Déclaration de projet
Développement de la zone d'activités des Eoliennes

Commune de Donzère



Mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme

Septembre 2019

Pérenne
urbanistes

Cabinet P.P.Petel
Paysagistes

I. Cadre de la procédure et présentation du document d'urbanisme local 3
I.1 Cadre et contexte de la procédure 3
La déclaration de projet 3
Le contexte de la procédure et présentation générale du projet 3
I.2 Le document de planification local et ses évolutions récentes 4
II. Objet de la mise en compatibilité du PLU 5
II.1 Etat des lieux réglementaire : ce que prévoit le PLU 6
ZONAGE ET REGLEMENT 6
SERVITUDES ET CONTRAINTES A PORTEE REGLEMENTAIRE 7
II.2 Nature de la mise en compatibilité et justification 8
a. Le projet 8
b. Effet de la mise en compatibilité 9
Adaptation des déclinaisons de l'orientation n°3 du PADD 9
Modification du zonage et du règlement 11
Règlement du PLU 13
Orientation d'aménagement et de programmation 16
..... 19
III. Approche environnementale 20
a. L'environnement naturel 20
b. Les fonctionnalités et sensibilités écologiques 21
Evaluation des incidences Natura 2000 22
ANNEXE 23
Règlement complet de la zone AUe avec indication exhaustive des modifications apportées 23

I. Cadre de la procédure et présentation du document d'urbanisme local

I.1 Cadre et contexte de la procédure

La déclaration de projet

La loi du 1er août 2003 a entendu permettre "aux communes et aux établissements publics qui réalisent des opérations d'aménagement, notamment des opérations de rénovation urbaine, de disposer d'une procédure simple de mise en conformité des schémas de cohérence territoriale et des plans locaux d'urbanisme (PLU), lorsque ces documents n'avaient pas prévu l'opération, en se prononçant par une déclaration de projet sur l'intérêt général que présente l'opération".[1]

L'ordonnance du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme a fait de la déclaration de projet la procédure unique permettant à des projets ne nécessitant pas d'expropriation de bénéficier de la reconnaissance de leur caractère d'intérêt général pour obtenir une évolution sur mesure des règles d'urbanisme applicables.

La déclaration de projet prise sur le fondement de l'article L. 300-6 du code de l'urbanisme s'applique indifféremment aux projets publics ou privés. Sont en effet visés par le code toute action ou opération d'aménagement ainsi que les programmes de construction, qu'ils soient publics ou privés. La notion d'action ou d'opération d'aménagement doit être entendue au sens de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme selon lequel : "Les actions ou opérations d'aménagement ont pour objets de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels".



Le contexte de la procédure et présentation générale du projet

40 ha en extension directe de la zone d'activité des éoliennes, pôle économique de premier rang à l'échelle communale comme intercommunale sont à développer. La volonté communale pour ce foncier stratégique, situé en entrée Nord de son territoire, positionné idéalement près de grands axes de transit est inchangée depuis l'adoption du PLU et les choix de zonage matérialisés en 2012. La pérennité et le développement du poumon économique de la Commune restent des objectifs prioritaires à atteindre.

L'espace de développement se présente aujourd'hui sous la forme de 2 zones AU distinctes en extension de la zone Ue :

- 14 hectares sont classés en zone AU « stricte » fermée à l'urbanisation
- Et 26 hectares bénéficient d'un classement AUem (ouvert) et sont urbanisables.
- Pour tendre vers une unicité de projet, le secteur **UEa** directement limitrophe de la zone AUem est englobé dans la réflexion d'ensemble (8.7ha)

La commune envisage une opération globale à vocation économique.
La volonté tendant à renforcer la ZA est de permettre une zone économique mixte alliant : logistique, activités et bureaux (sous forme de lots à commercialiser) sur l'ensemble du foncier.
Au regard de l'ampleur du projet, une réflexion d'ensemble sur la totalité de l'espace à urbaniser est menée ; par ailleurs et pour répondre aux contraintes de fonctionnement des constructions logistiques automatisées, le document d'urbanisme devra évoluer et notamment permettre l'implantation de construction pouvant atteindre 40 mètres de haut (hauteur actuellement limitée à 17m en AUem). Une mise en compatibilité du PLU est donc nécessaire.

[1] Source ministère du logement et de l'habitat durable – source internet

Le document d'urbanisme local, prévoit explicitement le développement de la zone des Eoliennes et ceci de manière transversale : axe fondateur du volet économique du PADD, choix de zonage et règlement. Néanmoins, l'écriture réglementaire actuelle ne permet pas le projet en genèse, projet revêtant pourtant un intérêt économique majeur à des échelles territoriales diverses (générateur d'activités et d'emplois).
Il est donc question à travers la procédure de déclaration de projet initiée :

1- De déclarer d'intérêt général, le projet d'aménagement tendant au développement de la zone des éoliennes
2- Mettre en comptabilité le PLU de Donzère dans ce même dessein. C'est l'objet du présent dossier qui sera soumis à enquête publique.

I.2 Le document de planification local et ses évolutions récentes

Afin de prendre en compte les dispositions réglementaires de la loi SRU et de la loi Grenelle, le conseil municipal a prescrit la révision générale du Plan d'occupation des Sols (POS) en PLU en février 2011.
Le Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Donzère a été approuvé le 03 mars 2012, il succède au POS de 1991.

Afin de tenir compte des évolutions de son territoire, le PLU a fait l'objet :

- d'une révision approuvée le 27 février 2014
- d'une première modification approuvée le 11 mars 2016
- d'une modification simplifiée en date du 22 février 2017
- d'une modification en date du 21 juillet 2017

Rappel des objectifs du PLU :

Dans le respect des textes réglementaires de référence, le Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Donzère, fixe les conditions d'un développement harmonieux et durable de son territoire. Cette ambition s'exprime au travers de 5 objectifs fondamentaux explicités et déclinés au Projet d'aménagement et de Développement Durables :

Les 5 grandes orientations du PLU de Donzère
Orientation n°1
Soutenir la dynamique démographique et répondre aux besoins de logements en veillant aux enjeux de diversité de l'habitat
Orientation n°2
Favoriser une urbanisation structurée en plaine et maîtrisée au nord du centre-bourg
Orientation n°3
Poursuivre le développement et la diversification du tissu économique local
Orientation n°4
Organiser les déplacements à l'échelle de la Ville et du bassin de mobilité
Orientation n°5
Valoriser l'environnement et le cadre de vie

La procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU, vise à concrétiser l'orientation n3 du projet de territoire Donzérois. Cette procédure s'inscrit dans la poursuite des dernières évolutions du PLU (modification n°1 et n°2) et suivant une même ambition : renforcer l'appareil industriel, logistique et artisanal de la Commune pour garantir sa vitalité économique.

Si le développement du secteur est explicitement dédié au monde économique dans le projet de territoire depuis l'adoption du PLU, une opération à vocation commerciale était initialement privilégiée. Cette opération a du être abandonnée faute de CDAC et les perspectives de développement ont dû être réinterrogées. Des précisons et adaptations dans les déclinaisons de l'orientation n°3 du PLU seront apportées à l'occasion de la déclaration de projet pour admettre des destinations économiques plus larges dans le respect de l'orientation générale qui reste inchangée.

Les modifications successives du PLU concourant à une même finalité sur le site des éoliennes démontrent l'utilité aujourd'hui d'affiner les réflexions sur le développement de la ZA, et de porter un projet d'aménagement global. Sur la base d'un projet d'aménagement d'ensemble, il s'agit

également d'adapter autant que de besoin le PLU dans cette perspective via une mise en compatibilité du PLU. Les récentes évolutions de la ZA, les nouvelles entreprises accueillies tendent à renforcer la vocation économique de la Zone d'activités aujourd'hui tournée vers 3 cœurs d'activités : la logistique, l'artisanat, et le tertiaire.
Afin de rompre avec une logique d'urbanisation au coup par coup, au gré des opportunités de projets de construction, qui auraient pour conséquence de gaspiller un foncier précieux, de rendre l'urbanisation de la zone AU plus difficile et de négliger le traitement qualitatif de cette façade économique très identifiable ; la Commune porte aujourd'hui le choix :

- **d'opter pour un projet d'aménagement global adapté à la vocation (et aux logiques fonctionnelles induites), de réaffirmer et renforcer la vocation économique du secteur**
- **de mobiliser l'ensemble des ressources foncières identifiées au PLU (AUem et AU) en extension de la ZA pour utiliser de manière rationnelle cet espace**

II. Objet de la mise en compatibilité du PLU

Le présent document vise à expliciter la mise en compatibilité du PLU avec le projet d'aménagement.

Les modifications règlementaires visent 1 objectif : permettre le développement immédiat de l'ensemble des 40 hectares viabilisés en adapter le cadre réglementaire aux besoins du projet. Il s'agit de manière connexe le modifier le règlement du secteur UEa au bénéfice d'un projet d'ensemble unifié et parfaitement articulé à la ZA, dans cet objectif le secteur Uea sera renommé en Uem.

