

VIENNE CONDRIEU AGGLOMÉRATION

PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE PONT-ÉVÊQUE MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°1

PIECE N°1 :

EXPOSE DES MOTIFS ET NOTICE DE PRESENTATION

VALANT COMPLEMENT DU RAPPORT DE PRESENTATION DU PLU

*Vu pour être annexé à la délibération d'approbation en date du 09 novembre 2021
Le Président, Monsieur Thierry Kovacs*



Mairie de PONT-ÉVÊQUE
Place Claude Barbier / 38 780 PONT-ÉVÊQUE
Tél : 04 74 57 28 80 / Mail : mairie@ville-pont-eveque.fr



Communauté d'Agglomération VIENNE CONDRIEU AGGLOMÉRATION
Bât. Antarès / 30 av. G1 Leclerc / 38 200 VIENNE
Tél : 04 74 78 32 10 / Mail : info@vienne-condrieu-agglomeration.fr



INTERSTICE SARL
URBANISME ET CONSEIL EN QUALITE ENVIRONNEMENTALE

ESPACE SAINT-GERMAIN – BAT. ORION
30 AV. GENERAL LECLERC
38 200 VIENNE

TEL 04.74.29.95.60
contact@interstice-urba.com

SOMMAIRE

INTRODUCTION	5
1. OUVERTURE A L'URBANISATION DE LA ZONE 2AU DE L'ABBAYE	9
1.1 MOTIVATIONS POUR L'OUVERTURE A L'URBANISATION DE LA ZONE 2AU DE L'ABBAYE	9
1.2 LOCALISATION ET CARACTERISTIQUES DE LA ZONE 2AU DE L'ABBAYE	10
1.3 PRESENTATION DU PROJET	14
1.4 PIECES DU PLU MODIFIEES	17
1.5 COMPATIBILITE DE L'OUVERTURE A L'URBANISATION DE LA ZONE 2AU AVEC LE PADD ET LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX	19
2. AUTORISER LE COMMERCE EN ZONE Ui, SUR UN PERIMETRE RESTREINT LE LONG DE LA RD502 21	
2.1 EXPOSE DES MOTIFS	21
2.2 PIECES DU PLU MODIFIEES	22
2.3 COMPATIBILITE DU NOUVEAU SECTEUR UiC, AVEC LE PADD ET LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX.....	27
3. CREER UN PERIMETRE EN ATTENTE DE PROJET DANS LE CENTRE-VILLE.....	29
3.1 EXPOSE DES MOTIFS	29
3.2 PIECES DU PLU MODIFIEES	33
3.3 COMPATIBILITE DE LA SERVITUDE EN ATTENTE D'UN PROJET D'AMENAGEMENT GLOBAL, AVEC LE PADD ET LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX	37
4. ADAPTER LE REGLEMENT ECRIT POUR AMELIORER L'INSTRUCTION DES AUTORISATIONS D'URBANISME	39
4.1 LA DEFINITION DES ANNEXES	39
4.2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES	40
4.3 DESSERTE PAR LES RESEAUX	42
4.4 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	43
4.5 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	45
4.6 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS DANS LES ZONES Ua, Ub et Ur du PLU	49
4.7 HAUTEUR	50
4.8 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS	53
4.9 OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT	56
4.10 ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS.....	58
4.11 COMPATIBILITE DE L'ADAPTATION DU REGLEMENT ECRIT, AVEC LE PADD ET LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX	59
5. AUTRES MODIFICATIONS MINEURES	61
5.1 LA MISE A JOUR DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE.....	61
5.2 LA CORRECTION DE CERTAINES ERREURS MATERIELLES	61
5.3 LA MISE A JOUR DU PLAN CADASTRAL.....	62
6. INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT	63
6.1 LES MILIEUX SENSIBLES DU TERRITOIRE	63
6.2 L'ACTIVITE AGRICOLE	65
6.3 LA PRESENCE DE RISQUES ET DE NUISANCES	65

INTRODUCTION

■ HISTORIQUE DE LA PLANIFICATION A PONT-ÉVÊQUE

La commune de PONT-ÉVÊQUE dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 25 septembre 2017. Le PLU a été mis à jour par arrêtés du 23 avril 2019 et du 12 janvier 2021 afin d'intégrer les servitudes d'utilité publique prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de matières dangereuses. Il a également été mis à jour le 22 juillet 2021 afin d'intégrer une servitude d'utilité publique à l'intérieur du périmètre de l'ancienne installation classée pour la protection de l'environnement exploitée par la SAS CHARPENTES FRANCAISES (parcelle AI519).

■ CONTEXTE GEOGRAPHIQUE ET INSTITUTIONNEL

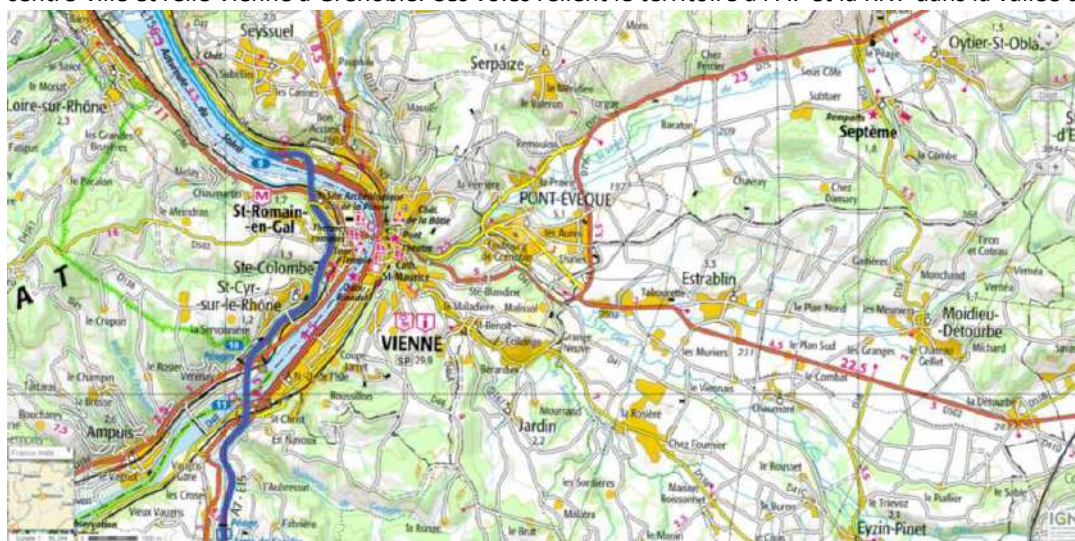
Pont-Évêque est située à un peu moins de 5 kilomètres à l'Est de Vienne et à environ 40 km au Sud de Lyon, en rive gauche du Rhône. Elle compte 5 207 habitants en 2018.

Pont-Évêque, d'une superficie de 8,8 km², est entourée :

- au Nord, par la commune de Serpaize,
- à l'Est, par la commune de Septème,
- au Sud, par la commune d'Estrablin,
- à l'Ouest, par la commune de Vienne.

La commune de Pont-Évêque s'inscrit à la confluence des vallées de la Gère et de la Véga.

Plusieurs axes majeurs traversent la commune : la RD 75 qui relie Vienne à Septème puis l'Isle d'Abeau, la 75c (route classée à grande circulation – rocade) qui contourne la Ville par l'Est, la RD 502 qui traverse le centre-ville et relie Vienne à Grenoble. Ces voies relient le territoire à l'A7 et la RN7 dans la vallée du Rhône.



Source : Rapport de présentation du PLU – CAP.T

La commune de Pont-Évêque appartient à Vienne Condrieu Agglomération née du regroupement de ViennAgglo, de la Communauté de Communes de la Région de Condrieu et de la commune de Meyssiez. Cette collectivité est constituée de 30 communes regroupant près de 90 000 habitants.

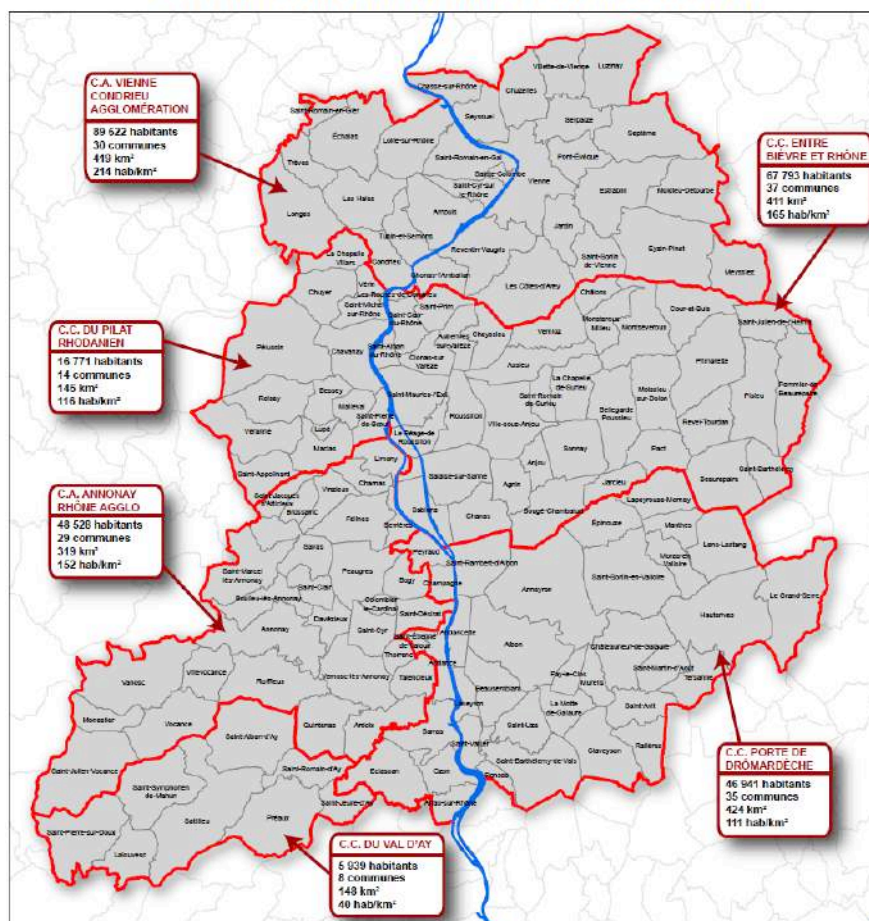


Les communes de Vienne Condrieu Agglomération

Source : Vienne Condrieu Agglomération

LE SCOT DES RIVES DU RHÔNE : ORGANISATION ADMINISTRATIVE EN 2020

La commune adhère également au Syndicat Mixte des Rives du Rhône (SMRR) ; celui-ci a élaboré et approuvé en 2012, un Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) pour les 80 communes qui composaient initialement son territoire. Suite à l'extension de son périmètre notamment, le syndicat mixte des Rives du Rhône a prescrit la révision du SCoT qui a été approuvée le 28 novembre 2019.



	Membres du bureau	Titulaires CS (72 membres)
Vienne Condrieu Agglo.	3	23
CC Entre Bièvre et Rhône	3	18
Annonay Rhône Agglo	2	13
CC Porte de Drôme Ardèche	2	12
CC Pilat Rhodanien	1	4
CC Val d'AY	1	2



Source : IGN - GeoInfo / INSEE 1975-2020

SCOT RIVES DU RHÔNE PÉRIMÈTRE 2020	
275 494 habitants	
153 communes	
1 856 km²	
148 hab/km²	
Commune la plus peuplée : Vienne : 29 306 hab	
Commune la moins peuplée : Monestier : 61 hab	
Distance nord - sud : environ 58 km	
Distance est - ouest : environ 54 km	

Source : Syndicat Mixte des Rives du Rhône en charge du Scot approuvé le 28 novembre 2019

■ OBJET DE LA PRESENTE MODIFICATION DU PLU

Après plus de 3 ans d'application, la commune de Pont-Évêque souhaite faire évoluer son Plan Local d'Urbanisme approuvé le 25 septembre 2017 sur plusieurs points.

D'une part, la commune projette d'ouvrir à l'urbanisation, une zone d'urbanisation future à vocation économique, classée actuellement en zone 2AU au PLU et située au sein de la zone d'activités économiques de l'Abbaye.

D'autre part, elle souhaite faire évoluer le règlement de la zone Ui où le commerce est interdit. Dans ce périmètre, la commune souhaite prendre en compte le tissu commercial existant, lui permettre d'évoluer et le renforcer.

La commune désire également mener une réflexion sur le fonctionnement de son centre, et plus particulièrement autour de l'îlot « Passage des Petits Potaches » situé à proximité de la Mairie. Alors qu'une orientation d'aménagement et de programmation sur ce secteur était envisagée au début de la procédure, la commune doit finalement mettre en œuvre des études complémentaires afin de mener une réflexion globale sur ce secteur (déplacements, espaces publics notamment). Ainsi, la présente modification crée une servitude dans l'attente de l'approbation d'un projet d'aménagement global, conformément à l'article L.151-41 5° du code de l'urbanisme, plus adaptée à la situation.

Enfin, l'application du PLU a mis en évidence certaines dispositions de son règlement comme étant difficilement applicables ou peu compréhensibles, et qu'il serait opportun de compléter, d'assouplir ou de corriger afin de mieux accompagner les porteurs de projets.

■ CHOIX DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION DE DROIT COMMUN DU PLU

Les rectifications proposées entrent dans le champ de la modification de droit commun au titre de l'article L.153-41 et suivants du Code de l'Urbanisme, dans la mesure où les évolutions envisagées :

- Ne changent pas les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)
- Ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière
- Ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels
- Ne comportent pas une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance

La procédure de modification de droit commun est encadrée par les articles L.153-36, L.153-37, L.153-38, L.153-40, L.153-41, L.153-43, L.153-44 Code de l'Urbanisme :

« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions »

Article L.153-36 du Code de l'Urbanisme

« La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification. »

Article L.153-37 du Code de l'Urbanisme

« Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones. »

Article L.153-38 du Code de l'Urbanisme

« Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-9.

Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification. »

Article L.153-40 du Code de l'Urbanisme

« Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Soit d'appliquer l'article L.131-9 du présent code »

Article L.153-41 du Code de l'Urbanisme

« A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal »

Article L.153-43 du Code de l'Urbanisme

« L'acte approuvant une modification devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L.153-23 à L.153-26 »

Article L.153-44 du Code de l'Urbanisme

■ **ÉTAPES DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION DU PLU**

La procédure se déroule de la façon suivante :

- Délibération du Conseil Communautaire de Vienne Condrieu Agglomération en date du 15 mai 2019 justifiant l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU de l'Abbaye conformément à l'article L.153-38 du Code de l'Urbanisme.
- Arrêté du 24 mai 2019 du Président de Vienne Condrieu Agglomération prescrivant la modification de droit commun n°1 du PLU de Pont-Évêque
- Rédaction du projet de modification et de l'exposé des motifs
- Demande d'examen au cas par cas auprès de l'autorité environnementale (2 mois)
- Consultation de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels et Forestiers (3 mois)
- Notification du projet de modification aux Personnes Publiques Associées
- Demande de désignation d'un commissaire enquêteur au Tribunal Administratif
- Arrêté du 15 juin 2021 du Président de Vienne Condrieu Agglomération prescrivant l'enquête publique et précisant les mesures de Publicité
- Enquête publique (50 jours)
- Rapport du commissaire enquêteur (1 mois)
- Modifications éventuelles du dossier
- Délibération du Conseil Communautaire de Vienne Condrieu Agglomération approuvant la modification

1. OUVERTURE A L'URBANISATION DE LA ZONE 2AU DE L'ABBAYE

1.1 MOTIVATIONS POUR L'OUVERTURE A L'URBANISATION DE LA ZONE 2AU DE L'ABBAYE

Conformément à l'article L.153-38 du Code de l'Urbanisme, la délibération motivée du conseil communautaire de Vienne Condrieu Agglomération du 15 mai 2019, justifie l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU de l'Abbaye, au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

Extrait de la délibération du Conseil Communautaire du 15 mai 2019 :

« La commune de Pont-Evêque dispose de cinq zones d'activités économiques sur son territoire (environ 90 hectares), dont deux zones principales : l'Abbaye et Monplaisir, qui accueillent la majeure partie des entreprises de la commune et plus de 2 000 emplois. Ces zones se situent à l'Est du centre-village de part et d'autre de la RD502, entre la Gère et la RD 75c.

Pour permettre l'extension de ces zones d'activités, deux zones à urbaniser « fermées » (« 2AU ») ont été créées au PLU, dont une située dans la zone de l'Abbaye, le long de l'avenue Frèrejean et de la route départementale RD 301.

La commune souhaite aujourd'hui ouvrir à l'urbanisation cette zone 2AU de l'Abbaye, d'une surface de 2,2 hectares soit 2 % environ de la surface des zones d'activités économiques de la commune. Un aménageur privé portera l'opération visant à accueillir des activités artisanales sur des parcelles de petites et moyennes surfaces (inférieures à 1 500 m²).

L'ouverture à l'urbanisation de la deuxième zone 2AU, située plus à l'est dans le secteur de Monplaisir n'est pas envisagée pour l'heure en raison des aménagements nécessaires (notamment les accès).

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU de l'Abbaye répond à l'orientation n°3 du PADD visant à renforcer l'attractivité économique et commerciale de Pont-Evêque : « Conforter les zones d'activités de l'Abbaye, de Monplaisir et de la papeterie au lieu-dit de Morne » et « Répondre aux besoins d'implantation des entreprises et conforter la dimension économique de ViennAgglo en réservant de nouvelles surfaces économiques en extension des zones d'activités de Monplaisir et de l'Abbaye (ex-zone «NAJ» à l'ouest de la RD 75c, zones 2NA au lieu-dit Morne) ».

A ce jour, on compte seulement 2,6 hectares de foncier aménagé disponible dans les zones de Monplaisir et de l'Abbaye, sur les 91 hectares de zones d'activités industrielles et artisanales de Pont-Evêque. Les capacités d'accueil d'activités sont peu nombreuses à l'échelle de la commune qui doit conforter son rôle de pôle d'emploi dans l'agglomération.

A l'échelle de l'Agglomération, les 47 zones d'activités existantes représentent 623 ha dont 33 ha environ disponibles. Le site industrialo-portuaire (SIP Givors - Loire-sur-Rhône) offre 25 hectares pour des activités industrielles (à louer uniquement) et intéressées par la présence simultanée du Rhône et de la voie ferrée.

La zone du rocher à Estrablin offre encore 7 hectares pour des activités économiques avec comme particularité la possibilité de dégager de grands tènements.

Les autres sites à vocation plus artisanale tels que La Noyérée, Les Dauphinières, Le Péage ainsi que La Bourray n'offrent plus de disponibilité sauf 1 lot.

L'extension d'une zone d'activités économiques est une compétence de Vienne Condrieu Agglomération. Or la zone de l'Abbaye est identifiée dans le schéma d'accueil des entreprises, délibéré en mars 2016, au sein d'un site industriel majeur avec potentiel d'extension. Mais compte-tenu de la surface modeste de la zone 2AU d'une part, et du manque de foncier de petite taille sur le territoire de Vienne Condrieu Agglomération d'autre part, la vocation artisanale dans cette partie de la zone s'impose d'elle-même. Bénéficiant d'une bonne accessibilité routière, ce site est également le dernier terrain non occupé au sein de la zone de l'Abbaye.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU de l'Abbaye permettra de répondre à une demande forte d'entreprises locales qui souhaitent construire et devenir propriétaires, et sont par ailleurs très attachées à leur implantation communale. En ce sens, l'ouverture de cette zone répond à des enjeux d'équilibre du territoire, tout autant qu'aux problématiques économiques. La typologie de cette zone s'adresse à des petites entreprises dont les nuisances et les volumes de trafic justifient néanmoins une implantation en dehors des centre-bourgs.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone nécessite une procédure de modification du PLU qui permettra de réaliser une orientation d'aménagement et de programmation, afin d'encadrer le développement et imposer une certaine qualité urbaine, architecturale et paysagère. Les règlements écrit et graphique du PLU seront également modifiés, en cohérence avec le projet d'accueil d'activités artisanales (le commerce et les habitations ne seront pas autorisés).

Dans ces conditions, l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU de l'Abbaye se justifie. »

1.2 LOCALISATION ET CARACTERISTIQUES DE LA ZONE 2AU DE L'ABBAYE

1.2.1 Localisation

La zone 2AU de l'Abbaye se situe à l'entrée Sud de la commune, le long de l'Avenue Frèrejean, route départementale 301. Elle couvre une superficie de 2,5 ha et concerne pour tout ou partie des parcelles cadastrales suivantes : AI n° 780 – 135 – 404 – 406 – 735 – 422 – 779.

Le tènement est constitué d'une terre agricole cultivée de longue date (en 2020, culture de tournesols) et d'un talus en limite Nord bordant la voie Frèrejean, sans grand intérêt pour l'environnement (broussailles et arbustes). Il se situe au sein de la zone d'activités de l'Abbaye, à proximité d'habitations dont un bâtiment patrimonial (lieu-dit « Le Morne »).

Au Sud de la zone 2AU, une zone est définie comme un site naturel sensible sur le plan écologique et de la biodiversité. Il s'agit de la zone humide de la Gère et d'un axe de déplacements de la faune sur la vallée de la Gère, formant une continuité à préserver...

Le tènement présente une déclivité relativement importante : environ 10 mètres de dénivelé entre le Nord du terrain et le Sud.



Le site est très bien desservi :

- Au niveau routier : l'avenue Frèrejean est en sens unique au Nord de la zone 2AU et supporte un trafic important. Le carrefour RD301/rue Breguet est particulièrement dangereux ;
- Au niveau piétonnier : un aménagement important de trottoirs permet de desservir de manière sécurisée le secteur. Toutefois, une seule traversée piétonne existe au niveau du lieu-dit « Le Morne » ;
- Au niveau des transports en commun : trois lignes de bus desservent la zone de l'Abbaye (lignes 1, 2 et 4 du réseau de Vienne et agglomération).



L'aménagement de la zone 2AU devra prendre en compte les franges urbaines et paysagères afin de s'intégrer au mieux dans l'environnement, et en particulier :

- Les habitations situées au lieu-dit « Le Morne » dont un bâtiment patrimonial
- La présence d'un talus en limite Nord de la zone 2AU qui marque la déclivité du site
- Au Sud, un espace naturel avec enjeux de préservation des milieux naturels, de corridor écologique et de restauration, des espaces de fonctionnement des cours d'eau
- La zone de l'Abbaye existante : avec des bâtiments à usage économique assez hétéroclites, des clôtures composées principalement de murets et de grillages, des façades assez colorées, un traitement routier de la route départementale 301...



