AUb 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'activités d'industrie,
- Les constructions à usage d'activités agricoles ou forestières
- Les constructions à usage d'entrepôts
- Les constructions à usage artisanal
- Les installations classées soumises à autorisation et à déclaration, en dehors de celles nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les parcs de loisirs, parcs d'attractions
- Les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature
- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés
- Les garages collectifs de caravanes
- Les terrains de camping et de caravanage

### **ARTICLE AUb 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées à conditions de respecter les dispositions mentionnées et après réalisation des équipements publics nécessaires :

#### **1) Opérations ne faisant pas l'objet d'une organisation d'ensemble :**

***Sous réserve de ne pas compromettre la réalisation de l'ensemble du secteur, sont admis :***

- a) Les constructions ou installations y compris classées nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et aux services publics ou d'intérêt collectif locaux (voirie, réseaux divers, transports collectifs traitement des déchets, etc.) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux.
- b) 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.

- c) Les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont strictement nécessaires à des constructions autorisées ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- d) 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 ;

## **2) Opérations faisant l'objet d'une organisation d'ensemble :**

**2.1) -** Les occupations et utilisations du sol visées au paragraphe 2.2 ci-après, sont soumises aux conditions suivantes :

- Les différents secteurs AUb ne pourront être urbanisés qu'**après réalisation des équipements publics nécessaires au droit du secteur concerné**. Pour chaque secteur, les équipements publics nécessaires sont précisés par les orientations d'aménagement et de programmation.
- Chaque secteur de la zone AUb ne pourra être urbanisé qu'à l'occasion de la réalisation d'**une opération d'aménagement portant sur l'ensemble du secteur considéré**.
- **les opérations d'aménagement et de construction devront être compatibles avec les principes et dispositions présentés dans les Orientations d'Aménagement et de programmation** (pièce n° 2b du dossier de PLU).
- Les opérations d'aménagement devront impérativement prévoir la gestion, le traitement et l'évacuation de leurs eaux pluviales dans les conditions imposées par les textes en vigueur ;
- Les opérations d'aménagement devront assurer la continuité des cheminements doux et s'insérer dans le schéma des circulations douces établi à l'échelle du village ;

**En outre, dans chaque secteur de la zone AUb, l'aménagement devra respecter la servitude pour programme de logement instaurée au titre du b) de l'article L.123-2 du code de l'urbanisme :**

- pour le secteur AUb1, l'opération d'aménagement devra respecter la servitude S1 qui impose une densité d'au moins 15 logements à l'hectare et devra comporter 20 % de logements aidés, avec un minimum de 3 logements aidés ;
- pour le secteur AUb2, l'opération d'aménagement devra respecter la servitude S2 qui impose une densité d'au moins 15 logements à l'hectare et devra comporter 20 % de logements aidés, avec un minimum de 4 logements aidés ;
- pour le secteur AUb3, l'opération d'aménagement devra respecter la servitude S3 qui impose une densité d'au moins 15 logements à l'hectare et devra comporter 20 % de logements aidés, avec un minimum de 4 logements aidés ;
- pour le secteur AUb4, l'opération d'aménagement devra respecter la servitude S4 qui impose une densité d'au moins 20 logements à l'hectare et devra comporter 25 % de logements aidés, avec un minimum de 7 logements aidés ;
- pour le secteur AUb5, l'opération d'aménagement devra respecter la servitude S5 qui impose une densité d'au moins 20 logements à l'hectare et devra comporter 25 % de logements aidés, avec un minimum de 6 logements aidés ;

**2.2) - Sous réserve des dispositions mentionnées au paragraphe 2.1) ci - avant, sont admis :**

**Dans l'ensemble de la zone AUb :**

- Les constructions à usage :
  - d'habitation et leurs annexes y compris les piscines,
  - de commerce et de bureaux,
- Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
  - les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
  - les aires de stationnement de véhicules ouvertes au public,
  - les clôtures,
  - les affouillements et exhaussements de sol, dans la mesure où ils sont strictement nécessaires à des constructions autorisées ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

## SECTION II - CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

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

Dans les secteurs ~~AUb3~~, AUb4 et AUb5, chaque opération d'aménagement sera conçue de façon à limiter au mieux les circulations automobiles en cœur d'îlot afin de préserver la tranquillité des espaces communs et des logements.

