

*Département de la Drôme*



## MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°3 PLU LIVRON-SUR-DRÔME

### **2a- Pièce écrite modifiée**

- Extrait du règlement modifié : zone AUaiz

Juin 2024

**BEAUR**

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

juin-24  
5.24.114

## **ZONE AUaiz**

### **CARACTERISTIQUES DE LA ZONE**

Zone à vocation **principale** d'activités économiques, urbanisable à court ou moyen terme dans le cadre d'opérations d'aménagement ou de construction, selon les modalités d'aménagement et d'équipement définies par le règlement et les orientations d'aménagement.

La zone AUaiz est en partie concernée par des risques inondation liés à la Drôme (aléa **faible**), identifiés par une trame au document graphique et faisant l'objet de prescriptions particulières au présent règlement.

Par conséquent, l'aménagement de la zone AUaiz devra être réalisé en intégrant le risque inondation pour conduire à une mise hors d'eau de l'ensemble des équipements vulnérables (équipements sensibles, planchers utiles des constructions...) et assurer un fonctionnement parfaitement sécurisé de la zone.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone AUaiz, sauf stipulations contraires.

---

### **ARTICLE AUaiz 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**Dans l'ensemble de la zone, sont interdites** les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'habitat, à l'exception de celles admises à l'article AUaiz2,
- Les constructions à usage agricole,
- Les constructions à usage de commerce,
- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier,
- Les dispositifs de production d'énergie éolienne.
- Le stationnement des caravanes
- Les terrains de camping et caravaning.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les carrières.

**En outre, dans les secteurs concernés par un aléa faible du risque inondation de la Drôme,** toutes les constructions et occupations du sol sont interdites, à l'exception des occupations et utilisations du sol énumérées à l'article 2.

Les sous-sols sont interdits, ainsi que la démolition ou la modification sans étude préalable des ouvrages jouant un rôle de protection contre les crues.

## **ARTICLE AUaiz 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES**

### **A condition :**

- qu'elles soient réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement portant sur l'ensemble de la zone AUaiz,
- que la mise hors d'eau de l'ensemble des équipements vulnérables (équipements sensibles, planchers utiles des constructions, etc ....) soit assurée par le règlement d'urbanisme (surélévation de plancher, etc...) et les dispositifs d'aménagement (espaces verts en dépression, noues de stockage des crues, etc....) de ladite opération d'aménagement,
- que les bâtiments et ouvrages de quelques natures que ce soit, tant au regard de leurs caractéristiques et implantation que de leur réalisation, ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux, qu'elles n'aggravent pas les risques et leurs effets, et qu'elles préservent les champs d'inondation nécessaires à l'écoulement des crues. ;

### **Sont autorisées, les constructions et occupations du sol suivantes :**

- Les installations classées ;
- Les bureaux ;
- Les activités artisanales et industrielles ;
- Les entrepôts ;
- A l'intérieur des bâtiments d'activité pourra être aménagé un espace de logement pour gardiennage d'une surface maximum de 40 m<sup>2</sup> de Surface de plancher ;
- A l'intérieur des bâtiments d'activités pourra être aménagé un espace de vente des biens produits sur place (magasin d'usine), dont la surface sera limitée à 20 % de la Surface de plancher totale du bâtiment.
- L'habitation du gardien/gestionnaire de la zone, dans la limite de 150 m<sup>2</sup> de Surface de plancher ;
- Les aires de stationnement ouvertes au public directement liées et nécessaires aux activités présentes sur la zone, à condition qu'elles présentent un plan de gestion particulier en période de crue afin de garantir la sécurité des usagers et des véhicules, plan intégré au futur Plan Communal de Sauvegarde ;
- Les équipements collectifs compatibles avec la vocation de la zone et le risque d'inondation.
- Les clôtures à condition d'être réalisées sans mur bahut, avec un simple grillage. Elles doivent être perméables afin de ne pas gêner l'écoulement de l'eau ;
- Les aménagements d'espaces de plein air (espaces verts et de loisirs). Les éléments accessoires (bancs, tables, portiques, etc.) seront ancrés au sol.
- Les dispositifs liés à la production d'énergie solaire, à condition d'être installés en toiture et d'être intégrés à la pente du toit.
- Les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol autorisées, et notamment les aménagements et mouvements de terrains nécessaires à la mise en place de plate-forme et de volumes de compensation pour la prise en compte des risques d'inondation.

