

# Plan Local d'Urbanisme

## Modification simplifiée - n°5 PLU PONT DE L'ISERE

Prescription : 12 décembre 2022

Approbation :



**BEAUR**

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

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

mai 23  
5.22.126



# Plan Local d'Urbanisme

## Modification simplifiée - n°5 PLU PONT DE L'ISERE

Prescription : 12 décembre 2022

Approbation :

### 0. Avis des Personnes Publiques Associées

**BEAUR**

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

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

mai 23  
5.22.116



REPUBLIQUE FRANCAISE  
DEPARTEMENT  
DE LA DROME  
Arrondissement de Valence  
Commune de PONT-DE-L'ISERE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL  
REUNION DU 12 JUIN 2023

Nombre de conseillers en exercice : 27  
Nombre de conseillers présents : 21  
Nombre de conseillers représentés : 4  
Quorum : 14  
Date de la convocation : 2 Juin 2023

**Délibération n° 12/06/2023-1**  
**2.1 - Documents d urbanisme**

L'an deux mille vingt-trois, le douze Juin à dix-neuf heures trente minutes, le conseil municipal de la Commune de PONT DE L'ISERE, régulièrement convoqué le deux juin deux mille vingt-trois, s'est réuni en séance publique, à la mairie sous la présidence de Madame LAMBERT Marie-Claude, Maire.

Présents : Mme LAMBERT Marie-Claude, M. WEIBEL Jean-Christophe, M. BIGI Pascal, Mme CHASTAGNIER Isabelle, M. PIZIEUX Marc, M. ROUX Daniel, Mme CHOL-BERTRAND Catherine, M. RENAUD Claude, Mme SAINSORNY Marjorie, M. GILLIS Patrick, Mme METERY Véronique, M. DE OLIVEIRA Denis, Mme FORMISANO Sarah, Mme GOSSE-DARCHE Brigitte, Mme BLACHE Martine, M. CASANOVA Jean-François, M. MAGNIN Pierre, Mme FONTANET Elisabeth, M. BARGETON Pascal, Mme CONIGLIO Laetitia, Mme RIOS Dolorès.

Absents : M. LOUIS Camille, M. TOURET Patrick,

Absents excusés : //

Absents ayant donné pouvoir : Mme LEROY Colette, pouvoir à M. RENAUD Claude, Mme POUILLY Isabelle, pouvoir à Mme LAMBERT Marie-Claude, Mme CASTELLO Christel, pouvoir à M. WEIBEL Jean-Christophe, M. NEGRE Emmanuel, pouvoir à Mme RIOS Dolorès.

Secrétaire de séance :

La présidente ayant ouvert la séance et fait l'appel nominal, il a été procédé, en conformité avec l'article L.2121-15 du Code général des collectivités territoriales, à l'élection d'un secrétaire pris au sein du conseil.

Mme CHASTAGNIER Isabelle est désignée pour remplir cette fonction.

## **OBJET : MODIFICATION SIMPLIFIEE N° 5 DU PLU**

Madame le Maire rappelle :

- que le projet de modification n°5 du PLU a pour objet : d'adapter l'OAP de la zone AUi de la ZAC des Vinays (type d'activités, stationnement mutualisés, alignement / RN7), modifier le règlement écrit de la zone AUi de la ZAC des Vinays : AUi 2 (type d'activités) et AUi 6 (alignement / RN7)

- que, conformément à l'article R104-34 du code de l'urbanisme, la commune, après examen au cas par cas de ce projet, a conclu qu'il n'était pas susceptible de générer des incidences notables pour l'environnement et qu'une évaluation environnementale n'était pas nécessaire et a donc transmis le projet et la proposition de dispense d'évaluation environnementale à l'autorité environnementale (MRAe) le 16/03/2023 ;

Elle précise que l'autorité environnementale a rendu un avis conforme sur cette proposition de dispense d'évaluation environnementale le 11/05/2023

Par conséquent, conformément aux articles R 104-33 à R104-37 du code de l'urbanisme, il revient à la personne publique responsable du PLU de prendre la décision à ce sujet et d'en assurer la publication.

Vu le code de l'urbanisme notamment les articles R.104-33, R.104-36 et R.104-37

Vu l'arrêté du 28/11/2022 engageant la procédure de modification simplifiée n°5 du plan local d'urbanisme (PLU)

Vu l'examen au cas par cas réalisé par la commune considérant que le projet de modification simplifiée n°5 du PLU n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement,

Vu la demande d'avis auprès de l'autorité environnementale enregistrée sous le n°2023-ARA-AC-3050, présentée le 16 mars 2023 par la commune, relative à l'examen au cas par cas du projet de modification simplifiée n°5 ;

Vu l'avis conforme de l'autorité environnementale, n°2023-ARA-AC-3050 en date du 11/05/2023, indiquant que le projet de modification simplifiée n°5 du PLU de la commune de Pont de l'Isère n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 et qu'il ne requiert pas la réalisation d'une évaluation environnementale

Après en avoir délibéré, le conseil municipal, à l'unanimité des membres présents et représentés

➤ DECIDE de ne pas réaliser d'évaluation environnementale du projet de modification simplifiée n°5 du PLU, suite à l'avis conforme rendu par la Mission régionale d'autorité environnementale Auvergne Rhône-Alpes.

La présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois et mention de cet affichage sera effectuée dans un journal diffusé dans le département.

Pour extrait conforme

Pont de l'Isère, 12 Juin 2023

Le Maire  
Marie-Claude LAMBERT





Mission régionale d'autorité environnementale  
**Auvergne-Rhône-Alpes**

**Avis conforme de la mission régionale d'autorité  
environnementale sur la modification simplifiée n°5 du  
plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Pont de  
l'isère (26)**

**Avis n° 2023-ARA-AC-3050**

**Avis conforme délibéré le 11 mai 2023**

## **Avis conforme rendu en application du deuxième alinéa de l'article R.104-33 du code de l'urbanisme**

La mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Auvergne-Rhône-Alpes de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (Igedd) qui en a délibéré collégalement par voie électronique entre le 10 et le 11 mai 2023.

Ont participé à la délibération : Pierre Baena, Hugues Dollat, François Duval, Marc Ezerzer, Jeanne Garric, Igor Kisseleff, Jacques Legaigoux, Yves Sarrand, Jean-Philippe Strebler, Benoît Thomé et Véronique Wormser,

En application du règlement intérieur de la MRAe en date du 13 octobre 2020, chacun des membres délibérants cités ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans l'avis à donner sur le projet qui fait l'objet du présent avis.

Vu la directive n°2001/42/CE du Parlement Européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et notamment son annexe II ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment son article R.104-33 deuxième alinéa ;

Vu le décret n°2022-1025 du 20 juillet 2022 substituant la dénomination « Inspection générale de l'environnement et du développement durable » à la dénomination « Conseil général de l'environnement et du développement durable »

Vu le décret n°2022-1165 du 20 août 2022 portant création et organisation de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable ;

Vu l'arrêté du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires du 30 août 2022 portant approbation du règlement intérieur de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable ;

Vu les arrêtés ministériels portant nomination des membres des missions régionales d'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable (MRAe) en date des 11 août 2020, 22 septembre 2020, 6 octobre 2020, 19 novembre 2020, 6 avril 2021, 2 juin 2021, 19 juillet 2021, 24 mars 2022, 5 mai 2022, 9 février 2023 et 4 avril 2023 ;

Vu le règlement intérieur de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Auvergne-Rhône-Alpes (ARA) adopté le 13 octobre 2020, et notamment son article 6 ;

Vu la demande d'avis enregistrée sous le n°2023-ARA-AC-3050, présentée le 16 mars 2023 par la commune de Pont de l'Isère (26), relative à la modification simplifiée n°5 de son plan local d'urbanisme (PLU) ;

Vu la contribution de l'agence régionale de santé (ARS) en date du 13 avril 2023 ;

**Considérant** que la commune de Pont de l'Isère compte 3 573 habitants sur 10,09 km<sup>2</sup> (Insee 2019), fait partie de la communauté d'agglomération Arche Agglo qui compte 41 communes et est couverte par le schéma de cohérence territorial (Scot) du Grand Rovaltain<sup>1</sup> ;

**Considérant** que le projet de modification simplifiée n°5 du PLU<sup>2</sup> porte sur l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) de la zone d'aménagement concertée (ZAC) des Vinays :

- modification du type d'occupation admis en interdisant l'activité « restaurant et loisirs » sur la zone afin de garantir la vocation initiale de la zone ;
- suppression de l'obligation de créer une zone de stationnement mutualisée, car l'ensemble des entreprises ont intégré le stationnement dans l'emprise de leur lot ;
- autorisation d'un recul plus important que 20m (par rapport à la RN 7) correspondant à l'alignement avec les bâtiments existants ; la bande de 20m sera inconstructible et traitée en espace vert ;

**Considérant** que les modifications projetées n'apparaissent pas susceptibles d'incidences négatives notables sur l'environnement et la santé humaine ;

**Concluant** qu'au vu de l'ensemble des informations fournies par la personne publique responsable, des éléments évoqués ci-avant et des connaissances disponibles à la date du présent avis, le projet de modification simplifiée n°5 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Pont de l'Isère (26) n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 susvisée ;

#### **Rend l'avis qui suit :**

La modification simplifiée n°5 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Pont de l'Isère (26) n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ; elle ne requiert pas la réalisation d'une évaluation environnementale.

Conformément aux articles R.104-33, R.104-36 et R.104-37 du code de l'urbanisme, au vu du présent avis, il revient à la personne publique responsable du PLU de prendre la décision à ce sujet et d'en assurer la publication.

Le présent avis sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public.

L'avis est mis en ligne sur le site internet de l'autorité environnementale.

---

1 Scot approuvé le 25/10/2016.

2 PLU approuvé le 03/11/2008.



LE DÉPARTEMENT

- MARIE-PIERRE MOUTON  
PRÉSIDENTE DU CONSEIL DÉPARTEMENTAL

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Valence, le 24 AVR. 2023

ARRIVÉE

26 AVR. 2023

Mairie PONT-DE-L'ISÈRE

MAIRIE DE PONT DE L ISERE  
MADAME MARIE-CLAUDE LAMBERT  
3 PLACE DE LA MAIRIE  
26600 PONT DE L'ISERE

MPM/BP/AM/2023/D/03818

Objet : Modification simplifiée n°5 du PLU

Madame le Maire,

Conformément à l'article L153.40 du code de l'urbanisme, vous avez transmis au Département le projet de modification simplifiée N°5 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de PONT DE L'ISERE.

Après études des documents, le Département émet un avis favorable à la modification simplifiée N°5 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de PONT DE L'ISERE.

Je vous prie d'accepter, Madame le Maire, l'expression de mes sentiments dévoués.

*Ch. Couderc*

Marie-Pierre MOUTON

Copie

Madame Elodie DEGIOVANNI - Préfète

Madame Agnès JAUBERT et Monsieur Michel BRUNET - Conseillers départementaux du Canton de TAIN L'HERMITAGE.

DÉPARTEMENT DE LA DRÔME  
HÔTEL DU DÉPARTEMENT  
26 AVENUE DU PRÉSIDENT HERRIOT, 26026 VALENCE CEDEX 9

ladrome.fr    



*Le Département de la Drôme assure un traitement informatique et papier des données personnelles qui lui sont confiées pour répondre à ses obligations légales et/ou ses missions de service public. Les données collectées seront traitées par les personnes dûment habilitées, elles seront conservées pour une durée n'excédant pas celle nécessaire à la satisfaction de la finalité en question et ne sont en aucun cas cédées à un tiers à des fins commerciales et ne font pas l'objet d'une décision automatisée ni de profilage. Conformément au Règlement Général à la Protection des Données n° 2016/679 et à la loi « informatique et liberté » du 6 janvier 1978 modifiée, vous pouvez exercer vos droits sur vos données auprès du service concerné ou auprès du délégué à la protection des données du Département ([dpo@ladrome.fr](mailto:dpo@ladrome.fr)) ou sur le site [ladrome.fr \(https://www.ladrome.fr/je-contacte\)](https://www.ladrome.fr/je-contacte) en justifiant de votre identité.*



**PRÉFET  
DE LA DRÔME**

*Liberté  
Egalité  
Fraternité*

**Direction Départementale des Territoires**

**SATR**

**Pôle aménagement**

Affaire suivie par Marie CHAUVOT

Tél. : 04 26 60 80 59

[marie.chauvot@drome.gouv.fr](mailto:marie.chauvot@drome.gouv.fr)

2023-SATR-112-LET

ARRIVÉE  
- 3 MAI 2023  
Mairie PONT-DE-L'ISÈRE

La préfète

Valence, le

**28 AVR. 2023**

à

Madame le Maire  
Hôtel de ville  
3 place de la Mairie,  
26600 PONT-DE-L'ISÈRE

**OBJET** : Avis sur le projet de modification simplifiée n°5 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Pont-de-l'Isère.

Par courrier en date du 20 mars 2023, vous avez transmis pour avis aux services de l'État le projet de modification simplifiée n°5 du PLU de Pont-de-l'Isère en préalable à sa mise à disposition du public prévue en mai 2023.

La commune de Pont-de-l'Isère dispose d'un PLU approuvé par délibération du 3 novembre 2008.

La procédure de modification simplifiée n°5 a été prescrite le 12 décembre 2022.

Le projet de modification simplifiée n°5 comporte plusieurs objets correspondants à l'adaptation de l'OAP de la ZAC des Vinays (type d'activités, stationnements mutualisés, recul par rapport à la RN 7) et à des modifications sur le règlement écrit : zones Aui 2 (type d'activités) et Aui 6 (recul par rapport à la RN 7).

