MODIFICATION N°3 DU PLU

Approbation : 14/09/2026

1 – Notice explicative

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

juil.-26
5.25.130

SOMMAIRE

1 LE DOCUMENT D'URBANISME DE LA COMMUNE 3

2 REDUCTION DES RECULS EN ZONE UE DES EOLIENNES 4

3 INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT 9

4 LES PIECES MODIFIEES DU PLU 13

1. LE DOCUMENT D'URBANISME DE LA COMMUNE

1.1 Le document d'urbanisme en vigueur :

La commune de DONZÈRE dispose d'un **Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 3 mars 2012.**

Ce PLU a fait l'objet des procédures d'évolution suivantes :

- une révision simplifiée le 27/02/2014 ;
- deux modifications le 11/03/2016 et le 21/07/2017 ;
- deux modifications simplifiées le 27/01/2017 et le 12/10/2018 ;
- une mise en compatibilité avec le projet de développement de la ZA des Éoliennes le 20/09/2019.

En outre, les procédures suivantes sont en cours :

- une modification simplifiée pour permettre un projet photovoltaïque en zone agricole ;
- une mise en compatibilité avec le projet CNR de petite centrale hydro-électrique.

1.2 La collectivité compétente en matière de PLU :

La **commune de Donzère** a conservé la compétence en matière de « Plan Local d'Urbanisme ».

1.3 La procédure de modification mise en œuvre :

A l'initiative de Madame le Maire, une nouvelle procédure de modification a été initiée, afin de réduire les marges de recul concernant une partie de la zone Ue des Éoliennes.

Ce projet d'évolution n'entre pas dans l'un des champs d'application de la révision définis 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 ;

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

2. REDUCTION DES RECULS EN ZONE UE DES EOLIENNES

2.1 Contexte et objectifs

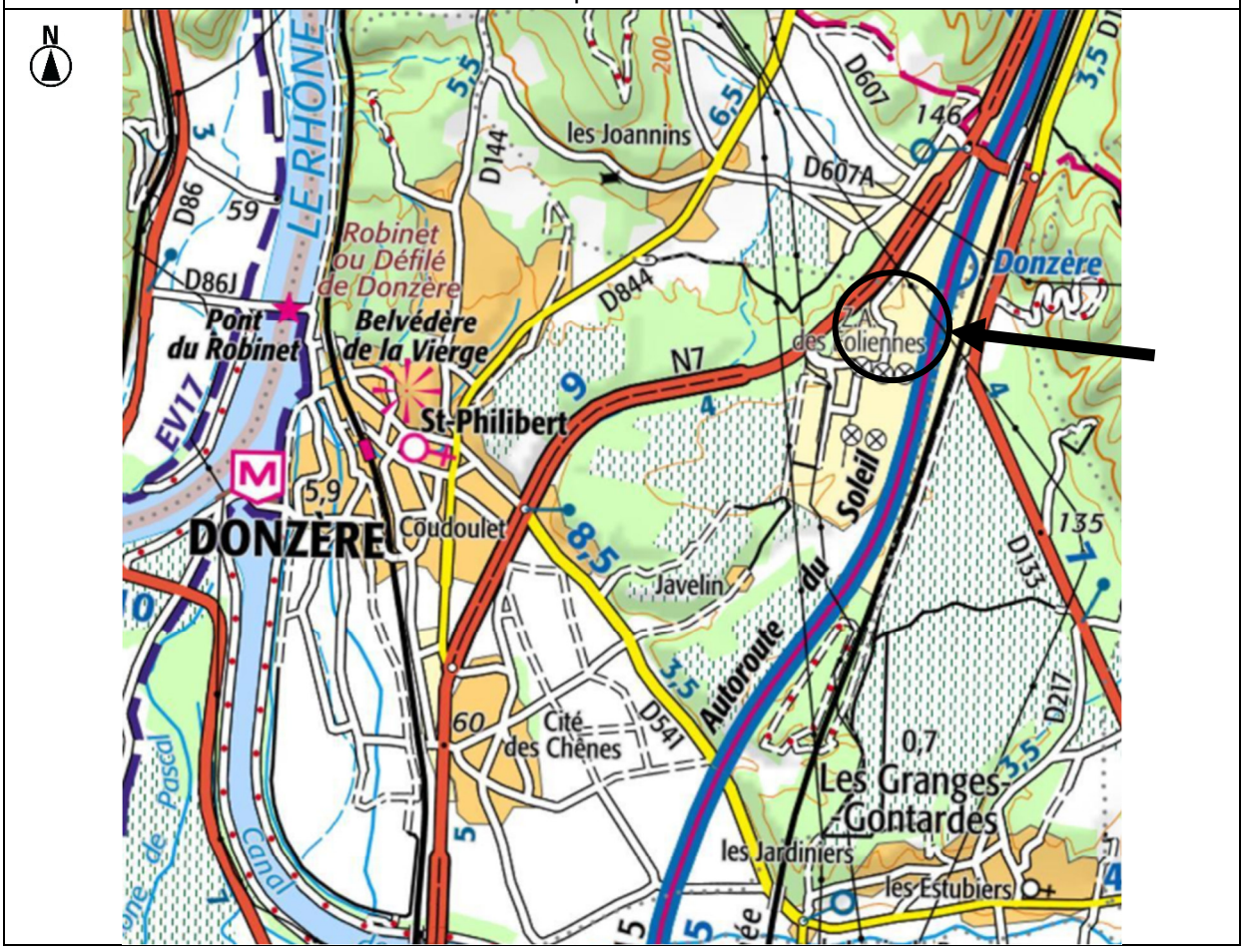
La zone d'activités des Éoliennes est située à l'extrémité nord-est du territoire communal. Cette zone d'activités intercommunale, dont l'urbanisation a débuté à la fin des années 1990, s'étend aujourd'hui sur environ 100 ha au total.