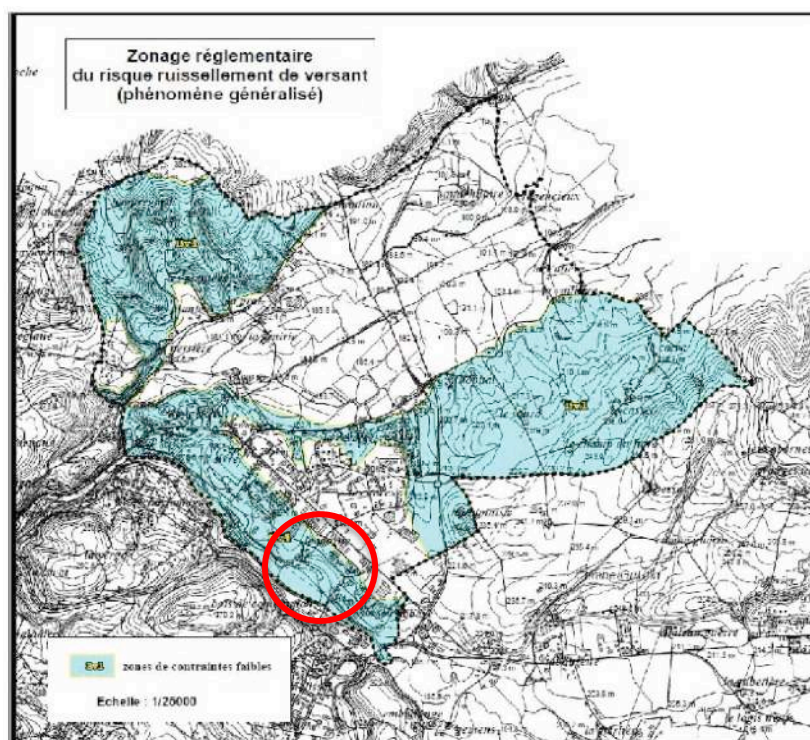
1.2.2 Risques

Le tènement est concerné par des risques naturels :

- un risque faible de ruissellement sur versant (Bv1) sur l'ensemble de la zone
- un risque faible de glissement de terrain (Bg1) en limite Sud-Ouest
- un risque sismique de niveau 3 (modéré) sur l'ensemble de la zone



Extrait du règlement graphique du PLU en vigueur – Pièce N°4-1



Extrait du règlement graphique du PLU en vigueur – Pièce N°4-1

Les prescriptions suivantes doivent être respectées lors de l'aménagement de la zone (extrait du règlement du PPRN annexé au PLU en vigueur) :

Prescriptions				Recommandations	PROJETS NOUVEAUX - Chapitre III Ruissellement sur versant Service spécialiste du risque : RTM
Règles d'urbanisme	Règles de construction	Autres règles			
					Bv₁ (zone bleue)
					Construction
x					- Autorisé
	x				- Adaptation de la construction à la nature du risque, notamment : - protection des ouvertures - prévention contre les dégâts des eaux
			x		- cf Fiches-conseils n°0 et 1
			x		- En cas de densification de l'habitat, tenir compte des modifications des écoulements des eaux superficielles
			x		- Etude du parcours à moindres dommages
					Camping caravanage
x		x			- Autorisé si mise hors d'eau
		x			- Prescriptions d'information, d'alerte et d'évacuation

Prescriptions				Recommandations	PROJETS NOUVEAUX - Chapitre IV Mouvements de terrain Glissements de terrain Service spécialiste du risque : RTM
Règles d'urbanisme	Règles de construction	Autres règles			
					Bg₁ (zone bleue)
					Construction
x					- Autorisé
x					- Maîtrise des rejets des eaux usées, pluviales, de drainage : dans les réseaux existants ou dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux
	x				- Adaptation de la construction à la nature du terrain,
			x		- Etude géotechnique de sol (cf. fiche-conseils n°4)
			x		- Contrôle de l'étanchéité des réseaux (AEP inclus) et/ou des modalités de rejet dans les exutoires de surface
			x		- Remise en état des installations en cas de contrôle défectueux
					Affouillement et exhaussement
x					- Autorisé sous réserve de ne pas aggraver le risque d'instabilité
	x				- Adaptation des travaux (remblais-déblais) à la nature du terrain
			x		- Etude géotechnique de stabilité de versant

Concernant le risque sismique, des mesures préventives doivent être appliquées (extrait du règlement écrit du PLU en vigueur) :

5.2. Risques sismique

PONT-EVEQUE est classée en zone de sismicité 3 (sismicité Modérée) selon le décret n°2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité en France.

Des mesures préventives, notamment des règles de construction parasismique, sont appliquées aux ouvrages de la classe dite « à risque normal »¹ situés dans les zones de sismicité 2, 3, 4 et 5 (article R.563-5 du code de l'environnement).

En outre, des mesures spécifiques doivent être appliquées aux ouvrages de catégorie IV² pour garantir la continuité de leur fonctionnement en cas de séisme.

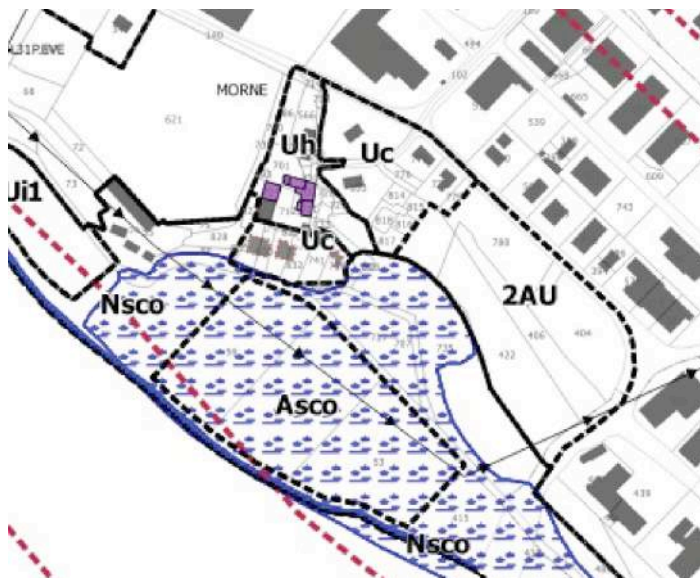
¹ Les ouvrages « à risque normal » sont les bâtiments, installations et équipements pour lesquels les conséquences d'un séisme sont circonscrites à leurs occupants et à leur voisinage immédiat (article R.563-3 du code de l'environnement). Ils sont répartis en quatre catégories d'importance, définies en fonction du risque encouru par les personnes ou du risque socio-économique causé par leur défaillance (voir le site internet <http://www.planseisme.fr/Ouvrages-a-risque-normal-.html>)

² La catégorie d'importance IV comprend les ouvrages dont le fonctionnement est primordial pour la sécurité civile, pour la défense ou pour le maintien de l'ordre public.

1.2.3 Prescriptions figurant au PLU

Le tènement se situe en limite avec un « secteur de préservation de zone humide (C.E.N. 38) en application de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme ». Dans les zones humides de l'inventaire départemental, le règlement du PLU interdit toutes occupations et utilisations des sols pouvant compromettre leur conservation, ainsi que les affouillements, exhaussements de sols ou travaux non compatibles avec une bonne gestion des milieux humides.

Une attention particulière devra être portée aux aménagements qui seront situés à proximité de cette zone humide.



Extrait du règlement graphique du PLU en vigueur – Pièce N°4-1

1.3 PRESENTATION DU PROJET

1.3.1 Grands principes

La zone de l'Abbaye se réalisera sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble¹ et devra respecter les prescriptions figurant dans l'OAP ainsi que les règles définies dans le règlement écrit du PLU (zone AUi).

La zone de l'Abbaye sera desservie par une voie nouvelle traversant toute l'opération et disposant d'une entrée au Nord depuis l'avenue Frèrejean et d'une sortie à l'Est, sur la RD 301. Cette configuration permet de sécuriser au mieux les flux engendrés par l'aménagement de la zone de l'Abbaye. En effet, au Nord, la voirie est large, plate et en sens unique : elle permet un accès aisé aux véhicules ; à l'Est, l'accès se situera le plus au Sud possible afin de décaler le trafic en sortie de zone, par rapport à celui de la rue Louis Breguet. L'idéal serait que la sortie s'effectue uniquement en tourne à droite pour sécuriser les flux : le giratoire desservant la RD41, RD301 et montée de

¹ Une « opération d'aménagement d'ensemble » est une condition à respecter pour l'ouverture à l'urbanisation d'une zone à urbaniser garantissant la cohérence de l'aménagement.

Le code de l'urbanisme prévoit dans son article R151-20 que « Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement. »

L'opération d'aménagement d'ensemble caractérise un des moyens d'équiper une zone à urbaniser afin d'y autoriser des constructions. Le PLU impose ce mode d'équipement pour s'opposer à l'urbanisation au coup par coup de la zone au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes. Ceci permet à la collectivité d'imposer un projet global pour la zone. L'aménagement « d'ensemble » signifie donc que l'urbanisation doit porter sur la totalité des terrains concernés pour en garantir la cohérence, mais ne fait pas référence à une procédure particulière.

Malissol, étant situé à seulement 300 mètres, permettra aux véhicules d'effectuer leur demi-tour, si nécessaire.

Concernant la gestion des modes doux, la zone de l'Abbaye se situe à seulement quelques mètres de la zone commerciale Est-Malissol et du centre-ville. L'implantation de bureaux engendrera indéniablement des flux piétonniers entre ces zones qu'il faudra prendre en compte. De plus, l'entrée principale située au Nord sur l'avenue Frèrejean se situe à seulement 150 mètres de l'arrêt de bus le plus proche. La voirie principale de desserte interne de l'opération devra ainsi, intégrer des aménagements piétonniers assurant les liaisons avec les aménagements existants.

1.3.2 Programme

L'ensemble de la zone accueillera principalement des activités économiques à vocation artisanale. Le règlement de la future zone de l'Abbaye s'appuiera sur le règlement de la zone Ui, zone limitrophe. Il s'adaptera toutefois à la configuration de la zone et aux volontés intercommunales et communales.

Ainsi, sont autorisées les constructions et installations à usage artisanal et industriel, soumises ou non au régime des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), à condition qu'elles ne présentent pas pour le voisinage des incommodités, ou des risques graves en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux.

Les entrepôts dont la surface de plancher est inférieure à 500 m² sont autorisés s'ils sont liés aux activités existantes ou autorisées dans la zone. La surface de plancher est volontairement limitée puisque les entrepôts d'une surface de plancher supérieure à 500 m² ont davantage vocation à s'installer dans une zone d'activités économiques de plus grande ampleur.

Afin de permettre aux artisans qui le souhaitent, de disposer d'un support concret pour présenter leur savoir-faire, les halls d'exposition et de vente sont autorisés, s'ils sont directement liés aux activités autorisées dans la zone. Ils devront être intégrés au bâtiment principal d'activités et représenter au maximum 30 % de la surface de plancher totale du bâtiment dans lequel ils sont intégrés.

Les bureaux dont la surface de plancher est supérieure à 250 m² seront également autorisés. Ils s'implanteront de préférence au Nord de la zone : un effet « vitrine » le long de l'avenue Frèrejean est recherché. L'accueil de bureaux dans la zone de l'Abbaye est limité aux activités nécessitant des surfaces plus importantes, afin de ne pas concurrencer le centre-ville. En effet, les bureaux de taille plus modeste ont vocation à s'implanter dans le centre-ville qu'ils contribuent à dynamiser.

1.3.3 Optimisation du foncier

Le projet de la zone de l'Abbaye intègre des objectifs d'optimisation du foncier.

Ainsi, une hauteur minimale des constructions est définie afin d'inciter au développement du bâti à la verticale et d'augmenter la densité sur le site. Cette hauteur minimale est définie le long de l'avenue Frèrejean et de la RD 301 uniquement, localisation la plus judicieuse pour accueillir une densité verticale (topographie, type d'activités (bureaux) notamment). La hauteur des constructions est donc comprise entre 6 et 12 mètres (à l'égout de toit).

De plus, un front bâti sera créé le long de ces mêmes voies pour garantir une certaine densité de bâti : les constructions devront s'implanter dans une bande de 3 à 5 mètres par rapport à ces deux voies.

Enfin, dans l'objectif de rationaliser l'espace, une mutualisation des aires de stationnement pour les activités de bureaux est demandée à hauteur de 50% minimum des places prévues par le règlement de la zone AUi (1,5 place par 50m² de surface de plancher). Cette disposition est mise en œuvre dans un souci d'économie du foncier et en raison d'une activité qui ne nécessite pas une présence des véhicules motorisés au plus proche du bâtiment, à la différence des bâtiments à usage artisanal (chargements/déchargements importants). Ainsi, à titre d'exemple, un bureau dont

la surface de plancher est de 250 m² devra créer 8 places dont 4 devront être réalisées sur une aire de stationnement commune avec les autres activités de bureaux. Pour les autres activités autorisées dans la zone, une mutualisation des aires de stationnement n'est pas justifiée (chargement/déchargement fréquents). Le nombre de places de stationnement autorisé dans la zone de l'Abbaye est identique aux places autorisées en zone Ui, à l'exception des bureaux (1,5 places par 50m² de surface de plancher). L'implantation de grands bureaux en zone AU_i (250m² de surface de plancher minimum) entraînera une présence plus importante d'employés que dans les autres zones du PLU et donc potentiellement davantage de véhicules, c'est pourquoi le nombre de places de stationnement demandées augmente légèrement.

1.3.4 Qualité paysagère et environnementale

Le projet est situé en entrée de ville, et à proximité immédiate d'une zone naturelle avec enjeux de préservation des milieux naturels, de corridor écologique et de restauration des espaces de fonctionnement des cours d'eau. Une attention particulière doit donc être portée à la qualité paysagère et environnementale du projet.

Ainsi, l'aménagement de la zone de l'Abbaye doit prendre en compte les spécificités paysagères et urbaines du site dans lequel elle s'insère. Pour ce faire, une attention particulière est portée à la cohérence et l'homogénéité des constructions. Un nuancier défini à l'échelle de l'ensemble de la zone devra être créé. Les particularités de chaque activité (artisanat, tertiaire...) devront être étudiées dans le cadre d'une réflexion d'ensemble. Les clôtures donnant sur l'espace public devront être homogènes (homogénéité des hauteurs, matériaux et couleurs utilisés, entrées charretières ainsi que des modes de mise en œuvre). Ces prescriptions ont pour objectif une bonne insertion paysagère de la zone, une image singulière (identité de la zone) et offriront un cadre de vie positif aux usagers.

Afin de marquer une césure dans le front urbain créé le long de l'avenue Frèrejean et de la RD 301 (implantation dans une bande de 3 à 5 mètres), des percées visuelles devront être aménagées tous les 30 mètres environ. Ces percées permettront de rompre avec la monotonie et d'animer le front urbain marqué par les façades des bâtiments.

De plus, chaque opération doit prévoir des espaces éco-aménageables, quelle que soit la taille de la parcelle, afin d'améliorer le cadre de vie, d'optimiser la gestion des eaux pluviales et de limiter la formation d'îlots de chaleur urbain. Ces espaces éco-aménageables peuvent prendre la forme d'espaces libres de pleine terre, surfaces au sol végétalisées, toitures et/ou murs végétalisés, cheminements piétons, aires de jeux, aires de stationnement non imperméabilisées.

Les espaces verts de pleine terre doivent représenter au minimum 10 % de surface du terrain support du projet. La zone inconstructible à paysager et la lisière paysagère décrites ci-dessous peuvent rentrer en compte dans le calcul des espaces verts de pleine terre.

Le projet de la zone de l'Abbaye s'inscrit en limite avec le hameau d'habitations « Le Morne ». Une zone inconstructible doit être maintenue à l'Ouest du tènement. Elle devra être végétalisée et plantée afin d'établir une transition douce entre la zone urbaine et la future zone d'activités.

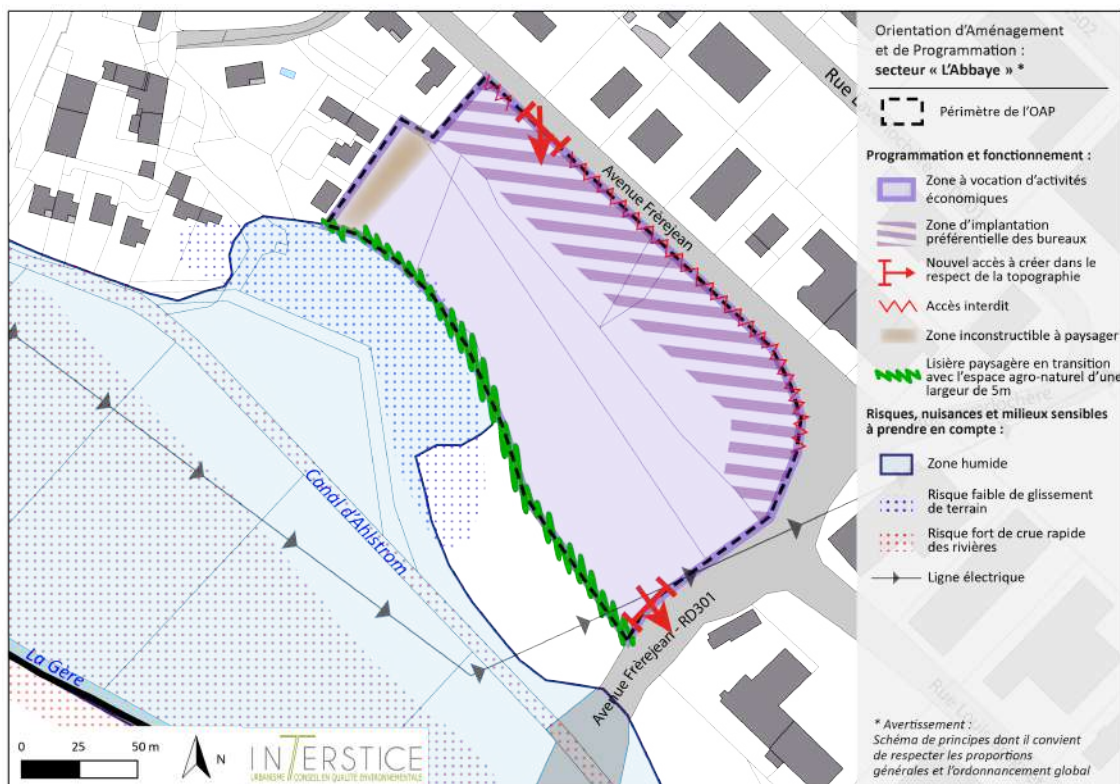
De même, une lisière paysagère d'une largeur de 5 m est fixée au Sud de la zone, en limite avec l'espace agro-naturel. Elle doit être aménagée de manière qualitative et favoriser l'intégration paysagère de la zone : haies champêtres, bosquets ou bandes boisées d'essences locales... Cette lisière garantit également une transition douce avec la zone humide et les espaces sensibles situés à proximité immédiate. La structure des clôtures devra permettre le passage de la petite faune (hérissons, grenouilles, etc). Les clôtures devront être aménagées au Nord de la lisière.

Enfin, des recommandations pour la qualité environnementale du projet sont édictées (favoriser l'infiltration des eaux de pluie, recours aux énergies renouvelables, gestion raisonnée de la ressource en eau, biodiversité).

Le projet devra être neutre au regard du ruissellement par rapport à la situation du terrain avant aménagement. L'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle (constructions, voiries, ...) devra

être compensée par des aménagements permettant de stocker temporairement les eaux (bassins, noues, toitures végétalisées, ...). La réalisation d'un dossier « Loi sur l'eau » permettra au porteur de projet de répondre aux problématiques de gestion des eaux pluviales et d'imperméabilisation des sols. Des techniques alternatives devront être trouvées pour respecter au mieux les équilibres et les différents usages de l'eau.

A noter que lors de l'aménagement de la zone de l'Abbaye, le chantier ne devra pas empiéter sur les espaces situés en dehors du périmètre de l'OAP.



1.4 PIÈCES DU PLU MODIFIÉES

L'ouverture à l'urbanisation de la zone de l'Abbaye induit une modification du PLU qui portera sur plusieurs pièces :

- **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** pour préciser les conditions d'aménagement de la zone : ajout d'une nouvelle OAP
- **Le plan de zonage** (pièces 4.1, 4.2 et 4.3) afin d'ouvrir à l'urbanisation la zone 2AU : modification du nom de la zone (création d'une zone AUi) et création d'un secteur d'orientation d'aménagement et de programmation sur l'emprise du projet
- **Le règlement écrit** (pièce n°5) afin d'instaurer un nouveau chapitre au règlement pour cette nouvelle zone AUi.

■ LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Afin d'ouvrir à l'urbanisation ce nouveau secteur, il est nécessaire de créer une orientation d'aménagement et de programmation qui définit les conditions d'aménagement et d'équipement du secteur, conformément à l'article R.151-20 du Code de l'Urbanisme.

La présentation générale des Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU est complétée pour ajouter une quatrième catégorie d'OAP définies par le PLU : les OAP à vocation d'activités économiques.

Est ajoutée à la pièce « Orientations d'aménagement et de programmation » du PLU approuvé le 25 septembre 2017, une nouvelle orientation d'aménagement et de programmation (OAP) intitulée « L'Abbaye ».

L'OAP se compose d'une partie texte avec des cartographies de diagnostic et d'un schéma de principes.

■ LE PLAN DE ZONAGE – PIECE N°4.1, 4.2 ET 4.3

Le règlement graphique du PLU en vigueur se compose de plusieurs documents :

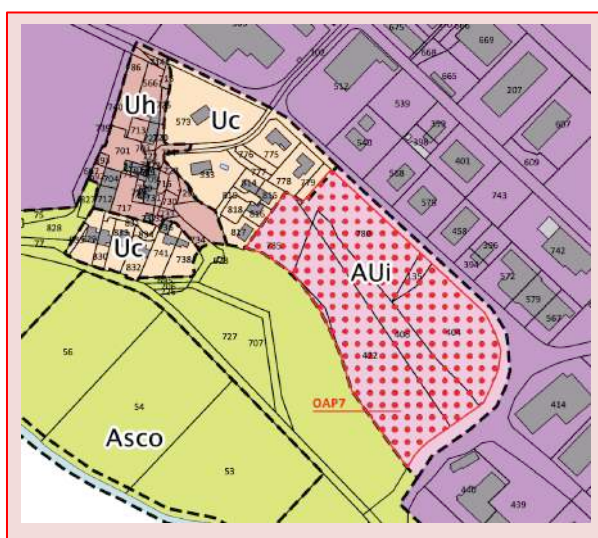
- Pièce 4.1 : Zones du PLU et prescriptions - Article R123-11b du Code de l'Urbanisme
- Pièce 4.2 : Zones du PLU et prescriptions hors article R123-11b du Code de l'Urbanisme
- Pièce 4.3 : Zones du PLU et secteurs d'OAP, de renouvellement urbain, d'emplacements réservés

L'ensemble des pièces est modifié pour ajouter une zone AUi en lieu et place de la zone 2AU du PLU en vigueur. Sur le plan 4.3, un secteur d'orientation d'aménagement et de programmation est également créé sur l'emprise du projet : le périmètre est identique à la zone AUi nouvellement créée, à l'exception de la voirie existante (avenue Frèrejean).

