

**COMMUNE DU POUZIN**

**MODIFICATION SIMPLIFIEE  
DU REGLEMENT D'AMENAGEMENT DE ZONE  
DU PARC INDUSTRIEL RHONE VALLEE**

**Mise à disposition du public du 20 novembre au 22 décembre 2017**



## **BORDEREAU DES PIECES**

**I/ DELIBERATION ET ARRETE**

**II/ EXPOSE DES MOTIFS**

**III/ PROJET DE REGLEMENT**

**IV/ PLAN**



**ARRETE DU MAIRE**  
**ENGAGEANT LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE**  
**DU REGLEMENT D'AMENAGEMENT DE ZONE DU PARC INDUSTRIEL RHONE VALLEE**

Le Maire,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,  
Vu le Code de l'urbanisme et notamment les articles L.311-1 à L.311-8 et L.153-45 à L153-48 ;  
Vu l'arrêté préfectoral n° 93-513 du 17 juin 1993 portant création d'une zone d'aménagement concertée sur la commune du POUZIN,  
Vu l'arrêté préfectoral n° 95/731 du 13 juillet 1995 approuvant le plan d'aménagement de la ZAC,  
Vu la délibération du Conseil municipal du POUZIN en date du 4 juillet 1995 approuvant le dossier de réalisation de la ZAC,

CONSIDERANT qu'il convient de modifier le règlement d'aménagement de la zone du Parc Industriel Rhône Vallée afin de permettre l'implantation d'installations de production d'énergies renouvelables et de leurs ouvrages annexes ;

CONSIDERANT que les modifications envisagées n'entrent dans aucun des cas mentionnés à l'article L.153-41 du Code de l'urbanisme et relèvent d'une procédure de modification simplifiée ;

**ARRETE**

**ARTICLE 1 :** Une procédure de modification simplifiée règlement d'aménagement de zone est engagée en application des dispositions de l'article L.153-45 du code de l'urbanisme ;

**ARTICLE 2 :** Le projet de modification simplifiée portera sur l'autorisation d'installation de production d'énergies renouvelables et de leurs ouvrages annexes ;

**ARTICLE 3 :** Le projet sera notifié au Préfet et personnes publiques associées (PPA) mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'urbanisme, avant sa mise à disposition du public ;

**ARTICLE 4 :** Le projet de modification simplifiée, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les PPA seront mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations qui seront enregistrées et conservées ;

**ARTICLE 5 :** Les modalités de la mise à disposition du public seront précisées par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition ;



**ARTICLE 6 :** A l'issue de la mise à disposition, le Maire en présentera le bilan devant le Conseil municipal, qui en délibérera ; le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public sera approuvé par délibération motivée du Conseil municipal ;

**ARTICLE 7 :** Le présent arrêté fera l'objet d'un affichage en mairie durant un délai d'un mois et mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

Fait à Le Pouzin, le 27 octobre 2017







TELETRANSMIS LE : 31/10/2017  
A/R PREFECTURE LE : 31/10/2017  
N° A/R : 007-210701819-20171030-DELIB-1017-011-DE

Mairie de  
**Le POUZIN**

## SEANCE ORDINAIRE DU 30 OCTOBRE 2017

Le trente octobre deux mille dix-sept, le Conseil Municipal s'est réuni en session ordinaire, à 19 heures 30, sous la présidence de Monsieur Alain MARTIN, Maire.

### Etaient présents :

Alain MARTIN - Christophe VIGNAL - Gilbert MOULIN - Dominique GERARD - Marielle DURAND -  
Raymond PINCHENON - Gérard AMBERT - Patrick HAOND - Marie Pierre FAURE - Bruno ALLIONE -  
Mylène DEBOUVIER - Valérie DUPRE - Pascal RUEL - Cécile FAURE - Jean Marc FEOUGIER - Florence  
VICTOR - Guillaume SARTRE - Amélie PERRIN - Julie OUGIER

### Etaient excusés et avaient donné procuration :

Myriam SALHI à Marie Pierre FAURE - Aline VOURIOT à Amélie PERRIN - Lionel PAILLOT à Christophe  
VIGNAL - Marie France MULLER à Marielle DURAND

### Secrétaire de séance :

Valérie DUPRE

### Modification du règlement de la Zone du Parc Industriel Rhône Vallée

21/documents d'urbanisme

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'urbanisme et notamment les articles L.311-1 à L.311-8 et L.153-45 à L.153-48

