

VIENNE CONDRIEU AGGLOMÉRATION

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

PIÈCE N°6 :

ZONE DE MONPLAISIR

**DOSSIER DE DÉROGATION AU TITRE DE LA LOI BARNIER
EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.111-6 DU CODE DE L'URBANISME**



Mairie de PONT-ÉVÊQUE

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

*Vu pour être annexé à la délibération du Conseil
Communautaire en date du 27 juin 2023
Le Président, Monsieur Thierry Kovacs*



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

Anne Bailly
Études et projets urbains

ANNE BAILLY
URBANISTE - ARCHITECTE

LOCAUX MOTIV'
10BIS RUE JANGOT
69 007 LYON

TEL 06.13.32.51.50
abailly.co@orange.fr

MABO
Paysagiste Géographe

MARINE BOURRON
PAYSAGISTE ET GÉOGRAPHE

MABO PAYSAGE
80 RUE DE MARSEILLE
69 007 LYON

TEL 06.71.77.79.25
marine@mabopaysage.fr

SOMMAIRE

PRÉAMBULE	5
OBJECTIF DE L'ÉTUDE	7
1. LE CONTEXTE SUPRA-COMMUNAL.....	9
2. LE DIAGNOSTIC.....	13
2.1 LA LOCALISATION DU SITE	13
2.2 L'OCCUPATION DU SOL.....	17
2.3 UN CONTEXTE CONTRASTÉ	18
2.4 LES FORMES URBAINES ET BÂTIES AUTOUR DU SITE	20
2.5 LES DIMENSIONS ET LA TOPOGRAPHIE DU SITE	21
2.6 LES QUALITÉS URBAINES ET PAYSAGÈRES.....	23
2.7 LES CONTRAINTES DU SITE.....	24
2.8 LES VUES DEPUIS LA RD75C ET DEPUIS LE SITE	25
2.9 LES ENJEUX PAYSAGERS	29
2.10 LES RÉSEAUX	30
2.11 LE CONTEXTE ENVIRONNEMENTAL.....	31
2.12 LE PLU EN VIGUEUR	35
3. LE PROJET	37
3.1 LES CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES DU PROJET	37
3.2 LES PRINCIPES GÉNÉRAUX D'AMÉNAGEMENT	37
4. LA PRISE EN COMPTE DANS LE PROJET DES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE L.111-8	39
4.1 LA SÉCURITÉ ROUTIÈRE	39
4.2 LES NUISANCES	39
4.3 LA QUALITÉ DE L'URBANISME ET DES PAYSAGES	40
4.4 LA QUALITÉ ARCHITECTURALE	48
5. CONCLUSION	51

PRÉAMBULE

Le PLU de la commune de Pont-Évêque a été approuvé le 25 septembre 2017. Il a fait l'objet de plusieurs mises à jour en 2019 et 2021 afin d'intégrer les servitudes d'utilité publique relatives à la maîtrise des risques autour des canalisations de matières dangereuses. Le PLU a également été mis à jour le 22 juillet 2021 afin d'intégrer une nouvelle servitude d'utilité publique à l'intérieur du périmètre de l'ancienne installation classée pour la protection de l'environnement exploitée par la SAS CHARPENTES FRANCAISES.

Une modification de droit commun a ensuite été approuvée le 09 novembre 2021 entre autres pour ouvrir à l'urbanisation la zone 2AU dite de « L'Abbaye ».

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.

La commune de Pont-Évêque a sollicité Vienne Condrieu Agglomération, désormais compétente en matière de PLU, afin de faire évoluer son document d'urbanisme dans le cadre d'une procédure de modification dite de droit commun n°2, pour notamment ouvrir à l'urbanisation la zone 2AU à vocation économique de « Monplaisir ». Le Conseil Communautaire de Vienne Condrieu Agglomération a délibéré le 28 juin 2022 pour justifier l'ouverture à l'urbanisation de cette zone conformément à l'article L.153-38 du Code de l'Urbanisme. La modification de droit commun a été prescrite par arrêté du Président en date du 02 septembre 2022.

Le PLU de Pont-Évêque intégrera ainsi une nouvelle orientation d'aménagement et de programmation (OAP n°7 en pièce n°3) et un règlement adapté à la zone (Pièce n°5 : règlement – zone AUm). Le règlement graphique est également modifié en conséquence (Pièce n°4).

Située en entrée de ville Est de Pont-Évêque, à l'angle du chemin du Plan et de la Feyta et de la route départementale 75c, voie classée à grande circulation, la zone 2AU de Monplaisir » est concernée par l'application des articles L.111-6 et L.111-7 du Code de l'Urbanisme qui stipulent que :

« En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de (...) soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées à l'article L. 141-19. »

Article L.111-6 du code de l'urbanisme

« L'interdiction mentionnée à l'article L.111-6 ne s'applique pas :

1° aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;

2° aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;

3° aux bâtiments d'exploitation agricole ;

4° aux réseaux d'intérêt public ;

5° Aux infrastructures de production d'énergie solaire lorsqu'elles sont installées sur des parcelles déclassées par suite d'un changement de tracé des voies du domaine public routier ou de l'ouverture d'une voie nouvelle ou sur les aires de repos, les aires de service et les aires de stationnement situées sur le réseau routier.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes. »

Article L.111-7 du code de l'urbanisme

Toutefois, conformément à l'article L111-8 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.

« Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L. 111-6 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. »

Article L.111-8 du code de l'urbanisme

OBJECTIF DE L'ÉTUDE

La présente étude concerne le projet d'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU « Monplaisir » pour permettre l'implantation d'une entreprise locale implantée sur la commune de Pont-Évêque, en recherche d'un foncier plus adapté. La commune souhaite assurer le maintien des entreprises sur son territoire pour renforcer le développement économique, tout en prenant en compte les qualités paysagères de ce site en entrée de ville.

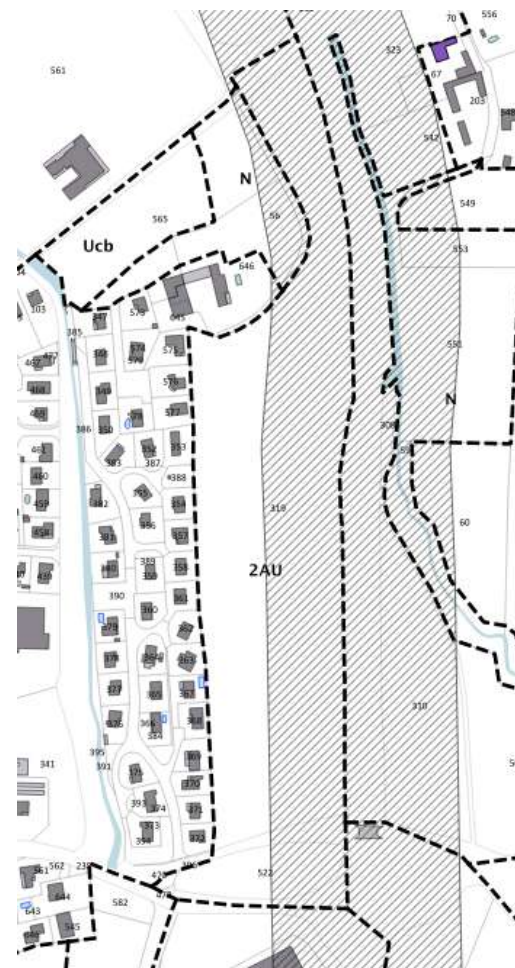
Une étude de faisabilité d'une zone artisanale sur cette même zone 2AU « Monplaisir » avait déjà été réalisée en 2014 par le groupement SAMOP, Atelier Nomades Architectures (ANA) et Girus,. Basée sur l'implantation de plusieurs entreprises et datant de 2014, cette étude a dû être actualisée.

Le site du projet, d'une surface de 6,5 hectares, est localisé à l'entrée Est du centre-ville de Pont-Évêque le long de la RD75c classée à grande circulation.

Avec le recul d'inconstructibilité de 75 mètres par rapport à l'axe de cette voie, près de 4 ha, sur les 6,5 ha, sont affectés par la règle d'inconstructibilité issue de l'application de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme, soit 60% de la superficie globale de la zone 2AU.

Au regard des objectifs de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain poursuivis par la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) et plus récemment les objectifs de lutte contre le dérèglement climatique et le renforcement de la résilience face à ses effets par la loi « Climat et résilience », la présente étude vise à évaluer la possibilité de réduire cette marge de recul de 75 mètres et à fixer des règles d'implantation compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que la qualité de l'urbanisme et des paysages.

La zone 2AU Monplaisir et le recul d'inconstructibilité de 75 mètres



1. LE CONTEXTE SUPRA-COMMUNAL

La commune de Pont-Évêque est délimitée à l'Ouest par la commune de Vienne, au Nord par la commune de Serpaize, au Sud par la commune d'Estrablin et à l'Est par la commune de Septème. Elle compte 5 313 habitants en 2019 et appartient à la communauté d'agglomération Vienne Condrieu Agglomération.

La commune de Pont-Évêque 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 représentent 70 ha et accueillent la majeure partie des entreprises de la commune et plus de 2 000 emplois. Ces zones se situent à l'Est du centre-village de part et d'autre de la RD502, entre la Gère et la RD 75c.

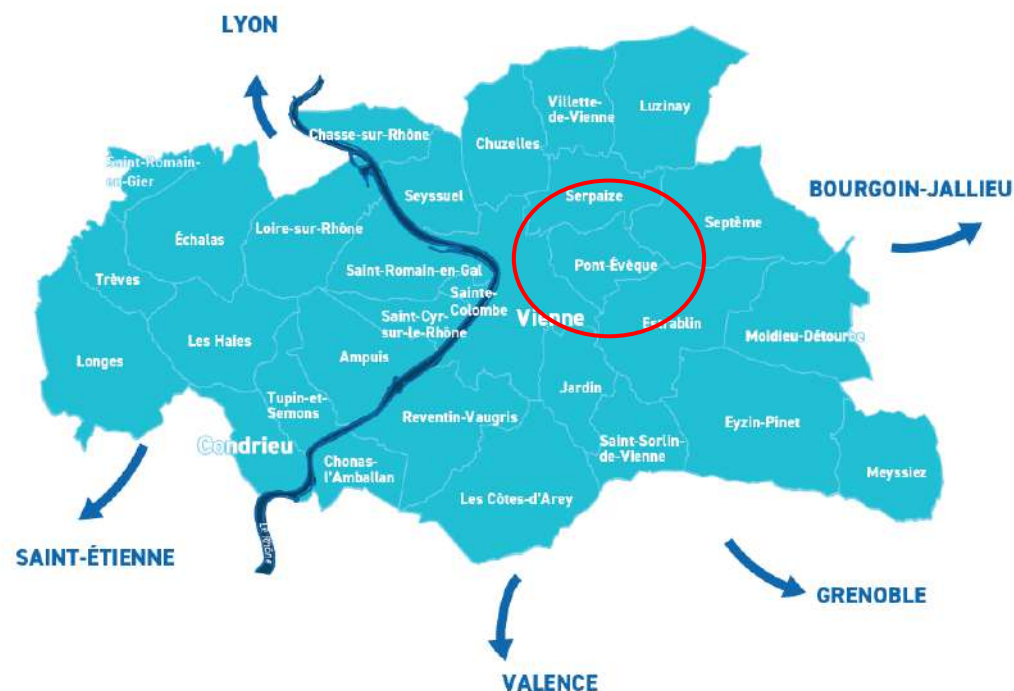
A ce jour, seulement 2,6 hectares de foncier aménagé sont disponibles dans les zones de Monplaisir et de l'Abbaye. Les capacités d'accueil d'activités sont donc insuffisantes pour que la commune conforte son rôle de pôle d'emplois dans l'agglomération.

En 2022, à l'échelle de l'Agglomération, sur les 47 zones d'activités existantes représentant 623 ha, seulement 5 ha environ sont 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 Noyerée, Les Dauphinières, Le Péage ainsi que La Bourray n'offrent plus aucune disponibilité.

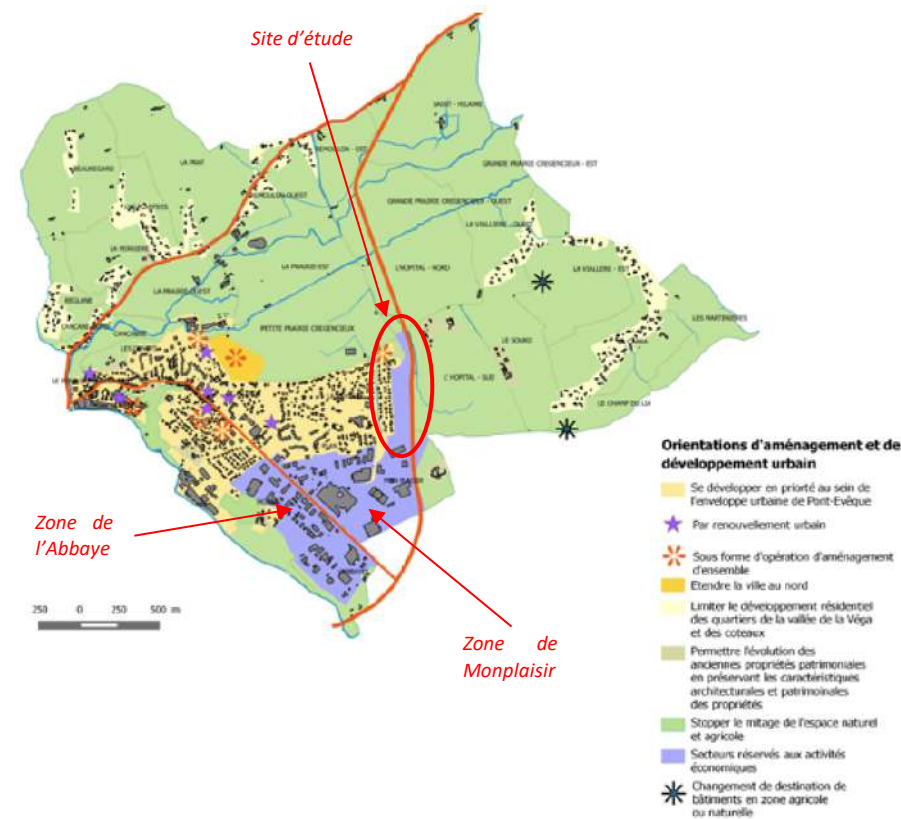
Vienne Condrieu Agglomération, propriétaire du tènement Monplaisir sur la commune de Pont-Évêque, souhaite ouvrir à l'urbanisation cette zone pour répondre au besoin et mettre en place un bail à construction. Cette démarche est très intéressante, puisqu'elle lui permet de conserver la maîtrise du foncier à long terme.



