

*Département de la Drôme*

Commune de **MARCHES**  
(26300)

**MODIFICATION N°2 DU PLU**

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

1 – Notice explicative



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

# SOMMAIRE

---

1	LE DOCUMENT D'URBANISME DE LA COMMUNE	3
2	OUVERTURE À L'URBANISATION ZONE AUE ET TOILETTAGE REGLEMENT UI ET AUI	4
3	INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT	20
4	LES PIECES MODIFIEES DU PLU	23



## 1

# LE DOCUMENT D'URBANISME DE LA COMMUNE

## Le document d'urbanisme en vigueur :

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

Une 1<sup>ère</sup> procédure de modification simplifiée de ce PLU a été approuvée le 28 octobre 2019.

## La collectivité compétente en matière de PLU :

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

## La procédure de modification mise en œuvre :

A l'initiative de Monsieur le Maire est engagée une 2<sup>ème</sup> procédure de modification de ce PLU, qui a pour objet :

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

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

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

# 2

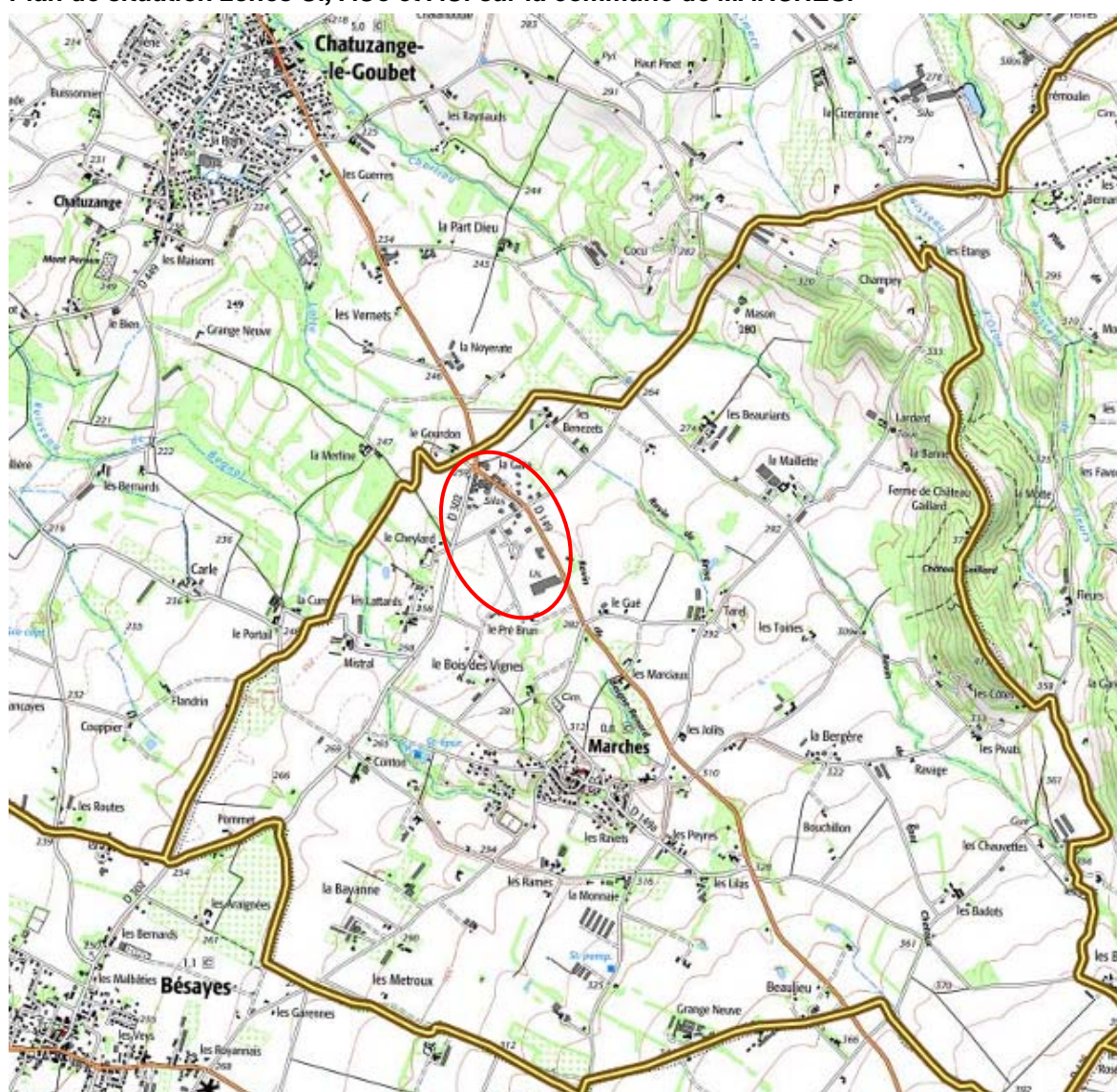
## OUVERTURE À L'URBANISATION ZONE AUE ET TOILETTAGE REGLEMENT UI ET AUI

### 2.1 Contexte, objectifs et motivations

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