Dans ces deux secteurs, les accès aux bâtiments se feront depuis un espace central piéton (espace commun privatif) qui fera l'objet d'un traitement qualitatif de type cours urbaine en matériaux perméable de préférence. L'accès des véhicules à cette cours urbaine sera toléré pour les chargement et déchargements.

Pour les secteurs AUb4 et AUb5 ~~notamment~~, les accès aux parcelles se feront donc depuis la voie communale située au nord, à partir d'un seuil qui ouvre sur une zone de stationnement. Ce seuil pourra être marqué par un ou plusieurs volumes bâtis de structure légère, qui abriteront, côté rue, les boîtes aux lettres et coffrets techniques (EDF, FT, etc. ...), et côté lot privé, le local poubelles, l'éventuel poste de transformation EDF et tout autre élément technique nécessaire au fonctionnement de l'îlot.

La zone de stationnement sera aménagée et paysagée de façon qualitative.

#### 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.
- Tout accès nouveau sur une route départementale nécessite une permission de voirie. Sur une route départementale, un seul accès est autorisé par tènement ou par zone d'aménagement d'ensemble. L'aménagement des carrefours d'accès à ~~de~~ ces zones sera à la charge de l'aménageur ~~en application de l'article L332-8 du CU.~~

Dans les secteurs AUb1, AUb2 et AUb3 ~~AUb1 et AUb2~~, pour chaque construction, l'accès doit être réalisé de manière à permettre le stationnement de 2 véhicules sur un espace privé non clos directement accessible depuis la voie publique ou depuis la desserte. Cet espace de stationnement présentera les dimensions minimum suivantes : 5,5 m de profondeur par 6,0 m de largeur. ~~En cas d'impossibilité technique, un espace de stationnement de dimension inférieure sera possible à condition qu'il permette le stationnement de 2 véhicules.~~

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions comportant plus de trois logements.

### ARTICLE AUB 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.

##### Eaux pluviales

Pour chaque opération d'aménagement, les eaux pluviales de la voirie et des espaces communs sont gérées et traitées par le réseau d'eau pluviale de l'opération.

Si les eaux pluviales de toiture peuvent être infiltrées directement dans le sous-sol, les eaux pluviales des aires de stationnement et des voiries devront être traitées avant leur rejet au milieu naturel. Ce traitement pouvant être assuré par des dispositifs alternatifs de type noues enherbées.



Dans l'objectif de réduction des dimensions et emprises des équipements communs de gestion des eaux pluviales, les lots privatifs devront gérer sur leur terrain la totalité de leurs eaux pluviales, y compris les eaux de toitures. **Sauf si le résultat des études hydrogéologiques réalisées sur le terrain révèle une incapacité des sols à infiltrer les eaux de pluies. Dans ce cas, un raccordement du réseau d'eaux pluviales de chaque lot au réseau d'eaux pluviales de l'opération sera autorisé.**

Une partie des eaux de ruissellement **pourra être** ~~sera~~ tamponnée dans une cuve de rétention étanche (d'un volume de 5 m<sup>3</sup> minimum pour 200 m<sup>2</sup> 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, **sur la base des études hydrogéologiques réalisées sur le terrain**. 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 événement 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 AUb 5 – Caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

#### **ARTICLE AUb 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 3 mètres de l'alignement actuel ou futur des voies publiques.

Des dispositions différentes peuvent être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général (Edicule technique en entrée de lot, WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris bus, ...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage, et si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie. Dans ces cas-là, la construction pourra être implantée à l'alignement ou en recul minimum de 2 mètres.

#### **ARTICLE AUb 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions qui ne sont pas implantées en limite séparative doivent respecter un recul d'au moins 3 mètres de la limite séparative.

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

Non réglementé.

#### **ARTICLE AUb 9 - Emprise au sol des constructions**

Non réglementé.

### **ARTICLE AUB I0 - 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 9 mètres. Pour les annexes la hauteur à l'égout du toit est limitée à 3,50 mètres.

Concernant les formes urbaines :

- dans les zones AUB1 et AUB2, les bâtiments ne dépasseront pas le niveau R+1
- dans la zone AUB3, les bâtiments ne dépasseront pas le niveau R+1, sauf en bordure de la rue Charles Ollat où les bâtiments pourront être construits jusqu'à R+2.
- dans la zone AUB5 : jusqu'à R+2, en partie haute, jusqu'à R+1 en partie basse de la zone.