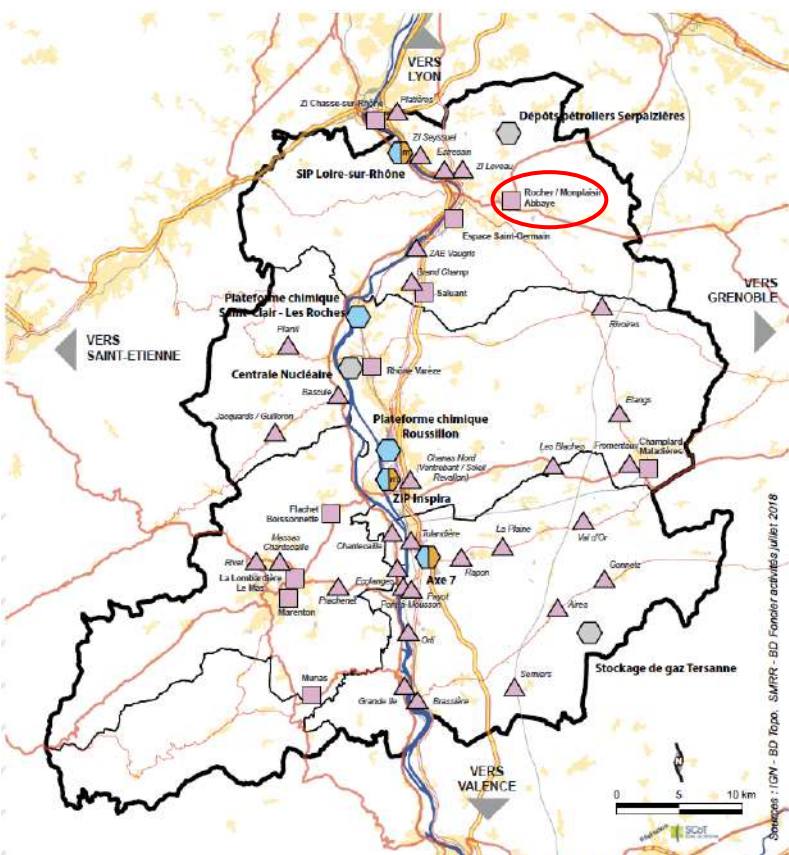
Les communes de Vienne Condrieu Agglomération

Source : Vienne Condrieu Agglomération

La zone de Monplaisir avec celles du Rocher et de l'Abbaye sont identifiées dans le SCOT des Rives du Rhône comme « sites économiques de niveau Scot » qui structurent le territoire et rayonnent 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.



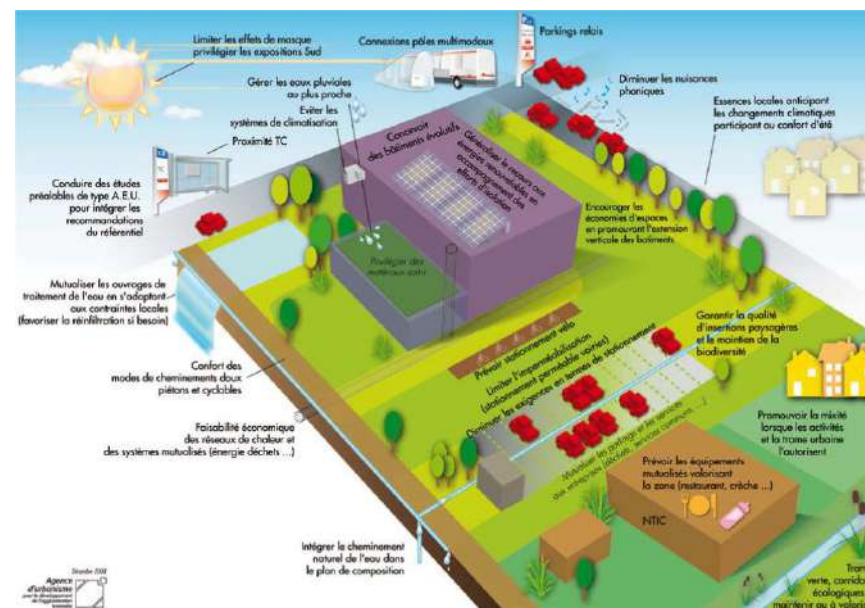
Source : Extrait du PADD du PLU en vigueur - Sylvie VALLET, Urbaniste, Mandataire - Florian GOLAY & Olga BRAOUDAKIS, Architectes - Sites et Paysages - RIVE ENVIRONNEMENT



Source : DOO du Scot des Rives du Rhône approuvé en 2019

Dans le Document d'Orientations et d'Objectifs, le Scot veille particulièrement à ce que les projets économiques :

- Tendent vers une meilleure efficacité foncière (rationalisation de l'utilisation du sol et la densification de ces espaces) ;
- Optimisent la qualité environnementale des espaces d'activités (préservation des fonctionnalités écologiques, protection de la ressource en eau, limitation des risques et nuisances...) ;
- Optimisent l'intégration paysagère des espaces d'activités (définir une trame paysagère des liaisons viaires, espaces verts, espaces publics ; formes urbaines et densité, recommandations architecturales et paysagères...)
- Qualifient les espaces économiques pour mieux répondre aux attentes des entreprises & des salariés (mobilités alternatives...)



Source : DOO du Scot des Rives du Rhône approuvé en 2019

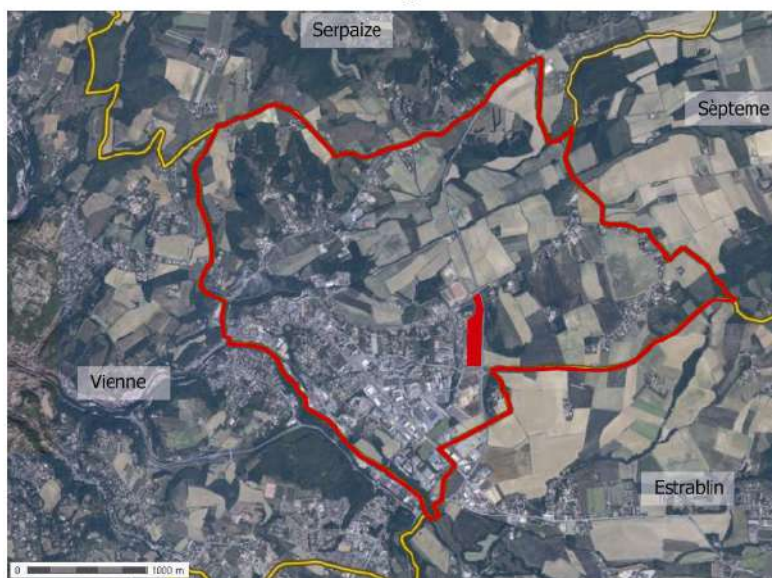
2. LE DIAGNOSTIC

2.1 LA LOCALISATION DU SITE

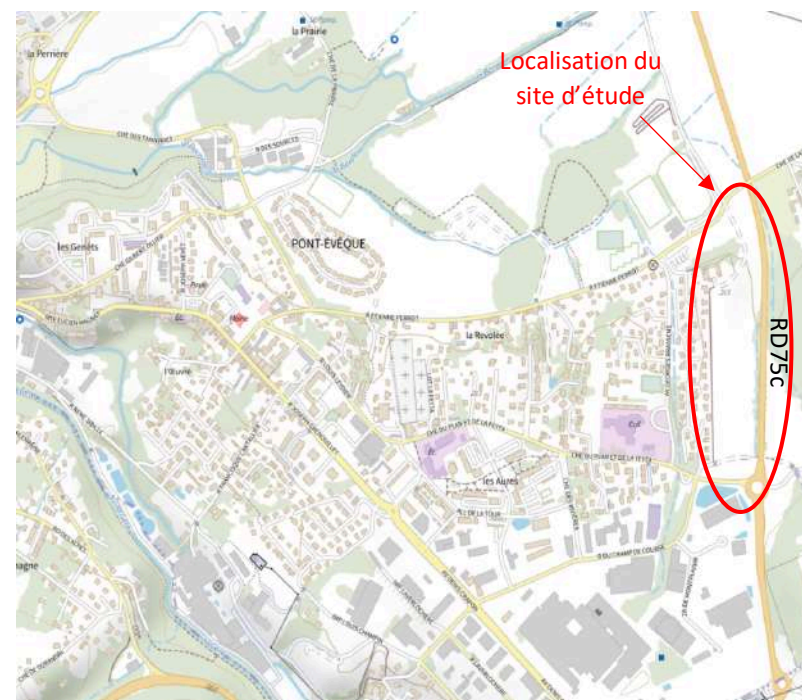
2.1.1 DESSERTE ET ACCESSIBILITÉ

Le site d'étude est localisé à l'entrée Est du centre-ville de Pont-Évêque.

LOCALISATION DE LA COMMUNE DE PONT-EVEQUE ET DU SITE D'ETUDE



Le site dispose d'une localisation stratégique car il est bien connecté à la RD75c et aux voies qui traversent la commune de Pont-Évêque. Ces voies relient rapidement le territoire à l'A7 et à la RN7 dans la vallée du Rhône.

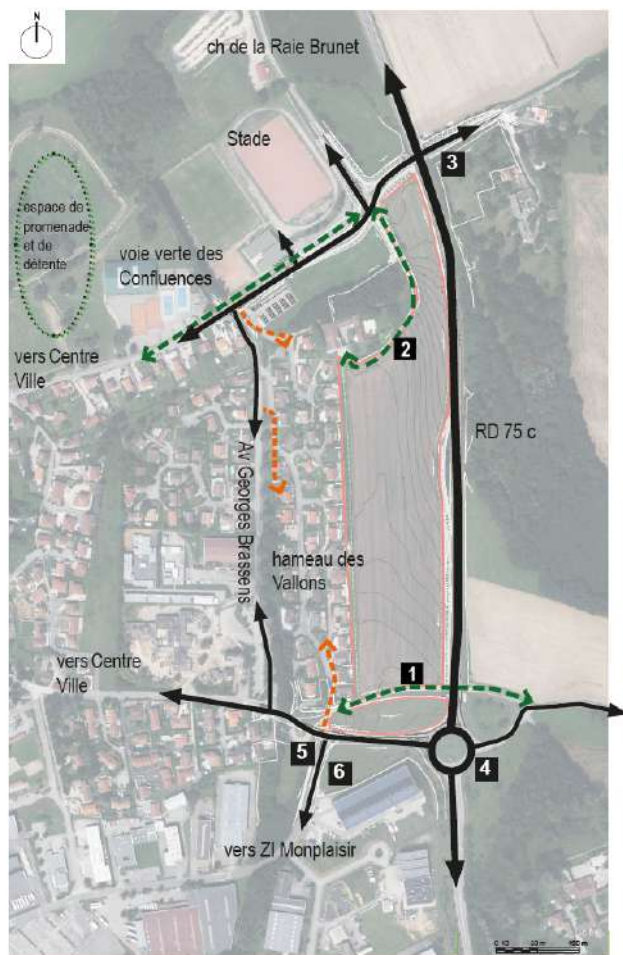


LOCALISATION DU SITE D'ÉTUDE DANS LE TISSU URBAIN

Source : Géoportail.gouv.fr

Le site est bordé à l'Est par la RD75c, au Sud par le chemin du Plan et de la Feyta et au Nord la rue Etienne Perrot.

Au Sud, passe aussi 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.



Au Nord-Ouest, un chemin rural dessert un corps de ferme appelé communément « Ferme David ». Cet accès est privé et a vocation à le rester.

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



2.1.2 LES CARACTÉRISTIQUES DU RÉSEAU VIAIRE

■ LA ROUTE DÉPARTEMENTALE 75C

La RD75c contourne la ville de Pont-Évêque par l'Est et permet de relier Vienne à Septème puis L'Isle d'Abeau via la RD75 qui constitue un axe majeur du territoire.

La RD75c supporte un trafic de 6 300 véhicules en moyenne par jour en 2019 (6 000 en 2015).

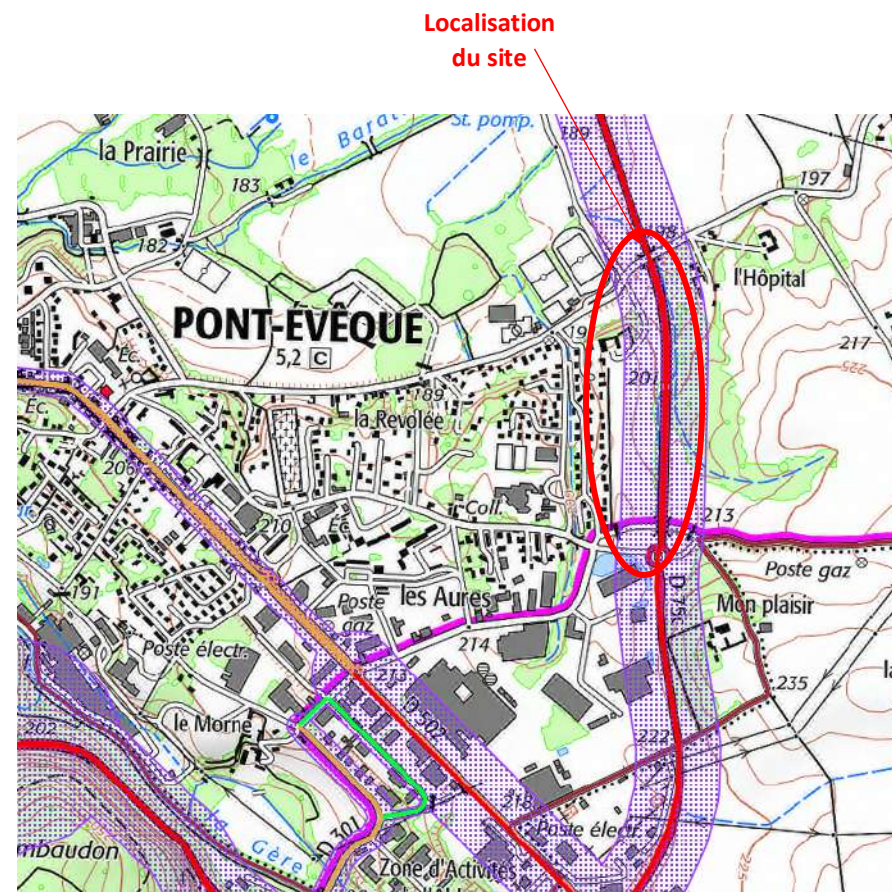
Outre son classement en route à grande circulation, la RD75c est concernée par l'arrêté préfectoral n°38-2022-04-15-00007 qui porte révision du classement sonore des infrastructures de transports terrestres du département de l'Isère signé le 15/04/2022. Ainsi, tout bâtiment à construire dans une bande 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 pas d'obligation à mettre en œuvre d'isolement acoustique minimal pour se protéger du bruit.