;

Vu l'arrêté préfectoral n° 93-513 du 17 juin 1993 portant création d'une zone d'aménagement concertée sur la commune du POUZIN,

Vu l'arrêté préfectoral n° 95/731 du 13 juillet 1995 approuvant le plan d'aménagement de la ZAC,

Vu la délibération du Conseil municipal du POUZIN en date du 4 juillet 1995 approuvant le dossier de réalisation de la ZAC,

Vu l'arrêté du Maire du POUZIN en date du 27 octobre 2017 prenant l'initiative de la mise en œuvre de la modification simplifiée du règlement d'aménagement de la zone Parc Industriel Rhône Vallée,

Vu le projet de modification du règlement d'aménagement de la zone proposé par M. Le Maire,

CONSIDERANT qu'il convient de modifier le règlement d'aménagement de la zone du Parc Industriel Rhône Vallée afin de permettre l'implantation d'installations de production d'énergies renouvelables et de leurs ouvrages annexes ;

CONSIDERANT que les modifications envisagées n'entrent dans aucun des cas mentionnés à l'article L.153-41 du Code de l'urbanisme et relèvent d'une procédure de modification simplifiée ;

Le Conseil Municipal après en avoir délibéré (23 pour, 0 contre, 0 abstention) :

- Décide de mettre à disposition du public le projet de modification simplifiée du règlement d'aménagement de zone, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées, pendant une durée de un mois entre le 20 novembre 2017 et le 22 décembre 2017 aux heures et jours d'ouverture habituels de la Mairie, soit du lundi au vendredi de 08h15 à 12h00 et 13h30 à 17h30 sauf vendredi (16h30).

- Un registre permettant au public de consigner ses observations sur le projet de modification du règlement de zone sera ouvert et tenu à disposition du public aux heures et jours d'ouverture pendant toute la durée de la mise à disposition.

- Le projet pourra également être consulté sur le site internet de la Mairie à l'adresse suivante [www.lepouzin.fr](http://www.lepouzin.fr).

Les observations pourront également être formulées à l'adresse suivante Mairie Le Pouzin, 3 avenue Marcel Nicolas 07 250 LE POUZIN.

- Un avis au public précisant l'objet de la modification simplifiée, les lieux et les heures où le public pourra consulter le dossier et formuler des observations sera publié huit jours au moins avant le début de la mise à disposition du public, dans un journal diffusé dans le département. Cet avis sera affiché notamment à la Mairie 8 jours au moins avant le début de la mise à disposition du public et pendant toute la durée de celle-ci.

- A l'expiration du délai de la mise à disposition du public, les registres seront clos et signés par Monsieur le Maire ou son représentant.

- Le Maire en présentera le bilan devant le Conseil municipal, qui en délibérera ; le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public sera approuvé par délibération motivée du Conseil municipal ;

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

*La présente délibération sera rendue exécutoire après réception en Préfecture et publication et notification dans les formes habituelles.  
Fait et délibéré les jours, mois et an ci-dessus, et ont, Mesdames et Messieurs les membres présents, signés au registre.*

Le Pouzin, le 30 octobre 2017

  
Le Maire,  
Alain MARTIN



**COMMUNE DU POUZIN**

**MODIFICATION SIMPLIFIEE  
DU REGLEMENT D'AMENAGEMENT DE ZONE  
DU PARC INDUSTRIEL RHONE VALLEE**

**Exposé des motifs**

**Projet de modification**

**Mise à disposition du public du 20 novembre au 22 décembre 2017**

## **MODIFICATION SIMPLIFIEE DU REGLEMENT D'AMENAGEMENT DE ZONE DU PARC INDUSTRIEL RHONE VALLEE**

### **1/ LE CONTEXTE**

Le Parc Industriel Rhône Vallée, situé sur la commune du POUZIN en Ardèche, s'étend sur 98 hectares dont 92 destinés à la commercialisation.

Ce projet a été déclaré d'utilité publique le 10 mai 1994, et la zone d'aménagement concertée a été créée par arrêté préfectoral n° 93-513 du 17 juin 1993.

Le Conseil municipal du POUZIN a approuvé le dossier de réalisation de la ZAC par délibération en date du 4 juillet 1995.