Pour permettre le développement souhaité, le document de planification doit évoluer sur les points suivants :

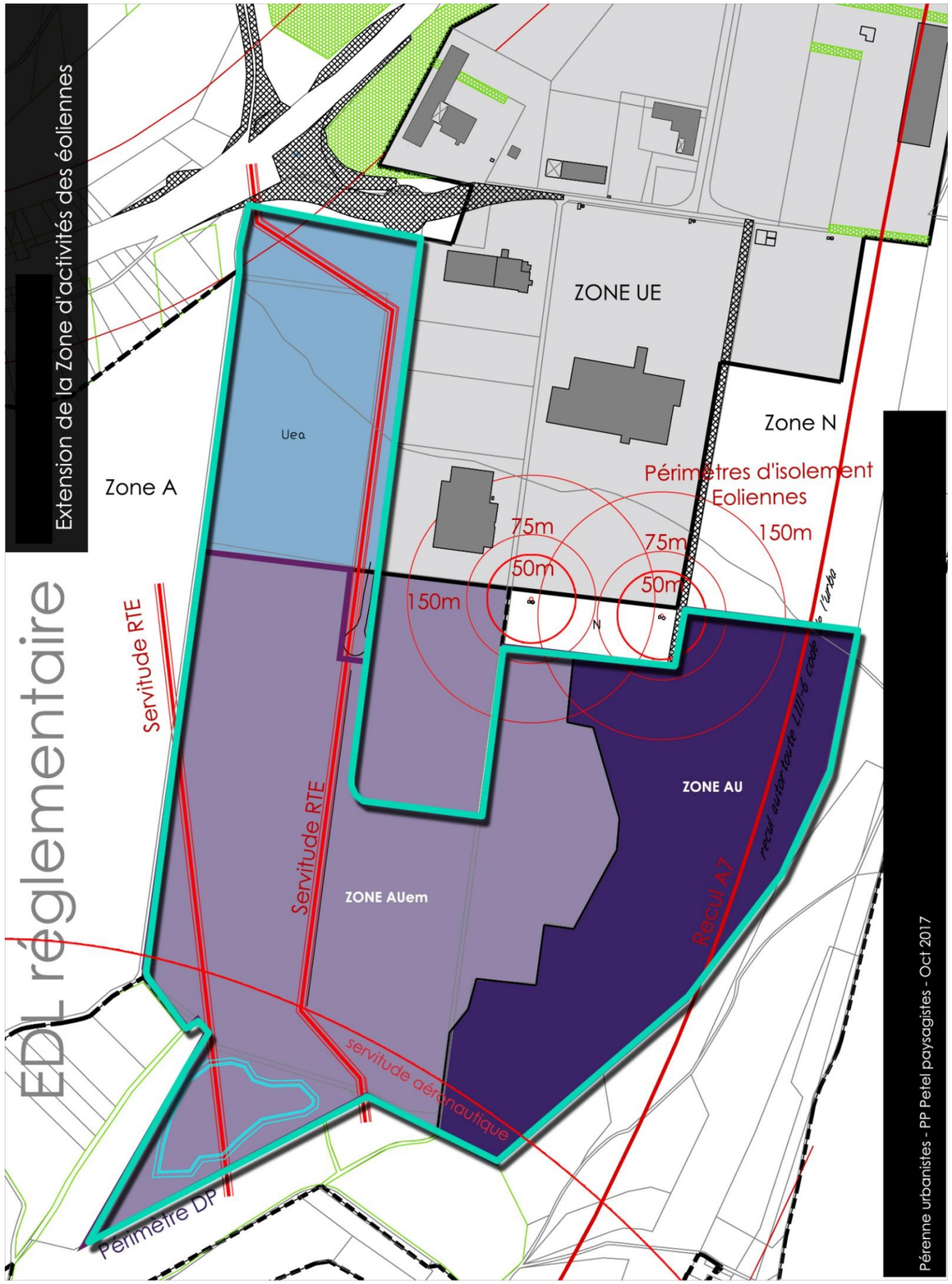
- Apporter des précisions dans la déclinaison de l'orientation générale N°3 du PADD.

- Faire muter les 14 hectares de zone AU « strictes » en zone AUem afin de permettre un développement global

  - Modification du règlement de zone AUe <u>secteur dédié AUem</u> sur les articles suivants :
    ►Article Aue9 : limitation de l'emprise au sol maximale admise
    ►Article AUe10 : permettre un épannelage des constructions oscillant entre 20, 30 et 40 mètres de manière ponctuelle
    ►Article AUe11 : modification des règles de hauteur des clôtures
    ►Article AUe12 : Règles de stationnement
    ►Article AUe13 : inciter la conception d'espace vert facilitant les continuités paysagères et écologiques .

  - Faire muter 8.7 ha de secteur Uea (non spécifique au site des éoliennes) en Uem exclusif de la ZA. Le secteur Uem admettra des hauteurs bâties plus importantes harmonisées avec la zone AUem.

En outre l'orientation d'aménagement concernant le développement de la ZA des éoliennes est modifiée. L'OAP formalise les orientations d'urbanisme retenues conciliant développement et prise en compte de l'existant. Y sont intégrées, les lignes de force du projet d'aménagement dont : des principes paysagers en accompagnement du projet constructif, un travail d'épannelage tendant à minimiser la perception les constructions de grande hauteur en première accroche, les principes de gestion du stationnement tendant à un regroupement des parkings…



II.1 Etat des lieux réglementaire : ce que prévoit le PLU

Le site <u>est actuellement concerné par trois zonages distincts présentés dans la carte ci-contre :</u>
En bleu, un secteur **Uea** à ce jour non artificialisé à l'exception d'un bassin de rétention des eaux pluviales et des voiries existantes
En mauve, la zone **AUem** urbanisable immédiatement
En violet la zone **AU** stricte aujourd'hui fermée à l'urbanisation.
Le site jouxte directement la zone économique classée en zone Ue

Ces choix de zonage étaient justifiés par un phasage opérationnel prévisionnel prévoyant le développement de la ZA en 3 temps :
1/ densification/intensification de la ZA à travers le secteur Uea,
2 et 3/ développement future en 2 tranches opérationnelles matérialisées au plan de zonage par 2 zonages Au distincts.

L'émergence d'un opérateur logistique (aménageur) sur la totalité du foncier nécessite de revoir le phasage initial et de fusionner les 2 zonages AU. La zone Uea étant en cours de développement, il est apparu pertinent de revoir à la marge le règlement de ce secteur pour tendre vers une meilleure cohérence globale.

ZONAGE ET REGLEMENT

ZONE Ue

La zone Ue *est destinée principalement à des activités de natures diverses : artisanat, bureaux, entrepôts, commerces et industries.*
La zone Ue comprend un ***secteur Ues*** *sur lequel sont autorisées les constructions permettant d'accueillir des établissements de santé (indice « s ») et un* ***secteur Uea*** *où les installations classées soumises à autorisation sont autorisées.*

*****

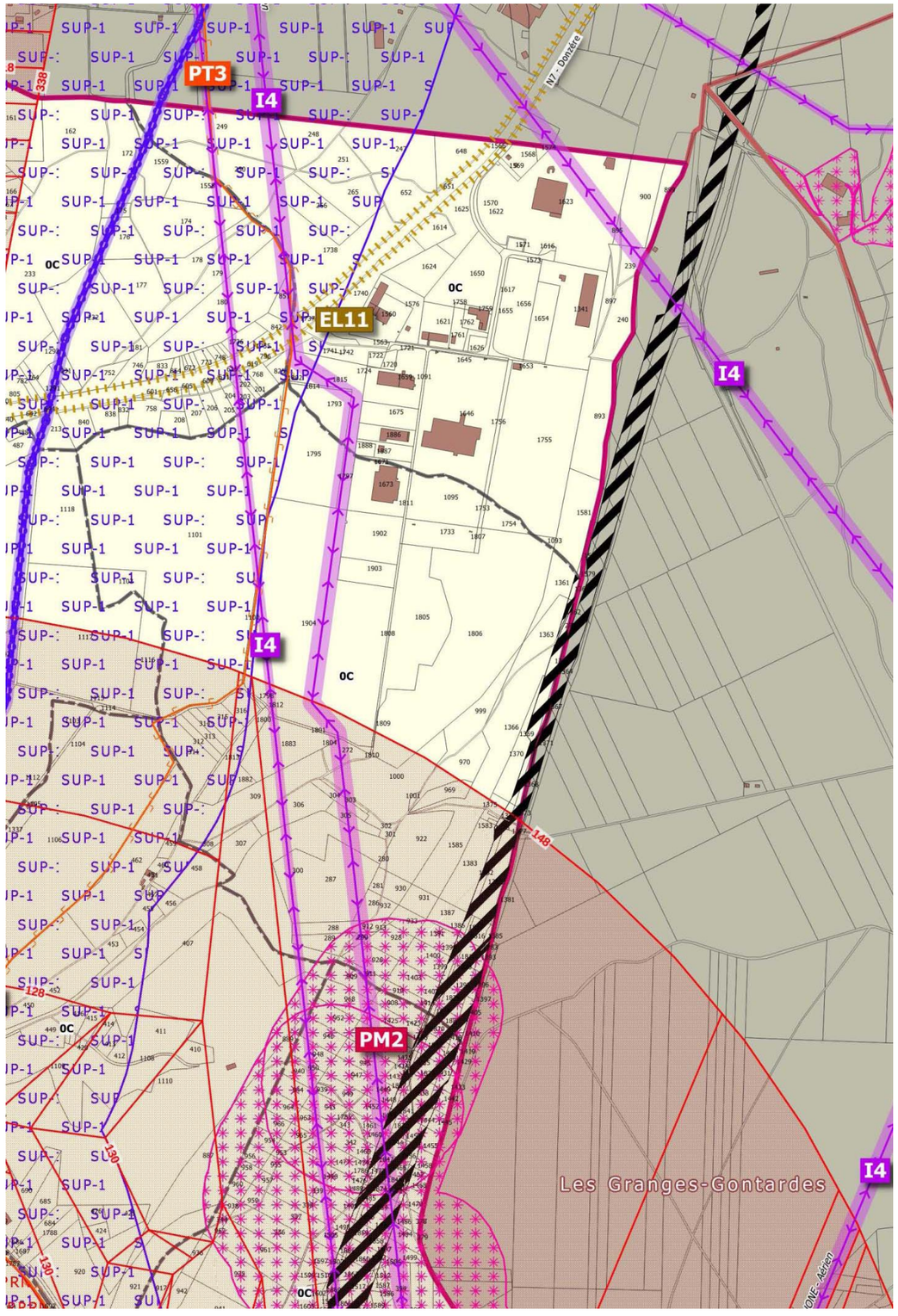
ZONE AUe

La ***zone à urbaniser AUe*** *correspond à un secteur qui a un caractère naturel, peu ou pas bâti, destiné à recevoir une extension urbaine a dominante d'activités. La desserte en équipements à la périphérie immédiate de la zone existe et est de capacité suffisante.*

La zone AUe est destinée principalement à des activités de natures diverses : artisanat, bureaux, entrepôts, commerces et industries.
La zone AUe comprend un ***secteur AUeL*** *permettant d'accueillir un projet de type halte fluviale et un* ***secteur AUem*** *avec une mixité des activités et une hauteur maximale plus importante.*

La vocation de la zone est parfaitement adaptée au projet de développement porté. Elle n'est pas modifiée à l'occasion de la mise en compatibilité.