Aussi, après examen du dossier, j'ai l'honneur de vous faire connaître que celui-ci n'appelle de ma part aucune observation et j'émetts donc un avis favorable à cette modification simplifiée n°5 de votre PLU.

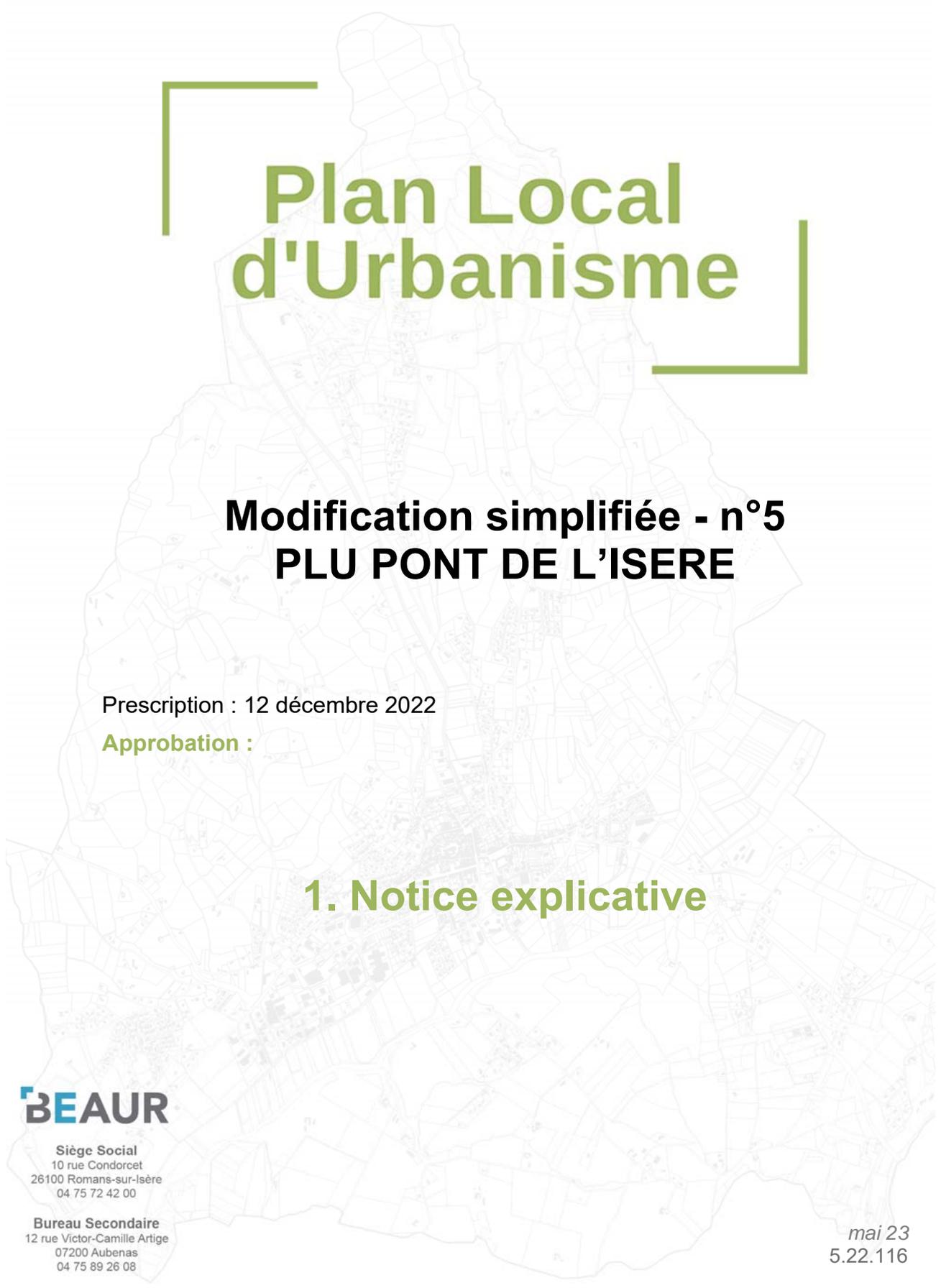
Néanmoins, pour ce PLU approuvé le 3 novembre 2008, je vous invite vivement à envisager une révision pour actualiser de manière globale votre document d'urbanisme notamment par rapport aux politiques publiques en cours et éviter des évolutions multiples au "coup par coup".

Pour plus de renseignements sur la procédure de révision d'un PLU, les services de la DDT se tiennent à votre disposition.

La préfète,  
  
La Direction départementale des territoires

**Isabelle NUTI**

4 place Laennec  
26015 VALENCE CEDEX  
Tél. : 04 81 66 80 00  
Mél : [ddt@drome.gouv.fr](mailto:ddt@drome.gouv.fr)  
[www.drome.gouv.fr](http://www.drome.gouv.fr)



# Plan Local d'Urbanisme

## Modification simplifiée - n°5 PLU PONT DE L'ISERE

Prescription : 12 décembre 2022

Approbation :

### 1. Notice explicative

**BEAUR**

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

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

mai 23  
5.22.116

# SOMMAIRE

---

<b>1</b>	<b>LE DOCUMENT D'URBANISME DE LA COMMUNE</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>ADAPTATION DES REGLES POUR LA ZAC DES VINAYS</b>	<b>3</b>
2.1	Contexte et objectifs.....	3
2.2	Modification de l'OAP.....	5
2.3	Modification du règlement.....	8
<b>3</b>	<b>LES PIECES MODIFIEES</b>	<b>10</b>
3.1	Pièces écrites modifiées.....	10
3.2	Pièces graphiques.....	10

# 1

## LE DOCUMENT D'URBANISME DE LA COMMUNE

PONT DE L'ISERE dispose d'un Plan Local d'Urbanisme, approuvé par délibération du 3 novembre 2008.

Ce document a fait l'objet :

- d'une modification et d'une révision simplifiée approuvée le 30/09/2009,
- d'une modification simplifiée approuvée le 21/12/2010,
- d'une mise en compatibilité avec la déclaration d'utilité publique pour la ZAC des Vinays approuvée le 22/05/2013
- d'une modification n°3 approuvée le 29/08/2016,
- d'une modification simplifiée approuvée le 6/05/2019.

**A l'initiative de Madame le Maire est engagée une procédure de modification n°5 de ce PLU, afin d'ajuster l'OAP et le règlement de la ZAC des Vinays (zone AUi du PLU) :**

- en retirant l'obligation de réaliser un parking mutualisé,
- en modifiant les types d'occupations admis selon les secteurs,
- en adaptant la règle d'implantation le long de la RN7 afin d'assurer un alignement des bâtiments avec l'existant.

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 les champs d'application prévus à l'article L.153-41 du code de l'urbanisme : en effet, les modifications envisagées n'auront pas 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, ou de diminuer ces possibilités de construire, ni de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser,

**Ce projet d'adaptation du PLU relève donc d'une procédure de modification simplifiée.**

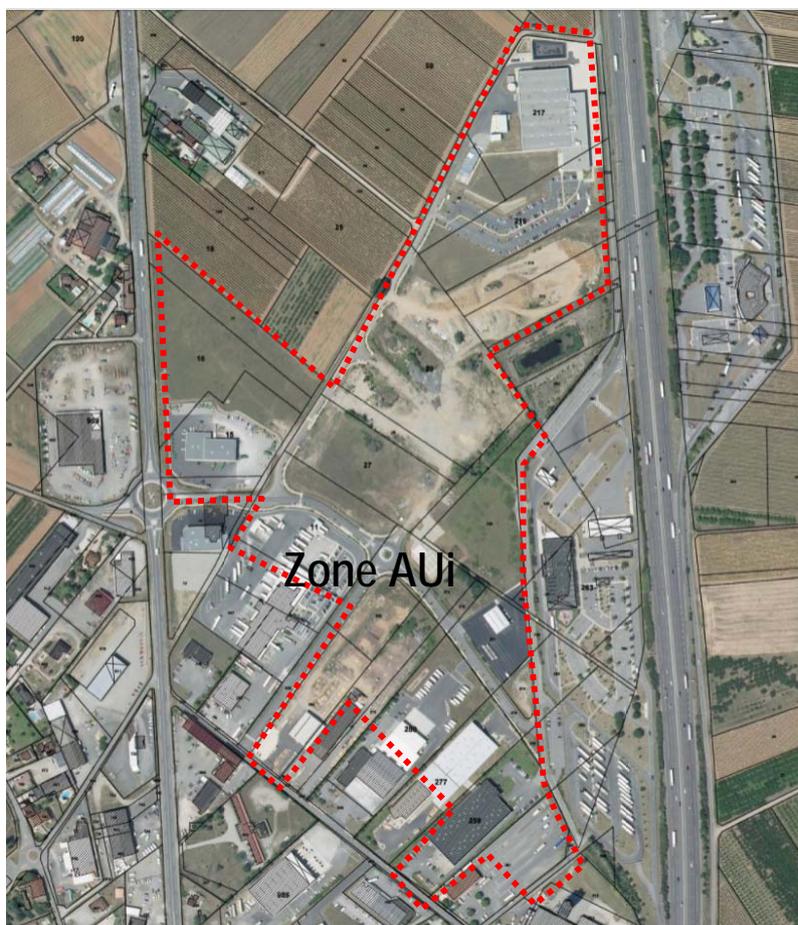
# 2

## ADAPTATION DES REGLES POUR LA ZAC DES VINAYS

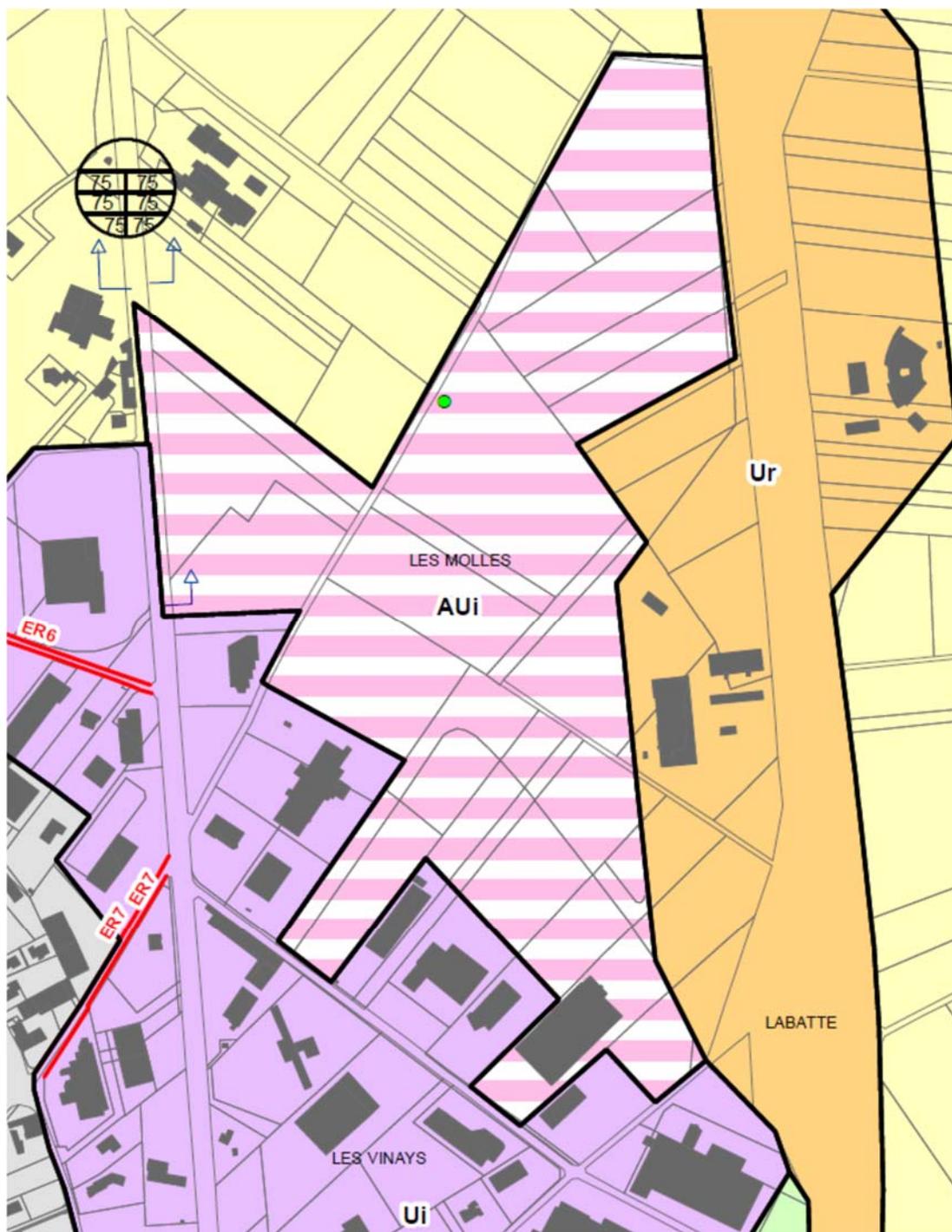
### 2.1 Contexte et objectifs

La viabilisation de la ZAC des Vinays est finalisée, les lots sont en majorités urbanisés. Afin de faciliter la mobilisation des derniers lots, les règles vont être adaptées afin de :

- augmenter le recul pour s'aligner sur les batiments existants au sud,
- modifier les types d'occupation pour garantir la vocation de la zone,
- retirer l'espace envisagé pour du stationnement mutualisé car cela ne répond pas à un besoin avéré pour les véhicules légers et n'est pas adapté aux poids lourds.