Extrait du plan de zonage n°4.3 en vigueur AVANT modification :



Extrait du plan de zonage n°4.3 APRÈS modification :



■ LE REGLEMENT ECRIT

La pièce n°5 du PLU est modifiée avec l'ajout d'un nouveau chapitre dans le titre III : dispositions applicables aux zones à urbaniser : chapitre 12 – zone AUi. La mention à la zone 2AU de l'Abbaye est supprimée dans le chapitre 10 : zone 2AU

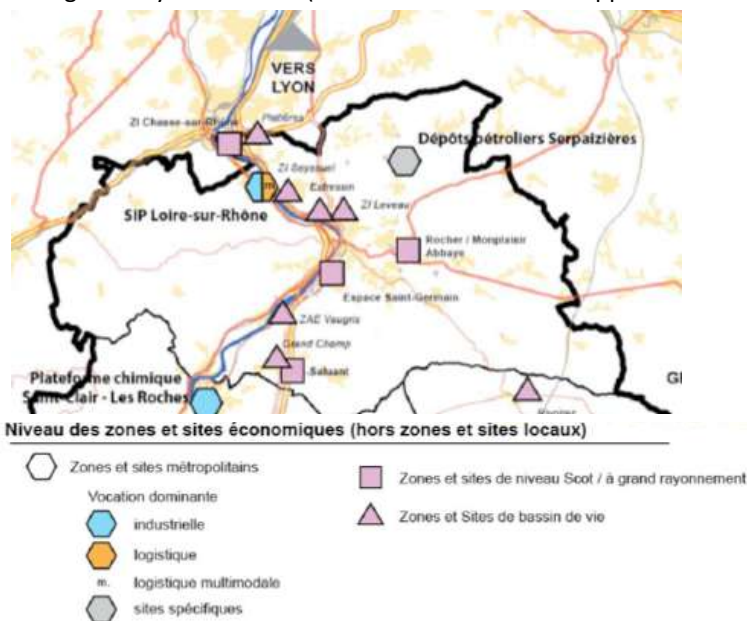
1.5 COMPATIBILITE DE L'OUVERTURE A L'URBANISATION DE LA ZONE 2AU AVEC LE PADD ET LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU de l'Abbaye ne porte pas atteinte aux orientations du PADD et elle est sans incidence sur la compatibilité du plan avec les documents de rang supérieur.

Pont-Évêque est le pôle d'emplois majeur de l'Est du Pays Viennois (9% des emplois de Vienne Condrrieu Agglomération, en 2017). La ville est autonome sur le plan de l'emploi, offrant, en 2017, 2 886 emplois pour 1 864 actifs ayant un emploi résidant dans la zone.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU de l'Abbaye répond pleinement à l'orientation du PADD « **Renforcer l'attractivité économique et commerciale de Pont-Évêque** en confortant le tissu économique et les emplois en parallèle de l'habitat **pour rester une ville active, autonome sur le plan de l'emploi**/développer les services aux entreprises et en direction des actifs ». Pour ce faire, il s'agit de conforter la zone d'activité de l'Abbaye, de répondre aux besoins d'implantation des entreprises et de conforter la dimension économique de (l'ex-) Vienn'Agglo en réservant de nouvelles surfaces économiques en extension de la zone d'activités économique de l'Abbaye.

De plus, la zone de l'Abbaye est identifiée dans le schéma d'accueil des entreprises, délibéré en mars 2016, au sein d'un site industriel majeur avec potentiel d'extension. Elle fait également partie des « zones et sites de niveau Scot à grand rayonnement » (Scot des Rives du Rhône approuvé le 28 novembre 2019).



Carte des principaux sites et zones d'activités – DOO du Scot des Rives du Rhône approuvé le 28/11/2019

Le projet d'aménagement de la zone de l'Abbaye répond aux enjeux du Scot des Rives du Rhône de 2019 :

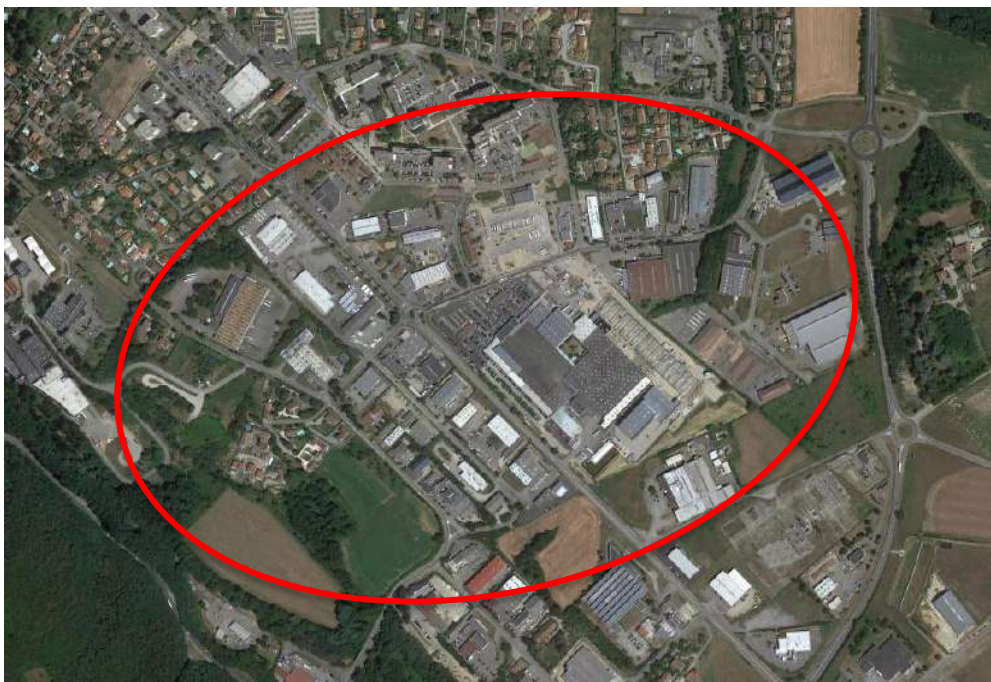
- Tendre vers une meilleure efficacité foncière des projets économiques : mise en œuvre dans le règlement écrit d'une hauteur minimale le long de l'avenue Frèrejean et de la RD 301 (6 m) ; création d'un front urbain le long de ces mêmes voies ; mutualisation des espaces de stationnement dédiés aux activités de bureaux (à hauteur de 50% du nombre de places prévues par le règlement).
- Optimiser la qualité environnementale des espaces d'activités : part d'espaces vert de pleine terre de 10 % ; espaces éco-aménageables ; lisière paysagère d'une largeur de 5 m au Sud de la zone afin de garantir la préservation des milieux sensibles situés en limite avec le projet de zone d'activités ; structure des clôtures permettant le passage de la petite faune

- Optimiser l'intégration paysagère des espaces d'activités : nuancier à créer à l'échelle de l'ensemble de la zone ; clôtures homogènes sur la totalité du périmètre ; lisière paysagère d'une largeur de 5 m composée de haies champêtres, bosquets ou bandes boisées d'essences locales ; zone non aedificandi végétalisée et plantée à l'Ouest, en limite avec le hameau du Morne.

2. AUTORISER LE COMMERCE EN ZONE Ui, SUR UN PERIMETRE RESTREINT LE LONG DE LA RD502

2.1 EXPOSE DES MOTIFS

Le PLU de Pont-Évêque approuvé le 25 septembre 2017 comprend une zone Ui correspondant aux zones d'activités économiques de MonPlaisir, de l'Abbaye et de la papeterie en bordure de Gère. La zone Ui couvre une surface de 80,5 hectares et est majoritairement située à l'Est du centre-ville.



Zone de l'Abbaye et de Monplaisir

Le règlement en vigueur dans cette zone interdit le commerce. Toutefois, au Nord de la route départementale 502, entre la rue de l'Europe et la rue du Champ de course, à proximité du centre-ville, plusieurs commerces sont implantés (clinique vétérinaire, centre funéraire, commerces d'électroménager).



Source : google street-view

Au regard de la réglementation en vigueur, ces commerces ne peuvent évoluer. La commune souhaite donc autoriser leur développement sur ce périmètre restreint (environ 1,6 ha).

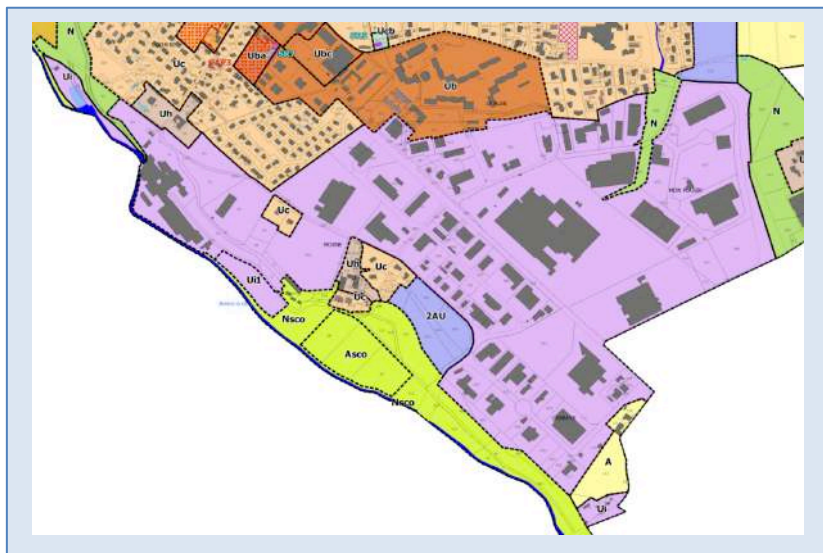
- Afin de prendre en compte le tissu commercial existant dans ce périmètre, de lui permettre d'évoluer et de le renforcer, il convient par modification de rectifier les règlements graphiques et écrit :
 - Création au sein de la zone Ui, d'un secteur « Uic » délimité sur un périmètre restreint
 - Modification du règlement écrit de la zone Ui pour y autoriser sous conditions, le commerce sur ce nouveau secteur « Uic » (modifications des articles 1, 2, 10 et 12). La hauteur des bâtiments à usage de commerces sera de 15 mètres au maximum et le stationnement sera

défini en adéquation avec le type de commerce autorisé dans la zone, comme suit : 1 place par tranche de 50m² de surface de vente.

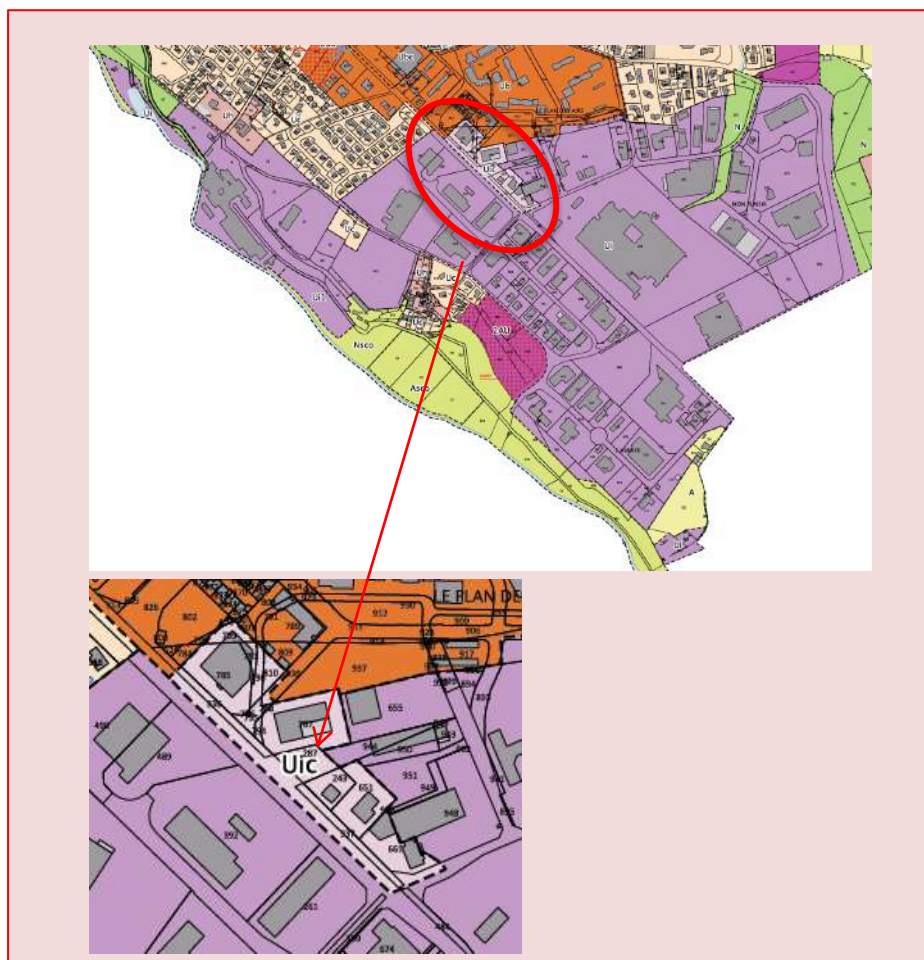
2.2 PIECES DU PLU MODIFIEES

- **LE PLAN DE ZONAGE – PIÈCE N°4.1, 4.2 ET 4.3 - La modification s'applique sur l'ensemble des plans de zonage (Pièce 4.1, 4.2 et 4.3)**

Extrait du plan de zonage n°4.3 en vigueur AVANT modification :



Extrait du plan de zonage APRÈS modification : Extrait de la pièce n°4.3



■ **LE REGLEMENT ECRIT**

Extrait du caractère de la zone Ui en vigueur AVANT modification :

CHAPITRE 7 – ZONE Ui et ses secteurs Ui1 et Uia

CARACTERE DE LA ZONE (extrait du rapport de présentation)

La zone Ui correspond aux zones d'activités économiques de Mon Plaisir, de l'Abbaye et de la papeterie en bordure de Gère.

Le plan distingue :

1. Un secteur Ui1 localisé au sud des locaux de la papeterie admettant des constructions d'une hauteur maximale autorisée supérieure à celle de la zone Ui ;
2. Deux secteurs Uia correspondant aux zones artisanales des Tanneries et de Remoulon, d'importance locale.
3. Des zones humides (inventaire du Département), à protéger strictement pour leur valeur écologique dans lesquelles des prescriptions de nature à assurer leur préservation sont définies ;
4. Des terrains inclus dans le périmètre de protection éloignée du captage des Fontaines, pour lesquels les prescriptions définies par l'arrêté n° 98-1289 du 2/03/1998 de mise en conformité des périmètres de protection du captage, doivent être respectées.
5. Des secteurs affectés par le bruit des voies classées sonores par arrêté préfectoral n° 2011-3220005 ;
6. Des secteurs de risques naturels réglementés par le Plan de Prévention des Risques Naturels (P.P.R.N) applicable au territoire (approuvé par arrêté préfectoral du 13/02/2006) et joint en annexe du PLU.
7. Un ancien site industriel ayant pu accueillir des activités potentiellement polluantes sans action précise de la part de l'administration et vis-à-vis duquel des restrictions d'usage peuvent être prescrites (Art R 123-11-b du code de l'urbanisme) ;
8. Des bandes de dangers aux abords de la canalisation de transports d'hydrocarbures liquides et de la canalisation de transport d'hydrogène gazeux, n'ayant pas encore fait l'objet à la date d'approbation du PLU d'arrêtés préfectoraux instituant des servitudes d'utilité publique prenant en compte la maîtrise des risques, justifiant des restrictions d'occupations et d'utilisations des sols (Art R 123-11-b du code de l'urbanisme) afin de prévenir les dangers, et d'assurer la sécurité des personnes et des biens.

Extrait du caractère de la zone Ui APRÈS modification :

CHAPITRE 7 – ZONE Ui et ses secteurs Ui1, ~~et~~ Uia et Uic

CARACTERE DE LA ZONE (extrait du rapport de présentation)

La zone Ui correspond aux zones d'activités économiques de Mon Plaisir, de l'Abbaye et de la papeterie en bordure de Gère.

Le plan distingue :

1. Un secteur Ui1 localisé au sud des locaux de la papeterie admettant des constructions d'une hauteur maximale autorisée supérieure à celle de la zone Ui ;
2. Deux secteurs Uia correspondant aux zones artisanales des Tanneries et de Remoulon, d'importance locale.
3. Un secteur Uic correspondant au tissu commercial existant au Nord de la RD 502 ;
- ~~3.~~ 4. Des zones humides (inventaire du Département), à protéger strictement pour leur valeur écologique dans lesquelles des prescriptions de nature à assurer leur préservation sont définies ;
4. 5. Des terrains inclus dans le périmètre de protection éloignée du captage des Fontaines, pour lesquels les prescriptions définies par l'arrêté n° 98-1289 du 2/03/1998 de mise en conformité des périmètres de protection du captage, doivent être respectées.
- ~~5.~~ 6. Des secteurs affectés par le bruit des voies classées sonores par arrêté préfectoral n° 2011-3220005 ;
- ~~6.~~ 7. Des secteurs de risques naturels réglementés par le Plan de Prévention des Risques Naturels (P.P.R.N) applicable au territoire (approuvé par arrêté préfectoral du 13/02/2006) et joint en annexe du PLU.
- ~~7.~~ 8. Un ancien site industriel ayant pu accueillir des activités potentiellement polluantes sans action précise de la part de l'administration et vis-à-vis duquel des restrictions d'usage peuvent être prescrites (Art R 123-11-b du code de l'urbanisme) ;

9. Une servitude d'utilité publique à l'intérieur du périmètre de l'ancienne ICPE exploitée par la SAS CHARPENTES FRANCAISES (se reporter aux dispositions générales du présent règlement et à l'arrêté préfectoral DDPP-DREAL UD38-2021-06-06 du 1er juin 2021, en annexe du PLU)²

8. 10. Des bandes de dangers aux abords de la canalisation de transports d'hydrocarbures liquides et de la canalisation de transport d'hydrogène gazeux, n'ayant pas encore fait l'objet à la date d'approbation du PLU d'arrêtés préfectoraux instituant des servitudes d'utilité publique prenant en compte la maîtrise des risques, justifiant des restrictions d'occupations et d'utilisations des sols (Art R 123-11-b du code de l'urbanisme) afin de prévenir les dangers, et d'assurer la sécurité des personnes et des biens.

Extrait de l'article Ui1 en vigueur AVANT modification :

ARTICLE Ui 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les constructions à usage d'habitation ;
2. Les constructions à usage d'entrepôts d'une surface de plancher supérieure à 500 m² en zone Ui.
3. Les constructions à usage d'hébergement hôtelier, en secteurs Ui1 et Uia ;
4. Les commerces ;
- (...)

Extrait de l'article Ui1 APRÈS modification :

ARTICLE Ui 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les constructions à usage d'habitation ;
2. Les constructions à usage d'entrepôts d'une surface de plancher supérieure à 500 m² en zone Ui.
3. Les constructions à usage d'hébergement hôtelier, en secteurs Ui1 et Uia ;
4. Les commerces, **non autorisés à l'article Ui 2** ;
- (...)

Extrait de l'article Ui2 en vigueur AVANT modification :

ARTICLE Ui 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis aux conditions particulières suivantes :

1. Les constructions à usage de bureaux, si elles sont liées aux activités implantées dans la zone ;
2. Les constructions à usage d'hébergement hôtelier, en zone Ui uniquement ;
3. Toutes occupations et utilisations du sol non compatibles avec les principes définis dans les orientations d'aménagement et de programmation ;
4. Les dépôts à ciel ouvert de matériaux ou de matériel, à conditions d'être nécessaires à l'exercice d'une activité admise dans la zone, d'être localisés sur la même unité foncière et de s'insérer dans un aménagement de qualité.
5. Sur l'ancien site industriel repéré au règlement graphique en zone Uia de Remoulon, ayant pu accueillir des activités potentiellement polluantes sans action précise de la part de l'administration, les occupations et utilisations du sol autorisées peuvent faire l'objet de restrictions d'usages. Avant toute réaffectation, un bilan de l'état des sols doit être entrepris par le pétitionnaire.
- (...)

² Cf. Point 5.1 Mise à jour des Servitudes d'Utilité Publique

Extrait de l'article Ui2 APRÈS modification :

ARTICLE Ui 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis aux conditions particulières suivantes :

1. Les constructions à usage de bureaux, si elles sont liées aux activités implantées dans la zone ;
2. Les constructions à usage d'hébergement hôtelier, en zone Ui uniquement ;
3. Les commerces uniquement dans le secteur Uic et sous réserve que leur surface soit comprise entre 300 m² de surface de vente (soit 400 m² de surface de plancher environ) et 1 500 m² de surface de vente (soit 1 600 m² de surface de plancher environ)
- ~~3-~~ 4. Toutes occupations et utilisations du sol non compatibles avec les principes définis dans les orientations d'aménagement et de programmation ;
- ~~4-~~ 5. Les dépôts à ciel ouvert de matériaux ou de matériel, à conditions d'être nécessaires à l'exercice d'une activité admise dans la zone, d'être localisés sur la même unité foncière et de s'insérer dans un aménagement de qualité.
- ~~5-~~ 6. Sur l'ancien site industriel repéré au règlement graphique en zone Uia de Remoulon, ayant pu accueillir des activités potentiellement polluantes sans action précise de la part de l'administration, les occupations et utilisations du sol autorisées peuvent faire l'objet de restrictions d'usages. Avant toute réaffectation, un bilan de l'état des sols doit être entrepris par le pétitionnaire.

(...)

Extrait de l'article Ui10 en vigueur AVANT modification :

ARTICLE Ui 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

(...)

