

VIENNE CONDRIEU AGGLOMÉRATION

PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE PONT-ÉVÊQUE MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°2

PIÈCE N°1 :

EXPOSÉ DES MOTIFS ET NOTICE DE PRÉSENTATION

VALANT COMPLÉMENT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION DU PLU



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. GI Leclerc / 38 200 VIENNE

Tél : 04 74 78 32 10 / Mail : info@vienne-condrieu-agglomeration.fr



INTERSTICE SARL
URBANISME ET CONSEIL EN QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE

61 RUE VICTOR HUGO
38 200 VIENNE

TEL 04.74.29.95.60
contact@interstice-urba.com

SOMMAIRE

INTRODUCTION	5
1. OUVERTURE À L'URBANISATION DE LA ZONE 2AU MONPLAISIR	9
1.1 MOTIVATIONS POUR L'OUVERTURE À L'URBANISATION DE LA ZONE 2AU MONPLAISIR	9
1.2 LOCALISATION ET CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE 2AU DE MONPLAISIR	10
1.3 PRÉSENTATION DU PROJET	19
1.4 PIÈCES DU PLU MODIFIÉES	23
1.5 COMPATIBILITÉ DE L'OUVERTURE À L'URBANISATION DE LA ZONE 2AU AVEC LE PADD ET LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX	38
2. LA MAÎTRISE DE LA DENSITÉ BÂTIE DANS LE TISSU RÉSIDENTIEL EXISTANT.....	41
2.1 EXPOSÉ DES MOTIFS	41
2.2 PIÈCES DU PLU MODIFIÉES	43
2.3 COMPATIBILITÉ DE LA MAÎTRISE DE LA DENSITÉ EN ZONE UD, AVEC LE PADD ET LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX	45
3. AMÉLIORER LES PROBLÉMATIQUES DE STATIONNEMENT EN CENTRE-VILLE	47
3.1 EXPOSÉ DES MOTIFS	47
3.2 PIÈCES DU PLU MODIFIÉES	48
3.3 COMPATIBILITÉ DE L'AMÉLIORATION DES PROBLÉMATIQUES DE STATIONNEMENT EN CENTRE-VILLE, AVEC LE PADD ET LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX	51
4. PERMETTRE L'ACCUEIL D'UN PROJET DE FERME AQUAPONIQUE EN ZONE Ur.....	53
4.1 EXPOSÉ DES MOTIFS	53
4.2 PIÈCES DU PLU MODIFIÉES	54
4.3 COMPATIBILITÉ DE L'ACCUEIL D'UNE FERME AQUAPONIQUE EN ZONE Ur AVEC LE PADD ET LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX	55
5. AUTRES MODIFICATIONS MINEURES (MISES À JOUR)	57
5.1 MISE À JOUR DU PLAN CADASTRAL	57
5.2 MISE À JOUR DE L'ARRÊTÉ PRÉFECTORAL QUI PORTE RÉVISION DU CLASSEMENT SONORE DES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORTS TERRESTRES DU DÉPARTEMENT DE L'ISÈRE	57
6. INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT	59
6.1 LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES OU FORESTIERS	59
6.2 LA RESSOURCE EN EAU	61
6.3 LES MILIEUX SENSIBLES DU TERRITOIRE	62
6.4 LES PAYSAGES ET LE PATRIMOINE	68
6.5 L'ACTIVITÉ AGRICOLE	70
6.6 L'INCIDENCE DU PROJET SUR L'ÉNERGIE, L'AIR ET LE CLIMAT	71
6.7 LA PRÉSENCE DE RISQUES ET DE NUISANCES	72
6.8 CONCLUSION.....	74
7. JUSTIFICATIONS DU CHOIX DE LA PROCÉDURE	75

INTRODUCTION

■ HISTORIQUE DE LA PLANIFICATION À 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 relatif à 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).

Une modification de droit commun a été approuvée le 09 novembre 2021 pour ouvrir à l'urbanisation la zone d'activités économiques L'Abbaye, autoriser le commerce dans un secteur dans la zone Ui, créer une servitude dans l'attente de l'approbation d'un projet d'aménagement global sur un périmètre délimité dans le centre-village et adapter certains points du règlement écrit.

Enfin, les annexes du PLU ont été mises à jour par l'Arrêté n°22-26 en date de décembre 2022, pour faire suite au nouveau classement sonore des voies en Isère.

■ CONTEXTE GÉOGRAPHIQUE ET INSTITUTIONNEL

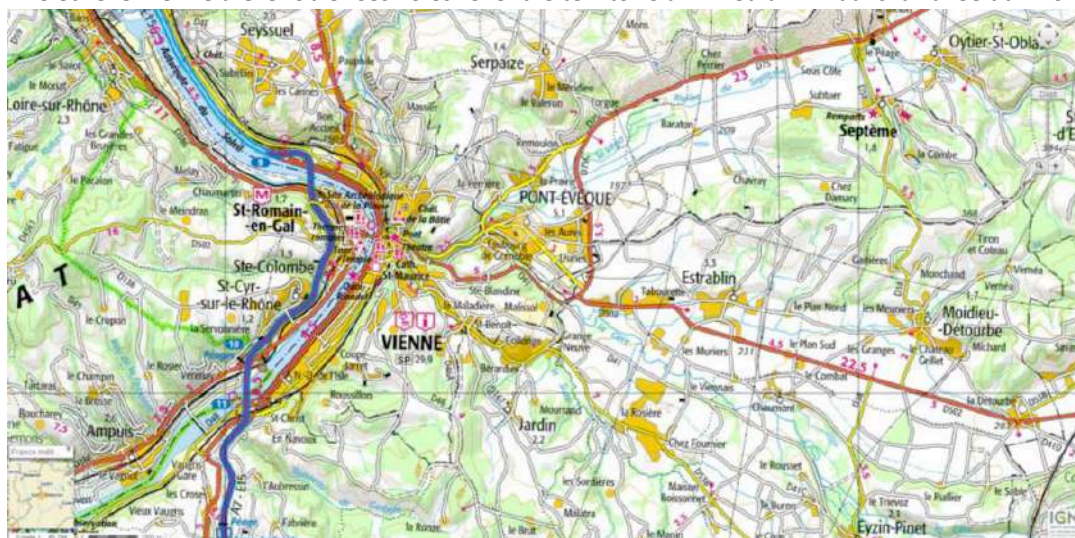
Pont-Évêque est située à un peu moins de 5 kilomètres à l'Est de Vienne et à environ 40 km au Sud de Lyon, en rive gauche du Rhône. Elle compte 5 313 habitants en 2019.

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 plus de 91 000 habitants en 2019.

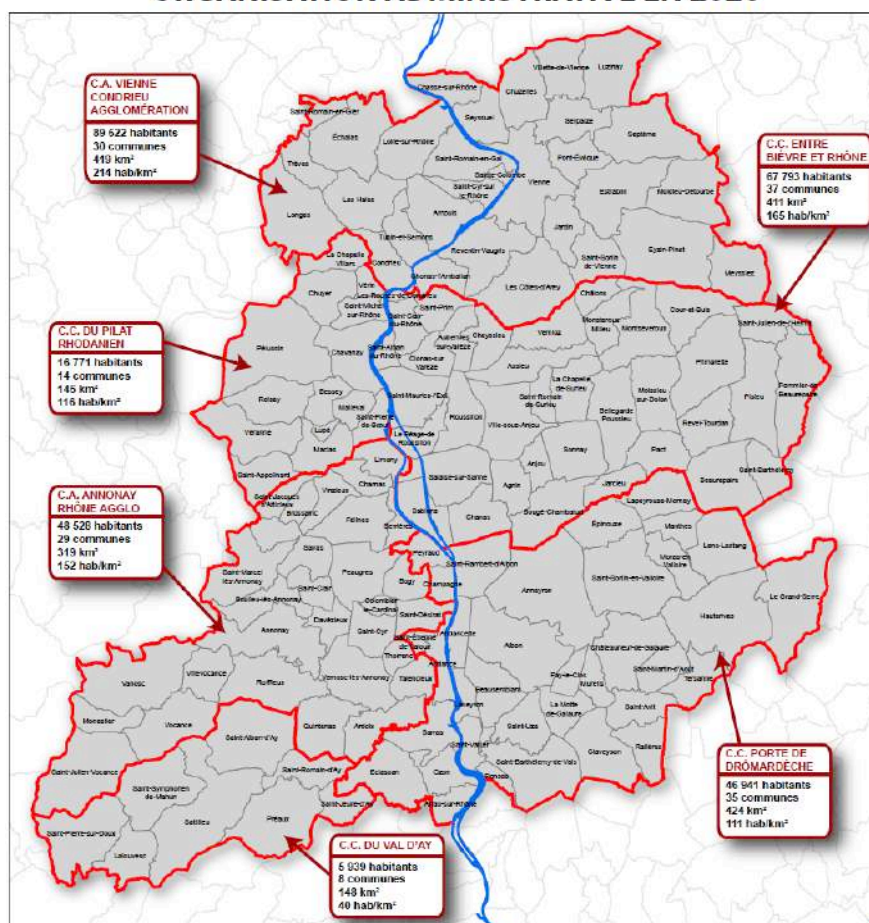


Les communes de Vienne Condrieu Agglomération

Source : Vienne Condrieu Agglomération

La commune adhère également au Syndicat Mixte des Rives du Rhône (SMRR) qui 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.

LE SCOT DES RIVES DU RHÔNE : ORGANISATION ADMINISTRATIVE EN 2020



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

	Membres du bureau	Titulaires CS (72 membres)
Vienne Condrieu Agglo.	3	23
CC Entre Bievre 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



Sources : IGN - Google - INSEE RP2020

SCOT RIVES DU RHÔNE PÉRIMÈTRE 2020	
275 494 habitants	
153 communes	
1 886 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 34 km	

■ OBJET DE LA PRÉSENTE MODIFICATION DU PLU ET CHOIX DE LA PROCÉDURE

La commune de Pont-Évêque souhaite modifier son PLU pour ouvrir à l'urbanisation la zone d'urbanisation future à vocation économique classée actuellement en zone 2AU au sein de la zone de Monplaisir pour accueillir une entreprise locale implantée sur la commune en recherche de foncier plus adapté à ses besoins.

Elle souhaite également profiter de cette procédure de modification du PLU pour faire évoluer son document d'urbanisme sur plusieurs autres points :

- Maîtriser la densité bâtie dans le tissu résidentiel existant
- Améliorer les problématiques de stationnement dans le centre-ville, en créant un nouvel emplacement réservé et en faisant évoluer les règles d'urbanisme en Ua et Ub
- Adapter le règlement écrit de la zone Ur pour permettre l'accueil d'une ferme aquaponique sur un tènement industriel en friche

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.

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 Ier 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 PROCÉDURE DE MODIFICATION DU PLU**

La procédure se déroule de la façon suivante :

- Délibération du Conseil Communautaire de Vienne Condrieu Agglomération en date du 28 juin 2022 justifiant l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU Monplaisir conformément à l'article L.153-38 du Code de l'Urbanisme.
- Arrêté du 02 septembre 2022 du Président de Vienne Condrieu Agglomération prescrivant la modification de droit commun n°2 du PLU de Pont-Évêque
- Rédaction du projet de modification et de l'exposé des motifs
- Saisine de l'autorité environnementale pour avis sur la décision de ne pas réaliser une évaluation environnementale (cas par cas « ad hoc » - 2 mois)
- Notification du projet de modification aux Personnes Publiques Associées
- Demande de désignation d'un commissaire enquêteur au Tribunal Administratif
- Arrêté du Président de Vienne Condrieu Agglomération prescrivant l'enquête publique et précisant les mesures de Publicité
- Enquête publique (minimum 15 jours si absence d'évaluation environnementale)
- Rapport du commissaire enquêteur (1 mois)
- Modifications éventuelles du dossier
- Délibération du Conseil Communautaire de Vienne Condrieu Agglomération approuvant la modification n°2

1. OUVERTURE À L'URBANISATION DE LA ZONE 2AU MONPLAISIR

1.1 MOTIVATIONS POUR L'OUVERTURE À L'URBANISATION DE LA ZONE 2AU MONPLAISIR

Conformément à l'article L.153-38 du Code de l'Urbanisme, la délibération motivée du conseil communautaire de Vienne Condrieu Agglomération du 28 juin 2022, justifie l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU Monplaisir, 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 28 juin 2022 :

« La commune de Pont-Evêque dispose de cinq zones d'activités économiques sur son territoire pour un total de 91 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 RD75c.

Pour permettre l'extension de ces zones d'activités, deux zones à urbaniser « fermées » (« 2AU ») ont été créées au PLU approuvé le 25 septembre 2017. Lors d'une première modification du PLU, le premier tènement situé dans la zone de l'Abbaye, le long de l'avenue Frèrejean et de la route départementale RD301, a été ouvert à l'urbanisation permettant ainsi la réalisation future d'un parc d'activités artisanales. Ce projet, porté par un aménageur privé, devrait voir le jour prochainement.

La commune souhaite aujourd'hui ouvrir à l'urbanisation la deuxième zone 2AU dite de « Monplaisir », située en bordure de la RD75c, d'une surface de 5,5 hectares. Il s'agit d'un site dont l'ouverture à l'urbanisation n'était pas envisagée à court terme car des travaux importants sont nécessaires pour aménager les accès aux différents lots dans l'hypothèse où plusieurs entreprises s'y installeraient. Vienne Condrieu Agglomération qui est propriétaire de ce tènement, souhaite finalement permettre l'implantation d'une seule entreprise présente sur la commune et en recherche d'un foncier plus adapté.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU dite « Monplaisir » 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 RD75c, 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 seulement 5 ha environ disponibles. Le site industrialo-portuaire (SIP Givors - Loire-sur-Rhône) offre 4 hectares pour des activités industrielles (à louer uniquement) et uniquement multimodales. La commercialisation de la zone du Rocher à Estrablin s'est accélérée ces dernières années, et seuls trois terrains sont encore disponibles, pour une surface totale de 13 600 m². Les autres sites à vocation plus artisanale tels que La Noyérée, Les Dauphinières, Le Péage ainsi que La Bourray n'offrent plus aucune disponibilité.

La zone de Monplaisir avec celles du Rocher et de l'Abbaye sont identifiées dans le SCOT des Rives du Rhône comme « site économique de niveau Scot » qui structure le territoire et rayonne au-delà de Vienne Condrieu Agglomération. Des disponibilités et capacités de développement à horizon 2040 sont recensées par le Scot dans ces sites et le tènement de la zone 2AU dite de « Monplaisir » en fait partie.

L'extension d'une zone d'activités économiques est une compétence de Vienne Condrieu Agglomération.

L'ouverture à l'urbanisation de ce tènement foncier maîtrisé par l'Agglomération, permettra le maintien et le développement de l'activité économique sur la commune y compris sur le long terme.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone nécessite une procédure de modification du PLU. La zone étant située en bordure de la route départementale 75c classée route à grande circulation, une étude dite « loi Barnier » sera réalisée. Cette étude permettra de bien prendre en compte les enjeux d'insertion urbaine, architecturale et paysagère. La nouvelle Orientation d'Aménagement et de Programmation qui sera créée au PLU, traduira l'étude « loi Barnier » et encadrera le développement de la zone. Enfin, les règlements écrit et graphique du PLU seront modifiés, en cohérence avec le projet.

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

1.2 LOCALISATION ET CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE 2AU DE MONPLAISIR

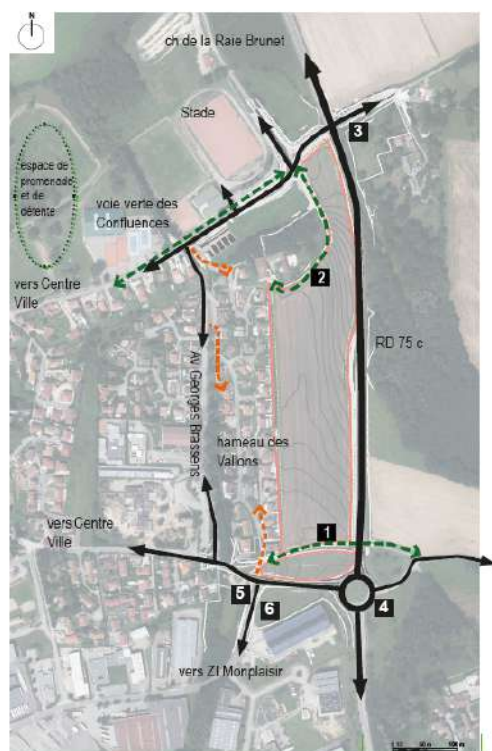
1.2.1 Localisation et occupation du sol

La zone 2AU de Monplaisir se situe à l'entrée Est du centre-ville de la commune. Elle est bordée par la RD75c à l'Est, le chemin du Plan et de la Feyta au Sud et la rue Etienne Perrot au Nord.

Elle couvre une superficie totale de 6,5 ha et concerne les parcelles cadastrales suivantes : AH319, AI522, 472 et 470, appartenant toutes à Vienne Condrieu Agglomération. Les parcelles AH319 et les parcelles AI522, 472, 470 sont séparées par un chemin rural qui constitue un itinéraire de grande randonnée : le GR422 « Sur les pas de Charles IX et Catherine de Médicis », reliant Lyon à Valence.

Le tènement est constitué d'une terre agricole cultivée de longue date sur 5,6 hectares (en 2021, culture de blé tendre d'hiver) et d'un délaissé enherbé en limite Sud entre le chemin du Plan et de la Feyta et le chemin de randonnée. Le tènement se situe au Nord de la zone d'activités de Monplaisir, à proximité d'habitations (lotissements Hameau du Vallon, Clos des Platanes à l'Est et corps de ferme « Ferme David » au Nord). Une haie arborée matérialise la limite avec la RD75c et des haies ponctuelles sont plantées à l'Ouest, en limite avec les habitations.

Au Nord de la zone 2AU, de part et d'autre de la RD75c, des boisements marquent le paysage et sont protégés en tant qu'espaces boisés classés au PLU en vigueur.



1 chemin rural sud



2 chemin rural nord



3 RD 75 c



4 rond point sud



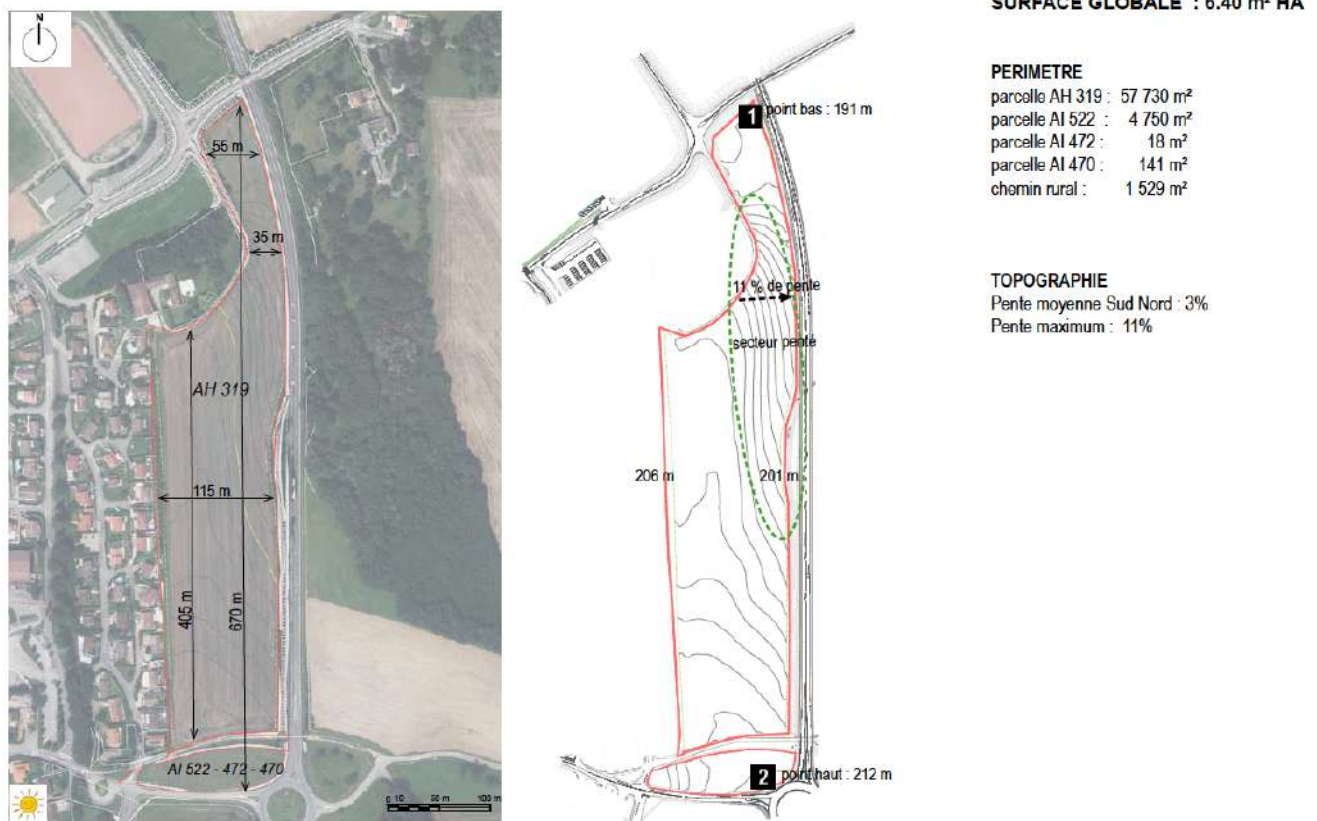
5 accès Hameau du Vallon



6 accès ZI Monplaisir



Le tènement présente une déclivité relativement importante : la pente moyenne Sud/Nord est de 3 % tandis que la pente maximum est de 11 % au Nord du tènement. Le point haut se situe au Sud (212 m) et le point bas au Nord (191 m).



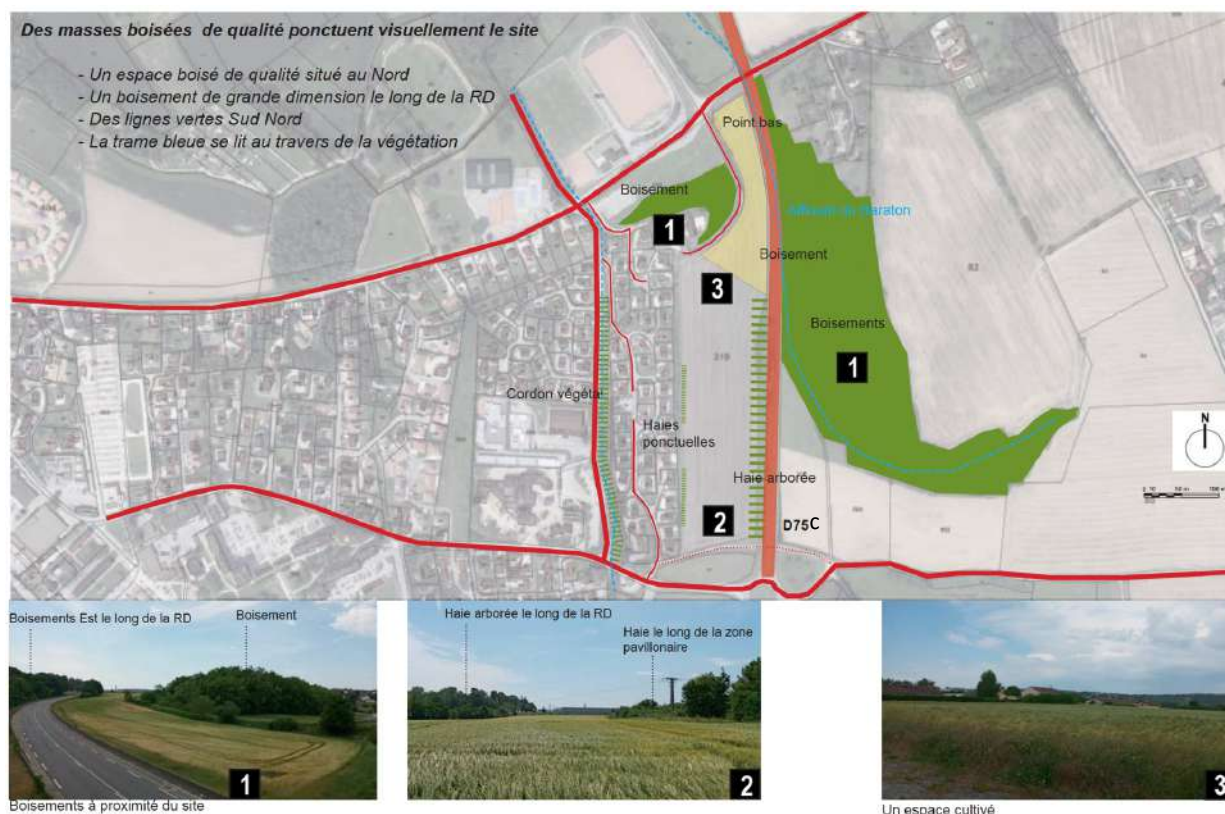
Le site est très bien desservi :

- **Au niveau routier** : le site est accessible par le chemin du Plan et de la Feyta et le hameau du Vallon. Le Nord de la zone est accessible uniquement par le chemin qui dessert la « Ferme David ». Toutefois, ce chemin est privé et a vocation à le rester.
- **Au niveau piétonnier** : un aménagement important de trottoirs permet de desservir de manière sécurisée le secteur par la rue du Champ de course ou le chemin du Plan et de la Feyta. La rue Étienne Perrot dispose d'une piste piétonne et cyclable bien sécurisée.
- **Au niveau des transports en commun** : deux lignes de bus desservent la zone de Monplaisir le long du chemin du Plan et de la Feyta et au niveau de la rue Etienne Perrot (lignes 1 et 4 du réseau de Vienne et agglomération).