EXTRAIT DU PLU EN VIGUEUR - ZONAGE



## 2.2 Modification de l'OAP

**L'OAP identifie des secteurs réservés aux services**, à l'artisanat-industrie, à la restauration-loisirs et services-commerces. La modification consiste à interdire « restauration et loisirs » sur l'ensemble de la zone, autoriser l'artisanat et l'industrie sur toute la zone (à l'exception de la zone commerce où l'artisanat et l'industrie sont conditionnée à la réalisation d'un commerce en lien avec l'activité artisanale ou industrielle) et régler plus précisément les services pour les limiter aux services liés aux entreprises.

**L'OAP prévoit un espace pour des stationnements mutualisés**. Cet aménagement ne sera pas réalisé car l'ensemble des entreprises ont intégrés le stationnement dans l'emprise de leur lot. Il s'agit donc de supprimer l'espace de stationnement mutualisé et d'intégrer cet espace dans les lots.

**L'OAP fait référence au recul de 20 m par rapport à l'axe de la RN7**. La modification consiste à autoriser un recul plus important correspondant à l'alignement avec les bâtiments existants au sud. La bande de 20 m de l'axe doit être inconstructible et traitée en espace vert. L'alignement avec les bâtiments existants doit être respecté (37-40m).



## EXTRAIT DU PLU EN VIGUEUR - OAP

[...]

### Le programme

La communauté de communes Pays de l'Hermitage a prévu d'aménager l'extension de la zone d'activités dans le cadre d'une procédure de Z.A.C.

Les principaux aménagements publics prévus sont la création :

- d'un giratoire sur la RN7 qui permettra de sécuriser les accès sur cet axe,
- de dessertes internes raccordées aux voies existantes,
- des espaces de stationnement mutualisés.

Les activités envisagées sur le site, qui est adapté à des unités foncières importantes sont :

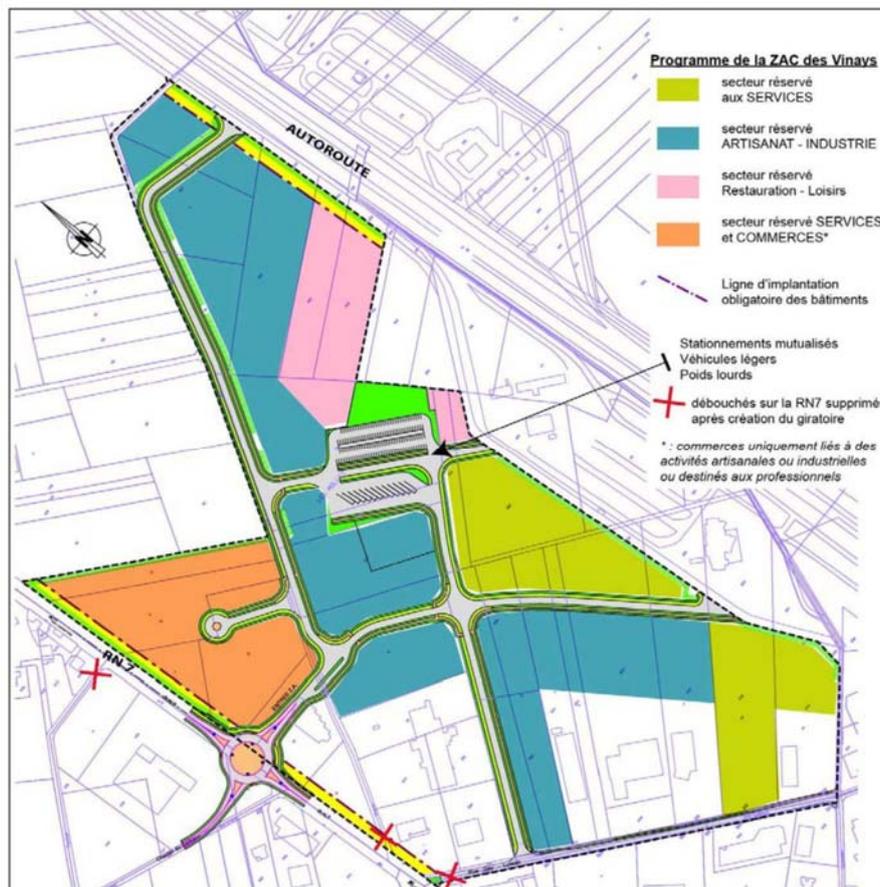
- l'artisanat et l'industrie,
- les services,

- les commerces, mais uniquement ceux liés à des activités artisanales ou industrielles présentes ou ceux destinés aux professionnels.

Une entreprise de restauration serait également la bienvenue afin d'apporter ces services aux salariés de la zone.

Cette zone n'a donc pas une vocation commerciale affirmée.

Le site de l'ancienne carrière sera utilisé pour la création de stationnements mutualisés (sur la partie grevée par la servitude d'inconstructibilité), les zones de déblais / remblais pourraient être utilisées pour des aires de jeux et de sport.



[...]

### Le stationnement et l'accueil

Création d'une zone commune de stationnements (mutualisée) dédiée aux véhicules légers, implantée au droit de l'ancienne décharge qui fait l'objet d'une servitude interdisant notamment toute construction de bâtiment.

Création d'une seconde aire commune, affectée au stationnement des poids-lourds, également implantée au droit de l'ancienne décharge.

Un point d'information (RIS) équipé d'une cartographie de la zone localisant les différentes entreprises, sera mis en place à l'entrée du site. A cet effet, une zone de stationnement spécifique pouvant accueillir 2 poids lourds sera créée.

[...]

### L'implantation des bâtiments

- en façade de la RN7: les bâtiments seront implantés obligatoirement à 20 m de l'axe de la RN 7 et seront orientés parallèlement à cette dernière.

## EXTRAIT DU PLU – MODIFIÉ

[...]

**Le programme**

La communauté de communes Pays de l'Hermitage a prévu d'aménager l'extension de la zone d'activités dans le cadre d'une procédure de Z.A.C.

Les principaux aménagements publics prévus sont la création :

- d'un giratoire sur la RN7 qui permettra de sécuriser les accès sur cet axe,

- de dessertes internes raccordées aux voies existantes, ~~des espaces de stationnement mutualisés.~~

Les activités envisagées sur le site, qui est adapté à des unités foncières importantes sont :

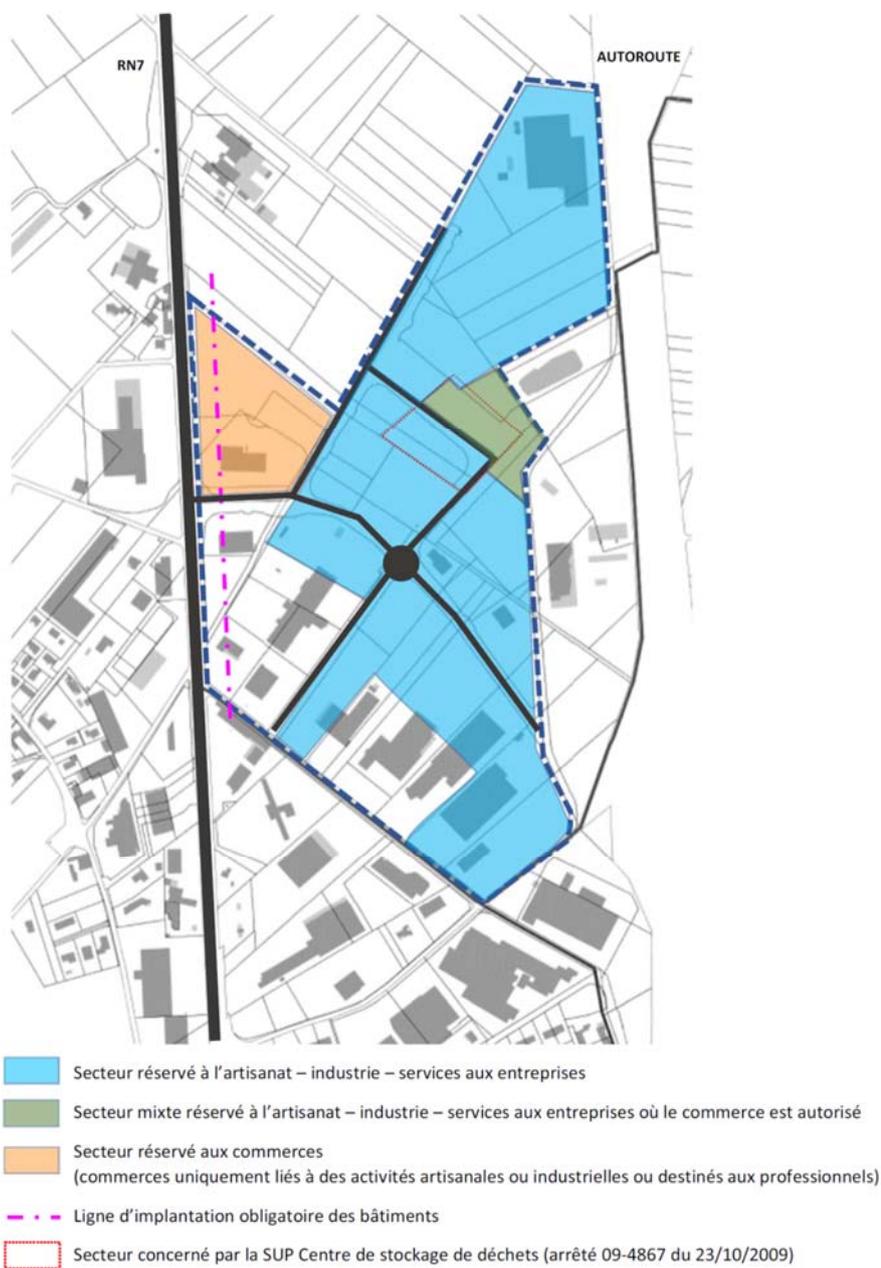
- l'artisanat et l'industrie,
- les services liés aux entreprises,
- les commerces, mais uniquement ceux liés à des activités artisanales ou industrielles présentes ou ceux destinés aux professionnels.

~~Une entreprise de restauration serait également la bienvenue afin d'apporter ce service aux salariés de la zone.~~

Cette zone n'a donc pas une vocation commerciale affirmée.

~~Le site de l'ancienne carrière sera utilisé pour la création de stationnements mutualisés (sur la partie grevée par la servitude d'inconstructibilité), les zones de déblais / remblais pourraient être utilisées pour des aires de jeux et de sport.~~

~~Le site de l'ancienne carrière sera intégré aux lots néanmoins toute construction de bâtiment reste interdite (se référer au plan des servitudes en annexes du PLU et à l'arrêté 09-4867 instaurant les servitudes d'utilité publique de cet ancien centre de stockage de déchets ménagers).~~



[...]

**Le stationnement et l'accueil**

~~Création d'une zone commune de stationnements (mutualisée) dédiée aux véhicules légers, implantée au droit de l'ancienne décharge qui fait l'objet d'une servitude interdisant notamment toute construction de bâtiment.~~

~~Création d'une seconde aire commune, affectée au stationnement des poids lourds, également implantée au droit de l'ancienne décharge.~~

Un point d'information (RIS) équipé d'une cartographie de la zone localisant les différentes entreprises, sera mis en place à l'entrée du site. A cet effet, une zone de stationnement spécifique pouvant accueillir 2 poids lourds sera créée.

[...]

**L'implantation des bâtiments**

~~en façade de la RN7: les bâtiments seront implantés obligatoirement à 20 m de l'axe de la RN 7 et seront orientés parallèlement à cette dernière.~~

Les façades des bâtiments seront implantés obligatoirement parallèlement à la RN 7. Ils seront implantés en respectant le même recul que les bâtiments existants. La bande de 20 m de l'axe de la RN 7 devra être traité en espace vert.

## 2.3 Modification du règlement

Le règlement des zones sera adapté afin de :

- préciser le type d'activité (article 2),
- modifier l'implantation par rapport aux voies (article 6).

### ARTICLE 2 - ZONE AUi - EXTRAIT DU PLU EN VIGUEUR

Sous réserve qu'elles se réalisent sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble (en une ou plusieurs tranches) avec la création d'un giratoire sur la RN7 :

a) Sont autorisés dans l'ensemble de la zone AUi:

Les équipements d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration et à autorisation, à l'exclusion des exploitations de carrières.

Les aires de stationnement

Les clôtures

b) Sont autorisés uniquement dans le **secteur à vocation de services identifié dans les orientations d'aménagement**:

Les constructions à usage de bureau

c) Sont autorisés uniquement dans le **secteur à vocation artisanal et industriel identifié dans les orientations d'aménagement** :

Les constructions à usage industriel et artisanal

d) Sont autorisés uniquement **dans le secteur à vocation de sports et loisirs identifié dans les orientations d'aménagement** ;

Les aires de jeu et de sport

Les constructions à usage de commerce ou service présentant un intérêt pour les salariés de la zone (restauration ...)

e) Sont autorisés uniquement **dans le secteur à vocation de commerces et services identifié dans les orientations d'aménagement** ;

Les constructions à usage de bureau,

Les constructions à usage de commerce à condition qu'elles soient liées à une activité artisanale ou industrielle présente sur le secteur, ou bien qu'il s'agisse d'un commerce à destination des professionnels.