Elle s'inscrit entre l'autoroute A7 à l'Est, la RN 7 à l'Ouest et la limite communale avec Les Granges-Gontardes au Nord.

Au PLU actuel, la partie Nord de cette zone d'activités, qui fut la première urbanisée, est classée en zone Ue et le règlement graphique du PLU actuel fait apparaître une marge de recul de 100 m :

- vis-à-vis de l'axe de l'autoroute A7,
- et, pour une partie seulement de la zone Ue, vis-à-vis de l'axe de la RN7.

Secteur concerné par la modification du PLU



Afin d'optimiser l'utilisation des terrains et permettre le renouvellement urbain de la zone, il est proposé de réduire ces marges de recul des constructions pour la partie Nord de la zone Ue.

En effet ce secteur Nord est urbanisé depuis plus de 20 ans et comporte notamment plusieurs bâtiments industriels déjà édifiés en tout ou partie dans la marge de recul.

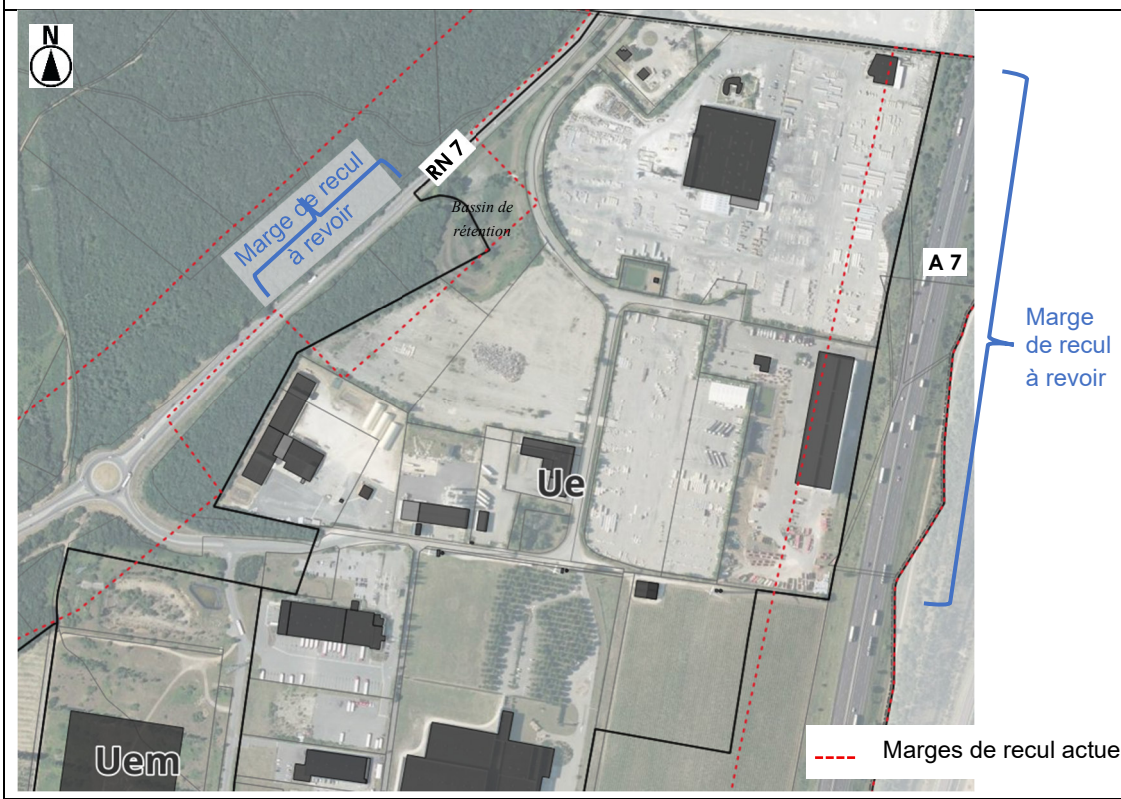
Il est à noter que l'article L111-6 du code de l'urbanisme (Loi Barnier) qui, « en dehors des espaces urbanisés des communes » impose un recul de 100 m de l'axe des autoroutes et déviations, et de 75 m de l'axe des routes à grande circulation, ne s'applique donc pas à ce secteur déjà urbanisé.

Appréciation du caractère urbanisé d'un espace à vocation économique : la jurisprudence en la matière montre que le critère de l'emprise foncière de la zone existante se substitue dans le cas de zones d'activités à celui du nombre et de la densité de bâtiments jusque là utilisé pour les zones d'habitat.