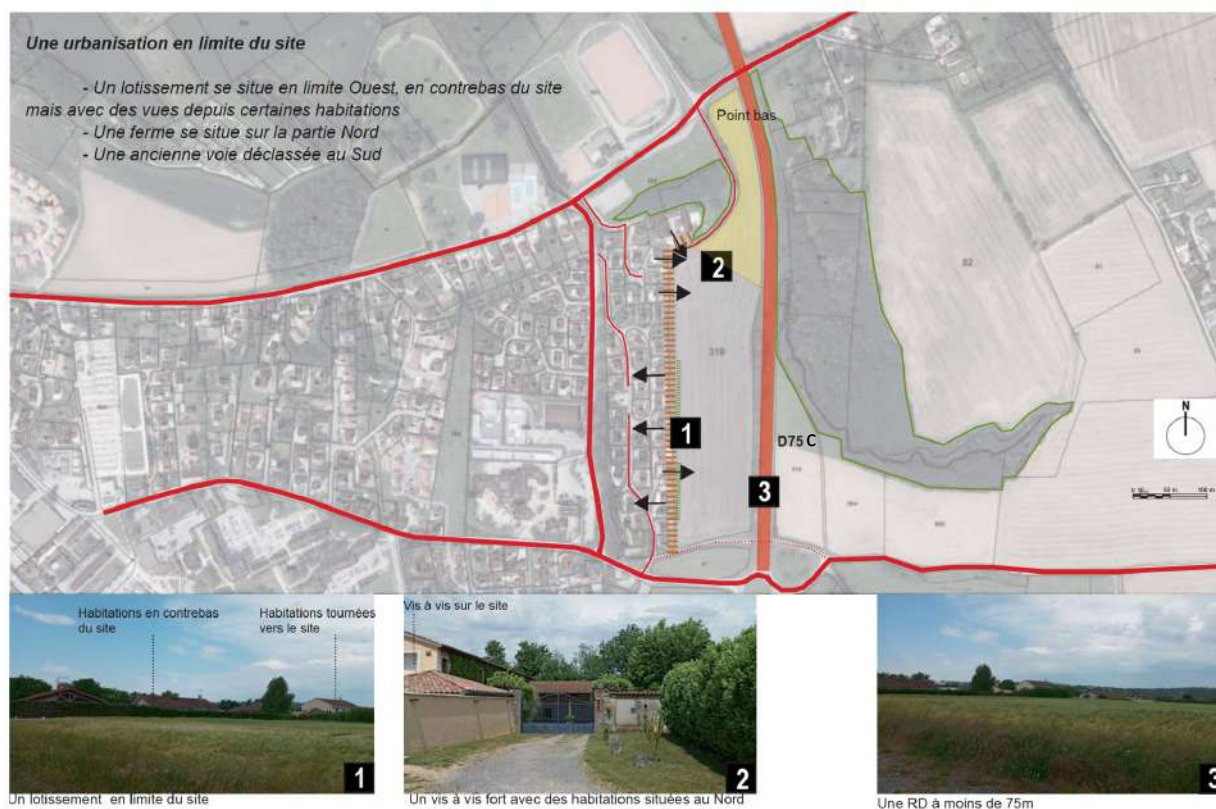
L'aménagement de la zone 2AU devra prendre en compte les franges urbaines et paysagères afin de s'intégrer au mieux dans l'environnement, et en particulier :

- Les habitations des lotissements « Hameau du Vallon » et « Clos des Platanes » ainsi que la « Ferme David » ;
- Les continuités paysagères situées au Nord : boisements de part et d'autre de la RD75c ;
- La RD75c et la situation d'entrée de ville du tènement, objet de la modification.

1.2.2 Qualités urbaines et paysagères



1.2.3 Contraintes du site



1.2.4 Vues depuis la RD75c et depuis le site

Le site d'étude, par sa localisation en limite du tissu urbain, offre des vues intéressantes.

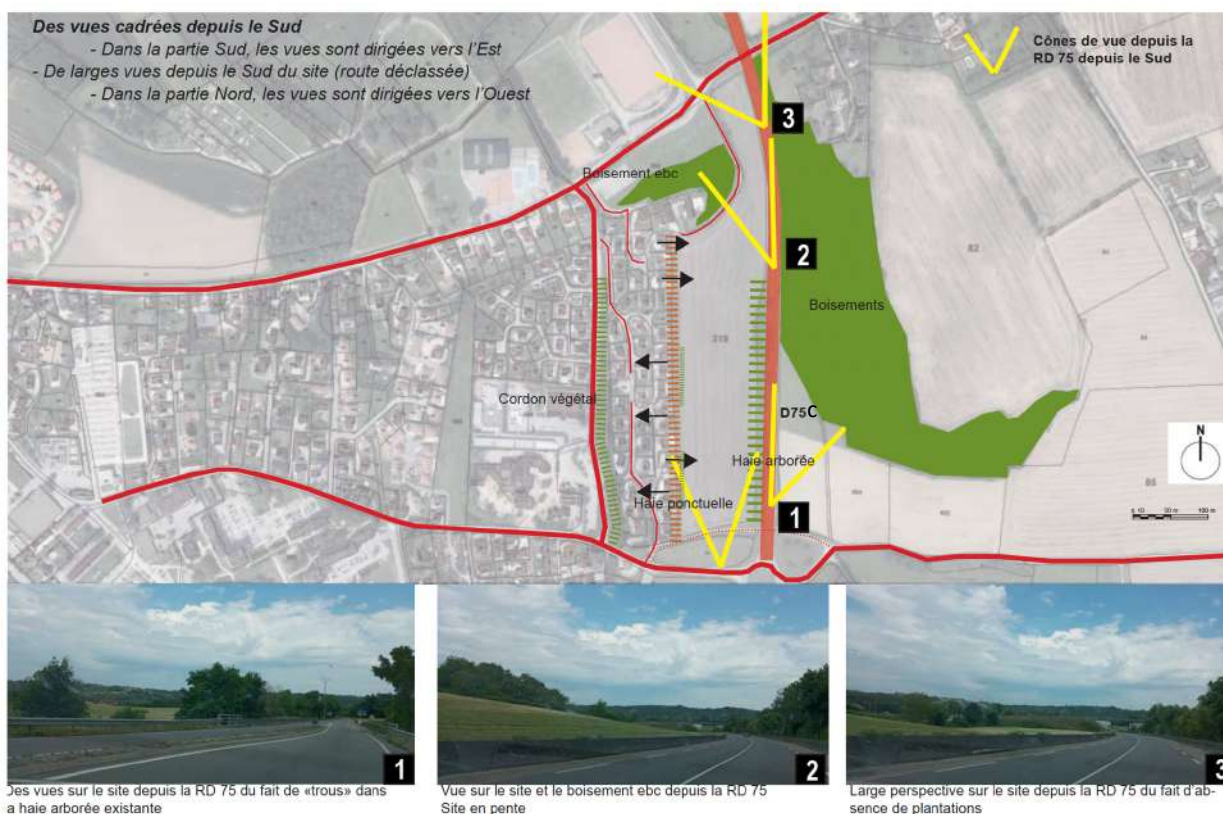
Dans le sens Sud/Nord :

Depuis le chemin du Plan et de la Feyta, la vue est dégagée sur le site et sa grande terre agricole cultivée. La vue présente au moins 3 éléments remarquables :

- Le premier est celui de fond de paysage. Le massif est un élément d'ensemble qui construit le paysage sur l'ensemble de vue du site. Il permet de créer une couture du paysage.
- Le deuxième élément est le corps de ferme « Ferme David » et des arbres qui l'entourent. Celle-ci donne une « fin » à la parcelle.
- Le troisième élément est celui de la « barrière » naturelle entre la parcelle et la RD (haie arborée). Celle-ci permet de protéger la parcelle et d'atténuer la présence visuelle de la RD.
- La visibilité du paysage lointain devra être prise en compte dans les préconisations d'implantation des bâtiments.

Depuis la RD75c, les ambiances paysagères divergent :

- Depuis le Sud, les vues sont principalement dirigées vers l'Est et le cordon végétal intéressant et protégé en espace boisé classé au PLU en vigueur. Les percées dans la haie arborée longeant la RD permettent d'apercevoir discrètement le site d'étude et en arrière-plan le lotissement et ses clôtures.
- Plus au Nord, en l'absence de la haie arborée, les vues se dirigent vers l'Ouest : le site d'étude, les boisements du corps de ferme et plus loin le complexe sportif et de loisirs.



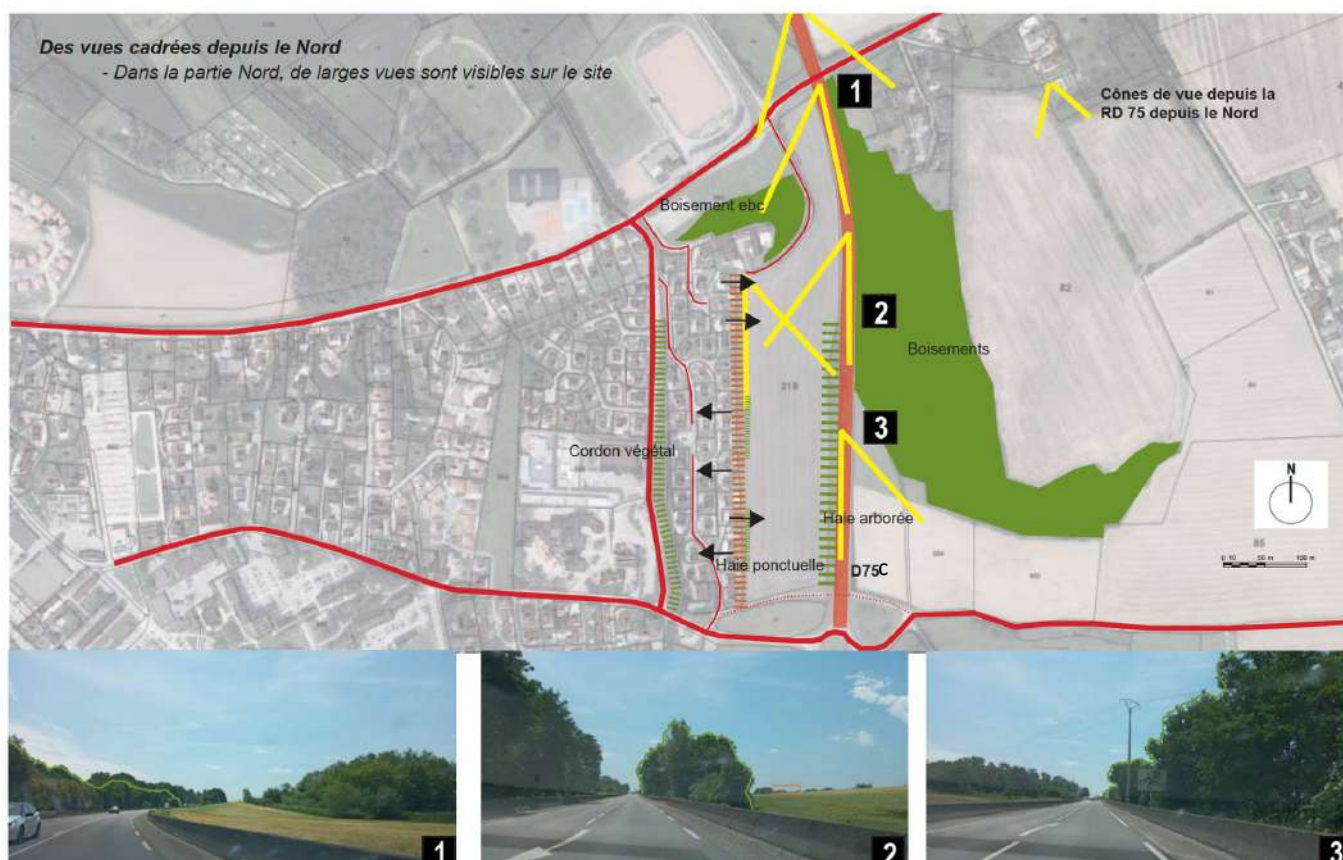
Dans le sens Nord/Sud :

Au Nord, en direction du Sud, les vues sont dégagées et permettent d'avoir une large vue sur le site.

Les cordons boisés à l'Ouest et à l'Est structurent le paysage et mettent en valeur le centre du site d'étude. Le relief de la parcelle et de la RD provoque une différence de niveaux suffisamment importante pour mettre en « valeur » une partie importante de la parcelle (extrémité au Nord) Le relief de la parcelle est mis en évidence. Toute construction ou espace opérationnel sur cette partie sera un élément très visible depuis la RD75c.

Au centre, quelques vues ponctuelles subsistent sur les habitations des lotissements du Vallon et du Clos des Platanes.

Plus au Sud, la haie arborée forme une barrière naturelle qui rend le site imperceptible. La visibilité depuis la RD évolue au fil des saisons.



1
Vue sur le site depuis la RD 75c
Les cordons boisés à l'Ouest et à l'Est structurent le paysage et mettent en valeur le centre du site

2
Vue sur le site depuis la RD 75c
Vues ponctuelles depuis la zone pavillonnaire

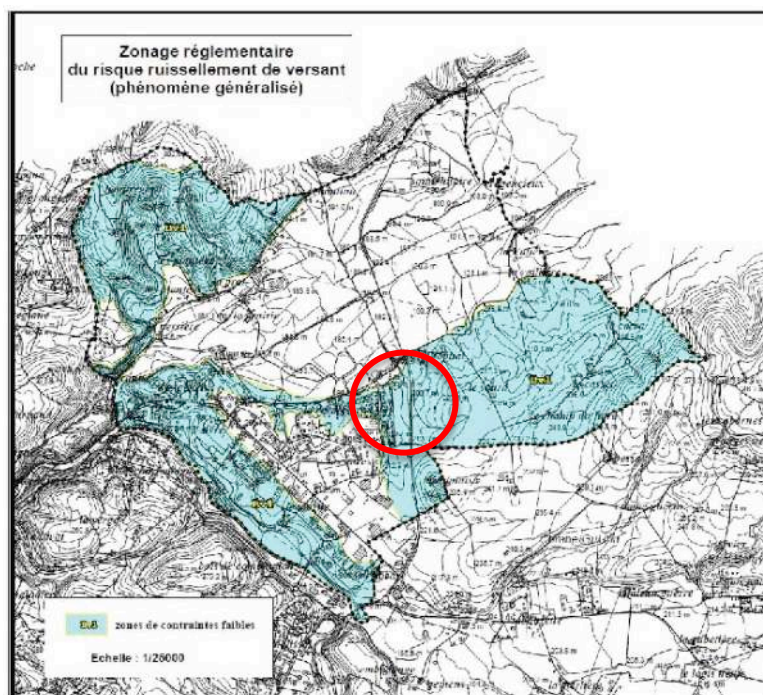
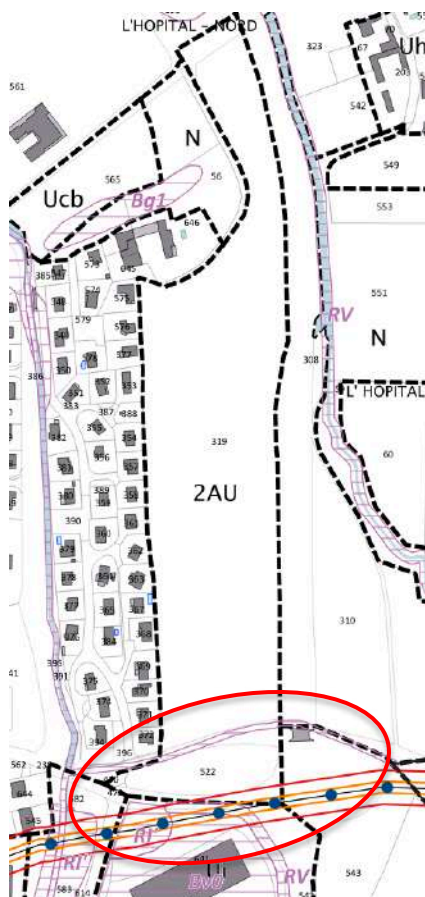
3
Absence de vue sur le site depuis la RD75c du fait de la haie arborée existante

1.2.5 Risques

Le tènement est concerné par des risques naturels :

- un risque fort de ruissellement sur versant (RV) au niveau du chemin de randonnée GR422
- un risque faible de ruissellement sur versant (Bv1) sur l'ensemble de la zone
- 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



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
Règles d'urbanisme	Règles de construction	Autres règles			
					Service spécialiste du risque : RTM
					RV (zone rouge)
					Construction
x					- Interdit (exceptions : voir dispositions réglementaires - Titre I) avec respect d'une marge de recul par rapport à l'axe des talwegs de 10m, sauf sur les voiries, fossés en zone urbaine, la marge de recul sera de 5m.
					Exhaussement
x					- Interdit sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou d'infrastructures de desserte.
		x			- Etude d'incidence
					Camping caravanage
x			x		- Interdit

Prescriptions			Recommandations	PROJETS NOUVEAUX - Chapitre III
Règles d'urbanisme	Règles de construction	Autres règles		Ruissellement sur versant
				Service spécialiste du risque : RTM
				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

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.

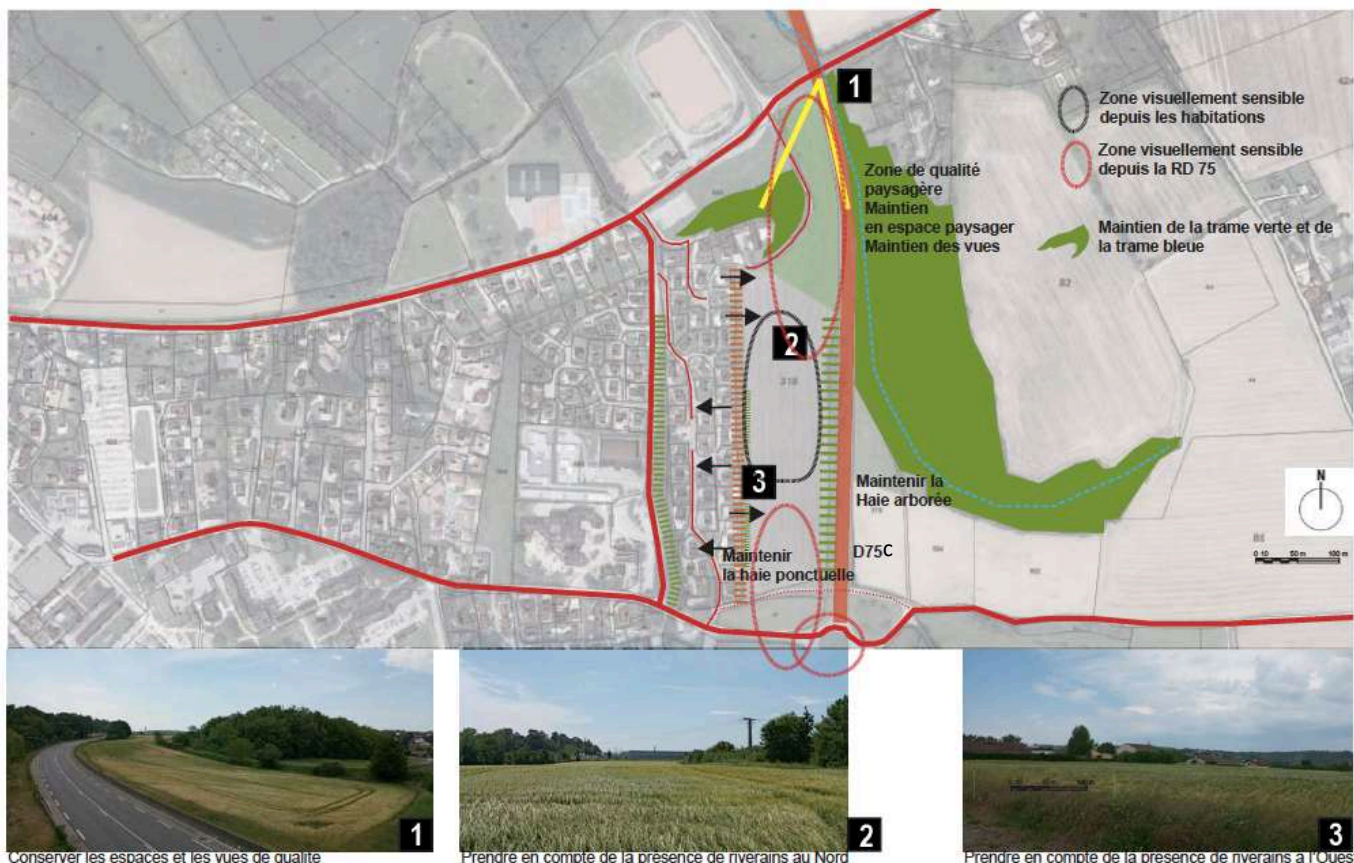
¹ Les ouvrages « à risque normal » sont les bâtiments, installations et équipements pour lesquels les conséquences d'un séisme sont circonscrites à leurs occupants et à leur voisinage immédiat (article R.563-3 du code de l'environnement). Ils sont répartis en quatre catégories d'importance, définies en fonction du risque encouru par les personnes ou du risque socio-économique causé par leur défaillance (vt 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.

La zone est également concernée par une canalisation de transport de gaz et ses bandes de servitudes définies par l'arrêté préfectoral du 19 décembre 2018, à l'extrême Sud-Est (Cf. plan ci-dessus) :

- La SUP 1 qui correspond à la zone des premiers effets létaux (PEL) en cas de phénomène dangereux de référence majorant au sens de l'article R555-10-1 du code de l'environnement : la délivrance d'un permis de construire relatif à un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou à un immeuble de grande hauteur et son ouverture est subordonnée à la fourniture d'une analyse de compatibilité ayant reçu l'avis favorable du transporteur ou, en cas d'avis défavorable du transporteur, l'avis favorable du Préfet rendu au vu de l'expertise mentionnée au III de l'article R 555-31 du code de l'environnement.
- Les SUP 2 et 3 qui correspondent respectivement à la zone des premiers effets létaux (PEL) et à la zone d'effets létaux significatifs (ELS) : L'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur est interdite.