►Le zonage AU strict est modifié. Les deux poches de zonage constituant l'emprise principale du projet sont fusionnées au sein d'un même zonage réglementaire : <u>AUem qui concerne exclusivement ce site</u>.
►le secteur Uea est modifié. Un secteur spécifique à la ZA des éoliennes est créé, le secteur Uem. Il se distingue de la zone Uea par des hauteurs bâties plus importantes uniformisées avec la zone de développement future.



SERVITUDES ET CONTRAINTES A PORTEE REGLEMENTAIRE

On note que le site est concerné par :
- zones de bruit de l'autoroute A7, de la ligne TGV méditerranée, et de la route nationale 7
- servitudes d'utilité publique : ligne Haute Tension (HT),
- cône de dégagement aéronautique
- présence d'éoliennes (5 dont 2 en limite directe d'opération)
- une marge de recul de100 mètres vis-à-vis de l'autoroute en vertu de l'article L111-6 du Code de l'urbanisme.

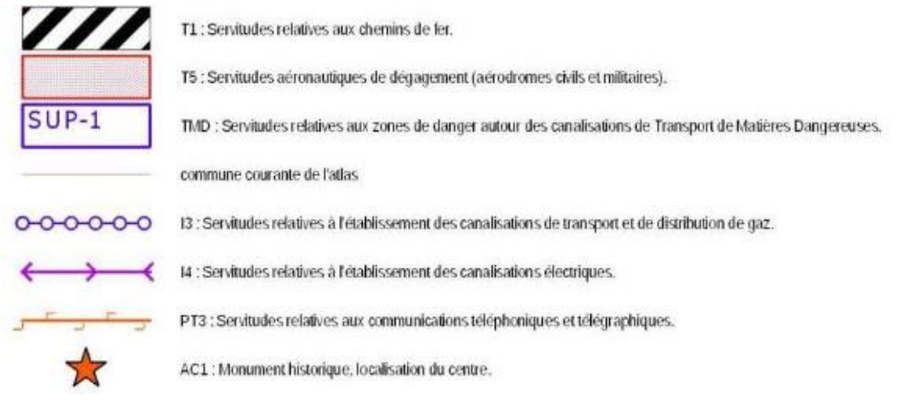
Focus sur la contrainte liée à la présence du parc éolien :
Le parc éolien composé à ce jour de 5 mats est aujourd'hui vieillissant. Un projet de renouvellement du parc est en cours (procédure d'autorisation distincte)

A ce jour, les éoliennes n'emportent pas de Servitudes d'Utilité Publique reportées au PLU ; néanmoins les conditions d'urbanisation sous et autour des éoliennes sont nécessairement encadrées. Contactée sur ce sujet, la Dreal a communiqué un courrier en date du 11 décembre 2006 qui rappelle les principes fondateurs à observer pour la prise en compte de la sécurité aux abords des machines.

De manière synthétique il convient de distinguer 4 zones d'éloignements par rapport à l'axe des mats :
- Le premier correspond au périmètre de la projection au sol des pâles : il est réputé inconstructible (cf. périmètre de 50 mètres reporté sur le plan ci-contre)
- Le second périmètre modélise l'aire possible de chute les éoliennes mat compris. Dans celui-ci seuls les bâtiments non ERP, non sensible et sans présence humaine permanente sont admis (entre 50 et 75 mètres)
- De 75mètres à 150 mètres : les bureaux, locaux de gardiennage et les commerces seraient admis
- Au-delà des 150m « *aucune contrainte ne pèserait sur les aménagements* »

La conjugaison des qualités situationnelles et fonctionnelles avec les fortes contraintes qui impactent le site limitent les choix d'aménagement et les programmations pertinentes pour ce secteur.
Le potentiel d'optimisation est cependant indéniable du fait de la localisation et des caractéristiques techniques du site d'accueil: desserte, viabilisation, synergie fonctionnelle avec la zone d'activité.

Extrait du plan des SUP – PLU de DOnzère



Pérenne urbanistes

Cabinet P.P.Petel Paysagistes

II.2 Nature de la mise en compatibilité et justification

a. Le projet

En tant que pôle économique majeur de la Commune, la Zone d'activités doit permettre l'accueil de nouvelles entreprises pour en assurer le dynamisme, le développement voire inciter à son renouvellement.
A ce titre et afin de concrétiser le projet de territoire Donzérois, un projet d'aménagement visant l'implantation d'une zone logistique de haute technologie est aujourd'hui privilégié en extension de la ZA. Ce projet permettra à de nouvelles entreprises de venir s'implanter sur le territoire.
Il s'agit d'implanter dans le prolongement de la zone d'activité en fonctionnement, une vaste plateforme logistique dont les caractéristiques bâties imposent la mobilisation de l'ensemble du foncier disponible et à ce jour libre de construction.

Cette activité nouvelle sur ce site s'avère particulièrement adaptée à la ZA des éoliennes :

- Espace économique confiné entre les infrastructures routières qui la borde et site parfaitement desservi
- Espace éloigné de toute zone d'habitat et inhibant de fait d'éventuelles nuisances aux habitants
- Unité fonctionnelle dédiée aux activités, dans la continuité des récentes adaptations du PLU dont la modification de l'orientation et de programmation relative à l'extension de la zone d'activités des Eoliennes et du règlement de zone AUem introduisant la possibilité d'accueillir tous types d'ICPE (déclaration, enregistrement, autorisation).

Actuellement la ZA (existante et sa zone de développement) est concernée par 3 zonages distincts. Une analyse urbaine de la limite entre les zones AUem et AU met en évidence une limite « artificielle » qui repose sur des références cadastrales certes concrètes mais ne reposant pas sur une logique d'aménagement. La Zone AU telle que dessinée et vouée à un développement ultérieur sera plus difficile à aménager si aucune projection globale à long terme n'est faite. Or en l'état, ni l'orientation d'aménagement ni le règlement ne porte une vision globale pour l'extension de la ZA en dehors d'une trame viaire structurante.

Le projet initié mise sur un aménagement unifié non phasé facilitant l'émergence d'un plan de composition d'ensemble comportant des macro-lots adaptés aux besoins des entreprises.

Sous couvert de la réflexion globale impulsée par le projet logistique, l'émergence d'une unité de projet couvrant l'ensemble de la zone de développement marque donc une évolution positive évitant la génération d'une zone AU « résiduelle » fortement contrainte et de fait difficilement aménageable.

La plateforme logistique en genèse, de par la technologie employée (transstockeur automatisés), les fonctionnalités attendues en terme de flux internes comme externes, les prérogatives de sécurité liée à ce type d'activités imposent des dimensionnements particuliers qui laissent peu de latitude quant au choix d'aménagement comme d'implantation bâtie.

Sur ces 48.7 hectares, le parti d'aménagement propose :

- D'intensifier la ZA
- D'étirer le maillage viaire dans la poursuite des tracés existants, prendre en compte les projets futur (ER)
- De positionner les principes paysagers permettant le maintien des continuités écologiques et en mesure d'accompagnement du projet
- Permettre l'implantation de 3 corps principaux de bâtiments :
    - Les premiers correspondant à une zone logistique dite « classique » pour une surface prévisionnelle de 70 000 m² de 30 000 et 40 000 m² (trame constructive standardisée) en intégrant les lignes de composition communes.
    - Le troisième tourné sur de nouveaux process automatisés qui nécessite des dimensions plus importantes et qui se déploiera une surface bâtie d'environ 80 000m²
- De prendre en compte la forte visibilité du site et l'insertion des futurs bâtiments dans le grand paysage : travail sur l'épannelage, positionnement des zones de stationnement, traitement des marges de recul vis-à-vis de l'A7

Le parti d'aménagement construit autour des besoins très spécifiques de l'aménageur est traduit au sein d'une orientation d'aménagement renouvelée (rapport de compatibilité avec le projet).

b. Effet de la mise en compatibilité

Adaptation des déclinaisons de l'orientation n°3 du PADD

Le projet d'aménagement et de développement durable du PLU de Donzère consacre sa troisième orientation générale au développement économique de la Commune sous toutes ses formes : artisanat, industrie, commerce et agriculture.
Le projet initié s'inscrit dans cette orientation fondatrice. Néanmoins la vocation envisagée lors des travaux du PLU en 2012 pour la zone AU des éoliennes était commerciale sans pour autant exclure d'autres usages.