(Cf Jugement CAA Nantes, 14 mars 2018, Commune de PLOEMEUR, req. n° 16NT01335 qui mentionne que « l'emprise foncière occupée par les activités déjà présentes sur le site est suffisamment significative pour faire regarder ce secteur comme présentant, eu égard à la configuration particulière d'une zone d'activité économique, un caractère urbanisé » et que : « les activités qui y sont déjà implantées sont de nature à faire regarder ce secteur, eu égard aux caractéristiques particulières inhérentes à l'accueil d'activités économiques, comme présentant le caractère d'un espace urbanisé»).

Dans le cas de la zone d'activités des Éoliennes, l'emprise foncière des activités existantes est telle qu'elle permet donc bien de justifier le caractère urbanisé de cette zone, comme le montre la photo aérienne ci-dessous.

Partie Nord de la zone Ue



> Vis-à-vis de l'autoroute A7 à l'Est : le recul des constructions sera réduit à 60 m de l'axe, ce qui correspond à l'implantation du bâtiment existant au sud. Cette modification permettra de construire ou reconstruire selon le même alignement que ce bâtiment existant. L'aménagement d'aires de stationnement sera autorisé dans la marge de recul.

Les aires de stationnement étant susceptibles de comporter des ombrières photovoltaïques, il sera précisé dans le règlement de la zone Ue que les ombrières photovoltaïques doivent respecter la marge de recul et d'autre part leur hauteur maximale sera limitée à 11 m

> Vis-à-vis de la RN 7 : la marge de recul de 100 m sera supprimée au droit du seul terrain sans bâtiment afin d'optimiser son utilisation.