1.2.6 Enjeux paysagers



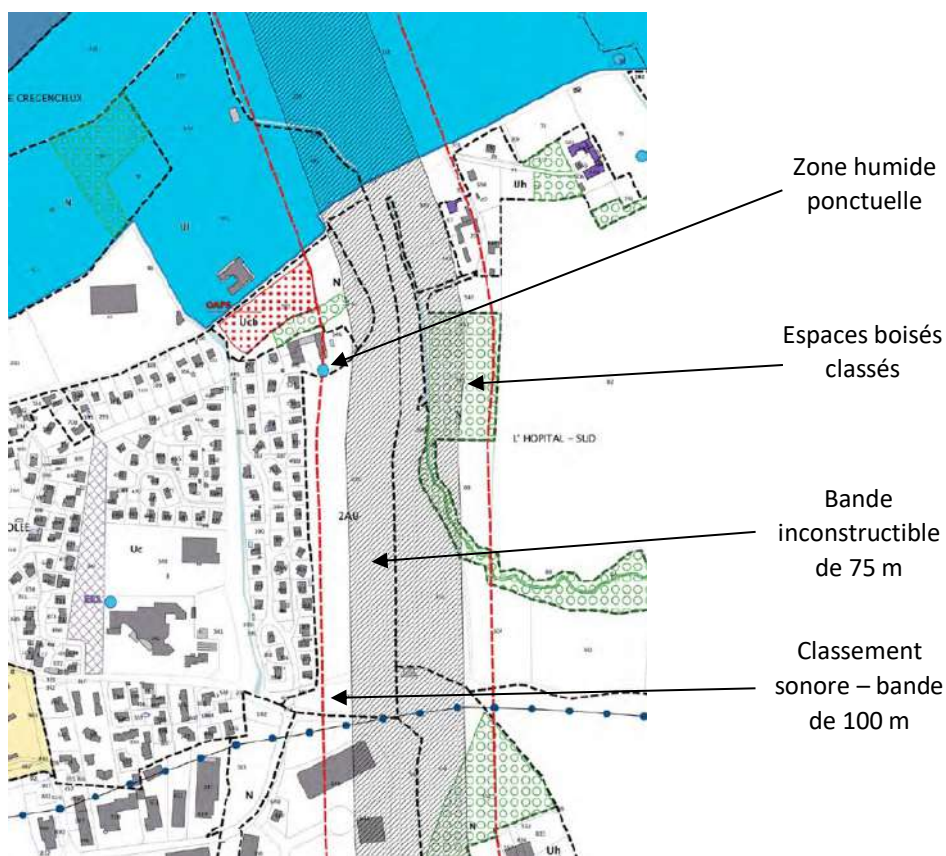
1.2.7 Prescriptions figurant au PLU

Le tènement est concerné par une bande d'inconstructibilité de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD75c en raison du classement « route à grande circulation » de cette voie au titre des articles L.111-6 et L.111-7 du Code de l'Urbanisme. Afin d'aménager la zone 2AU « Monplaisir », une demande de dérogation au titre de la loi Barnier doit être effectuée. En effet, conformément à l'article L.111-8 du Code de l'Urbanisme, le document d'urbanisme peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. Cette étude a été réalisée dans le cadre de la présente modification (Cf. Dossier de dérogation au titre de la loi Barnier).

Outre son classement en route à grande circulation, la RD75c est concernée par l'arrêté préfectoral n°38-2022-04-15-00007 qui porte révision du classement sonore des infrastructures de transports terrestres du département de l'Isère signé le 15/04/2022. Ainsi, tout bâtiment à construire dans une bande de 100 mètres à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche, doit respecter un isolement acoustique minimal déterminé selon les spécifications de l'arrêté du 30 mai 1996 (modifié par l'arrêté du 23 juillet 2013). Les bâtiments concernés sont ceux d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins et d'actions sociale, et les bâtiments d'hébergement à caractère touristique. Ces règles ne concernent pas les bâtiments industriels, agricoles ou commerciaux, les ateliers bruyants et les locaux sportifs.

La zone Monplaisir ayant pour but de recevoir une activité économique de type industriel, elle n'a ainsi pas d'obligation à mettre en œuvre d'isolement acoustique minimal.

Le tènement se situe à proximité d'espaces boisés classés et d'une zone humide ponctuelle qui a été identifiée par l'association Gère vivante lors de l'élaboration du PLU. Cette zone humide correspond à un bassin privé, alimenté par les précipitations ainsi qu'une source secondairement.



Extrait du règlement graphique du PLU en vigueur – Pièce N°4-2

1.3 PRÉSENTATION DU PROJET

Pour davantage de détail sur le projet prévu sur le secteur Monplaisir, se reporter à la pièce 3- Orientations d'aménagement et de programmation et au dossier de dérogation au titre de la loi Barnier en application de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme.

1.3.1 Grands principes

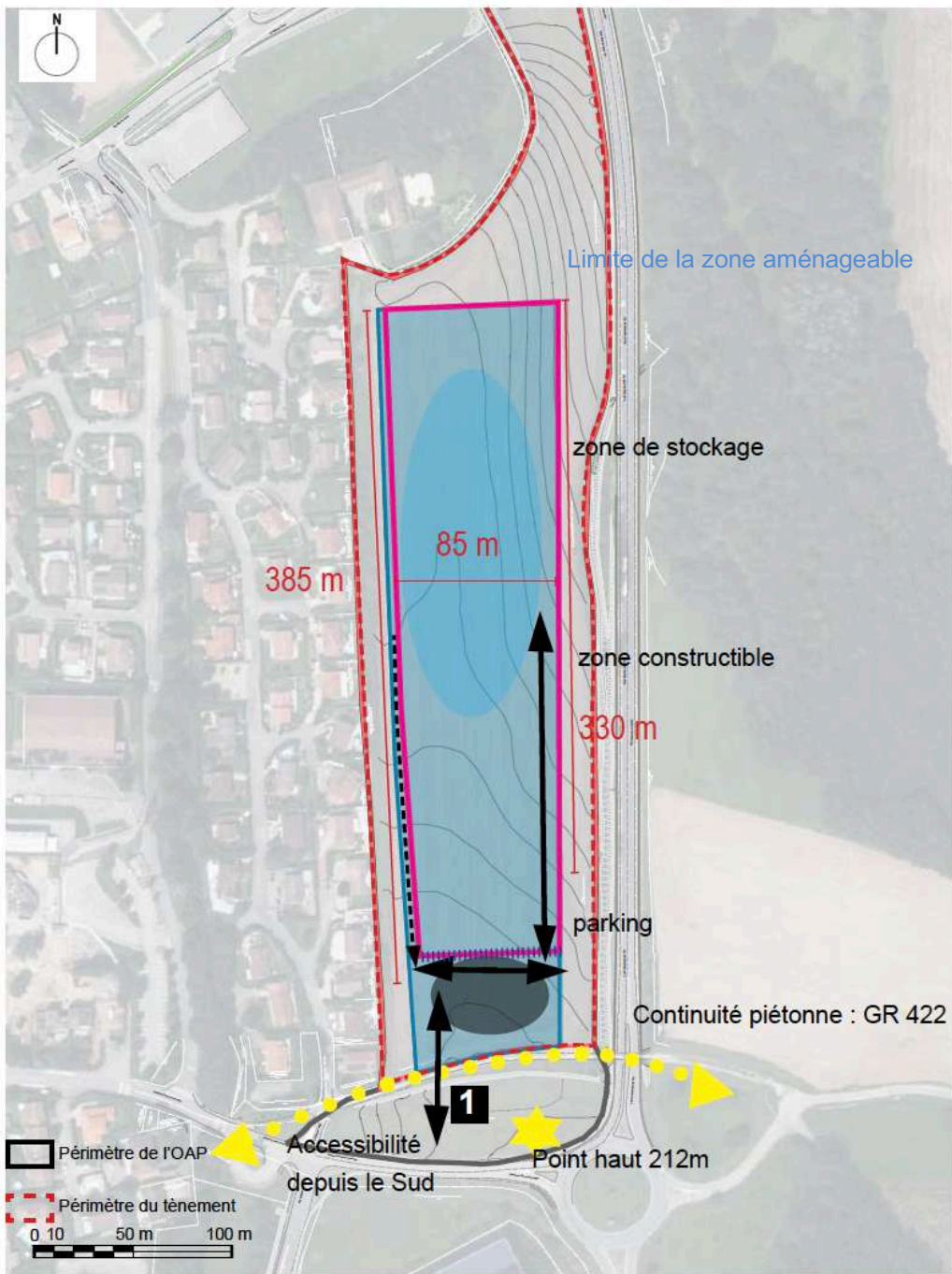
L'objectif de l'ouverture à l'urbanisation de la zone est de répondre aux besoins d'une entreprise déjà implantée sur la commune de Pont-Évêque en zone Ui au PLU et ayant besoin de délocaliser son activité pour se développer sur un foncier plus adapté. En effet, cette entreprise de conception et de fabrication de constructions modulaires créée en 1980 est aujourd'hui implantée le long de la RD502 en limite de tissu urbain sur une parcelle d'environ 1,5 ha. Les activités produites par l'entreprise sont la découpe, l'assemblage, la peinture. Aucune activité n'est enregistrée la nuit et le week-end. L'entreprise n'est pas recensée comme installation classée pour la protection de l'environnement.

Le projet prévu sur la zone de Monplaisir permettra un aménagement au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone. Cet aménagement devra respecter les prescriptions figurant dans l'OAP ainsi que les règles définies dans le règlement écrit du PLU (zone AUm).

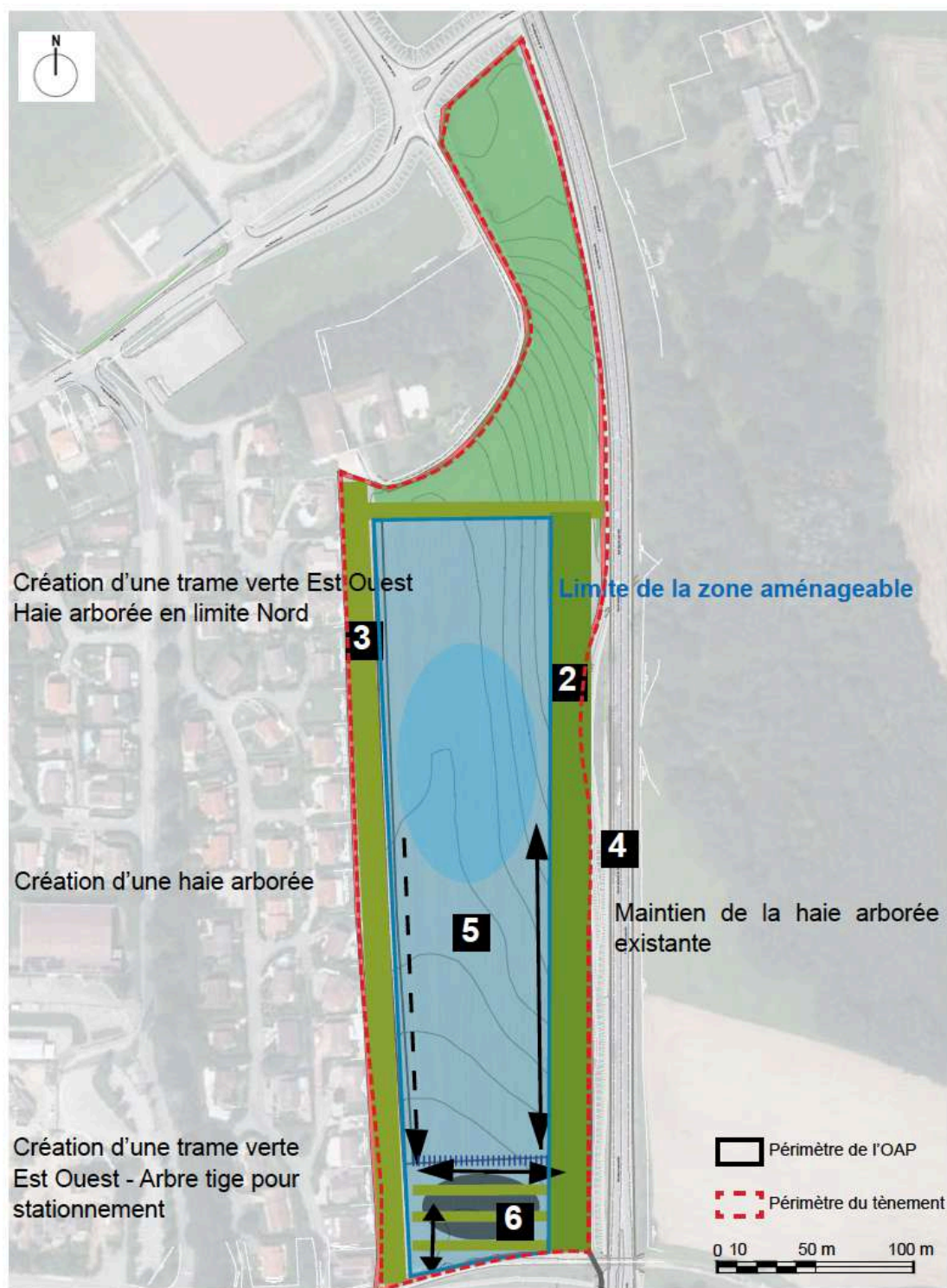
Le projet consiste en la construction d'un atelier d'environ 5 000 m² pour répondre aux besoins de production de l'entreprise. Des bureaux en R+1 maximum seront créés à l'avant du bâtiment (Sud du site). Une surface d'environ 8 600 m² permettra de satisfaire les besoins en stockage au Nord du site.

La zone sera desservie par un accès unique depuis le chemin du Plan et de la Feyta. Une voie nouvelle traversera l'opération sur la partie Est afin d'assurer la desserte interne (accès bureaux et livraisons pour les poids-lourds). A l'Ouest, une voie dédiée uniquement aux véhicules de secours de type terre/pierre permettra d'assurer la sécurité de l'opération.

L'ensemble des aménagements, installations et constructions doivent s'implanter dans la surface aménageable définie (Cf. ci-dessous). Cette zone a été définie suite au diagnostic et constitue la zone de moindre impact urbain, paysager et architectural. Elle couvre une surface de 31 500 m².



Une place importante est faite à la végétalisation du tènement et notamment en dehors de la zone aménageable sur les espaces libres : haies arborées, espaces libres plantés, arbre à haute tige sur l'espace de stationnement.



1.3.2 Programme

La zone accueillera une activité économique à vocation industrielle.

Le règlement de la zone s'appuiera sur le règlement existant de la zone Ui, zone limitrophe. Il s'adaptera toutefois à la configuration spécifique de cette zone, et au projet traduit dans une nouvelle OAP.

Ainsi, sont autorisées :

- les constructions et installations à usage artisanal et industriel ;
- les entrepôts dans la limite de 500 m² de surface de plancher ;
- les bureaux seront également autorisés s'ils sont liés aux activités implantées dans la zone. Ils s'implanteront de préférence au Sud de la zone, à l'entrée du site et permettront d'offrir un effet « vitrine » à l'entreprise.

1.3.3 Optimisation du foncier

Tout d'abord, ce site avait été pensé pour accueillir plusieurs entreprises. Mais compte tenu de la configuration de cette zone tout en longueur, des travaux très importants étaient nécessaires pour aménager les accès aux parcelles et conduisaient à des emprises viaires conséquentes. C'est pourquoi à court terme, il n'était pas envisageable d'ouvrir à l'urbanisation la zone Monplaisir.

Pour répondre aux besoins d'une entreprise présente sur la commune de Pont-Évêque et en recherche d'un foncier plus adapté à ses besoins de développement, Vienne Condrieu Agglomération, propriétaire du tènement, a finalement souhaité ouvrir cette zone à l'urbanisation. L'aménagement prévu permettra de répondre aux besoins d'une entreprise locale, désireuse de rester sur le territoire. L'Agglomération restera propriétaire du tènement à travers la mise en place d'un bail à construction. Elle pourra ainsi maîtriser le foncier économique à long terme.

De plus, le fonctionnement de ce site a été étudié finement pour éviter une consommation foncière dispendieuse. Le projet s'organisera au sein d'une surface aménageable de 3,15 ha et concernera, du Sud au Nord, des espaces de stationnement, des constructions et autres ouvrages nécessaires au site de production et zone de stockage. Le reste de la zone est dédié aux espaces verts et de gestion de l'eau.

Les espaces de stationnement seront situés au plus proche des bâtiments pour éviter les déplacements inutiles sur la zone et limiter l'emprise des voiries.

1.3.4 Qualité paysagère et environnementale

Le site étant situé en entrée de ville, une vigilance particulière doit être portée à la qualité paysagère et environnementale du projet.

L'aménagement de la zone de Monplaisir doit prendre en compte les spécificités paysagères et environnementales du site dans lequel elle s'insère. Pour ce faire, des prescriptions ont été définies :

- une **zone aménageable** a été délimitée et devra recevoir l'essentiel des aménagements, constructions, ouvrages et installations nécessaires à l'entreprise. Cette zone aménageable doit respecter un recul de 15 mètres par rapport aux habitations situées à l'Ouest (pour limiter les nuisances) et au Nord et un recul de 35 mètres par rapport à l'axe de la RD75c (pour limiter les impacts paysagers).
- dans cette zone aménageable, une **zone constructible** a également été délimitée. Ainsi, tout bâtiment devra respecter un recul de 50 mètres depuis le GR422, de 20 mètres par rapport aux habitations situées à l'Ouest (hameau du Vallon et Clos des Platanes) et de 35 mètres depuis l'axe de la RD75c.
- des trames vertes arborées au Sud et au Nord de la zone aménageable seront créées sur un axe Est/Ouest pour insérer le bâtiment dans le paysage et réduire son impact visuel. Les

aires de stationnement seront plantées d'arbres de haute tige (1 arbre pour 4 places) et fractionnées par des arbustes, de type charmilles, toutes les 5 places.

- Les espaces non bâtis seront plantés de prairies fleuries.
- Les espaces techniques et de stockage devront être accompagnés de plantations afin d'atténuer leur impact visuel.
- Les limites du site (à l'Ouest et au Nord de l'emprise constructible) seront plantées de baliveaux et d'arbres en masse, accompagnés de haies arborées à majorité caduques et locales (masques visuels et sonores). Cet ensemble végétalisé doit avoir une épaisseur de 15 mètres minimum (comprenant les accès nécessaires à son entretien).
- Une palette végétale est proposée.
- Les déblais/remblais devront être maîtrisés pour une bonne intégration à la pente (2m de longueur pour 1m de hauteur maximum plantés – hauteur d'1,5 m maximum).
- Un soin particulier devra être apporté au traitement des limites : qualité et harmonisation générales des clôtures sur l'espace public, clôtures simples (piquet bois) côté riverains (Ouest et Nord) et le long de la RD75c, absence de clôture pour l'ouvrage de gestion des eaux pluviales ou haie bocagère.
- L'imperméabilisation des sols devra être réduite : taux d'imperméabilisation inférieur à 80% imposé sur la surface de la zone aménageable (revêtements perméables, essences peu consommatrices d'eau, végétalisation des toitures terrasses...).
- Des panneaux photovoltaïques seront mis en place en toiture.
- 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.
- L'aspect extérieur des constructions est maîtrisé par des prescriptions relatives à la volumétrie, aux façades, toitures, matériaux, enseignes, colorimétrie et éléments techniques. Des dispositions seront aussi édictées pour réduire l'impact de l'éclairage sur le site (qualité paysagère et gêne pour les riverains).

Ces prescriptions ont pour objectifs une bonne insertion paysagère et environnementale du projet, une prise en considération des riverains et une réduction des nuisances visuelles et sonores engendrées par l'activité.

1.4 PIÈCES DU PLU MODIFIÉES

L'ouverture à l'urbanisation de la zone de Monplaisir 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 à vocation d'activités économiques (OAP 8 – Monplaisir)

- **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 AUm) et création d'un secteur d'orientation d'aménagement et de programmation sur l'emprise du projet
- **Le règlement écrit** (pièce n°5) afin de modifier le chapitre 10 dédié à la zone 2AU et de définir les règles pour la nouvelle zone AUm
- **Les annexes : Création d'un dossier de demande de dérogation au titre de la loi Barnier** : ce dossier justifie le recul de 35 mètres par rapport à l'axe de la RD75c plutôt que 75 mètres au PLU en vigueur

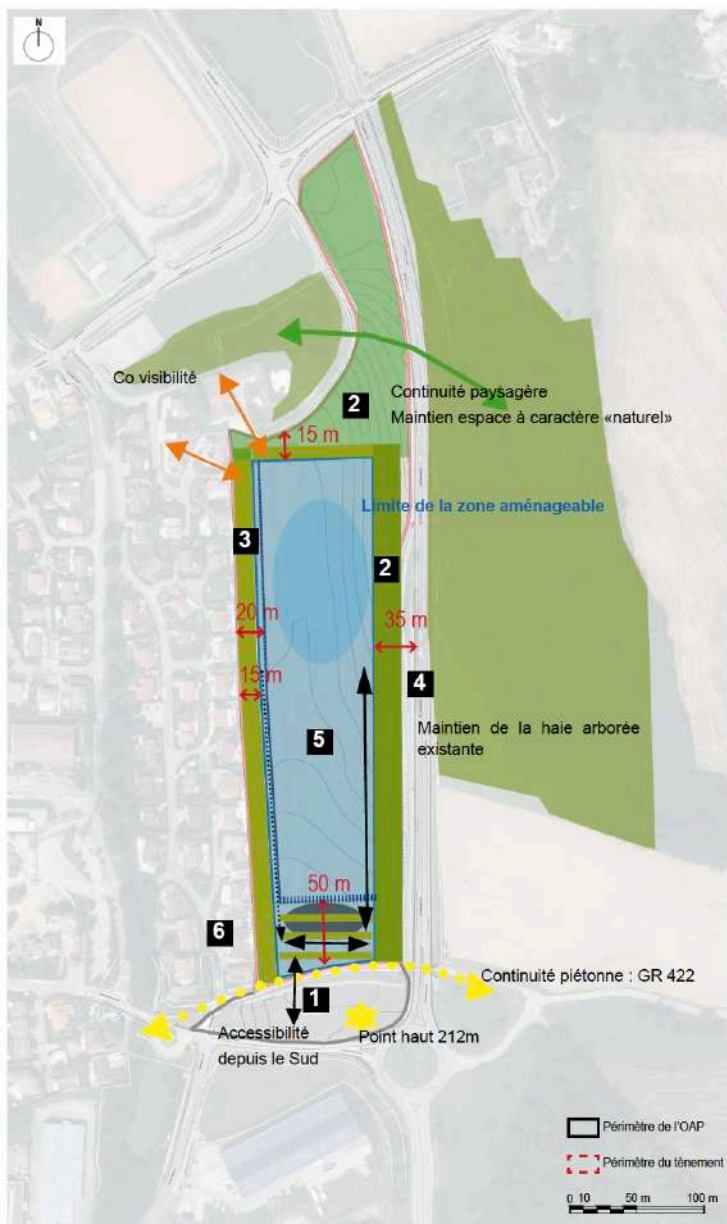
▪ **LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**

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.

Est donc ajoutée à la pièce 3. « Orientations d'aménagement et de programmation » du PLU approuvé le 25 septembre 2017 et modifié en dernier lieu le 09 novembre 2021, une nouvelle orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n°8 intitulée « Monplaisir ».

L'OAP se compose d'un schéma de principes et d'une partie texte accompagné d'illustrations, de coupes, de photos à caractère illustratif.

Extrait du schéma de principe :



LES ENJEUX

S'insérer dans le paysage environnant et dans la topographie du site
Gérer les transitions riveraines
Assurer des accès et une desserte interne sécurisés
Réduire l'impact environnemental

LES INTANGIBLES

1 Organiser le fonctionnement du site

- Accès véhicules depuis le Sud
- Principe de circulation des véhicules (desserte, stationnement et livraisons)

2 Préserver la trame verte existante

- Maintien de la haie arborée à l'Est
- Maintien des espaces à caractère naturel du site et les continuités paysagères au Nord

3 Préserver les riverains

=>Minimiser les co visibilité avec les habitations environnantes

- Imposer un recul de 15 m pour l'espace aménageable depuis la limite Ouest et créer une haie arborée
- Imposer un recul d'au moins 15 m pour l'espace aménageable depuis la limite Nord et créer une haie arborée

4 Insérer le projet dans l'environnement

- => Limiter les émergences depuis les points hauts
- => Intégrer les volumes bâtis dans le paysage existant

- Imposer un recul de 35 m pour l'espace aménageable depuis l'axe de la RD 75c
- Imposer un recul de 50 m pour l'implantation bâtie depuis le chemin du GR422
- Imposer un recul de 20 m pour l'implantation bâtie à l'Ouest

5

- Planter les constructions et autres ouvrages dans la zone aménageable
- Positionner les espaces de stockage au Nord de l'espace aménageable
- Positionner les espaces de stationnement au Sud de l'espace aménageable

6

- Créer des trames vertes arborées Est/Ouest au sud et au nord de l'espace aménageable

7

- Maîtriser l'aspect extérieur des constructions et des espaces non construits (hauteur, volumes, façades, matériaux, déblais/remblais.....)