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.

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

### **ARTICLE AUB 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 AUB 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques, prioritairement sur le terrain d'assiette du projet. Le nombre de places de stationnement sera en lien avec l'usage et la consistance (Surface de Planchers) de la construction.

Les dimensions minimales d'une place de stationnement seront de 2,5 m de large par 5 m de long. Aux places de stationnement s'ajoutent, le cas échéant, les aires pour la manœuvre et le stationnement des autocars et des véhicules de livraison, ainsi que les garages ou abris pour les deux roues.

Notamment, pour les constructions ou opération à usage de logements, il est exigé au minimum : 1 emplacement par logement.

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

Afin de réduire les espaces imperméables, les espaces libres de la parcelle seront simplement enherbés et les espaces extérieurs devront être étanchés le moins possible : (ex pose de dallages sur sable avec géotextile.). D'autre part, préférer la plantation de prairie variée au gazon pour une meilleure oxygénation et perméabilité du sol et un entretien simplifié.

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.

Afin d'assurer la biodiversité de l'opération et pour améliorer leur participation à la qualité paysagère du site, et donc au cadre de vie des habitants du quartier, les haies et plantations seront composées d'un mélange de végétaux courant dans la vallée du Rhône et non d'importation.

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

## SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE AUB 14 - Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

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

Non réglementé.

### ARTICLE AUB 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.

## ZONES AUi

Les zones AU indicées correspondent à des secteurs pour lesquels, les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

Le règlement et les Orientations d'Aménagement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.

La zone AUi réservée aux activités économiques (aires d'activités industrielles, artisanales, commerciales) correspond à la zone d'extension future située au Nord de la ZA de la Gare. Les constructions y sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

### SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

#### **ARTICLE AUi 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Dans la zone AUi 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'habitation,

#### **ARTICLE AUi 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières Conditions d'ouverture à l'urbanisation :**

Pour qu'une opération soit admise dans cette zone, il est nécessaire qu'elle soit compatible avec un aménagement cohérent du secteur tel qu'il est défini dans les Orientations d'Aménagement. L'ouverture à l'urbanisation pourra s'effectuer dans le cadre d'une opération d'ensemble portant sur la totalité de la zone.

#### **Occupations et utilisations du sol soumises à conditions :**

Dans les zones AUi 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.
- 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.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE AUi 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.
- Tout accès nouveau sur une route départementale nécessite une permission de voirie. Sur une route départementale, un seul accès est autorisé par tènement ou par zone d'aménagement d'ensemble. L'aménagement des carrefours d'accès à de ces zones sera à la charge de l'aménageur en application de l'article L332-8 du CU.

#### **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 d'au moins 6 m.

### **ARTICLE AUi 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**

Pour chaque opération d'aménagement, les eaux pluviales de la voirie et des espaces communs sont gérées et traitées par le réseau d'eau pluviale de l'opération.

Si les eaux pluviales de toiture peuvent être infiltrées directement dans le sous-sol, les eaux pluviales des aires de stationnement et des voiries devront être traitées avant leur rejet au milieu naturel. Ce traitement pouvant être assuré par des dispositifs alternatifs de type noues enherbées.

Dans l'objectif de réduction des dimensions et emprises des équipements communs de gestion des eaux pluviales, les lots privatifs devront gérer sur leur terrain la totalité de leurs eaux pluviales, y compris les eaux de toitures.

Une partie des eaux de ruissellement sera tamponnée dans une cuve de rétention étanche (d'un volume de 5 m<sup>3</sup> minimum pour 200 m<sup>2</sup> 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**

Non réglementé.

### **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. Cet espace sera au minimum de 5 mètres.

### **ARTICLE AUi 9 - Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des constructions ne pourra dépasser **40 %** de la surface totale de la parcelle. Cependant, lorsque le projet présente un plan de composition cohérent qui démontre que les circulations et dessertes sont assurées dans tous les cas de figure, y compris en intégrant les éventuelles extensions futures, une densité supérieure pourra être acceptée, dans la limite de **60 %**.