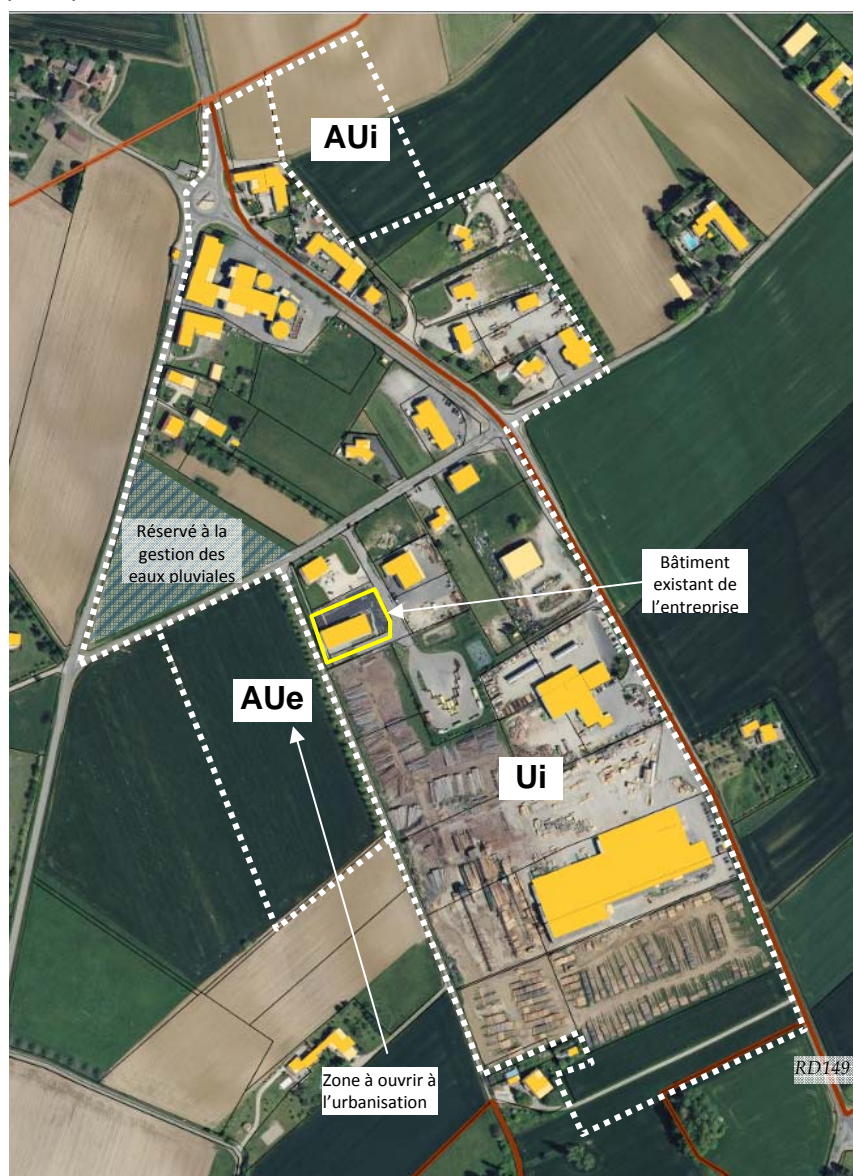
La zone AUE est une zone à urbaniser à vocation d'activités économiques de 2,6 ha, inconstructible en l'état. Elle est située en continuité de la zone Ui, qui comprend la zone d'activités intercommunale dite de la gare de Marches proprement dite, ainsi que toutes les activités économiques installées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

**Plan de situation zones Ui, AUE et AUI sur la commune de MARCHES:**





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



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

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

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

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

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

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

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

Le tènement de 2200 m<sup>2</sup> actuellement occupé par l'entreprise dans la zone Ui est déjà saturé : le bâtiment existant est en cours d'extension, mais cette extension restera insuffisante compte tenu des recrutements en cours et du développement programmé de la production. En outre, l'espace non bâti est entièrement utilisé pour les espaces de manœuvre des poids lourds et quelques stationnements.