### ARTICLE 2 - ZONE AUi - EXTRAIT DU PLU – MODIFIÉ

Sous réserve qu'elles se réalisent sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble (en une ou plusieurs tranches) avec la création d'un giratoire sur la RN7 :

a) Sont autorisés dans l'ensemble de la zone AUi:

Les équipements d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration et à autorisation, à l'exclusion des exploitations de carrières.

Les aires de stationnement.

Les clôtures.

Les constructions à usage de bureau et les services liés aux entreprises.

Les constructions à usage industriel et artisanal.

b) Sont autorisés dans le **secteur à vocation de commerces identifié dans les orientations d'aménagement le long de la RN7** :

- Les constructions à usage de commerce à condition qu'elles soient liées à une activité artisanale ou industrielle présente sur le secteur, ou bien qu'il s'agisse d'un commerce à destination des professionnels.

- Les constructions à usage industriel et artisanal à condition qu'elles soient liées à une activité commerciale.

c) Sont autorisés dans le **secteur mixte : à vocation industriel et artisanal et de commerces identifié dans les orientations d'aménagement** :

- Les constructions à usage de bureau et les services liés aux entreprises.

- Les constructions à usage industriel et artisanal.

- Les commerces

**ARTICLE 6 - ZONE AU<sub>i</sub> - EXTRAIT DU PLU EN VIGUEUR**

Les constructions doivent s'implanter :

- Pour les implantations **en façade de la RN7** : avec un même recul à 20 m de l'axe de la RN7. Dans cette bande de recul, aucun stockage, aucune installation, n'est admis. Cette bande de recul fera l'objet d'un aménagement paysager pouvant intégrer des bassins de rétention des eaux pluviales. Les bâtiments seront alignés selon l'axe routier.

[...]

**ARTICLE 6 - ZONE AU<sub>i</sub> - EXTRAIT DU PLU – MODIFIE**

Les constructions doivent s'implanter :

Pour les implantations **en façade de la RN7** :

Avec un même recul de l'axe de la RN7 que les bâtiments existants. Les 20 premiers mètres de l'espace de recul depuis l'axe de la RN7 depuis l'axe de la RN7 doivent être végétalisés.

[...]

# 3 LES PIÈCES MODIFIÉES

## 3.1 Pièces écrites modifiées

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.

**OAP** :

- OAP des Vinays : pages 15, 16, 17 et 18

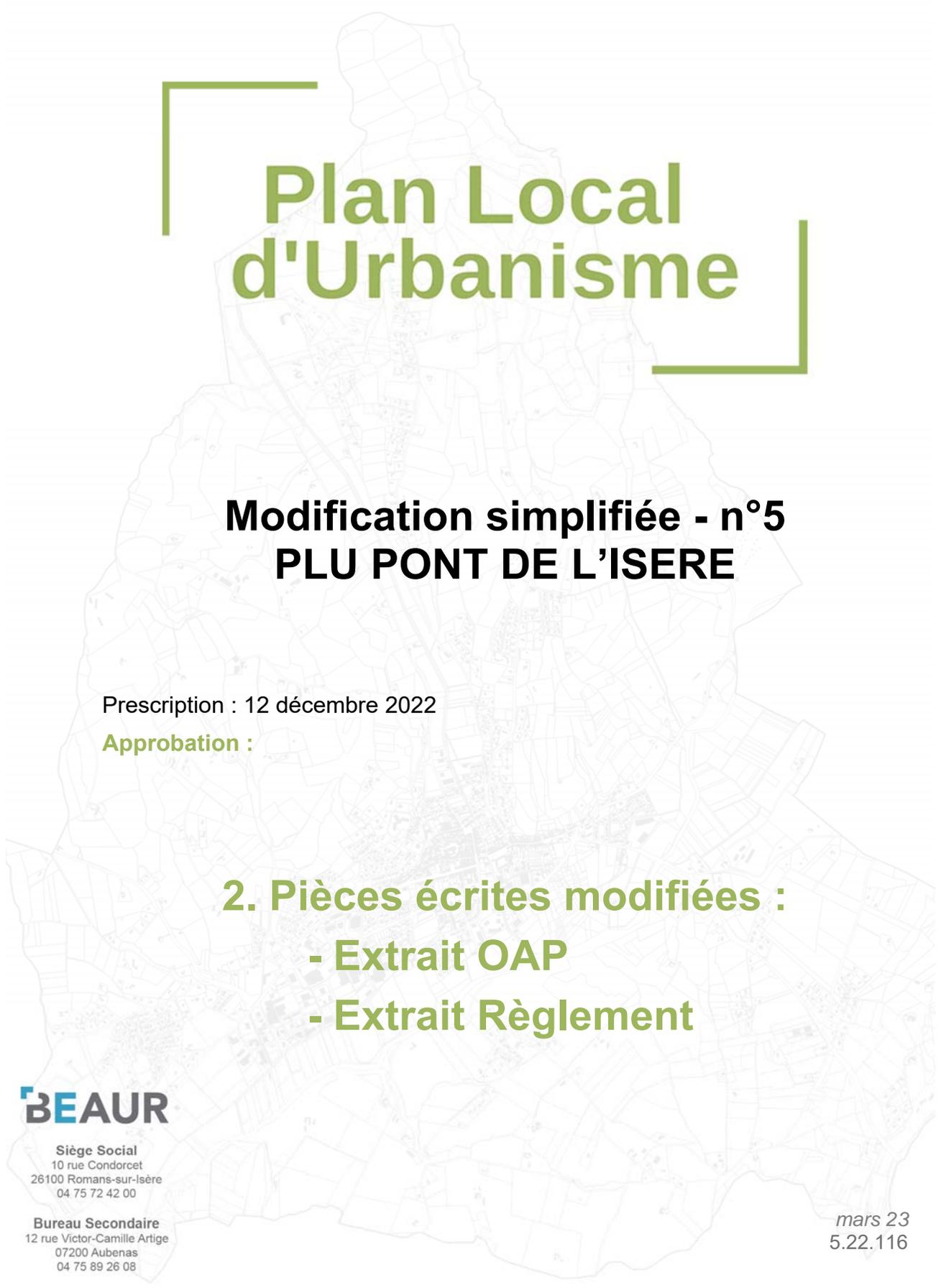
**Règlement** :

- Article AUi2 : page 70
- Article AUi6 : page 73

Les pages concernées seront donc substituées aux pages actuelles correspondantes.

## 3.2 Pièces graphiques

Aucune pièce graphique modifiée



# Plan Local d'Urbanisme

## Modification simplifiée - n°5 PLU PONT DE L'ISERE

Prescription : 12 décembre 2022

Approbation :

### 2. Pièces écrites modifiées :

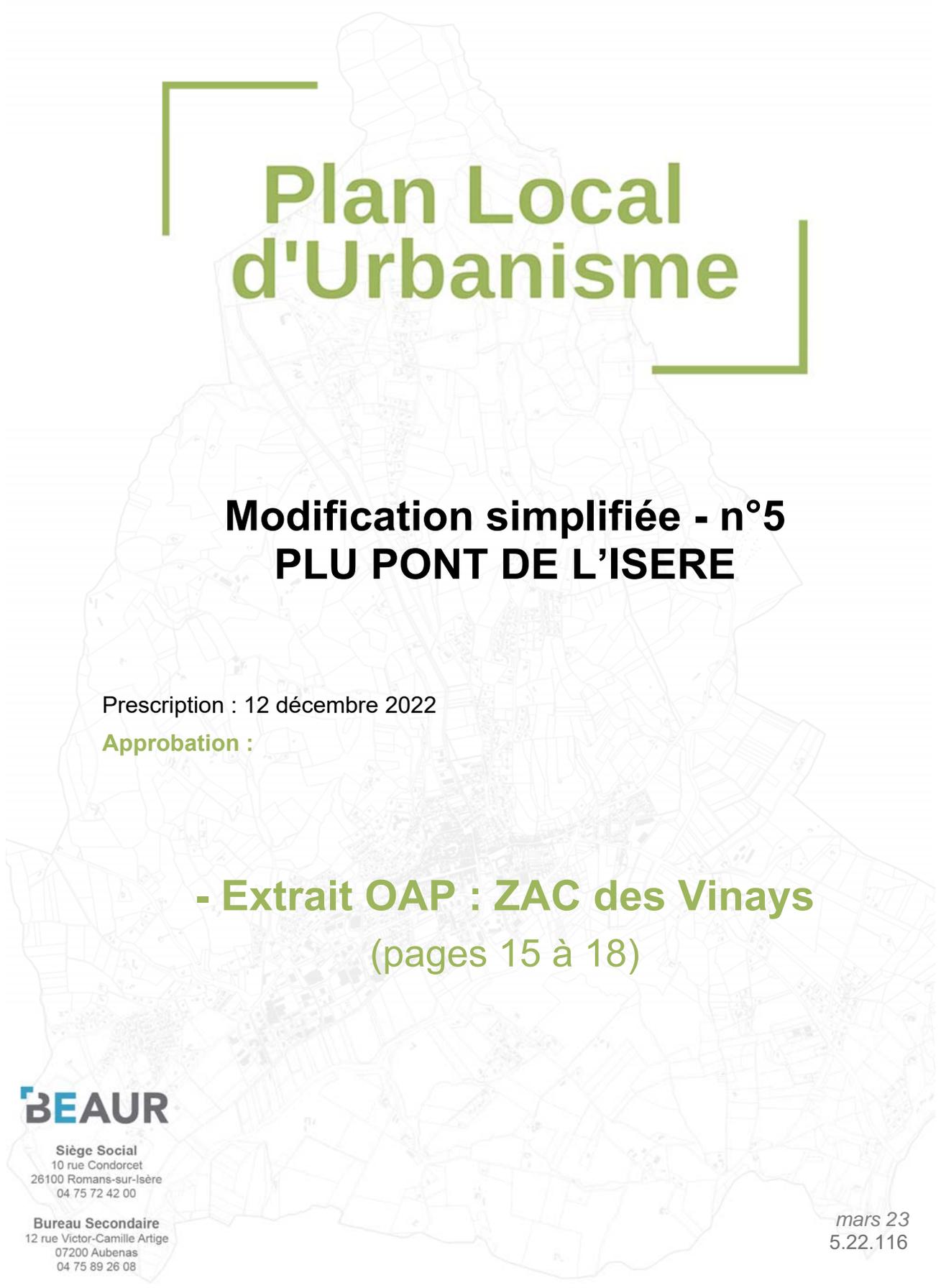
- Extrait OAP
- Extrait Règlement

**BEAUR**

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

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

*mars 23*  
5.22.116



# Plan Local d'Urbanisme

## Modification simplifiée - n°5 PLU PONT DE L'ISERE

Prescription : 12 décembre 2022

Approbation :

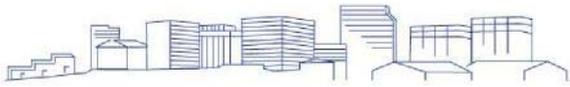
- **Extrait OAP : ZAC des Vinays**  
(pages 15 à 18)

**BEAUR**

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

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

*mars 23*  
5.22.116



# Commune de PONT DE L'ISERE

## **Modification n°5**

*Orientations d'Aménagements et de Programmation*

**Orientation n°3 : la zone d'activités des Vinays**  
(intégrant les préconisations de l'étude réalisée en application de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme pour diminuer les reculs vis-à-vis de la RN7 et de l'A7)

**Atouts et contraintes du site**



Localisé au Nord de la zone d'activité actuelle, le site est scindé en secteurs : la partie Est s'étire entre l'autoroute et la RN 7 d'une part et la partie Ouest est en seconde épaisseur du front bâti de la RN 7.

**Etat des lieux**

L'ambiance générale du site est assez homogène, sans élément remarquable, avec deux entités paysagères bien distinctes :

- La partie Sud occupée par une zone d'activité aux bâtiments hétéroclites et aux espaces publics de conception minimaliste.
- La partie Nord constituée d'espaces agricoles, est bien structurée avec un mélange de vignes et d'arbres fruitiers, d'espaces en friches et d'un cordon boisé en limite de l'autoroute.

A l'intérieur du site une ancienne carrière est en partie concernée par une servitude d'inconstructibilité (ancienne zone de stockage de déchets) et génère des espaces de déblais — remblais.

Quelques perceptions lointaines permettent d'apercevoir à l'Ouest les coteaux Ardéchois et à l'Est la montagne du Vercors.

**Les objectifs de l'aménagement**

Le projet d'urbanisation de ce secteur doit permettre de développer une nouvelle offre foncière économique, bénéficiant des atouts de la desserte par la RN 7 et de la proximité des accès autoroutiers.

Cette zone est destinée à accueillir des activités économiques diversifiées dans le cadre d'une gestion par la communauté de communes.

**Le programme**

La communauté de communes Pays de l'Hermitage a prévu d'aménager l'extension de la zone d'activités dans le cadre d'une procédure de Z.A.C.