Dans ce secteur, la zone Ue et la RN7 sont séparées par des parcelles boisées classées en zone N, dont les boisements sont protégés par des EBC. L'implantation des constructions restera donc réglementée par l'article

Ue7 qui impose un recul vis-à-vis des limites séparatives constituant une limite de zone Ue : ce recul devant être au moins égal à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 10 m.

Par conséquent, les constructions ne pourront de toute façon pas être implantées à moins de 59 m de l'axe de la RN7 à l'endroit ou la zone N est la plus étroite, comme c'est le cas pour le bâtiment industriel existant.

Le reste de la zone Ue concernée par la marge de recul actuelle est un bassin de rétention des eaux pluviales. Aucun changement n'est apporté sur ce secteur.

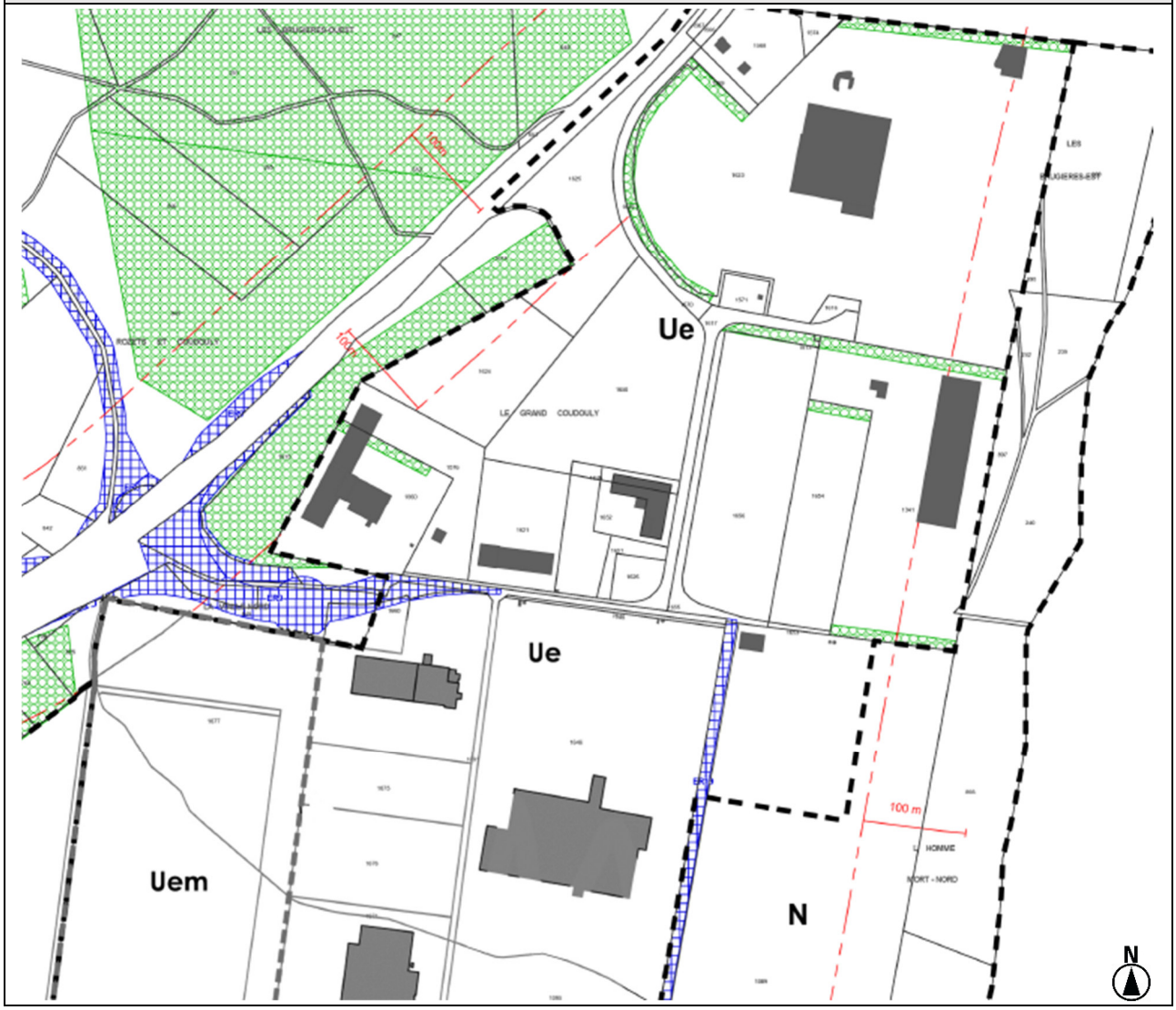
2.2. La modification du PLU

2.2.1 Modification du règlement graphique

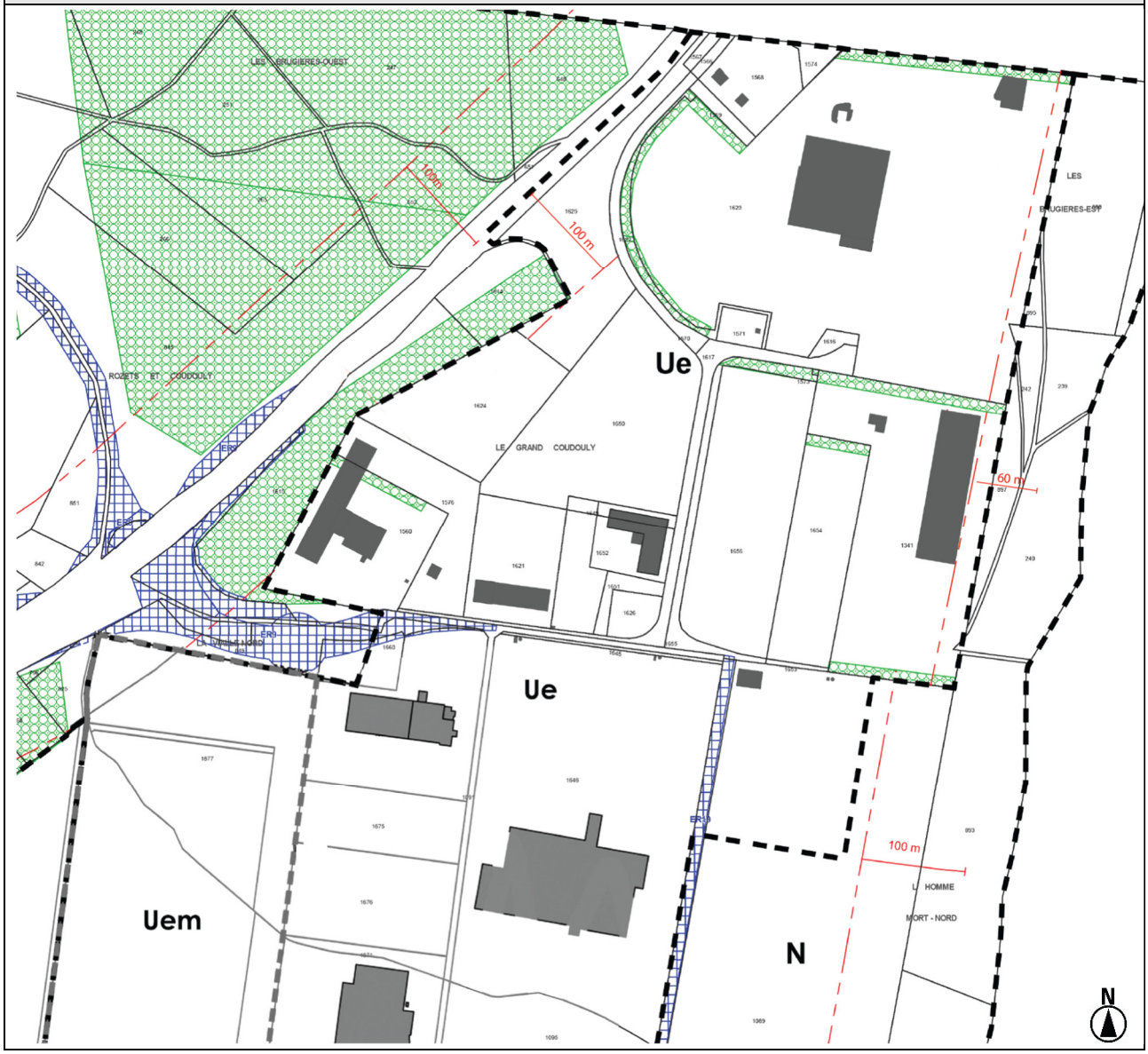
> La marge de recul le long de la RN7 est supprimée pour le secteur déjà urbanisé.