La RD75c est une voie à double sens desservie au Sud par un giratoire à 4 branches reliant la RD75c au chemin du Plan et de la Feyta à Pont-Évêque et au chemin de la Feyta en limite avec Estrablin. Autour de ce giratoire, la circulation est limitée à 70 km/h puis elle reprend à 80 km/h.

CLASSEMENT SONORE DES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT TERRESTRE

Source : Direction Départementale des Territoires de l'Isère



■ LE CHEMIN DU PLAN ET DE LA FEYTA

Ce chemin, au sud du site à projet, relie la zone d'activités économiques Monplaisir au centre-ville de Pont-Évêque. Il est également relié à la RD75c via le giratoire.

C'est un axe majeur de desserte Est/Ouest du territoire qui permet de relier la RD75c :

- au collège Georges Brassens et aux lotissements du Vallon, de l'Aubépine et du Clos des Platanes
- aux zones d'activités Monplaisir et l'Abbaye via la rue du Champ de course
- au centre-ville via la rue Louis Leydier

Cette voie à double sens est équipée de trottoirs de part et d'autre. Elle marque l'entrée d'agglomération et est limitée à 50 km/h.

■ LA RUE ETIENNE PERROT

Cette rue, au sud du site à projet, est également un axe Est/Ouest important du territoire.

Composée d'une voie à double sens et d'une voie dédiée aux piétons et aux cycles, elle relie les quartiers de La Viallière, de La Carra au centre-ville en passant par l'important complexe sportif et de loisirs.

Autour de la zone 2AU, la rue Etienne Perrot est limitée à 50 km/h puis en rejoignant le centre-ville, la vitesse est limitée à 30 km/h.

2.1.3 LA DESSERTE EN TRANSPORT EN COMMUN

Le site d'étude est desservi par 2 lignes de bus du réseau L'va (Vienne et agglomération) :

- La ligne 1 « Estressin Centre Commercial – Stade de Malissol »
- La ligne 4 « Gare de Vienne – Collège Brassens »

Les arrêts de bus les plus proches du site d'étude se situent à l'angle du champ de Mars et du Chemin du Plan et de la Feyta (ligne 1) et au niveau du collège Brassens (ligne 4).



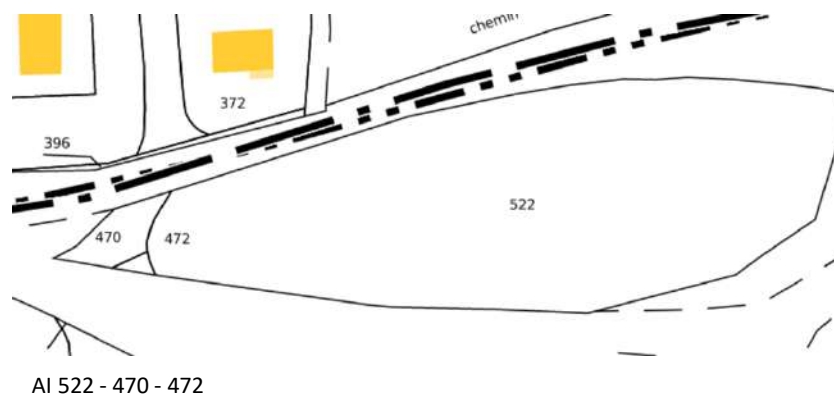
2.2 L'OCCUPATION DU SOL

Le tènement foncier, objet de la présente étude, se compose des parcelles AH319 et AI522, 472, 470 appartenant toutes à Vienne Condrieu Agglomération.

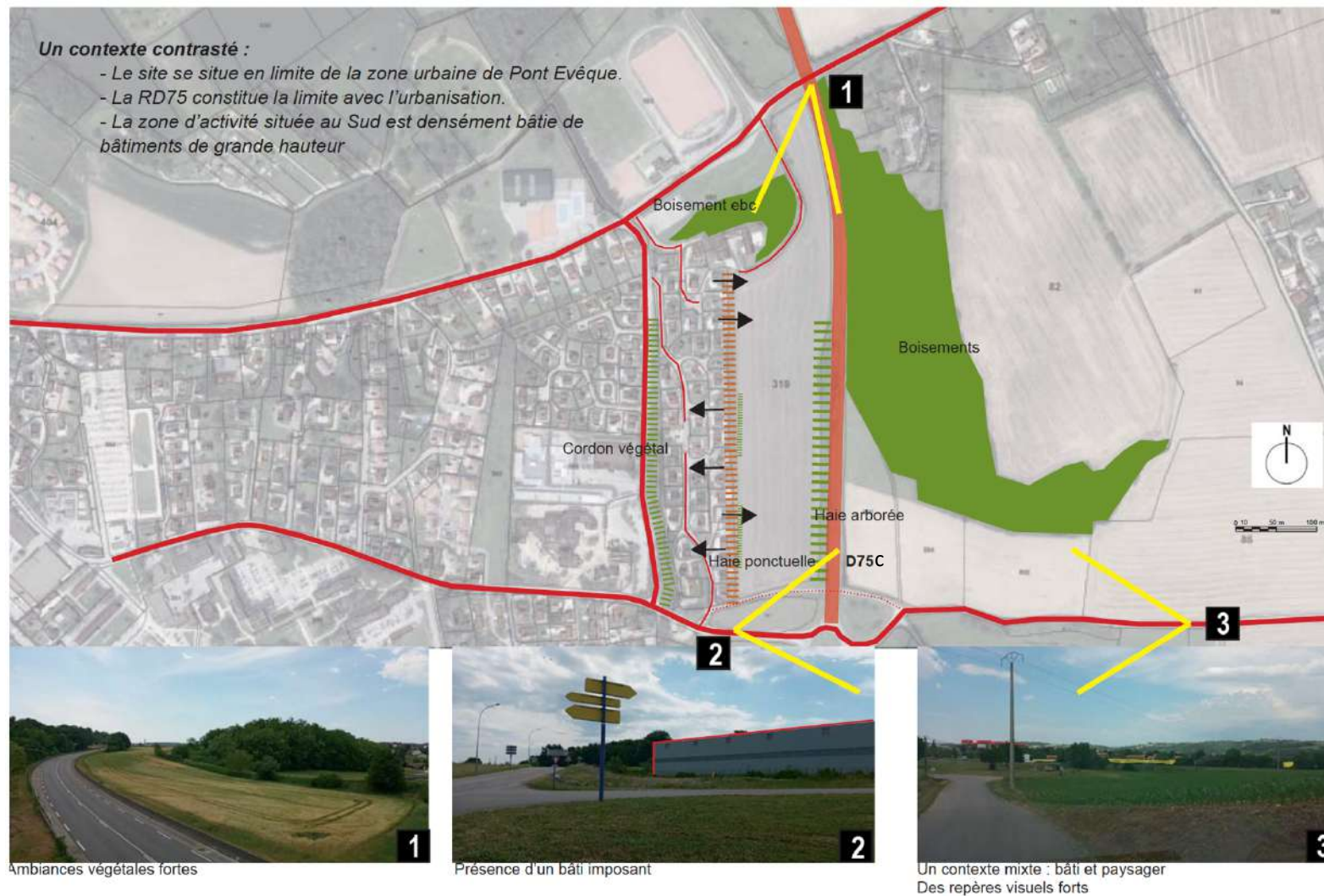
Ces parcelles sont séparées par l'itinéraire de randonnée GR422 qui doit être conservé.

La parcelle AH319 d'une surface de 5,6 hectares est occupée par une terre agricole cultivée déclarée à la PAC en 2021 (culture de blé tendre). Les parcelles AI522, 472 et 470 d'une surface de 0,5 hectares correspondent à un délaissé enherbé (non déclarée à la PAC).

Des haies marquent les limites Est et Ouest : haie arborée en limite avec la route départementale 75c, haies/bosquets en limite avec les lotissements limitrophes.



2.3 UN CONTEXTE CONTRASTÉ





Bâtiment d'activités SOLBOS :
10 m de hauteur environ
3800 m² (38*100 m)

2.4 LES FORMES URBAINES ET BÂTIES AUTOUR DU SITE

Le site d'étude se situe en limite directe avec :

- À l'Ouest, de l'habitat de type pavillonnaire (lotissements du Hameau du Vallon et Clos des Platanes).
 - Au Nord, de l'habitat traditionnel avec le corps de ferme appelé « Ferme David » qui regroupe plusieurs habitations. L'accès privé s'effectue en limite du site à projet.
- Ici, la hauteur des constructions s'échelonne du RDC au R+1+C.
- Au Sud, la zone industrielle Monplaisir avec des bâtiments d'activités qui émergent à environ 10 mètres de hauteur.

Lors de l'aménagement de la zone Monplaisir, une vigilance particulière devra être apportée à la gestion de la proximité avec les riverains des lotissements Hameau du Vallon et Clos des Platanes.

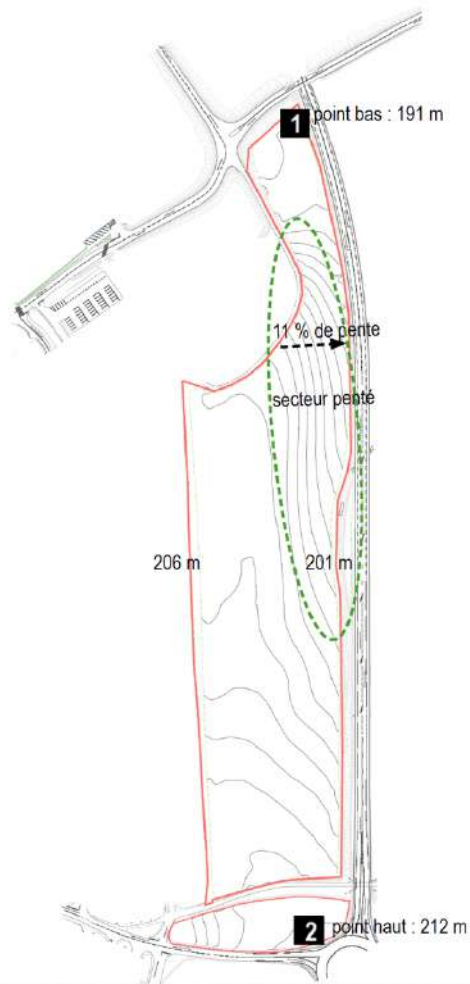
A proximité immédiate de la zone, le long de la rue Etienne Perrot, se situe le complexe sportif et de loisirs et l'itinéraire de promenade menant à l'Espace Naturel Sensible « Les Prairies humides de Pont-Évêque ».

Un équipement d'enseignement majeur du territoire, le collège Brassens, est situé sur l'avenue Georges Brassens à proximité de la zone.

Au Sud-Ouest, se dressent les immeubles d'habitat collectif « Plan des Aures » dont la hauteur s'échelonne du R+7 au R+9.