Les principaux aménagements publics prévus sont la création :

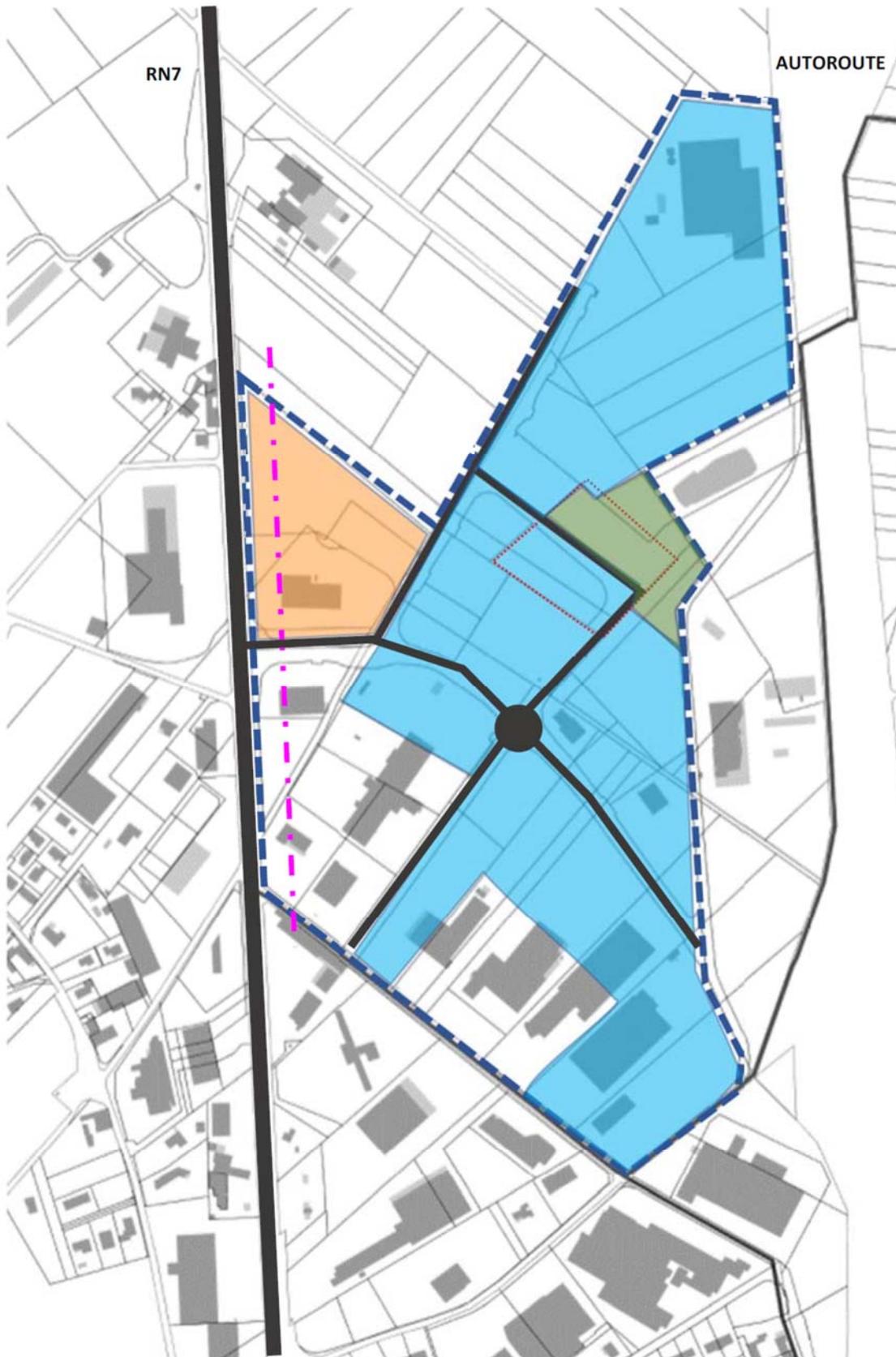
- d'un giratoire sur la RN7 qui permettra de sécuriser les accès sur cet axe,
- de dessertes internes raccordées aux voies existantes,

Les activités envisagées sur le site, qui est adapté à des unités foncières importantes sont :

- l'artisanat et l'industrie,
- les services **liés aux entreprises**,
- les commerces, mais uniquement ceux liés à des activités artisanales ou industrielles présentes ou ceux destinés aux professionnels.

Cette zone n'a donc pas une vocation commerciale affirmée.

**Le site de l'ancienne carrière sera intégré aux lots néanmoins toute construction de bâtiment reste interdite (se référer au plan des servitudes en annexes du PLU et à l'arrêté 09-4867 instaurant les servitudes d'utilité publique de cet ancien centre de stockage de déchets ménagers).**



-  Secteur réservé à l'artisanat – industrie – services aux entreprises
-  Secteur mixte réservé à l'artisanat – industrie – services aux entreprises où le commerce est autorisé
-  Secteur réservé aux commerces  
(commerces uniquement liés à des activités artisanales ou industrielles ou destinés aux professionnels)
-  Ligne d'implantation obligatoire des bâtiments

## Les principes d'aménagement

### L'accès et la desserte

Les accès aux zones Est et Ouest s'organiseront à partir d'un futur giratoire sur la RN7 qui sécurisera les accès actuels. Cette entrée principale devra permettre de gérer l'ensemble des circulations des véhicules sur la zone. A la demande du service gestionnaire de la RN7, la création de ce giratoire s'accompagnera de la fermeture de plusieurs débouchés actuels sur la RN7.

En aucun cas de nouveaux accès ne pourront être créés pour desservir directement des parcelles à partir de la RN7. L'ensemble des parcelles devra être desservi par des voies structurantes internes, accessibles à partir du futur giratoire.

L'ensemble des voies principales sera aménagé avec un espace sécurisé (séparé physiquement de la chaussée) de 2,5 mètres de large dédié aux déplacements piétons. La conception des espaces dédiés aux piétons répondra aux règles techniques relatives aux déplacements des personnes à mobilité réduite

### Le traitement des voiries

Un traitement des voiries devra soigner l'intégration paysagère par une forte densité de plantations. Le dimensionnement de la chaussée d'une largeur minimale de 6 m devra permettre les circulations aisées des poids lourds. Le traitement des bords de voies devra permettre une sécurisation des circulations des piétons.

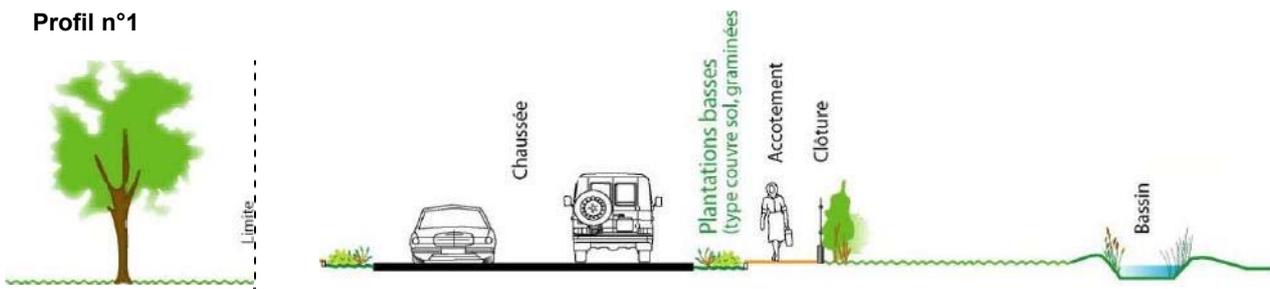
Les voies comporteront de part et d'autre de la chaussée une bande de circulation réservée aux piétons, séparée de la chaussée par une bande plantée d'une végétation basse (cf. profil n°1). Ces bandes végétales pourront être plantées d'arbres en alignement en séquence alternée.

Les voies actuelles qui constituent les limites des zones d'activités, devront intégrer une bande plantée, côté zone d'activité, intégrant des arbres en alignement séquencés.

### Le stationnement et l'accueil

Un point d'information (RIS) équipé d'une cartographie de la zone localisant les différentes entreprises, sera mis en place à l'entrée du site. A cet effet, une zone de stationnement spécifique pouvant accueillir 2 poids lourds sera créée.

Profil n°1



### L'implantation des bâtiments

L'aménagement doit permettre d'éviter une banalisation des perspectives à partir de l'axe autoroutier et de celui de la RN 7.

- en façade de l'autoroute A7 : les bâtiments seront implantés obligatoirement à 45 m de l'axe de l'A7 et seront orientés parallèlement à cette dernière.

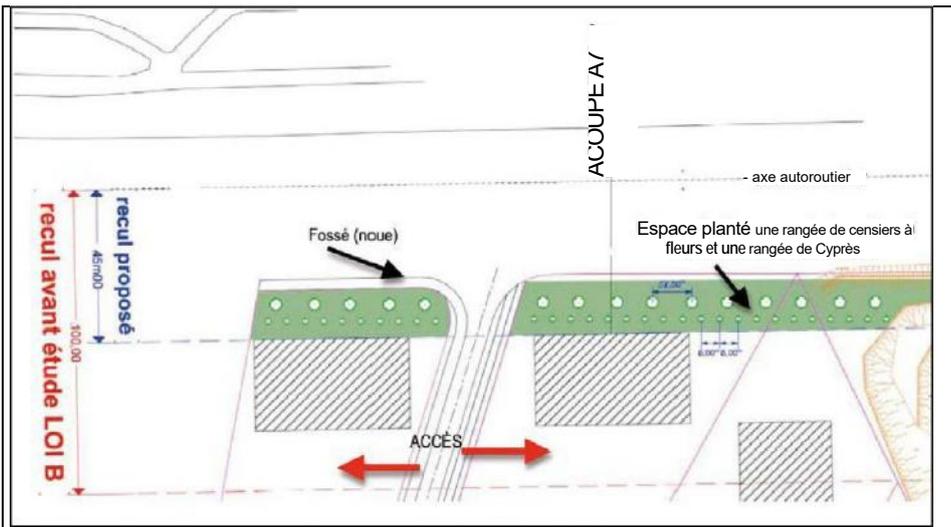


Schéma de principe — alignement le long de l'A7

- en façade de la RN7

Les façades des bâtiments seront implantés obligatoirement parallèlement à la RN 7. Ils seront implantés en respectant le même recul que les bâtiments existants. La bande de 20 m de l'axe de la RN 7 devra être traité en espace vert.

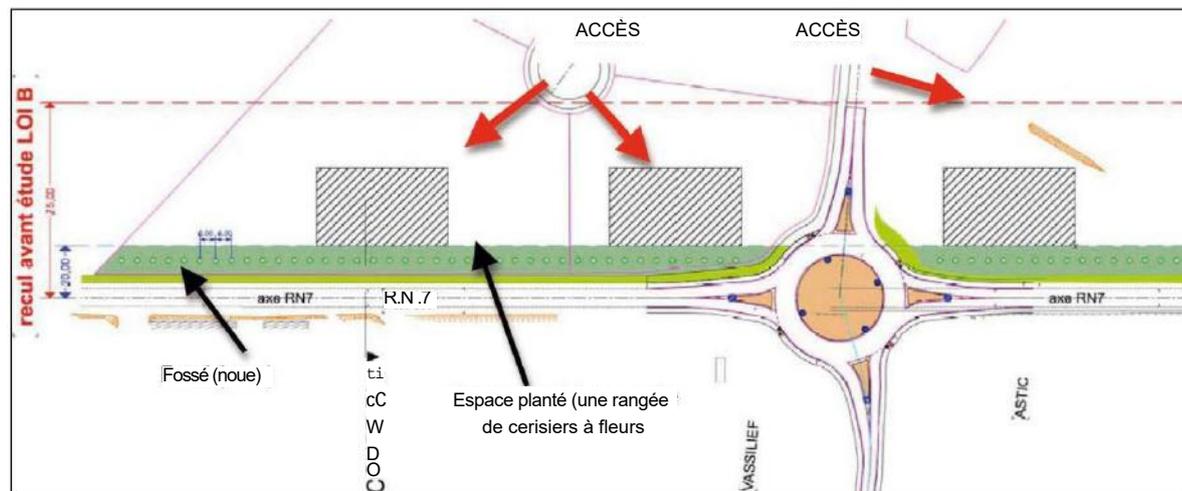


Schéma de principe - alignement le long de la RN7

- De même à l'intérieur de la zone, le long des voies structurantes internes il est nécessaire de conserver un aspect ouvert et un aménagement de qualité.

A cet effet, il est imposé un recul de 8 m par rapport à l'alignement des voies structurantes internes. A l'intérieur de ce recul, une bande de largeur minimale de 3 m minimum à partir de l'alignement ne pourra recevoir ni construction, ni stationnement, ni stockage.

Cette bande de 3 m fera l'objet d'un traitement paysager : plantations, aménagement de noues.

Les stationnements et les stockages seront plutôt positionnés sur les côtés ou arrières de parcelles. L'espace sur rue sera aménagé en espace d'accueil (cf. schéma de principe d'occupation des parcelles).

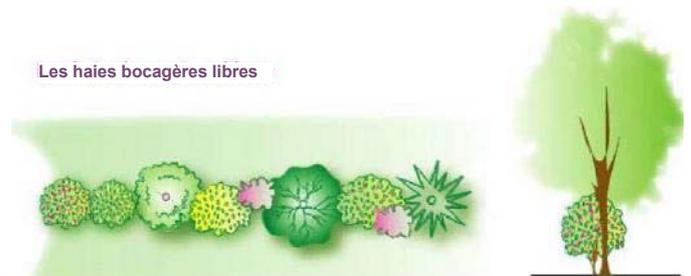


### Le traitement des limites de l'urbanisation

La zone d'activité jouxte de grands espaces agricoles et marque la limite de la zone urbanisée. Afin d'assurer une transition avec l'espace agro-naturel, il sera nécessaire de traiter la limite de l'urbanisation par des plantations de haies vives et d'arbres :

Ces haies assureront la transition avec les espaces agricoles. Elles comporteront au moins 5 espèces arbustives différentes et au moins trois espèces arborescentes différentes.