3- Hauteur maximale des constructions fixée à l'égout de toit ou au sommet de l'acrotère est de :

- 15 mètres en zone Ui et en secteur Uic
- 12 m en zone Uia
- 19 m en zone Ui1

(...)

Extrait de l'article Ui10 APRÈS modification :

ARTICLE Ui 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

(...)

3- Hauteur maximale des constructions fixée à l'égout de toit ou au sommet de l'acrotère est de :

- 15 mètres en zone Ui **et en secteur Uic**
- 12 m en zone Uia
- 19 m en zone Ui1

(...)

Extrait de l'article Ui12 en vigueur AVANT modification :

ARTICLE Ui 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

(...)

1. Normes pour le stationnement des véhicules automobiles

Les normes à prendre en compte sont définies ci-après par destination.

Elles sont cumulatives en cas de juxtaposition ou d'imbrication de plusieurs destinations.

Le calcul du nombre de places exigibles est arrondi au nombre entier supérieur si la décimale est strictement supérieure à 0.5.

Destination	En zones Ui et Ui1	En zones Uia
Industrie	1 place par 100 m ² de surface de plancher (surface des réserves non comprises)	
Artisanat	1 place par tranche de 150 m ² de surface de plancher (surface des réserves non comprises)	1 place par tranche de 100 m ² de surface de plancher (surface des réserves non comprises)
Entrepôts	Minimum 1 place / 400 m ² de surface d'entrepôts	
Industrie, artisanat, entrepôts	<u>Pour les livraisons :</u> - Pour une surface de réserve ≤ 200 m ² : pas de norme imposée ; - Pour une surface de réserve > 200 m ² : prévoir une aire de stationnement et de livraison de marchandises au moins égale à 10 % minimum de la surface d'entrepôt	
Hébergement hôtelier	1 place par chambre	
Bureaux	1 place par 50 m ² de surface de plancher	1 place pour 40 m ² de surface de plancher
Equipements publics	Selon les besoins de l'équipement	

(...)

3. Stationnement des cycles et cycles à pédalages

Destination	Normes à prendre en compte
Bureaux, artisanat	- Une place par 100 m² de surface de plancher - Une place visiteurs par 200 m² de surface de plancher
Equipements publics, Bâtiments à usage industriel	Le nombre de places de stationnement à prévoir aux abords immédiats de l'établissement, doit répondre aux besoins induits par la nature, la fonction, les utilisateurs et la localisation des constructions

Extrait de l'article Ui12 **APRÈS modification** :

ARTICLE Ui 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

(...)

1. Normes pour le stationnement des véhicules automobiles

Les normes à prendre en compte sont définies ci-après par destination.

Elles sont cumulatives en cas de juxtaposition ou d'imbrication de plusieurs destinations.

Le calcul du nombre de places exigibles est arrondi au nombre entier supérieur si la décimale est strictement supérieure à 0.5.

Destination	En zones Ui, Uic et Ui1	En zones Uia
Industrie	1 place par 100 m ² de surface de plancher (surface des réserves non comprises)	
Artisanat	1 place par tranche de 150 m ² de surface de plancher (surface des réserves non comprises)	1 place par tranche de 100 m ² de surface de plancher (surface des réserves non comprises)
Entrepôts	Minimum 1 place / 400 m ² de surface d'entrepôts	
Commerces	Minimum 1 place par tranche de 50m² de surface de vente	
Industrie, artisanat, entrepôts	<u>Pour les livraisons :</u> - Pour une surface de réserve ≤ 200 m ² : pas de norme imposée ; - Pour une surface de réserve > 200 m ² : prévoir une aire de stationnement et de livraison de marchandises au moins égale à 10 % minimum de la surface d'entrepôt	
Hébergement	1 place par chambre	

Destination	En zones Ui, Uic et Ui1	En zones Uia
hôtelier		
Bureaux	1 place par 50 m ² de surface de plancher	1 place pour 40 m ² de surface de plancher
Equipements publics	Selon les besoins de l'équipement	

(...)

3. Stationnement des cycles et cycles à pédalages

Destination	Normes à prendre en compte
Bureaux, artisanat	- Une place par 100 m² de surface de plancher - Une place visiteurs par 200 m² de surface de plancher
Equipements publics, Bâtiments à usage industriel, Commerces	Le nombre de places de stationnement à prévoir aux abords immédiats de l'établissement, doit répondre aux besoins induits par la nature, la fonction, les utilisateurs et la localisation des constructions

2.3 COMPATIBILITE DU NOUVEAU SECTEUR **Uic**, AVEC LE PADD ET LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de Pont-Evêque définit six grandes orientations :

1. Renforcer le rôle structurant et le poids de la Ville de Pont-Evêque dans l'agglomération viennoise : relancer la démographie par une offre d'habitat attractive et un rythme de construction neuve accru
2. Favoriser de bonnes conditions de vie des habitants au quotidien
3. Renforcer l'attractivité économique et commerciale de Pont-Evêque
4. Favoriser les mobilités douces dans les nouvelles opérations et conforter la ville aux abords des axes de transports en commun
5. Préserver le caractère de Pont-Evêque, à savoir de ville à la campagne, ses composantes paysagères, agricoles, naturelles, sa trame verte et bleue
6. Réduire la consommation de l'espace d'au moins 35 % au cours des 10 prochaines années

En matière de développement économique, l'objectif de la ville est de conforter à l'avenir son rôle de pôle d'emplois majeur de la partie Est de Vienne, en parallèle du développement résidentiel, en renforçant son attractivité économique et commerciale. La commune souhaite conforter son tissu économique et les emplois, pour demeurer une ville active et autonome sur le plan de l'emploi. La commune souhaite également revitaliser et sauvegarder le commerce de proximité dans le centre-ville.

La commune de Pont-Évêque est couverte par le schéma de cohérence territoriale (Scot) des Rives du Rhône approuvé le 28 novembre 2019. Le Scot vise à maîtriser le développement des équipements commerciaux et le rythme de création des m² commerciaux en périphérie. Ainsi, le Document d'aménagement artisanal et commercial (DAAC) localise et dimensionne les espaces fonciers mobilisables pour du commerce en dehors des centralités. Il définit des secteurs d'implantation périphérique et des centralités urbaines et villageoises.

La commune de Pont-Évêque est recensée dans le DAAC en tant que « Polarité de proximité intercommunale » : centre-ville et secteurs d'implantation périphériques (zone commerciale Pont-Evêque et Vienne Malissol). Un secteur d'implantation périphérique est défini le long de la route départementale 502. Dans ce secteur d'implantation périphérique, sont autorisés les commerces dont la surface de vente est comprise entre 300 m² et 1 500 m².



Type de localisation préférentielle

- Centralité
- Secteur d'implantation périphérique

Communes de Pont-Évêque et de Vienne (Malissol) – Source : Document d'aménagement artisanal et commercial – Scot des Rives du Rhône approuvé le 28/11/2019

Rappel des prescriptions sur la vocation des localisations préférentielles de Pont-Évêque/Vienne-Malissol	
Centralité	- Formats de commerces autorisés : tous formats - Typologies de commerces autorisées : toutes les fréquences d'achats
Secteurs d'implantation périphérique (zone commerciale de Pont-Évêque et Vienne Est Malissol)	- Formats de commerces autorisés : supérieur à 300m² de surface de vente (SV) uniquement ; - Localisation préférentielle pour des achats : - Hebdomadaires : < 1 500 m² de SV* ; - Occasionnels lourds : < 1 500 m² de SV. <i>*Les achats hebdomadaires sont autorisés sous condition : nécessité de justifier d'une impossibilité de se développer dans la centralité de Pont-Évêque et les centralités commerciales proches, notamment en lien avec les disponibilités foncières. L'extension de l'existant est autorisée dans la limite des surfaces de vente maximales indiquées.</i>

Source : Document d'aménagement artisanal et commercial – Scot des Rives du Rhône approuvé le 28/11/2019

→ La création d'un secteur Uic, d'une superficie d'1,6 ha, situé au Nord de la route départementale 502, entre les rues de l'Europe et du Champ de course, est donc sans impact sur les orientations générales du projet et sur l'économie générale du PADD et répond pleinement aux prescriptions du Scot des Rives du Rhône.

Le nouveau secteur Uic a pour but de « **Renforcer l'attractivité économique et commerciale de Pont-Évêque** ». En effet, ce secteur prend en compte les commerces existants le long de la RD et leur permet d'évoluer par rapport au PLU en vigueur.

La commune poursuit son objectif de revitaliser et sauvegarder le commerce de proximité en évitant l'implantation de « petits commerces » (moins de 300 m²) au sein du secteur Uic, qui pourraient concurrencer l'offre en centre-ville (création d'une boulangerie ou d'une boucherie par exemple). Ainsi, le règlement autorise uniquement dans le secteur Uic, les commerces dont la surface de vente est comprise entre 300 et 1 500 m².

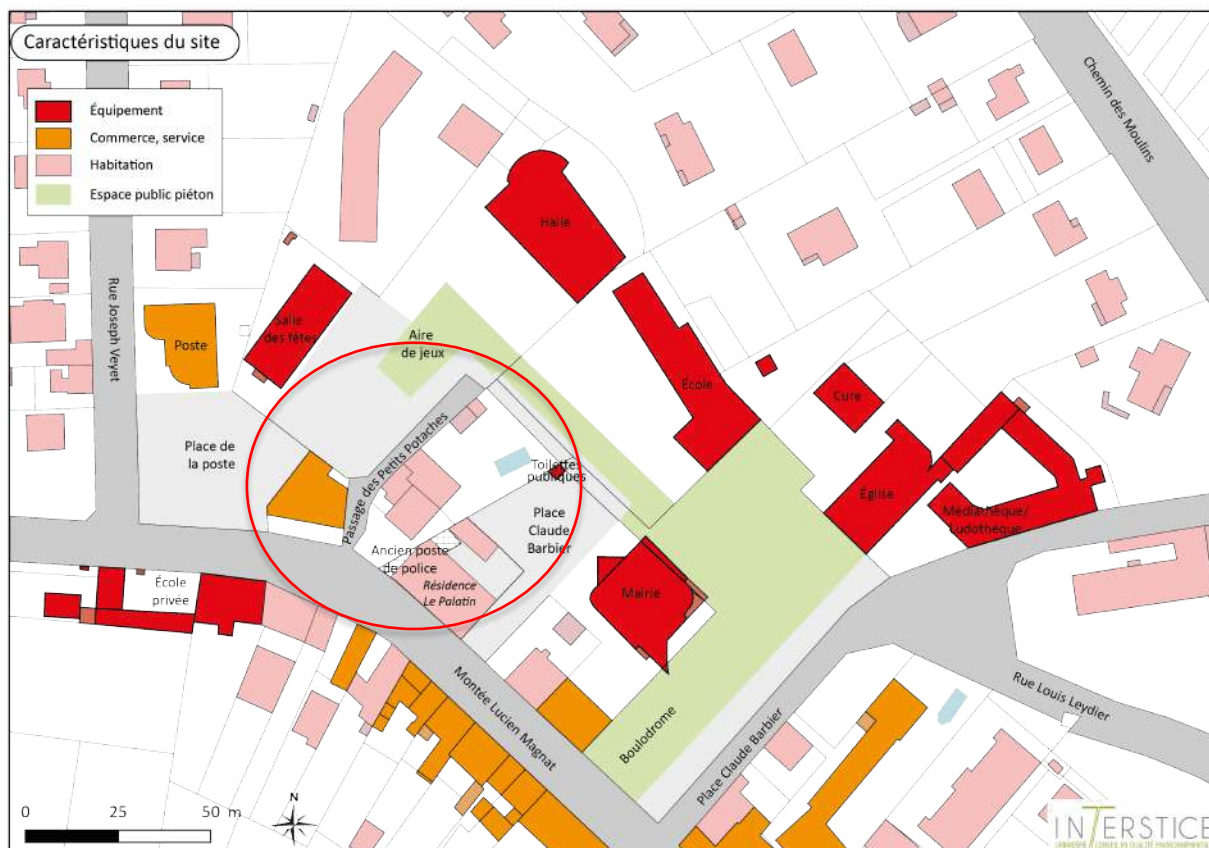
A noter que le secteur Uic ne comporte aucune disponibilité foncière.

3. CREER UN PERIMETRE EN ATTENTE DE PROJET DANS LE CENTRE-VILLE

3.1 EXPOSE DES MOTIFS

La commune souhaite mener une réflexion sur son centre-ville et plus particulièrement autour de l'îlot « Passage des Petits Potaches ».

Cet îlot est idéalement situé au cœur du centre-ville de Pont-Évêque, à proximité de nombreux équipements et espaces publics. Il s'agit d'un espace en mutation avec l'implantation récente de la résidence « Le Palatin », montée Lucien Magnat/Place Claude Barbier, composée de 9 logements, 2 locaux commerciaux et d'un local professionnel. Ce projet, porté par la commune, a été livré en juillet 2020.



L'îlot « Passage des Petits Potaches » est un des rares tènements du secteur à ne pas être de propriété communale. A noter que la résidence Le Palatin s'implante désormais sur une parcelle privée.



Carte des propriétés communales en centre ville - 2021

Le secteur entre la place Claude Barbier et la place de la Poste, est très bien desservi par la montée Lucien Magnat et dispose de nombreuses places de stationnement. Une circulation interne à la zone est organisée pour relier les différents espaces de stationnement mais la gestion des flux apparaît complexe principalement aux heures d'entrée et de sortie d'école notamment au niveau du passage des Petits Potaches.

A noter que la montée Lucien Magnat est concernée par le classement sonore des voies routières : Tout bâtiment à construire situé dans la bande affectée par le bruit devra respecter les conditions d'isolement acoustique minimal.



De part et d'autre de la montée Lucien Magnat, le centre-ville de Pont-Évêque se compose d'un habitat dense, implanté à l'alignement (implantation traditionnelle du village-rue). Les hauteurs sur rue sont, quant à elles, hétérogènes (alternance de R+3, R+2, R+1 + combles, R+1 et Rdc), ce qui participe à l'identité et à la qualité architecturale du centre-ville.

L'îlot situé au niveau du passage des Petits Potaches, fait exception à la règle : les bâtiments sont implantés en retrait par rapport à la voie et la hauteur des bâtiments est basse (Rdc, R+1). Dans le cas d'un projet de renouvellement urbain sur ce secteur, une implantation à l'alignement viendrait conforter la morphologie du cœur de ville.



En conclusion,

Le secteur autour de l'îlot du passage des Petits Potaches dispose d'une localisation stratégique (cœur du centre-ville) mais est difficilement lisible : mur de clôture qui encercle les habitations, faible densité, voirie complexe autour du passage des Petits Potaches...

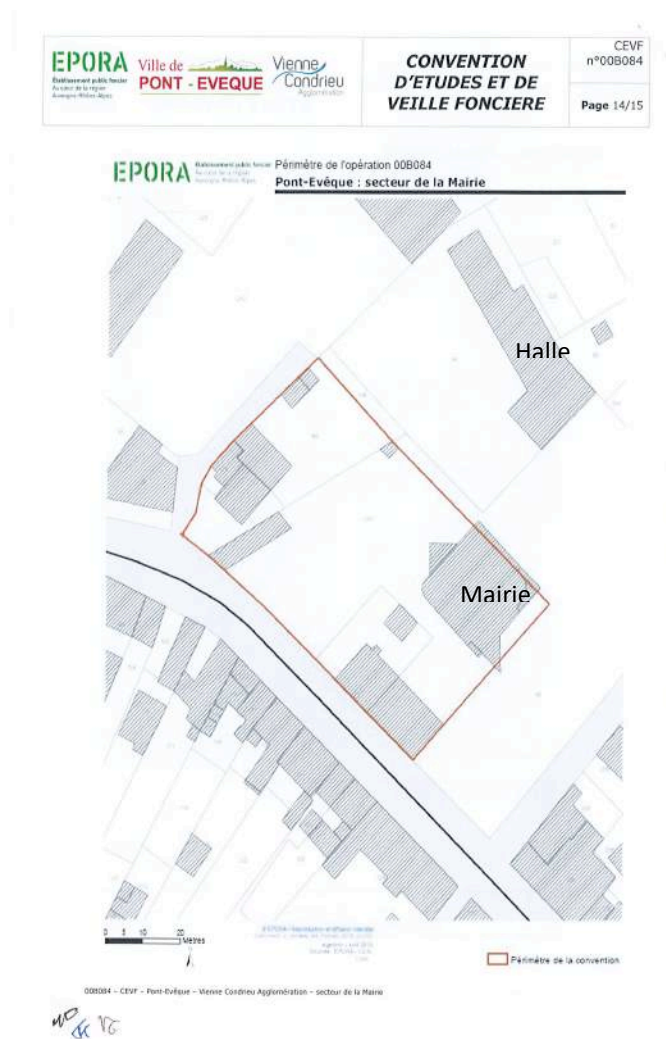
Une réflexion globale doit être engagée sur l'ensemble de ce secteur qui s'articule autour des équipements publics : Mairie, école, halle, salle des fêtes. Il n'existe pas à ce jour, de projet précis sur ce secteur qui mérite la mise en œuvre d'études complémentaires (étude urbaine, étude sur les déplacements...).

Ainsi, la commune souhaite instituer une « servitude dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global » conformément à l'article L.151-41 5° du Code de l'Urbanisme. Avec cet

outil, le secteur compris dans le périmètre est plus ou moins « gelé » dans l'attente des réflexions et de(s) étude(s) approfondie(s) visant à finaliser le projet d'aménagement pour une durée au plus de cinq ans.

En effet, conformément à l'article L.151-41 5° du Code de l'Urbanisme, « *le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués (...) dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.* »

Cette servitude est confortée par la signature d'une convention d'étude et de veille foncière entre la commune, Vienne Condrieu Agglomération et Epora, fin 2019. Ainsi sur le périmètre délimité par la convention, EPORA assure une veille foncière, et peut, le cas échéant, acquérir des biens immobiliers pour le compte de la commune.



Le périmètre de la servitude en attente d'un projet d'aménagement global sera plus large que le périmètre défini par la convention puisqu'il convient d'étudier le passage des Petits Potaches et l'ensemble des parcelles qui ne sont pas de propriété communale, situées autour de ce passage.

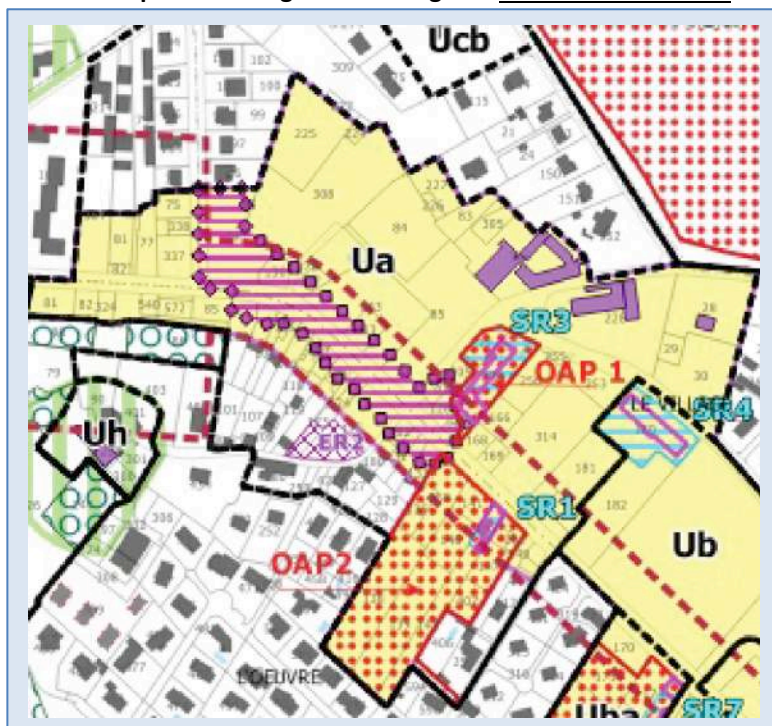
- Il convient par modification du PLU de créer une servitude en attente d'un projet d'aménagement global, à l'instar de celui déjà inscrit au PLU en vigueur sur le site de requalification urbaine « Bocoton-Les Forges » :
 - Instituer en zone Ua, sur le règlement graphique (pièce n°4-2), un périmètre en attente d'un projet global d'aménagement (durée 5 ans) – article L151-45/5° du code de l'urbanisme

- Compléter le règlement écrit de la zone Ua pour geler temporairement pour une durée de 5 ans, les constructions sur ce secteur. Comme en zone Ur, l'adaptation, le changement de destination, la réfection des constructions et installations existantes ainsi que leur extension dans la limite de 30% de leur emprise au sol seront autorisés afin de permettre aux constructions existantes d'évoluer.

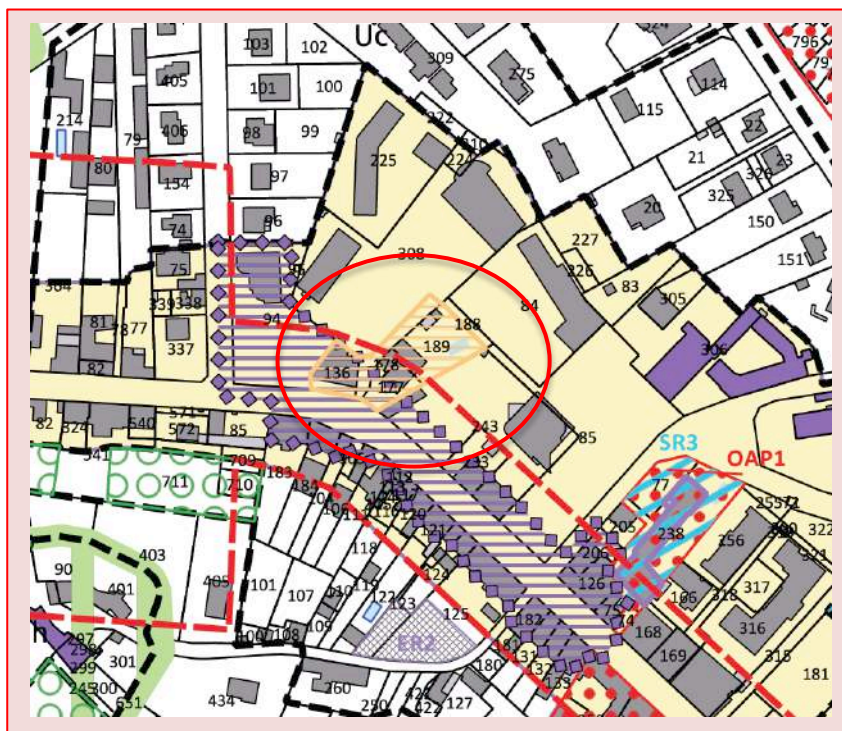
3.2 PIECES DU PLU MODIFIEES

▪ LE PLAN DE ZONAGE – PIECE N°4.2

Extrait du plan de zonage n°4.2 en vigueur AVANT modification :



Extrait du plan de zonage n°4.2 en vigueur APRÈS modification :



■ LE REGLEMENT ECRIT

Extrait du caractère de la zone Ua en vigueur AVANT modification :

CHAPITRE 1 – ZONE Ua

Caractère de la zone (extrait du rapport de présentation)

La zone Ua correspond aux parties agglomérées historiques de Pont-Evêque, caractérisées par un bâti ancien dense, implanté à l'alignement et en mitoyenneté, formant un front bâti continu ou semi continu, cadrant l'espace rue. Elle inclut le Centre-Ville élargi, ainsi que le quartier ancien d'entrée de ville de Pont-St Georges / Les Forges. Cette zone accueille des fonctions urbaines diverses, d'habitat, de commerces, de services, d'artisanat de proximité, d'équipements publics.