En l'occurrence le projet porte l'ambition de développer et diversifier le tissu économique local en permettant d'implantation d'une zone logistique majeure.

Dans un souci de cohérence, la rédaction des déclinaisons de l'orientation n°3 est adaptée.

REDACTION ACTUELLE (Extrait du PADD p10 et 11) avec indication des adaptation apportées à l'occasion de la mise en compatibilité ▼

Orientation n°3

POURSUIVRE LE DEVELOPPEMENT ET LA DIVERSIFICATION DU TISSU ECONOMIQUE LOCAL

1. Coordonner un développement multipolaire en s'appuyant sur les atouts du territoire et en modérant la consommation d'espace

L'implantation actuelle des zones d'activités répond à plusieurs logiques :

- des implantations en partie nord-est de la commune, le long de l'A7, structurées dans le cadre d'une zone d'activités offrant un potentiel d'extension (*les Eoliennes*) ;
- des implantations en partie sud de la commune, avec des situations différentes :
  - certaines sont regroupées dans le cadre d'une zone d'activités aménagée mais peu structurée (*les Gresses*) et qui ne peut plus être étendue ;
  - d'autres offrent un rôle plus structurant de l'entrée sud de Donzère (*supermarché, cave*) ;
  - d'autres sont implantées selon une logique linéaire, le long de la N7.
- des implantations localisées plus ponctuellement en différents points du territoire communal, fruit d'un héritage plus ou moins récent (*parc de la Chocolaterie, Fabemi, transporteur Roustant,…*).

L'objectif de la commune est de maintenir la pluralité des activités présentes sur son territoire et de permettre leur développement, en tenant compte du fait que leurs implantations traduisent à la fois la qualité des richesses du territoire et son excellente desserte (routière, ferrée, fluviale,…).

Dans le cadre du maintien de ce **développement multipolaire de l'activité**, la commune structure son projet autour de plusieurs axes forts :

- la **poursuite et** la **diversification du développement économique sur le secteur des Eoliennes**, ~~permettant notamment l'implantation d'un projet commercial~~ ;
- un **aménagement de l'entrée de ville Sud** permettant l'accueil d'activités économiques commerciales et artisanales dans le cadre d'une approche globale cohérente (type d'activités, desserte,…) ;
- une **valorisation des activités liées au fluvial** (Rhône, canal).

2. Renforcer l'armature commerciale à l'échelle locale et supra-communale

2.1 Renforcer le tissu commercial de proximité du centre ville

- Favoriser le maintien des commerces de proximité existants
- Permettre le renforcement du potentiel commercial autour du secteur de la gare

2.2 Renforcer l'attractivité commerciale donzéroise à l'échelle du bassin de vie

- Aménager un ensemble commercial structurant en entrée nord de Donzère, le long de l'A7, dans le cadre de l'extension de la zone d'activités des Eoliennes
- Favoriser l'implantation d'activités commerciales en entrée sud de Donzère, le long de la N7
- Proposer une offre commerciale globale cohérente dans son contenu
- Veiller à la qualité des aménagements réalisés (problématiques transversales de développement durable : gestion des eaux pluviales, architecture, etc.) et favoriser les liens permettant de les relier au tissu urbain existant

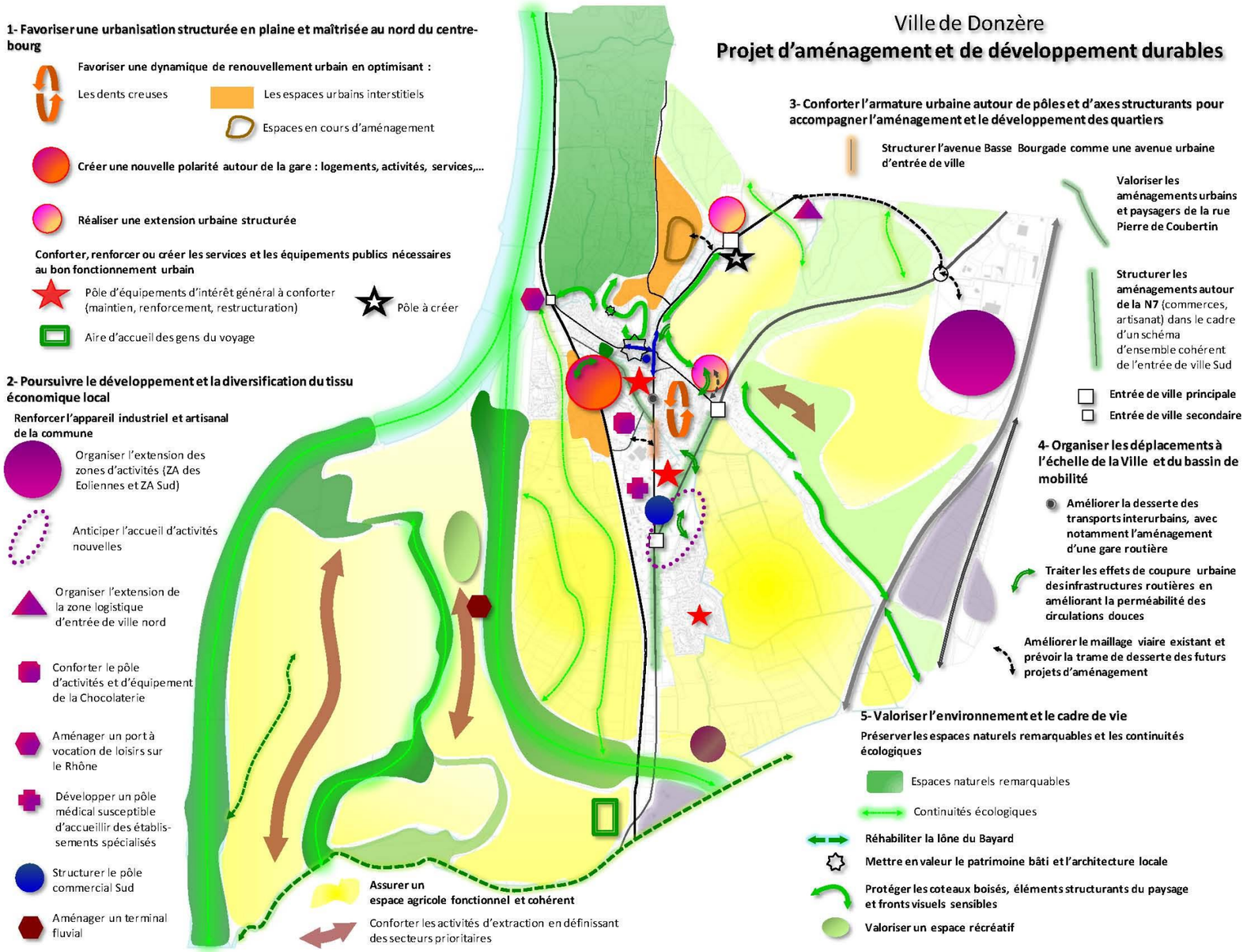
3. Poursuivre le développement de l'appareil industriel et artisanal de la commune

Les activités industrielles et artisanales, structurantes ou secondaires, occupent une place importante dans le développement de Donzère. La commune souhaite poursuivre cette dynamique en fixant comme principaux objectifs :

- Anticiper l'accueil de nouvelles activités artisanales, à plus ou moins long terme, en entrée sud de Donzère
- Organiser l'extension de la zone industrielle sud (*~~secteur du Pont double~~*)
- Maintenir ~~les activités industrielles présentes sur la zone d'activités des Eoliennes~~
- Améliorer l'aménagement interne de la zone artisanale des Gresses
- Organiser l'extension de la zone logistique au nord de la commune, en limite avec Malataverne (*transport Roustant*)

Développer et diversifier les activités sur la zone d'activités des Eoliennes

Cartographie de synthèse du PADD.
On notera que le projet est en parfaite conformité avec le plan de synthèse du PADD qui prévoit pour le site du projet :
De renforcer l'appareil industriel et artisanal de la Commune en organisant le développement de la ZA des Eoliennes .



Modification du zonage et du règlement

La principale modification apportée à l'occasion de la mise en compatibilité est la mutation des 14 hectares de zone AU vers un zonage AUem. Le règlement est respecté sur le fond (vocation) et adapté sur la forme aux besoins du projet aux dimensions inédites.
Au regard de le sensibilité paysagère du site d'accueil et notamment de la visibilité de l'opération depuis l'autoroute A7, le règlement est complété par une OAP qui fixe le parti d'aménagement et les mesures d'accompagnement paysager proposées.

Extrait du plan de zonage AVANT/APRES

PLU avant mise en compatibilité
Extrait de la planche de zonage Est
Plan de zonage issu de la modification n°2 du PLU



PLU Après mise en compatibilité
Extrait de la planche de zonage Est
Plan de zonage issu de la modification n°2 du PLU



Pérenne urbanistes

Cabinet P.P.Petel Paysagistes

Règlement du PLU

Les modifications apportées au règlement sont ciblées. Elles concernent essentiellement le règlement de zone AUe, secteur AUem. ; elles sont signalées en rouge dans le tableau ci après.
De manière connexe, le secteur Uea devient Uem exclusif de la ZA des éoliennes, il se différencie du secteur UEa en 1 point : les hauteurs bâties.
Cette modification est motivée par la volonté de porter un parti d'aménagement global et harmonisé tant dans les lignes de composition transversales aux différents zonages que sur les règles de hauteurs.