### **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 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, selon les normes suivantes :

- Pour les constructions à usage de commerce : 1 place pour 25 m<sup>2</sup> de surface de vente
- Pour les constructions à usage de bureaux : 1 place pour 30 m<sup>2</sup> de Surface de Planchers
- Pour les constructions à usage d'artisanat : 1 place pour 25 m<sup>2</sup> de Surface de Planchers
- Pour les constructions à usage industriel : 1 place pour 25 m<sup>2</sup> de Surface de Planchers
- Pour les constructions à usage exclusif d'entrepôts : 1 place pour 150 m<sup>2</sup> 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 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.



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 ( <i>corylus avellana</i> )	spirée ( <i>spirea</i> )	If ( <i>taxus baccata</i> )
charme ( <i>carpinus betulus</i> )	grevillea ( <i>grevillea rosmannifolia</i> )	Genévrier ( <i>juniperus</i> )
fusain ( <i>euonymus alatus</i> )	weigelia ( <i>wegelia</i> )	Viorne obier ( <i>viburnum opulus</i> )
cornouiller ( <i>cornus alba</i> )	amélanchier ( <i>amelanchier canadensis</i> )	Cornouiller sanguin ( <i>cornus sanguinea</i> )
deutzia ( <i>deutzia x</i> )	arbre à perruque ( <i>cotinus coggygria</i> )	chêne vert ( <i>quercus ilex</i> )
seringat ( <i>philadelphus</i> )	genêt d'Espagne ( <i>spartium junsens</i> )	Eléagnus,
rosier paysager ( <i>rosa</i> )	érable de Montpellier ( <i>acer monspessulanum</i> )	Amélanchier ( <i>amelanchier canadensis</i> )
lilas ( <i>syringa</i> )	rinç-bouteilles ( <i>callistemon</i> )	Chêne kermès ( <i>quercus coccifera</i> )
chêne vert ( <i>quercus ilex</i> )	Abélia	Ciste ( <i>cistus</i> )
Sureau ( <i>sambucus</i> )	Sorbier des oiseaux ( <i>sorbus aucuparia</i> )	Prunelier ( <i>prunus spinosa</i> )
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.

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

## SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE AUi 14- Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé.

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

Non réglementé.

### ARTICLE AUi 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.

## **TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

# ZONE A

La zone A correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Compte tenu des spécificités locales, analysées dans le diagnostic du rapport de présentation, la zone A comporte un secteur d'intérêt paysager et de protection agricole Ap, où toute construction ou installation est interdite, en raison d'un fort intérêt paysager du secteur.

La zone agricole comporte également des secteurs Ah de taille et de capacité d'accueil limitées, correspondant aux constructions existantes à usage principal d'habitat implantées dans l'espace agricole. Les secteurs Ah permettent la gestion du bâti existant.

La zone A comprend également un secteur concerné par un risque d'inondation, représenté au document graphique par une trame spécifique.

## SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

### **ARTICLE A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites toutes les constructions et installations à l'exception de celles mentionnées à l'article A2.

Dans le secteur Ap, toute construction ou installation est interdite à l'exception des constructions ou installations à caractère technique nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif non destinées à l'accueil de personnes, à condition de ne pas dénaturer le caractère des lieux avoisinants et de ne pas apporter de gêne excessive à l'exploitation agricole. Dans le secteur Ap, les éoliennes sont interdites.

### **ARTICLE A 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Dans la zone A, à l'exception du secteur Ap, sont autorisées les occupations du sol suivantes sous condition :

- ~~— Les constructions ou installations à caractère technique nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif non destinées à l'accueil de personnes, à condition de ne pas dénaturer le caractère des lieux avoisinants et de ne pas apporter de gêne excessive à l'exploitation agricole.~~
- ~~— 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.~~
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, non destinées à recevoir du public, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- Les constructions ou installations classées ou non, nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics (voirie, réseau 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 constructions et installations y compris classées, nécessaires à l'exploitation agricole. L'exploitation agricole est définie comme une unité économique d'une superficie pondérée au moins égale à la moitié de la Surface Minimum d'Installation sur laquelle est exercée une activité agricole telle que définie à l'article L 311-1 du code rural. Les constructions doivent s'implanter à proximité immédiate du siège d'exploitation de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation, et ce sauf contrainte technique ou réglementaire ou cas exceptionnel dûment justifiés.