Par arrêté préfectoral n° 95/731 du 13 juillet 1995, le plan d'aménagement de la ZAC a été adopté.

Le Syndicat Départemental d'Equipement de l'Ardèche est l'établissement public aménageur de la zone.

La réalisation a été programmée en plusieurs tranches.

Le SDEA a acquis la quasi-totalité de terrains à l'amiable, à l'issue d'une importante négociation impliquant la chambre d'agriculture, le service des Domaines, et plus de 70 propriétaires.

Plusieurs phases de travaux ont permis :

- La création d'un carrefour giratoire sur la RD 104,
- La réalisation de la voirie interne desservant le secteur Nord et le secteur Sud et permettant l'accès à tous les lots,
- La création de dispositifs de collecte et de traitement des eaux pluviales,
- La construction d'une station d'épuration à l'extrémité sud de la zone,
- L'équipement de la zone en réseaux électricité, eau potable, assainissement, gaz, télécommunications,
- La réalisation des aménagements paysagers.

La commercialisation des terrains viabilisés a débuté en 1997.

Actuellement 45 ha restent disponibles, soit 46% de la surface totale de la zone. Ces terrains disponibles sont situés essentiellement au Nord de RD 104, le secteur Sud étant quasi entièrement commercialisé.

### **2/ LE PROJET**

Le présent projet de modification simplifiée du règlement d'aménagement de zone vise à autoriser l'implantation d'installations de production d'énergie renouvelable et leurs ouvrages annexes, en plus des constructions à usage industriel et des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

En particulier, l'installation de fermes photovoltaïques pourra être envisagée.

L'implantation de ce type d'installation permettrait de valoriser des terrains actuellement non utilisés ou devenus une friche de fait, compte tenu de risques d'inondation qui se sont révélés après la création de la ZAC. Compte tenu de l'importance des surfaces qui n'ont pas à ce jour été commercialisées, une partie de ces terrains pourraient être mis à disposition pour l'aménagement d'installations d'énergies renouvelables. Une éventuelle commercialisation pour des implantations industrielles resterait

envisageable à l'issue de cette mise à disposition, après le démantèlement des installations de production d'énergie renouvelable, si les risques actuellement évoqués venaient à être traités.

Ce projet vise à favoriser les retombées économiques pour le territoire, notamment les ressources financières aux collectivités locales : location du terrain, impôts locaux sur l'activité économique (cotisation foncière des entreprises CFE et de la cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises CVAE).

### **3/ LA PROCEDURE**

#### **Le choix de la procédure**

En application de l'article L. 311-7 du Code de l'urbanisme, les plans d'aménagement de zone peuvent faire l'objet d'une modification simplifiée dans les conditions définies aux articles L153-45 à L.153-48.

La procédure ne relève pas du champ de la modification de droit commun car elle n'a pas pour effet (article L153-41 du code de l'urbanisme) :

- de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan : Le règlement initial limite à 400 000 m<sup>2</sup> la surface pouvant être construite sur la globalité de la zone. Or cet article étant inchangé, la capacité de construction avant modification et après reste identique.
- de diminuer ces possibilités de construire ;
- de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

La procédure envisagée relève donc du champ de la modification simplifiée.

#### **Le déroulement de la procédure de modification simplifiée**

Le déroulement de la procédure de modification simplifiée est précisé aux articles 153-45 et suivants du Code de l'urbanisme.

La modification simplifiée est donc engagée à l'initiative du Maire de la Commune du Pouzin en application de l'article L153-45 Code de l'urbanisme.

Après élaboration du projet de modification simplifiée, celui-ci est transmis aux personnes publiques associées, à savoir:

- Etat,
- Région Auvergne Rhône Alpes,
- Département de l'Ardèche,
- Communauté d'Agglomération Privas Centre Ardèche au titre des établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de programme local de l'habitat,
- chambre de commerce et d'industrie,
- chambre de métiers,
- chambre d'agriculture,
- Syndicat Mixte Centre Ardèche au titre du SCoT Centre Ardèche,
- Syndicat Mixte du SCOT de la Vallée de la Drôme Aval en tant que SCOT limitrophe de la commune.

Le Conseil municipal précise par délibération les modalités de mise à disposition du public. Ces modalités sont portées à la connaissance du public au moins 8 jours avant le début de la mise à disposition.