Les haies bocagères libres

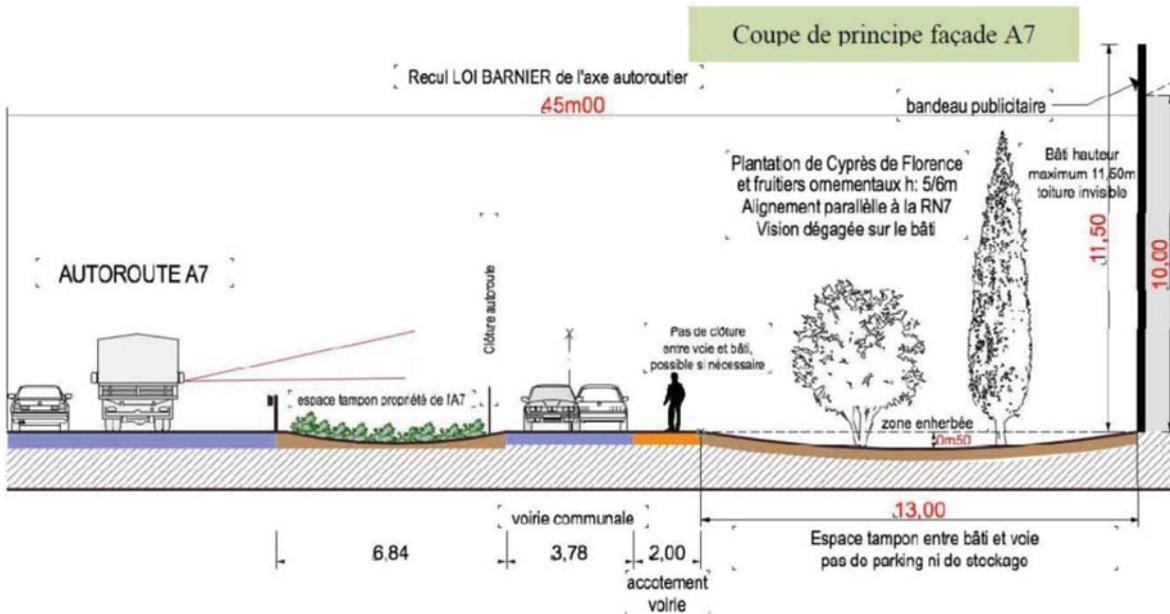


Les bandes plantées le long des infrastructures, le long de l'autoroute et de la RN7 :

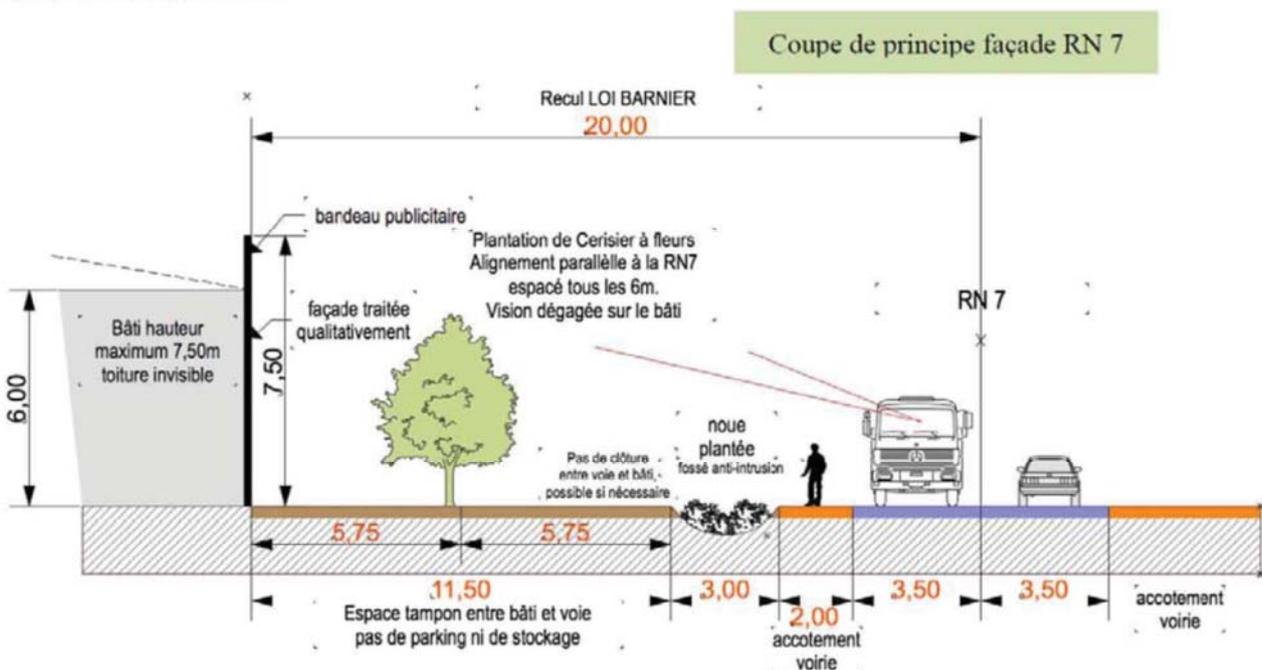
Ce sont des espaces à traiter très sobrement.

Aucun stockage de matériel pour l'activité, ne sera toléré sur cette bande très visible. Si la surface est coupée en plusieurs lots, on peut prévoir entre eux, une plantation de brise vent orientée Est Ouest (Cyprés de Provence, Peupliers de Simon).

Le long de l'autoroute A 7 : Plantation d'une rangée de fruitiers ornementaux et cyprés de Florence avec un revêtement enherbé et création d'un fossé sous forme de noue en bordure d'accotement de voirie



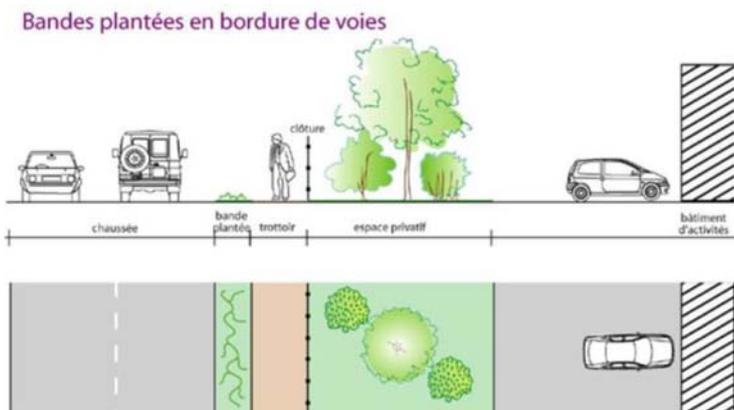
Le long de la RN7: plantation d'une rangée de fruitiers ornementaux avec un revêtement enherbé et création d'un fossé sous forme de noue en bordure d'accotement de voirie.



### Les bandes plantées des espaces privatifs en bordure de voie structurante interne

La qualité de la zone dépend beaucoup de la densité et des types de plantations sur les parcelles privatifs. Les densités de plantations seront plus importantes en bordure des voies, en bordure de zone.

Ainsi le long des voies internes une bande d'une largeur minimale de 3 m sur l'espace privatif sera aménagée : engazonnement, plantations d'arbres, et intégration des bassins d'eaux pluviales dans un aménagement paysager. Cette bande ne pourra recevoir ni stationnement, ni stockage, ni construction.



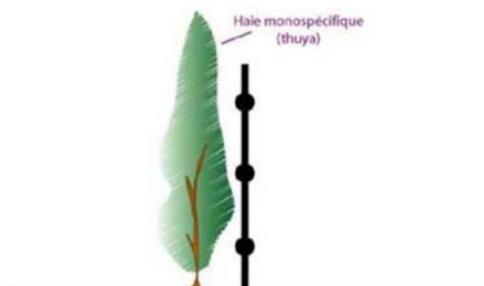
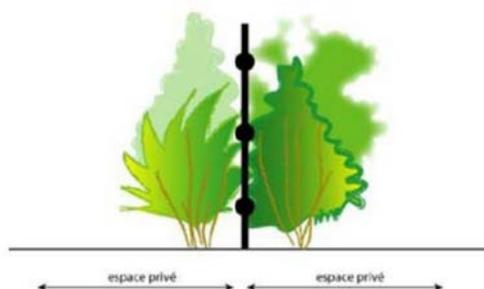
### Les haies de clôture

En cas de plantations de haies le long des clôtures sur les limites latérales et en fond des parcelles, elles seront plantées de part et d'autre de la clôture, ou encore la clôture sera noyée dans la haie.

En revanche des haies ne seront pas plantées le long des voies pour conserver les perspectives sur les bandes plantées.

Les haies des clôtures seront composées d'essences variées (au minimum 3 espèces différentes), aux feuillages et aux floraisons variées. Elles comporteront au minimum 50% d'espèce à feuillage caduque. Les haies monospécifiques de conifères sont interdites.

### Les haies de clôtures autorisées

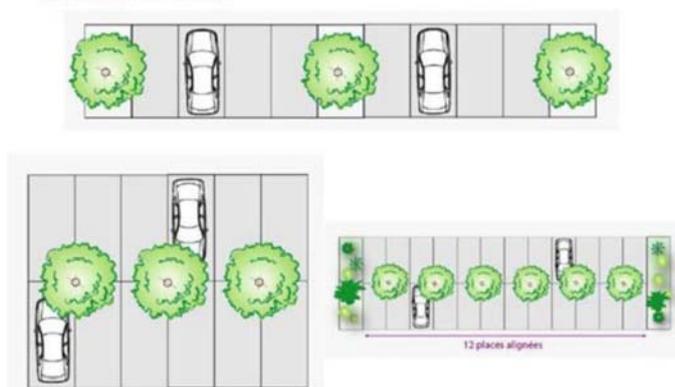


### Haie non autorisée

### Les stationnements

Les stationnements des espaces privatifs sont obligatoirement plantés d'arbres de haute tige à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement. Au-delà de 12 places alignées, des bandes vertes sont obligatoire pour fragmenter des alignements. Ces espaces plantés auront une largeur minimale de 2.50 m et seront plantés d'arbustes d'ornement

### Les stationnements



## La palette végétale préférentielle

### Palette végétale préférentielle

#### Haies taillées :

##### *Choix de caduques :*

Charme commun (*Carpinus betulus*), Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), Fusain d'Europe (*Euonymus europaeus*), Noisetier commun (*Coryllus avellana*), Viorne Obier (*Viburnum opulus*).

##### *Choix de persistants :*

Buis (*Buxus sempervirens*), Eleagnus, Houx (*Ilex aquifolium*), Mahonia, Troène, fusain.

#### Haies libres fleuries:

##### *Choix de caduques :*

Amélanchier, Viorne Obier (*Viburnum opulus*), Viorne Lantane, Buddleia, Cornouiller Deutzia, Forsythia, Groseillier à fleurs (*Ribes sanguineum*), Lilas (*Syringa vulgaris*), Rosiers arbustifs, Seringat (*Philadelphus coronarius*), Spirées, Seringat.

##### *Choix de persistants :*

Genet d'Espagne (*Spartium*), Laurier du Portugal (*Prunus Lusitanica*), Laurier tin (*Viburnum tinus*), éléagnus, laurier rose.

#### Arbres des bandes plantées et des aires de stationnement

:

Erables, Chênes, Tilleuls, Tamaris, Albizzia, Liquidambar, arbre de Judée.

#### Plantes couvre-sols des bandes plantées

Lierre, millepertuis, armeria, romarin couvre-sol, géranium vivace, lavandes, chèvrefeuille couvre-sol.

#### **Attention les espèces suivantes sont sensibles soit au feu bactérien soit à la SHARKA et ne doivent pas être plantées :**

**Cotonéaster:** *salicifolius flocosus* et *saliciflosus* herbsfeuer, **pyracantha** *Atalantiokle gibsii*, les **pommiers** de variété *abondanza*, James Grieve, Argile Rouge, Tardive de la Sarthe, Doux Normandie, Blanc sûr, Peau de Chien, Crittenden, ainsi que les *Prunus* de variété : *ceresifera*, *domestica*, *glandulosa*, *japonica*, *mume*, *spinosa*, *triloba*, *blirejana*, *cistena*, *curdica*, *holosericea*, *nigra*, *tomentosa*, *amygdalus*, *armeniaca*, *persica*, *biganina*, *hortulana*, *salicina*, *sibirca*, *simonli*.