2.5 LES DIMENSIONS ET LA TOPOGRAPHIE DU SITE



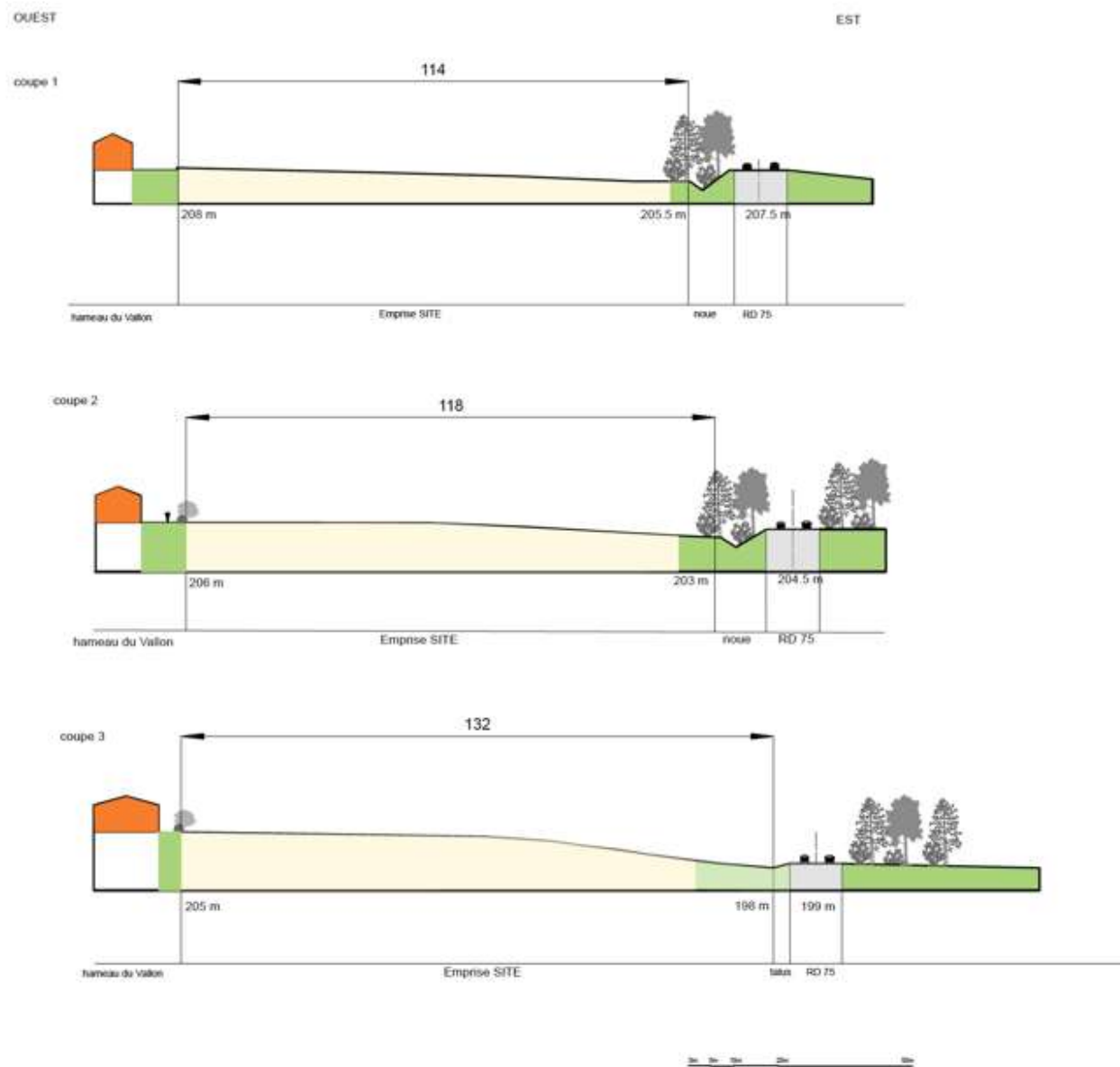
SURFACE GLOBALE : 6.40 m² HA

PERIMETRE

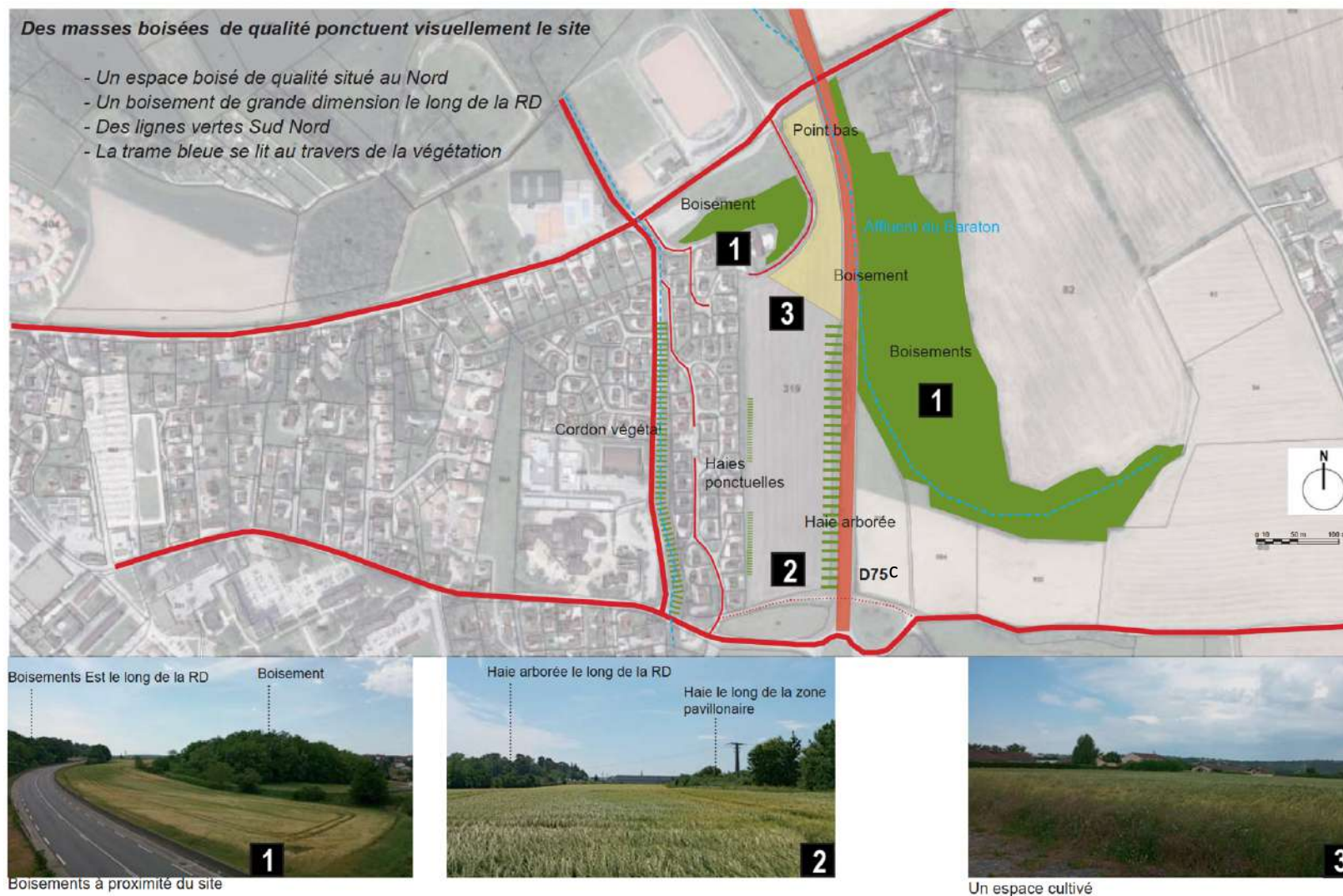
parcelle AH 319 : 57 730 m²
 parcelle AI 522 : 4 750 m²
 parcelle AI 472 : 18 m²
 parcelle AI 470 : 141 m²
 chemin rural : 1 529 m²

TOPOGRAPHIE

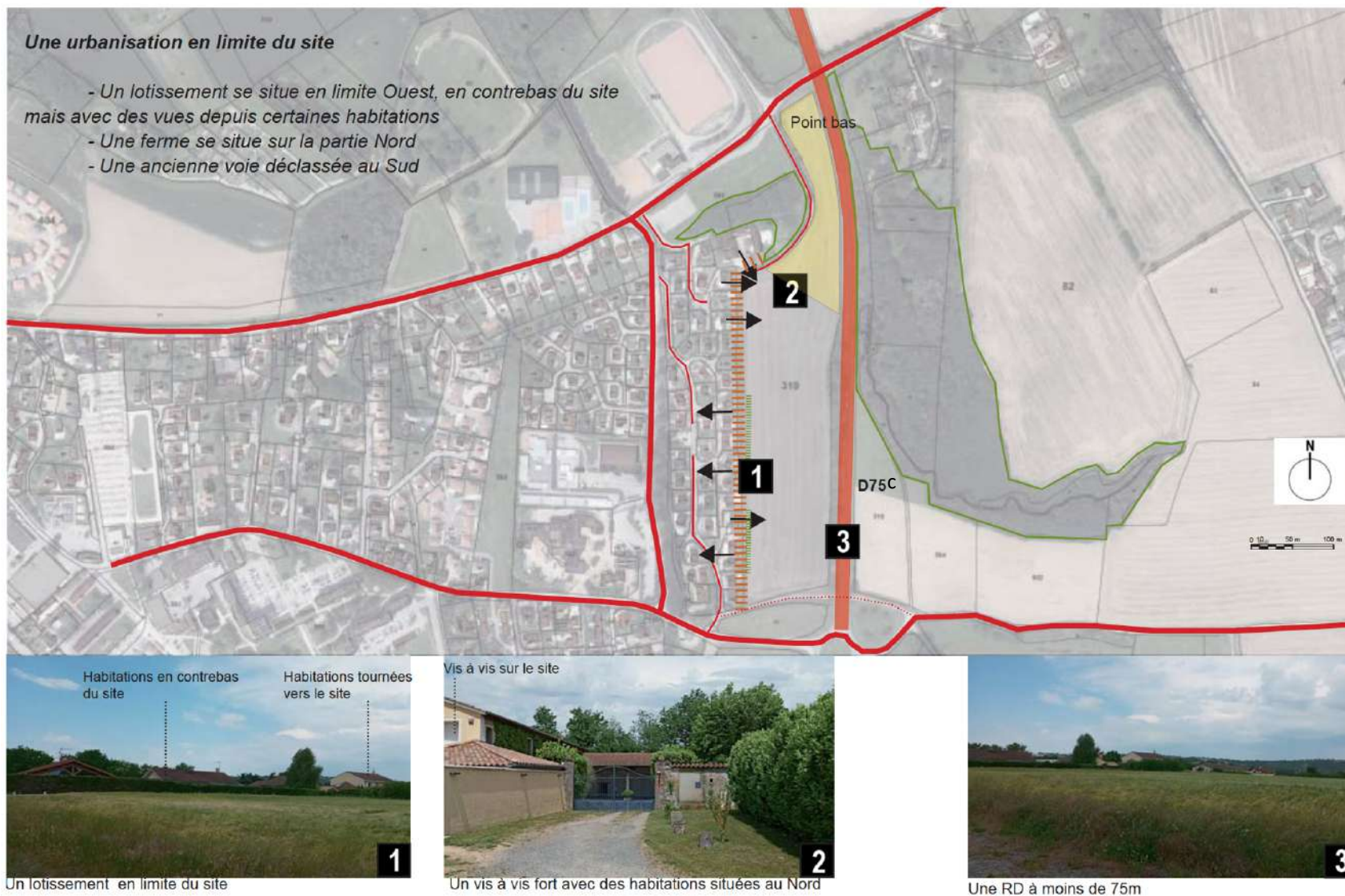
Pente moyenne Sud Nord : 3%
 Pente maximum : 11%



2.6 LES QUALITÉS URBAINES ET PAYSAGÈRES



2.7 LES CONTRAINTES DU SITE



2.8 LES VUES DEPUIS LA RD75C ET DEPUIS LE SITE

Par sa localisation en limite du tissu urbain, plusieurs vues sur le grand paysage sont 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 les arbres qui l'entourent. Cette vue donne une « fin » à la parcelle.
- Le troisième élément est celui de la « barrière » naturelle entre la parcelle et la route départementale (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.



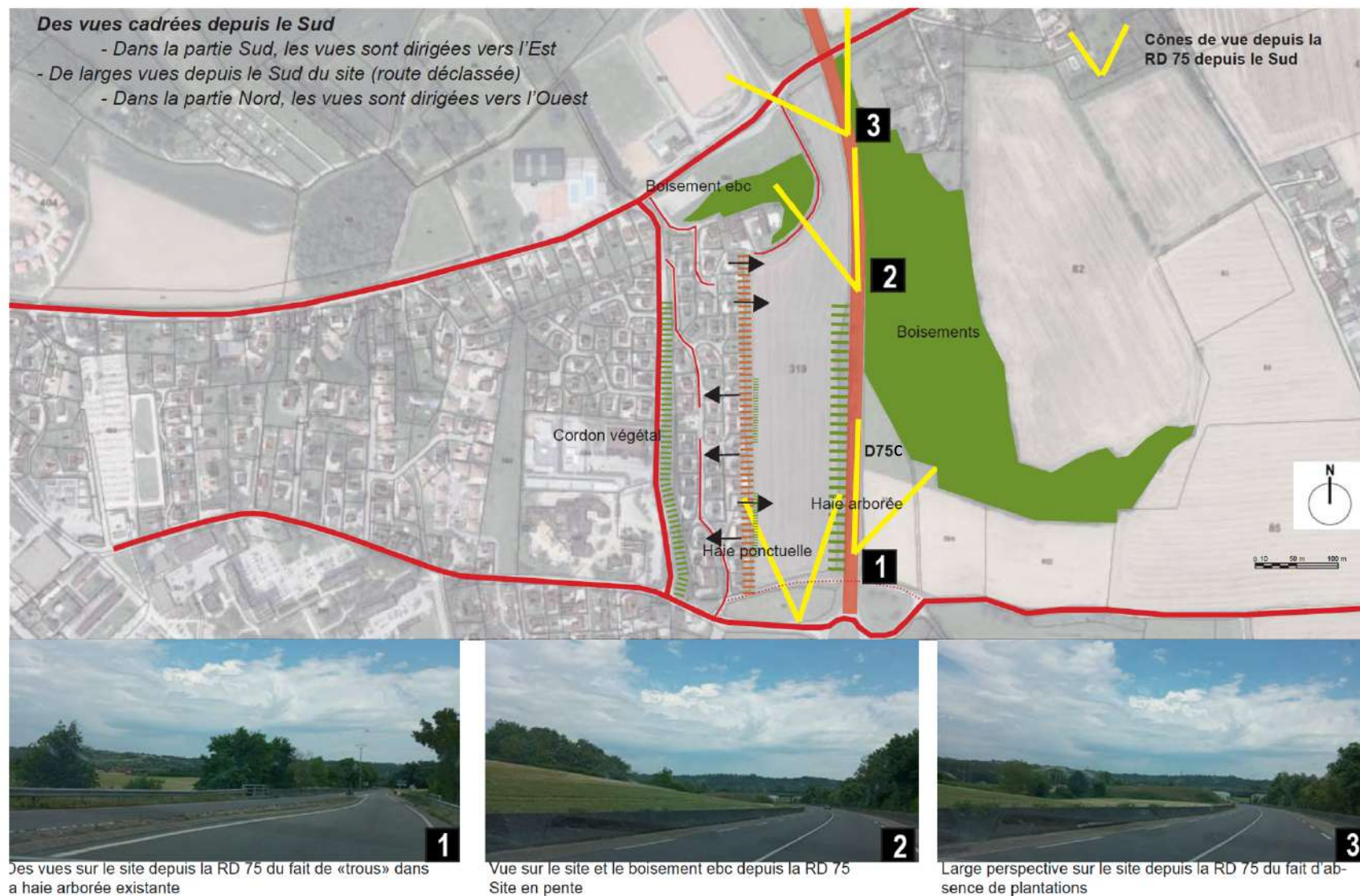
Source : étude de faisabilité d'une zone artisanale sur Pont-Évêque avait déjà été réalisée en 2014 par le groupement SAMOP, Atelier Nomades Architectures (ANA) et Girus

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 « trous » de 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.



Source : Étude de faisabilité d'une zone artisanale sur Pont-Évêque – 2014 - SAMOP/ANA/Girus



DANS LE SENS NORD/SUD :

Au Nord, en direction du Sud, les vues sont dégagées et permettent d’embrasser 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.