> La marge de recul le long de l'autoroute A7 est réduite pour le secteur déjà urbanisé.

Extrait du PLU actuel - Zone d'activités des éoliennes



Extrait du PLU modifié - Zone d'activités des éoliennes



2.2.2 Modification du règlement écrit

> L'article Ue 6 est complété pour autoriser les aires de stationnement sans ombrières photovoltaïques dans la marge de recul de 60 m qui s'applique aux bâtiments.

Article Ue 6 après modification

Article Ue. 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET AUX AUTRES VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

- Sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent être implantées avec un retrait :
  - d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement ou par rapport à la limite d'emprise des voies publiques et des voies privées ouvertes à la circulation publique,
  - d'au moins 25 mètres par rapport à l'axe de la RN7.

- Dans la marge de recul de 60 m figurant au plan vis-à-vis de l'autoroute pour la partie Nord de la zone Ue des Éoliennes, sont admises les aires de stationnement sans ombrières photovoltaïques, ces dernières devant respecter la marge de recul.

Article Ue 10 après modification

Article Ue. 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faîtage.
- Les ouvrages techniques, cheminées autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.
- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 13 mètres, sauf dans les secteurs Uel et Uem où la hauteur des constructions ne doit pas dépasser 20 mètres
- La hauteur des ombrières photovoltaïques est limitée à 11 m
- Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructures (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, etc...).

3 INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

3.1 Sur la consommation foncière

Le projet de modification vise à réduire le recul minimal imposé vis-à-vis de deux voies périphériques dans un secteur urbanisé de la ZA des éoliennes.

Cette réduction des reculs n'entraîne aucune consommation d'espace naturel ou agricole puisqu'elle concerne uniquement des terrains déjà entièrement artificialisés.

A l'inverse, elle permettra d'optimiser l'utilisation de ces terrains situés en zone d'activités économiques et déjà urbanisés.

Le projet de modification est donc susceptible d'avoir une incidence positive sur la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers.

3.2 Sur l'agriculture

Le projet de modification ne concerne que les modalités d'implantation des constructions sur des terrains déjà entièrement artificialisés et situés en zone urbaine à vocation économique.

Le projet de modification du PLU n'est donc pas susceptible d'avoir une incidence sur l'agriculture.

3.3 Sur les milieux naturels

Le projet de modification ne concerne que les modalités d'implantation des constructions sur des terrains déjà entièrement artificialisés et situés en zone urbaine à vocation économique.

Le secteur concerné par la modification est en outre situé en dehors de toutes les zones d'inventaire ou de protection du patrimoine naturel.

Le projet de modification du PLU n'est donc pas susceptible d'avoir une incidence sur les milieux naturels

3.4 Sur les eaux superficielles et souterraines

Le projet de modification ne concerne que les modalités d'implantation des constructions sur des terrains déjà entièrement artificialisés et situés en zone urbaine à vocation économique.

Aucun captage ni périmètre de protection de captage ne concerne le secteur.

Aucun cours d'eau ne traverse le site.

Le projet de modification du PLU n'est donc pas susceptible d'avoir une incidence sur les eaux superficielles et souterraines.

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

Le projet de modification ne concerne que les modalités d'implantation des constructions sur des terrains déjà entièrement artificialisés et situés en zone urbaine à vocation économique. Il permettra d'optimiser l'utilisation des terrains concernés.