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

- L'entretien des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, sans extension ni annexe supplémentaire.
- Les constructions ou installations y compris classées nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et aux services publics locaux (voirie, réseaux divers, transports collectifs traitement des déchets, etc.) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux. ... à condition de limiter au maximum leur impact et si aucune implantation alternative n'est raisonnablement envisageable. Cette impossibilité d'implantation en dehors de la zone inondable devra être clairement démontrée. Elles ne doivent pas faire l'objet d'une occupation humaine permanente et ne pas être implantées à moins de 10 mètres de la crête de berge des cours d'eau, ruisseaux, talwegs. Les équipements sensibles doivent être situés à une cote supérieure à la cote de référence.
- Les infrastructures publiques de transport dans le respect des règles du code de l'Environnement. Elles ne doivent pas entraver le libre écoulement des crues et ne pas aggraver les risques.
- Les ouvrages publics de protection et d'aménagement contre les crues peuvent être autorisés, à condition de ne pas avoir d'impact négatif en amont et en aval.
- **Les abris de jardin nécessaires au fonctionnement des jardins partagés.**

En outre, les occupations autorisées ci-dessus et soumises à la réglementation des ERP doivent respecter la condition suivante : seules sont autorisées les ERP de 4ème ou 5ème catégorie, hors types R, U (recevant plus de 20 personnes) et J.

Les projets nouveaux autorisés doivent respecter les prescriptions d'urbanisme suivantes :

- Réaliser les constructions sur vide sanitaire inondable, aéré, vidangeable et non transformable ou sur un premier niveau non habitable pour les extensions de moins de 20 m<sup>2</sup>. En cas d'impossibilité technique dûment démontrée les constructions pourront être réalisées sur terre-plein ou remblais.
- Fixer la hauteur des planchers utiles destinés à supporter des personnes ou des équipements sensibles (groupe électrogène, dispositif de chauffage, etc.... ) au-dessus de la cote de référence.

La cote de référence de la zone AUaiz est fixée à 0,5 m au-dessus du terrain naturel.

### **ARTICLE AUaiz 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **Accès :**

L'accès à la zone AUaiz se fera à partir de la RD 86 et de la future déviation de la Nationale 7, par l'intermédiaire de deux carrefours à créer à l'ouest et à l'est. Aucun autre accès direct sur la Nationale ne sera possible.

Des accès directs seront admis sur la RD86, après la séparation de ses voies de circulation.

Les accès sur les voies publiques devront obtenir l'accord du gestionnaire de la voie, avant le dépôt de toute demande d'autorisation d'urbanisme.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

#### **Voirie :**

Les voiries internes aux lots devront être réalisées selon un profil le plus proche possible du terrain naturel afin de limiter au maximum les déblais et remblais.

### **ARTICLE AUaiz 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### ***EAU POTABLE***

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

Les ressources en eau non destinées à la consommation humaine peuvent être trouvées, en accord avec les autorités compétentes (MISE), sur l'unité foncière concernée, après accomplissement des formalités administratives obligatoires (autorisation ou déclaration au titre de la loi sur l'eau, etc...).

#### ***ASSAINISSEMENT***

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement sera de type séparatif. L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

### **Eaux usées**

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement. **Toutefois, des dispositifs sanitaires tels que des toilettes sèches seront autorisés pour les jardins partagés, dans le respect de la réglementation en vigueur.**

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

En cas de contre-pente, un système de relevage devra permettre le déversement des effluents dans le réseau public d'assainissement.

### **Eaux pluviales**

Les eaux pluviales de toute opération doivent être collectées, traitées et gérées sur le site même de l'opération avant rejet au milieu naturel ou dans un réseau de collecte public d'eaux pluviales si celui-ci existe. Dans tous les cas, le débit de fuite du rejet des eaux pluviales générées par l'aménagement devra être égal au débit de fuite des eaux pluviales du terrain en son état naturel (principe de la Loi sur l'Eau).

Les eaux provenant des chaussées et aires de stationnement devront être préalablement débarrassées de leur pollution.