Pour la présente modification, les modalités de mise à disposition du public seront portées à la connaissance du public de la manière suivante :

- affichage en mairie,
- publication sur le site internet de la commune,
- publication des dates, horaires et lieux de la mise à disposition dans un journal publié dans le département.

Le projet de modification simplifiée, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées sont mis à disposition du public pendant un mois. Les modalités de mise à disposition sont les suivantes :

- **Mise à disposition du dossier du 20 novembre au 22 décembre 2017 en mairie du POUZIN, 3 Avenue Marcel Nicolas, 07250 Le Pouzin, aux horaires habituels d'ouverture de la Mairie du lundi au jeudi de 8h15 - 12h & 13h30 - 17h30h, et le vendredi de 8h15 - 12h & 13h30 - 16h30**
- **Publication sur le site internet de la commune à l'adresse suivante [www.lepouzin.fr](http://www.lepouzin.fr)**

Pendant cette mise à disposition, toute personne intéressée pourra prendre connaissance du dossier et consigner ses observations sur le registre ouvert à cet effet.  
Les observations peuvent également être transmises par mail à l'adresse suivante [mairie@lepouzin.fr](mailto:mairie@lepouzin.fr)

Les observations émises par le public à l'occasion de la mise à disposition sont enregistrées et conservées.

A l'issue de la mise à disposition, le Maire en présente le bilan devant le conseil municipal, qui en délibère et adopte par délibération motivée le projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public.

Enfin, la délibération approuvant la modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du Code général des collectivités territoriales.

La délibération est affichée pendant un mois en mairie ; mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département. Elle est en outre publiée au recueil des actes administratifs. La délibération produit ses effets juridiques dès l'exécution de l'ensemble de ces formalités, la date à prendre en compte pour l'affichage étant celle du premier jour où il est effectué.

#### **4/ LES ELEMENTS MODIFIES**

Le présent projet de modification simplifiée du règlement d'aménagement de zone vise à autoriser l'implantation d'installations de production d'énergie renouvelable et leurs ouvrages annexes, en plus des constructions à usage industriel et des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

Par ailleurs, le présent projet prévoit que les dispositions des articles 6 à 10,12 et 13 du RAZ ne s'appliquent pas aux centrales de panneaux photovoltaïques implantées au sol, ainsi qu'à leurs annexes, et leur implantation pourra être réalisée jusqu'aux limites du domaine public ou de la parcelle support du projet.

#### **Rédaction actuelle de l'article 1 : occupations et utilisations du sol admises**

1 - Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées :

- \*les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics
- \*les constructions à usage industriel y compris les installations classées

2 - Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont autorisées que si elles respectent les conditions ci-après :

- Les aires de stationnements de sol sous réserve d'être compatibles avec la vocation de la zone.

- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire et directement liée aux activités de la zone.
- Les constructions à usage de service, de restauration et d'hôtellerie dans le secteur « A », sous réserve d'être nécessaires et complémentaires aux activités industrielles développées dans la zone.
- Les équipements collectifs à usage de promotion de la zone et du département de l'Ardèche dans le secteur "A".
- Les équipements collectifs sous réserve qu'ils répondent exclusivement aux besoins propres des activités industrielles implantées dans la zone et qu'ils soient implantés sur la même unité foncière.

#### **Rédaction modifiée de l'article 1 : occupations et utilisations du sol admises**

1 - Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées :

*\*les installations de production d'énergie renouvelable et leurs ouvrages annexes*

*\*les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics*

*\*les constructions à usage industriel y compris les installations classées*

2 - Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont autorisées que si elles respectent les conditions ci-après :

- Les aires de stationnement ouvertes au public et pouvant contenir au moins 10 véhicules, les affouillements et exhaussements de sol sous réserve d'être compatibles avec la vocation de la zone.
- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire et directement liée aux activités de la zone.
- Les constructions à usage de service, de restauration et d'hôtellerie dans le secteur « A », sous réserve d'être nécessaires et complémentaires aux activités industrielles développées dans la zone.
- Les équipements collectifs à usage de promotion de la zone et du département de l'Ardèche dans le secteur "A".
- Les équipements collectifs sous réserve qu'ils répondent exclusivement aux besoins propres des activités industrielles implantées dans la zone et qu'ils soient implantés sur la même unité foncière.