Elle est destinée à accueillir des constructions qui viendront renforcer les fonctions urbaines existantes et prolonger les formes bâties existantes. Cette zone est appelée à se renouveler dans certaines parties construites (secteurs de démolition – reconstruction) et/ou à se densifier dans les parties non construites situées à l'arrière des fronts bâtis.

Elle comprend :

- **Deux secteurs Uaa**, délimités aux anciens faubourgs de Cancane ainsi qu'à celui de la Revolée le long de la Rue Etienne Perrot, se distinguant de la zone Ua par une hauteur maximale autorisée des constructions inférieure à celle de la zone Ua,
 - **Des secteurs de délivrance de permis de construire subordonnée à la démolition de bâtiments existants** (Art. L151-10 du code de l'urbanisme), indicés (SR n°) ;
 - **Des secteurs de préservation ou de développement de la diversité commerciale** (commerces de détail et de proximité), pris en application de l'article L 151-16 du code de l'urbanisme, au sein desquels des prescriptions de nature à assurer cet objectif, sont définies ;
- (...)

Extrait du caractère de la zone Ua APRÈS modification :

CHAPITRE 1 – ZONE Ua

Caractère de la zone (extrait du rapport de présentation)

La zone Ua correspond aux parties agglomérées historiques de Pont-Evêque, caractérisées par un bâti ancien dense, implanté à l'alignement et en mitoyenneté, formant un front bâti continu ou semi continu, cadrant l'espace rue. Elle inclut le Centre-Ville élargi, ainsi que le quartier ancien d'entrée de ville de Pont-St Georges / Les Forges. Cette zone accueille des fonctions urbaines diverses, d'habitat, de commerces, de services, d'artisanat de proximité, d'équipements publics.

Elle est destinée à accueillir des constructions qui viendront renforcer les fonctions urbaines existantes et prolonger les formes bâties existantes. Cette zone est appelée à se renouveler dans certaines parties construites (secteurs de démolition – reconstruction) et/ou à se densifier dans les parties non construites situées à l'arrière des fronts bâtis.

Elle comprend :

- **Deux secteurs Uaa**, délimités aux anciens faubourgs de Cancane ainsi qu'à celui de la Revolée le long de la Rue Etienne Perrot, se distinguant de la zone Ua par une hauteur maximale autorisée des constructions inférieure à celle de la zone Ua,
 - **Des secteurs de délivrance de permis de construire subordonnée à la démolition de bâtiments existants** (Art. L151-10 du code de l'urbanisme), indicés (SR n°) ;
 - **Un secteur de servitudes pris en application de l'article L151-41/5° pour une durée de 5 ans dans l'attente de l'approbation par la collectivité d'un projet d'aménagement global ;**
 - **Des secteurs de préservation ou de développement de la diversité commerciale** (commerces de détail et de proximité), pris en application de l'article L 151-16 du code de l'urbanisme, au sein desquels des prescriptions de nature à assurer cet objectif, sont définies ;
- (...)

Extrait de l'article Ua1 en vigueur AVANT modification

ARTICLE Ua 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits en zones Ua et Uaa :

1. Les constructions et installations à usage industriel ;
2. Les installations classées pour la protection de l'environnement non autorisées à l'article Ua 2 ;
3. Les constructions à usage artisanal non autorisées à l'article Ua 2 ;
4. Les constructions à destination de l'exploitation agricole ou forestière ;
5. Les constructions destinées à la fonction d'entrepôts 1 ;
6. Les terrains de camping – caravanage ;
7. Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs ;
8. L'aménagement de terrain pour la pratique de sports et/ou de loisirs, motorisés ;
9. Les affouillements et exhaussements non autorisés à l'article Ua 2 ;
10. Les dépôts de toute nature (déchets, véhicules accidentés ou usagés, ferraille) ;
11. **Dans les secteurs de risques naturels du PPRN** (Plan de Prévention des Risques Naturels) approuvé : se reporter au règlement du PPRN, joint en annexe du PLU.
12. **Dans les secteurs de délivrance de permis de construire subordonnée à la démolition de bâtiments existants** (Art. L151-10 du code de l'urbanisme), indicés (SR 1-2-3) : toute construction, tant que les bâtiments identifiés au règlement graphique n'ont pas été démolis sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée ;
13. **Dans les secteurs de préservation ou de développement de la diversité commerciale** portés au règlement graphique, en bordure des rues et places, le changement de destination des locaux affectés au commerce et à l'artisanat, ainsi que les rez de chaussée de constructions nouvelles non affectés à du commerce et/ou de l'artisanat non nuisant ;
14. **Dans les zones humides de l'inventaire départemental**, toutes occupations et utilisations des sols pouvant compromettre leur conservation, ainsi que les affouillements, exhaussements de sols, ou travaux non compatibles avec une bonne gestion des milieux humides ;
15. Toutes occupations et utilisations du sol non compatibles avec les principes **définis dans les orientations d'aménagement et de programmation** du PLU ;

Extrait de l'article Ua1 APRÈS modification

ARTICLE Ua 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits en zones Ua et Uaa :

1. Les constructions et installations à usage industriel ;
 2. Les installations classées pour la protection de l'environnement non autorisées à l'article Ua 2 ;
 3. Les constructions à usage artisanal non autorisées à l'article Ua 2 ;
 4. Les constructions à destination de l'exploitation agricole ou forestière ;
 5. Les constructions destinées à la fonction d'entrepôts 1 ;
 6. Les terrains de camping – caravanage ;
 7. Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs ;
 8. L'aménagement de terrain pour la pratique de sports et/ou de loisirs, motorisés ;
 9. Les affouillements et exhaussements non autorisés à l'article Ua 2 ;
 10. Les dépôts de toute nature (déchets, véhicules accidentés ou usagés, ferraille) ;
 11. **Dans les secteurs de risques naturels du PPRN** (Plan de Prévention des Risques Naturels) approuvé : se reporter au règlement du PPRN, joint en annexe du PLU.
 12. **Dans les secteurs de délivrance de permis de construire subordonnée à la démolition de bâtiments existants** (Art. L151-10 du code de l'urbanisme), indicés (SR 1-2-3) : toute construction, tant que les bâtiments identifiés au règlement graphique n'ont pas été démolis sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée ;
 13. **Au sein du secteur de servitudes institué en application de l'article L 151-41/5° du code de l'urbanisme**, pour une durée de 5 ans dans l'attente de l'approbation par la collectivité d'un projet d'aménagement global, les constructions et installations à destination de l'habitation, de l'artisanat, du commerce, de l'industrie, de l'entrepôt, sauf celles autorisées à l'article Ua 2 ;
- (...)

Extrait de l'article Ua2 en vigueur AVANT modification

ARTICLE Ua 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis aux conditions particulières suivantes :

1. Dans le secteur de servitudes pris en application de l'article L151-41/5° pour une durée de 5 ans dans l'attente de l'approbation par la collectivité d'un projet d'aménagement global :
 - L'adaptation, le changement de destination, la réfection des constructions et installations existantes ;
 - L'extension limitée des constructions et installations existantes dans la limite de 30% de leur emprise au sol à l'approbation du PLU.
1. **Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ainsi que les constructions à usage artisanal**, dès lors qu'elles sont compatibles avec un voisinage habité, ne créent ni nuisances esthétiques, olfactives, sonores, ni va et vient continu de véhicules, ni risques ou dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens;
2. **Le patrimoine bâti** identifié au règlement graphique est soumis à un permis de démolir (art R 421-28-e), lequel peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur de ces éléments bâtis.
3. **Les affouillements et exhaussements du sol** liés aux constructions et installations autorisées dans la zone, à leur desserte, ou entrant dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ;
4. **Dans les secteurs de risques naturels du PPRN** (Plan de Prévention des Risques Naturels) approuvé : se reporter au règlement du PPRN, joint en annexe du PLU.
5. **Dans les zones archéologiques de saisine**, tous dossiers de demandes de permis de construire, d'aménager, de démolir, d'autorisation d'installations et travaux divers, doivent être transmis à l'initiative de la personne projetant d'exécuter des travaux, au service régional de l'archéologie (Préfet de région) afin que puissent être prescrites des mesures archéologiques préventives.

Extrait de l'article Ua2 APRÈS modification

ARTICLE Ua 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis aux conditions particulières suivantes :

1. **Dans le secteur de servitudes pris en application de l'article L151-41/5°** pour une durée de 5 ans dans l'attente de l'approbation par la collectivité d'un projet d'aménagement global :
 - L'adaptation, le changement de destination, la réfection des constructions et installations existantes ;
 - L'extension limitée des constructions et installations existantes dans la limite de 30% de leur emprise au sol à l'approbation du PLU.
- ~~1.~~ 2. **Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ainsi que les constructions à usage artisanal**, dès lors qu'elles sont compatibles avec un voisinage habité, ne créent ni nuisances esthétiques, olfactives, sonores, ni va et vient continu de véhicules, ni risques ou dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens;
- ~~2.~~ 3. **Le patrimoine bâti** identifié au règlement graphique est soumis à un permis de démolir (art R 421-28-e), lequel peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur de ces éléments bâtis.
- ~~3.~~ 4. **Les affouillements et exhaussements du sol** liés aux constructions et installations autorisées dans la zone, à leur desserte, ou entrant dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ;
- ~~4.~~ 5. **Dans les secteurs de risques naturels du PPRN** (Plan de Prévention des Risques Naturels) approuvé : se reporter au règlement du PPRN, joint en annexe du PLU.
- ~~5.~~ 6. **Dans les zones archéologiques de saisine**, tous dossiers de demandes de permis de construire, d'aménager, de démolir, d'autorisation d'installations et travaux divers, doivent être transmis à l'initiative de la personne projetant d'exécuter des travaux, au service régional de l'archéologie (Préfet de région) afin que puissent être prescrites des mesures archéologiques préventives.

3.3 COMPATIBILITE DE LA SERVITUDE EN ATTENTE D'UN PROJET D'AMENAGEMENT GLOBAL, AVEC LE PADD ET LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

La création d'un périmètre d'attente de projet d'aménagement global ne porte pas atteinte aux orientations du PADD et est sans incidence sur la compatibilité du plan avec les documents de rang supérieur.

En effet, cette servitude a pour but de laisser le temps à la commune de mener une réflexion globale sur le secteur du « passage des Petits Potaches », situé au cœur du centre-ville de Pont-Évêque.

Cette servitude répond aux orientations du PADD suivantes :

- **Poursuivre le développement de la Ville au sein de la zone urbaine agglomérée**, dans le respect des morphologies urbaines et **stopper le mitage de l'espace naturel et agricole** : la servitude créée par la présente modification, est instituée sur un périmètre délimité en plein cœur du centre-ville de Pont-Évêque, dans l'enveloppe urbaine. Le délai de 5 ans imposé par la servitude laissera le temps à la collectivité de définir un projet cohérent et en adéquation avec les documents supra-communaux (objectif de densité de 35 logements par hectare maximum défini par le Scot des Rives du Rhône approuvé le 28 novembre 2019)
- **Conforter l'offre d'équipements et de services dans les différents pôles de vie** : le secteur de projet en attente d'un aménagement global permettra de réfléchir en amont aux besoins nécessaires sur le territoire en matière d'équipements et de services dans le centre-ville (conforter les équipements publics existants, redynamiser le commerce, construire des logements adaptés aux personnes âgées et à mobilité réduite...)
- **Revitaliser et sauvegarder le commerce de proximité dans le centre-ville** : à l'instar de la résidence Le Palatin, projet récent mené par la commune, des commerces et services pourront être définis sur ce secteur si nécessaire, afin de redynamiser le commerce de proximité. Une attention particulière pourra être menée pour requalifier les espaces publics et la voirie et soigner la qualité des devantures
- **Favoriser l'utilisation des transports collectifs** : le périmètre en attente d'un projet d'aménagement global se situe au cœur du centre-ville, à proximité directe des transports collectifs. Les objectifs de densité minimum imposée par le PLU en vigueur devront être respectés.
- **Développer les mobilités alternatives à l'automobile** : la servitude permet à la commune de lancer une réflexion sur les déplacements dans ce secteur (priorité aux modes doux, aménagements cyclables, stationnement deux roues...)

4. ADAPTER LE REGLEMENT ECRIT POUR AMELIORER L'INSTRUCTION DES AUTORISATIONS D'URBANISME

Suite à plusieurs années d'application du règlement, certaines dispositions du règlement écrit s'avèrent difficiles à appliquer. Par la présente modification, il convient de clarifier et préciser la rédaction de certaines règles, pour lever des ambiguïtés, faciliter la compréhension du document par les habitants et les pétitionnaires et permettre une meilleure interprétation de la règle.

4.1 LA DEFINITION DES ANNEXES

Le règlement du PLU en vigueur définit à deux reprises la notion d'annexes. En effet, le lexique du règlement du PLU définit la notion d'annexe comme étant dissociée de l'habitation. Or, dans le titre VI : article commun à toutes les zones, les annexes peuvent être dissociées du bâtiment principal ou accolées.

Dans un souci de cohérence, il convient de modifier le règlement du PLU pour ne retenir qu'une seule définition. La commune souhaite que l'annexe puisse être dissociée ou accolée au bâtiment principal. La définition d'annexes est donc reprise dans ce sens. Les notions « d'unité foncière » et « d'accès direct » sont conservées afin de distinguer les extensions, des annexes à une construction principale.

Extrait du Titre I : Dispositions générales - Article 11 - Lexique et définitions applicables au présent règlement, des dispositions générales AVANT modification :

Annexe liée à l'habitation :

Sont considérés comme annexes (les réserves, celliers, remises, abris de jardin, piscines, locaux techniques de piscines, garages, abris de vélo, ateliers non professionnels...), les locaux dissociés de l'habitation, non affecté à l'usage d'habitation, non contigus à l'habitation, rattachés fonctionnellement à l'habitation et implantés sur la même unité foncière. Elles ne visent pas de création de logement supplémentaire.

Extrait du Titre I : Dispositions générales - Article 11 - Lexique et définitions applicables au présent règlement, des dispositions générales APRÈS modification :

Annexe liée à l'habitation :

~~Sont considérés comme annexes (les réserves, celliers, remises, abris de jardin, piscines, locaux techniques de piscines, garages, abris de vélo, ateliers non professionnels...), les locaux dissociés de l'habitation, non affecté à l'usage d'habitation, non contigus à l'habitation, rattachés fonctionnellement à l'habitation et implantés sur la même unité foncière. Elles ne visent pas de création de logement supplémentaire.~~

Les bâtiments annexes sont implantés sur la même unité foncière que le bâtiment principal. Ils peuvent être dissociés du bâtiment principal. Ils peuvent également être accolés au bâtiment principal, sans disposer d'un accès direct à ce dernier et sans compromettre l'équilibre de la composition architecturale. Ils sont traités en cohérence et en harmonie avec la construction principale.

Extrait du titre IV : article commun à toutes les zones AVANT modification :

(...)

2.2- Volumétrie

(...)

- Les bâtiments annexes peuvent être dissociés du bâtiment principal et être organisés de manière à composer des espaces extérieurs (cours). Ils sont traités en cohérence et en harmonie avec la

construction principale. Ils peuvent aussi être accolés au bâtiment principal, sans compromettre l'équilibre de la composition architecturale.

Extrait du titre IV : article commun à toutes les zones **APRÈS** modification :

(...)

2.2- Volumétrie

(...)

- Les bâtiments annexes **sont implantés sur la même unité foncière que le bâtiment principal. Ils peuvent être dissociés du bâtiment principal ~~et être organisés de manière à composer des espaces extérieurs (cours).~~ Ils peuvent également être accolés au bâtiment principal, sans disposer d'un accès direct à ce dernier et sans compromettre l'équilibre de la composition architecturale. Ils sont traités en cohérence et en harmonie avec la construction principale.**

4.2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

4.2.1 En zones Ub et Uc

L'article 2 des zones Ub et Uc cite des exemples d'installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) ou des constructions à usage artisanal (laveries, boulangeries, cordonnier...). Or, il ne s'agit ni d'ICPE, ni de constructions à usage artisanal. Les parenthèses doivent donc être supprimées.

Les extraits de la réglementation « avant » et « après » modification ci-dessous, sont issus de la zone Ub. La modification est identique sur la zone Uc.

Extrait de l'article Ub 2 **AVANT** modification :

ARTICLE Ub 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis aux conditions particulières suivantes :

- 1. En secteur Ubc, les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, à condition qu'elles soient compatibles avec un voisinage habité (ex : laveries, boulangeries, ateliers de réparation de véhicules...), ne créent ni nuisances esthétiques, olfactives, sonores, ni va et vient continu de véhicules, ni risques ou dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;**
- 2. Les constructions à usage artisanal en zone Ub, en secteurs Uba et Ubc, à condition qu'elles soient compatibles avec un voisinage habité (ex : laveries, cordonnier...), ne créent ni nuisances esthétiques, olfactives, sonores, ni va et vient continu de véhicules, ni risques ou dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;**

Extrait de l'article Ub 2 **APRÈS** modification :

ARTICLE Ub 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis aux conditions particulières suivantes :

- 1. En secteur Ubc, les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, à condition qu'elles soient compatibles avec un voisinage habité ~~(ex : laveries, boulangeries, ateliers de réparation de véhicules...)~~, ne créent ni nuisances esthétiques, olfactives, sonores, ni va et vient continu de véhicules, ni risques ou dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;**
- 2. Les constructions à usage artisanal en zone Ub, en secteurs Uba et Ubc, à condition qu'elles soient compatibles avec un voisinage habité ~~(ex : laveries, cordonnier...)~~, ne créent ni nuisances esthétiques, olfactives, sonores, ni va et vient continu de véhicules, ni risques ou dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;**

4.2.2 **En zones A et N**

En zones agricoles et naturelles, les annexes des bâtiments à usage d'habitation sont autorisées sous réserve que leur emprise au sol soit limitée à 40 m².

Afin de concilier la possibilité de construire des annexes, avec les objectifs d'une utilisation économe des espaces naturels, et de préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières d'une part, et de maintien du caractère naturel, agricole ou forestier des zones agricoles et naturelles d'autre part, une zone d'implantation des annexes est définie au PLU (distance de 15m).

De plus, afin de limiter les constructions d'annexes à des habitations implantées en zone urbaine, il sera précisé que les bâtiments à usage d'habitation existants doivent être situés en zone agricole ou naturelle.

L'article 2 des zones agricoles et naturelles est donc modifié comme suit :

Extrait de l'article A 2 AVANT modification :

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis aux conditions particulières suivantes :

1. En zones A :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole,
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics,
- Le changement de destination à usage d'habitation, des bâtiments identifiés au règlement graphique, dans la limite des surfaces de plancher existantes ;

2. En zones A, As, Aco, Asco :

- L'aménagement, l'adaptation, les travaux d'entretien, des bâtiments existants dans le respect des volumes existants, sans changement de destination ;

3. En zone A et secteurs As :

- Les extensions des bâtiments à usage d'habitation d'une emprise au sol avant travaux supérieure à 50 m²,
- Les annexes des bâtiments à usage d'habitation ;

(...)

Extrait de l'article A 2 APRÈS modification :

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis aux conditions particulières suivantes :

1. En zones A :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole,
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics,
- Le changement de destination à usage d'habitation, des bâtiments identifiés au règlement graphique, dans la limite des surfaces de plancher existantes ;

2. En zones A, As, Aco, Asco :

- L'aménagement, l'adaptation, les travaux d'entretien, des bâtiments existants dans le respect des volumes existants, sans changement de destination ;

3. En zone A et secteurs As :

- Les extensions des bâtiments à usage d'habitation d'une emprise au sol avant travaux supérieure à 50 m²,
- Les annexes des bâtiments à usage d'habitation **déjà existants dans la zone agricole. Les annexes devront être implantées à une distance de moins de 15 mètres par rapport à l'habitation ;**

(...)

Extrait de l'article N 2 AVANT modification :

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis aux conditions particulières suivantes :

1. Dans la zone N et les secteurs Ns, Nsco, Nco,

→ L'aménagement, l'adaptation, les travaux d'entretien des bâtiments existants dans le respect des volumes existants, sans changement de destination ;

2. En zone N :

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics,
 - Les extension des bâtiments à usage d'habitation d'une emprise au sol avant travaux supérieure à 50 m²,
 - Les annexes des bâtiments à usage d'habitation;
- (...)

Extrait de l'article N 2 APRÈS modification :

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis aux conditions particulières suivantes :

1. Dans la zone N et les secteurs Ns, Nsco, Nco,

→ L'aménagement, l'adaptation, les travaux d'entretien des bâtiments existants dans le respect des volumes existants, sans changement de destination ;

2. En zone N :

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics,
 - Les extension des bâtiments à usage d'habitation d'une emprise au sol avant travaux supérieure à 50 m²,
 - Les annexes des bâtiments à usage d'habitation **déjà existants dans la zone naturelle. Les annexes devront être implantées à une distance de moins de 15 mètres par rapport à l'habitation ;**
- (...)

4.3 DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'article 4, point 2- Assainissement, est complété afin d'autoriser une dérogation au zonage d'assainissement collectif en cas d'absence de réseau ou de difficultés techniques dûment justifiées (forte pente par exemple) conformément à l'article L133-1 du code de la Santé publique. Une installation d'assainissement non collectif doit donc être mise en place après avis du Service Public d'Assainissement Non Collectif.

Les extraits de la réglementation « avant » et « après » modification ci-dessous, sont issus de la zone Ua. La modification est identique pour toutes les zones du PLU.