PROPOSITION DE REGLEMENT ZONE AUE – SECTEUR AUEM :

►1 même zonage sur l'ensemble de la zone AUem + AU sur la ZA des éoliennes
►Principes réglementaires du secteur AUem, adaptés autant que de besoin au projet logistique de haute technologie.

Synthèse des principales règles et propositions d'adaptations sur la base du projet▼

Article	Règle actuelle	Modification apportées et ou compléments	Commentaires
AUe 1	**Occupations et utilisations interdites**		
AUe 2	**Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**		Règle inchangée
AUe 3 VOIRIES	*Voirie à créer : plateforme de 8m*		Règle inchangée
AUe 4 RESEAUX	*Assainissement pluvial*		Règle inchangée
AUe 5	*Non règlementé*		Règle inchangée
AUe 6	*Implantation minimale de 15 m par rapport aux axes de voiries publiques et 10 m par rapport à l'alignement*		
AUe 7	*L=h/2 avec minimum de 5 mètres Ou Minimum de 10 mètres en limite de zone*		Règle inchangée
AUe 8	*Une distance de 4 m entre les bâtiments non contigus pourra être exigée*		Règle inchangée
AUe 9 EMPRISE AU SOL	*Non règlementée*	En secteur AUem : 60% maximum de l'unité foncière	
AUe 10 HAUTEURS	*17 m en AUem*	En zone AUe : Pour les constructions à usage de bureaux et services la hauteur est limitée à 14m.	

Code couleur :

Vert : règle inchangée
Rouge : règle modifiée
Bleu : commentaires

Commentaire général

La procédure de déclaration emporte mise en compatibilité du PLU au regard du projet d'aménagement.
Cette procédure est distincte d'une procédure de modification qui permet de revoir assez largement la rédaction du règlement y compris dans ses généralités.
Dans notre cas, il convient de ne pas altérer le règlement dans sa structure actuelle mais de ne modifier le règlement que sur les points nécessaires à la réalisation du projet.
Aussi, il convient de veiller à ne pas modifier les règles affectant d'autres secteurs.

		En secteur Auem : Pour les constructions à usage industriel, et de stockage, la hauteur est limitée à 30 mètres. En outre secteur AUem, pour répondre aux besoins techniques des zones logistiques de haute technologie, une hauteur plus importante fixée à 40m maximum sera autorisée sur une surface maximale correspondant à 20% de l'emprise bâtie, le volume en sur-hauteur étant nécessairement d'un seul tenant. *Modalité de calcul : Pour les bâtiments de grande dimension excédant 100ml de façade. Le point de référence du TN se prend par tranche de 100m.*	Ce complément s'avère nécessaire compte tenu des dimensions du projet qui impliquent un bâtiment de plus de 500ml de façade et pour prendre en compte la topographie des lieux.
AUe 11	*- aspect extérieur* *- La hauteur totale des ouvrages de clôture ne doit pas dépasser 1,6 mètres ; sauf exception* *Enseignes* *Une enseigne par façade est autorisée sur le corps du bâtiment principal. Elle doit être située en applique sur le mur de façade ou en substitution, sans pour cela dépasser le maximum autorisé.*	La hauteur totale des ouvrages de clôture ne pourra dépasser 2 mètres.	Règle inchangée Règle adaptée aux besoins du projet Règle inchangée
AUe 12 STATIONNEMENT	*Bureaux et services : 1 place /25 m² de SDP* *Industriel ou artisanal : nombre et localisation adapté à la destination* *Stockage : 1 place /200m² de SDP*	En secteur AUem : Le nombre et la localisation des emplacements de stationnement doivent répondre aux besoins de l'opération.	Choix d'opter pour une règle adaptée au besoin de l'opération
AUe13		Les espaces verts seront conçus de sorte à faciliter et/ou renforcer les continuités paysagères ou écologiques.	
AUe 14	*Sans objet*		Règle inchangée

PROPOSITION DE REGLEMENT ZONE UE – SECTEUR Uem créé à l'occasion de la mise en compatibilité :

►création d'un secteur spécifique Uem pour une surface de 8.7 ha
►Principes réglementaires identiques au secteur Uea à l'exception de l'article Ue10

1/ Le chapeau introduction du règlement de zone Ue modifié comme suit :

*La **zone Ue** est destinée principalement à des activités de natures diverses : artisanat, bureaux, entrepôts, commerces et industries. La zone Ue comprend un **secteur Ues** sur lequel sont autorisées les constructions permettant d'accueillir des établissements de santé (indice « s ») et des **secteurs Uea et Uem** où les installations classées soumises à autorisation sont autorisées ; le secteur **Uem** se distinguant du secteur **Uea** par des hauteurs bâties plus importantes.*

2/ l'article Ue10 est modifié pour permettre de hauteurs harmonisées sur l'ensemble du périmètre de projet :

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 le secteur Uel **et Uem** où la hauteur des constructions ne doit pas dépasser 20 mètres*
- *Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructures (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, etc...).*

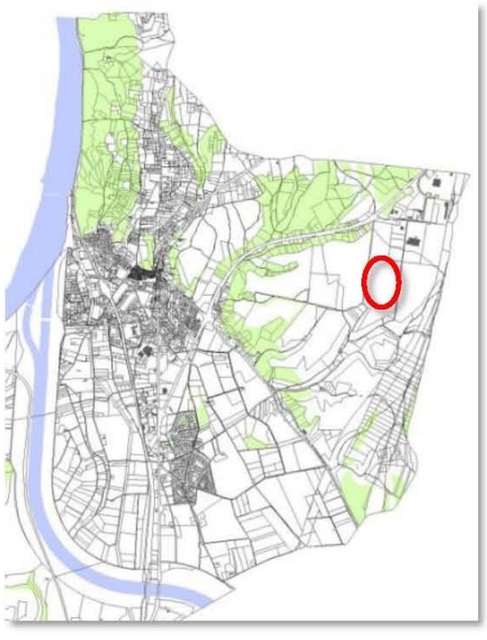
Orientation d'aménagement et de programmation

L'orientation d'aménagement pour le développement a fait l'objet de modification depuis l'adoption du PLU pour s'adapter aux projets envisagés sur ce secteur hautement stratégique.
A l'occasion de la présente mise en compatibilité, l'orientation d'aménagement est renouvelée sur un périmètre plus large. Elle fixe des lignes de composition urbaine communes et articulées à la zone d'activité existante, pose de principes d'aménagement paysagers d'accompagnement, et de principes d'implantation bâti adaptés aux besoins exprimés.

En pages suivantes figurent :
1/ L'orientation d'aménagement en vigueur (2 planches)
2/ L'orientation d'aménagement modifiée à substituer.

EXTENSION DE LA ZONE D'ACTIVITES DES EOLIENNES
Lieu-dit La Vialle-Est

Inchangé



Localisation
Secteur situé dans le prolongement de l'actuelle zone d'activités des Eoliennes, au nord-est de la commune.

Zonage réglementaire
Zone AUem : zone à urbaniser à vocation principale d'activités, où les ICPE sont autorisés.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Accès
L'accès routier actuel à la zone d'activités des Eoliennes se fait depuis le giratoire sur la N7 qui offre un accès direct à la partie Sud de la zone d'activités des Eoliennes.

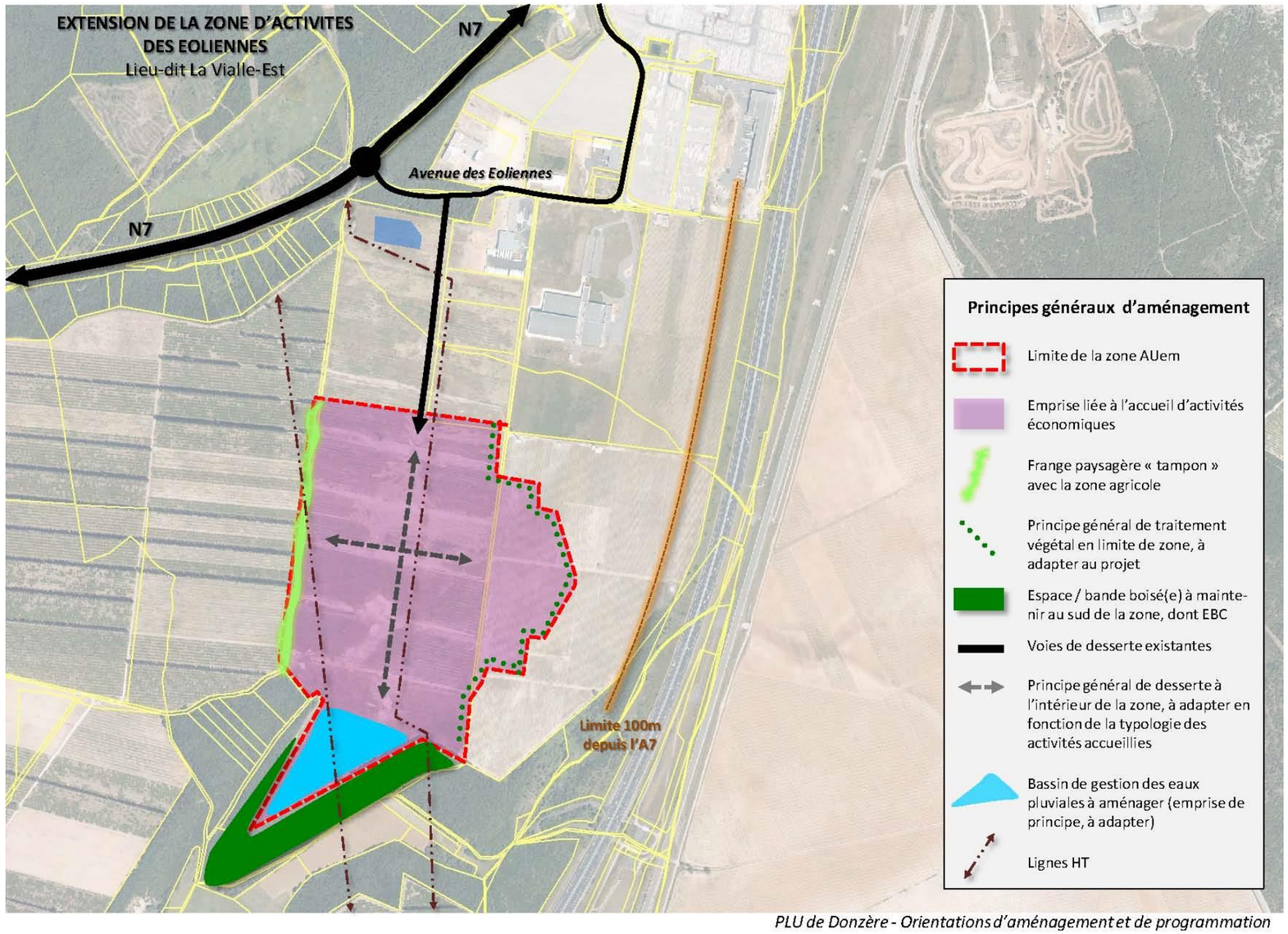
Desserte
Le giratoire sur la RN7 donne accès à l'avenue des Eoliennes. Une voie de desserte communale relie l'avenue des Eoliennes à la zone AUem.