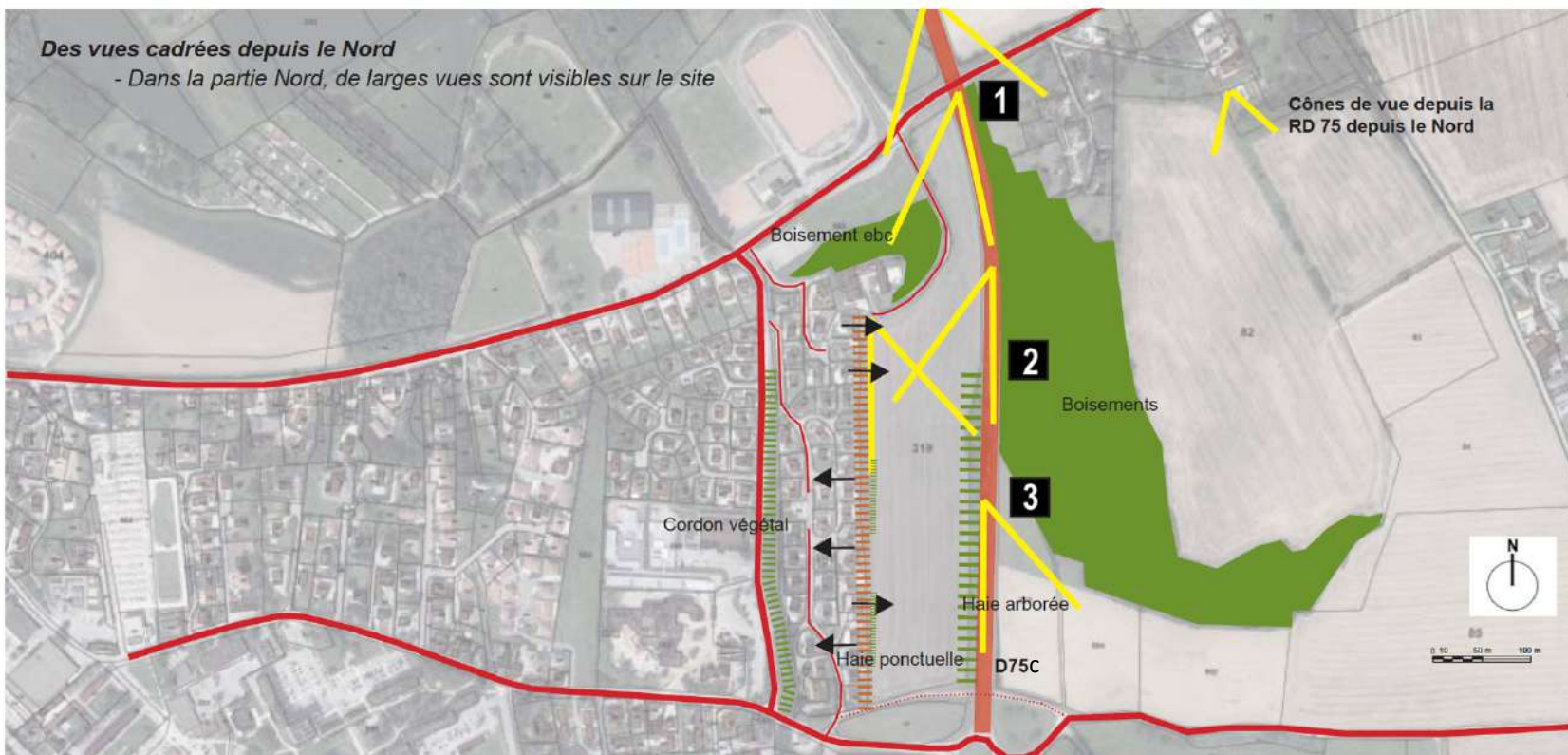
Le relief de la parcelle et de la RD provoque une différence de niveaux suffisamment importante pour mettre en valeur une partie importante de la parcelle (extrémité au Nord). Le relief de la parcelle est mis en évidence. Tout construction ou espace opérationnel sur cette partie du site sera un élément 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.



Source : Étude de faisabilité d’une zone artisanale sur Pont-Évêque – 2014 - SAMOP/ANA/Girus



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

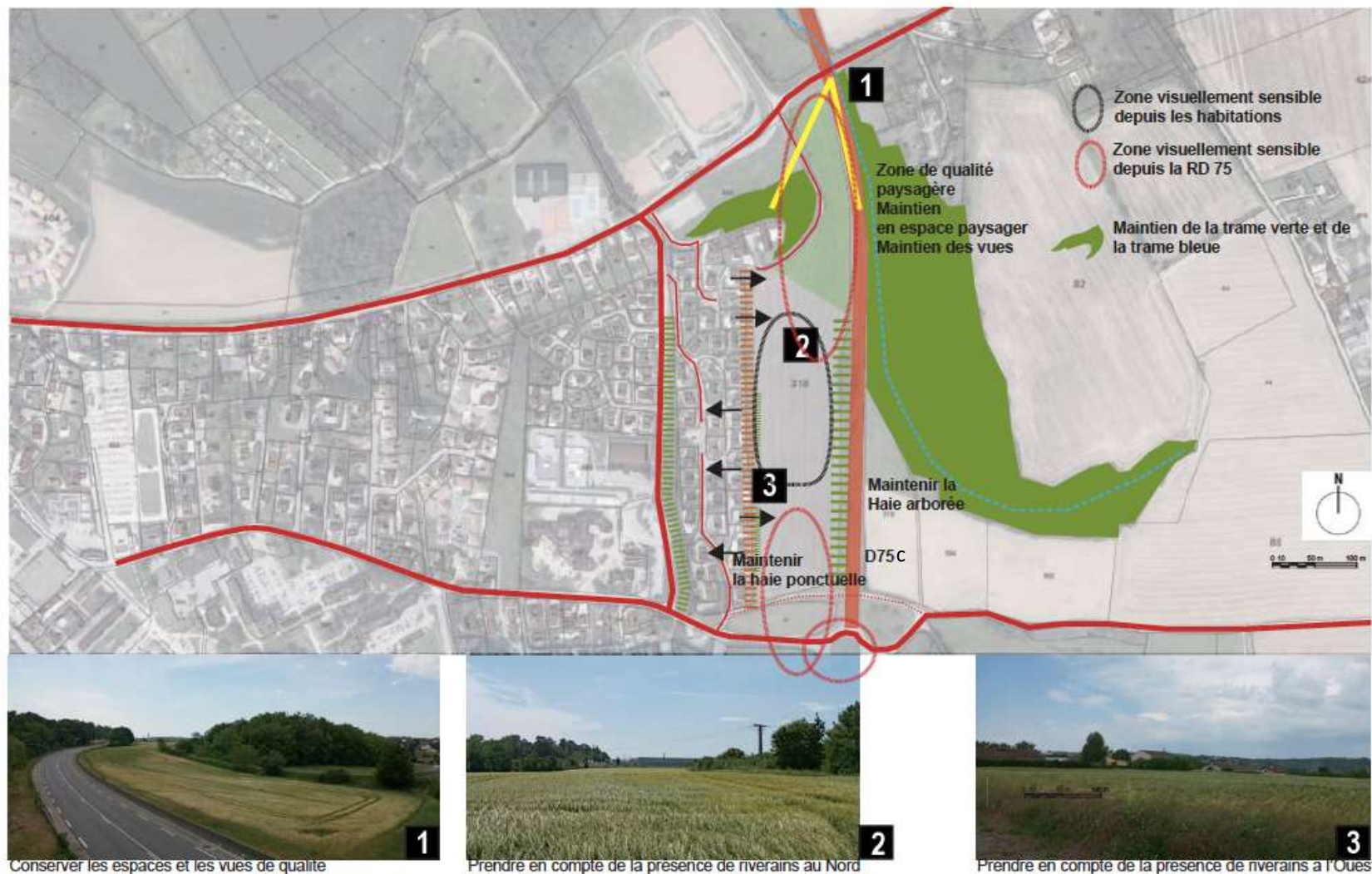


Vue sur le site depuis la RD 75c
Vues ponctuelles depuis la zone pavillonnaire



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

2.9 LES ENJEUX PAYSAGERS



2.10 LES RÉSEAUX

Source : Étude de faisabilité d'une zone artisanale sur Pont-Évêque – 2014 - SAMOP/ANA/Girus

2.10.1 LE RÉSEAU ÉLECTRIQUE

Des réseaux électriques HTA sont présents sous plusieurs formes :

- réseau HTA en aérien sur poteaux traversant le site dans la diagonale,
- réseau HTA enterré situé dans l'emprise de la RD75C.

Pour l'aménagement de la zone « Monplaisir », un ou des postes transformateurs supplémentaires seront nécessaires. Le raccordement au réseau existant sera sans doute possible à partir du poste existant situé en limite Ouest de la zone d'étude.

2.10.2 LE RÉSEAU D'ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Le réseau AEP est présent sur l'ensemble des voies à proximité du périmètre d'étude. Les canalisations existantes présentent les diamètres suivants :

- Chemin du Plan et de la Feyta (à l'Ouest du site) et avenue Georges Brassens Nord : Fonte DN150
- Chemin du Plan et de la Feyta (à l'Est du site) et rue Etienne Perrot en amont du site : Fonte DN100
- Rue Etienne Perrot en aval du site et avenue Georges Brassens Sud : Fonte DN125

Il pourra s'avérer nécessaire de renforcer les réseaux existants.

Le SDIS et l'exploitant des réseaux (Suez) devront être consultés au préalable.

2.10.3 LE RÉSEAU D'ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

La RD 75C comporte des fossés de pied de talus qui permettent la collecte des eaux de ruissellement de la voirie départementale.

Au Sud, deux bassins de rétention d'orage ont été aménagés dans le cadre de la zone industrielle de Monplaisir, pour un volume utile total de 6 100 m³.

Dans le cadre de l'aménagement du site, l'utilisation de techniques alternatives d'assainissement et de rétention devront être envisagées afin de limiter l'impact sur le milieu naturel : revêtements poreux, chaussées réservoirs, bassins enterrés ou aériens (secs ou en eau), noues, tranchée drainantes, puits perdus, etc.

L'ensemble des techniques peut être combiné suivant les problématiques de rétention à résoudre. La gestion des eaux peut être réalisée à la parcelle ou bien mutualisée avec la voirie.

La mise en place de ces techniques sera liée aux résultats des essais d'infiltration menés dans le cadre des études de sol.

Le débit de fuite des ouvrages de rétention devra permettre de limiter au maximum les apports d'eau sur les exutoires existants.

2.10.4 LE RÉSEAU D'ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES

Des réseaux d'assainissement eaux usées, gérés par Vienne Condrieu Agglomération, sont présents sur le chemin du Plan et de la Feyta et sur la rue Etienne Perrot. Des possibilités de raccordement sur ces réseaux sont envisageables de façon gravitaire ou par refoulement.

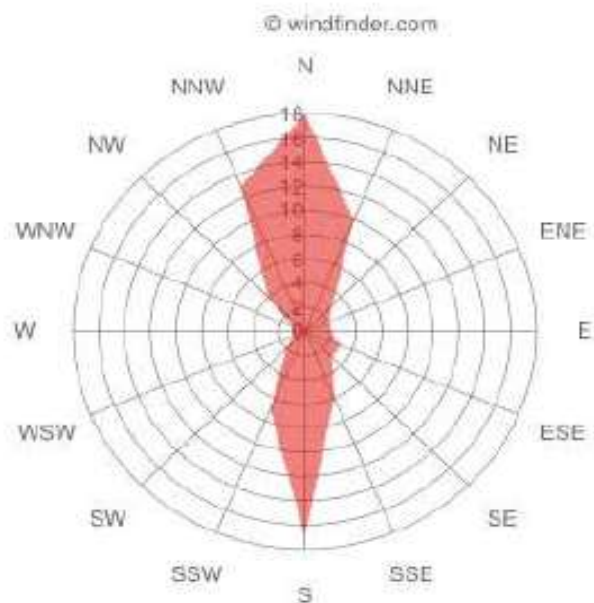
2.11 LE CONTEXTE ENVIRONNEMENTAL

Source : Étude de faisabilité d'une zone artisanale sur Pont-Évêque – 2014 - SAMOP/ANA/Girus

2.11.1 LE CLIMAT

L'ensoleillement annuel est égal à environ 2 700 heures (station climatique de Bron). L'aire d'étude, située dans la plaine, ne présente pas de masque solaire (masques solaires uniquement liés à la végétation) et bénéficie donc d'un bon ensoleillement et d'un bon potentiel en énergie renouvelable.

Les vents sont majoritairement de direction Nord/Sud (vallée du Rhône). Le territoire est balayé par des vents assez forts (rafales > 58 km/h) pendant plus de 53 jours de l'année, mais seulement 1 journée et demi par des vents forts (rafales > 100 km/h).



2.11.2 L'ÉNERGIE

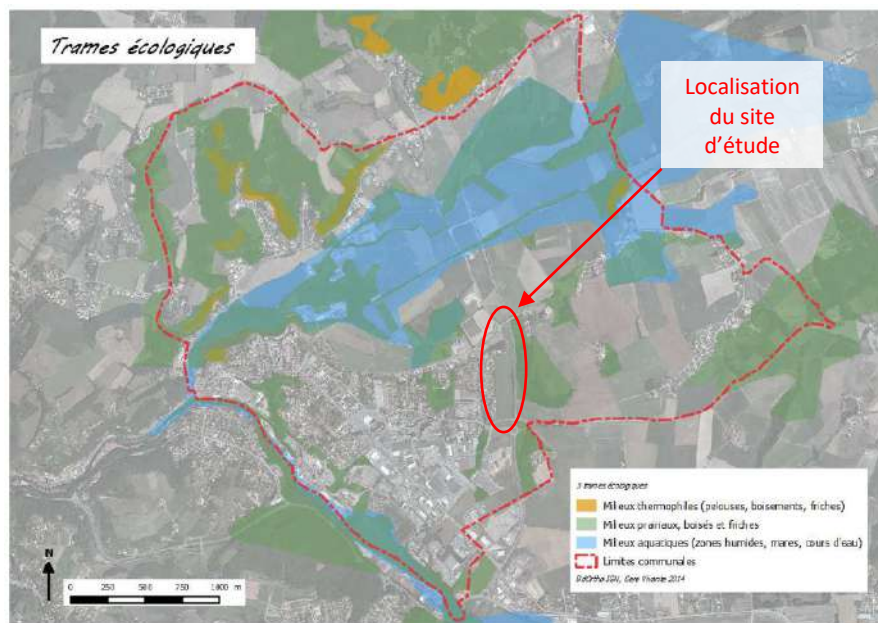
Le tènement est propice au développement des panneaux photovoltaïques en raison de l'absence de masques aux alentours.

2.11.3 LES MILIEUX SENSIBLES DU TERRITOIRE

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

Le site d'étude ne se situe ni dans un périmètre de ZNIEFF, ni dans un espace naturel sensible. Il ne comporte pas d'habitats naturels patrimoniaux.

Une zone humide ponctuelle a été identifiée au Nord de la zone, sur une parcelle limitrophe au projet, au niveau de la « Ferme David » : il s'agit d'un bassin privé, alimenté par les précipitations ainsi qu'une source secondairement.

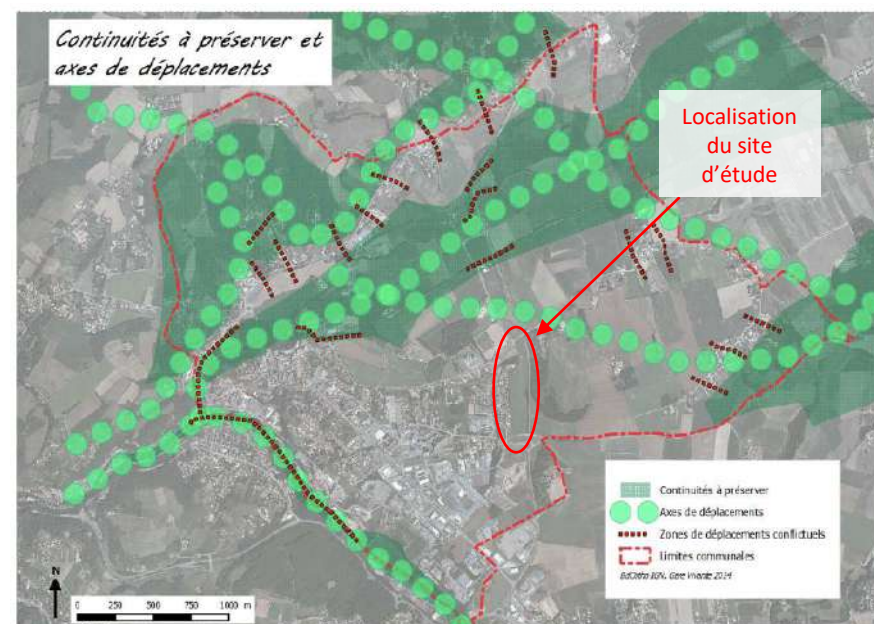


Source : extrait du rapport de présentation du PLU approuvé le 25/09/2017

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 liée 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 balmes de la Sévenne.