#### **Rédaction actuelle de l'article 6 : implantation par rapport aux voies et emprise publiques**

Les constructions s'implanteront selon les indications portées sur la pièce graphique du P.A.Z. A défaut, les règles suivantes seront appliquées :

La Route Départementale 104 à l'est du giratoire :

Sauf indication contraire portée au plan, toute construction, située dans une bande de 60 mètres de profondeur à compter de l'axe, doit avoir une façade au moins implantée parallèlement à la voie à une distance de 30 mètres de l'axe actuel de la RD 104.

L'aménagement d'un bâtiment existant et marqué de la lettre "C" sur le plan du P.A.Z. ne satisfaisant pas cette règle, est possible s'il n'aggrave pas sa situation en avancée vers la Route Départementale. Dans le cas contraire, l'aménagement ou l'extension ne seront pas autorisés.

A l'ouest du giratoire :

L'implantation des constructions par rapport au domaine public de la RD 104 n'est pas réglementée.

Les voies internes à la ZAC :

-Les constructions devront s'implanter à une distance minimale de 17,5 mètres de l'axe des voies de desserte principales de la Z.A.C. figurant au P.A.Z.

- L'aménagement définitif de la Z.A.C. nécessitera éventuellement la réalisation de voies complémentaires de desserte ; les constructions devront s'implanter à une distance minimale de 10 mètres de l'axe de ces dernières.

Les voies externes à la Z.A.C.

Le recul imposé est de 15 mètres au moins par rapport à l'axe des autres voies périphériques.

#### **Rédaction modifiée de l'article 6 : implantation par rapport aux voies et emprise publiques**

Les constructions s'implanteront selon les indications portées sur la pièce graphique du P.A.Z. A défaut, les règles suivantes seront appliquées :

La Route Départementale 104 à l'est du giratoire :

Sauf indication contraire portée au plan, toute construction, située dans une bande de 60 mètres de profondeur à compter de l'axe, doit avoir une façade au moins implantée parallèlement à la voie à une distance de 30 mètres de l'axe actuel de la RD 104.

L'aménagement d'un bâtiment existant et marqué de la lettre "C" sur le plan du P.A.Z. ne satisfaisant pas cette règle, est possible s'il n'aggrave pas sa situation en avancée vers la Route Départementale. Dans le cas contraire, l'aménagement ou l'extension ne seront pas autorisés.

A l'ouest du giratoire :

L'implantation des constructions par rapport au domaine public de la RD 104 n'est pas réglementée.

Les voies internes à la ZAC :

-Les constructions devront s'implanter à une distance minimale de 17,5 mètres de l'axe des voies de desserte principales de la

Z.A.C. figurant au P.A.Z.

- L'aménagement définitif de la Z.A.C. nécessitera éventuellement la réalisation de voies complémentaires de desserte ; les constructions devront s'implanter à une distance minimale de 10 mètres de l'axe de ces dernières.

Les voies externes à la Z.A.C.

Le recul imposé est de 15 mètres au moins par rapport à l'axe des autres voies périphériques.

*Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux centrales de panneaux photovoltaïques implantées au sol, ainsi qu'à leurs annexes, et leur implantation pourra être réalisée jusqu'aux limites du domaine public ou de la parcelle support du projet.*

#### **Rédaction actuelle de l'article 7 : implantation par rapport aux limites séparatives**

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à sa demi-hauteur avec un minimum de 5 mètres.

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

#### **Rédaction modifiée de l'article 7 : implantation par rapport aux limites séparatives**

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à sa demi-hauteur avec un minimum de 5 mètres.

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

*Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux centrales de panneaux photovoltaïques implantées au sol, ainsi qu'à leurs annexes, et leur implantation pourra être réalisée jusqu'aux limites du domaine public ou de la parcelle support du projet.*

#### **Rédaction actuelle de l'article 10 : prise en compte du risque de rupture accidentelle des digues du Rhône et de la Drome**

-Les constructions devront prévoir des surfaces de plancher permettant le refuge des personnes, situées au dessus de la cote de la crue centennale du Rhône, telle qu'indiquée par la servitude d'utilité publique EL2 Zone C (décret du 8 janvier 1979).

-La partie des établissements industriels susceptible de présenter un danger pour l'environnement au sens de l'article 1 de la loi n°76.663 du 19 Juillet 1976 devra faire l'objet de dispositions particulières telles que surélévation, cuvelage spécial, bassin de rétention ..., pour assurer une protection de l'environnement, dans les conditions de la servitude ci-dessus EL2 Zone C (décret du 8 Janvier 1979).