#### **• Electricité**

Sauf cas d'impossibilité technique, le réseau moyenne tension ainsi que la distribution en énergie électrique basse tension doivent être réalisés en souterrain.

Toute construction devra être raccordée, en souterrain, au réseau public, jusqu'au domaine public.

#### **• Télécommunications**

Sauf cas d'impossibilité technique :

- les réseaux de télécommunications des opérations d'ensemble doivent être réalisés en souterrain,
- toute construction devra être raccordée au réseau public, en souterrain, jusqu'au domaine public.

## **ARTICLE AUaiz 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé

## **ARTICLE AUaiz 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent respecter les règles de reculs suivantes :

1. En façade de la RD 86, les constructions doivent s'implanter dans une bande comprise entre 5 m et 11 m de recul par rapport à l'alignement du domaine public.
2. En façade de la future déviation de la RN7, les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 25 m vis-à-vis de l'axe de cette voie.
3. Le long des dessertes internes de la zone, les constructions doivent respecter un recul par rapport à l'alignement du domaine public égal à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 5 m ;
4. Pour les parcelles à l'angle de plusieurs voies, des implantations différentes pourront être acceptées, à condition de respecter le recul minimum de 25 m vis-à-vis de la future RN7.
5. Le long de la voie ferrée, la distance minimum de recul par rapport à l'axe est fixée à 20 mètres pour l'ensemble de la zone.

Pour les autres voies **et espaces publics**, toute construction doit être implantée à 5 mètres au moins de l'alignement actuel ou futur du domaine public.

Sauf le long de la RD 86 et de la RN 7, des dispositions différentes pourront en outre être admises pour les ouvrages réalisés dans le but d'intérêt général (réserves pour la défense incendie, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, lignes EDF, abris voyageurs, etc...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie et si les conditions de sécurité des usagers sont requises. Ces ouvrages pourront s'implanter entre 0 et 5 m de l'alignement actuel ou futur.

## **ARTICLE AUaiz 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à 3 mètres.

Toutefois, cette marge peut être supprimée sur l'une ou deux des limites séparatives, lorsque les mesures indispensables sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe feu, ...) et lorsque la circulation est aisément assurée par ailleurs. Une telle disposition doit faire l'objet d'un plan de masse annexé à la demande de permis de construire.

En limite de zone, la distance doit être égale à la hauteur de la construction avec un minimum de 10 mètres.

**Toutefois, les abris de jardin ne sont pas soumis aux dispositions précédentes.**

En outre, des dispositions différentes pourront être admises pour les ouvrages réalisés dans le but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, lignes EDF, abris voyageurs, etc...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie, et si les conditions de sécurité des usagers sont requises.

Si les règles ci-dessus entraînent l'implantation d'un bâtiment à un emplacement tel que la sécurité publique en soit compromise, une implantation différente peut être imposée.

## **ARTICLE AUaiz 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TENEMENT**

Entre deux constructions non jointives, quelles qu'en soient la nature et l'importance, il doit être aménagé un espacement suffisant pour permettre l'entretien facile du sol et des constructions et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cet espacement sera au minimum de 3 mètres.

## **ARTICLE AUaiz 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

## **ARTICLE AUaiz 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions ne peut excéder 15 mètres à l'égout du toit ou l'acrotère.

Cette hauteur est limitée à 10 mètres dans une bande de 50 mètres le long de la future déviation de la RN 7 (distance comptée à partir de l'axe de la future déviation) et de 50 mètres le long de la RD 86. (distance comptée à partir de l'alignement du futur tracé de la RD86).

La hauteur n'est pas réglementée pour les installations à caractère technique.

Aucune enseigne ne peut dépasser de l'acrotère des bâtiments et constructions.

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

## **ARTICLE AUaiz 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Rappel : Reste applicable l'article R111-21 du code de l'urbanisme.

« 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 ouvrage 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 ».

### **• Mouvements de terres et terrassements**

Un aménagement paysager de chaque parcelle doit être recherché. L'implantation des bâtiments cherchera à limiter au maximum les mouvements de terre et remblais, sauf ceux nécessaires pour la prise en compte du risque inondation.