Programmation urbaine
Le projet, à vocation économique, est susceptible d'accueillir des activités de nature variée : industrie, artisanat, commerces, entrepôts, etc. Compte-tenu de l'absence de quartier d'habitat à proximité immédiate de la zone, les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sont admises.

Urbanisme et déplacements
La zone AUem s'inscrit dans le prolongement de la zone d'activités existante, classée en zone Ue. Un schéma d'aménagement d'ensemble sera proposé afin d'assurer la cohérence globale de l'aménagement du site. La desserte interne sera adaptée, tant sur le plan du maillage que du dimensionnement des voies, à la nature des activités accueillies.

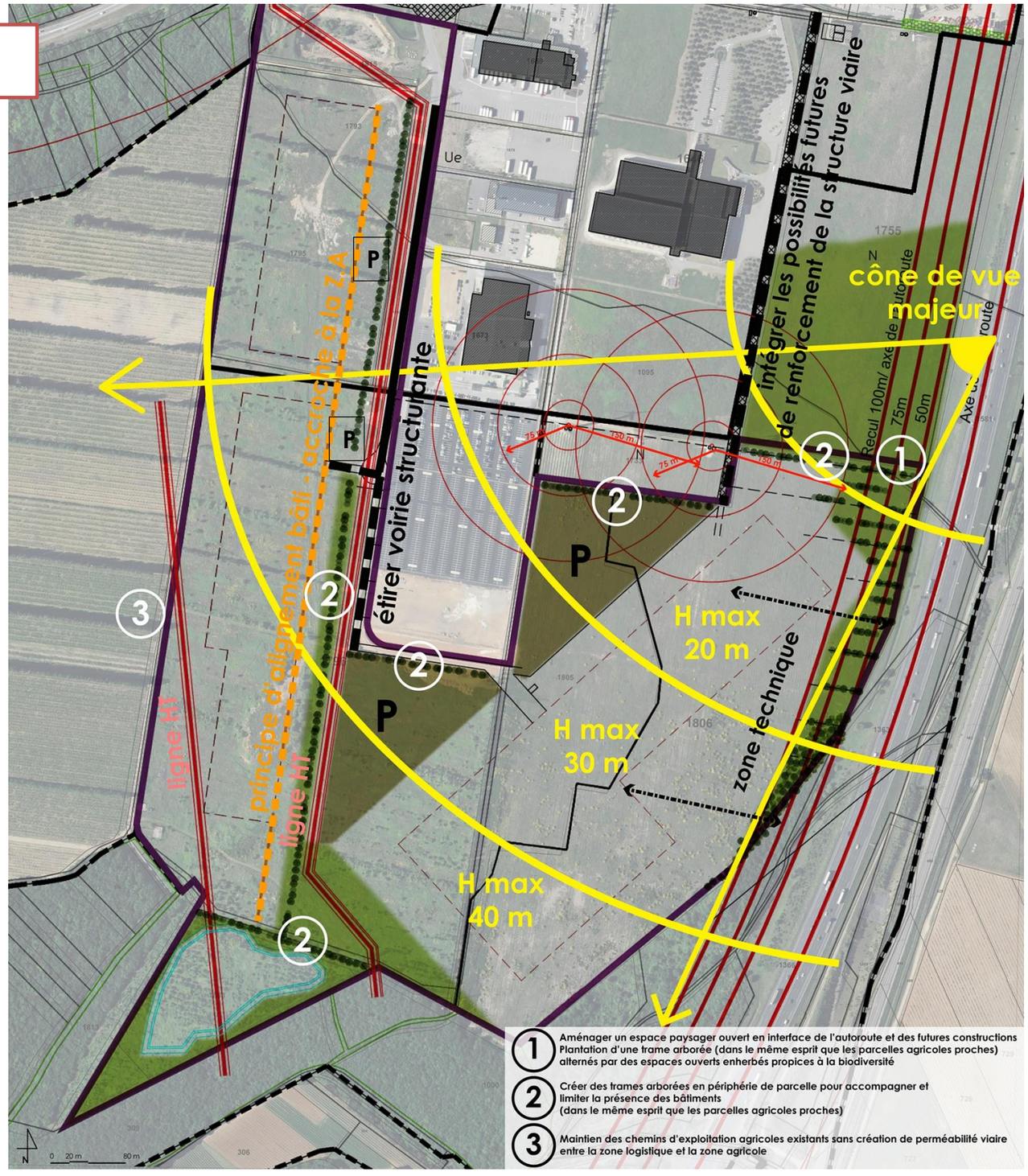
Composition architecturale, environnementale et paysagère
- Favoriser une architecture bioclimatique : en matière d'orientation et disposition des bâtiments, d'isolation, etc.
- Favoriser le recours à des énergies renouvelables
- Favoriser une gestion alternatives des eaux pluviales (noues,...)
- Réfléchir à la possibilité de favoriser une trame végétale permettant de créer une continuité entre l'environnement immédiat du site, à dominante naturelle et agricole, et la zone d'activités.

Orientation d'aménagement actuelle



PLU de Donzère - Orientations d'aménagement et de programmation

Orientation d'aménagement modifiée



- Périmètre de l'OA
- Indication des contraintes règlementaires
- Principe d'épannelage retenu sur le cône de vue majeur depuis l'A7
- --- principe indicatif d'implantation bâtie
- **P** principe de stationnement mutualisé

Energies renouvelables :

Le projet devra prévoir de manière obligatoire un dispositif d'énergie renouvelable intégré (type panneaux photovoltaïque ou autre) sauf contrainte technique justifiée.

Pérenne urbanistes

Cabinet P.P.Petel Paysagistes

III. Approche environnementale

Préambule :

Le PLU de Donzère comporte une évaluation environnementale exposée en tome 2 du PLU et réalisée en 2012.
Comme développé précédemment, le projet est en adéquation avec les orientations fondatrices du PLU, les choix de zonage de 2012 prévoyaient d'ores et déjà un développement complet des 49 hectares à l'étude au bénéfice de la zone d'activités des éoliennes et à l'exclusion d'usage résidentiel. **Les modifications opérées dans le cadre de la mise en compatibilité ne sont pas de nature à avoir des incidences sur l'environnement tel qu'étudié dans l'évaluation environnementale accompagnant le PLU.**
Le projet s'inscrit pleinement dans les zones AUem et AU à l'exclusion de toute consommation de zone Agricole ou Naturelle. Les équilibres et choix de zonage sont respectés.

Ce point exposé, il convient aussi de noter que chaque projet constructif de la plateforme logistique est concerné par un dossier au titre des installations classées pour l'environnement pour permettre leur exploitation.

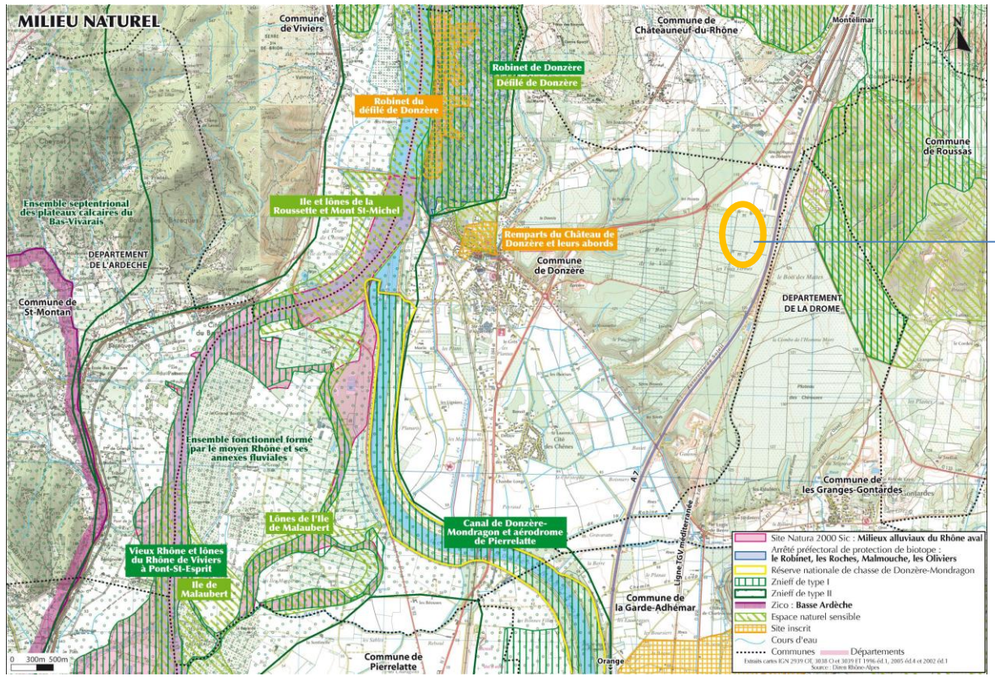
L'état initial de l'environnement présente de manière synthétique un état des lieux du secteur, objet de la mise en compatibilité.