**Rédaction modifiée de l'article 10 : prise en compte du risque de rupture accidentelle des digues du Rhône et de la Drome**

-Les constructions devront prévoir des surfaces de plancher permettant le refuge des personnes, situées au-dessus de la cote de la crue centennale du Rhône, telle qu'indiquée par la servitude d'utilité publique EL2 Zone C (décret du 8 janvier 1979).

-La partie des établissements industriels susceptible de présenter un danger pour l'environnement au sens de l'article 1 de la loi n°76.663 du 19 Juillet 1976 devra faire l'objet de dispositions particulières telles que surélévation, cuvelage spécial, bassin de rétention ..., pour assurer une protection de l'environnement, dans les conditions de la servitude ci-dessus EL2 Zone C (décret du 8 Janvier 1979).

*Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux centrales de panneaux photovoltaïques implantées au sol, ainsi qu'à leurs annexes*

**Rédaction actuelle de l'article 12 : stationnement des véhicules**

Chaque constructeur doit assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol.

A ces places de stationnement s'ajoutent les aires pour la manœuvre et le stationnement des autocars et des véhicules de livraison ainsi que les garages ou abris pour les deux roues.

**Rédaction modifiée de l'article 12 : stationnement des véhicules**

Chaque constructeur doit assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol.

A ces places de stationnement s'ajoutent les aires pour la manœuvre et le stationnement des autocars et des véhicules de livraison ainsi que les garages ou abris pour les deux roues.

*Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux centrales de panneaux photovoltaïques implantées au sol, ainsi qu'à leurs annexes.*

**Rédaction actuelle de l'article 13 : espaces libres et plantations**

Chaque parcelle doit faire l'objet d'une attention particulière en matière d'aménagement paysager, notamment les espaces situés en limite ou visibles du domaine public.

Ainsi une bande de terrain de 10 mètres au moins, à compter de la limite du domaine public de la voirie interne de la Z.A.C., ne devra comporter aucun dépôt ou usage du sol disgracieux. La largeur d'une bande équivalente est portée à 30 mètres en bordure de la RD 104 et à 20 mètres à compter des limites externes de la Z.A.C.

Les aires de stationnement de plus de 200 m<sup>2</sup> doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige d'essence locale pour 4 emplacements.

En limite de zone, en bordure de secteurs d'habitat, des plantations de haies libres ou de hautes tiges pourront être prescrites par l'Aménageur.

**Rédaction modifiée de l'article 13 : espaces libres et plantations**

Chaque parcelle doit faire l'objet d'une attention particulière en matière d'aménagement paysager, notamment les espaces situés en limite ou visibles du domaine public.

Ainsi une bande de terrain de 10 mètres au moins, à compter de la limite du domaine public de la voirie interne de la Z.A.C., ne devra comporter aucun dépôt ou usage du sol disgracieux. La largeur d'une

bande équivalente est portée à 30 mètres en bordure de la RD 104 et à 20 mètres à compter des limites externes de la Z.A.C.

Les aires de stationnement de plus de 200 m<sup>2</sup> doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige d'essence locale pour 4 emplacements.

En limite de zone, en bordure de secteurs d'habitat, des plantations de haies libres ou de hautes tiges pourront être prescrites par l'Aménageur.

*Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux centrales de panneaux photovoltaïques implantées au sol, ainsi qu'à leurs annexes.*

**SYNDICAT DEPARTEMENTAL D'EQUIPEMENT DE L'ARDECHE**



**ZONE INDUSTRIELLE  
DEPARTEMENTALE DU POUZIN  
RHONE VALLEE**

**ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTEE**

**DOSSIER DE REALISATION**

**A - PLAN D'AMENAGEMENT DE ZONE**

**A.2- REGLEMENT**

**JANVIER 1995  
Modification OCTOBRE 2017**

## **ZONE INDUSTRIELLE ET DEPARTEMENTALE DU POUZIN**

Un secteur "A" est distingué autorisant des implantations sur des plus petits lots.