### **• Orientation des bâtiments**

L'orientation générale des bâtiments devra respecter l'orientation générale des voies desservant le site. Le long de la RD 86 et de la RN 7 (future déviation), les bâtiments seront implantés soit perpendiculairement à la voie, soit parallèlement à celle-ci, selon les sens de faîtages indiqués dans l'orientation d'aménagement . A l'angle de plusieurs voies, ces prescriptions pourront être respectées uniquement vis-à-vis de l'une d'elles.

Les entrées et façades nobles des bâtiments implantés le long de la RD 86 seront orientées du côté de celle-ci ;

L'aspect architectural des bâtiments, et notamment la (ou les) façade(s) orientées sur la future RN7 ou sur la RD 86, doit être traité de façon très qualitative et en relation avec le plan de composition du site.

### **• Matériaux/couleurs**

Les façades des bâtiments devront être traitées avec des matériaux et des couleurs en harmonie avec les lieux avoisinants. Des teintes mates devront être utilisées et les couleurs sombres seront privilégiées sur la plus grande partie de la surface du bâtiment.

Le bardage métallique n'est pas conseillé, mais lorsque ce matériau est utilisé, celui-ci sera posé dans le sens vertical.

Les toitures des bâtiments seront réalisées avec des matériaux de couleur sombre afin d'éviter la création de masses claires très visibles.

Les panneaux photovoltaïques sont autorisés en toiture et en façade, à condition qu'ils soient parfaitement intégrés au projet architectural du bâtiment.

- **Toitures**

La pente des toits ne pourra pas dépasser 15%.

- **Clôtures**

Les clôtures, qui ne sont pas obligatoire, seront réalisées en treillis soudé selon une maille rectangulaire de couleur vert sombre. Les soubassements maçonnés sont interdits.

**Toutefois, les jardins partagés pourront être clôturés avec des clôtures de type ganivelle ou du grillage à mouton galvanisé.**

Le long des voies de desserte, elles doivent être implantées en recul de la limite de propriété afin de permettre la plantation d'une haie vive arbustive d'essences locales variées, plantée entre la voie et la clôture. Le long des limites séparatives, elles seront accompagnées d'une haie vive d'essences locales variées.

Dans tous les cas, les brises vues, seuls ou superposés au grillage, sont interdits.

Les portails d'accès seront encadrés d'une portion de mur d'aspect minéral d'une hauteur équivalente à celle du portail, où seront encastrés les éléments techniques (logettes, boîte au lettre ...) et d'une longueur différente de chaque côté afin d'éviter la symétrie.

Les portails d'accès doivent être de conception simple. La longueur totale des murs ne pourra excéder le double de la longueur du portail.

Les murs entourant les portails devront être enduits sur les deux faces.

**Toutefois, les jardins partagés et leurs abris ne sont pas concernés par les dispositions précédentes concernant les portails.**

- **Enseignes**

Les façades des bâtiments pourront recevoir des enseignes non lumineuses de dimension modeste (au maximum 1/5 de la hauteur du bâtiment). Les enseignes à éclairage indirect sont admises (rétroéclairage, caissons lumineux, etc..). Dans tous les cas, l'ensemble des enseignes devra être conçu comme une partie intégrante du projet architectural du bâtiment, sans dépasser l'égout du toit ou l'acrotère.

L'installation d'une enseigne non lumineuse ou à éclairage indirect pourra également être prévue sur l'un ou sur les deux murs encadrant le portail d'accès ou sur le muret technique d'entrée et sans que celle-ci ne dépasse la hauteur du mur.

Les enseignes scellées au sol sous la forme « totem » seront tolérées sous réserve que leur dimension n'excède pas 5 mètres de haut et 1,50 mètres de large et sans dépasser une surface total de 8 m<sup>2</sup>.

Les panneaux sur chassis (pré enseigne) sont interdits

Les enseignes sur poteaux ou sur le toit du bâtiment sont interdites. Un totem commun implanté à l'entrée de la zone, à proximité du carrefour d'accès permettra à chaque entreprise d'être identifiée.

- **Dispositions diverses**

Les locaux techniques tels que transformateurs et locaux réservés aux ordures ménagères devront faire partie intégrante des bâtiments ou être regroupés dans un bâtiment annexe ou être implantés au sein d'un emplacement intégré et traité avec soin au niveau du muret technique d'entrée.

Les coffrets et câbles extérieurs doivent être encastrés ou bien intégrés à la façade du bâtiment ou du mur de clôture.