Le projet d'évolution n'est pas de nature à entraîner d'évolution concernant les déplacements.

Les accès routiers à la zone d'activités concernée, qui est aménagée et urbanisée depuis plusieurs décennies, ne sont pas modifiés.

Le secteur concerné est situé en dehors des secteurs de risques et le projet n'est pas de nature à entraîner des évolutions notables en matière de nuisances puisque les occupations du sol, activités et destinations autorisées sur la zone Ue concernée restent inchangées : la zone reste réservée aux activités économiques.

Le projet de modification du PLU est donc susceptible d'avoir une incidence plutôt positive sur l'urbanisme et d'être sans incidence sur les déplacements, les risques et nuisances.

3.6 Sur le patrimoine paysager et bâti

La réduction des reculs tient compte de l'implantation des bâtiments existants sur la zone puisque :

- le recul minimum retenu vis-à-vis de l'autoroute (60 m de l'axe) correspond au recul d'implantation du principal bâtiment implanté sur cette façade (bâtiment industriel de plus de 5000 m² de surface au sol). Dans la marge de recul ne seront admis que des aires de stationnement (sans ombrières photovoltaïques).

- le recul vis-à-vis de la RN7 est supprimé, comme pour le bâtiment voisin, mais il faut rappeler que la zone Ue ne jouxte pas la RN7. L'article Ue7 s'appliquera qui impose un recul minimum de 10 m (ou de la demi-hauteur du bâtiment) vis-à-vis de la limite de la zone Ue, sachant que la zone Ue est séparée de la RN7 par des parcelles boisées protégées et classées en zone N.

La hauteur maximale des constructions (soit 13 m dans la zone Ue) n'est pas modifiée, sauf pour les ombrières photovoltaïque qui seront limitées à 11 m.

Les prescriptions en matière d'aspect extérieur des constructions ne sont pas modifiées.

Le secteur concerné par la modification est situé en dehors de tout périmètre de protection du patrimoine bâti ou paysager.

> Vis-à-vis de l'autoroute, le site ne présente pas DE sensibilité paysagère particulière étant donné qu'il s'agit déjà d'un secteur à vocation d'activités, comportant des constructions et installations diverses ainsi que de nombreuses zones de stockage extérieures (notamment pour des conteneurs) conférant un caractère très industriel au secteur.

En outre, la visibilité sur le site est limitée à la partie sud du secteur concerné par la modification et la zone d'activités étant en contrebas de l'autoroute d'environ 5 à 6 m, l'impact visuel des constructions est nettement atténué.