- les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;  
Les constructions doivent s'implanter à proximité immédiate du siège d'exploitation de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation, et ce sauf contrainte technique ou réglementaire ou cas exceptionnel dûment justifiés
- Les constructions à destination d'habitation, sous les conditions cumulatives suivantes :
  - qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole
  - qu'elles soient limitées à 250 m<sup>2</sup> de Surface de Planchers sauf dans le cas de l'aménagement d'un bâtiment existant où tout le volume existant pourra être utilisé.
  - Qu'elles soient implantées à proximité immédiate du siège d'exploitation de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation, et ce sauf contrainte technique ou réglementaire ou cas exceptionnel dûment justifiés.
- Le changement de destination à des fins d'habitation des bâtiments agricoles repérés sur le document graphique au titre de l'article L.151-11 ~~L.123-3-4~~ du code de l'urbanisme.
- Les exhaussements et affouillements des sols à condition qu'ils soient nécessaires à l'exploitation agricole.

En outre, pour chaque occupation du sol autorisée ci-dessus, l'emplacement de la construction ou de l'installation doit minimiser la consommation de foncier agricole et les impacts sur les conditions d'exploitation de la parcelle.

Sont également autorisées dans l'ensemble de la zone A :

- Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, l'extension limitée à 33% de la surface de plancher des habitations existantes de plus de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher à la date d'approbation du PLU et dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface totale, existant plus extension, y compris les surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules.
- Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition d'une implantation aux abords immédiats de l'habitation (distance maximum de 30 mètres) et en dehors de tout terrain agricole, sont autorisés la construction d'annexes détachées des habitations existantes dans la limite de 35 m<sup>2</sup> d'emprise au sol totale de l'ensemble des annexes et de 3,5 m de hauteur et les piscines dans la limite de 50 m<sup>2</sup>.

**Dans les secteurs Ah, sont en outre autorisés les trois occupations et utilisations du sol suivantes :**

- ~~— L'aménagement et l'extension limitée à 33 % de la surface de plancher des habitations existantes dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de Surface de Planchers au total (existant + extension) ;~~
- L'aménagement et l'extension limitée à 33 % de la surface de plancher des bâtiments existants à usage d'activités artisanales ou de services dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de Surface de Planchers au total (existant + extension) ;
- ~~— Les annexes non accolées aux habitations existantes ce qui inclut notamment les piscines, les garages et les abris de jardin, sous réserve que ces annexes soient implantées à proximité immédiate de l'habitation dont elles dépendent. La superficie des annexes détachées du bâtiment initial est limitée à 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;~~

**Et à condition que ces trois occupations et utilisations du sol respectent les conditions suivantes :**

- Si par leur situation ou leur importance elles n'imposent pas, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux, soit un surcroît important de dépenses de fonctionnement des services publics.
- Si les constructions autorisées n'ont pas de conséquences dommageables pour l'environnement ou ne conduisent pas à la destruction d'espaces boisés et agricoles représentant une valeur économique ou écologique, ou représentent un risque de nuisances pour les ressources en eau.
- Si elles ne portent pas atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Pour les secteurs sensibles au ruissellement pluvial, et repérés 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 résistants 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 A 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.
- Les accès sur les routes départementales 302, 149 et 149a sont réglementés ; toute demande d'accès sur ces voies doit faire l'objet d'une consultation du service gestionnaire. Les accès sont interdits lorsque le terrain est desservi par une 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.
- L'emprise minimum de la chaussée est de 3 mètres. Une emprise supérieure pourra être imposée selon l'importance de l'opération envisagée.

### **ARTICLE A 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics EAU**

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

A défaut de réseau public, l'alimentation en eau potable par une source privée ou des captages d'eau respectant la réglementation en vigueur est autorisée.

#### **ASSAINISSEMENT**

##### **Eaux usées**

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

En cas d'inexistence du réseau, il pourra être mis en œuvre un dispositif d'assainissement autonome respectant la réglementation en vigueur et conforme aux prescriptions du schéma directeur d'assainissement.

##### **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, le constructeur doit prendre toutes dispositions conformes à la réglementation en vigueur.

#### **AUTRES RESEAUX**

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

### **ARTICLE A 5 – Caractéristiques des terrains**

En l'absence de réseau d'assainissement collectif ou dans l'attente de son extension, l'autorisation de construire peut être refusée sur les tènements dont les caractéristiques géologiques et physiques (nature, pente surface, largeur, etc.) ou une superficie insuffisante ne permettraient pas d'assurer sur place un assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires en vigueur, et après recommandations techniques des services compétents.