Arméria



Érable rouge



Buisson ardent



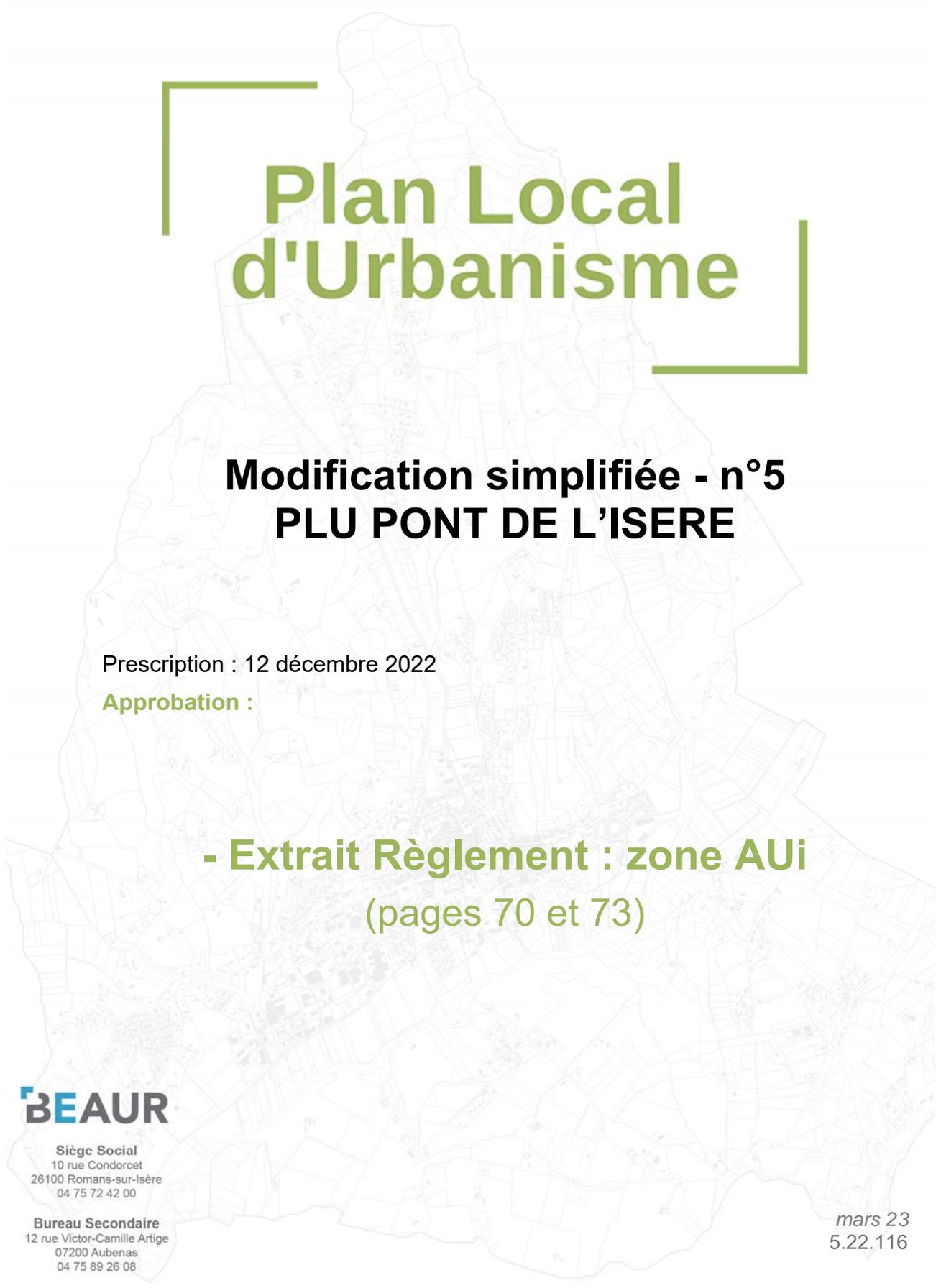
Spirée



Liquidambar



Lavande



# Plan Local d'Urbanisme

## Modification simplifiée - n°5 PLU PONT DE L'ISERE

Prescription : 12 décembre 2022

Approbation :

- **Extrait Règlement : zone AUi**  
(pages 70 et 73)

**BEAUR**

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

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

*mars 23*  
5.22.116

## Chapitre I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUj

Il s'agit d'une zone où les équipements existants en périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

Elle peut être urbanisée dans le cadre d'un aménagement d'ensemble (ZAC) et dans le respect des orientations d'aménagement.

Elle est réservée aux activités économiques.

## Article AUi 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- 1) Les affouillements ou exhaussements de sol non strictement nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- 2) Les constructions à usage :
  - agricole
  - d'habitation,
  - d'annexes à l'habitation.
- 0) Le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des habitations légères de loisirs.
- 3) Les piscines, sauf celles nécessaires et liées à une activité autorisée dans la zone (Installateur de piscine par exemple).
- 1) Les installations classées pour la protection de l'environnement générant des servitudes d'utilité publique.
- 4) - Les occupations suivantes :
  - les parcs d'attractions ouverts au public
  - les dépôts de véhicules en plein air
  - les garages collectifs de caravanes
- 5) L'ouverture de carrières et l'extension des carrières existantes.

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

Sous réserve qu'elles se réalisent sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble (en une ou plusieurs tranches) avec la création d'un giratoire sur la RN7 :

a) Sont autorisés **dans l'ensemble de la zone AUi**:

Les équipements d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration et à autorisation, à l'exclusion des exploitations de carrières.

Les aires de stationnement

Les clôtures

Les constructions à usage de bureau et les services liés aux entreprises.

Les constructions à usage industriel et artisanal.

b) Sont autorisés dans le secteur à vocation de commerces identifié dans les orientations d'aménagement le long de la RN7 :

- Les constructions à usage de commerce à condition qu'elles soient liées à une activité artisanale ou industrielle présente sur le secteur, ou bien qu'il s'agisse d'un commerce à destination des professionnels.

- Les constructions à usage industriel et artisanal à condition qu'elles soient liées à une activité commerciale.

c) Sont autorisés dans le secteur mixte : à vocation industriel et artisanal et de commerces identifié dans les orientations d'aménagement :

- Les constructions à usage de bureau et les services liés aux entreprises.

- Les constructions à usage industriel et artisanal.

- Les commerces

### Article AUi 3 - Accès et voirie

#### ACCES :

- 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 biens et des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.
- Tout accès direct sur la RN7 est interdit. L'accès aux parcelles privées devra se faire à partir de la voirie interne de la zone réalisée à partir d'un giratoire à aménager sur la RN7.
- 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 sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.
- Les accès automobiles et poids lourds (portails, garages) devront être aménagés avec un retrait suffisant pour permettre le stationnement hors du domaine public.

#### 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, comme aux véhicules de collecte des ordures ménagères.
- La voie principale de desserte interne de la zone aura une largeur suffisante pour conserver une sécurité maximale et pour permettre un accompagnement paysager qualitatif (alignement d'arbres à l'échelle du territoire, noues plantées, trottoirs aux normes PMR, voies cyclables indépendantes).
- Les voies nouvelles devront être aménagées avec au moins d'un côté de la chaussée, un trottoir d'une largeur minimale de 1,50 m.
- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

### Article AUi 4 - Desserte par les réseaux

#### 1 - Eau :

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

#### 2 - Assainissement :

##### Eaux usées :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau public d'assainissement, les fossés, les voiries. Les eaux de piscines devront être infiltrées sur la parcelle après traitement.

## Eaux pluviales :

Pour le domaine privé, les acquéreurs pourront opter soit pour des tranchées d'infiltration soit pour des puits d'infiltration, soit pour une association des deux types d'ouvrages. Les ouvrages devront être dimensionnés pour une pluie de retour 100 ans. Ils devront être conçus et dimensionnés selon les bases décrites ci-après.

Dans le cas d'une extension d'un bâtiment existant situé dans l'emprise de la ZAC ou de tout autre nouvel aménagement, les ouvrages de gestion des eaux pluviales créés à cette occasion devront être dimensionnés de manière à gérer, avec les ouvrages existants, la pluie de récurrence centennale la plus contraignante pour l'ensemble du lot concerné.

En d'autres termes, si les ouvrages actuels ne permettent pas de gérer la pluie de récurrence centennale pour les aménagements existants, les nouveaux ouvrages devront permettre de gérer les ruissellements générés par le nouvel aménagement mais aussi les ruissellements qui ne sont pas absorbés par les ouvrages existants pour la pluie de référence.

## Caractéristiques des noues d'infiltration

3 noues d'infiltration sont prédéfinies. Leurs caractéristiques sont détaillées dans le tableau suivant.

DENOMINATION DU TYPE DE NOUE	NOUE							TRANCHEE					TOTAL OUVRAGE	
	L base en m	h en m	Fruit talus	L somm et en	Volume brut en m³/ml	Surface de contact en m²	V Utile /ml en m³ (base 60% utile)	L base en m	h en m	Nombre	Volume brut	V Utile /ml en m³ (base 40% de)	Surface de contact	V Utile de stockage / ml en m³
1	1.00	0.70	1/1	2.40	1.19	1.50	0.71	1	2	1	2	0.80	2.00	1.51
2	1.50	1.00	1/1	3.50	2.50	2.20	1.50	1	2.5	1	2.5	1.00	3.60	2.50
3	2.00	1.50	1/1	5.00	5.25	3.50	3.15	1	3	1	3	1.20	5.60	4.35

Les volumes à gérer et le linéaire de noue requis sont calculés pour plusieurs caractéristiques dimensionnelles et plusieurs surfaces actives et sont synthétisés dans le tableau ci-dessous :

TYPE DE NOUE	Données pluviométriques de MARSAZ					Volume DE STOCKAGE UTILE de L'OUVRAGE = NOUE + TRANCHEE (en m³)	Volume évacué par la NOUE (en m³) pendant la durée de la pluie	Volume évacué par la TRANCHEE (en m³) pendant la durée de la pluie	Volume de ruissellement de ruissellement géré pendant la durée de la pluie (m3)	Linéaire d'ouvrage requis en fonction de la surface active à gérer (en m)					
	Durée de pluie (mn)	Durée de pluie (heures)	Pluie de retour		500					750	1000	1500	2000	3000	4000
			Intensité (mm/h)	pluie en mm											
1	120	2	40.3	80.6	1.51	0.108	1.584	3.21	12.57	18.86	25.15	37.72	50.29	75.44	100.59
2	120	2	40.3	80.6	2.50	0.1584	2.8512	5.51	7.32	10.97	14.63	21.95	29.27	43.90	58.53
3	240	4	27.8	111.3	4.35	0.288	4.752	9.39	5.93	8.89	11.85	17.78	23.70	35.55	47.40

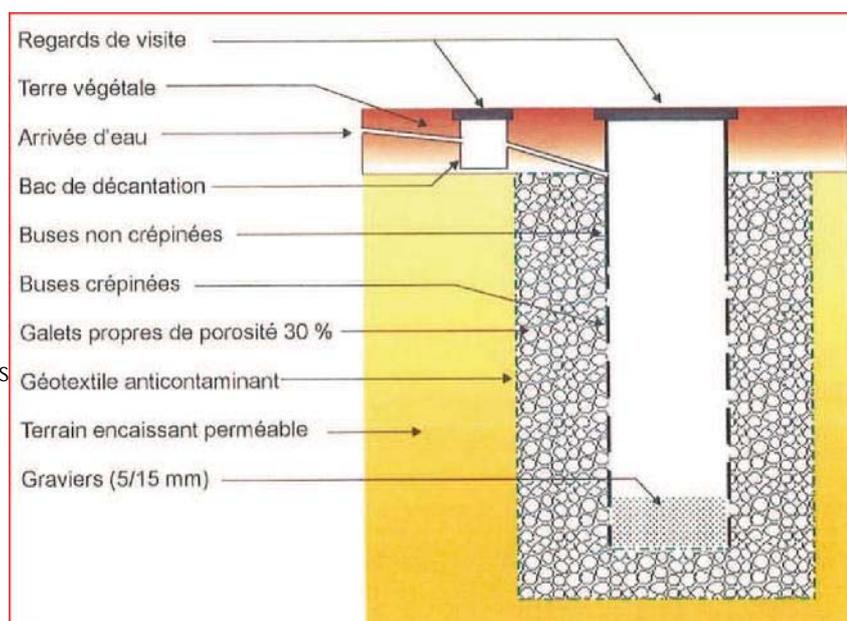
Le linéaire de noues à retenir est celui donné par le tableau (ou par un calcul selon une règle de trois si la surface est différente de celles utilisées pour les simulations) arrondi à l'unité supérieure.

## Caractéristiques des puits d'infiltration

Les puits seront composés :

- De buses non crépinées jusqu' à 1 mètre de profondeur,
- De buses crépinées au-delà,
- D'un massif périphérique drainant de porosité minimale de 30% (galets lavés), de 0.75 m,
- D'un fond d'ouvrage rempli de graviers propres 5/15 mm.

Les puits d'infiltration doivent être visitables. Le tampon du regard de visite sera donc calé au niveau du terrain, parfaitement visible et son système d'ouverture maintenu en bon état de fonctionnement.



**Volumes à gérer / nombre de puits d'infiltration requis**

Les volumes à gérer et le nombre de puits requis sont calculés pour plusieurs caractéristiques dimensionnelles et plusieurs surfaces actives et sont synthétisés dans le **tableau A présenté page suivante**.

Le nombre de puits à retenir est celui donné par le tableau (ou par un calcul selon une règle de trois si la surface est différente de celles utilisées pour les simulations) arrondi à l'unité supérieure.

Exemple : pour une surface active de 2750 m<sup>2</sup> et des puits d'infiltration de profondeur 5m constitués de buses DN1500mm.

- Le tableau donne un besoin de 5.15 puits pour 2000 m<sup>2</sup>
- Pour 2250 m<sup>2</sup>, le nombre de puits nécessaire calculé est égal à :  $2750/2000 \times 5.15 = 7.08$
- Le nombre de puits à mettre en place est de 8 Unités.

**3 - Electricité, téléphone et réseaux câblés :**

Toute construction doit être raccordée au réseau électrique.

Les réseaux devront être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public.

Les réseaux doivent suivre le tracé des voies.

Pour les ensembles immobiliers collectifs des systèmes d'antennes collectives sont obligatoires.

**4 - Gaz :**

Les logettes de desserte et de comptage devront être encastrées dans les murs. En l'absence de murs, les logettes seront disposées en limite de propriété.