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

- de nouveau bâtiment pour les bureaux et le stockage,
- de services à destination de ses salariés : restaurant d'entreprise, alimenté par un jardin en permaculture, et micro-crèche,
- d'obtention du label « jardin remarquable » pour le jardin, qui comprendra notamment une serre d'environ 200 m<sup>2</sup>,
- d'espace d'accueil pour des activités pédagogiques de découverte, de sensibilisation et de formation, pour les scolaires notamment, autour du jardin remarquable et du principe de zéro déchets, ainsi qu'une boutique pour la vente des produits de l'entreprise.

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

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

- à très court terme, la construction d'un bâtiment de bureaux et de stockage de 2000 m<sup>2</sup> environ, avec les espaces attenants nécessaires pour la circulation et le stationnement des poids-lourds et véhicules légers. Des possibilités d'extension ultérieure de ce futur bâtiment devront en outre être ménagées.
- à court et moyen terme, la construction du restaurant d'entreprise, de la serre et de l'espace d'accueil comprenant une boutique, du bâtiment agricole (stockage matériel et produits issus du jardin en permaculture et de la plantation de lavandins), de la micro-crèche et de deux « tiny houses » (micro-maison écologique sur roue de 30 m<sup>2</sup> maximum) pour les besoins d'accueil ponctuel liés aux activités de sensibilisation et de formation.
- à plus long terme, un projet de pépinière d'entreprises spécialisées dans le « zéro déchets ».

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

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

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

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

### **L'ouverture à l'urbanisation de la zone AU<sub>e</sub> est nécessaire pour répondre aux besoins de développement de cette entreprise.**

La zone AU<sub>e</sub>, qui s'inscrit en continuité à l'ouest de la zone Ui, est tout à fait adaptée au projet de développement de l'entreprise :

- > Elle est située à proximité immédiate du bâtiment actuel de l'entreprise, qui sera conservé, au moins dans un premier temps ;
- > Sa surface est suffisante pour répondre aux besoins de développement prévus à court, moyen et même long-terme de l'entreprise et sa configuration est adaptée, de même que sa desserte depuis la route des Compagnons au Nord ;

- > Elle jouxte une zone agricole, ce qui permettra une implantation à proximité directe des cultures prévues par l'entreprise : lavandin bio et maraîchage en permaculture. En effet, la zone AUe correspond à la partie Est d'une parcelle dont la partie Ouest est classée en zone agricole au PLU et sera utilisée à cet usage par l'entreprise ;
- > Elle est desservie par les réseaux nécessaires (assainissement eaux usées et eau potable notamment) ;
- > Elle permettra une gestion douce des eaux pluviales (noues, mares, ...) ;
- > Elle est desservie par le chemin des Compagnons, qui débouche sur la RD 149 avec un carrefour sécurisé ;
- > La maîtrise foncière de la zone est assurée.