8

- Maîtriser le traitement des limites

9 Réduire l'imperméabilisation des sols :

- Imposer un taux d'imperméabilisation < à 80 % sur la surface de la zone aménageable =>utiliser des matériaux perméables pour les zones de stationnement et de stockage, végétaliser les toitures terrasses etc...
- Prévoir un ouvrage de gestion des eaux pluviales au Nord du site

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

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

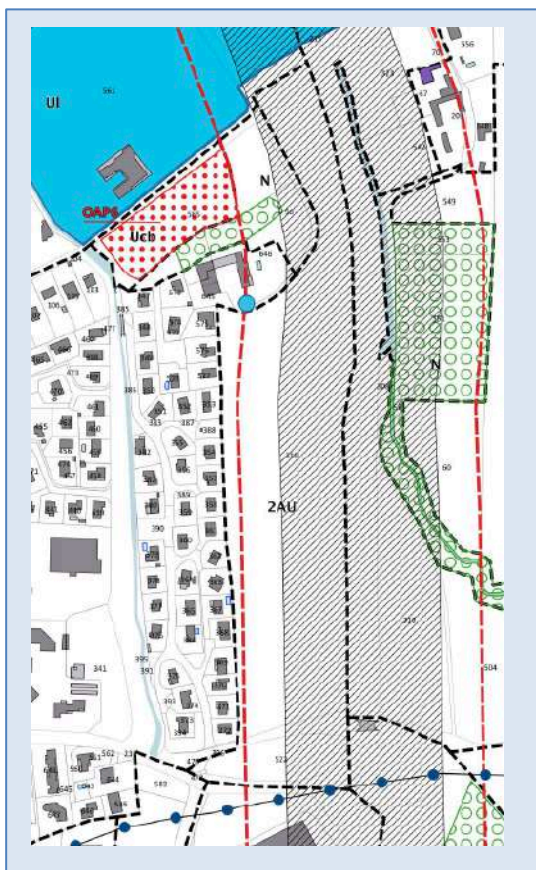
- Pièce 4.1 : Zones du PLU et prescriptions - Article R123-11b du Code de l'Urbanisme
- Pièce 4.2 : Zones du PLU et prescriptions hors article R123-11b du Code de l'Urbanisme
- Pièce 4.3 : Zones du PLU et secteurs d'OAP, de renouvellement urbain, d'emplacements réservés

L'ensemble des pièces est modifié pour ajouter une zone AUm en lieu et place de la zone 2AU du PLU en vigueur. Un recul de 35 mètres par rapport à l'axe de la RD75c figure désormais sur le plan 4.2 (au lieu de 75 mètres au 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 AUm nouvellement créée, à l'exception de la voirie existante (chemin du Plan et de la Feyta et rue Etienne Perrot).

Les secteurs affectés par le bruit des voies classées sonores sont mis à jour conformément à l'arrêté préfectoral n°38-2022-04-15-00007.

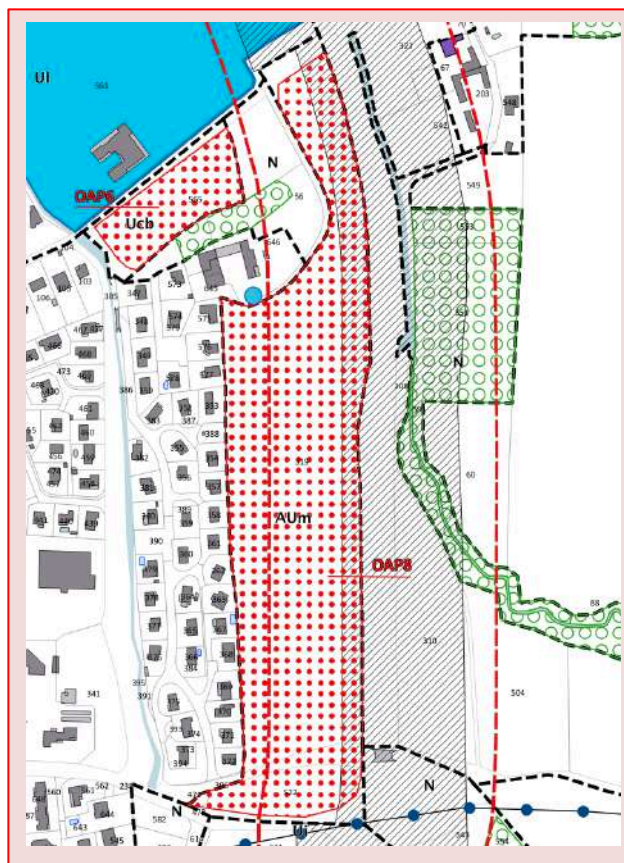
Extrait du plan de zonage n°4.2 en vigueur

AVANT modification :



Extrait du plan de zonage n°4.2

APRÈS modification :



Extrait du plan de zonage n°4.3 en vigueur

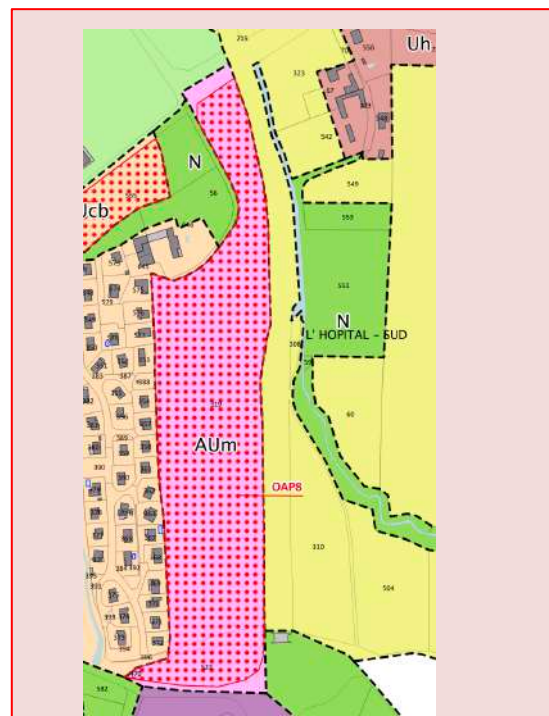
AVANT modification :

La modification est identique sur le plan 4.1.



Extrait du plan de zonage n°4.3

APRÈS modification :



■ LE RÈGLEMENT ÉCRIT

Le chapitre 10 correspondant à la zone 2AU est modifié et de nouvelles règles sont édictées pour la nouvelle zone AUm. La réglementation se base sur la zone Ui limitrophe tout en intégrant les principes définis dans l'OAP.

Pour une meilleure compréhension, dans les pièces modifiées du PLU citées ci-dessous, les apports apparaissent en écriture **rouge** et les suppressions apparaissent en écriture ~~rayée rouge~~.

Extrait de la zone AUm APRÈS modification :

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE 10 : ZONE AUm

Caractère de la zone (extrait du rapport de présentation)

Il s'agit d'une zone destinée à l'accueil d'activités économiques, entre la rue Étienne Perrot, la route départementale 75c et le chemin du Plan et de la Feyta.

Cette zone englobe une extension de la zone d'activités existantes de MonPlaisir.

Le plan distingue :

- **Un secteur d'Orientations d'Aménagement et de Programmation ;**
- **Des secteurs affectés par le bruit des voies classées sonores par arrêté préfectoral n°38-2022-04-15-00007 ;**
- **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 ;**
- **Des secteurs compris dans les bandes de servitudes liées aux canalisations de transport de gaz, définies par l'arrêté préfectoral du 19 décembre 2018 (se reporter aux dispositions générales du présent règlement et en annexes du PLU).**

ARTICLE AUm 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Toutes occupations et utilisations du sol non compatibles avec les principes définis dans les orientations d'aménagement et de programmation ;
2. Les constructions à usage d'entrepôts d'une surface de plancher supérieure à 500 m² ;
3. Les constructions à usage d'habitation ;
4. Les constructions à usage d'hébergement hôtelier ;
5. Les commerces ;
6. Les constructions à usage de l'exploitation agricole ou forestière ;
7. L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
8. Les dépôts à ciel ouvert de matériaux ou de matériel sauf ceux visés à l'article AUm2 ci-après ;
9. Les terrains de camping - caravanage ;
10. Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs ;
11. L'aménagement de terrain pour la pratique des sports ou de loisirs motorisés ;
12. Les affouillements et exhaussements non autorisés à l'article AUm 2 ;
13. 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.

ARTICLE AUm 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 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 ;
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 ;

ARTICLE AUm 3 - ACCES ET VOIRIES PUBLIQUES

1. Les dispositions de l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme sont applicables.

2- Accès :

2.1/ Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble à desservir. Ils doivent satisfaire aux règles minimales de sécurité, telles que la défense contre l'incendie, la protection civile et le brancardage.

2.2/ Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité pour des raisons de sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, les constructions peuvent être autorisées, sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

2.3/ Les accès directs depuis la RD 75c sont interdits.

2.4/ Les orientations d'aménagement et de programmation définies pour la zone doivent être respectées (cf. le dossier des OAP du PLU).

La zone AUm est desservie par un accès unique depuis le chemin du Plan et de la Feyta.

3- Voies :

Les voies doivent répondre à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, permettre une circulation aisée, le passage des véhicules de secours, de déneigement et ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

ARTICLE AUm 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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 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 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.

• Eaux pluviales :

Les dispositions applicables sont celles du règlement d'assainissement en vigueur et du zonage pluvial en vigueur de la commune de Pont-Evêque, joints en annexe du PLU.

Les réseaux internes des opérations de constructions sont de type séparatif.

Toute opération d'aménagement, construction ou réhabilitation ne doit pas augmenter le débit naturel des eaux pluviales tombant sur le terrain support du projet. Des techniques de gestion alternative des eaux pluviales sont mises en œuvre pour atteindre cet objectif (maintien d'espaces verts de pleine terre, noues, revêtements poreux, chaussée réservoir, toiture végétalisée...).

Les canalisations de débit de fuite ou de surverse sont dirigées dans un fossé en priorité ou dans le réseau d'eaux pluviales après accord du service d'assainissement.

L'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle est à privilégier dès que le terrain le permet. Les volumes de stockages ci-après en cas d'infiltration impossible à respecter en fonction de la zone dans laquelle est situé le projet, sont les suivants.

Prescriptions fonction de la localisation de la construction dans le zonage pluvial (joint en annexe 6.4. du PLU) :

Zones du zonage pluvial	Mesures pour éviter l'aggravation voire améliorer la situation	Volumes de stockage à la parcelle en cas d'infiltration impossible
La zone à risque potentiel – à surveiller : Limiter les débits rejetés au domaine public Favoriser l'infiltration si le sol le permet	Limiter les débits rejetés au domaine public Favoriser l'infiltration si le sol le permet Mettre en place un volume de stockage si l'infiltration n'est pas possible	Pour une surface imperméabilisée < 600 m ² : 27 l/m ² imperméabilisé Pour une surface imperméabilisée > 600 m ² : Volume de stockage calculé pour une période de retour de 20 ans - Débit de fuite = débit biannuel avant aménagement.

3- Autres réseaux

Les réseaux (électricité, téléphone, haut débit, fibre...) doivent être enterrés.

Les coffrets techniques sont encastrés dans les façades ou intégrés dans les clôtures.

4- Déchets ménagers

Les constructions doivent satisfaire aux obligations du règlement de collecte et d'élimination des déchets de ViennAgglo, joint en annexe du PLU.

ARTICLE AUm 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES EN CAS DE REALISATION D'UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

Sans objet.

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

1- Application des règles ci-dessous :

- Les règles s'appliquent aux voies et emprises publiques ou privées, ouvertes à la circulation publique.
- Elles s'appliquent au corps principal du bâtiment, les passées de toitures, dans la limite de 1 mètre de débordement ne sont pas prises en compte.

2- Règles générales :

Les constructions s'implantent en retrait de :

- 35 mètres au minimum par rapport à l'axe de la RD 75c ;
- 50 mètres au minimum par rapport à l'alignement du chemin rural (itinéraire de grande randonnée GR422) ;

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.

ARTICLE AUm 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.

2- Règles générales

- Les constructions doivent respecter les principes définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation et s'implantent en recul de :

20 mètres minimum par rapport aux limites séparatives Ouest (hameau du Vallon) ;

15 mètres minimum par rapport aux limites séparatives Nord.

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.

ARTICLE AUm 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

ARTICLE AUm 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

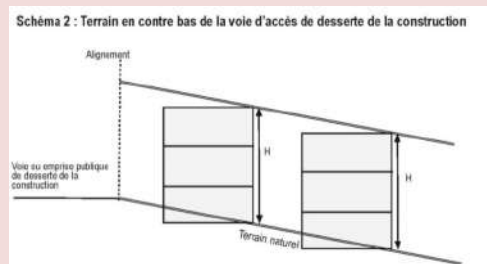
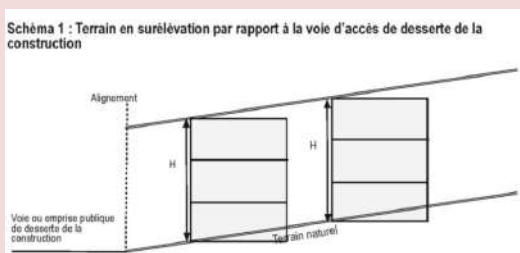
Sans objet.

ARTICLE AUm 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1- Champ d'application de la règle :

- La hauteur maximale des constructions est la distance calculée entre le terrain naturel et l'égout de toiture ou le niveau supérieur de l'acrotère, à l'exclusion des ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.
- Le terrain naturel est celui qui existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction objet du permis (voir schémas de mesure de la hauteur dans les terrains en pente).
- Les règles définies ci-après ne s'appliquent pas aux ouvrages ou installations liés aux lignes de transports d'électricité.

2- Illustrations de la mesure de la hauteur maximale de la construction par rapport au Terrain Naturel (TN) sur terrains en pente ou en déclivité :



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

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,

ARTICLE AUm 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS NEUVES, ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Se reporter au Titre VI commun à toutes les zones (Article 11) et aux prescriptions définies dans l'OAP.

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

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette en respectant les normes définies ci-après.

Les normes ci-après s'appliquent pour les nouvelles constructions et les constructions existantes (cas de création de surface de plancher supplémentaire : extension, surélévation, changement de destination).

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 zone AUm
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)
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
Bureaux	1 place par 50 m ² de surface de plancher
Equipements publics	Selon les besoins de l'équipement

2.Modalité de réalisation

- Les aires de stationnement de surface à l'air libre sont réalisées avec des matériaux qui contribuent à limiter l'imperméabilisation de sols et favorisent l'infiltration des eaux pluviales dans les sols
- A partir de 5 places, les aires de stationnement de surface doivent être plantés d'arbustes (de type charmille ou autre) fractionnés en plusieurs unités. Les aires de stationnement doivent être plantées d'arbres de haute tige à raison d'un sujet pour 4 places.
- Caractéristiques géométriques d'une place de stationnement automobile dans les aires de stationnement de surface : 25 m² par place – 30 m² par place pour les places réservées aux personnes à mobilité réduite.

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

ARTICLE AUm 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 non bâtis et non affectés à la circulation et au stationnement doivent concourir à la qualité du paysage interne de la zone (espaces végétalisés, aire de stockage, transition avec les riverains).

Les espaces libres devront être semés en prairie (limite Est entre la voie et la RD, Nord du site).

Les limites du site (à l'Ouest, au Nord de l'emprise constructible) seront plantées de baliveaux et arbres en masse, accompagnés de haie arborées à majorité caduques et locales afin de créer des masques visuels et sonores. Cet ensemble végétalisé doit avoir une épaisseur de 15 mètres minimum (comprenant les accès nécessaires à son entretien).

Les espaces techniques et de stockage devront être accompagnés de plantations en limite afin de limiter leur impact visuel.

Pour le projet de la zone Monplaisir, le taux d'imperméabilisation doit être inférieur à 80% sur la surface de la zone aménageable figurant dans l'OAP. Pour ce faire, des matériaux perméables doivent être encouragés pour les zones de stationnement et de stockage, les toitures terrasses non couvertes par des panneaux photovoltaïques doivent être végétalisées...

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 ».

Une palette végétale a été définie dans l'orientation d'aménagement et de programmation et doit être respectée.

ARTICLE AUm 14 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale :

- Orientation sud des constructions pour maximiser les apports de chaleur gratuits en période d'hiver, combinée à la mise en place de dispositifs de protection solaire passifs adéquats pour éviter les surchauffes en été (éléments architecturaux de protection, plantations d'arbres à feuilles caduques, ...).
- Dimensions et performance thermique des ouvertures, usage des énergies renouvelables, réduction de l'énergie grise des matériaux employés, etc.
- Emploi recommandé de dispositifs passifs (haies, murs ...) de protection vis-à-vis des vents dominants.

ARTICLE AUm 15 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Le constructeur, l'aménageur ou le lotisseur bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme doit prévoir les fourreaux nécessaires aux passages des réseaux à très haut débit.

Des prescriptions sont également apportées en complément du titre VI - Article 11 commun à toutes les zones du PLU aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords :

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

1. L'article R 111.27 du Code de l'Urbanisme 1 demeure applicable.

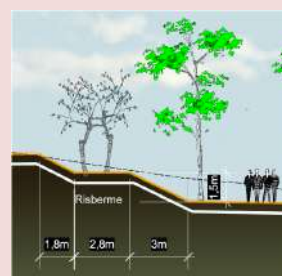
2. Dispositions applicables aux constructions nouvelles

(...)

En outre, en zone AUm, les mouvements de terrain apparents seront gérés par des talus de l'ordre de 2m de longueur pour 1m de hauteur maximum plantés d'essences locales ou par des murs de soutènement ne dépassant pas 1,50m de hauteur. Ces murs pourront être confortés par un talus et/ou être support de plantes grimpantes.

Pour les talus :

- Une pente à 2 pour 1 (2 longueur horizontale pour 1 verticale) maximum avec végétalisation
- Hauteur inférieure à 1,5 m
- Risbermes à créer ou soutènement à envisager au-delà



Certains dispositifs de soutènement permettent de s'affranchir des talus :

- Murs en pierre
- Béton banché, matricé, sablé...

Images de référence à caractère illustratif



2.2- Volumétrie

- La construction présente une homogénéité de volume et reste sobre dans sa conception sans complication de volumes (les volumes simples et compacts permettent de limiter les déperditions de chaleur et garantissent un coût moindre de construction).
- 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.

• En zone AUm :

Tout volume bâti, principal, annexe ou local technique doit faire l'objet de contraintes équivalentes pour son implantation et son traitement architectural.

Les bâtiments devront être composés de volumes simples rectangulaires ou carrés. Plusieurs volumes de différentes hauteurs pourront être accolés les uns aux autres. Si la longueur du bâti dépasse une longueur de 25 mètres linéaires, il devra être façonné en plusieurs volumes : ruptures ponctuelles d'épannelage, travail de décrochés/ou avancées...

Les petits volumes doivent être traités avec simplicité dans leur forme et vocabulaire architectural.

Les grands volumes doivent être composés de façon à atténuer leur effet massif : rythme de la construction par des variations de volumes, de matériaux, d'ouvertures... Les modules préfabriqués répondront aux mêmes exigences que les bâtiments traditionnels.

Les espaces de stockage doivent être conçus comme partie intégrante de l'aménagement du tènement. Ils seront ordonnancés afin de présenter une façade organisée depuis la RD 75c et depuis le Hameau du Vallon.

(...)

2.6- Éléments techniques – citernes à gaz ou à mazout – emplacement à containers poubelles – postes électriques et de gaz – coffrets, compteurs et boîtes aux lettres

- Les citernes à gaz ou à mazout, les stockages de bois plaquettes ou granulés doivent être placées dans des lieux où elles ne seront pas visibles depuis les voies et les espaces publics.
- Pour les exploitations agricoles, ou les bâtiments d'activités, les dépôts à ciel ouvert, les zones d'ensilage ou les bâtiments couverts non clos à usage de dépôt ne doivent pas être visibles depuis l'espace public ; ils sont masqués par des dispositifs qualitatifs (murs, clins de bois naturel, écrans végétaux d'essences locales etc.)
- Les stockages en silo (combustibles, grains, ...) sont dissimulés à la vue depuis l'espace public.
- Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux des constructions, doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade ou de la clôture.
- Les dispositifs techniques de récupération des eaux pluviales doivent faire l'objet d'une intégration à la construction.
- En zone AUm, les dispositifs techniques nécessaires au fonctionnement du bâtiment, de type extracteurs, climatisations, ventilations... etc., devront être orientés de préférence vers l'Est (côté RD75c).

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 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.

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 ».

- En outre, en zone AUi :
 - Les clôtures seront traitées de manière qualitative : traitement simple, sobre et soigné.
 - Les limites entre lots pourront être traitées avec des dispositifs simples et adaptés aux usages de l'activité, de type grillage métallique à torsion ou en treillis soudé, palissade en bois ou plantations.
 - Les espaces de transition avec la zone agricole et la zone naturelle devront être traités de manière paysagère : haies champêtres, bosquets ou bandes boisées d'essences locales... La structure des clôtures devra permettre le passage de la petite faune (hérissons, grenouilles, etc).
- En outre, en zone AUm :
 - Si l'activité des entreprises nécessite la pose d'une clôture, elle ne devra pas se limiter à de simples éléments de séparation, de types grillage métallique sur poteaux.
 - La couleur blanche est à proscrire.

- Côté entrée du site au Sud, il sera préféré une clôture de qualité en serrurerie qui puisse jouer le rôle d'un filtre visuel tout en interdisant l'accès au site et qui ne viendra pas nuire la lecture des bâtiments mais au contraire accompagner leur inscription dans l'environnement.
- La hauteur des clôtures ne peut excéder 1,80m.
- Les locaux et éléments techniques (tels que logettes, petits transformateurs, dispositifs de stockage des ordures ménagères, etc.), lorsqu'ils ne sont pas intégrés à la construction, doivent s'implanter dans la continuité de la clôture sur voie afin de répondre à une logique de dissimulation.
- Si une clôture doit être posée autour de l'ouvrage de gestion des eaux pluviales, elle sera intégrée à une haie bocagère et invisible.

(...)

Lors de l'écriture du règlement de la zone AUm, une erreur matérielle a été constatée dans le règlement de la zone Ui. En effet, au PLU approuvé septembre 2017, l'article 2 de la zone Ui **autorise les constructions non compatibles avec les principes définis dans l'OAP**. Or, d'une part, cette réglementation devrait figurer en article 1 « Occupations et utilisations du sol interdites » et d'autre part, la zone Ui n'est couverte par aucune OAP.

Lors de la modification de droit commun n°1 du PLU de Pont-Évêque et de l'écriture du règlement de la zone AUi basée sur celle de la zone Ui, cette erreur matérielle a été conservée. La zone AUi est bien couverte par une OAP et les constructions doivent être compatibles avec celle-ci.

Il convient de corriger cette erreur matérielle :

- En zone Ui : supprimer la mention à l'OAP inexistante
- En zone AUi : basculer la référence à l'OAP en article 1.

Extrait de l'article Ui 2 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. 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)
4. Toutes occupations et utilisations du sol non compatibles avec les principes définis dans les orientations d'aménagement et de programmation ;
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.
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.
7. Dans le périmètre de l'ancienne ICPE exploitée par la SAS CHARPENTES FRANCAISES, les occupations et utilisations du sol autorisées peuvent faire l'objet de restrictions d'usages. (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)

(...)

Extrait de l'article Ui 2 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)
 - ~~4. Toutes occupations et utilisations du sol non compatibles avec les principes définis dans les orientations d'aménagement et de programmation ;~~
 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.
 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.
 7. Dans le périmètre de l'ancienne ICPE exploitée par la SAS CHARPENTES FRANCAISES, les occupations et utilisations du sol autorisées peuvent faire l'objet de restrictions d'usages. (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)
- (...)