L'état des lieux ci-dessous présenté se concentre sur les éléments ayant trait au fonctionnement écologique, à la valeur paysagère de l'espace traité et aux sensibilités écologiques détectées.

a. L'environnement naturel

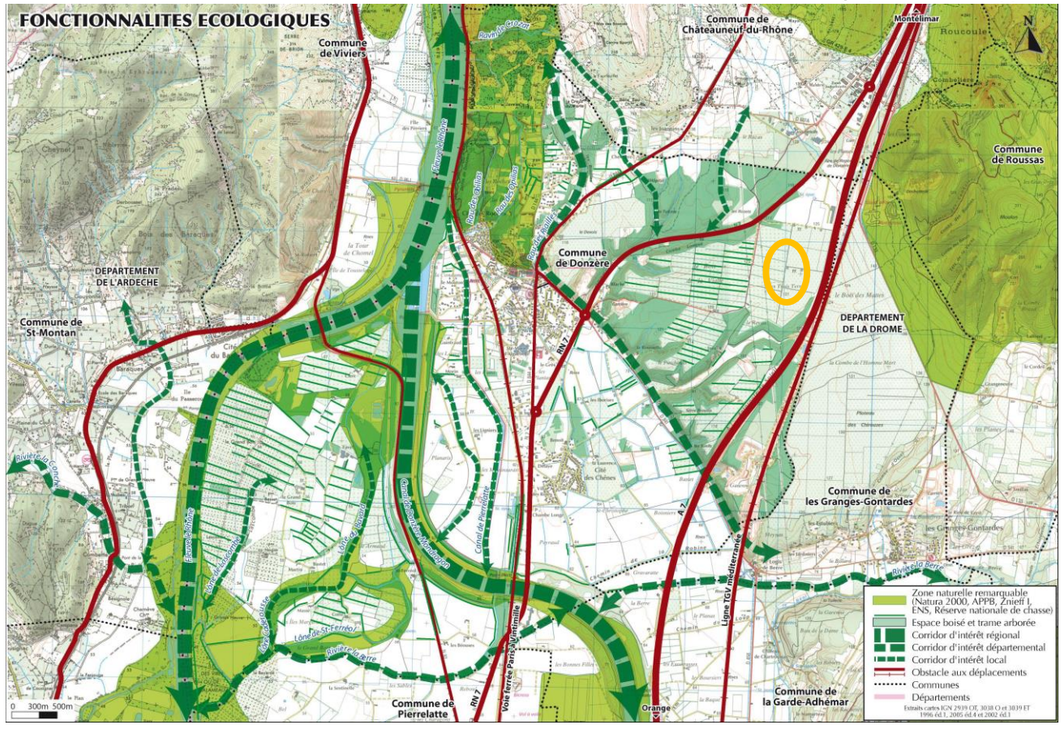
Selon les informations issues du site internet de la DIREN Rhône Alpes, le secteur des éoliennes n'est concerné par aucun document de protection d'un milieu naturel patrimonial spécifique :

- **La zone projetée n'est pas concernée par l'inventaire ZNIEFF.**
- **La zone n'est concernée par aucun arrêté Préfectoral de Protection de Biotope**
- **La zone projetée n'est pas incluse dans une zone Natura 2000.**



Le site

Cartographie issue du rapport de présentation du PLU approuvé en mars 2012 (partie 2 état initial de l'environnement)



b. Les fonctionnalités et sensibilités écologiques

La carte de synthèse des fonctionnalités écologiques détectées sur la commune de Donzère fait apparaitre des corridors d'intérêts régional, départemental et local ; les obstacles aux déplacements des espèces, des zones à intérêts naturalistes et des boisements qui participent à un degré moindre aux porosités écologiques.

► De manière générale, la ZA des éoliennes ne participe à aucune continuité écologique identifiée à grande échelle ce qui se comprend aisément du fait de la présence d « 'obstacles » cartographiés à l'est et à l'ouest (RN et Autoroute)

◄◄*Cartographie issue du rapport de présentation du PLU approuvé en mars 2012 (partie 2 état initial de l'environnement)*

► In situ, des investigations faune/ flore ont été réalisées sur l'ensemble du périmètre de la déclaration préalable et sont en cours.
Il met en lumière les éléments suivants :

Sur le plan de la flore et des habitats :
Les habitas présents ne présentent aucun intérêt ni enjeu particulier, et aucune espèce végétale protégée ou rare n'a été recensée.

Sur le plan de la faune et des fonctionnalités écologiques in situ, le bureau d'étude BIOTOPE porte l'expertise suivante :

L'aire d'étude est située sur un corridor écologique dit « diffus ». En effet, c'est un espace en friche qui représente un couloir de déplacement dégradé pour la faune. Des boisements à l'ouest de la zone sont des réservoirs de biodiversité de par les habitats qu'ils offrent pour la faune. Les structures linéaires vertes (bermes végétalisées, prairies, friches) font office d'axes de déplacement entre ces réservoirs.
Un réservoir d'importance régionale (SRCE Rhône-Alpes, 2015) est situé à l'est de la zone mais est séparée de celle-ci par l'autoroute. En effet, les nombreux axes routiers de la zone ainsi que la présence de la ZAC au nord sont des obstacles à la continuité écologique du secteur et sont des éléments fragmentant de la trame verte. À l'ouest, la N7 isole également le site des boisements bien que subsistent quelques espaces agro-naturels favorables à la faune. Au sud, la zone est en continuité avec des espaces agro-naturels entrecoupés de boisements.
Afin d'intégrer ce projet au sein de son environnement, il est nécessaire de conserver au maximum les corridors de déplacement de la faune du secteur. Le projet se doit d'être le plus « transparent » possible pour la faune.

Il est donc important de conserver des axes de continuité écologique au travers des espaces verts du site. L'entretien d'un axe nord/sud ainsi qu'un axe est/ouest est donc envisagé.
Le projet d'aménagement intègre cet impératif en déclinant des aménagements paysagers différenciés et propices aux espèces.

Dans cet objectif, les boisements existants périphériques cartographiés qui participent aux micro fonctionnalités écologiques, ont fait l'objet d' un soin particulier dans le plan de composition pour leur permettre de conserver leur rôle : des marges végétales sont conservées.

Une palette végétale est préconisée.

Des dispositifs spécifiques en phase d'exploitation assureront dans le temps l'entretien de ces espaces constitutifs de la biodiversité.

Sur le plan de la faune : plusieurs espèces d'oiseaux et de reptiles sont présents sur le secteur étudié. Des compléments d'inventaires couvrant 4 saisons (2017/2018) sont en cours et un dossier de demande de dérogation des espèces protégées est en cours d'élaboration pour la définition des mesures ERC adéquates (Evitement, Réduction, Compensation). Son dépôt est programmé pour l'été 2018 en concertation avec les services de l'Etat qui ont été associés très en amont de la démarche.

Evaluation des incidences Natura 2000

La commune de Donzère est concernée par le ***Site d'Intérêt Communautaire « milieux alluviaux du Rhône aval » FR 8201677 (arrêté du 17 octobre 2008).***
On notera également la présence ***Site d'Intérêt Communautaire des « Sables du Tricastin » (FR8201676)*** hors limite communale.

Les séparations géographiques et écologiques (pas de corridor identifié reliant la zone d'étude et le SIC) ainsi que la présence d'infrastructure de transport partitionnant l'espace (et faisant obstacle aux continuités), permettent de préjuger de l'absence d'incidences sur les sites d'intérêt communautaire.

ANNEXE

Règlement complet de la zone AUe avec indication exhaustive des modifications apportées

Guide de lecture : les modifications apportées au règlement sont signalées en rouge dans le texte. Les passages en noir correspondent au règlement dans sa rédaction actuelle.

Rappel : Le dossier de mise en compatibilité est circonscrit aux dispositions règlementaires du périmètre du projet à l'exclusion de toute autre secteur de la Commune.

C H A P I T R E III
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUe

La **zone à urbaniser AUe** correspond à un secteur qui a un caractère naturel, peu ou pas bâti, destiné à recevoir une extension urbaine a dominante d'activités. La desserte en équipements à la périphérie immédiate de la zone existe et est de capacité suffisante.

Le règlement de la zone définit, en cohérence avec les orientations d'aménagement, les conditions dans lesquelles l'aménagement et l'équipement doivent être réalisés. La délivrance des autorisations d'occuper et d'utiliser le sol dépend de la réalisation des équipements internes nécessaires à la zone qui se fera dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

La zone AUe est destinée principalement à des activités de natures diverses : artisanat, bureaux, entrepôts, commerces et industries.