### **SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES**

1 - Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées :

- les installations de production d'énergie renouvelable et leurs ouvrages annexes
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics
- les constructions à usage industriel y compris les installations classées

2- Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont autorisées que si elles respectent les conditions ci-après :

- Les aires de stationnement ouvertes au public et pouvant contenir au moins 10 véhicules, les affouillements et exhaussements de sol sous réserve d'être compatibles avec la vocation de la zone.
- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire et directement liée aux activités de la zone.
- Les constructions à usage de service, de restauration et d'hôtellerie dans le secteur "A", sous réserve d'être nécessaires et complémentaires aux activités industrielles développées dans la zone.
- Les équipements collectifs à usage de promotion de la zone et du département de l'Ardèche dans le secteur "A".
- Les équipements collectifs sous réserve qu'ils répondent exclusivement aux besoins propres des activités industrielles implantées dans la zone et qu'ils soient implantés sur la même unité foncière.

#### **ARTICLE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées dans l'article 1 sont interdites et notamment :

- Les constructions à usage de :

- commerce
- artisanat
- agricole
- de service, sauf en secteur « A »
- d'hôtellerie et restauration, sauf en secteur "A"
- Les parcs d'attraction, les aires de jeux et de sports ouverts au public.

- Les dépôts de plus de 10 véhicules et les garages collectifs de caravanes.

-Le stationnement pendant plus de 3 mois des caravanes isolées.

-Les campings caravaning.

-Les carrières.

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 3 ACCES ET VOIRIE**

#### **- Accès :**

Tout terrain enclavé est inconstructible.

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

Les caractéristiques des accès privés au domaine public de la zone se conformeront aux indications du cahier des charges de cession de terrain.

Les accès carrossables directs sont interdits le long de la Route Départementale 104, exception faite d'un secteur situé entre le giratoire et le hameau du Crassier au Nord de la RD 104 où ils resteront soumis à l'accord de l'autorité de tutelle du réseau routier Départemental.

Dès lors qu'un nouvel accès est proposé à partir de la desserte interne de la zone, tout accès sur la route départementale même existant sera interdit.

Les accès carrossables directs sont interdits sur les voies délimitant la zone au Nord de la RD 104 et situés en bordure du contre-canal et du Petit Rhône.

#### **- Voirie :**

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.

Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes, dans le cadre de l'aménagement de la zone ou d'activités implantées sur la zone, à la circulation publique doivent au minimum être aménagées de façon à permettre le croisement des véhicules lourds (6,5 mètres de chaussée au minimum).

### **ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Les modalités de raccordement à l'ensemble des réseaux publics de la zone, ainsi que les conditions d'admission à ces réseaux, seront définies dans le cahier des charges de cession de terrain.

#### **- Eau potable**

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

Toutefois, les ressources en eau pour les besoins non en rapport avec la consommation humaine peuvent être trouvées, en accord avec les autorités compétentes, sur l'unité foncière concernée.

#### **- Assainissement**

- Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des aménagements réalisés sur le terrain doivent être collectées et rejetées collectivement de la zone.

- Eaux usées

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement. Les modalités d'un éventuel prétraitement sont indiquées dans l'annexe sanitaire du P.A.Z.

- Energie et communication

Toute occupation et utilisation du sol qui requiert une ressource énergétique comprise dans l'aménagement de la zone doit être raccordée au réseau public correspondant.

Sauf cas d'impossibilité technique les réseaux d'énergie et de communication doivent être réalisés en souterrain.

#### **ARTICLE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Le terrain support d'une occupation et utilisation du sol autorisées dans ce règlement doit avoir une superficie minimale de 10 000 m<sup>2</sup>. Cette superficie pourra être moindre dans le secteur "A" de la Z .A.C. et dans le cas d'un terrain résiduel situé entre les terrains déjà commercialisés, des voies de desserte ou la limite de zone.

#### **ARTICLE 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISE PUBLIQUES**

Les constructions s'implanteront selon les indications portées sur la pièce graphique du P.A.Z. A défaut, les règles suivantes seront appliquées :

La Route Départementale 104 à l'est du giratoire :

Sauf indication contraire portée au plan, toute construction, située dans une bande de 60 mètres de profondeur à compter de l'axe, doit avoir une façade au moins implantée parallèlement à la voie à une distance de 30 mètres de l'axe actuel de la RD 104.

L'aménagement d'un bâtiment existant et marqué de la lettre "C" sur le plan du P.A.Z. ne satisfaisant pas cette règle, est possible s'il n'aggrave pas sa situation en avancée vers la Route Départementale. Dans le cas contraire, l'aménagement ou l'extension ne seront pas autorisés.