1- Vue depuis l'A7 au sud du site



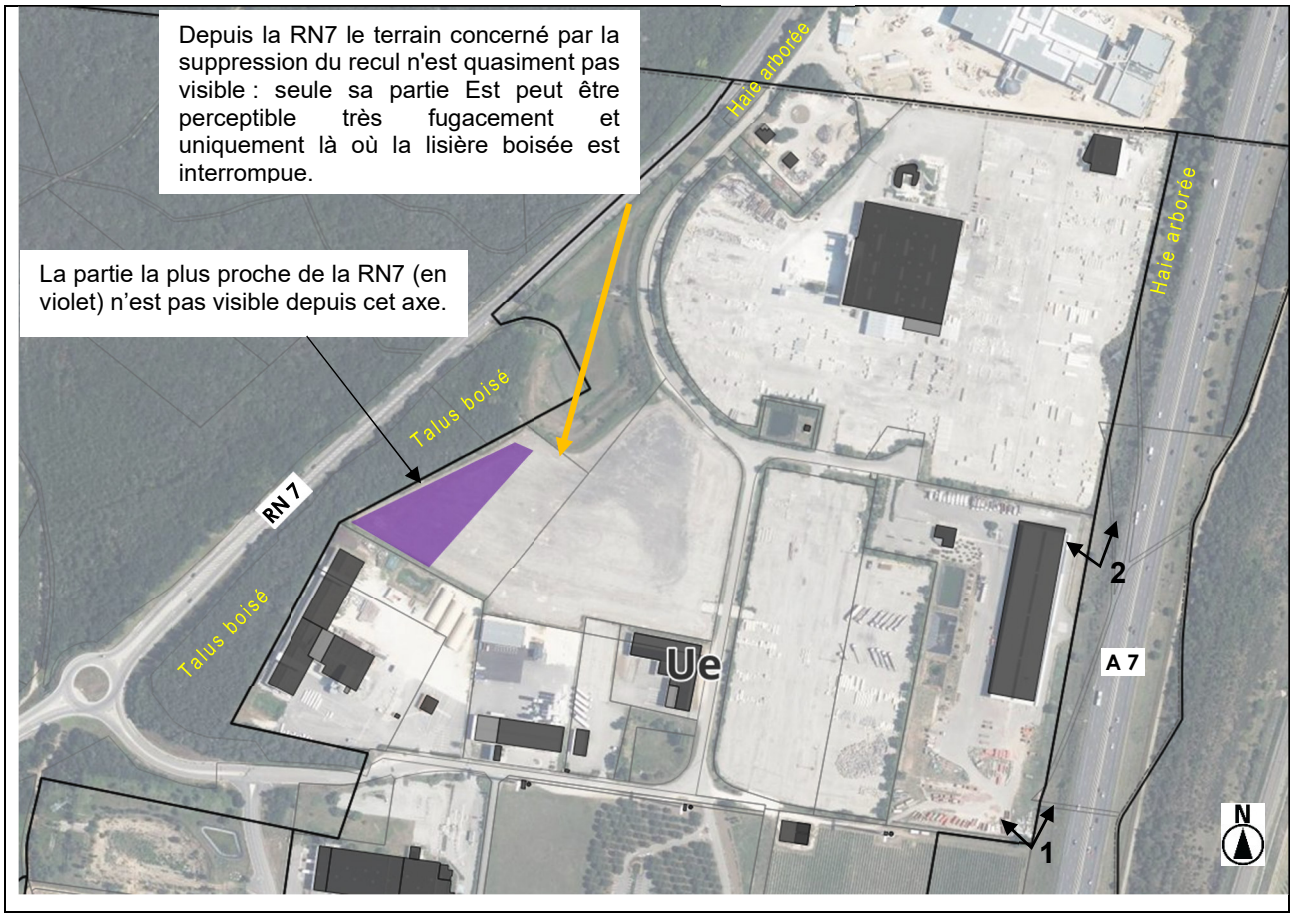
2- Vue depuis l'A7 à l'Est du site

Depuis le nord, le site est très peu visible depuis l'autoroute A7 du fait de la végétation arborée qui la borde.

La diminution du recul en autorisant d'aligner les futurs bâtiments au même niveau que le plus important des bâtiments existants, permettra de structurer une façade urbaine et de dissimuler les zones de stockage, peu esthétiques, à l'arrière des bâtiments.

Seules des aires de stationnement sans ombrières photovoltaïques pourront être implantées dans la marge de recul résiduelle, qui est déjà occupée aujourd'hui par des espaces de stockages comportant de multiples conteneurs.

> Vis-à vis de la RN7 située en contre-bas de la zone Ue, compte tenu des importantes lisières boisées existantes, la zone d'activités est totalement invisible sur la quasi totalité du linéaire de cette voie.



Le projet de modification du PLU n'est donc pas susceptible d'avoir une incidence négative sur le patrimoine paysager et bâti.

3.7 Sur l’air, le climat et l’énergie

Le projet n’est pas de nature d’entraîner des incidences notables sur l’air, le climat et l’énergie.

4
LES PIECES MODIFIEES DU PLU

4.1 Pièces écrites modifiées

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

Règlement écrit : les articles 6 et 10 du règlement de la zone Ue sont modifiés. Les pages modifiées composent la pièce n°2 du présent dossier de modification.

4.2 Pièces graphiques modifiées

Le plan de zonage modifié (planche n°2) compose la pièce n°3 du présent dossier de modification. Il sera à substituer au plan de zonage actuel.