## **ARTICLE A 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

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

### **Règles particulières**

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

- Extensions et annexes accolées à des constructions existantes et édifiées à l'intérieur de la marge de recul, pour des motifs esthétiques ou fonctionnels et dans la mesure où elles sont implantées dans le prolongement de ces dernières. Toutefois, le recul de ces constructions ne peut pas être inférieur à celui de la construction existante et peut être modifié pour satisfaire aux exigences de sécurité routière.
- Constructions d'équipements publics ou d'intérêt collectif 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 A 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions **peuvent s'implanter en limite séparative**, dans les conditions de hauteurs indiquées à l'article A 10.

### **Règles particulières**

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

- Constructions d'équipements publics ou d'intérêt collectif pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

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

Non réglementé.

## **ARTICLE A 9 - Emprise au sol des constructions**

Non réglementé, **sauf dans les secteurs Ah où l'emprise au sol des constructions ne pourra pas dépasser 60 % de la surface du terrain d'assiette. Les parties de propriété débordant du secteur Ah en question ne pouvant être considéré comme le terrain d'assiette.**

## **ARTICLE A 10 - Hauteur maximale des constructions**

Sur l'ensemble de la zone **à l'exception des secteurs Ah**, la hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel, à l'égout du toit, ne peut excéder 10 mètres, à l'exception des éléments techniques tels que les silos. Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes la hauteur à l'égout du toit est limitée à 7 mètres et à 4 mètres pour les constructions implantées en limite séparative. La hauteur des clôtures est limitée **à 1,60 m.**

**Dans les secteurs Ah**, la hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel, à l'égout du toit, ne peut excéder 8 mètres. Pour les constructions implantées en limite séparative, la hauteur sur limite ne pourra excéder 3,5 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 A 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

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

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

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques.

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

Des rideaux de végétation assurant une protection visuelle suffisante doivent être prévus pour atténuer l'impact des constructions de dépôts, de bâtiments d'élevage ou la construction d'installations techniques qui ne peuvent bénéficier d'un traitement architectural.

---

**SECTION III - POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL**

---

**ARTICLE A 14 - Coefficient d'occupation des sols**

Non réglementé.

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

Non réglementé.

**ARTICLE A 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.

## **TITRE VI - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES**

## ZONE N

La zone N correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,
- soit de l'existence d'une exploitation forestière,
- soit de leur caractère d'espaces naturels.

Compte tenu des spécificités locales, analysées dans le diagnostic du rapport de présentation, la zone N comporte :

- des secteurs Nh de taille et de capacité d'accueil limitée, correspondant aux constructions existantes à usage principalement résidentiel et non liées aux activités agricoles. Les secteurs Nh permettent la gestion du bâti existant.

## SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les éoliennes ainsi que les occupations et utilisations du sol non citées dans l'article N2.

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

Sont autorisées les utilisations et occupations du sol suivantes sous condition :

- ~~— Les constructions ou installations classées ou non nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics (voirie, réseau 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 constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, non destinées à recevoir du public, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- 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.
- Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, l'extension limitée à 33% de la surface de plancher des habitations existantes de plus de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher à la date d'approbation du PLU et dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface totale, existant plus extension, y compris les surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules.
- Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition d'une implantation aux abords immédiats de l'habitation (distance maximum de 30 mètres) et en dehors de tout terrain agricole, sont autorisés la construction d'annexes détachées des habitations existantes dans la limite de 35 m<sup>2</sup> d'emprise au sol totale de l'ensemble des annexes et de 3,5 m de hauteur et les piscines dans la limite de 50 m<sup>2</sup>.

~~Dans les secteurs Nh, sont seules autorisées :~~

- ~~— L'adaptation ou l'extension limitée des constructions existantes dans la limite de 33% de la Surface de Planchers, et à condition :
 
  - ~~— Qu'elle ne compromette pas l'activité agricole ou forestière,~~
  - ~~— Que la Surface de Planchers maximale soit de 250 m<sup>2</sup> sauf dans le cas de l'aménagement d'un bâtiment existant où tout le volume existant pourra être utilisé.~~~~
- ~~— Les annexes non accolées aux habitations existantes ce qui inclut notamment les piscines, les garages et les abris de jardin, sous réserve que ces annexes soient implantées à proximité immédiate de l'habitation dont elles dépendent. La superficie des annexes détachées du bâtiment initial est limitée à 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;~~