Extrait de l'article Ua 4 AVANT modification :

ARTICLE Ua 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1- Eau potable :

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable, suivant le règlement applicable à la commune. Les canalisations doivent être de dimensions adaptées à l'opération et comporter un système de déconnexion du réseau public.

2- Assainissement :

Les dispositions applicables au territoire de la commune sont celles du règlement d'assainissement en vigueur et du zonage des eaux usées et pluvial de la commune joints en annexe du PLU.

- Eaux usées :

En zone d'assainissement collectif, le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation rejetant des eaux usées.

Eaux des piscines privées : Le déversement des eaux de piscine privée est interdit dans le réseau d'eaux usées. Seules les eaux de lavage des filtres doivent être déversées dans le réseau public d'eaux usées.

Eaux usées non domestiques : Le déversement des effluents autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à l'autorisation préalable de la collectivité compétente. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.
(...)

Extrait de l'article Ua 4 APRÈS modification :

ARTICLE Ua 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1- Eau potable :

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable, suivant le règlement applicable à la commune. Les canalisations doivent être de dimensions adaptées à l'opération et comporter un système de déconnexion du réseau public.

2- Assainissement :

Les dispositions applicables au territoire de la commune sont celles du règlement d'assainissement en vigueur et du zonage des eaux usées et pluvial de la commune joints en annexe du PLU.

• Eaux usées :

En zone d'assainissement collectif, le raccordement au réseau ~~public de collecte collectif d'assainissement~~ est obligatoire pour toute construction ou installation rejetant des eaux usées, ~~conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.~~

~~En cas d'absence de réseau, ou en cas de raccordement présentant des difficultés techniques dûment justifiées auprès du service compétent, une installation d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur doit être mise en place, après accord du SPANC (Service Public d'Assainissement Non Collectif).~~

Eaux des piscines privées : Le déversement des eaux de piscine privée est interdit dans le réseau d'eaux usées. Seules les eaux de lavage des filtres doivent être déversées dans le réseau public d'eaux usées.

Eaux usées non domestiques : Le déversement des effluents autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à l'autorisation préalable de la collectivité compétente. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.
(...)

4.4 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

4.4.1 En zones Ua et Ub

En zone Ua, le règlement du PLU impose une implantation des constructions à l'alignement actuel ou futur des voies et emprises publiques. En zone Ub, la construction s'implante en retrait de 2,50m minimum par rapport à l'alignement.

Ces règles s'avèrent parfois inadaptées pour la construction d'annexes à l'habitation ainsi que pour des cas très particuliers (problèmes de sécurité, de topographie, de localisation au contact de plusieurs voies, d'intégration dans le site...).

La présente modification vise à compléter la réglementation en vigueur pour les zones Ua et Ub en ajoutant des dispositions d'implantation particulière. Les extraits de la réglementation « avant » et « après » modification ci-dessous, sont issus de la zone Ua. La modification est identique sur la zone Ub.

Extrait de l'article Ua 6 AVANT modification :

(...)

2- Règles générales :

- La construction s'implante à l'alignement actuel ou futur des voies et emprises publiques.
- En cas de constructions sur 5 niveaux maximum, la façade du dernier niveau de la construction (R+4) est implantée avec un retrait de l'alignement, supérieur ou égal à 3 mètres (voir schéma ci-contre).

- Les piscines doivent s'implanter en retrait minimum de 5 mètres de l'alignement des voies départementales ou de 3 mètres des autres voies.

3- Dispositions particulières :

- Une implantation différente de celles fixées dans les règles générales, peut être admise ou imposée pour
 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve de tenir compte de l'implantation des constructions contigües et de la séquence dans laquelle elles s'insèrent.
 - L'aménagement et l'extension des constructions dans le prolongement des bâtiments existants sous réserve de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme.

Extrait de l'article Ua 6 APRÈS modification :

(...)

2- Règles générales :

- La construction s'implante à l'alignement actuel ou futur des voies et emprises publiques.
- En cas de constructions sur 5 niveaux maximum, la façade du dernier niveau de la construction (R+4) est implantée avec un retrait de l'alignement, supérieur ou égal à 3 mètres (voir schéma ci-contre).
- Les piscines doivent s'implanter en retrait minimum de 5 mètres de l'alignement des voies départementales ou de 3 mètres des autres voies.

3- Dispositions particulières :

- Une implantation différente de celles fixées dans les règles générales, peut être admise ou imposée pour :
 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve de tenir compte de l'implantation des constructions contigües et de la séquence dans laquelle elles s'insèrent.
 - L'aménagement et l'extension des constructions dans le prolongement des bâtiments existants sous réserve de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme.
 - La construction d'annexes sous réserve de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme.
 - La prise en compte des caractéristiques particulières du terrain telles qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs voies (terrain d'angle notamment), afin d'adapter le projet en vue de son insertion dans le site.

4.4.2 En zones Uc, Ud et Uh

Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait des voies et emprises publiques en zones Uc, Ud et Uh. La règle générale étant très souple, le point « 3. Dispositions particulières » n'a pas lieu d'être. Il convient de le supprimer.

Les extraits de la réglementation « avant » et « après » modification ci-dessous, sont issus de la zone Uc. La modification est identique sur les zones Ud et Uh.

Extrait de l'article Uc 6 AVANT modification :

ARTICLE Uc 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

(...)

2- Règles générales :

- La construction à l'alignement des voies et emprises publiques est autorisée.
- Les piscines doivent s'implanter en retrait minimum de 5 mètres de l'alignement des voies départementales ou de 3 mètres des autres voies.

3- Dispositions particulières :

- Une implantation différente de celles fixées dans les règles générales, peut être admise ou imposée pour :
 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve de tenir compte de l'implantation des constructions contigües et de la séquence dans laquelle elles s'insèrent.

→ Les constructions existantes : leur aménagement et leur extension dans le prolongement des constructions existantes est autorisé sous réserve de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme.

Extrait de l'article Uc 6 **APRÈS** modification :

ARTICLE Uc 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES (...)

2- Règles générales :

- La construction à l'alignement des voies et emprises publiques est autorisée.
- Les piscines doivent s'implanter en retrait minimum de 5 mètres de l'alignement des voies départementales ou de 3 mètres des autres voies.

~~3- Dispositions particulières :~~

- ~~• Une implantation différente de celles fixées dans les règles générales, peut être admise ou imposée pour :~~
 - ~~→ Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve de tenir compte de l'implantation des constructions contigües et de la séquence dans laquelle elles s'insèrent.~~
 - ~~→ Les constructions existantes : leur aménagement et leur extension dans le prolongement des constructions existantes est autorisé sous réserve de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme.~~

4.5 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

4.5.1 En zone Ua

La réglementation de l'implantation par rapport aux limites séparatives en zone Ua est complexe et restrictive. Sur un même terrain, trois règles différentes sont appliquées selon l'emplacement du futur bâtiment (bande de constructibilité, hauteur, limite).

Dans la mesure où un alignement des constructions est imposé en article 6, l'article 7 peut être simplifié tout en gardant la notion de prolongement de fronts bâtis continus ou semi-continus.

Les croquis 1 et 2 situés en annexe du règlement écrit peuvent être supprimés. Les croquis 3 et 4 sont conservés puisqu'ils sont utiles pour d'autres zones. Ils sont renumérotés (croquis 3 -> 1 et croquis 4 -> 2).

Extrait de l'article Ua 7 **AVANT** modification :

ARTICLE Ua 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1- Application des règles ci-dessous :

- Les règles s'appliquent aux limites de propriété (limites latérales aux voies, limites de fonds de parcelles).
- Elles s'appliquent en tout point de la construction ; les passées de toitures, encorbellements sont pris en compte.
- Pour les piscines, le retrait est calculé à partir des bords extérieurs du bassin.
- Le règlement ne fait pas opposition à l'application de l'article R123-10-1 1 du code de l'urbanisme.

2- Règles générales :

2.2- Dans la bande de constructibilité principale de 15 m de profondeur comptés à partir de l'alignement actuel ou futur des voies (voir croquis 1 en annexe 1 du règlement), la construction s'implante sur au moins une des limites latérales de propriété (limites menant aux voies) ;

2.3- Au-delà de la bande de constructibilité principale de 15 m de profondeur comptés à partir de l'alignement des voies (bande de constructibilité secondaire – voir croquis 2 en annexe 1 du règlement), les constructions peuvent s'implanter :

- En limite de propriété autorisée, sous réserve d'une hauteur de la construction n'excédant pas 3,50 m à l'égout de toit ou à l'acrotère dans une bande (D) comprise entre 0 et 3.00 m de la dite limite (mesurée perpendiculairement) – voir croquis 2 en annexe 1 du règlement ;
- En limite de propriété autorisée si la construction est contigüe à un bâtiment existant implanté en limite ou si deux constructions sont réalisées simultanément de part et d'autre de la limite séparative (respect de l'Art 10 ci-après) – voir croquis 3 et 4 en annexe 1 du règlement.

- En recul des limites (R) égal à la moitié de la hauteur de la construction (H) à laquelle sont déduits 2 m, sans que ce recul ne soit inférieur ou égal à 3 m ($\text{Recul} = H/2 - 2 \text{ m} > 3 \text{ m}$) – voir schéma 1.

2.4- Les piscines (bords extérieurs du bassin) doivent être implantées en recul de 3 m minimum des limites séparatives (latérales et de fond de parcelle).

(...)

Extrait de l'article Ua 7 APRÈS modification :

ARTICLE Ua 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1- Application des règles ci-dessous :

- Les règles s'appliquent aux limites de propriété (limites latérales aux voies, limites de fonds de parcelles).
- Elles s'appliquent en tout point de la construction ; les passées de toitures, encorbellements sont pris en compte.
- Pour les piscines, le retrait est calculé à partir des bords extérieurs du bassin.
- Le règlement ne fait pas opposition à l'application de l'article R123-10-1 1 du code de l'urbanisme.

2- Règles générales :

~~2.2 Dans la bande de constructibilité principale de 15 m de profondeur comptés à partir de l'alignement actuel ou futur des voies (voir croquis 1 en annexe 1 du règlement), la construction s'implante sur au moins une des limites latérales de propriété (limites menant aux voies) ;~~

~~2.3 Au delà de la bande de constructibilité principale de 15 m de profondeur comptés à partir de l'alignement des voies (bande de constructibilité secondaire – voir croquis 2 en annexe 1 du règlement), les constructions peuvent s'implanter :~~

- ~~• En limite de propriété autorisée, sous réserve d'une hauteur de la construction n'excédant pas 3,50 m à l'égout de toit ou à l'acrotère dans une bande (D) comprise entre 0 et 3.00 m de la dite limite (mesurée perpendiculairement) – voir croquis 2 en annexe 1 du règlement ;~~
- ~~• En limite de propriété autorisée si la construction est contigüe à un bâtiment existant implanté en limite ou si deux constructions sont réalisées simultanément de part et d'autre de la limite séparative (respect de l'Art 10 ci après) – voir croquis 3 et 4 en annexe 1 du règlement.~~
- ~~• En recul des limites (R) égal à la moitié de la hauteur de la construction (H) à laquelle sont déduits 2 m, sans que ce recul ne soit inférieur ou égal à 3 m ($\text{Recul} = H/2 - 2 \text{ m} > 3 \text{ m}$) – voir schéma 1.~~

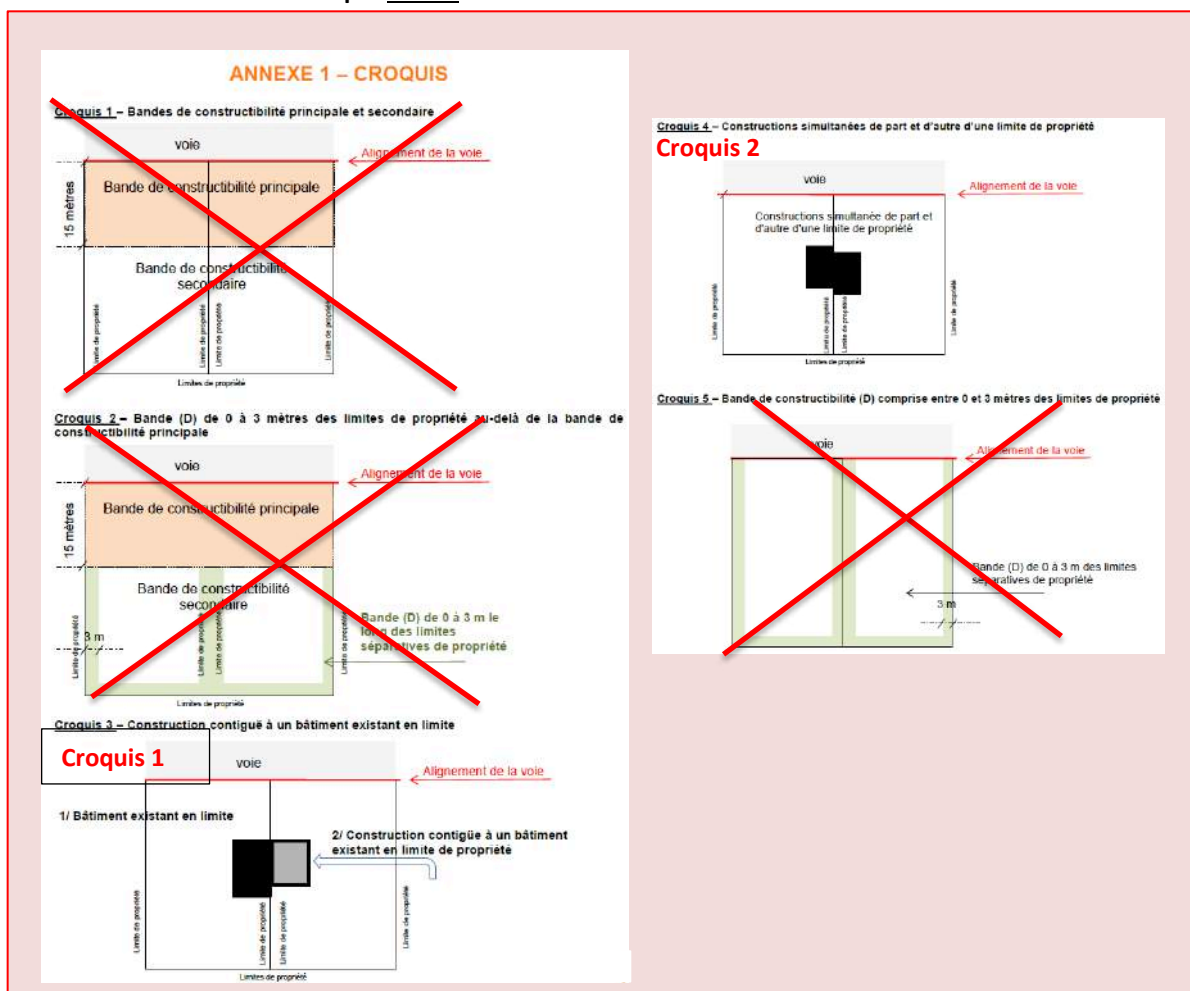
2.1. Tout bâtiment doit être implanté soit :

- sur les **deux limites séparatives** aboutissant aux voies (ordre continu)
- sur **une des limites séparatives latérales** aboutissant aux voies (ordre semi-continu). Dans ce cas, la distance entre la construction et l'autre limite séparative aboutissant aux voies ne doit pas être inférieure à 4 m
- **suivant un recul de 4 m minimum**

~~2.4~~ **2.2- Les piscines** (bords extérieurs du bassin) doivent être implantées en recul de 3 m minimum des limites séparatives (latérales et de fond de parcelle).

(...)

Extrait de l'annexe 1 - croquis APRÈS modification :



4.5.2 En zones Ub, Uc, Ud et Uh

En zones Ub, Uc, Ud et Uh, la commune souhaite simplifier l'article 7, tout en conservant l'esprit des règles du PLU approuvé. Ainsi, la bande de constructibilité de 0 à 3 mètres est supprimée. Les constructions pourront notamment s'implanter en limite de propriété sous réserve d'une hauteur n'excédant pas 3,50 m à l'égout de toit ou à l'acrotère. En zone Ub, la notion de longueur cumulée du bâtiment implanté sur limite est précisée afin de faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme. Cette notion de « longueur cumulée » est déjà réglementée en zone Uc, Ud et Uh.

Le croquis 5 annexé au PLU et illustrant le principe de constructibilité dans la bande comprise entre 0 et 3 mètres n'a plus lieu d'être et peut être supprimé. Les croquis 3 et 4 étant toujours utilisés pour illustrer le principe de constructibilité en limite de propriété en zone Uc et Uh, sont conservés. Leur numéro évolue au regard des croquis 1 et 2 supprimés.

Les extraits de la réglementation « avant » et « après » modification ci-dessous, sont issus de la zone Ub. La modification est identique sur les zones Uc, Ud et Uh.

Extrait de l'article Ub 7 AVANT modification :

ARTICLE Ub 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES (...)

2- Règles générales :

2.1. Les constructions s'implantent :

- En limite de propriété autorisée sous réserve d'une hauteur de la construction n'excédant pas 3,50 m à l'égout de toit ou à l'acrotère dans une bande (D) comprise entre 0 et 3 m de la dite limite (mesurée perpendiculairement) – voir croquis 5 de la bande (D) en annexe 1 du règlement ;

- En limite de propriété autorisée si la construction est contigüe à un bâtiment existant implanté en limite ou si deux constructions sont réalisées simultanément de part et d'autre de la limite séparative (respect de l'Art 10 ci-après) ;
- En recul (R) des limites égal à la moitié de la hauteur des constructions (H) à laquelle sont déduits 2 m, sans être inférieur ou égal à 3 m ($\text{Recul} = H/2 - 2 \text{ m} \geq 3 \text{ m}$).

Extrait de l'article Ub 7 APRÈS modification :

ARTICLE Ub 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

(...)

2- Règles générales :

2.1. Les constructions s'implantent :

- En limite de propriété autorisée sous réserve d'une hauteur de la construction n'excédant pas 3,50 m à l'égout de toit ou à l'acrotère ~~et d'une longueur cumulée des bâtiments implantés sur limite n'excédant pas 10 m dans une bande (D) comprise entre 0 et 3 m de la dite limite (mesurée perpendiculairement) — voir croquis 5 de la bande (D) en annexe 1 du règlement ;~~
- En limite de propriété autorisée si la construction est contigüe à un bâtiment existant implanté en limite ou si deux constructions sont réalisées simultanément de part et d'autre de la limite séparative (respect de l'Art 10 ci-après) ;
- En recul (R) des limites égal à la moitié de la hauteur des constructions (H) à laquelle sont déduits 2 m, sans être inférieur ou égal à 3 m ($\text{Recul} = H/2 - 2 \text{ m} \geq 3 \text{ m}$).

4.5.3 En zone Ur

La zone Ur correspond au quartier dit de « Bocoton - les Forges », qui comprend des friches industrielles. Les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives sont nombreuses alors qu'il s'agit d'un secteur de renouvellement urbain dans lequel la collectivité devrait gérer les opérations.

Il convient donc par la présente modification de simplifier l'article 7 de la zone Ur.

Extrait de l'article Ur 7 AVANT modification :

ARTICLE Ur 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

(...)

2- Règles générales :

2.1. Les règles ne régissent que les implantations des constructions vis-à-vis des limites externes de la zone « Ur ».

Les constructions peuvent s'implanter :

- En limite externe de la zone « Ur » sans condition de hauteur des constructions, sauf en bordure du lotissement des Forges, le long de laquelle les constructions implantées en limite ne dépasseront pas une hauteur de 3,50 m à l'égout de toit ou à l'acrotère dans la bande (D) comprise entre 0 et 3 m (mesurée perpendiculairement) de la limite externe – voir le croquis 5 en annexe 1 illustrant la bande (D) ;
- En retrait (R) des limites externes de la zone « Ur », égal à la moitié de la hauteur de la construction à laquelle sont déduits 2 m sans être inférieur ou égal à 3 m ($\text{Recul} = H/2 - 2 \text{ m} > 3 \text{ m}$).

2.2. Les piscines (bords extérieurs du bassin) doivent être implantées en recul de 3 m minimum des limites séparatives (latérales et de fond de parcelle).

(...)

Extrait de l'article Ur 7 APRÈS modification :

ARTICLE Ur 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

(...)

2- Règles générales :

2.1. Les règles ne régissent que les implantations des constructions vis-à-vis des limites externes de la zone « Ur ».

Les constructions peuvent s'implanter :

- ~~En limite externe de la zone « Ur » (hors limite du lotissement des Forges) sans condition de hauteur des constructions, sauf~~
 - ~~En bordure du lotissement des Forges, le long de laquelle sous réserve que~~ les constructions implantées en limite ne dépasseront pas une hauteur de 3,50 m à l'égout de toit ou à l'acrotère ~~dans la bande (D) comprise entre 0 et 3 m (mesurée perpendiculairement) de la limite externe — voir le croquis 5 en annexe 1 illustrant la bande (D) ;~~
 - En retrait (R) des limites externes de la zone « Ur », égal à la moitié de la hauteur de la construction à laquelle sont déduits 2 m sans être inférieur ou égal à 3 m ($\text{Recul} = H/2 - 2 \text{ m} > 3 \text{ m}$).
- 2.2. Les piscines** (bords extérieurs du bassin) doivent être implantées en recul de 3 m minimum des limites séparatives (latérales et de fond de parcelle).
- (...)

4.6 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS DANS LES ZONES Ua, Ub ET Ur DU PLU

L'emprise au sol est réglementée en article 9 dans les zones Ua, Ub et Ur. Cette disposition a pour but de favoriser la densification des parties urbaines les mieux desservies ainsi que l'usage des transports collectifs pour les déplacements dans Pont-Evêque et à l'extérieur du territoire conformément au PADD.

Tel qu'il est rédigé l'article 9 impose une emprise au sol aux annexes à l'habitation dont les piscines, ce qui ne correspond pas à l'objectif initial.

Afin de faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme, l'article 9 des zones Ua, Ub et Ur est modifié pour que l'emprise au sol générée par les annexes (y compris les piscines) ne soit pas prise en compte.

Les extraits de la réglementation « avant » et « après » modification ci-dessous, sont issus de la zone Ua. La modification est identique sur les zones Ub et Ur.

Extrait de l'article Ua 9 AVANT modification :

ARTICLE Ua 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans les secteurs de densité minimale aux abords des axes de transports en commun *(Art L 151-26 du code de l'urbanisme), l'emprise au sol des constructions liées à des opérations d'aménagement d'ensemble ou à des opérations en secteurs de renouvellement urbain identifiés au règlement graphique, ne peut être inférieure à 25% de la surface de l'unité foncière support du projet.