Extrait des articles AUi 1 et 2 en vigueur AVANT modification :

ARTICLE AUi 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

1. Les constructions non réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble ;
2. Les constructions à usage d'habitation ;
3. Les constructions à usage d'entrepôts d'une surface de plancher supérieure à 500 m² ;
4. Les constructions à usage d'hébergement hôtelier ;
5. Les commerces, sauf ceux visés à l'article AUi2 ci-après ;
6. Les constructions à usage de l'exploitation agricole ou forestière ;
7. L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
8. Les dépôts à ciel ouvert de matériaux ou de matériel sauf ceux visés à l'article AUi2 ci-après ;
9. Les terrains de camping - caravanage ;
10. Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs ;
11. L'aménagement de terrain pour la pratique des sports ou de loisirs motorisés ;
12. Les affouillements et exhaussements non autorisés à l'article AUi 2 ;
13. 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.

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

Sont admis aux conditions particulières suivantes :

1. 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 inconvénients, ou des risques graves en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux
 - d'entrepôt dont la surface de plancher est inférieure à 500 m² et à condition d'être lié aux activités existantes ou autorisées dans la zone
2. Les commerces (de type halls d'exposition et de vente), à condition qu'ils soient directement liés aux activités autorisées dans la zone, qu'ils soient intégrés au bâtiment principal d'activités et qu'ils représentent au plus 30 % de la surface de plancher totale du bâtiment dans lequel ils sont intégrés
3. Les constructions à usage de bureaux dont la surface de plancher est supérieure à 250 m² ;
4. Toutes occupations et utilisations du sol non compatibles avec les principes définis dans les orientations d'aménagement et de programmation ;

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 installés sur dalle, d'être mitoyens au bâtiment implanté dans la zone et de s'insérer dans un aménagement de qualité.
6. 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.
7. 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 ;

Extrait des articles AUi 1 et 2 APRÈS modification :

ARTICLE AUi 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

1. ~~Toutes occupations et utilisations du sol non compatibles avec les principes définis dans les orientations d'aménagement et de programmation ;~~
- ~~1- 2.~~ Les constructions non réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble ;
- ~~2- 3.~~ Les constructions à usage d'habitation ;
- ~~3- 4.~~ Les constructions à usage d'entrepôts d'une surface de plancher supérieure à 500 m² ;
- ~~4- 5.~~ Les constructions à usage d'hébergement hôtelier ;
- ~~5- 6.~~ Les commerces, sauf ceux visés à l'article AUi2 ci-après ;
- ~~6- 7.~~ Les constructions à usage de l'exploitation agricole ou forestière ;
- ~~7- 8.~~ L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- ~~8- 9.~~ Les dépôts à ciel ouvert de matériaux ou de matériel sauf ceux visés à l'article AUi2 ci-après ;
- ~~9- 10.~~ Les terrains de camping - caravanage ;
- ~~10- 11.~~ Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs ;
- ~~11- 12.~~ L'aménagement de terrain pour la pratique des sports ou de loisirs motorisés ;
- ~~12- 13.~~ Les affouillements et exhaussements non autorisés à l'article AUi 2 ;
- ~~13- 14.~~ 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.

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

Sont admis aux conditions particulières suivantes :

1. 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 inconvénients, ou des risques graves en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux
 - d'entrepôt dont la surface de plancher est inférieure à 500 m² et à condition d'être lié aux activités existantes ou autorisées dans la zone
2. Les commerces (de type halls d'exposition et de vente), à condition qu'ils soient directement liés aux activités autorisées dans la zone, qu'ils soient intégrés au bâtiment principal d'activités et qu'ils représentent au plus 30 % de la surface de plancher totale du bâtiment dans lequel ils sont intégrés
3. Les constructions à usage de bureaux dont la surface de plancher est supérieure à 250 m² ;
- ~~4. Toutes occupations et utilisations du sol non compatibles avec les principes définis dans les orientations d'aménagement et de programmation ;~~
- ~~5- 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 installés sur dalle, d'être mitoyens au bâtiment implanté dans la zone et de s'insérer dans un aménagement de qualité.
- ~~6- 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.
- ~~7- 6.~~ 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 ;

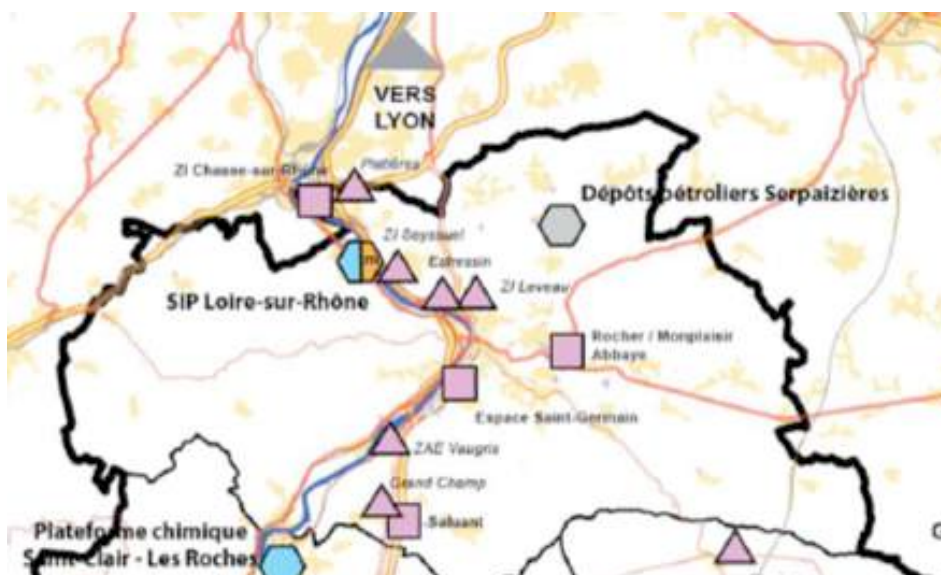
1.5 COMPATIBILITÉ DE L'OUVERTURE À L'URBANISATION DE LA ZONE 2AU AVEC LE PADD ET LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

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

La commune de Pont-Évêque est le pôle d'emplois majeur de l'Est du Pays Viennois avec 9% des emplois de Vienne Condrieu Agglomération, en 2019. La ville offre en 2019, 2 916 emplois pour 1 900 actifs ayant un emploi résidant dans la zone.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU de Monplaisir 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, la commune et Vienne Condrieu Agglomération souhaitent conforter la zone d'activités économiques de Monplaisir et répondre aux besoins d'implantation des entreprises locales souhaitant rester sur le territoire.

De plus, la zone de Monplaisir 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).



Niveau des zones et sites économiques (hors zones et sites locaux)



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 Monplaisir répond aux enjeux du Scot des Rives du Rhône :

- **Tendre vers une meilleure efficacité foncière des projets économiques** : maîtrise du foncier à long terme à travers la mise en place d'un bail à construction par Vienne Condrieu Agglomération, définition d'une surface aménageable qui concentrera les espaces de stationnement, les

constructions et autres ouvrages nécessaires au site de production et la zone de stockage (3,15 ha, soit 54% du tènement), espaces de stationnement au plus proche des bâtiments...

- **Optimiser la qualité environnementale des espaces d'activités** : taux d'imperméabilisation inférieur à 80% sur la surface de la zone aménageable, création d'une trame verte Est/Ouest, haie arborée en limite avec les habitations d'une épaisseur de 15 mètres, maintien de la haie le long de la RD75c, espaces libres à semer en prairie...
- **Optimiser l'intégration paysagère des espaces d'activités** : prescriptions sur les clôtures, proposition de palette végétale sur le projet, plantations de baliveaux et d'arbres en masse, haies arborées (masque visuel et sonore)...

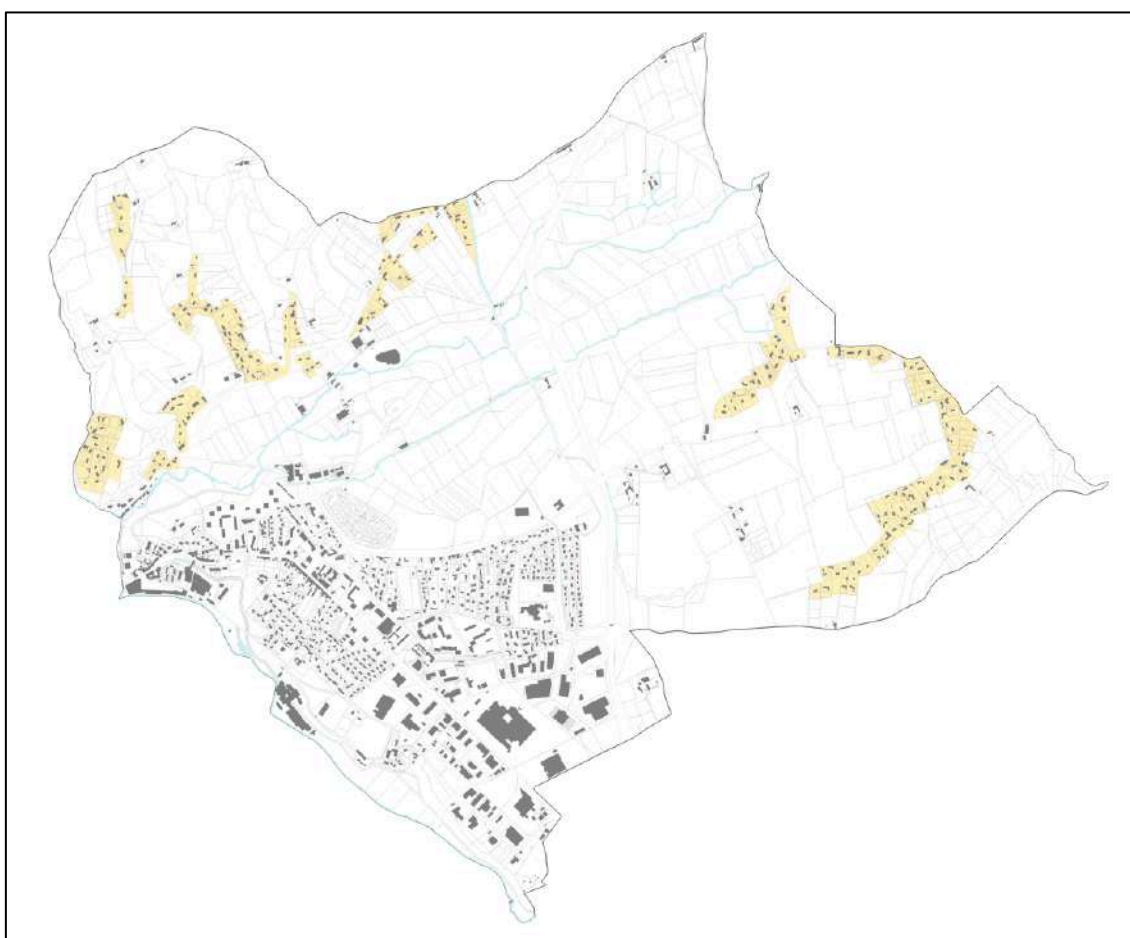
2. LA MAÎTRISE DE LA DENSITÉ BÂTIE DANS LE TISSU RÉSIDENTIEL EXISTANT

2.1 EXPOSÉ DES MOTIFS

Depuis quelques années, la commune de Pont-Évêque constate un phénomène de densification importante sur le territoire principalement en zone Ud. Cela génère des problèmes de voisinage et des situations complexes (multiplication des accès, création de très petites parcelles, suppression d'espaces verts et imperméabilisation importante...).

Le rapport de présentation du PLU en vigueur rappelle que la zone Ud correspond à des quartiers résidentiels mixtes à dominante pavillonnaire, construits à l'extérieur de la zone urbaine agglomérée de Pont-Évêque. Le règlement traduit la volonté de poursuivre un développement modéré de ces quartiers excentrés, plus éloignés des équipements et services centraux.

La zone Ud du PLU de Pont-Évêque



Dans ces zones éloignées du centre-ville, la commune souhaite poursuivre le développement de l'habitat, tout en le contrôlant et en limitant la densification. La zone Ud dispose de grands tènements susceptibles d'accueillir plusieurs logements. Or une densification trop importante dans ces secteurs n'est pas souhaitable (multiplication des accès, réseaux inadaptés, imperméabilisation importante, absence de végétal, conflits de voisinage...). L'objectif communal est de conserver le caractère rural des zones éloignées du centre-ville en préservant les espaces verts.

Actuellement, le PLU en vigueur encadre le développement de l'habitat par :

- Des règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (limite de propriété autorisée sous conditions, recul des limites = $H/2 \geq 3$ m) et par rapport à la voie (constructions à l'alignement et en retrait possible)
- L'absence de coefficient d'emprise au sol
- Une réglementation des espaces verts de pleine terre qui doivent représenter au moins 30% de surface du terrain support du projet en zone Ud.

La commune souhaite mettre en œuvre des outils réglementaires permettant de maîtriser la densification sans empêcher la constructibilité, à travers :

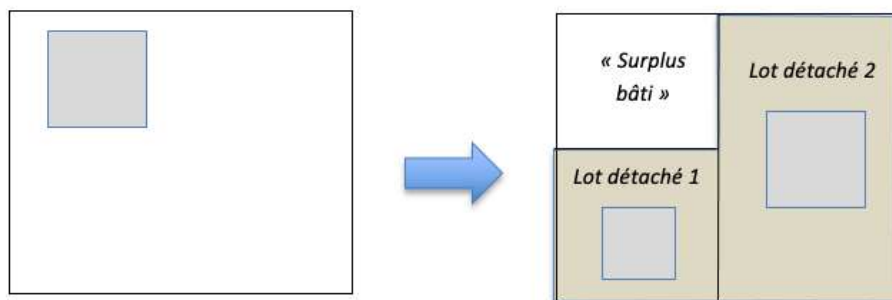
▪ **L'ARTICLE R.151-21 ALINÉA 3 DU CODE DE L'URBANISME :**

« Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. »

L'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme s'applique par défaut ; c'est la règle générale. Le PLU peut toutefois s'y opposer. Pour cela, une mention doit être faite dans le règlement écrit de la zone concernée.

A ce jour, le règlement du PLU de Pont-Évêque ne s'oppose pas à l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme (ex-article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme).

La commune souhaite que le règlement du PLU s'oppose à l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme dans les zones Ud pour limiter la densification. Ainsi, en cas de division d'un terrain partiellement bâti, le règlement d'urbanisme de la zone (dont les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies ou aux limites séparatives, le pourcentage d'espace vert...), sera alors appliqué « lot par lot » et non plus à l'ensemble de la partie détachée du terrain. Par exemple, le pourcentage d'espaces verts sera exigible pour chaque lot ce qui a un impact sur les possibilités de densification.



Avant division : une seule parcelle bâtie

Après division : 2 lots à bâtir détachés qui constituent l'opération de lotissement et un « surplus bâti » (hors opération)

▪ **LA MUTUALISATION DES ACCÈS**

Une mention sera ajoutée dans l'article 3 « accès et voiries publiques » de la zone Ud du règlement écrit pour que les terrains issus de la division soient desservis par le même accès à la voie publique. Cela évite les multiplications d'accès et limite l'imperméabilisation des sols.

« En cas de division de propriété, les terrains issus de la division devront être desservis par le même accès à la voie publique sauf impossibilité technique ou urbanistique dûment justifiée, afin d'éviter la multiplication des accès et de limiter l'imperméabilisation des sols. Il pourra être exigé que cet accès soit différent de l'accès actuel pour des raisons de sécurité. »

■ LE POURCENTAGE D'ESPACES VERTS DE PLEINE TERRE (ARTICLE 13)

Le règlement de la zone Ud exige un pourcentage d'espaces verts de pleine terre minimum de 30%. 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.

Pour répondre à la problématique de la commune et conserver des « poumons verts » au sein de la zone Ud, il a été décidé d'augmenter le pourcentage d'espaces verts à 40 %.

→ Il convient donc par modification de rectifier le règlement écrit de la zone Ud :

- Opposition à l'article R.151-21 alinéa 3 du Code de l'Urbanisme précisé dans le caractère de zone
- Mutualisation des accès en article 3
- Augmentation du pourcentage d'espaces verts de pleine terre

2.2 PIÈCES DU PLU MODIFIÉES

■ LE RÈGLEMENT ÉCRIT

Extrait de la zone Ud en vigueur AVANT modification :

CHAPITRE 4 – ZONE Ud

Caractère de la zone (extrait du rapport de présentation)

La zone Ud correspond à des quartiers résidentiels mixtes à dominante pavillonnaire, construits à l'extérieur de la zone urbaine agglomérée de Pont-Évêque.

Le règlement traduit la volonté de poursuivre un développement modéré de ces quartiers excentrés, plus éloignés des équipements et services centraux.

Le plan distingue :

- **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 ;
- **Des espaces boisés classés** en application de l'article L 113-1 du code de l'urbanisme ;
- Des zones humides ponctuelles de moins d'un hectare, à protéger pour leur valeur écologique ;
- **Un secteur de présomption de prescriptions archéologiques et de saisine sur les dossiers d'urbanisme**, délimité en application de l'arrêté préfectoral n°08-398 du 23/10/2008, dans lesquels les projets d'aménagement affectant le sous-sol peuvent faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation ;
- **Des secteurs affectés par le bruit des voies classées sonores par arrêté préfectoral n°2011-3220005 ;**
- **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 ;
- **Des secteurs compris dans les bandes de servitudes liées aux canalisations de transport de gaz, de transport d'hydrocarbures liquides et de transport d'hydrogène gazeux, définies par l'arrêté préfectoral du 19 décembre 2018** (se reporter aux dispositions générales du présent règlement et en annexes du PLU).

(...)

ARTICLE Ud 3 - ACCES ET VOIES PUBLIQUES

1. Les dispositions de l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme sont applicables.

2- Accès :

2.1/ Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble à desservir. Ils doivent satisfaire aux règles minimales de sécurité, telles que la défense contre l'incendie, la protection civile et le brancardage.

2.2/ Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité pour des raisons de sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, les constructions peuvent être autorisées, sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

3- Voies :

Les voies doivent répondre à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, permettre une circulation aisée, le passage des véhicules de secours, de déneigement et ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

(...)

ARTICLE Ud 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 30% 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 « planter les haies champêtres en Isère ».

Extrait de la zone Ud APRÈS modification :

CHAPITRE 4 – ZONE Ud

Caractère de la zone (extrait du rapport de présentation)

La zone Ud correspond à des quartiers résidentiels mixtes à dominante pavillonnaire, construits à l'extérieur de la zone urbaine agglomérée de Pont-Evêque.

Le règlement traduit la volonté de poursuivre un développement modéré de ces quartiers excentrés, plus éloignés des équipements et services centraux.

Le plan distingue :

- **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 ;
- **Des espaces boisés classés** en application de l'article L 113-1 du code de l'urbanisme ;
- Des zones humides ponctuelles de moins d'un hectare, à protéger pour leur valeur écologique ;
- **Un secteur de présomption de prescriptions archéologiques et de saisine sur les dossiers d'urbanisme**, délimité en application de l'arrêté préfectoral n°08-398 du 23/10/2008, dans lesquels les projets d'aménagement affectant le sous-sol peuvent faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation ;
- **Des secteurs affectés par le bruit des voies classées sonores par arrêté préfectoral ~~n°2011-3220005~~ n°38-2022-04-15-00007** ;
- **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 ;
- **Des secteurs compris dans les bandes de servitudes liées aux canalisations de transport de gaz, de transport d'hydrocarbures liquides et de transport d'hydrogène gazeux, définies par l'arrêté préfectoral du 19 décembre 2018** (se reporter aux dispositions générales du présent règlement et en annexes du PLU).

Le plan local d'urbanisme s'oppose à l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme pour la zone Ud : « Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. »

(...)

ARTICLE Ud 3 - ACCES ET VOIES PUBLIQUES

1. Les dispositions de l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme sont applicables.

2- Accès :

2.1/ Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble à desservir. Ils doivent satisfaire aux règles minimales de sécurité, telles que la défense contre l'incendie, la protection civile et le brancardage.

2.2/ Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité pour des raisons de sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, les constructions peuvent être autorisées, sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

2.3/ En cas de division de propriété, les terrains issus de la division devront être desservis par le même accès à la voie publique sauf impossibilité technique ou urbanistique dûment justifiée, afin d'éviter la multiplication des accès et de limiter l'imperméabilisation des sols. Il pourra être exigé que cet accès soit différent de l'accès actuel pour des raisons de sécurité.

3- Voies :

Les voies doivent répondre à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, permettre une circulation aisée, le passage des véhicules de secours, de déneigement et ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

(...)

ARTICLE Ud 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 ~~30~~ 40% 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 « planter les haies champêtres en Isère ».

2.3 COMPATIBILITÉ DE LA MAÎTRISE DE LA DENSITÉ EN ZONE Ud, AVEC LE PADD ET LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU de Pont-Évêque définit six grandes orientations dont :

- « Favoriser de bonnes conditions de vie des habitants au quotidien »
- « Préserver le caractère de Pont-Évêque, à savoir de ville à la campagne, ses composantes paysagères, agricoles, naturelles, sa trame verte et bleue »

L'objectif de la commune est de limiter une densification jugée trop importante en zone Ud, sur des tènements inadaptés. Il s'agit de maintenir des bonnes conditions de vie aux habitants existants et futurs en préservant leur condition de sécurité et leur confort par la mutualisation des accès en cas de divisions parcellaire (éviter le risque de collision et la gêne pour les usagers des trottoirs), en limitant l'imperméabilisation des sols et en préservant la trame verte existante et structurante (augmentation du pourcentage d'espaces verts).

La maîtrise de la densité en zone Ud est compatible avec les documents supra communaux et répond notamment à l'orientation du Scot des Rives du Rhône approuvé en 2019 : « intégrer les composantes environnementales et paysagères dans le développement du territoire ». Les modifications de règlement écrit (opposition à l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme, mutualisation des accès, augmentation du pourcentage d'espaces verts) permettent de s'adapter au changement climatique : la densification des espaces s'accompagne d'un travail de végétalisation pour limiter le développement des îlots de chaleur dans les villes. La commune ne stoppe pas la densification mais l'encadre en laissant une place plus importante à la trame verte urbaine.

La modification du PLU poursuit les objectifs du Scot de « Donner la priorité au renouvellement urbain et à l'adaptation du parc existant ». L'objectif pour la commune n'est pas de dédensifier mais de limiter et gérer la densification. Les possibilités de construire au sein du tissu urbain sont maintenues (« dents creuses » et divisions parcellaires).

3. AMÉLIORER LES PROBLÉMATIQUES DE STATIONNEMENT EN CENTRE-VILLE

3.1 EXPOSÉ DES MOTIFS

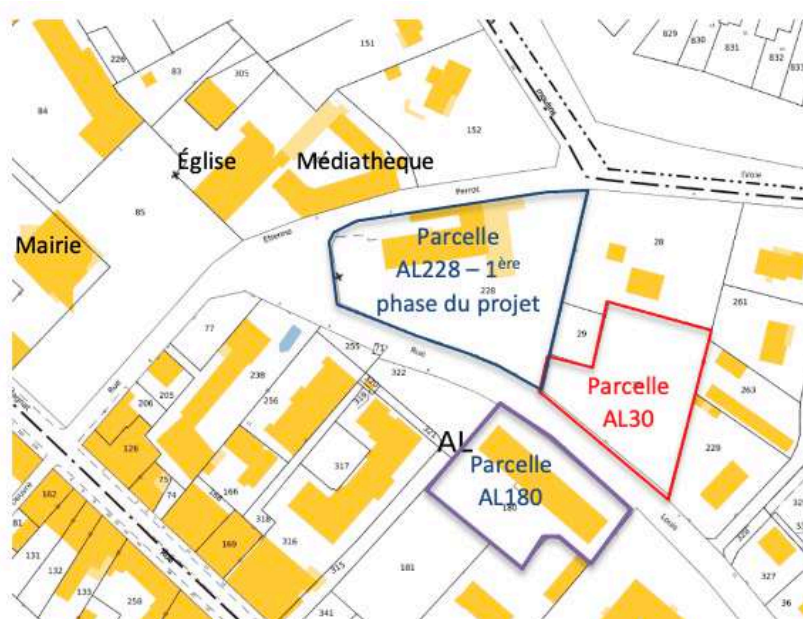
D'UNE PART, la commune souhaite créer un emplacement réservé pour du stationnement sur la parcelle AL30. Celle-ci se situe le long de la rue Louis Leydier, à proximité immédiate du centre-ville. Elle se caractérise par :

- un mur en pierre qui constitue la limite par rapport à l'alignement
- l'entrée de l'habitation située sur la parcelle AL28
- le jardin de la propriété.