~~Toutefois, dans la zone Nh, les occupations et utilisations du sol ci-dessus ne sont admises que si elles respectent les conditions suivantes :~~

- ~~— Si par leur situation ou leur importance elles n'imposent pas, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux, soit un surcroît important de dépenses de fonctionnement des services publics.~~
- ~~— Si les constructions autorisées n'ont pas de conséquences dommageables pour l'environnement ou ne conduisent pas à la destruction d'espaces boisés et agricoles représentant une valeur économique ou écologique, ou représentent un risque de nuisances pour les ressources en eau.~~

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE N 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.
- Les accès sur les routes départementales 302, 149 et 149a sont réglementés ; toute demande d'accès sur ces voies doit faire l'objet d'une consultation du service gestionnaire. Les accès sont interdits lorsque le terrain est desservi par une 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.
- L'emprise minimum de la chaussée est de 3 mètres. Une emprise supérieure pourra être imposée selon l'importance de l'opération envisagée.

### **ARTICLE N 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.

En cas d'inexistence du réseau, il pourra être mis en œuvre un dispositif d'assainissement autonome respectant la réglementation en vigueur et conforme aux prescriptions du schéma directeur d'assainissement.

##### **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant, le constructeur doit prendre toutes dispositions conformes à la réglementation en vigueur.

#### **AUTRES RESEAUX**

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

### **ARTICLE N 5 – Caractéristiques des terrains**

En l'absence de réseau d'assainissement collectif ou dans l'attente de son extension, l'autorisation de construire peut être refusée sur les tènements dont les caractéristiques géologiques et physiques (nature, pente surface, largeur, etc.) ou une superficie insuffisante, ne permettraient pas d'assurer sur place un assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires en vigueur, et après recommandations techniques des services compétents.

## **ARTICLE N 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

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

### **Règles particulières**

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

- Extensions et annexes accolées à des constructions existantes et édifiées à l'intérieur de la marge de recul, pour des motifs esthétiques ou fonctionnels et dans la mesure où elles sont implantées dans le prolongement de ces dernières. Le recul de ces constructions ne peut pas être inférieur à celui de la construction existante.
- 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 N 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

La distance (d) comptée horizontalement de 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 entre ces deux points sans être inférieure à 4 mètres ( $d \geq 1/2h$  et  $d \geq 4$ ).

### **Règles particulières**

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

- Extensions et annexes accolées à des constructions existantes et édifiées à l'intérieur de la marge de recul, pour des motifs esthétiques ou fonctionnels et dans la mesure où elles sont implantées dans le prolongement de ces dernières. Toutefois, le recul de ces constructions ne peut pas être inférieur à celui de la construction existante et peut être modifié pour satisfaire aux exigences de sécurité routière.

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

Une distance d'au moins 4 mètres pourra être imposée entre deux bâtiments non contigus.

## **ARTICLE N 9 - Emprise au sol des constructions**

Non réglementé, **sauf dans les secteurs Nh** où l'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne pourra pas dépasser 20 % de la surface du terrain d'assiette. Les parties de propriété débordant du secteur Nh en question ne pouvant être considéré comme le terrain d'assiette.

## **ARTICLE N 10 - Hauteur maximale des constructions**

Sur l'ensemble de la zone, **à l'exception des secteurs Nh**, la hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel, à l'égout du toit, ne peut excéder 7 mètres.

La hauteur des clôtures est limitée à **1,60 m**, sauf murs de pierre préexistants.

**Dans les secteurs Nh**, la hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel, à l'égout du toit, ne peut excéder 7 mètres. Pour les constructions implantées en limite séparative, la hauteur sur limite ne pourra excéder 3,5 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 N 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

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

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

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques.

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

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.

---

**SECTION III - POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL**

---

**Article N 14 - Coefficient d'occupation des sols**

Non réglementé.

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

Non réglementé.

**ARTICLE N 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.

*Département de la Drôme*

**Commune de  
MARCHES**  
(26300)

**MODIFICATION N°1 DU PLU**

**ADAPTATION DU REGLEMENT ET DES OAP ZONE AUB3  
SUPPRESSION DES SECTEURS AH ET NH  
REPERAGES DE BATIMENTS AGRICOLES POUVANT CHANGER DE  
DESTINATIONS**

**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.

mai-19  
5.19.106