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

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

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

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

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

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



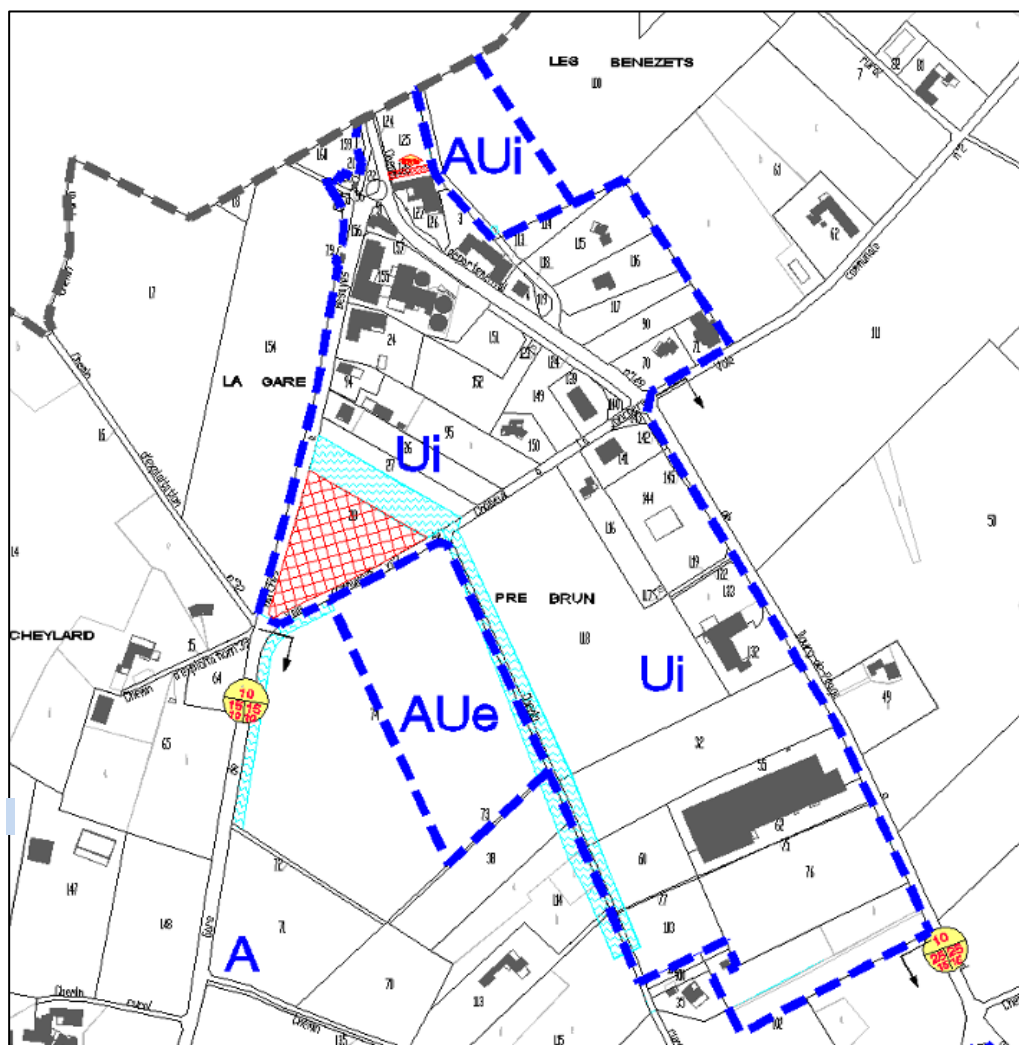
## 2.2 Modification du PLU

Elle consiste à :