Ne sont pas concernés par cette disposition, l'aménagement ou l'extension des constructions existantes, les constructions isolées non réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble ou au sein des secteurs de renouvellement urbain portés au règlement graphique.

Extrait de l'article Ua 9 APRÈS modification :

ARTICLE Ua 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans les secteurs de densité minimale aux abords des axes de transports en commun *(Art L 151-26 du code de l'urbanisme), l'emprise au sol des constructions liées à des opérations d'aménagement d'ensemble ou à des opérations en secteurs de renouvellement urbain identifiés au règlement graphique, ne peut être inférieure à 25% de la surface de l'unité foncière support du projet.

Ne sont pas concernés par cette disposition, l'aménagement ou l'extension des constructions existantes, **les annexes (y compris les piscines) et** les constructions isolées non réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble ou au sein des secteurs de renouvellement urbain portés au règlement graphique.

4.7 HAUTEUR

4.7.1 En zone Ua

L'article 7 de la zone Ua a été simplifié par la suppression des bandes de constructibilité (bande de 0 à 15 m et au delà de 15 m). L'article 10 faisant référence à la hauteur maximale des constructions en limite séparative en lien avec les bandes de constructibilité, n'a plus lieu d'être.

La hauteur des annexes est toutefois réglementée par la présente modification.

Extrait de l'article Ua 10 AVANT modification :

ARTICLE Ua 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

(...)

3- Hauteur maximale des constructions fixée à l'égout de toit ou au sommet de l'acrotère est fixée à 12 mètres en zone Ua et 7 mètres en zone Uaa.

En zone Ua, la hauteur maximale à l'égout de toit ou au sommet de l'acrotère peut être portée à 15 mètres si la façade du dernier niveau de la construction est implantée en retrait de 3 m minimum (en attique) de la façade de la construction sur rue (voir schéma).

4- Hauteur maximale des constructions en limite séparative :

- Dans une bande de 15 m de profondeur comptés à partir de l'alignement des voies (bande de constructibilité principale) : la hauteur maximale des constructions implantées en limite, est celle indiquée ci-dessus au point 3.
- Au-delà de cette bande de 15 m de profondeur (bande de constructibilité secondaire) :
 - Dans le cas d'une construction contigüe à un bâtiment existant en limite : la hauteur maximale de la construction est au plus égale à celle du bâtiment existant sous réserve des dispositions de hauteur maximale indiquée ci-dessus au point 3.
 - En cas de constructions simultanées et contigües de part et d'autre de la limite séparative, la hauteur maximale de la construction respecte les dispositions de hauteur maximale autorisée au point 3 ci-dessus.
 - Dans le cas d'une construction non contigüe à un bâtiment existant en limite ou non simultanée de part et d'autre de la limite : la hauteur de la construction à l'aplomb de la limite séparative ne peut dépasser 3.50 m à l'égout de toit ou à l'acrotère dans une bande comprise entre 0 et 3 mètres de la limite séparative.

(...)

Extrait de l'article Ua 10 APRÈS modification :

ARTICLE Ua 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

(...)

3- Hauteur maximale des constructions fixée à l'égout de toit ou au sommet de l'acrotère est fixée à 12 mètres en zone Ua et 7 mètres en zone Uaa.

En zone Ua, la hauteur maximale à l'égout de toit ou au sommet de l'acrotère peut être portée à 15 mètres si la façade du dernier niveau de la construction est implantée en retrait de 3 m minimum (en attique) de la façade de la construction sur rue (voir schéma).

La hauteur des constructions à usage d'annexes est limitée à 3,50 m à l'égout de toit

~~4- Hauteur maximale des constructions en limite séparative :~~

- ~~• Dans une bande de 15 m de profondeur comptés à partir de l'alignement des voies (bande de constructibilité principale) : la hauteur maximale des constructions implantées en limite, est celle indiquée ci-dessus au point 3.~~
- ~~• Au-delà de cette bande de 15 m de profondeur (bande de constructibilité secondaire) :~~
 - ~~→ Dans le cas d'une construction contigüe à un bâtiment existant en limite : la hauteur maximale de la construction est au plus égale à celle du bâtiment existant sous réserve des dispositions de hauteur maximale indiquée ci-dessus au point 3.~~
 - ~~→ En cas de constructions simultanées et contigües de part et d'autre de la limite séparative, la hauteur maximale de la construction respecte les dispositions de hauteur maximale autorisée au point 3 ci-dessus.~~

→ Dans le cas d'une construction non contigüe à un bâtiment existant en limite ou non simultanée de part et d'autre de la limite : la hauteur de la construction à l'aplomb de la limite séparative ne peut dépasser 3.50 m à l'égout de toit ou à l'acrotère dans une bande comprise entre 0 et 3 mètres de la limite séparative.

(...)

4.7.2 En zone Ub, Uc, Ud et Uh

En zone Ub, Uc, Ud et Uh, l'article 10 réglementant la hauteur des constructions est complexe et mérite d'être simplifié concernant les hauteurs sur limite séparative.

Les extraits de la réglementation « avant » et « après » modification ci-dessous, sont issus de la zone Ub. La modification est identique sur les zones Uc, Ud et Uh.

Extrait de l'article Ub 10 AVANT modification :

ARTICLE Ub 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

(...)

3- Hauteur maximale des constructions fixée à l'égout de toit ou au sommet de l'acrotère est fixée à

- 18 mètres en zone Ub
- 12 mètres en secteur Uba,
- 9 mètres en secteur Ubc.

4- Hauteur maximale des constructions sur limite séparative :

- Dans le cas d'une construction contigüe à un bâtiment existant en limite : la hauteur maximale de la construction est au plus égale à celle du bâtiment existant sous réserve des dispositions de hauteur maximale indiquée ci-dessus au point 3.
- Dans le cas de constructions simultanées et contigües de part et d'autre de la limite séparative, la hauteur maximale de la construction respecte les dispositions de hauteur maximale autorisée au point 3- ci-dessus.
- Dans le cas d'une construction non contigüe à un bâtiment existant en limite ou non simultanée de part et d'autre de la limite : la hauteur de la construction à l'aplomb de la limite séparative ne peut dépasser 3.50 m à l'égout de toit ou à l'acrotère dans une bande comprise entre 0 et 3 mètres de la limite séparative.

5- Les règles de hauteur définies ci-avant ne s'appliquent pas

- Aux poteaux, pylônes, transformateurs et autres installations techniques nécessaires aux réseaux de distribution d'énergie et de télécommunications sous réserve de s'intégrer dans l'environnement existant,
- Au réaménagement des bâtiments existants sous réserve de ne pas modifier leurs volumes existants. En cas de reconstruction totale des bâtiments, non consécutive d'un sinistre, les règles de hauteur définies ci-avant s'appliquent.

Extrait de l'article Ub 10 APRÈS modification :

ARTICLE Ub 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

(...)

3- Hauteur maximale des constructions fixée à l'égout de toit ou au sommet de l'acrotère est fixée à

- 18 mètres en zone Ub
- 12 mètres en secteur Uba,
- 9 mètres en secteur Ubc.

La hauteur des constructions à usage d'annexes est limitée à 3,50 m à l'égout de toit

~~4- Hauteur maximale des constructions sur limite séparative :~~

- ~~• Dans le cas d'une construction contigüe à un bâtiment existant en limite : la hauteur maximale de la construction est au plus égale à celle du bâtiment existant sous réserve des dispositions de hauteur maximale indiquée ci-dessus au point 3.~~
- ~~• Dans le cas de constructions simultanées et contigües de part et d'autre de la limite séparative, la hauteur maximale de la construction respecte les dispositions de hauteur maximale autorisée au point 3- ci-dessus.~~

• Dans le cas d'une construction non contigüe à un bâtiment existant en limite ou non simultanée de part et d'autre de la limite : la hauteur de la construction à l'aplomb de la limite séparative ne peut dépasser 3.50 m à l'égout de toit ou à l'acrotère dans une bande comprise entre 0 et 3 mètres de la limite séparative.

5-4- Les règles de hauteur définies ci-avant ne s'appliquent pas

→ Aux constructions implantées en limite séparative et contigües à un bâtiment existant sur cette même limite. Dans ce cas, la hauteur maximale de la construction est au plus égale à celle du bâtiment existant,

→ Aux poteaux, pylônes, transformateurs et autres installations techniques nécessaires aux réseaux de distribution d'énergie et de télécommunications sous réserve de s'intégrer dans l'environnement existant,

→ Au réaménagement des bâtiments existants sous réserve de ne pas modifier leurs volumes existants. En cas de reconstruction totale des bâtiments, non consécutive d'un sinistre, les règles de hauteur définies ci-avant s'appliquent.

4.7.3 En zone Ur

L'article 10 de la zone Ur est simplifié en cohérence avec l'article 7 modifié ci-dessus.

Extrait de l'article Ur 10 AVANT modification :

ARTICLE Ur 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

(...)

3- Hauteur maximale des constructions à l'égout de toit ou au sommet de l'acrotère est fixée à 12 mètres.

4- Hauteur maximale des constructions implantées en limite du lotissement des Forges :

• Dans la bande (D) – (voir croquis 5 en annexe 1 du règlement) - comprise entre 0 et 3 m (mesurée perpendiculairement) de la dite limite, la hauteur maximale des constructions à l'égout de toit ou à l'acrotère, est inférieure ou égale à 3.50 mètres.

5- Les règles de hauteur définies ci-avant ne s'appliquent pas :

→ Aux poteaux, pylônes, transformateurs et autres installations techniques nécessaires aux réseaux de distribution d'énergie et de télécommunications sous réserve de s'intégrer dans l'environnement existant,

→ Au réaménagement des bâtiments existants sous réserve de ne pas modifier leurs volumes existants. En cas de reconstruction totale des bâtiments, non consécutive d'un sinistre, les règles de hauteur définies ci-avant s'appliquent.

Extrait de l'article Ur 10 APRÈS modification :

ARTICLE Ur 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

(...)

3- Hauteur maximale des constructions à l'égout de toit ou au sommet de l'acrotère est fixée à 12 mètres.

La hauteur des constructions à usage d'annexes est limitée à 3,50 m à l'égout de toit.

~~**4- Hauteur maximale des constructions implantées en limite du lotissement des Forges :**~~

~~• Dans la bande (D) – (voir croquis 5 en annexe 1 du règlement) – comprise entre 0 et 3 m (mesurée perpendiculairement) de la dite limite, la hauteur maximale des constructions à l'égout de toit ou à l'acrotère, est inférieure ou égale à 3.50 mètres.~~

~~**5-4- Les règles de hauteur définies ci-avant ne s'appliquent pas :**~~

~~→ Aux poteaux, pylônes, transformateurs et autres installations techniques nécessaires aux réseaux de distribution d'énergie et de télécommunications sous réserve de s'intégrer dans l'environnement existant,~~

~~→ Au réaménagement des bâtiments existants sous réserve de ne pas modifier leurs volumes existants. En cas de reconstruction totale des bâtiments, non consécutive d'un sinistre, les règles de hauteur définies ci-avant s'appliquent.~~

4.8 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Le règlement du PLU de Pont-Évêque comporte un titre VI – Article 11 commun à toutes les zones du PLU sur l'aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords. La commune souhaite compléter ou adapter cet article 11 sur différents points :

- Avertissement : l'article 11 rappelle l'existence de 10 fiches de recommandations architecturales téléchargeables sur le site internet du pays viennois. Les fiches et le site internet y faisant référence, étant obsolètes, il convient de supprimer cet avertissement.

Extrait de l'article 11 **AVANT** modification :

TITRE VI : ARTICLE 11 COMMUN A TOUTES LES ZONES DU PLU

ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Avertissement :

Le Pays Viennois a édité 10 fiches de recommandations architecturales téléchargeables sur le site <http://www.paysviennois.fr/Cahier-des-recommandations>.

Extrait de l'article 11 **APRÈS** modification :

TITRE VI : ARTICLE 11 COMMUN A TOUTES LES ZONES DU PLU

ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

~~Avertissement :~~

~~Le Pays Viennois a édité 10 fiches de recommandations architecturales téléchargeables sur le site <http://www.paysviennois.fr/Cahier-des-recommandations>.~~

- Le paragraphe sur les **terrassements, accès, implantation** est complété afin de réglementer la hauteur des murs de soutènement sur les terrains en pente, nécessitant l'aménagement de terrasses. Ils seront limités à 1,60m maximum.

Extrait de l'article 11 **AVANT** modification :

2. Dispositions applicables aux constructions nouvelles

2.1- Terrassements – accès – implantation : rechercher une relation harmonieuse avec l'environnement immédiat (terrain, accès, vues, orientation)

- La construction s'adapte à la topographie du terrain naturel et non l'inverse. Elle est étudiée en fonction de la pente du terrain et du niveau de la voie de desserte. On plante les constructions dans leur terrain de manière à réduire au maximum les mouvements de terre (voir les conditions d'adaptation au sol des constructions dans la fiche ci-après). Les talus suivront au plus près la pente du terrain naturel et les buttes de terre rapportées sont interdites (pas d'effet taupinière).

- Les (s) volume(s) des bâtiments agricoles sont étudiés en fonction des courbes de niveaux ; ils peuvent comporter un ou plusieurs décrochements de façade de manière à apporter une meilleure intégration au site ;

(...)

Extrait de l'article 11 **APRÈS** modification :

2. Dispositions applicables aux constructions nouvelles

2.1- Terrassements – accès – implantation : rechercher une relation harmonieuse avec l'environnement immédiat (terrain, accès, vues, orientation)

- La construction s'adapte à la topographie du terrain naturel et non l'inverse. Elle est étudiée en fonction de la pente du terrain et du niveau de la voie de desserte. On plante les constructions dans leur terrain de manière à réduire au maximum les mouvements de terre (voir les conditions d'adaptation au sol des constructions dans la fiche ci-après). Les talus suivront au plus près la pente du terrain naturel et les buttes de terre rapportées sont interdites (pas d'effet taupinière). **Dans le cas où l'aménagement de terrasses est nécessaire (voir la fiche ci après), les murs de soutènement sont limités à 1,60m de hauteur.**

• Les (s) volume(s) des bâtiments agricoles sont étudiés en fonction des courbes de niveaux ; ils peuvent comporter un ou plusieurs décrochements de façade de manière à apporter une meilleure intégration au site ;
(...)

- Tel qu'il est rédigé le paragraphe sur les **toitures** s'applique également aux abris de jardins. Il est dès lors compliqué d'implanter des abris de jardins avec des règles dédiées aux bâtiments à usage d'habitation tels que les matériaux de couverture, l'orientation du faîtage... Une exception sera donc faite pour que les dispositions ne s'appliquent pas aux abris de jardin.

Extrait de l'article 11 AVANT modification :

(...)

2.3. Toitures - aspect des couvertures

Les dispositions ci-après ne sont pas applicables aux vérandas et aux abris de piscine.

(...)

Extrait de l'article 11 APRÈS modification :

(...)

2.3. Toitures - aspect des couvertures

Les dispositions ci-après ne sont pas applicables aux vérandas **et**, aux abris de piscine **et aux abris de jardins**.

(...)

- Le paragraphe sur les panneaux solaires nécessite d'être adapté par la présente modification. En effet, le PLU impose leur intégration à la toiture. Or cette intégration présente des inconvénients techniques non négligeables : coût important, destruction d'une toiture existante et en bon état, risques de défauts d'étanchéité et dégâts des eaux, maintenance et réparation parfois difficiles...

La commune souhaite faciliter l'intégration des panneaux solaires sur son territoire notamment pour répondre aux enjeux climatiques actuels. L'article 11 sera donc complété pour permettre une implantation des panneaux solaires en surimposition dans le respect du plan de la toiture. Le schéma présentant des capteurs solaires en surimposition comme position interdite, est supprimé en conséquence.

Extrait de l'article 11 AVANT modification :

2.4. Panneaux solaires

- En toiture, ils sont intégrés à la toiture et leur implantation est étudiée avec les autres ouvertures.
- En cas d'orientation inadaptée des pans de toiture, ils sont implantés sur le terrain, non visibles depuis la voie et font l'objet d'un traitement paysager d'intégration.
- Les cadres des panneaux solaires sont de la même teinte que les panneaux.
- En façade, ils doivent faire l'objet d'un projet architectural et être intégrés harmonieusement à la construction.

Conformément à l'art L 111-6-2 et R111-50 du code de l'urbanisme, leur dimensionnement ne doit pas dépasser les besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée.

Extrait de l'article 11 APRÈS modification :

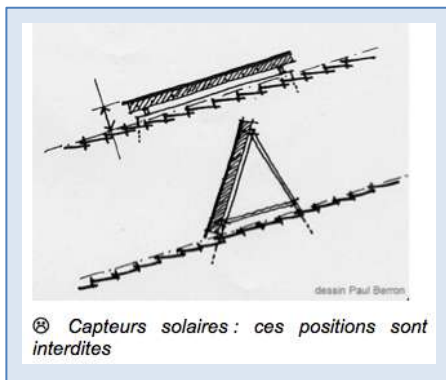
2.4. Panneaux solaires

- En toiture, ils sont intégrés à la toiture **ou en surimposition de la toiture** et leur implantation est étudiée avec les autres ouvertures. **Les panneaux intégrés en surimposition doivent être positionnés parallèlement à la toiture.**
- En cas d'orientation inadaptée des pans de toiture, ils sont implantés sur le terrain, non visibles depuis la voie et font l'objet d'un traitement paysager d'intégration.
- Les cadres des panneaux solaires sont de la même teinte que les panneaux.

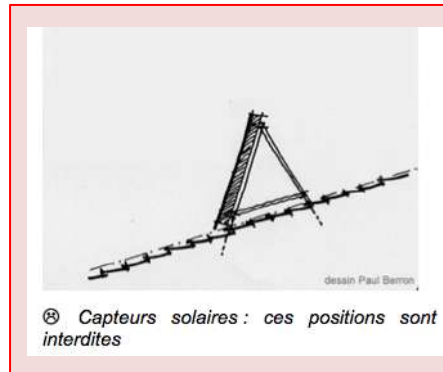
- En façade, ils doivent faire l'objet d'un projet architectural et être intégrés harmonieusement à la construction.

Conformément à l'art L 111-6-2 et R111-50 du code de l'urbanisme, leur dimensionnement ne doit pas dépasser les besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée.

Extrait de l'article 11 AVANT modification :



Extrait de l'article 11 APRÈS modification :



- Le paragraphe sur les façades – boiseries – menuiseries – finitions est complété. Les couleurs des matériaux de construction sont à choisir en priorité dans la palette des tonalités et des textures des matériaux présents sur le territoire communal. Le blanc n'est pas explicitement interdit. Or, les façades de couleur blanche s'intègrent souvent difficilement dans le paysage, il convient donc d'interdire explicitement cette couleur pour clarifier l'application du droit des sols.

De plus, le règlement préconise de consulter le nuancier présent en Mairie de Pont-Évêque concernant la couleur des matériaux. Or, il n'existe pas de nuancier. Il convient donc de supprimer cette disposition.

Extrait de l'article 11 AVANT modification :

2.5. Façades – boiseries – menuiseries – finitions

- Sont interdits, les pierres de parement, les imitations de matériaux telles que fausses pierres apparentes, fausses briques, faux bois... ainsi que l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts tels que l'aggloméré de ciment ou la brique creuse...
- Les couleurs des matériaux de construction sont à choisir en priorité dans la palette des tonalités et des textures des matériaux présents sur le territoire communal (beige ocré, gris ocré pour les façades (consulter le nuancier présent en mairie de Pont-Évêque) – tons noyer ou bois naturel pour les boiseries se rapprochant des tonalités liées au vieillissement naturel du bois).

Extrait de l'article 11 APRÈS modification :

2.5. Façades – boiseries – menuiseries – finitions

- Sont interdits, les pierres de parement, les imitations de matériaux telles que fausses pierres apparentes, fausses briques, faux bois... ainsi que l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts tels que l'aggloméré de ciment ou la brique creuse...
- Les couleurs des matériaux de construction sont à choisir en priorité dans la palette des tonalités et des textures des matériaux présents sur le territoire communal (beige ocré, gris ocré pour les façades ~~(consulter le nuancier présent en mairie de Pont-Évêque)~~ – le blanc est interdit – tons noyer ou bois naturel pour les boiseries se rapprochant des tonalités liées au vieillissement naturel du bois).

- Le paragraphe sur les clôtures doit être modifié sur deux points :
 - Les panneaux occultant, claustras, lames à empiler, sur rue, sont interdits. Or cette disposition est difficilement applicable et n'est pas respectée sur le territoire. La commune souhaite donc supprimer ce point du règlement écrit.

- La commune souhaite compléter le paragraphe sur les clôtures mitoyennes pour autoriser les murs en parpaing. Afin d'éviter l'implantation de murs en parpaing d'une hauteur trop importante en limite avec une propriété voisine, une hauteur de 0,60 mètres sera réglementée. De plus, il sera rappelé que les murs en parpaing devront être enduits après achèvement.

Extrait de l'article 11 AVANT modification :

2.7- Clôtures

- Les clôtures sont autorisées dans la limite d'une hauteur maximale hors tout de 1.80 mètres, sur rues ou sur limites de propriété.
- La partie minérale des clôtures sur rue ne doit pas excéder 0.60 m sauf dans le cas de clôtures intégrées à la construction ou contigües à des clôtures existantes.
- Les panneaux occultant, claustras, lames à empiler, sur rue, sont interdits.
- Les matériaux bruts doivent être enduits.
- Les murs anciens d'enceinte ou de clôture, notamment en zones Uh, sont conservés, restaurés et mis en valeur suivant les techniques et matériaux traditionnels qui les caractérisent. A éviter : les joints et les interventions au ciment.
- Les clôtures et portails (hors zones d'activités) sur rue sont réalisés suivant les caractéristiques des modèles traditionnels locaux. Les portails et portillons d'accès sont en accord avec les clôtures dont ils font partie : hauteur, opacité, teintes et matériaux.
- Les clôtures mitoyennes ne donnant pas sur l'espace public, à moins d'être en pierre, sont légères : lisses horizontales, palissades, en bois léger.... ou végétales. Les grillages accompagnés par des haies végétales aux espèces locales en mélange (se reporter à l'article 13 pour les variétés conseillées) sont autorisés.