La création d'un emplacement réservé pour stationnement sur cette parcelle répond à une demande croissante sur ce secteur et serait la deuxième phase d'un projet déjà entamé par la commune.

En effet, un projet de construction de 38 logements est en cours sur la parcelle AL180. Ce projet viendra condamner un espace de stationnement public existant à l'arrière du bâtiment actuel. La commune souhaite compenser ce stationnement sur la parcelle communale (AL228) avec la création d'une vingtaine de places en épi (en cours d'aménagement), puis à terme en prolongement sur la parcelle AL30.

Sur les parcelles AL228 et AL30, un beau mur en pierre vient marquer la limite entre le domaine privé et public. La collectivité s'engage à reconstruire le mur à l'identique conformément au règlement du PLU (avec un recul de 6,20 mètres par rapport à la voie).

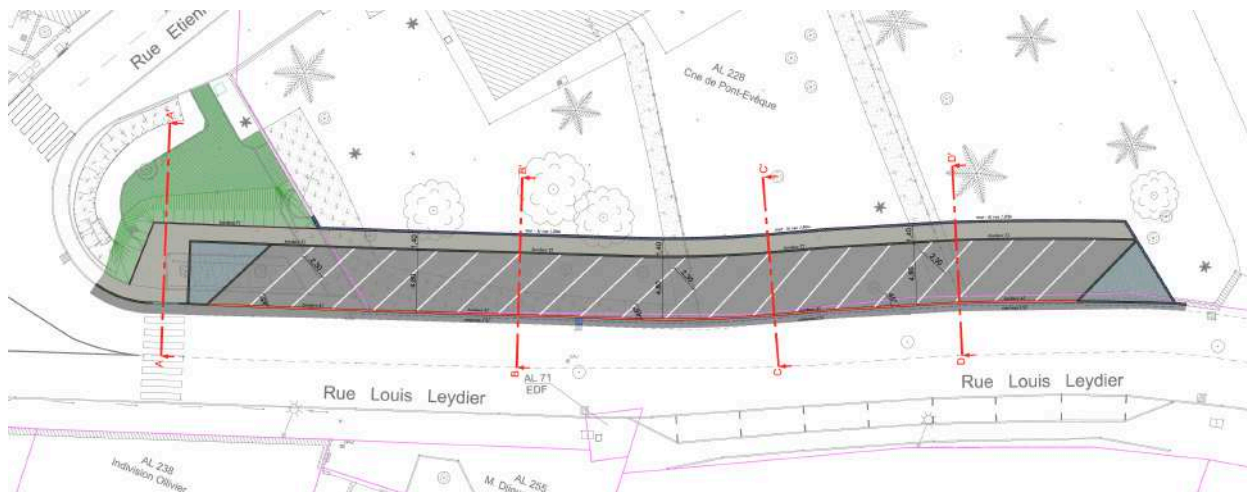


Source : géoportail



Source : Google street-view

PREMIÈRE PHASE DU PROJET : RÉALISATION DE PLACES EN ÉPI LE LONG DE LA PARCELLE AL228 COMMUNALE



Source : Énergies réseaux conseil développement

D'AUTRE PART, la commune souhaite rectifier une erreur matérielle dans le règlement écrit du PLU : le stationnement visiteur n'est pas réglementé en zones Ua et Ub, il convient de le faire à hauteur d'1 place pour 10 logements.

- Pour répondre aux problématiques de stationnement dans le centre-ville de Pont-Évêque, il convient par modification du PLU de créer un emplacement réservé sur la parcelle AL30, d'une largeur de 6,20 mètres et d'une longueur d'environ 58 mètres (soit environ 370 m²) et de réglementer le stationnement visiteur en zone Ua et Ub.

3.2 PIÈCES DU PLU MODIFIÉES

LE PLAN DE ZONAGE – PIÈCE N°4.2

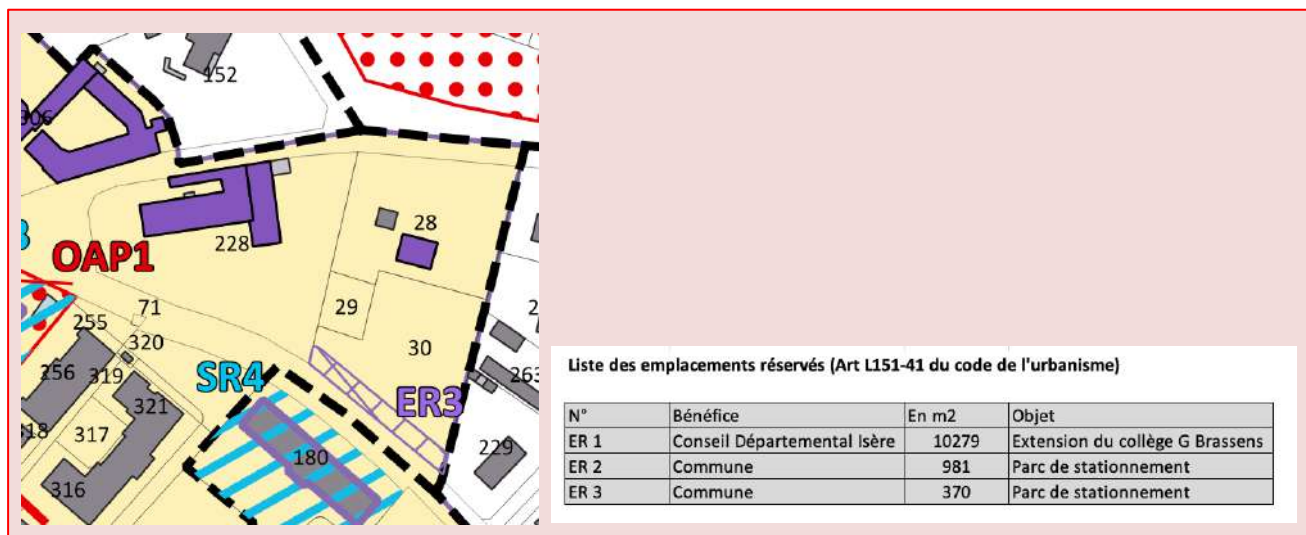
La modification est identique sur le plan n°4.3

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

Liste des emplacements réservés (Art L151-41 du code de l'urbanisme)

N°	Bénéficiaire	En m ²	Objet
ER 1	Conseil Départemental Isère	10279	Extension du collège G. Brassens
ER 2	Commune	981	Parc de stationnement

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



▪ **LE RÈGLEMENT ÉCRIT**

Extrait de l'article 12 de la zone Ua en vigueur AVANT modification :

ARTICLE Ua 12 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat (200 m maximum) en respectant les normes définies ci-après.

Les normes ci-après s'appliquent pour les nouvelles constructions et les constructions existantes (cas de création de surface de plancher supplémentaire : extension, surélévation, changement de destination).

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.

Si l'aménagement d'un bâtiment existant à usage de logement ne relève pas d'une autorisation d'urbanisme (pas de changement de destination, de création de surface de plancher et sans changement d'aspect extérieur), la création de nouveaux logements doit respecter les normes de stationnement ci-après (art L 160.1 du code de l'urbanisme).

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 m², 2 places par logement d'une surface de plancher ≥ 60 m² 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.	
Hébergement hôtelier	1 place par chambre	

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)
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
Équipements publics	Selon les besoins de l'équipement	

(...)

Extrait de l'article 12 de la zone Ua en vigueur APRÈS modification :

La réglementation est identique en article 12 de la zone Ub

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

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat (200 m maximum) en respectant les normes définies ci-après.

Les normes ci-après s'appliquent pour les nouvelles constructions et les constructions existantes (cas de création de surface de plancher supplémentaire : extension, surélévation, changement de destination).

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.

Si l'aménagement d'un bâtiment existant à usage de logement ne relève pas d'une autorisation d'urbanisme (pas de changement de destination, de création de surface de plancher et sans changement d'aspect extérieur), la création de nouveaux logements doit respecter les normes de stationnement ci-après (art L 160.1 du code de l'urbanisme).

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
	1 place visiteur pour 10 logements 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.	

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)
Hébergement hôtelier	1 place par chambre	
Commerce	- Pas d'obligation si la surface de vente est inférieure ou égale à 300 m². - A partir de 301 m² de surface de vente, il est exigé 1 place par tranche de 60 m² 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 m² - A partir de 301 m² de surface de vente, il est exigé 1 place par tranche de 60 m² 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
Équipements publics	Selon les besoins de l'équipement	

(...)

3.3 COMPATIBILITÉ DE L'AMÉLIORATION DES PROBLÉMATIQUES DE STATIONNEMENT EN CENTRE-VILLE, AVEC LE PADD ET LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

La création d'un emplacement réservé pour stationnement le long de la parcelle AL30 et la réglementation du stationnement visiteur ne portent pas atteinte aux orientations du PADD et sont sans incidence sur la compatibilité du plan avec les documents de rang supérieur.

La création de l'emplacement réservé fait écho à un projet de construction de logements sur la parcelle AL180 qui supprimera un espace de stationnement public fréquenté dans le secteur.

L'amélioration des problématiques de stationnement en centre-ville est compatible avec le Scot des Rives du Rhône approuvé en 2019 et le plan de déplacements urbains de l'ex ViennAgglo (2012-2017).

4. PERMETTRE L'ACCUEIL D'UN PROJET DE FERME AQUAPONIQUE EN ZONE Ur

4.1 EXPOSÉ DES MOTIFS

Lors de l'élaboration du PLU, la zone Ur a été redéfinie par rapport aux limites existantes au POS. Le rapport de présentation en vigueur rappelle que « la zone Ur correspond au site de l'ancienne friche « Bocoton – les Forges », objet du projet d'agglomération de requalification de l'entrée de ville entrant dans le cadre plus global de la mutation de la vallée industrielle de la Gère.

Cette zone de renouvellement urbain est par conséquent stratégique pour la reconfiguration de l'entrée de ville de Pont-Évêque et pour la création d'un nouveau quartier résidentiel mixte, accueillant à terme des logements, des commerces, des services et des équipements publics.

Pour autant, le projet comme évoqué ci-avant, est envisagé sur le long terme en raison des contraintes affectant le site, notamment de risques naturels, de pollution des sols, de prescription archéologique. Une incertitude majeure demeure quant au bien-fondé de la démolition du bâtiment de l'ancienne usine de fabrication du coton, jouant aujourd'hui le rôle de digue vis-à-vis des crues de la Gère. Les scénarios « démolition – non démolition du bâtiment » doivent être affinés au regard des risques naturels. »

La commune a reçu un projet de réhabilitation des friches « Bocoton » en ferme aquaponique. Ce projet est particulièrement intéressant car il s'inscrit dans une démarche de développement durable sur un site complexe.

L'aquaponie est « une méthode de culture de poissons et de plantes dans le même système. Les déchets produits par les poissons sont utilisés comme source de nutriments par les plantes, ce qui maintient un environnement sain pour les poissons. L'aquaponie fait donc référence à tout système qui combine l'aquaculture conventionnelle (élevage d'animaux aquatiques tels que les escargots, les poissons, les écrevisses ou les crevettes dans des réservoirs) avec l'hydroponie (culture des plantes dans l'eau) dans un environnement symbiotique¹. »

Le projet sur la commune de Pont-Évêque prévoit la construction d'une ferme en deux activités : la culture piscicole et la culture maraîchère. Ce projet rencontre un problème important de constructibilité au regard de l'inondabilité et de la pollution de la zone. Des échanges sont en cours avec les différents acteurs pour trouver une conclusion positive au projet et permettre sa concrétisation.

Dans l'attente, la commune souhaite profiter de la modification du PLU pour autoriser le projet de ferme aquaponique en zone Ur. Une ferme aquaponique correspond à une construction à destination de l'exploitation agricole selon le Code de l'Urbanisme.

→ Il convient donc d'autoriser les constructions à usage agricole en zone Ur.

¹ Source : www.aquaponia.com

4.2 PIÈCES DU PLU MODIFIÉES

■ LE RÈGLEMENT ÉCRIT

Extrait de l'article 1 de la zone Ur en vigueur AVANT modification :

ARTICLE Ur 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

1. 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 Ur 2 ;
 2. Les installations classées pour la protection de l'environnement non autorisées à l'article Ur 2 ;
 3. Les constructions à usage artisanal non autorisées à l'article Ur 2 ;
 4. Les constructions à destination de l'exploitation agricole ou forestière ;
 5. Les constructions destinées à la fonction d'entrepôts 1 ;
 6. Les abris de jardins ou les garages isolés ne constituant pas une annexe 2 à une habitation existante dans la zone ;
 7. Les terrains de camping – caravanage ;
 8. Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs ;
 9. L'aménagement de terrain pour la pratique de sports et/ou de loisirs, motorisés ;
 10. Les affouillements et exhaussements non autorisés à l'article Ur 2 ;
 11. Les dépôts de toute nature (déchets, véhicules accidentés ou usagés, ferraille) non autorisés à l'article Ur 2 ;
 12. Sur les parcelles AK 0543, AK004 et AK 0561 ayant accueilli des activités relevant des installations classées pour la protection de l'environnement, toute occupation et utilisation des sols ne respectant pas la servitude conventionnelle signée entre la commune de Pont-Évêque et l'État le 21/07/2008 (Cf. l'annexe 6.2. du PLU).
 13. 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.
- (...)

Extrait de l'article 1 de la zone Ur APRÈS modification :

ARTICLE Ur 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

1. 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 Ur 2 ;
2. Les installations classées pour la protection de l'environnement non autorisées à l'article Ur 2 ;
3. Les constructions à usage artisanal non autorisées à l'article Ur 2 ;
4. Les constructions à destination de l'exploitation ~~agricole ou~~ forestière ;
5. Les constructions destinées à la fonction d'entrepôts 1 ;
6. Les abris de jardins ou les garages isolés ne constituant pas une annexe 2 à une habitation existante dans la zone ;
7. Les terrains de camping – caravanage ;
8. Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs ;
9. L'aménagement de terrain pour la pratique de sports et/ou de loisirs, motorisés ;
10. Les affouillements et exhaussements non autorisés à l'article Ur 2 ;
11. Les dépôts de toute nature (déchets, véhicules accidentés ou usagés, ferraille) non autorisés à l'article Ur 2 ;

12. Sur les parcelles AK 0543, AK004 et AK 0561 ayant accueilli des activités relevant des installations classées pour la protection de l'environnement, toute occupation et utilisation des sols ne respectant pas la servitude conventionnelle signée entre la commune de Pont-Évêque et l'État le 21/07/2008 (Cf. l'annexe 6.2. du PLU).
13. 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.
- (...)

4.3 COMPATIBILITÉ DE L'ACCUEIL D'UNE FERME AQUAPONIQUE EN ZONE Ur AVEC LE PADD ET LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

L'implantation d'une ferme aquaponique 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** ». En effet, ce projet permettra de participer à la requalification de l'entrée d'agglomération et la friche industrielle de « Bocoton/Les Forges ».
- « **Conforter l'offre d'équipements et de services dans les différents pôles de vie** » et plus particulièrement dans le futur pôle de vie de Bocoton – Les Forges, situé en entrée de ville.
- « **Renforcer l'attractivité économique et commerciale de Pont-Évêque** » : reconverter la friche industrielle de Bocoton-Les Forges en y développant les fonctions d'accueil résidentiel, d'activités non nuisantes et d'équipements publics.

L'accueil d'une ferme aquaponique en zone Ur répond pleinement aux enjeux du Scot des Rives du Rhône de reconstruction de la ville sur la ville. L'objectif est de mettre l'accent sur le renouvellement et la densification des espaces d'activités existants, à travers notamment le renouvellement des espaces en friches.

5. AUTRES MODIFICATIONS MINEURES (MISES À JOUR)

5.1 MISE À 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.

5.2 MISE À JOUR DE L'ARRÊTÉ PRÉFECTORAL QUI PORTE RÉVISION DU CLASSEMENT SONORE DES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORTS TERRESTRES DU DÉPARTEMENT DE L'ISÈRE

L'arrêté préfectoral n°38-2022-04-15-00007 qui porte révision du classement sonore des infrastructures de transports terrestres du département de l'Isère a été signé le 15/04/2022. Il remplace et abroge l'arrêté n°2011-322-005. Les règlements écrits et graphiques du PLU sont mis à jour en conséquence et font échos à la procédure de mise à jour du PLU (12/2022).

6. INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT

Le décret n°2021-1345 du 13 octobre 2021 pris pour l'application de l'article 40 de la loi n°2020-1525 du 7 décembre 2020 d'accélération et de simplification de l'action publique (ASAP) modifie le régime de l'évaluation environnementale de certains plans et programmes régis par le code de l'urbanisme.

Ce décret crée un second dispositif d'examen au cas par cas, dit cas par cas « ad hoc », à côté du dispositif existant d'examen au cas par cas réalisé par l'Autorité environnementale, dit cas par cas « de droit commun ». Le cas par cas « ad hoc » a vocation à être mis en œuvre lorsque la personne publique responsable est à l'initiative de l'évolution du document d'urbanisme et qu'elle conclut à l'absence de nécessité de réaliser l'évaluation environnementale.

La présente modification du PLU entre dans le champ d'application de l'**examen au cas par cas « ad-hoc »** et fait donc l'objet d'une **auto-évaluation**.

La partie ci-dessous explique en quoi les différents objets de la modification du PLU ne sont pas susceptibles d'avoir des effets sur l'environnement.

Conformément à l'article R.104-34 du Code de l'Urbanisme et « *en application du second alinéa de l'article R.104-33, la personne publique responsable transmet à l'autorité environnementale un dossier comprenant :*

1° Une description de la carte communale, de la création ou de l'extension de l'unité touristique nouvelle ou des évolutions apportées au schéma de cohérence territoriale, au plan local d'urbanisme ou à la carte communale ;

2° Un exposé décrivant notamment :

a) Les caractéristiques principales du document d'urbanisme ou, le cas échéant, pour l'unité touristique nouvelle, les éléments mentionnés aux 2°, 3° et 5° du I de l'article R. 122-14 ;

b) L'objet de la procédure d'élaboration ou d'évolution ;

c) Les caractéristiques principales, la valeur et la vulnérabilité du territoire concerné par la procédure ;

d) Les raisons pour lesquelles son projet ne serait pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et, par conséquent, ne requerrait pas la réalisation d'une évaluation environnementale.

L'exposé mentionné au 2° est proportionné aux enjeux environnementaux de la procédure menée.

La liste détaillée des informations devant figurer dans l'exposé est définie dans un formulaire dont le contenu est précisé par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme. »

6.1 LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES OU FORESTIERS

La modification n°2 du PLU de la commune de Pont-Évêque a pour objet :

- L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU Monplaisir
- La maîtrise de la densité en zone Ud
- La création d'un emplacement réservé pour stationnement et la modification de la réglementation relative au stationnement visiteur en zone Ua et Ub
- L'autorisation des constructions à usage agricole en zone Ur pour permettre un projet de ferme aquaponique sur l'ancien site bocoton

L'ensemble de ces objets ont un impact direct ou indirect sur la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

6.1.1 L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU Monplaisir

L'ouverture à l'urbanisation de la zone Monplaisir vient consommer près de 6 ha de terres agricoles. La zone était inscrite au PLU approuvé en 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.

Dans le cadre de la présente modification du PLU, la réalisation d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP n°8 Monplaisir) ainsi qu'un dossier dit « demande de dérogation au titre de la loi Barnier » impose une nécessaire qualité architecturale, paysagère et urbaine au projet. Au sein du tènement, une zone aménageable a été définie pour limiter la consommation d'espace et une part très importante a été donnée à la végétalisation du site.

6.1.2 La maîtrise de la densité en zone Ud

La commune de Pont-Évêque souhaite limiter la densification de la zone Ud. Des projets très denses apparaissent ces dernières années sur des tènements inadaptés. Cela engendre des problèmes de sécurité (risque de collision, gêne pour les usagers des trottoirs), d'imperméabilisation des sols croissante et des zones de déplacements conflictuels de la faune.

Ainsi, le règlement écrit de la zone Ud est repris pour maîtriser la densification de ces secteurs : l'opposition à l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme, la mutualisation des accès en cas de divisions parcellaires et l'augmentation du coefficient de pleine terre.

L'objectif est de conserver la trame verte, limiter la consommation d'espaces naturels et donc limiter l'imperméabilisation des sols.

6.1.3 La problématique du stationnement

La modification n°2 du PLU répond à une problématique du stationnement en centre-ville par la création d'un emplacement réservé et par la mise en œuvre de places de stationnement visiteur en zones Ua et Ub.

Un nouvel emplacement réservé pour stationnement sera créé sur un tènement déjà artificialisé, sur une surface réduite (360 m²). La consommation d'espace est donc limitée. De plus, il se situe au cœur du centre-ville, au sein de l'enveloppe urbaine.

L'application de règles de stationnement visiteur en zones Ua et Ub n'a pas d'impact sur la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. L'objectif est de corriger une erreur matérielle. Bien que non réglementées dans le PLU, les places de stationnement visiteur étaient finalement négociées lors de la réalisation de chaque projet.

6.1.4 Le projet de ferme aquaponique

La commune souhaite autoriser dans le cadre du PLU un projet de ferme aquaponique en zone Ur. La consommation d'espace sera nulle puisque le projet s'implantera sur un site déjà artificialisé, en friche. Le site est très contraint (inondabilité, pollution) et très peu de projets sont susceptibles de voir le jour. Le projet de ferme aquaponique est donc très intéressant pour la collectivité. Il s'inscrit de plus dans un contexte de sobriété « foncière » répondant aux enjeux de lutte contre l'étalement urbain et de zéro artificialisation nette des sols.

6.2 LA RESSOURCE EN EAU

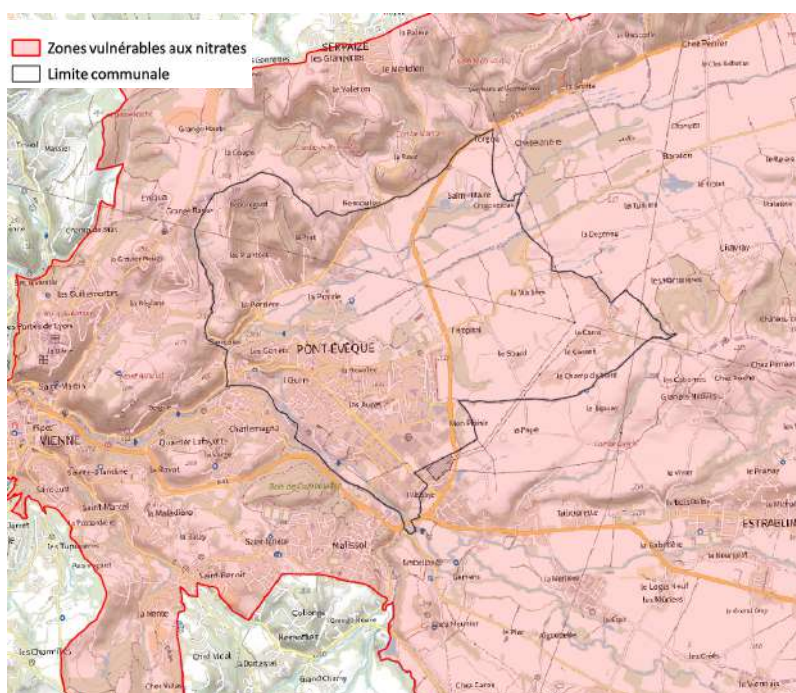
La commune de Pont-Évêque est classée en zone vulnérable aux nitrates par l'arrêté préfectoral n°21-325 du 23 juillet 2021. Les modifications du PLU et notamment l'ouverture à l'urbanisation de la zone Monplaisir se situent donc dans ce classement. La protection des espaces naturels est un enjeu essentiel à la protection des cours d'eau et des nappes souterraines.