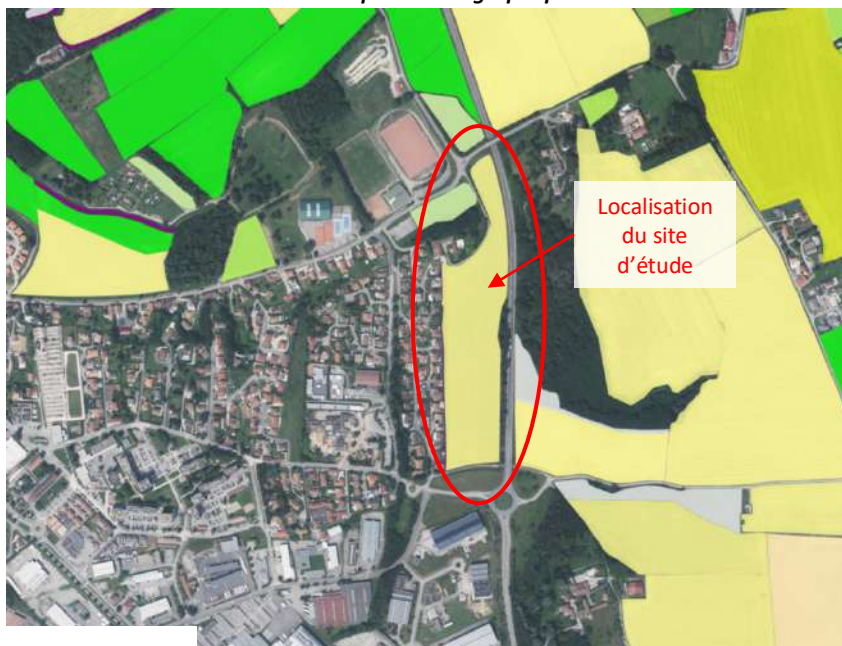
Aucune espèce patrimoniale n'est recensée à proximité ou sur le site d'étude.



2.11.4 L'ACTIVITÉ AGRICOLE

Comme indiqué précédemment, cette zone « Monplaisir » est occupée par une terre agricole cultivée de longue date (en 2021 culture de blé tendre d'hiver), sur un peu moins de 6 ha.

Recensement parcellaire graphique en 2021



Source : Géoportail

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

Cette zone a été inscrite dans le PLU approuvé en septembre 2017, et 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 ; 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 l'agriculture. La présente modification traduit les choix validés en 2017.

2.11.5 LE PATRIMOINE

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).

Sept entités archéologiques sont répertoriées dans la base de données de la carte archéologique nationale « Patriarche ». Aucune de ces entités ne se situent à proximité du site de Monplaisir.

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)

La zone Monplaisir ne se situe pas dans une zone de présomption archéologique.

2.11.6 LA PRÉSENCE DE RISQUES ET DE NUISANCES

Le site d'étude est contraint par :

- **UN RISQUE FORT DE RUISSELLEMENT SUR VERSANT** au niveau du chemin de randonnée GR422 et un **RISQUE FAIBLE DE RUISSELLEMENT SUR VERSANT** sur l'ensemble de la zone. Il convient de se reporter au règlement du Plan de Prévention des Risques Naturels approuvé le 13 février 2006 et joint en annexe du PLU (annexe 6.3 du PLU).
- **UN RISQUE SISMIQUE DE NIVEAU 3 (MODÉRÉ) ET UN POTENTIEL RADON DE CATÉGORIE 3 SUR L'ENSEMBLE DE LA ZONE**
- **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 :

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 R.555-10-1 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.



Source : Pièce n°4.1 du PLU approuvé le 25 septembre 2017 et modifié le 09 novembre 2021

2.12 LE PLU EN VIGUEUR

Le site de Monplaisir est classé en zone 2AU au PLU approuvé le 25 septembre 2017 et modifié en dernier lieu en novembre 2021.

Le règlement de la zone 2AU subordonne l'ouverture à l'urbanisation à une modification ou à une révision du PLU.

Seules sont autorisées avant l'ouverture à l'urbanisation :

- les clôtures
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les travaux de maintenance ou de modification des ouvrages publics de transport d'électricité pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

La zone 2AU est concernée par :

- 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 règlement écrit et en annexes du PLU).

Ces différents points ont été détaillés précédemment.

A proximité immédiate de la zone, les boisements sont protégés en espaces boisés classés et une zone humide ponctuelle a été identifiée.



Source : Pièces n°4 du PLU approuvé le 25 septembre 2017 et modifié le 09 novembre 2021

Un nouveau règlement écrit et graphique propre à la zone d'études de Monplaisir a été défini dans le cadre de la présente modification du PLU ainsi qu'une orientation d'aménagement et de programmation (Cf. pièces n°3, 4 et 5 du dossier de modification).

3. LE PROJET

3.1 LES CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES DU PROJET

L'objectif de l'ouverture à l'urbanisation de la zone et de l'élaboration de ce dossier « Loi Barnier » est de répondre aux besoins d'une entreprise déjà implantée sur la commune de Pont-Évêque et ayant besoin de délocaliser son activité pour se développer sur un foncier plus adapté.

En effet, cette entreprise 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. Il s'agit d'une activité industrielle qui conçoit et fabrique des constructions modulaires : activités principales de découpes, d'assemblage et de 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.

Les parcelles sur lesquelles l'entreprise est implantée, sont de configuration complexes et aujourd'hui trop petites pour lui permettre d'assurer sa croissance. Sa délocalisation sur ce foncier plus adapté devrait lui permettre de doubler son activité.

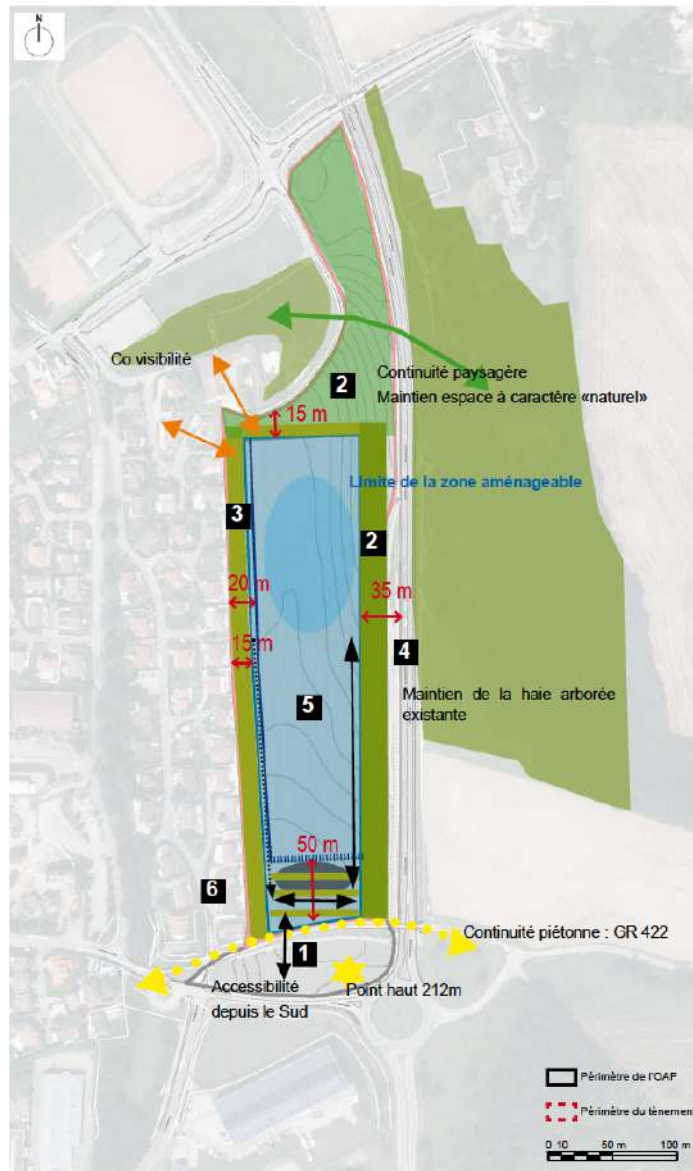
Ainsi, le projet consiste en :

- La construction d'un atelier de production d'environ 5 000 m² et de bureaux en R+1 maximum situés à l'avant du bâtiment (Sud du site).
- L'aménagement d'une surface d'environ 8 600 m² permettant de satisfaire les besoins en stockage au Nord du site.
- L'aménagement de l'accès et de la desserte du projet

3.2 LES PRINCIPES GÉNÉRAUX D'AMÉNAGEMENT

Le projet d'ensemble de la zone permet de garantir un aménagement cohérent garant de qualités urbaines, paysagères, environnementales et architecturales :

- Une zone dite « aménageable » a été définie sur le tènement. Cette zone comprend les espaces de stationnement, la desserte routière, les constructions et les espaces de stockage. Elle constitue la zone de moindre impact paysager et environnemental et permet une bonne intégration du projet. A l'intérieur de la zone aménageable, une zone « constructible » a été délimitée et accueillera les constructions, la voirie et les espaces de stockage (espaces de stationnement exclus).
- L'entreprise s'implantera en longueur sur la parcelle dans le respect des enjeux paysagers (topographie, entrée de ville) ; Du Sud au Nord, se trouveront : l'accès, l'espace de stationnement, les bureaux, l'atelier de production, l'espace de stockage puis l'ouvrage de gestion des eaux pluviales au point bas.
- Un accès unique depuis le chemin du Plan et de la Feyta desservira l'ensemble de la zone.
- Une desserte interne sera nécessaire pour assurer le fonctionnement de l'entreprise. Cette desserte respectera les habitations voisines. En effet, l'accès aux poids lourds se réalisera sur la partie Est du bâtiment et l'accès « secours » à l'Ouest.
- Un soin est apporté au traitement paysager de la zone : végétalisation importante du site (espaces de stationnement, espace libre, continuité paysagère...).
- L'impact environnemental est maîtrisé avec notamment un taux imposé d'imperméabilisation inférieur à 80% et la mise en œuvre de matériaux perméables, d'ombrage naturel des espaces de stationnement, de mise en place de panneaux photovoltaïques, voire également de toiture terrasse végétalisée, d'un ouvrage naturel de gestion des eaux pluviales.



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

- Implanter 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

4. LA PRISE EN COMPTE DANS LE PROJET DES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE L.111-8

Ce projet intègre 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.

4.1 LA SÉCURITÉ ROUTIÈRE

Pour des raisons évidentes de sécurité routière, aucun accès sur la route départementale 75c n'est prévu. L'accès à la zone Monplaisir s'effectuera uniquement depuis le chemin du Plan et de la Feyta au Sud de la zone.

Des études techniques vont être réalisées par Vienne Condrieu Agglomération pour définir la localisation précise de l'accès. Celui-ci ne devra pas être aménagé en cinquième branche depuis le giratoire existant, ni trop proche de celui-ci. Le Conseil Départemental de l'Isère sera consulté lors de ces études.

A l'intérieur de la zone, la desserte s'effectuera à l'Est du bâtiment en double sens pour les poids-lourds. Une aire de retournement sera aménagée au niveau de l'aire de stockage au Nord pour faciliter les manœuvres au sein du site et éviter toute marche arrière. Une voirie sera prévue à l'Ouest du bâtiment. Elle sera réservée uniquement pour le passage des véhicules de secours qui ont besoin de faire le tour de l'ensemble du bâtiment.

4.2 LES NUISANCES

La zone d'étude est située dans un secteur affecté par le bruit de la RD75c. Le projet prend en compte cette nuisance et prévoit notamment de conserver la haie arborée qui marque une « barrière » naturelle le long de la RD75c. De plus, l'accent est mis sur la végétalisation du site et particulièrement le maintien de la continuité paysagère située au Nord entre la « Ferme David » et l'espace boisé situé à l'Est de la RD75c.

La prise en compte des nuisances qui pourraient affecter la tranquillité des riverains est au cœur du projet. En effet, bien que l'activité de l'entreprise s'effectue de jour et en semaine, les nuisances liées à l'activité ne doivent pas être négligées : livraison des matières premières, activités de découpes et assemblage, expédition du produit fini, circulation poids-lourds... A terme, il est prévu un maximum de 12 camions/jour (contre aujourd'hui 3 à 4 camions/jour).

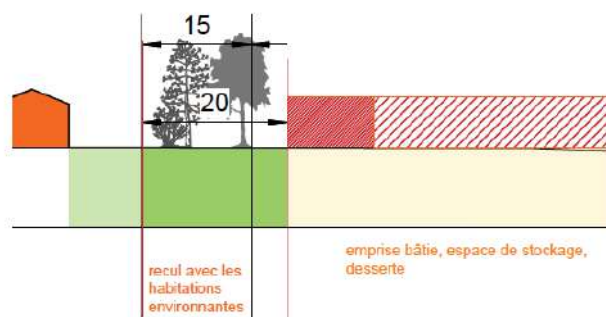
D'une part, le bâtiment doit être implanté à une distance d'au moins 20 mètres de la limite parcellaire Ouest (15 mètres pour la voirie). Au Nord, un recul de 15 mètres par rapport à la limite parcellaire est imposé pour l'aménagement de la zone de stockage. Ces reculs obligatoires ont pour objectif de limiter les nuisances occasionnées par l'activité (activité de production, nuisance visuelle). De plus, les éléments techniques susceptibles d'occasionner des nuisances (extracteurs, climatisation, ventilation...) devront être installés de préférence à l'est du bâtiment (côté RD75c).

D'autre part, la voirie prévue à l'Ouest du bâtiment sera utilisée uniquement pour les véhicules de secours. Un passage occasionnel des poids lourds est possible en cas d'impossibilité technique ponctuelle sur la voie dédiée à l'Est (problème de gestion des flux). Afin de limiter la gêne au maximum, la voirie devra être de dimension réduite et de type terre/pierre.

Enfin, les limites du site (à l'Ouest, au Nord de l'emprise constructible) seront plantées de baliveaux et arbres en masse, accompagnés de haies arborées à majorité caduques et locales afin de créer des masques visuels et sonores et marquer la limite entre les habitations et l'activité industrielle.

Cet ensemble végétalisé doit avoir une épaisseur de 15 mètres minimum (comprenant les accès nécessaires à son entretien).