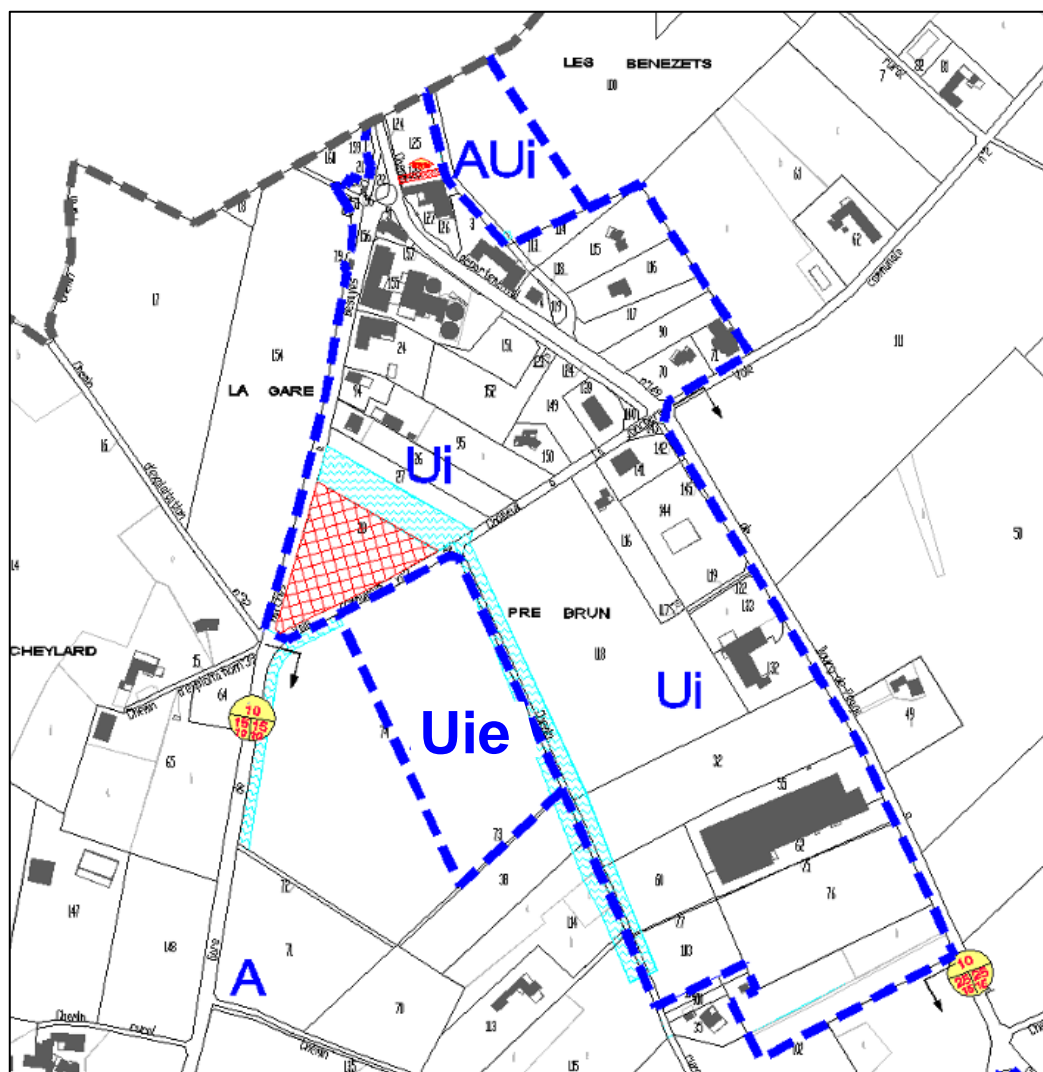
- > Modifier le plan de zonage pour classer la zone AUe en secteur Uie (sous-secteur de la zone Ui) ;
- > Modifier les orientations d'aménagement concernant la zone d'activités de la gare, afin de préciser les principes attendus sur cette zone ouverte à l'urbanisation et mettre à jour l'orientation d'aménagement.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