Zones Vulnérables à la pollution par les nitrates d'origine agricole pour le département de l'Isère.

Selon

Arrêté n° 21-325 du 23 juillet 2021 portant désignation des zones vulnérables à la pollution par les nitrates d'origine agricole dans le bassin Rhône-Méditerranée

Arrêté n° 21-329 du 23 juillet 2021 portant délimitation des zones vulnérables à la pollution par les nitrates d'origine agricole dans le bassin Rhône-Méditerranée



Source : Plan IGN – Géoservices.ign.fr

La commune est concernée par le SDAGE Rhône Méditerranée 2022-2027 et se situe dans le périmètre du Contrat de rivière « Quatre vallées du Bas Dauphiné » porté par le Syndicat isérois des rivières Rhône aval (SIRRA) et signé le 15 décembre 2015. Il s'agit d'un programme de 46 actions opérationnelles et multithématiques permettant de répondre aux cinq grands enjeux du territoire pour les sept années à venir : qualité de l'eau, fonctionnalités naturelles, risque inondation, gestion quantitative, animation de projets. Le Contrat de rivière concerne 30 communes du bassin versant. Ce programme d'aménagement et de gestion privilégie les méthodes douces en tirant partie des potentialités écologiques des cours d'eau.

La commune de Pont-Évêque est alimentée en eau potable par le captage du « puits des Fontaines » ou de « la Prairie ». Ce captage est protégé par des périmètres de protection garantissant la qualité et la pérennité de cette ressource. Depuis le 1er janvier 2020, Vienne Condrieu Agglomération exerce la compétence eau potable. Le captage du puits des Fontaines est équipé de deux pompes qui assurent un prélèvement moyen journalier d'environ 1 200 m³ : 2 pompes de 100 m³/h, fonctionnant en normal/secours, soit une capacité de production maximum de 100 m³/h*20h = 2 000 m³/jour, inférieure au débit autorisé en prélèvement. La ZI de l'Abbaye – Monplaisir est alimentée par l'achat d'eau à Vienne pour des raisons de pression. La convention d'achat d'eau à Vienne est de 250 000 m³/an, utilisée à hauteur de la moitié de la valeur maximum de la convention actuellement. La ressource est largement disponible. Le prélèvement reste adapté aux besoins.

La commune est traversée par la Véga, la Gère et le ruisseau de Saint-Hilaire identifiés en liste 1 au titre de l'article L.214-17 du Code de l'Environnement. L'objet de cette liste est de contribuer à l'objectif de non dégradation des milieux aquatiques. Ainsi, sur les cours d'eau ou tronçons de cours d'eau figurant dans cette liste, aucune autorisation ou concession ne peut être accordée pour la construction de nouveaux ouvrages s'ils constituent un obstacle à la continuité écologique (cf article R214-109 du code de l'environnement). Le renouvellement de l'autorisation des ouvrages existants est subordonné à des prescriptions particulières (cf article L214-17 du code de l'environnement).

Concernant l'assainissement des eaux usées, le réseau de collecte de Pont-Évêque est raccordé à la station d'épuration SYSTEPUR, mise en service en 1995 et qui a fait l'objet d'un important chantier d'extension-modernisation entre 2013 et 2017. La station d'épuration a une capacité de 125 000 équivalents habitants.

- La modification n°2 du PLU de Pont-Évêque n'est pas de nature à modifier les enjeux de la préservation de la ressource en eau. Aucune des modifications n'est de nature à remettre en cause la préservation des cours d'eau et la ressource en eau.

Concernant la zone Monplaisir :

- Elle sera raccordée au réseau d'assainissement collectif des eaux usées.
- Une attention particulière sera portée à la gestion des eaux pluviales lors de l'aménagement de la zone. Un dossier loi sur l'eau sera exigé lors de son aménagement.

Espaces libres plantés, noues, voiries perméables, végétalisation permettront de répondre à la problématique des eaux pluviales. Un ouvrage de gestion des eaux pluviales le plus naturel possible sera réalisé au point le plus bas (Nord du site). L'étude prend en compte les enjeux du développement durable et notamment la « supportabilité » du terrain. Le projet a été étudié selon ce principe : moins un terrain est imperméabilisé, moins de l'espace doit être trouvé pour gérer les eaux pluviales.

- Enfin, la zone Monplaisir est concernée par un risque fort et faible de ruissellement sur versant. Les prescriptions associées à ces risques devront être respectées.

Le projet de ferme aquaponique, quant à lui, se situerait en zone Ur, en limite avec une zone Nsco. Cette zone Nsco présente des milieux d'intérêt remarquable (ZNIEFF de type I « La Gère », zone humide « Gère et canal d'Ahlstrom). De plus, le syndicat isérois des rivières Rhône aval (SIRRA) prévoit de restaurer la morphologie de la Gère à Pont-Évêque vers l'ancienne usine Bocoton pour répondre à des enjeux écologiques et paysagers prioritaires sur le territoire. Des aménagements visant à diversifier les conditions d'écoulement et à améliorer l'attractivité de la rivière sont envisagés. Le projet de ferme aquaponique s'inscrit dans une démarche d'échanges constructifs entre différents acteurs pour permettre sa concrétisation (DDT, SIRRA, commune, Vienne Condrieu Agglomération).

La modification du PLU vise uniquement à autoriser les constructions agricoles en zone Ur afin de permettre la réalisation du projet après validation de l'ensemble des acteurs.

Les autres points de la modification n'ont pas d'impact sur la ressource en eau.

6.3 LES MILIEUX SENSIBLES DU TERRITOIRE

6.3.1 Le PLU en vigueur

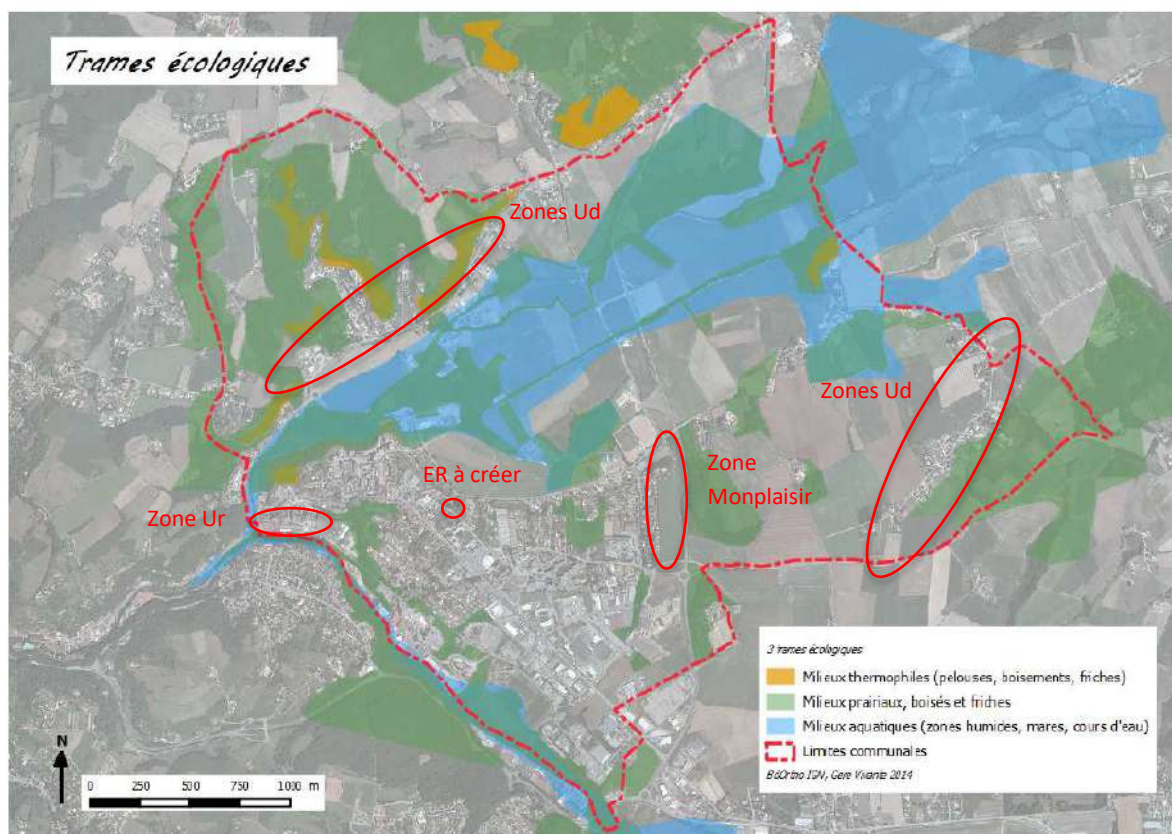
Dans le cadre de l'élaboration du PLU de Pont-Évêque approuvé le 25 septembre 2017, une étude sur le patrimoine naturel de la commune a été réalisée par l'association de protection de la nature et d'éducation à l'environnement Gère vivante. Elle est annexée au rapport de présentation du PLU de 2017.

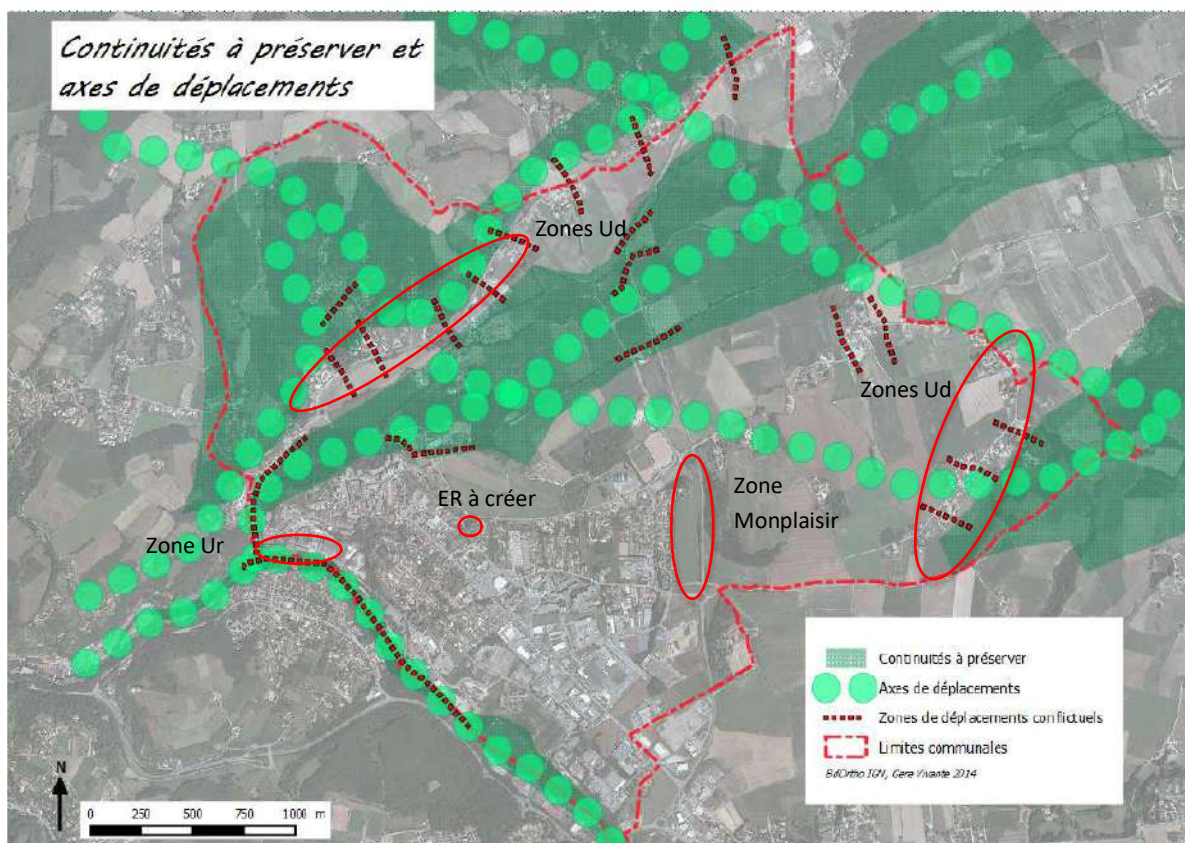
Il n'y a pas de site Natura 2000 sur la commune. Elle est toutefois concernée par des milieux naturels remarquables :

- 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,
- Des pelouses sèches inventoriées par le Scot des Rives du Rhône en tant qu'habitats patrimoniaux, refuges de nombreuses espèces patrimoniales floristiques et faunistiques (orchidées, papillons, reptiles et orthoptères)

Cinq 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 côtère 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.





Source : rapport de présentation du PLU approuvé en 2017 – Gère vivante

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 veille quant à lui, à la préservation au mieux de ce patrimoine naturel et écologique.

Ainsi, différents secteurs de la zone naturelle ont été définis au PLU en vigueur :

- des secteurs « Ns » correspondant à des « secteurs naturels, sensibles sur le plan écologique et de la biodiversité, situés en réservoir de biodiversité, inclus dans l'ENS de la commune ou en zones humides » ;
- des secteurs « Nco » correspondant à des « secteurs naturels assurant des fonctions de corridors écologiques, en pied de colline de Cancanne Nord et dans la Combe de la Perrière en lien avec les corridors de la vallée de la Véga et de la Gère »
- des secteurs Nsco correspondant 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)

Les zones humides sont recensées sur le plan de zonage du PLU (plan n°4.2) en tant que « secteurs de préservation de zone humide » et « zones humides ponctuelles » à préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Le règlement fixe des prescriptions strictes :

- Dans les zones humides de l'inventaire départemental, sont interdites 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.

- Dans un rayon de 10 m autour des zones humides ponctuelles à préserver, toutes occupations et utilisations des sols de nature à compromettre leur conservation ou leur mise en valeur, ainsi que les affouillements et exhaussements de sols.

De plus, les boisements structurants du territoire sont protégés en tant qu'Espaces Boisés Classés :

- boisements concernés par des habitats naturels patrimoniaux (chênaie acidiphile au pied du coteau des Genêts, aulnaie frênaie dans la vallée de la Véga ou en bordure de la Gère, ou à la Petite Prairie Crégenicieux)
- boisements non patrimoniaux, de petite surface, participant à la qualité des ambiances des vallonnements agricoles de la Viallière et de la partie urbaine (coteau de l'Œuvre).

Dans les secteurs de pelouses sèches identifiés par le Scot des Rives du Rhône, toutes constructions et installations pouvant altérer la qualité des milieux inventoriés sont interdites.

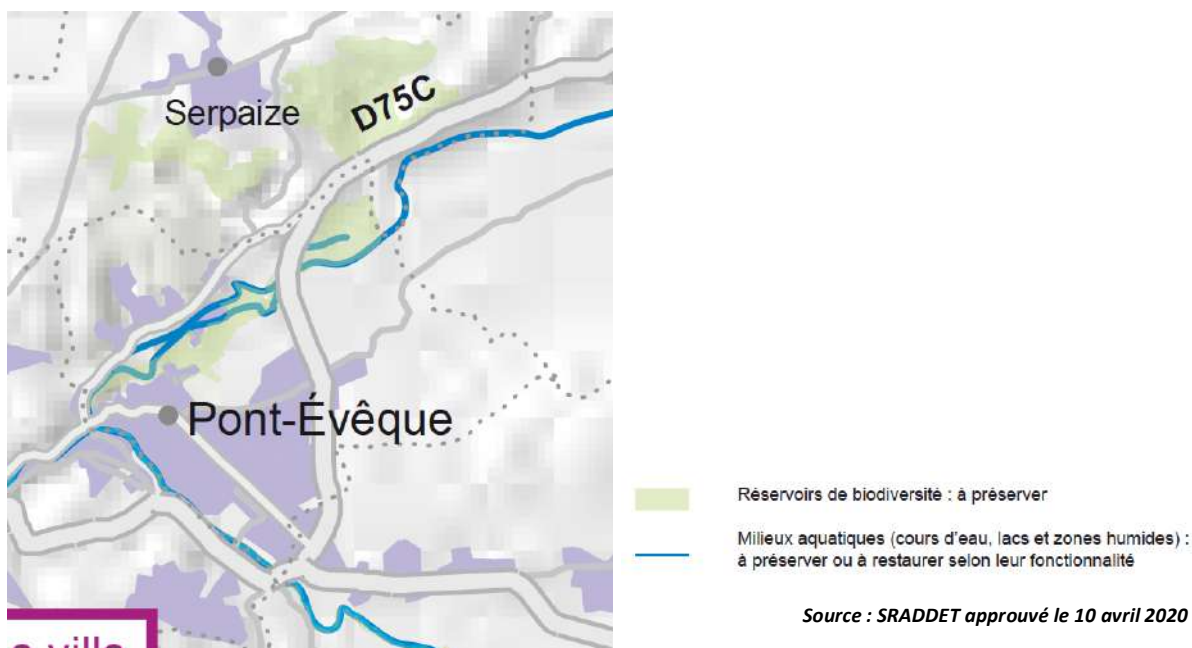
6.3.2 Les documents supra-communaux

La commune est concernée par un corridor écologique d'enjeu local identifié par le Scot des Rives du Rhône au Nord du territoire. Elle compte des réservoirs de biodiversité de protection forte au Nord de la zone Monplaisir, au niveau des lieux-dits « Petite Prairie » et « L'Hôpital ».



Source : Scot des Rives du Rhône approuvé le 28 novembre 2019

Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) approuvé le 10 avril 2020 identifie sur la commune de Pont-Évêque des milieux aquatiques à préserver ou à restaurer (Gère, Véga, Saint-Hilaire) ainsi que des réservoirs de biodiversité à préserver le long de ces rivières.



6.3.3 Les incidences du projet sur les milieux sensibles

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU (création d'une zone AUm) par la présente modification de droit commun n'a pas d'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 déclarée à la PAC (en 2021 culture de blé tendre d'hiver) d'une surface de 5,6 hectares. Propriété de l'agglomération depuis 2012, le terrain est cultivé « sans titre » (accord oral) par un agriculteur dont le siège d'exploitation est à Serpaize ;
- par un délaissé enherbé d'une surface de 0,5 hectares ;
- par un itinéraire de grande randonnée GR422 qui sépare les deux tenements.

La zone 2AU, devenue zone AUm, 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. Une zone humide ponctuelle a été identifiée au Nord du site, sur la parcelle voisine, au niveau de la ferme « David ». Il s'agit d'un bassin privé, alimenté par les précipitations ainsi qu'une source secondairement. L'intégrité de cette zone humide ponctuelle est préservée grâce au recul imposé de 15 mètres des constructions par rapport à la limite Nord.

De plus, un axe de déplacement est présent au Nord du site Monplaisir pour la grande faune mais également pour toute la petite faune terrestre et la flore liées aux milieux thermophiles. Il s'agit d'un des axes de déplacement rejoignant les boisements de Chapulay (Septème, Estrablin) et les combes de Pont-Évêque et Serpaize pour atteindre les balms de la Sévenne. Cet axe de déplacement est conforté par le maintien de la continuité paysagère au Nord.

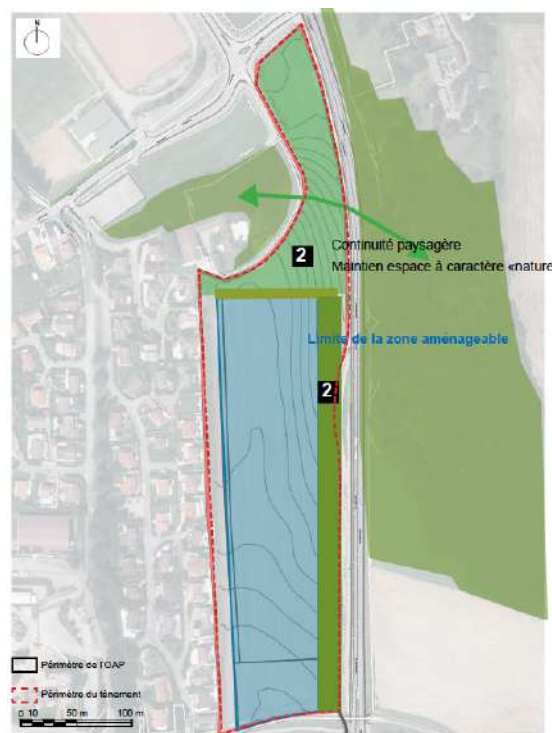
Enfin, la zone Monplaisir se situe à proximité immédiate de boisements protégés au PLU en tant qu'Espaces Boisés Classés, qui ne sont ni impactés, ni remis en cause par la présente modification.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU de Monplaisir 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. Une étude « loi Barnier » a également été réalisée afin de justifier l'urbanisation de ce site situé en entrée de ville, le long de la RD75c.

Une large place est donnée à la végétalisation (espaces libres, espaces de stationnement), à la création de haies arborées d'une épaisseur de 15 mètres en limite avec les riverains, au maintien et au renforcement des trames vertes existantes (Nord du site). Le projet s'inscrit dans les continuités paysagères et environnementales existantes. Un espace aménageable a été défini afin d'accueillir l'ensemble des constructions, aménagements et installations nécessaires au fonctionnement de l'entreprise (recherche de compacité du projet). Un taux d'imperméabilisation inférieur à 80 % sur la surface de cet espace aménageable est imposé. L'utilisation de matériaux perméables pour les espaces de stationnement et de stockage est largement encouragée. Enfin le bâtiment de production sera équipé de panneaux photovoltaïques et la végétalisation des toitures terrasses est à étudier.

Préserver la trame verte existante

Extrait de l'OAP en vigueur



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

- Les secteurs de protection environnementale sont inchangés, tant en termes de zonage que de contenu réglementaire (dispositions écrites maintenues).
 - La maîtrise de la densité bâtie dans le tissu résidentiel existant n'a pas d'incidence sur l'environnement. Au contraire, l'objectif communal est de conserver des poumons verts dans le tissu urbain grâce notamment à l'augmentation du coefficient de pleine terre (de 30 à 40 % en zone Ud) et à la mutualisation des accès en cas de division de propriété en zone Ud. Cette maîtrise de la densité permettra en outre de limiter les zones de déplacements conflictuels de la faune.
- Certaines zones Ud se situent à proximité immédiate ou comptent des EBC et des secteurs protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme (pelouses sèches, zones humides) qui ne sont pas impactés par la présente modification du PLU.
- La création d'un emplacement réservé en centre-ville à proximité des services, commerces et équipements, est sans impact sur l'environnement : ce nouvel espace de stationnement est créé sur un tènement déjà artificialisé, en zone urbaine, le long de la rue Louis Leydier et répond à une demande croissante des habitants et usagers du territoire, il.
 - Le projet de ferme aquaponique se situerait en zone Ur (secteur de friches industrielles). La zone Ur est concernée par un axe de déplacement le long de la rivière de la Gère et se situe en limite avec une zone Nsco. Cette zone Nsco présente des milieux d'intérêt remarquable (ZNIEFF de type I « La Gère », zone humide « Gère et canal d'Ahlstrom). La modification du PLU vise uniquement à autoriser les constructions agricoles dans la zone Ur, sans remise en cause de la continuité de l'axe de déplacement. Le projet de ferme aquaponique s'inscrit dans une démarche d'échanges constructifs entre différents acteurs pour permettre sa concrétisation (DDT, SIRRA, commune, Vienne Condrieu Agglomération).