La zone AUe comprend un **secteur AUeL** permettant d'accueillir un projet de type halte fluviale et un **secteur AUem** avec une mixité des activités et une hauteur maximale plus importante.
Le secteur AUem est concerné par une orientation d'aménagement.

Article AUe. 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans la **zone AUe** sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :
- les constructions destinées à l'habitation, exceptées celles autorisées sous condition (*voir l'article AUe. 2 du présent règlement*),
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- les installations classées, excepté celles autorisées a l'article AUe. 2,
- l'ouverture et l'exploitation des carrières,
- le stationnement hors garage supérieur à 3 mois de caravanes et campings cars isolées,
- les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone,
- la création de terrains de camping,
- la création ou agrandissement de parc résidentiel de loisirs ou de village de vacances classé en hébergement léger,
- l'aménagement des parcs d'attraction,
- l'aménagement des aires de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares.

En outre, dans le périmètre délimité pour une durée de 5 ans au sens de l'article L123-2 a) du code de l'Urbanisme (secteur AUeL), sont interdites les occupations et utilisations du sol de toute nature excepte celles visees a l'article AUe.2.

Article AUe. 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Conditions d'ouverture à l'urbanisation des zones AUe :

La délivrance des autorisations d'occuper et d'utiliser le sol en zone AUe dépend de la réalisation des équipements internes nécessaires à la zone qui se fera dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

En outre, dans la **zone AUe** sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes sous condition :
- les constructions destinées à l'habitation **à condition** qu'elles soient destinées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements existants autorisés dans la zone et à condition d'être réalisées simultanément et d'être intégrées dans le bâtiment d'activité ;
- les installations classées soumises à déclaration ou à enregistrement **à condition** que leur présence n'entraine aucune incommodité pour le voisinage et que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec le milieu environnant ;
- **dans le secteur AUem**, sont autorisées les installations classées soumises à déclaration, à enregistrement et à autorisation **à condition** que leur présence n'entraine aucune incommodité pour le voisinage et que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec le milieu environnant ;
- la reconstruction à l'identique après sinistre, non dû à des risques naturels ou technologiques, est autorisée dans la limite de la surface de plancher existante au moment du sinistre sans qu'il soit fait application des autres règles de la zone **à condition** que :
  . sa destination au moment du sinistre est conservée ou conforme aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone,
  . et que la capacité des réseaux qui la desservent soit suffisante.
- les installations et travaux **à condition** qu'ils ne nuisent pas à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou à la bonne ordonnance des secteurs environnants.
- les affouillements et exhaussements de sol **à condition** qu'ils soient nécessaires à la construction, à la mise hors d'eau ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières dans le périmètre délimité pour une durée de 5 ans au sens de l'article L123-2 a) du code de l'Urbanisme (secteur AUeL) :
- les constructions ou installations **à condition** que leur superficie ne dépasse pas 2 m² ;
- les implantations liées a l'utilisation de la voie d'eau réalisées par la Compagnie Nationale du Rhône **à condition** qu'elles s'inscrivent dans le cadre de la concession a buts multiples qui lui a éte délivrée par l'Etat.

La servitude est mise en place car il convient préalablement à l'urbanisation de connaître les enjeux environnementaux et paysagers liés au classement en cours du site du Défilé de Donzère.

Article AUe 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1) Dispositions concernant les accès

- Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement ;
- Elles peuvent également être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

2) Dispositions concernant les voiries

- Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une plate-forme d'au moins 8 mètres de largeur. Toutefois, lorsque les caractéristiques de certaines opérations (taille limitée de l'opération, topographie contrainte de certains sites, etc.) le justifient, la largeur de la plate-forme pourra être inférieure à 8mètres, tout en respectant une largeur minimum de 4 mètres ;
- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères ;
- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour ;
- Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Article AUe 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau potable

- Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur ;
- L'utilisation de l'eau du réseau public pour un usage autre que sanitaire ou alimentaire nécessitera la mise en place d'un système de déconnexion ;
- L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales et pour les seuls usages industriels et artisanaux, à l'exclusion des usages sanitaires et pour l'alimentation humaine.

2) Assainissement des eaux usées

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur ;
- L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

3) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales.

- Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent :
  . Soit être infiltrées en totalité sur le terrain ;
  . Soit être tamponnées par un dispositif de rétention infiltration ou de rétention temporaire avant rejet dans tout exutoire (reseau, cours d'eau ou fossé) ;
  . Soit en dernier ressort être rejetées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune.
- Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles. L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation devront être quantifiés, afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter, soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau.
  - Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
  - L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement.

4) Electricité et téléphone
- Les réseaux doivent être établis en souterrain dans les lotissements et les opérations d'ensemble.

5) Eclairage des voies
- Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

Article AUe. 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES
Non réglementé.

Article AUe 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 15 mètres par rapport à l'axe des voies publiques et à 10 mètres au moins de l'alignement actuel ou futur ;
- Des implantations différentes, à l'alignement ou à 5m maximum de celui-ci, sont admises dans les cas suivants :
  . pour les installations et bâtiments liés ou nécessaires au service des télécommunications ou de télédiffusion.
  . pour les installations et la construction d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.

Article AUe 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES
- La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 mètres. En limite de zone, cette distance doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 10 mètres.
- Toutefois, les constructions peuvent être admises en limite séparative dans les cas suivants :
  . Elles constituent des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.
  . Elles sont de volume et d'aspect homogène et édifiées simultanément sur des terrains contigus.

Article AUe 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- Une distance d'au moins 4 mètres pourra être imposée entre deux bâtiments non contigus, notamment pour des raisons de salubrité et d'ensoleillement.

Article AUe 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS
Non réglementé **sauf en AUem ou l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 60% de l'unité foncière.**

Article AUe 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 14 mètres, à l'exception du secteur
AUem ~~où la hauteur est limitée à 17 mètres~~ dans lequel:
la hauteur est limitée à 30 mètres. En outre, pour répondre aux besoins techniques des zones logistiques de haute technologie, une hauteur plus importante fixée à 40m maximum sera autorisée sur une surface maximale correspondant à 20% de l'emprise bâtie, le volume en sur-hauteur étant nécessairement d'un seul tenant.
- Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructures (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, éoliennes, etc.).

Article AUe 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS
Il est rappelé que l'article R 111-21 du code de l'urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un PLU : "*Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales*".

1) Implantation et volume
- L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible ;
- La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.
Modalité de calcul : Pour les bâtiments de grande dimension excédant 100ml de façade. Le point de référence du TN se prend par tranche de 100 mètres linéaires

2) Eléments de surface
- Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement ;
- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit ;
- Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement. Elles seront de couleur sombre. Les matériaux brillants en façade ou en couverture sont interdits.

3) Les clôtures
- Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs ;
- Les clôtures en panneaux d'éléments préfabriqués sont interdites, sauf si le pétitionnaire démontre avec l'appui d'une documentation la bonne qualité des matériaux utilisés. Dans tous les cas, les matériaux en PVC sont proscrits et il est recommandé l'utilisation du bois ;
- La hauteur totale des ouvrages de clôture ne doit pas dépasser 1.60 mètres **sauf en secteur AUem où la hauteur maximale est fixée à 2m**
- Un mur plein d'une hauteur de 1,60 m maximum **en zone AUe et 2 mètres en secteur AUem** est autorisé au droit des portails d'entrée;
- Toutefois, la hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.

4) Les enseignes
- Une enseigne par façade est autorisée sur le corps du bâtiment principal. Elle doit être située en applique sur le mur de façade ou en substitution, sans pour cela dépasser le maximum autorisé.

5) Tenue des parcelles
- Les constructions quelle qu'en soit leur destination, les terrains même s'ils sont utilisés pour des dépôts régulièrement autorisés, doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.
- La création ou l'extension d'installation ou de bâtiments à caractère industriel, lorsqu'ils sont autorisés ainsi que les constructions légères ou provisoires et la création ou l'extension de tout dépôt ou décharge, peuvent être subordonnés à l'aménagement d'écrans de verdure, à l'observation d'une marge de reculement supérieure au minimum exigé ou à l'établissement de clôtures permettant d'obtenir un masque équivalent.

6) Autre
- Pour les opérations ou ensemble d'opérations de 15 logements et plus, la collecte des déchets est assurée par des conteneurs enterrés disposes sur l'espace prive, en limite de propriété dès lors que cela est possible, à une distance raisonnable des accès des bâtiments.

Article AUe 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT
- Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Sauf en secteur Auem, il est exigé au minimum :

Pour les constructions à usage de bureaux ou de services
1 place par tranche indivisible de 25 m² de surface de plancher.
Pour les constructions à usage commercial
- si la surface de vente est inférieure à 250 m², 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de vente ;
- si la surface de vente est supérieure à 250 m² : 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de vente.

Pour les activités industrielles ou artisanales
Le nombre et la localisation des emplacements de stationnement doivent correspondre à la destination des constructions projetées.
Pour les activités de stockage
1 place de stationnement par tranche de 200 m² de surface de stockage.

En secteur AUem : le nombre et la localisation des emplacements de stationnement doivent répondre aux besoins des constructions.

Modalités d'application
- La règle applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci-dessus est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables ;
- En cas d'extension, ne sont prises en compte que les surfaces nouvellement créées.

Article AUe 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS
- Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés ;
- Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre à haute tige par 100 m² ;
- Des écrans de verdure peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités, admises dans la zone.
- Les espaces verts seront conçus de sorte à faciliter et/ou renforcer les continuités paysagères ou écologiques.

Article AUe 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL
Obsolète.