### Modification du plan de zonage :

#### Zonage PLU avant modification



## Zonage PLU après modification



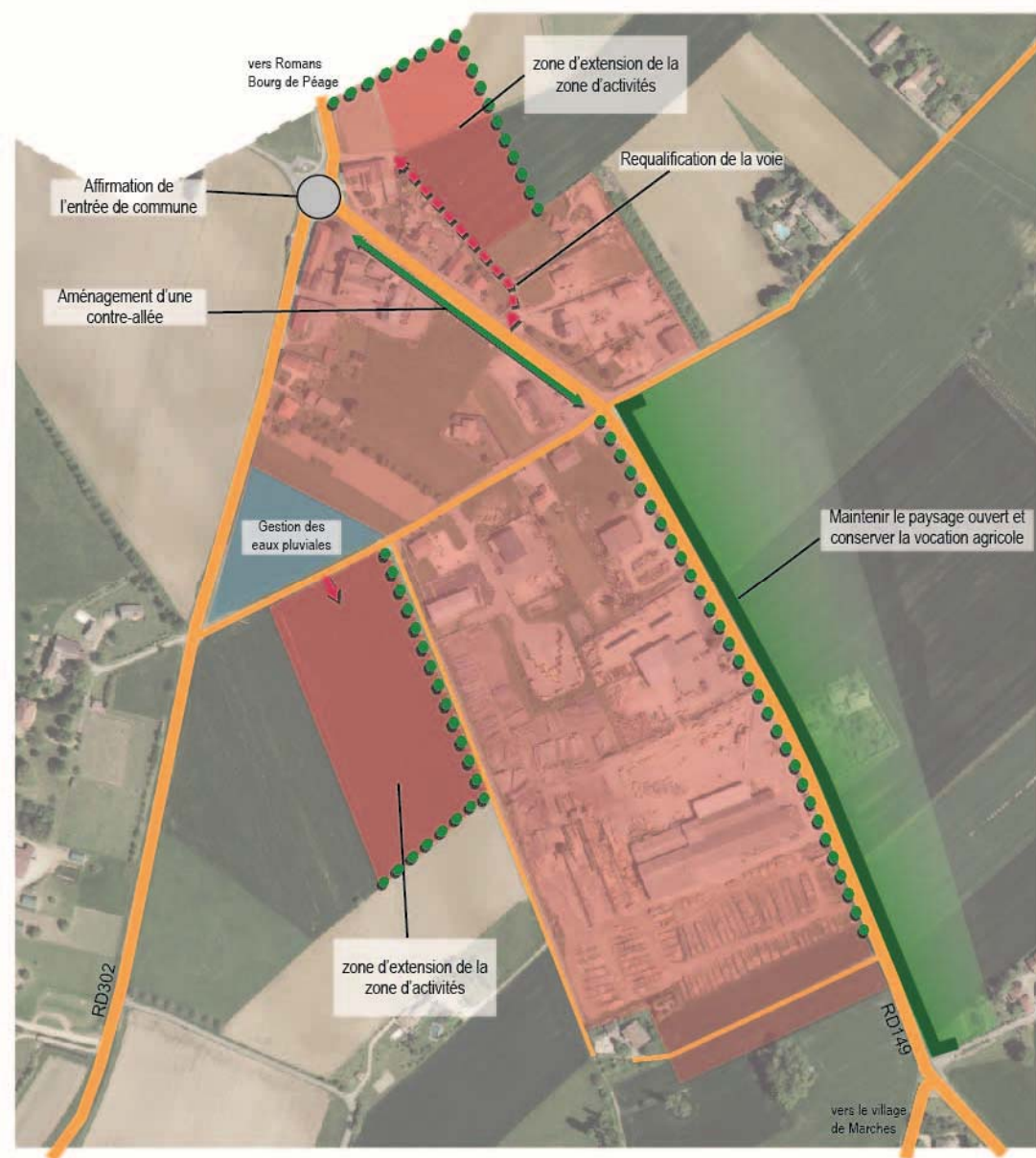
## Modification des Orientations d'aménagement :

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





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



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

#### Diagnostic :

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

#### Préconisations :

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

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

## Modification du règlement écrit :

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

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

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

> Les caractéristiques de la zone Ui sont complétées pour ajouter le secteur Uie.

### Caractéristiques de la zone Ui avant modification

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

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

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

### Caractéristiques de la zone Ui après modification

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

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

**Elle comprend un secteur Uie, correspondant à l'extension Ouest de la zone.**

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

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

### Article 1 de la zone Ui avant modification

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

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

### Article 1 de la zone Ui après modification

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

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

## Article 2 de la zone Ui avant modification

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

- Les aires d'exposition ou de vente ainsi que les dépôts et stockages de toute nature à condition que des dispositions soient prises pour les intégrer dans leur environnement afin de minimiser leur impact,
- Les constructions ou installations classées ou non, nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics (voirie, réseaux divers, transports collectifs...) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature par le caractère des lieux et s'avère indispensable du fait des nécessités techniques
- Les affouillements ou exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- L'aménagement et l'extension des activités existantes ne seront autorisés qu'après réalisation des aménagements et travaux nécessaires à la gestion et au traitement des eaux de ruissellement générées par les installations et bâtiments existants.
- L'aménagement et l'extension des habitations existantes dans la limite de 200 m<sup>2</sup> après travaux.
- Les éoliennes et pompes à chaleur à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisance ou de risque pour les biens et personnes du voisinage ;
- Les ouvrages ou constructions ainsi que les installations classées nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif liés à la production d'énergies renouvelables, à condition qu'ils ne gênent pas l'activité et l'exploitation agricole, qu'ils ne consomment pas de surface agricole et qu'ils présentent une bonne intégration paysagère.