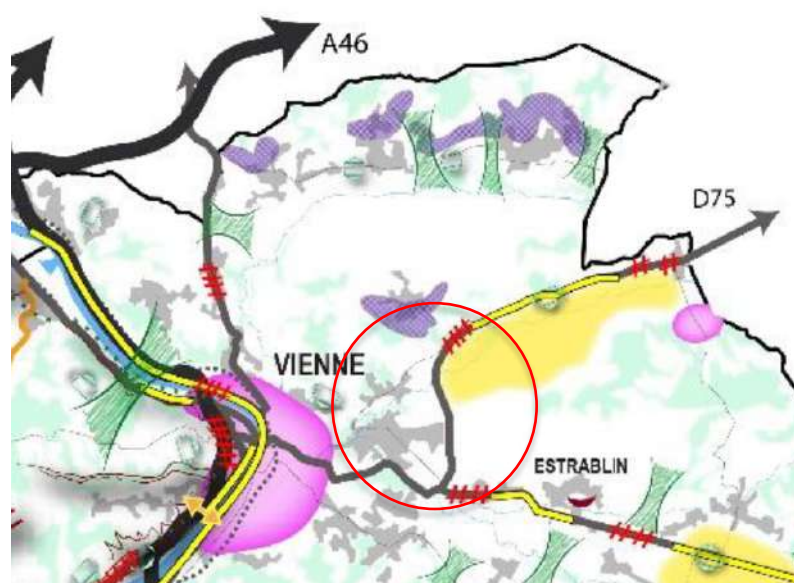
La zone Ur se situe à proximité immédiate de boisements protégés au PLU en tant qu'Espaces Boisés Classés et de secteurs protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme (pelouses sèches, zones humides), qui ne sont pas impactés par la modification.

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

6.4 LES PAYSAGES ET LE PATRIMOINE

Le Scot des Rives du Rhône identifie sur la commune de Pont-Évêque :

- Une « entrée de ville à faire évoluer » : il s'agit de l'entrée de ville au Nord sur la RD75. L'entrée de ville située au niveau de la RD502, au Sud, se situe sur la commune d'Estrablin.
- Une « fenêtre paysagère » et une « poche visuelle » sont à préserver au niveau de la RD75 et de la RD75c en limite avec la commune de Septème. L'objectif est de maintenir l'ouverture des paysages qui constitue un enjeu important du Scot pour conserver la qualité, l'identité et la compréhension des différentes unités paysagères.



ELEMENTS A PRESERVER

- fenêtres paysagères
- fenêtres paysagères discontinues
- poches visuelles
- points de vue sur le grand paysage
- co-visibilités rive droite/gauche du Rhône
- coupures vertes
- ensembles bâtis remarquables
- silhouettes urbaines remarquables
- cols à maintenir ouverts
- ensemble paysager emblématique du Pilat
- routes en balcon
- respirations vertes entre villages
- sites identitaires

TISSUS URBAINS A FAIRE EVOLUER

- entrées de villes
- côtières urbanisées peu denses

SECTEURS SENSIBLES

- côte Rhodanienne
- PNR du Pilat

Source : Scot des Rives du Rhône approuvé le 28 novembre 2019

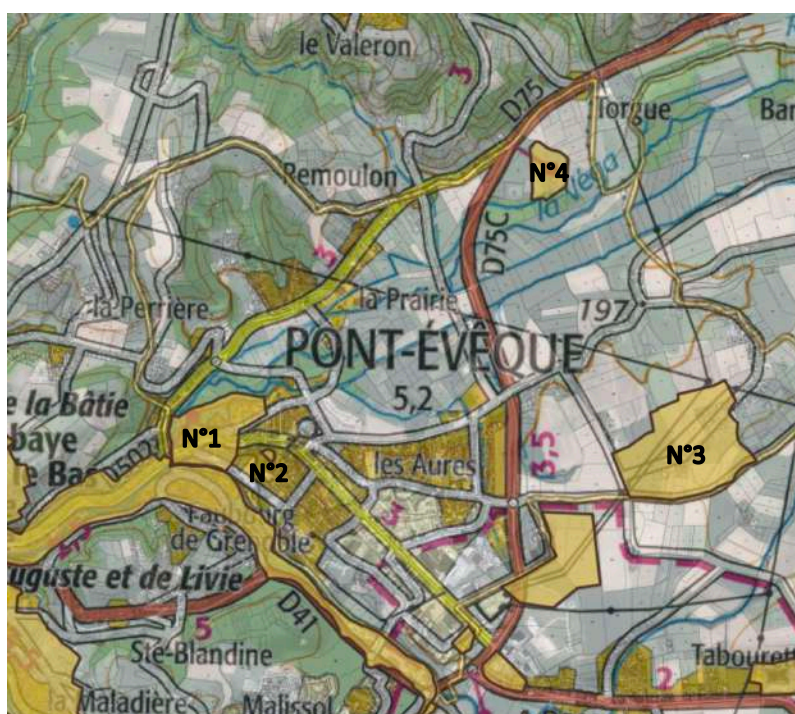
La commune n'est concernée par aucun espace protégé : périmètre de protection de monument historique, site protégé au titre de la loi paysage de 1930, zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager, aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine.

7 entités archéologiques sont répertoriées dans la base de données de la carte archéologique nationale « Patriarche ». Aucune de ces entités ne se situent à proximité des différents objets de la modification.

La commune est concernée par quatre zones de présomption de prescriptions archéologiques, conformément à l'arrêté préfectoral n°038-398 du 23 octobre 2008 :

- 1. Pont de la Véga (Nécropole gallo-romaine)
- 2. L'œuvre (Maison forte du Moyen Age)
- 3. Le Champ du Liard (Site gallo-romain, villa ?)
- 4. Saint Hilaire (Site médiéval potentiel : église et nécropole)

Parmi les objets de la présente modification, seule la zone Ur et certaines zones Ud du PLU se situent dans une zone de présomption archéologique (n°1, 2 et 3). Ainsi, tous les dossiers de demandes de permis de construire, de démolir et d'aménager, situés dans les zones déterminées à l'article 1^{er} de l'arrêté précité, sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à la réalisation de l'opération d'urbanisme ou d'aménagement faisant l'objet de la demande. Il est en de même pour les décisions de réalisation de zones d'aménagement concerté situées dans les zones déterminées à l'article 1^{er} de l'arrêté.



Source : atlas des patrimoines

→ La modification n°2 du PLU de Pont-Évêque n'est pas de nature à remettre en cause les enjeux identifiés ci-dessus.

La zone Monplaisir était déjà identifiée dans le PLU approuvé en 2017 et ne se situe ni dans les secteurs à enjeux repérés dans le Scot des Rives du Rhône, ni dans une zone de présomption de prescriptions archéologiques. Néanmoins, il s'agit d'une zone avec des enjeux paysagers très importants : zone d'entrée de ville, limite avec le tissu urbain. Un dossier « loi Barnier » a été réalisé en parallèle de l'OAP pour justifier que le projet intègre bien les critères de nuisances, sécurité, de la qualité de l'urbanisme, de l'architecture et des paysages conformément aux dispositions de l'article L.111-8 du Code de l'Urbanisme. Ce dossier de dérogation au titre de la loi Barnier est une pièce constitutive de la modification du PLU de Pont-Évêque.

Des préconisations importantes ont été édictées pour garantir une bonne intégration du projet dans l'environnement : plantation importante (espaces de stationnement, haies arborée), définition d'une limite de zone aménageable permettant de recevoir l'ensemble des constructions,

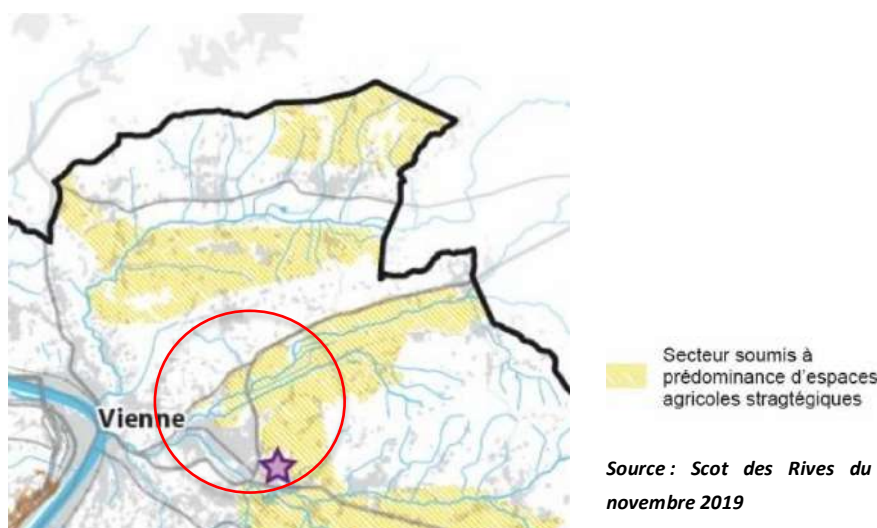
installations et aménagements nécessaires à l'activité de l'entreprise, les espaces libres seront plantés (prairie), maintien de la haie existante le long de la RD75c, travail réalisé sur l'aspect extérieur des constructions...

Les autres points de la modification sont sans impact sur les paysages :

- Les modifications de règlement écrit concernant la maîtrise de la densité bâtie dans le tissu résidentiel existant permettra d'offrir une place plus importante aux espaces verts, qui participent de fait à la qualité des paysages
- L'emplacement réservé pour du stationnement s'inscrit sur un tènement artificialisé dans le centre urbain. Sa réalisation engendrera la démolition d'un mur en pierre que la commune s'est engagée à reconstruire à l'identique.
- Enfin, le projet de ferme aquaponique permettra de valoriser l'entrée de ville Ouest de la commune actuellement en état de friche industrielle.

6.5 L'ACTIVITÉ AGRICOLE

Dans le Scot des rives du Rhône, l'ensemble des espaces agricoles du territoire de Pont-Évêque se situe en secteurs soumis à prédominance d'espaces agricoles stratégiques. Ces secteurs correspondent aux cœurs de la production agricole des Rives du Rhône. « *La préservation de ces espaces est à assurer de manière prioritaire afin de ne pas réduire le potentiel productif du territoire* ».



→ La future zone de Monplaisir n'est pas identifiée comme secteur soumis à prédominance d'espaces agricoles stratégiques. Elle est occupée par une terre agricole cultivée de longue date et recensée à la PAC sur une surface de 5,6 ha (en 2021 culture de blé tendre d'hiver). 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 met en œuvre les choix validés en 2017.

Le terrain est cultivé « sans titre » (accord oral) par un agriculteur dont le siège d'exploitation est à Serpaize.

Les autres points de la modification du PLU ne viennent pas remettre en cause la protection des espaces agricoles du territoire.

La modification n°2 du PLU a un impact limité sur les terres agricoles. La zone Monplaisir est classée en zone à urbaniser au PLU en vigueur. Ses limites n'ont pas évolué lors de la présente modification. La RD75c marquera ainsi la limite entre l'espace urbain et l'espace agricole.

L'urbanisation de cette zone n'entraîne pas de gêne dans le fonctionnement des exploitations (risque de conflit d'usage, ZNT...), elle est suffisamment éloignée des terrains cultivés.

6.6 L'INCIDENCE DU PROJET SUR L'ÉNERGIE, L'AIR ET LE CLIMAT

Vienne Condrieu Agglomération est engagée sur la voie de la transition énergétique au travers de son Plan Climat adopté et de ses démarches récentes de Territoire à Energie Positive pour la Croissance Verte pour l'horizon 2050 et de labellisation Cit'ergie. Les objectifs affichés sont de réduire l'empreinte carbone du territoire de l'agglomération ainsi que suivre et améliorer la qualité de l'air notamment en réduisant massivement les consommations d'énergie du territoire et en augmentant la production d'énergie renouvelable locale.

Le conseil communautaire de Vienne Condrieu Agglomération vient récemment d'arrêter son Plan climat air énergie territoire (PCAET - 27 septembre 2022). C'est un projet territorial de développement durable qui a pour finalité la lutte contre le changement climatique et une meilleure qualité de l'air.

Les choix stratégiques du territoire intercommunal sont les suivants :

- Réduire les émissions de GES de 24 % en 2030 par rapport à 2016 et de 74 % en 2050 ;
- Réduire les consommations énergétiques d'environ 12 % en 2030 et 50 % en 2050 par rapport à 2016 ;
- Produire environ 33 % de la consommation d'énergie finale en énergies renouvelables en 2030, puis environ 88 % en 2050.

La modification du PLU de Pont-Évêque vise à réduire les émissions de gaz à effet de serre (GES) ainsi que les consommations énergétiques :

- Le projet Monplaisir encourage l'utilisation de matériaux perméables (espaces de stationnement, zone de stockage...), la production d'énergies renouvelables (panneaux photovoltaïques) et les toitures terrasses végétalisées. Une place importante est faite à la végétalisation du site et notamment la plantation d'arbres de haute tige et d'arbustes sur les espaces de stationnement : îlots de fraîcheur. Des recommandations sont faites en termes d'éclairage (basse consommation, hauteur limitée). En outre, la délocalisation de l'activité à proximité de sa localisation initiale (environ 850 m), permet aussi d'éviter l'allongement des déplacements du personnel de l'entreprise. La desserte du site en transport collectif permet également de rejoindre l'entreprise via un mode de transport alternatif à la voiture individuelle.
- L'augmentation du coefficient de pleine terre ainsi que la mutualisation des accès en cas de divisions parcellaires en zone Ud garantiront une place plus importante à la trame verte, rôle primordial pour rafraîchir les villes.
- La création d'un emplacement réservé pour du stationnement engendrera une artificialisation de 370 m². Cette artificialisation s'effectue dans l'enveloppe urbaine, au cœur du centre-ville, sur un espace actuellement occupé par un mur, une entrée d'habitation et un jardin. L'utilisation de matériaux perméables permettra de drainer les eaux pluviales.
- Enfin, la commune souhaite encourager un projet de ferme aquaponique sur un tènement en friche, soumis à des risques d'inondation et de pollution des sols. Ce projet encourage la réhabilitation de ce tènement en entrée de ville. L'aquaponie utilise une faible ressource en eau. C'est un système de production vertueux qui est une réponse à la lutte contre le changement climatique.

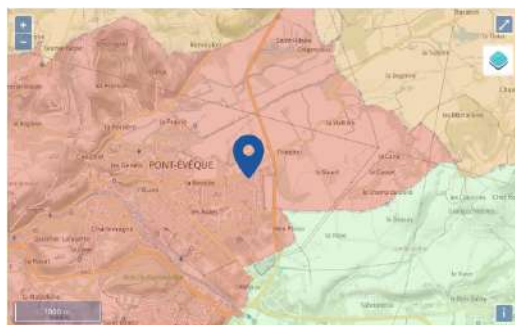
6.7 LA PRÉSENCE DE RISQUES ET DE NUISANCES

La commune de Pont-Évêque est concernée par des 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.
- 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.
- Le classement sonore des voies routières par arrêté préfectoral n°38-2022-04-15-00007 (RD 75 / RD 75c / RD 502 / RD 301 / RD 41 – 41A – 41B / RN 75 / RD 520 / Avenue Georges et Louis Frerejean). Les secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de ces voiries classées sont mis à jour sur les règlements écrit et graphique du PLU.
- Le classement de la route départementale 75c en route à grande circulation.

La commune est concernée par :

- Un risque sismique modéré
- Un potentiel radon important



Légende :
Faible
Modéré
Important

Source : géorisques

- Un retrait gonflement des sols argileux faible



Légende :
Faible
Modéré
Important

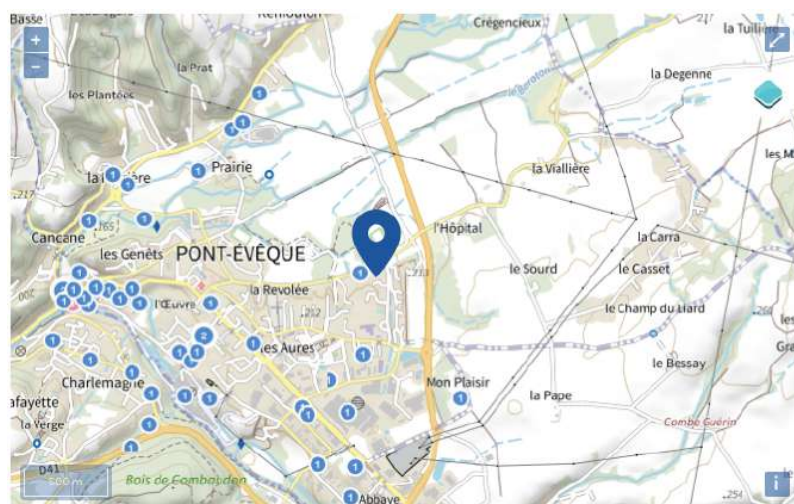
Source : géorisques

- Un risque de mouvements de terrain : 2 ont été recensés sur la commune. Ces mouvements de terrain ne concernent pas de secteurs faisant l'objet de la modification.



Source : géorisques

- Un risque de feux de forêt. Aucun des objets de la modification ne se situe en risque de feux de forêt.
 - Un risque nucléaire : Pont-Évêque se situe à moins de 20 kilomètres d'une installation nucléaire
 - Un risque de pollution des sols : 1 site pollué ou potentiellement pollué et 40 anciens sites industriels ou activités de service.
- Le projet de ferme aquaponique est le seul objet de la modification concerné par une pollution des sols. Des discussions sont en cours notamment avec les services de l'Etat pour concrétiser le projet dans le respect des contraintes du site (pollution, inondation).



Source : géorisques

- La zone d'activités Monplaisir (zone 2AU au PLU en vigueur) est concernée :
- par un risque fort de ruissellement sur versant localisé au niveau du chemin de randonnée GR422 : la zone aménageable délimitée par le projet d'OAP évite le secteur de risque fort ;

- par un risque faible de ruissellement sur versant sur l'ensemble de la zone : des dispositions visant à limiter l'imperméabilisation des sols et à gérer les eaux pluviales de façon adaptée sont prises dans l'OAP et dans le règlement de la zone 2AU.

La zone Monplaisir est également concernée à l'extrême Sud-Est par une canalisation de transport de gaz et ses bandes de servitudes, ainsi que par le classement sonore des voies routières par arrêté préfectoral n°38-2022-04-15-00007. La route départementale 75c est concernée par un classement en route à grande circulation.

Certaines zones concernées par des modifications de règlement écrit peuvent également être concernées par des risques naturels ou technologiques, sans que les points modifiés n'aient d'impact sur ce risque.

Aucune des modifications n'est de nature à générer de nouvelles nuisances ou risques sur le territoire. Les prescriptions associées aux risques seront respectées. De plus, un dossier loi Barnier a été réalisé pour permettre l'ouverture à l'urbanisation de la zone Monplaisir (zone 2AU au PLU en vigueur).

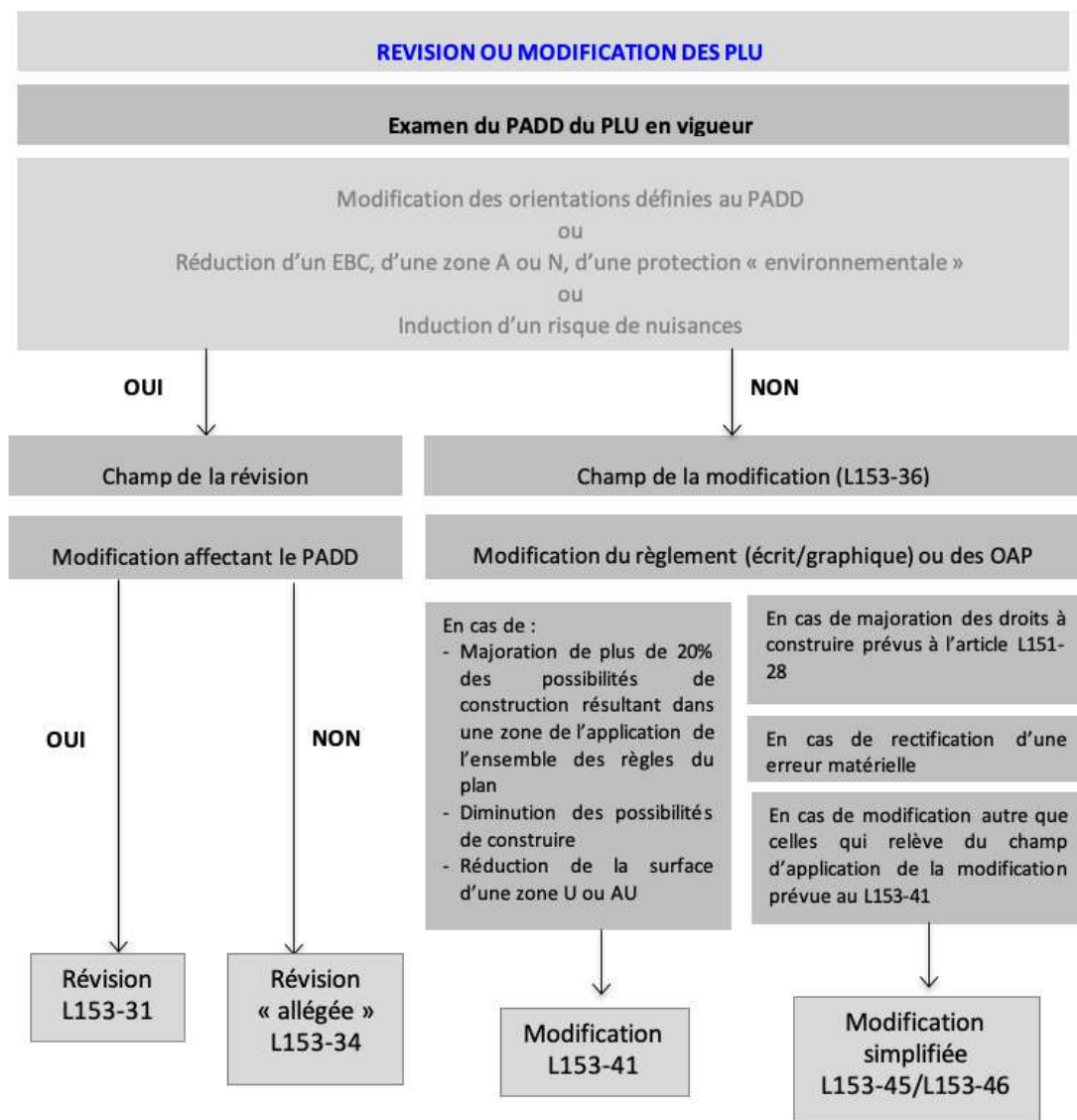
6.8 CONCLUSION

L'ensemble des points évoqués ci-dessus justifient que le projet de modification n°2 du PLU de Pont-Évêque a des impacts limités et maîtrisés sur l'environnement et ne nécessite pas la réalisation d'une évaluation environnementale.

7. JUSTIFICATIONS DU CHOIX DE LA PROCÉDURE

Les modifications apportées au PLU de Pont-Évêque par la modification n°2 respectent le champ d'application de cette procédure.

Le schéma ci-dessous présente les différentes procédures d'évolution d'un PLU :



La modification du PLU de Pont-Évêque s'inscrit bien dans une procédure de **modification encadrée par l'article L153-41 du code de l'urbanisme**. En effet, les rectifications projetées :

- **ne changent pas les orientations générales définies par le PADD du PLU en vigueur**. Au contraire même, elles permettent de les mettre en œuvre et en particulier :
 - « *Mettre en œuvre une politique d'aménagement et d'urbanisme volontaire et sur le long terme* »
 - « *Renforcer l'attractivité économique et commerciale de Pont-Évêque* »
 - « *Favoriser de bonnes conditions de vie des habitants au quotidien* »
 - « *Préserver le caractère de Pont-Évêque, à savoir de ville à la campagne, ses composantes paysagères, agricoles, naturelle, sa trame verte et bleue* »
- **ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière**
=> Le projet concerne entre autres l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU Monplaisir mais ne modifie pas ses limites. Les autres zones du PLU sont également inchangées. Aucun espace boisé classé n'est remis en cause.
- **ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels**
=> Le projet de modification n°2 s'accompagne d'une étude de type loi Barnier ce qui garantit une bonne prise en compte des risques de nuisances, 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**
=> L'ouverture à l'urbanisation de la zone Monplaisir inscrite au PLU en 2017 peut modifier la tranquillité du secteur. Le projet a toutefois été conçu pour réduire au maximum les impacts et les nuisances pour le voisinage. De plus, l'entreprise pressentie pour s'implanter sur la zone n'est pas une installation classée pour la protection de l'environnement.
- **n'entraînent pas une diminution des possibilités de construire**
- **permettent l'ouverture à l'urbanisation d'une zone**
- **majorent de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan.**

Cette procédure relève d'une modification de droit commun. Elle est en conséquence soumise à enquête publique pendant une durée au maximum de 1 mois. Dans le cadre des procédures de modification, aucune concertation préalable n'est exigée.