Minimiser les covisibilités avec les habitations voisines



La création d'une trame verte arborée Est/Ouest au Nord permettra de limiter l'impact visuel du bâtiment par rapport aux riverains.

Une vigilance particulière devra être apportée à l'accès au site qui s'effectuera par le Sud. Il s'agit du point haut du tènement et les habitations sont implantées en continuité directe avec le site. Le passage de poids lourds trop proche des riverains ne saurait être envisagé (sauf contrainte technique dûment justifiée).

Les mats d'éclairage seront plantés à distance des habitations afin de ne pas les gêner.

IMAGES DE RÉFÉRENCES DE HAIES ARBORÉES



- Exemple de haie bocagère et de haie arborée.

4.3 LA QUALITÉ DE L'URBANISME ET DES PAYSAGES

Le projet, situé en entrée de ville de Pont-Évêque, porte une attention très particulière à la qualité de l'urbanisme et des paysages. Il veille à une bonne insertion dans l'environnement du bâtiment et aussi des espaces nécessaires au bon fonctionnement de l'entreprise (espaces de stationnement, zone de stockage, voirie...).

4.3.1 ORGANISER LE FONCTIONNEMENT DU SITE

Un arbitrage entre le bon fonctionnement de l'activité de production et la meilleure intégration urbaine et paysagère du projet a été recherché. Le fonctionnement du site est donc organisé en linéaire :

- Un accès des véhicules par le Sud sur le point haut pour limiter au maximum l'emprise de la voie de desserte jusqu'au bâtiment.
- Une circulation interne à la zone mise en place dans l'emprise aménageable définie par l'OAP : circulation des poids-lourds à l'Est du bâtiment et circulation « secours » à l'Ouest
- Des espaces de stationnement plantés au Sud et à l'Est à l'entrée du site, au plus proche du bâtiment pour les salariés et clients de l'entreprise
- Des espaces constructibles pour les bâtiments au Nord de la zone de parking
- Une aire de stockage installée au Nord de la zone aménageable
- Une zone de traitement des eaux usées à l'extrême Nord du site

Afin d'offrir une image qualitative et de limiter l'imperméabilisation des sols, les aires de stationnements seront plantées (ombrage naturel – îlot de fraîcheur). Ainsi, une qualité d'ambiance et une qualité paysagère sur la partie Sud du tènement seront apportées.

Enfin, des préconisations en termes de revêtements de sols sont données : matériaux perméables des espaces de parking et de stockage, enrobé possible pour les bandes roulantes.

IMAGES DE RÉFÉRENCE



Privilégier des arbres de haute tige au dessus des espaces de stationnement



Privilégier des matériaux perméables (grave, stabilisé, pavés engazonnés...) pour les espaces de stationnement



4.3.2 PRÉSERVER ET COMPLÉTER LA TRAME VERTE EXISTANTE

Pour atténuer l'impact visuel de l'opération, un renforcement important de la trame verte est envisagé.

Des préconisations suivantes sont assignées à cette opération :

- La haie arborée doit être maintenue à l'Est le long de la RD75c, tout comme les espaces à caractère naturel du site et les continuités paysagères.
- Les aires de stationnement devront être plantées (arbres de haute tige et arbustes de type charmille).
- Un alignement d'arbres doit être planté le long des nouvelles voies de circulation pour agrémenter la voirie.
- Une ligne boisée d'une épaisseur de 15 mètres doit être constituée entre les lotissements « Hameau du Vallon » et « Clos des Platanes » (baliveaux et arbres en masse accompagnés de haies arborées à majorité caduques) ;
- Des haies arborées perpendiculaires au bâtiment devront être plantées pour atténuer l'effet de masse des constructions.
- Les espaces situés tout au Nord sont laissés libres pour la gestion des eaux pluviales.

Photomontages d'insertion

Situation actuelle



Vue depuis le Nord



Vue depuis le Nord
Zoom



Vue depuis le Sud

Situation à + 10 ans



4.3.3 INSÉRER LE PROJET DANS L'ENVIRONNEMENT

Le projet vise à limiter les émergences depuis les points hauts.

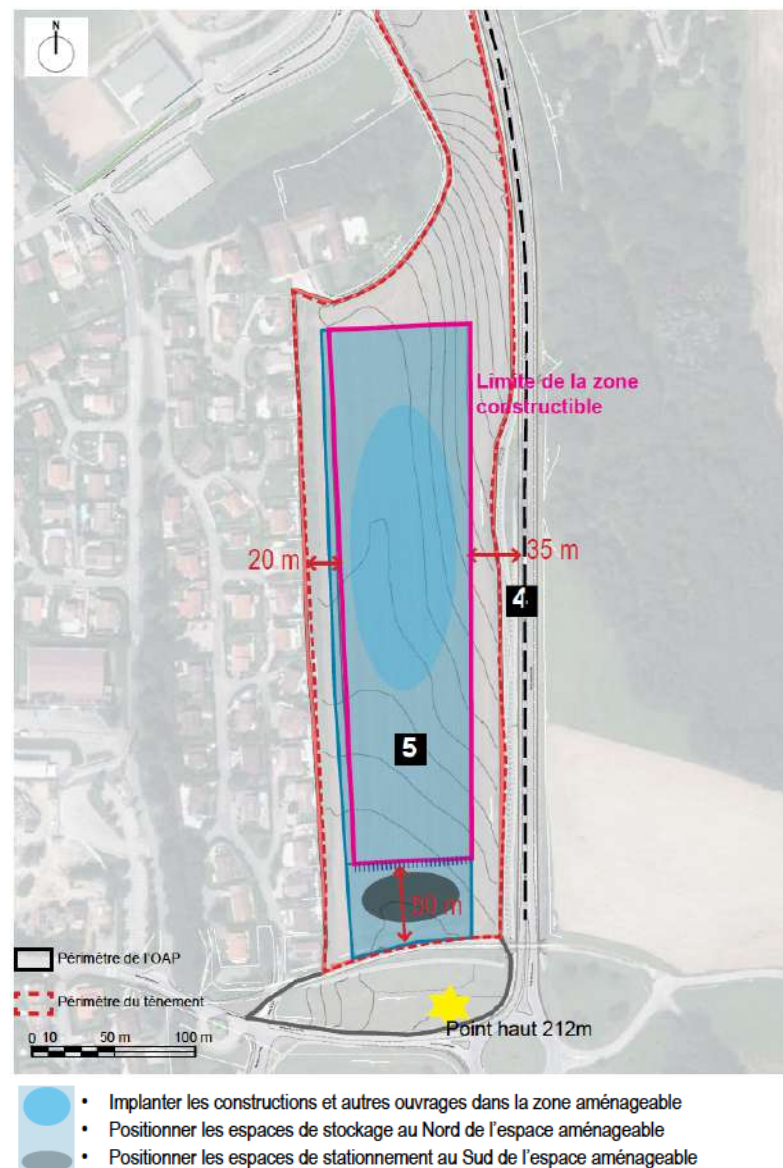
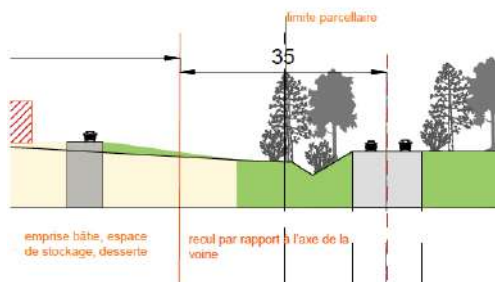
Ainsi, la hauteur du bâtiment sera limitée à 12 mètres à l'égout de toit ou au sommet de l'acrotère. Les bureaux positionnés au Sud de l'atelier auront une hauteur équivalente à du R+1.

Des panneaux photovoltaïques seront installés sur tout ou partie de la toiture de l'atelier de production. Ils permettront d'alimenter en électricité les bureaux.

Des reculs ont été définis par rapport à la zone aménageable ou par rapport au bâtiment afin de permettre une intégration harmonieuse dans l'environnement :

- Imposer un recul de 35 mètres des constructions depuis l'axe de la RD75c pour préserver la haie bocagère existante sur toute sa longueur et son épaisseur et limiter l'impact visuel du bâtiment le long de la RD75c
- Imposer un recul de 20 mètres pour l'implantation bâtie depuis la limite Ouest pour minimiser les co-visibilités avec les habitations environnantes et limiter les nuisances
- Imposer un recul de 50 mètres pour l'implantation bâtie depuis le chemin du GR422 pour éviter que le bâtiment crée une émergence sur le point haut du site.

Coupe – recul par rapport à la RD75c



Des trames vertes arborées Est/Ouest au Sud et au Nord de l'espace aménageable seront créées. Ces trames permettront d'insérer le bâtiment dans le site et de réduire son impact visuel par rapport aux riverains (au Nord). Elles seront composées d'arbres plantés de manière aléatoire et accompagnées de haies bocagères, similaires à la haie arborée située le long de la RD75c.

Les espaces non bâtis seront traités sous la forme de prairies fleuries à la gestion extensive.

4.3.4 RÉDUIRE L'IMPERMÉABILISATION DES SOLS

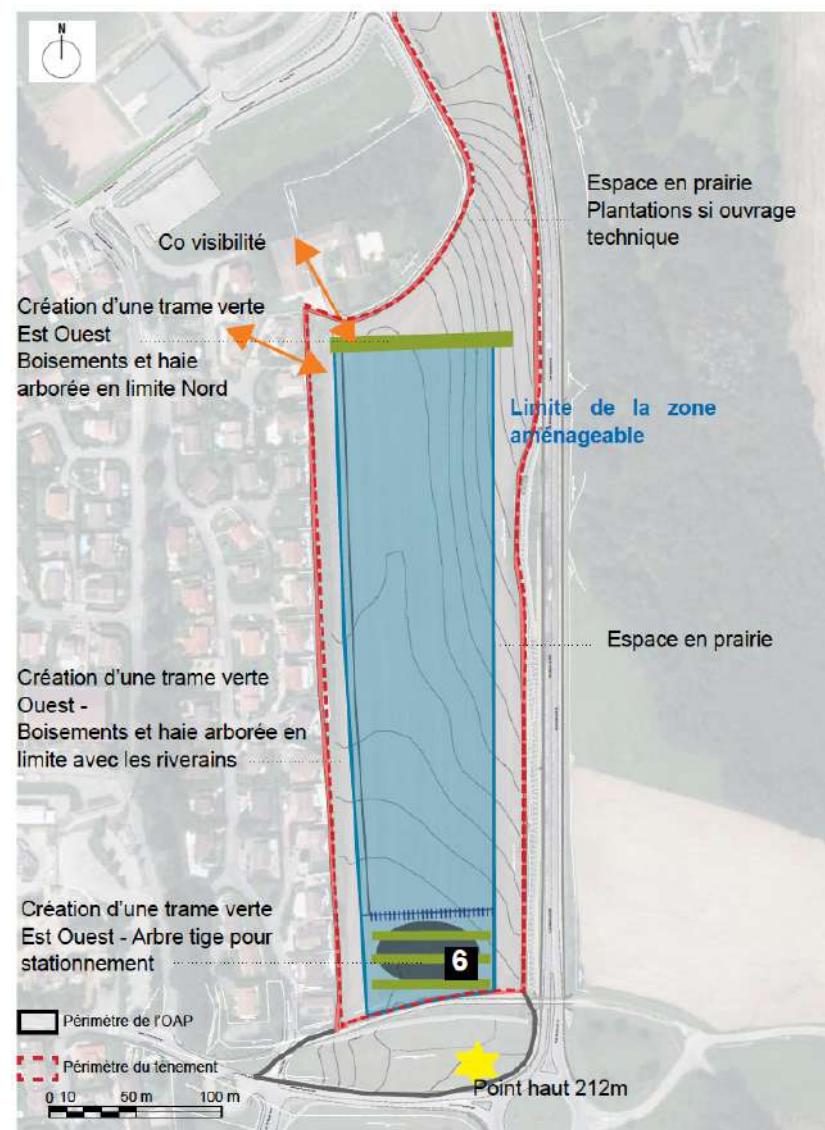
Afin de limiter le volume des eaux pluviales à traiter dans l'ouvrage de gestion des eaux qui sera situé au Nord du site, un taux d'imperméabilisation est imposé. Il sera inférieur à 80 % sur la surface de la zone aménageable.

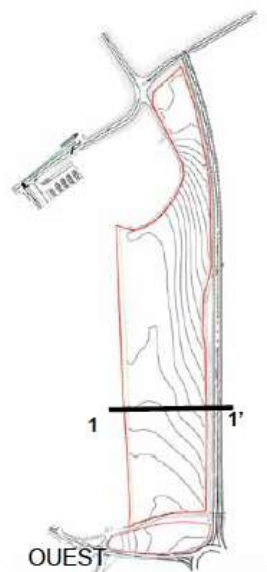
Pour ce faire, il est conseillé :

- d'utiliser des matériaux perméables pour les zones de stationnement et de stockage. En outre, les espaces non occupés par l'activité industrielle ne doivent pas être imperméabilisés.
- de végétaliser les toitures terrasses non occupées par des panneaux photovoltaïques

Une vigilance particulière doit être apportée aux essences utilisées dans la constitution de la trame verte et notamment des essences peu consommatrices d'eau.

L'ouvrage de gestion des eaux pluviales au nord du site devra être le plus naturel possible et notamment avec une absence de clôture, de bâche... et une végétalisation importante.