Extrait de l'article 11 APRÈS modification :

2.7- Clôtures

- Les clôtures sont autorisées dans la limite d'une hauteur maximale hors tout de 1.80 mètres, sur rues ou sur limites de propriété.
- La partie minérale des clôtures sur rue ne doit pas excéder 0.60 m sauf dans le cas de clôtures intégrées à la construction ou contigües à des clôtures existantes.
- ~~Les panneaux occultant, claustras, lames à empiler, sur rue, sont interdits.~~
- Les matériaux bruts doivent être enduits.
- Les murs anciens d'enceinte ou de clôture, notamment en zones Uh, sont conservés, restaurés et mis en valeur suivant les techniques et matériaux traditionnels qui les caractérisent. A éviter : les joints et les interventions au ciment.
- Les clôtures et portails (hors zones d'activités) sur rue sont réalisés suivant les caractéristiques des modèles traditionnels locaux. Les portails et portillons d'accès sont en accord avec les clôtures dont ils font partie : hauteur, opacité, teintes et matériaux.
- Les clôtures mitoyennes ne donnant pas sur l'espace public, à moins d'être en pierre, sont légères : lisses horizontales, palissades, en bois léger.... ou végétales. Les grillages accompagnés par des haies végétales aux espèces locales en mélange (se reporter à l'article 13 pour les variétés conseillées) sont autorisés. **Les murs en parpaing sont admis, si leur hauteur n'excède pas 0.60 m.**

4.9 OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les obligations en matière de stationnement sont réglementées en fonction des destinations dans chaque zone. Toutefois, en zone Ua, Ub et Ur, des obligations de stationnement sont réglementées pour les résidences services (étudiants, personnes âgées...). Cette destination n'étant pas prévue par le Code de l'Urbanisme dans sa version en vigueur au 31 décembre 2015, il convient de modifier l'article 12 des zones Ua, Ub et Ur.

Les extraits de la réglementation « avant » et « après » modification ci-dessous, sont issus de la zone Ua. La modification est identique sur les zones Ub et Ur.

Extrait de l'article Ua 12 **AVANT** modification :

ARTICLE Ua 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

(...)

1. Normes pour le stationnement des véhicules automobiles

(...)

Destination	Dans le secteur de densité minimale de constructions aux abords des axes de transports en commun (Art L 151-26)	Hors du secteur de densité minimale de constructions aux abords des axes de transports en commun (Art L 151-26)
Habitation	1 place par logement. 0.5 place par logement locatif social	1 place par logement d'une surface de plancher < 60 m ² , 2 places par logement d'une surface de plancher ≥ 60 m ² 1 place par logement locatif social
	Le parc de stationnement des bâtiments neufs à usage d'habitation ou tertiaire sera équipé de places servant à l'alimentation électrique des véhicules électriques ou hybrides rechargeables conformément au code de la construction et de l'habitation.	
Résidences services (étudiant, personnes âgées...)	0.2 place par chambre ou logement	0.4 place par chambre ou logement
Hébergement hôtelier	1 place par chambre	
Commerce	- Pas d'obligation si la surface de vente est inférieure ou égale à 300 m ² . - A partir de 301 m ² de surface de vente, il est exigé 1 place par tranche de 60 m ² de surface de vente.	1 place par 50 m ² de surface de vente
Artisanat	- Pas d'obligation si la surface d'activités est inférieure à 300 m ² - A partir de 301 m ² de surface de vente, il est exigé 1 place par tranche de 60 m ² de surface de plancher	1 place par tranche de 50 m ² de surface de plancher
Bureaux	1 place par 50 m ² de surface de plancher	1 place pour 40 m ² de surface de plancher
Equipements publics	Selon les besoins de l'équipement	

(...)

Extrait de l'article Ua 12 APRÈS modification :

ARTICLE Ua 12 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

(...)

1. Normes pour le stationnement des véhicules automobiles

(...)

Destination	Dans le secteur de densité minimale de constructions aux abords des axes de transports en commun (Art L 151-26)	Hors du secteur de densité minimale de constructions aux abords des axes de transports en commun (Art L 151-26)
Habitation	1 place par logement. 0.5 place par logement locatif social	1 place par logement d'une surface de plancher < 60 m ² , 2 places par logement d'une surface de plancher ≥ 60 m ² 1 place par logement locatif social
	Le parc de stationnement des bâtiments neufs à usage d'habitation ou tertiaire sera équipé de places servant à l'alimentation électrique des véhicules électriques ou hybrides rechargeables conformément au code de la construction et de l'habitation.	
Résidences services (étudiant, personnes âgées...)	0.2 place par chambre ou logement	0.4 place par chambre ou logement
Hébergement hôtelier	1 place par chambre	
Commerce	- Pas d'obligation si la surface de vente est inférieure ou égale à 300 m ² . - A partir de 301 m ² de surface de vente, il est exigé 1 place par tranche de 60 m ² de surface de vente.	1 place par 50 m ² de surface de vente
Artisanat	- Pas d'obligation si la surface d'activités est inférieure à 300 m ² - A partir de 301 m ² de surface de vente, il est exigé 1 place par tranche de 60 m ² de surface de plancher	1 place par tranche de 50 m ² de surface de plancher
Bureaux	1 place par 50 m ² de surface de plancher	1 place pour 40 m ² de surface de plancher
Equipements publics	Selon les besoins de l'équipement	

(...)

4.10 ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

En zone Ui, un pourcentage d'espaces verts est imposé tant pour les constructions neuves que pour les réhabilitations, extensions. La commune souhaite imposer un pourcentage d'espaces verts de pleine terre **uniquement** pour les projets de construction neuve (hors réhabilitation et extension). La réglementation des espaces éco-aménageable est quant à elle conservée et s'appliquera aux constructions neuves et aux réhabilitations, extensions.

Extrait de l'article Ui 13 AVANT modification :

ARTICLE Ui 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

1/ Espaces éco-aménageables :

Chaque opération doit prévoir des espaces éco-aménageables, quelle que soit la taille de la parcelle, afin d'améliorer le cadre de vie, d'optimiser la gestion des eaux pluviales et de limiter la formation d'îlot de chaleur urbain.

L'espace éco-aménageable peut prendre la forme d'espaces libres de pleine terre, surfaces au sol végétalisées, toitures et/ou murs végétalisés, cheminements piétons, aires de jeux, aires de stationnement non imperméabilisées.

Les espaces verts de pleine terre doivent représenter au moins 10% de surface du terrain support du projet. Ils doivent être réalisés majoritairement d'un seul tenant et présenter des proportions permettant un usage d'agrément et de plantations selon les caractéristiques du terrain et son environnement.

2/ Plantations :

Les plantations (haies de clôtures, arbres de hautes tiges, arbres d'ornements...) sont réalisées avec des essences locales variées à majorité caduques.

Pour composer sa haie vive et choisir les arbres de haute tige, on peut consulter la plaquette éditée par le Conseil Général de l'Isère (2) « planter les haies champêtres en Isère ».

Extrait de l'article Ui 13 APRÈS modification :

ARTICLE Ui 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

1/ Espaces éco-aménageables :

Chaque opération doit prévoir des espaces éco-aménageables, quelle que soit la taille de la parcelle, afin d'améliorer le cadre de vie, d'optimiser la gestion des eaux pluviales et de limiter la formation d'îlot de chaleur urbain.

L'espace éco-aménageable peut prendre la forme d'espaces libres de pleine terre, surfaces au sol végétalisées, toitures et/ou murs végétalisés, cheminements piétons, aires de jeux, aires de stationnement non imperméabilisées.

Pour tous les projets de construction neuve (hors réhabilitation et extension), les espaces verts de pleine terre doivent représenter au moins 10% de surface du terrain support du projet. Ils doivent être réalisés majoritairement d'un seul tenant et présenter des proportions permettant un usage d'agrément et de plantations selon les caractéristiques du terrain et son environnement.

2/ Plantations :

Les plantations (haies de clôtures, arbres de hautes tiges, arbres d'ornements...) sont réalisées avec des essences locales variées à majorité caduques.

Pour composer sa haie vive et choisir les arbres de haute tige, on peut consulter la plaquette éditée par le Conseil Général de l'Isère (2) « planter les haies champêtres en Isère ».

4.11 COMPATIBILITE DE L'ADAPTATION DU REGLEMENT ECRIT, AVEC LE PADD ET LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de Pont-Evêque définit six grandes orientations :

1. Renforcer le rôle structurant et le poids de la Ville de Pont-Evêque dans l'agglomération viennoise : relancer la démographie par une offre d'habitat attractive et un rythme de construction neuve accru
2. Favoriser de bonnes conditions de vie des habitants au quotidien
3. Renforcer l'attractivité économique et commerciale de Pont-Evêque
4. Favoriser les mobilités douces dans les nouvelles opérations et conforter la ville aux abords des axes de transports en commun
5. Préserver le caractère de Pont-Evêque, à savoir de ville à la campagne, ses composantes paysagères, agricoles, naturelles, sa trame verte et bleue
6. Réduire la consommation de l'espace d'au moins 35 % au cours des 10 prochaines années

La modification de certaines dispositions du règlement écrit ne portent pas atteinte aux orientations du PADD et sont sans incidence sur la compatibilité du plan avec les documents de rang supérieur. Les modifications ont pour objet l'amélioration du règlement afin de permettre une meilleure instruction des autorisations d'urbanisme ou pour régler des incohérences. Elles ne sont pas de nature à modifier l'économie générale du projet de PLU.

5. AUTRES MODIFICATIONS MINEURES

5.1 LA MISE A JOUR DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Le PLU de la commune de Pont-Évêque a été mis à jour par arrêtés du Président de Vienne Condrieu Agglomération :

- du 12 janvier 2021 afin d'intégrer une nouvelle annexe des servitudes d'utilité publique (SUP).

La liste des SUP de la commune a, en effet, été actualisée pour intégrer l'arrêté préfectoral du 19 décembre 2018 instituant les servitudes d'utilité publique prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques.

Cet arrêté se substitue aux distances de dangers aux abords des canalisations de transports d'hydrocarbures liquides et d'hydrogène gazeux inscrites au PLU approuvé. De plus, il abroge l'arrêté préfectoral n°38-2017-03-15-017 instituant des servitudes d'utilité publique autour des canalisations de transport de gaz.

- et du 22 juillet 2021 afin d'intégrer une nouvelle servitude d'utilité publique à l'intérieur du périmètre de l'ancienne Installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE) exploitée par la société SAS CHARPENTES FRANCAISES.

L'arrêté préfectoral DDPP-DREAL UD 38-2021-06-06 du 1^{er} juin 2021 instituant des servitudes d'utilité publique à l'intérieur de l'ancienne ICPE exploitée par la SAS Charpente Françaises à Pont-Evêque a ainsi été annexé au PLU. Des restrictions d'usage sont instituées sur la parcelle concernée par la SUP « AI519 ».

Ainsi, la présente modification consiste à mettre à jour les règlements graphique (pièce n°4-1) et écrit du PLU conformément aux mises à jour du PLU et aux arrêtés préfectoraux du 19 décembre 2018 et du 1^{er} juin 2021 instituant de nouvelles SUP :

- **Règlement graphique (pièce n°4-1)** : suppression des distances de danger autour des canalisations inscrites au PLU approuvé et ajout des nouvelles servitudes (SUP1, SUP2 et SUP3) autour de chaque canalisation ; ajout de la SUP à l'intérieur du périmètre de l'ancienne ICPE exploitée par la SAS CHARPENTES FRANCAISES sur la parcelle AI519
- **Règlement écrit** : mise à jour des dispositions générales et du règlement de chaque zone du PLU concernée par une servitude SUP1, SUP2 et SUP3 (caractère de la zone et articles 1 et 2) ; mise à jour du règlement de la zone Ui pour rappeler la présence de la SUP autour de l'ancienne ICPE et de restrictions d'usage.

5.2 LA CORRECTION DE CERTAINES ERREURS MATERIELLES

Lors de la numérisation des plans de zonage et de la mise en œuvre des légendes associées, certaines erreurs ont été repérées ; il convient de les rectifier :

- Pièce 4.1 et 4.2 : la zone « Uba : règles de hauteurs spécifiques » est mentionnée deux fois. La deuxième mention est logiquement supprimée
- Pièce 4.2 : la légende fait référence à un « secteur de préservation de la diversité commerciale à protéger et de PDU des fonds et baux commerciaux ». Il ne s'agit pas de DPU (droit de préemption urbain) mais d'un droit de préemption des fonds et baux commerciaux pris par délibération de la commune le 18 mai 2015. La légende est rectifiée dans ce sens.
- Pièce 4.3 : une zone « Ubb : règles de hauteurs spécifiques » est mentionnée, mais le PLU de Pont-Évêque ne couvre pas de zone Ubb. La légende de la zone Ubb est supprimée.

5.3 LA MISE A JOUR DU PLAN CADASTRAL

À l’occasion de la présente modification du PLU, le dernier plan cadastral disponible au moment de la numérisation des documents est intégré. Cette mise à jour du plan cadastral ainsi que la numérisation du PLU peuvent engendrer des modifications d’aspect du plan (couleur, symboles, légende...) mais sont sans influence sur le fond.

Sur les 3 plans de zonage, certaines constructions avaient été actualisées manuellement. Le cadastre ayant été mis à jour, il convient de supprimer cette mention dans la légende des pièces 4.1, 4.2 et 4.3.

6. INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT

Une demande d'examen « au cas par cas » va être déposée auprès de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) de la région Auvergne-Rhône-Alpes.

6.1 LES MILIEUX SENSIBLES DU TERRITOIRE

Dans le cadre de l'élaboration du PLU de Pont-Évêque approuvé le 25 septembre 2017, une étude sur le patrimoine naturel de la commune a été réalisée par l'association de protection de la nature et d'éducation à l'environnement Gère vivante. Elle est annexée au rapport de présentation du PLU de 2017.

La commune est couverte par :

- Les ZNIEFF de type I « Rivière la Gère » et « Zones humides de la prairie et de Saint-Hilaire »,
- La ZNIEFF de type II « Ensemble fonctionnel formé par la Gère et ses affluents »,
- L'Espace Naturel Sensible (ENS) des Prairies inondables de Pont-Evêque,
- Différentes zones humides : « ruisseaux de Saint-Hilaire et du Baraton et rivière de la Véga », « Plaine de la Véga et du Baraton », « La Degenne et la Viallière », « Gère et Canal d'Ahlstrom », « La Revollée » ; et des zones humides ponctuelles.

5 axes de déplacements sont identifiés à préserver et/ou à restaurer, ainsi que les zones de déplacements conflictuels : (extrait du Rapport de présentation du PLU en vigueur)

- La vallée de la Gère, axe de déplacement évident des espèces aquatiques et terrestres mais très impacté et étroit en aval à partir de la papeterie,
- L'axe Est-Ouest de la vallée de la Véga, axe de déplacement majeur pour les espèces aquatiques et terrestres. La présence de seuils sur la Véga,
- Le secteur des balmes avec les combes des Plantées et de la Prat faisant une continuité de milieux naturels dans la côtière bordant la partie nord de la vallée de Gère, constitue un axe de déplacement pour la grande faune mais également pour toute la petite faune terrestre et la flore liées aux milieux thermophiles,
- Des grands axes de déplacements sont ainsi identifiés rejoignant les boisements de Chapulay (Septème, Estrablin) et les combes de Pont-Evêque et Serpaize pour atteindre les balmes de la Sevenne,
- L'urbanisation du secteur de la Viallière/Carra le long de la route pose des problèmes pour le déplacement de la faune qui rencontre de grandes difficultés pour atteindre la vallée de la Véga depuis les balmes de Chapulay.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU (création d'une zone AUi) par la présente modification de droit commune est sans incidence sur la préservation des milieux écologiques du territoire :

La zone 2AU, inscrite dans le PLU de septembre 2017, est occupée actuellement :

- par une terre agricole cultivée de longue date (en 2020 culture de Tournesol)
- et par un talus composé de broussailles et arbustes sur sa bordure Nord en limite avec l'avenue Frèrejean, sans grand intérêt pour l'environnement

L'étude et les visites de terrain menées par l'association Gère vivante ont permis de constituer l'état initial de l'environnement dans le cadre de l'élaboration du PLU ; le règlement du PLU veillant à la préservation au mieux du patrimoine naturel et écologique de la commune.

Ainsi, des secteurs Nsco suffisamment larges comme celui positionné au Sud de la zone 2AU ont été définis : « *ils correspondent à des secteurs naturels, sensibles sur le plan écologique et de la biodiversité. Ils incluent également la quasi-totalité des espaces de bon fonctionnement des eaux superficielles identifiés par le Syndicat de rivières des 4 vallées. Les terrains sont aussi en zone rouge du PPRN à l'exception de quelques parcelles en limite de zone. Ils comprennent une partie des espaces agricoles stratégiques « cœur de production ». Toutefois, le caractère naturel prédomine sur le caractère agricole des terrains, d'où leur classement préférentiel en zone naturelle du PLU* » (extrait du rapport de présentation du PLU approuvé le 25/09/2017).

La zone humide de la Gère se situe au Sud en limite de la zone 2AU. Elle se caractérise par une zone de cultures et des boisements humides naturels qui se développent de part et d'autre du canal d'Ahlstrom (aulnaie-frênaie). L'Agrion de Mercure, espèce protégée, a été identifiée à plusieurs endroits sur la commune dont la Gère/canal d'Ahlstrom. L'Agrion de Mercure est en effet lié aux sources, résurgences et ruisseaux présentant une très bonne qualité d'eau et envahis de plantes aquatiques comme les cressons (*Nastrutium officinal*, *Berula erecta*...) ou les potamots et callitriches. L'urbanisation de la zone 2AU n'aura pas d'incidence sur cette espèce protégée qui fréquente les eaux courantes, non présentes sur le site de projet.

Aucune espèce patrimoniale n'est recensée à proximité ou sur le site faisant l'objet de la modification du PLU.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU de l'Abbaye s'accompagne de la création d'une OAP qui permet d'encadrer le projet et de définir des préconisations en matière de qualité urbaine, environnementale et paysagère. Des espaces verts de pleine terre ainsi que des espaces éco-aménageables (surfaces au sol végétalisées, toitures et/ou murs végétalisés, cheminements piétons, aires de stationnement...) seront exigés. La lisière paysagère entre la zone d'activités et l'espace agro-naturel, d'une largeur de 5m, permettra d'assurer une transition douce et harmonieuse et de garantir une qualité paysagère en entrée de ville. De plus, le projet devra être neutre au regard du ruissellement par rapport à la situation du terrain avant aménagement. En matière de gestion des eaux pluviales, un dossier loi sur l'eau sera exigé. Enfin, des recommandations pour la qualité environnementale ont également été édictées.

Ainsi la zone 2AU n'est pas située dans un périmètre environnemental remarquable (NATURA 2000, ZNIEFF de type 1, corridor écologique...) ni dans un milieu naturel sensible (pelouse sèche, zone humide...); son urbanisation n'entraînera pas la destruction de secteurs remarquables ou sensibles. Mais la présence de secteurs à enjeux à proximité immédiate (zone humide de la Gère, ZNIEFF de type 2, ZNIEFF de type 1 plus au Sud) demande toutefois à rester vigilant sur la maîtrise de l'impact de cette urbanisation. Lors de l'aménagement de la zone, le chantier ne devra pas empiéter sur les espaces situés en dehors du périmètre de l'OAP.

Les autres points de la présente modification du PLU sont également sans incidence sur la préservation des milieux écologiques du territoire :

- Les secteurs de protection environnementale sont inchangés, tant en terme de zonage que de contenu réglementaire (dispositions écrites).
- La création d'un secteur pour autoriser le commerce en zone Ui est sans impact sur l'environnement : ce secteur est créé sur un tènement déjà urbanisé, en zone urbaine, le long de la RD502
- La création d'un périmètre d'attente de projet d'aménagement global dans le centre-ville n'a pas d'incidence sur l'environnement : ce périmètre est créé pour permettre à la commune de mener une réflexion approfondie sur le tènement défini. Le tènement se situe au cœur du centre-ville, hors des secteurs à enjeux environnementaux.
- La modification de certaines dispositions du règlement écrit n'a pas d'impact sur l'environnement
- La modification n'entraîne pas d'extension de l'urbanisation en zone agro-naturelle et ne modifie pas l'équilibre entre zones urbaines et agro-naturelles.

Aucune de ces modifications n'est donc de nature à avoir des impacts sur l'environnement et à générer de nouvelles nuisances sur le territoire.

6.2 L'ACTIVITE AGRICOLE

Comme indiqué ci-dessus, la future zone de l'Abbaye est occupée par une terre agricole cultivée de longue date (en 2020 culture de Tournesol), sur un peu moins de 2ha. Cette zone était déjà inscrite dans le PLU approuvé en septembre 2017. Son classement en zone 2AU avait été justifié par la rareté du foncier sous forme de grands tènements sur la commune de Pont-Évêque. De nombreuses zones réservées aux activités économiques avaient été supprimées lors de la révision du POS et l'élaboration du PLU et seules les zones les plus stratégiques avaient été conservées (zone de l'Abbaye et zone de Monplaisir) : l'objectif était de parvenir à une consommation raisonnée des espaces et un moindre impact sur les filières agricoles. La présente modification traduit les choix validés en 2017. Des compensations financières sont en cours pour indemniser l'agriculteur exploitant la terre.

6.3 LA PRESENCE DE RISQUES ET DE NUISANCES

La commune de Pont-Évêque est contrainte par la présence de risques naturels et technologiques dont :

- Le plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRN) approuvé le 13 février 2006. Elle est aussi classée en territoire à risque important d'inondation (TRI) en application de la directive européenne inondation.
- Le territoire de Pont-Évêque est traversé par cinq canalisations de transports de matières dangereuses dont l'arrêté préfectoral du 19 décembre 2018 a défini des servitudes SUP1, SUP2 et SUP3 en fonction des zones d'effets.
- Certaines voies sont classées sonores par arrêté préfectoral n° 2011-322-0005 (RD 75 / RD 75c / RD 502 / RD 41 – 41A – 41B). Les secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de ces voiries classées seront reportés sur le règlement graphique du PLU.

Aucune des modifications n'est de nature à générer de nouvelles nuisances ou risques sur le territoire. Les prescriptions associées aux risques seront respectées. La présente modification met à jour les règlements graphique et écrit du PLU conformément à l'arrêté du 19 décembre 2018 instituant les servitudes d'utilité publique prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques. Elle intègre également sur le plan de zonage et dans le règlement écrit, les éléments relatifs à la mise à jour du PLU du 22 juillet 2021 (SUP autour de l'ancienne ICPE exploitée par la SAS CHARPENTES FRANCAISES).