A l'ouest du giratoire :

L'implantation des constructions par rapport au domaine public de la RD 104 n'est pas réglementée.

Les voies internes à la Z.A.C. :

- Les constructions devront s'implanter à une distance minimale de 17,5 mètres de l'axe des voies de desserte principales de la Z.A.C. figurant au P.A.Z.

- L'aménagement définitif de la Z.A.C. nécessitera éventuellement la réalisation de voies complémentaires de desserte ; les constructions devront s'implanter à une distance minimale de 10 mètres de l'axe de ces dernières.

Les voies externes à la Z.A.C.

Le recul imposé est de 15 mètres au moins par rapport à l'axe des autres voies périphériques.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux centrales de panneaux photovoltaïques implantées au sol, ainsi qu'à leurs annexes, et leur implantation pourra être réalisée jusqu'aux limites du domaine public ou de la parcelle support du projet.

### **ARTICLE 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à sa demi-hauteur avec un minimum de 5 mètres.

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

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux centrales de panneaux photovoltaïques implantées au sol, ainsi qu'à leurs annexes, et leur implantation pourra être réalisée jusqu'aux limites du domaine public ou de la parcelle support du projet.

### **ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

### **ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

### **ARTICLE 10 : PRISE EN COMPTE DU RISQUE DE RUPTURE ACCIDENTELLE DES DIGUES DU RHONE ET DE LA DROME**

-Les constructions devront prévoir des surfaces de plancher permettant le refuge des personnes, situées au-dessus de la cote de la crue centennale du Rhône, telle qu'indiquée par la servitude d'utilité publique EL2 Zone C (décret du 8 janvier 1979).

-La partie des établissements industriels susceptible de présenter un danger pour l'environnement au sens de l'article 1 de la loi n°76.663 du 19 Juillet 1976 devra faire l'objet de dispositions particulières telles que surélévation, cuvelage spécial, bassin de rétention ..., pour assurer une protection de l'environnement, dans les conditions de la servitude ci-dessus EL2 Zone C (décret du 8 Janvier 1979).

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux centrales de panneaux photovoltaïques implantées au sol, ainsi qu'à leurs annexes.

### **ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR**

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Une qualité de traitement des façades donnant sur la RD104 est recherchée. Le projet architectural et paysager de ces constructions sera soumis à l'avis de l'Aménageur.

Les clôtures situées en alignement du domaine public seront des grillages soudés à maillage rectangulaire vertical.

Les enseignes, mâts, drapeaux des bâtiments seront intégrés à la façade.

La hauteur, la couleur, la nature du produit utilisé, seront soumises à l'avis de l'aménageur.

### **ARTICLE 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Chaque constructeur doit assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules induit par toute occupation ou utilisation du sol.

A ces places de stationnement s'ajoutent les aires pour la manœuvre et le stationnement des autocars et des véhicules de livraison ainsi que les garages ou abris pour les deux roues.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux centrales de panneaux photovoltaïques implantées au sol, ainsi qu'à leurs annexes.

### **ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Chaque parcelle doit faire l'objet d'une attention particulière en matière d'aménagement paysager, notamment les espaces situés en limite ou visibles du domaine public.

Ainsi une bande de terrain de 10 mètres au moins, à compter de la limite du domaine public de la voirie interne de la Z.A.C., ne devra comporter aucun dépôt ou usage du sol disgracieux. La largeur d'une bande équivalente est portée à 30 mètres en bordure de la RD 104 et à 20 mètres à compter des limites externes de la Z.A.C.

Les aires de stationnement de plus de 200 m<sup>2</sup> doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige d'essence locale pour 4 emplacements.

En limite de zone, en bordure de secteurs d'habitat, des plantations de haies libres ou de hautes tiges pourront être prescrites par l'Aménageur.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux centrales de panneaux photovoltaïques implantées au sol, ainsi qu'à leurs annexes.

### **SECTION 3 POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE 14 : SURFACE HORS OEUVRE NETTE MAXIMALE DE LA ZONE**

La surface hors œuvre nette maximale des constructions sur la zone est de 400 000 m<sup>2</sup> dont 40 000 m<sup>2</sup> dans le secteur "A".

#### **ARTICLE 15 : DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.