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

## Article 2 de la zone Ui après modification

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

- Les aires d'exposition ou de vente ainsi que les dépôts et stockages de toute nature à condition que des dispositions soient prises pour les intégrer dans leur environnement afin de minimiser leur impact,
- Les constructions ou installations classées ou non, nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics (voirie, réseaux divers, transports collectifs...) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature par le caractère des lieux et s'avère indispensable du fait des nécessités techniques
- Les affouillements ou exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- L'aménagement et l'extension des activités existantes ne seront autorisés qu'après réalisation des aménagements et travaux nécessaires à la gestion et au traitement des eaux de ruissellement générées par les installations et bâtiments existants.
- L'aménagement et l'extension des habitations existantes dans la limite de 200 m<sup>2</sup> après travaux.
- Les éoliennes et pompes à chaleur à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisance ou de risque pour les biens et personnes du voisinage ;
- Les ouvrages ou constructions ainsi que les installations classées nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif liés à la production d'énergies renouvelables, à condition qu'ils ne gênent pas l'activité et l'exploitation agricole, qu'ils ne consomment pas de surface agricole et qu'ils présentent une bonne intégration paysagère.

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

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

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



> L'article 4 de la zone Ui est complété afin de favoriser une gestion plus naturelle des eaux pluviales dans le secteur Uie.

#### Article 4 de la zone Ui avant modification

[...]

##### Eaux pluviales

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

[...]

#### Article 4 de la zone Ui après modification

[...]

##### Eaux pluviales

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

**Dans le secteur Uie**, l'objectif sera de rester le plus proche possible du cycle naturel de l'eau.

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

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

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

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

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

[...]

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

#### Article 8 des zones Ui et AUi avant modification

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

#### Article 8 des zones Ui et AUi après modification

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

#### Article 9 des zones Ui et AUi avant modification

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

#### Article 9 des zones Ui et AUi après modification

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

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

#### Article 10 des zones Ui et AUi avant modification

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

#### Article 10 des zones Ui et AUi après modification

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

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

#### Article 12 des zones Ui et AUi avant modification

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

- Pour les constructions à usage de commerce : 1 place pour 25 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 12 des zones Ui et AUi après modification

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

- ~~— Pour les constructions à usage de commerce : 1 place pour 25 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.~~

**Le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction de la nature et de l'importance du projet.  
Les emplacements suffisants devront être prévus pour assurer le stationnement et la manœuvre des véhicules des visiteurs, du personnel et de livraison, dans les meilleures conditions de commodité et de sécurité.**

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

### Article 13 de la zone Ui avant modification

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

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

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

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

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

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

[...]

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

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

### Article 13 de la zone Ui après modification

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

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

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

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

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

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

[...]

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

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

**En outre, dans le secteur Uie :**

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

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

## Article 11 commun à l'ensemble des zones avant modification

### A - ASPECT GENERAL

[...]

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

[...]

### C – ELEMENTS ARCHITECTURAUX

#### 1- Toitures :

[...]

##### Composition des toitures

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

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

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

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

[...]

##### Matériaux de couverture

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

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

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

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

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

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

[...]

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

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

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

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

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

Deux modèles possibles de clôture :

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

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

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

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

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

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

[...]

## F – ELEMENTS TECHNIQUES

[...]

### 3- Équipements liées aux énergies renouvelables

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

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

[...]

## Article 11 commun à l'ensemble des zones après modification

### A - ASPECT GENERAL

[...]

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

[...]

### C – ELEMENTS ARCHITECTURAUX

#### 1- Toitures :

[...]

##### Composition des toitures

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

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

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

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

[...]

##### Matériaux de couverture

##### **Pour les constructions à usage d'habitation :**

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

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

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

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

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

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

[...]

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

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

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

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

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

Deux modèles possibles de clôture :

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

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

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

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

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

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

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

[...]

## **F – ELEMENTS TECHNIQUES**

[...]

### **3- Équipements liées aux énergies renouvelables**

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

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

[...]

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



## 3

## INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT

### 3.1 Sur la consommation foncière

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

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

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

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

### 3.2 Sur l'agriculture

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

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

### 3.3 Sur les milieux naturels

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

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

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

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

### 3.4 Sur les eaux superficielles et souterraines

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

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

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

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

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

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

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

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

## 3.6 Sur le patrimoine paysager et bâti

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

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

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

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

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

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

## 3.7 Sur l'air, le climat et l'énergie

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

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

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

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

## 4

# LES PIÈCES MODIFIÉES DU PLU

## 4.1 Pièces écrites modifiées

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

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

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

## 4.2 Pièces graphiques modifiées

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