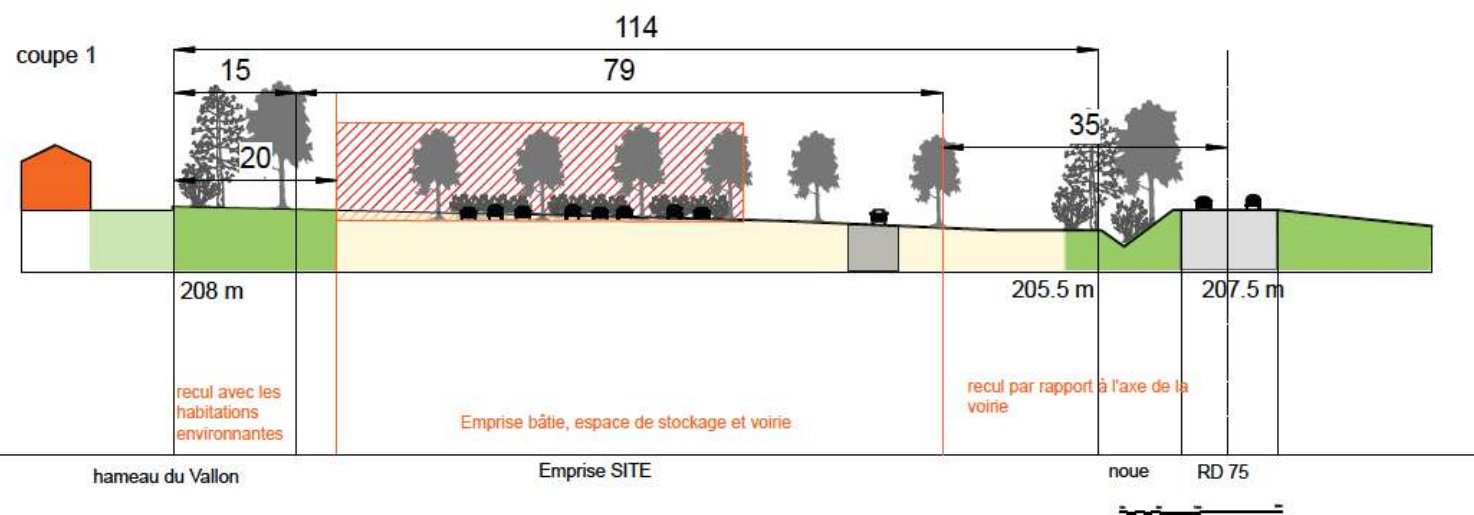
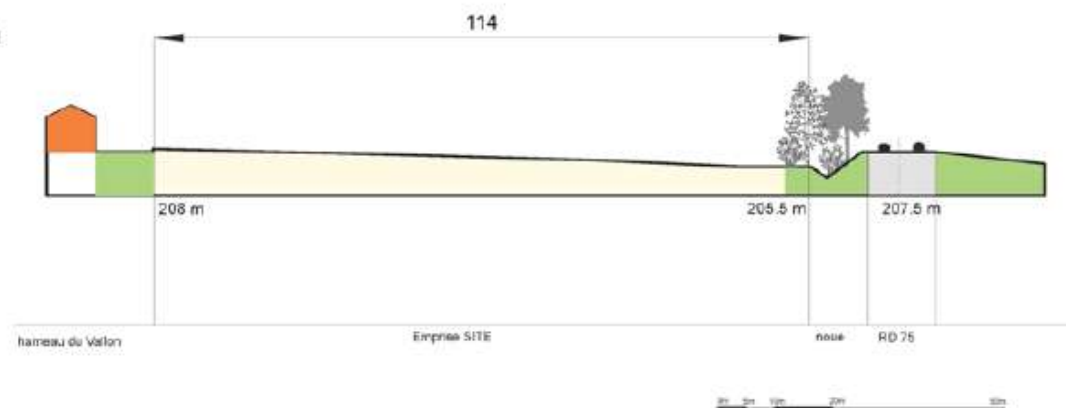


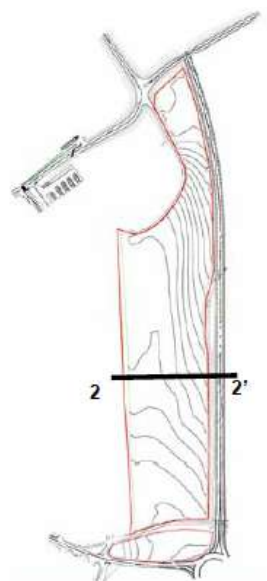


OUEST

EST

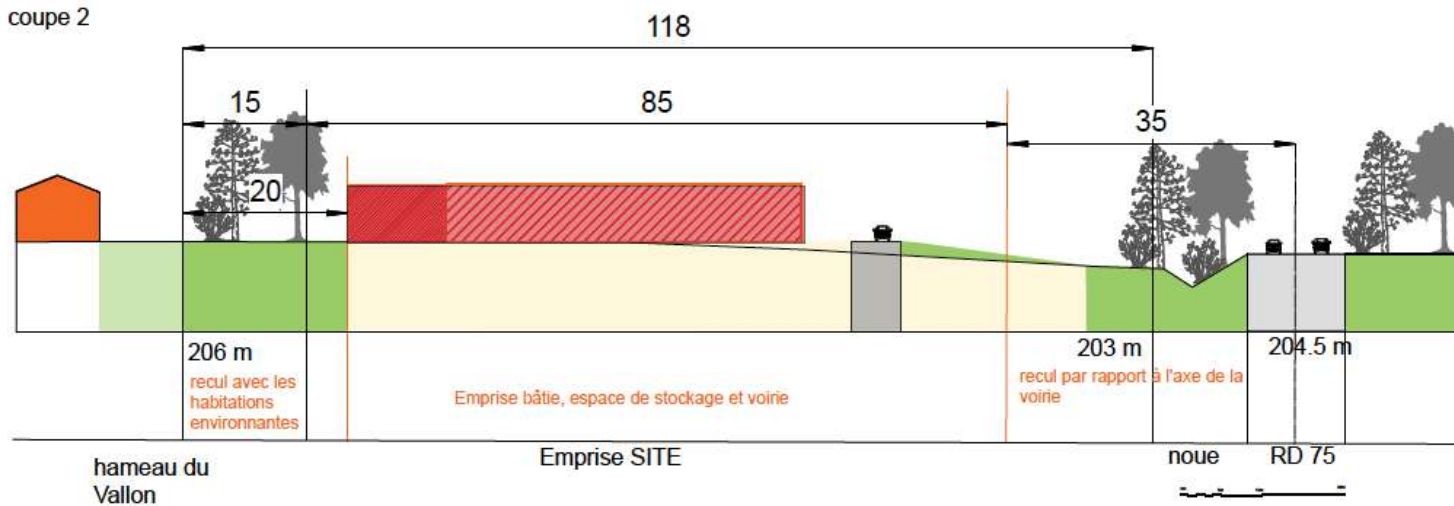
coupe 1





OUEST

coupe 2



OUEST

coupe 2

118

EST

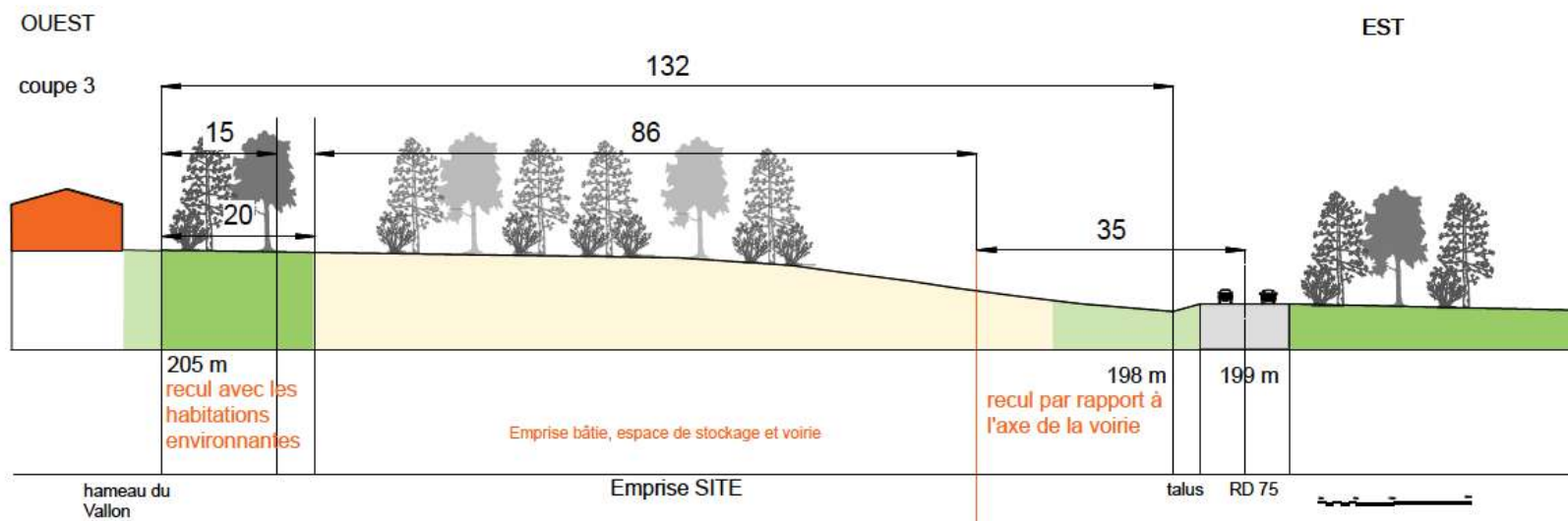
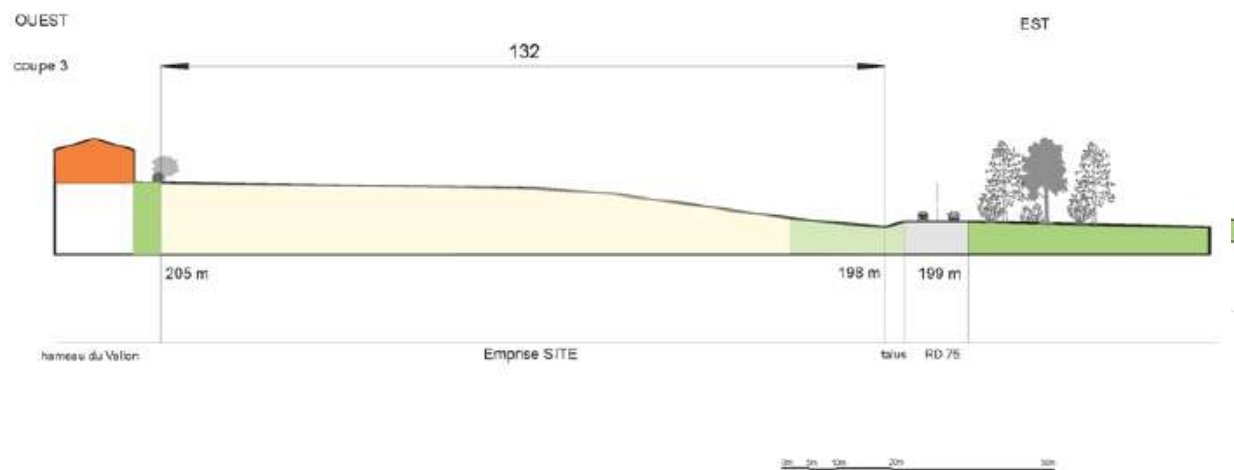
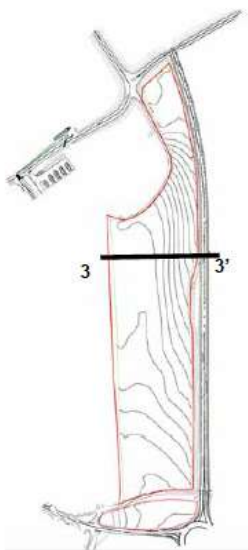
hameau du Vallon

Emprise SITE

noue

RD 75

EST



4.4 LA QUALITÉ ARCHITECTURALE

Le parti d'aménagement vise une harmonie dans le traitement architectural des bâtiments. L'implantation d'une seule entreprise va contribuer à assurer un traitement homogène.

4.4.1 LA VOLUMÉTRIE

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.

4.4.2 LES FAÇADES

Toutes les façades bâties doivent faire l'objet d'un traitement de qualité. Des linéaires trop imposants de surfaces opaques et monotones sont déconseillés.

4.4.3 LA TOITURE

La toiture de l'atelier de production sera recouverte de tout ou partie de panneaux photovoltaïques.

D'une façon générale, les éléments techniques émergents type panneaux photovoltaïques doivent faire partie intégrante de la composition architecturale en évitant l'effet de superstructure ajoutée. Une attention particulière sera apportée au couronnement des bâtiments : acrotères, attiques, garde-corps de sécurité. L'impact visuel devra être le plus faible possible.

Pour une conception qualitative de la 5ème façade, la toiture peut être végétalisée afin d'améliorer la régulation thermique des bâtiments, la gestion des eaux de pluie et une intégration au paysage qualitative du site.

Deux types de toitures végétalisées existent :

- Végétalisation intensive : les plantations se font en pleine terre (propriété supplémentaire d'isolation thermique). Le toit de pente doit être inférieur à 3°, et son entretien est plus contraignant.
- Végétalisation extensive : les plantations sont plus naturelles et spontanées, et s'effectuent sur un substrat artificiel mince.

Pour des bâtiments à structure métallique, une ossature légère sera possible, avec dans ce cas une toiture à double pente légère. Elles seront dissimulées par un acrotère horizontal. Si des équipements techniques sont prévus en toiture, ceux-ci devront être compris et dissimulés dans un volume architecturé.

4.4.4 LES MATÉRIAUX

Il sera privilégié les matériaux comme le métal, le béton brut ou le bois.

4.4.5 LES ENSEIGNES

Elles doivent être situées obligatoirement dans le tiers supérieur de la façade. L'écriture en lettre boîtiers est préconisée.

La taille de l'écriture ne doit pas dépasser 1/6 de la hauteur du bâtiment. Les supports en surface plane type panneaux sont interdits.

4.4.6 LA COLORIMÉTRIE

La tonalité dominante sera neutre avec des variations de différentes valeurs de gris avec des dégradés de valeur, du sombre au clair, depuis le socle jusqu'à la ligne de crête. Des touches de couleurs seront permises sur les petites volumes (modulaires, bureaux, local technique...).

4.4.7 LES ÉLÉMENTS TECHNIQUES

Les dispositifs techniques nécessaires au fonctionnement du bâtiment, de type extracteurs, climatisation, ventilation... etc., devront être orientés de préférence vers l'Est (côté RD75c) de manière à ne pas occasionner de gêne supplémentaire pour les riverains.

IMAGES DE RÉFÉRENCE



4.4.8 LE TRAITEMENT DES LIMITES

La clôture fait partie intégrante du paysage urbain et est indissociable de la qualité d'un espace. Le traitement des limites devra donc être maîtrisé : une exigence de qualité et une harmonie générale des clôtures sur l'espace public est indispensable.

Si l'activité de l'entreprise 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.

IMAGES DE RÉFÉRENCE

Clôture à privilégier à l'entrée du site



Clôture tolérée



Côté « riverains » à l'Ouest et au Nord et le long de la RD75c, des clôtures simples de type grillage sur piquets bois seront gage d'une intégration réussie dans le paysage.

IMAGES DE RÉFÉRENCE



Autour de l'ouvrage de gestion des eaux pluviales, il est souhaitable de ne pas avoir de clôture. Si clôture il y a, elle sera intégrée à une haie bocagère et invisible.

IMAGE DE RÉFÉRENCE



5. CONCLUSION

Les exigences de l'article L.111-6 du Code de l'Urbanisme, à savoir la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages, sont traduites par le projet urbain retenu pour l'aménagement de la zone Monplaisir.

Compte-tenu de ce projet urbain, une dérogation est possible et les constructions pourront s'implanter à 35 mètres de l'axe de la route départementale 75c.

La nouvelle zone AUm Monplaisir et le recul d'inconstructibilité de 35 mètres