**Article AUi 5 - Caractéristiques des terrains**

Sans objet

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

Les constructions doivent s'implanter :

- Pour les implantations **en façade de la RN7** :

**L'alignement avec les bâtiments existants doit être respecté**

**Avec un même recul de l'axe de la RN7 que le bâtiment existant. Les 20 premiers mètres de l'espace de recul depuis l'axe de la RN7 depuis l'axe de la RN7 doivent être végétalisés.**

- Pour les implantations **en façade de la l'autoroute A7** : avec un même recul à 45 m de l'axe de l' **A7**. Dans cette bande de recul, aucun stockage, aucune installation, n'est admis. Cette bande de recul fera l'objet d'un aménagement paysager pouvant intégrer des bassins de rétention des eaux pluviales. Les bâtiments seront alignés selon l'axe routier.
- Le long des **autres voies** avec un recul minimal de 8 m par rapport à l'alignement des voies actuelles ou futures. Dans cette bande de recul, aucun stockage n'est admis. Une bande plantée d'une largeur minimale de 3 m sera aménagée le long de ces voies.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics peuvent s'implanter avec un autre retrait si des conditions techniques ne permettent pas leur implantation selon les règles précédentes.

#### **Article AUi 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions peuvent s'implanter soit en limite séparative soit avec un retrait minimum de 3 m.

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un bâtiment n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation et le gabarit.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics peuvent s'implanter avec un autre retrait si des conditions techniques ne permettent pas leur implantation selon les règles précédentes.

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

Non réglementé

#### **Article AUi 9 - Emprise au sol**

Non réglementé

Tableau A - Détermination du nombre de puits d'infiltration en fonction de la surface active.

										500		750		1000		Surface active 1500		2000		3000		4000	
Caractéristiques des puits d'infiltration										Données pluviométriques de MARS AZ													
DN intérieur buse en mm	profondeur en m	Durée de pluie (mm)	Durée de pluie (heures)	Pluie de retour 10 ans		Capacité d'infiltration			Capacité de puits en m <sup>3</sup> pour durée de pluie considérée	Volume de ruissellement à gèrer en m <sup>3</sup>	Nombre de puits requis	Volume de ruissellement à gèrer en m <sup>3</sup>	Nombre de puits requis	Volume de ruissellem ent à gèrer en m <sup>3</sup>	Nombre de puits requis	Volume de ruissellem e nt à gèrer en m <sup>3</sup>	Nombre de puits requis	Volume de ruissellem e nt à gèrer en m <sup>3</sup>	Nombre de puits requis	Volume de ruissellem e nt à gèrer en m <sup>3</sup>	Nombre de puits requis		
				Intensité (mm/h)	h pluies en mm	Capacité sur durée de pluies volume (m <sup>3</sup> )	Volume de stockage																
1.2	4	120	2	40.3	80.6	8.68	10.03	18.71	40.31	2.15	60.47	3.23	80.62	4.31	120.93	6.46	161.24	8.62	241.86	12.92	322.48	17.23	
1.2	5	120	2	40.3	80.6	12.15	12.54	24.69	40.31	1.63	60.47	2.45	80.62	3.26	120.93	4.90	161.24	6.53	241.86	9.79	322.48	13.06	
1.2	6	120	2	40.3	80.6	15.63	15.05	30.68	40.31	1.31	60.47	1.97	80.62	2.63	120.93	3.94	161.24	5.26	241.86	7.88	322.48	10.51	
1.5	4	120	2	40.3	80.6	10.39	13.42	23.81	40.31	1.69	60.47	2.54	80.62	3.39	120.93	5.08	161.24	6.77	241.86	10.16	322.48	13.54	
1.5	5	120	2	40.3	80.6	14.54	16.78	31.32	40.31	1.29	60.47	1.93	80.62	2.57	120.93	3.86	161.24	5.15	241.86	7.72	322.48	10.30	
1.5	6	120	2	40.3	80.6	18.69	20.14	38.83	40.31	1.04	60.47	1.56	80.62	2.08	120.93	3.11	161.24	4.15	241.86	6.23	322.48	8.31	
1.8	4	120	2	40.3	80.6	12.24	17.38	29.62	40.31	1.36	60.47	2.04	80.62	2.72	120.93	4.08	161.24	5.44	241.86	8.16	322.48	10.89	
1.8	5	120	2	40.3	80.6	17.14	21.72	38.86	40.31	1.04	60.47	1.56	80.62	2.07	120.93	3.11	161.24	4.15	241.86	6.23	322.48	8.30	
1.8	6	120	2	40.3	80.6	22.04	26.07	48.11	40.31	0.84	60.47	1.26	80.62	1.68	120.93	2.51	161.24	3.35	241.86	5.03	322.48	6.70	
2.2	4	120	2	40.3	80.6	14.96	23.53	38.49	40.31	1.05	60.47	1.57	80.62	2.09	120.93	3.14	161.24	4.19	241.86	6.28	322.48	8.38	
2.2	5	120	2	40.3	80.6	20.94	29.42	50.36	40.31	0.80	60.47	1.20	80.62	1.60	120.93	2.40	161.24	3.20	241.86	4.80	322.48	6.40	
2.2	6	120	2	40.3	80.6	26.92	35.30	62.22	40.31	0.65	60.47	0.97	80.62	1.30	120.93	1.94	161.24	2.59	241.86	3.89	322.48	5.18	

## Article AUi 10 - Hauteur maximum des constructions

- La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux à l'égout (ou à l'acrotère) est limitée :
  - à 11,5 m et R+2 pour les bâtiments en façade sur l'autoroute A7,
  - à 7,5 m et R+1 pour les bâtiments en façade sur la RN7,
  - à 10 m dans le reste de la zone.

La hauteur des clôtures est réglementée à l'article 11.

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif

### Article AUi 11 - Aspect extérieur – Aménagement des abords

Se reporter au Titre VI – Aspect extérieur des constructions.

#### En outre, les prescriptions suivantes s'appliquent à la zone AUi :

Les parkings seront implantés sur la façade opposée à la RN7 et à l'A7, du côté où l'on accède à la parcelle.

La signalétique et les panneaux publicitaires seront regroupés et unifiés autant que possible.

Les constructions doivent s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage en place.

Pour les bâtiments en façade de la RN7 :

- Les bâtiments devront s'aligner selon les schémas de principe figurant dans les orientations d'aménagement, pour donner une homogénéité à l'ensemble des implantations.
- Une homogénéité dans le bâti sera demandée en évitant des couleurs ou des matériaux trop singuliers.
- Les couleurs des façades et des toitures devront être de même ton avec des possibilités de variantes.
- Afin de rester dans les couleurs pratiquées, les couleurs autorisées sont pour les façades :
  - o Les teintes claires : RAL 7013, 7014, 7015, 7035, 7044, 9001, 9002,
- Les couleurs autorisées pour les huisseries sont:
  - o RAL 1032, 1033, 6017, 6018, 7030 7038,
- Les toitures plates et végétalisées sont autorisées, voire conseillées, (rétention progressive des eaux de pluies, isolation naturelle).
- La publicité et les enseignes seront intégrées dans la façade (bandeau de 1 mètre de haut) et ne devront pas dépasser la hauteur du volume bâti. Le permis d'aménager pourra éventuellement imposer un bandeau destiné à la publicité à une hauteur définie précisément.
- Les clôtures devront avoir un aspect homogène : grillages en mailles soudées de couleur vert foncé (rappel du vert des vergers environnants), sur la totalité de la zone et hauteur limitée à 1,7m et 2,0 m pour les zones extérieures de stockage.
- Seront préconisées pour remplacer les clôtures métalliques, des haies défensives constituées de végétaux piquants dont la hauteur adulte sans taille varie entre 2 et 3m.

Pour les bâtiments en façade de l'autoroute A7 :

- Les bâtiments devront s'aligner selon schémas de principe figurant dans les orientations d'aménagement, pour donner une homogénéité à l'ensemble des implantations.
- Dans un même souci d'homogénéité avec les ouvrages en place et d'esthétique visuelle, un acrotère sera obligatoire pour tous les bâtiments.
- Une homogénéité dans le bâti sera demandée en évitant des couleurs ou des matériaux trop singuliers.
- Les toitures plates et végétalisées sont autorisées, voire conseillées, (rétention progressive des eaux de pluies, isolation naturelle).
- La publicité et les enseignes seront intégrées dans la façade (bandeau de 1 mètre de haut) et ne devront pas dépasser la hauteur du volume bâti. Le permis d'aménager pourra éventuellement imposer un bandeau destiné à la publicité à une hauteur définie précisément.

- Les clôtures devront avoir un aspect homogène : grillages en mailles soudées de couleur vert foncé (rappel du vert des vergers environnants), sur la totalité de la zone et hauteur limitée à 1,7m et 2,0 m pour les zones extérieures de stockage.
- Les couleurs des façades devront être de couleurs en présence, avec des possibilités de variantes.
- Les couleurs autorisées sont pour les façades des bâtiments :
  - o si bardage métallique
    - Teintes sombres similaires aux masses boisées en présence sur le site
    - RAL 6004 à 6009, 6012, 6020, 6028, 6029
- Les couleurs autorisées pour les huisseries sont:
  - o Le gris RAL 7035 à 7038, 7040, 7042, 9018
- L'application de toutes autres couleurs correspondant à une charte graphique de l'entreprise ne devra pas couvrir plus de 10 % de la façade principale du bâtiment.

### Article AUi 12 - Stationnement

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

Aux places de stationnement s'ajoutent les aires de manœuvre et de stationnement des autocars et des véhicules de livraison, ainsi que les garages ou les abris pour deux roues

### Article AUi 13 - Espaces libres – Aires de jeux et de loisirs – Plantations

#### - Front visuel RN7 et A7 :

Les espaces non bâtis entre la RN7 ou l'A7 et les façades des bâtiments seront traités très "sobrement" : plantation d'une rangée de fruitiers ornementaux (pour l'A7, les fruitiers ornementaux seront accompagnés de cyprès de Florence) avec un revêtement enherbé et création d'un fossé sous forme de noue, en bordure d'accotement de voirie.

Aucun stockage de matériel pour l'activité, ne sera toléré sur ces bandes très visibles.

Si la surface est coupée en plusieurs lots, on peut prévoir entre eux, une plantation de brise vent orientée Est Ouest (Cyprés de Provence, Peupliers de Simon), faisant référence au parcellaire existant en périphérie et aux traditions de la plaine du Rhône. Cette orientation ne masquera que très partiellement les visions sur le massif du Vercors en fond de paysage à l'Est.

#### - Choix de la végétation :

Les végétaux en bord de voirie seront :

- Pour la RN7 des cerisiers à fleurs
- Pour l'autoroute A7 des Cerisiers à fleurs et des Cyprés de Florence

Les essences plantées, support des constructions à usage d'activité, sont des essences locales.

Pour la création de haies, on préférera aux thuyas, troènes, lauriers et autres essences génériques, des haies défensives constituées de végétaux piquants : Berberis (Épine vinette), Zanthoxylum (Poivrier du Japon), Poncirus (citronnier horticole), Paliurus (Épine du Christ). Ces essences très efficaces en matière d'intrusion seront préférées aux clôtures métalliques.

Prévoir sur les parkings, des arbres d'ombrages (type sophora ou albizzia résistants au fort vent) si l'activité occasionne des visiteurs.

Les espèces suivantes, sensibles soit au feu bactérien soit à la SHARKA, ne doivent pas être plantées :

Cotonéaster : salicifolius floccosus et saliciflosus herbsfeuer, pyracantha Atalantioïde gibsii, les pommiers de variété abondanza, James Grieve, Argile Rouge, Tardive de la Sarthe, Doux Normandie, Blanc sûr, Peau de Chien, Crittenden, ainsi que les Prunus de variété :ceresiféra, domestica, glandulosa, japonica, mume, spinosa, triloba, blirejana, cistena, curdica, holosericea, nigra, tomentosa, amygdalus, arméniaca, persica, biganina, hortulana, salicina, sibirca, simonii

#### **- Autres obligations de plantation :**

Les zones de récupération des eaux de surfaces seront traitées de façon paysagère : noues ou bassins paysagers et non comme de simples bassins d'orage rarement esthétiques.

Les plantations non fruitières existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

Les aires de stationnement doivent comporter des plantations, à raison d'au moins un arbre à moyenne tige pour 4 places. Au-delà de 10 places alignées, des bandes vertes plantées sont obligatoire pour fragmenter ces alignements. Ces espaces plantés auront une largeur minimale de 2.50 m et seront plantés d'arbustes d'ornement.

La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins 10%. La densité des espaces verts sera de préférence reportée en bordure de voie. Ces espaces pourront être traités en allées plantées le long des voies de desserte.

Les limites arrière des parcelles seront obligatoirement plantées de haies arbustives d'essences locales, comportant au minimum 50 % d'espèces caduques, et excluant les conifères de type thuya, cupressocyparis, chamaecyparis et le laurier palme ;

Les espaces interstitiels entre la clôture et les aires de stationnement ou de service seront traités en bande plantée d'une largeur minimale de 2m, engazonnée ou plantée de couvre sols, et plantée d'arbustes

Des rideaux de végétation peuvent être imposés afin de masquer les constructions ou installations. Ils seront composés d'arbres à haute tige ou moyenne tige d'essence locale, excluant les thuyas. Notamment, les stockages en plein air seront obligatoirement accompagnés de rideaux de végétation d'essences locales et variées les masquant.

Les haies de clôtures seront constituées d'essences variées composées préférentiellement d'au moins 50% d'espèces caduques excluant les conifères. Ces clôtures, et plantations respecteront la charte paysagère intégrée aux orientations d'aménagement.

#### **Article AUi 14 - Coefficient d'Occupation du Sol**

Non réglementé

#### **Article AUi 15 - Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

#### **Article AUi 16 - Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.**

Tout aménagement devra prévoir les installations nécessaires au câblage des constructions aux réseaux numériques.