

ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE

AU PROJET DE MODIFICATION N° 2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

DE LA COMMUNE DE PONT-EVEQUE

SOMMAIRE

I . Dispositions administratives préalables :	1
II. Déroulement de l'enquête :	1
III. Composition du dossier de l'enquête :	2
IV .Registre d'enquête :	2
V. Permanences :	2
VI. Suite de l'enquête :	2
VII .Relations comptables :	3
VIII. Avis des Personnes Publiques Associées :	4
IX. Dossiers de l'enquête :	6
X. Examen des dossiers par le commissaire-enquêteur	60
XI. Procès-verbal de synthèse des interventions du public (en annexe au rapport)	61
XII. Mémoire en réponse du maître d'ouvrage (intégré aux interventions du public) :	
XII. Conclusions motivées du commissaire-enquêteur sur les interventions du public :	
XIII. Conclusions motivées du commissaire-enquêteur sur le projet :	68

I. Dispositions administratives préalables :

Le 15 février 2023, décision n° E 2300027 /38 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Grenoble, désignant M. PRUDHOMME Bernard en qualité de commissaire –enquêteur, en vue de procéder à l'enquête publique ayant pour objet le projet de modification n° 2 du plan local d'urbanisme de la commune de Pont-Evêque.

Le 8 mars 2023, arrêté n° A23-03 de la Communauté de Communes Vienne-Condrieu Agglomération, ordonnant l'ouverture de l'enquête publique.

II. Déroulement de l'enquête :

Les dispositions réglementaires ont été respectées, conformément aux dispositions des articles L 123-10 et R 123-19 du Code de l'Urbanisme.

Publicité 15 jours avant l'ouverture de l'enquête

Le Dauphiné Libéré: parution du 13 mars 2023

Le Progrès/Rhône : parution du 13 mars 2023

Publicité dans les 8 jours de l'ouverture de l'enquête

Le Dauphiné Libéré: parution du 4 avril 2023

Le Progrès/Rhône : parution du 4 avril 2023

Affichage : l'arrêté municipal a été affiché en mairie et au siège de Vienne Condrieu Agglomération, 15 jours avant l'ouverture de l'enquête, jusqu'à la fin de l'enquête. Ainsi que sur le site internet des 2 entités administratives.

Vérification en a été faite par le commissaire-enquêteur.

Le certificat d'affichage a été établi par Madame le Maire (en annexe)

III - Composition du dossier de l'enquête :

PIECE N°1. EXPOSE DES MOTIFS ET NOTICE DE PRESENTATION –(*valant complément du rapport de présentation dans sa version approuvée le 25 septembre 2017*) (74 pages),

PIECE N° 2 : Avis des Personnes Publiques Associées et Consultées (le 9 janvier 2023) comprenant :

- la Direction Départementale des territoires 38,
- le Département
- la Région,
- le SCoT des Rives du Rhône,
- le Syndicat mixte des Rives du Rhône
- la Chambre d'Agriculture,
- la Chambre de Commerce et d'Industrie Nord-Isère,
- la Chambre des Métiers,
- les communes de Pont-Eveque, Vienne, Serpaize, Septême, Estrablin,

PIECE N°3. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (65 pages)

PIECE N°4. REGLEMENT GRAPHIQUE (ECHELLE 1/5 000)

-PIECE N°4-1 – ZONES DU PLU ET PRESCRIPTIONS – ARTICLE R.123-11B DU CODE DE L'URBANISME –

-PIECE N°4-2 – ZONES DU PLU ET PRESCRIPTIONS – HORS ARTICLE R.123-11B DU CODE DE L'URBANISME –

-PIECE N°4-3 – ZONES DU PLU ET SECTEURS D'OAP, DE RENOUVELLEMENT URBAIN, D'EMPLACEMENTS RESERVES

PIECE N°5. REGLEMENT ECRIT (159 pages)

PIECE N°6. ANNEXE - ZONE DE MONPLAISIR . DOSSIER DE DEROGATION AU TITRE DE LA LOI BARNIER (ARTICLE L.111-6 DU CODE DE L'URBANISME) (51 pages)

La pièce PADD (ainsi que les pièces annexes du PLU approuvé le 25 septembre 2017) reste inchangée par la présente modification. Elles ne sont pas jointes au dossier d'enquête.

IV. Registres d'enquête :

Ils ont été mis à la disposition du public en mairies de Pont-Evêque et de Vienne, pendant 25 jours consécutifs, à compter du mardi 28 mars à 14 h, jusqu'au vendredi 21 avril 2023 à 12 h.

Ces registres ont été clos et signés le 21 avril 2023 à 12 heures par le commissaire-enquêteur.

V. Permanences : à Pont-Evêque

- le mercredi 12 avril 2023, de 14 h à 17 h ;
- le vendredi 21 avril 2023, de 9 h à 12 h ;

VI. Suite de l'enquête :

Après lecture et enregistrement des observations incluses dans les registres et les courriers, le commissaire-enquêteur a présenté au maître d'ouvrage, dans un délai de 8 jours après la clôture de l'enquête, le vendredi 28 avril 2023, les observations du public et les siennes propres et lui a demandé de bien vouloir répondre à ces observations dans un délai de 15 jours. Le maître d'ouvrage a répondu le 5 mai 2023, dans le délai règlementaire de 15 jours.

VII. Relations comptables :

- sur le registre d'enquête : 3 observations
- courriers : : 1 lettre
- observations orales : 2
- pétition : : 2
- sur le site internet : 0

PREAMBULE

CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 21 MARS 2023

La modification de droit commun numéro 2 du PLU a été engagée à la demande de la commune, par l'arrêté du président A 22-18 en date du 2 septembre 2022.

Conformément à l'article R 104-12 du Code de l'Urbanisme, le projet de modification du PLU a été présenté le 12 décembre 2022 pour avis à l'Autorité Environnementale au titre d'un **examen au cas par cas « ad hoc »**.

L'Autorité Environnementale qui a examiné le dossier, a pris en compte les points suivants (***note du C-E : cf l'avis plus bas de la MRAE, identique en tous point aux points évoquée par le Conseil Communautaire***)

L'autorité environnementale, dans son avis n° 2022-ARA-AC-2925 rendu le 12 février 2023, conclut que le projet de modification du PLU n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe 2 de la directive 2001-42-CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ; elle ne requiert pas la réalisation d'une évaluation environnementale ».

Au vu de cet avis, conformément aux articles R 104-33, R 104-36 et R 104-37 du Code de l'Urbanisme, le Conseil Communautaire peut maintenant prendre la décision de ne pas produire d'évaluation environnementale de la modification du PLU, compte tenu de l'absence d'incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine.

En application de l'article R 153-21, cette décision sera affichée pendant 1 mois au siège de Vienne Condrieu Agglomération et en mairie de Pont Evêque. Enfin elle sera jointe au dossier d'enquête publique à venir, de la modification numéro 2 du PLU au titre de l'article R 123-8 du Code de l'Environnement

Le Conseil Communautaire, après en avoir délibéré à l'unanimité :

- confirme au regard de l'avis de l'Autorité Environnementale, que le projet de modification numéro 2 n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine,
- décide par conséquent de ne pas soumettre à évaluation environnementale le projet de modification,
- autorise Monsieur le président à effectuer les démarches et à signer tout document afférent à la présente délibération.

VIII. AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES OU CONSULTEES

Mission Régionale d'Autorité Environnementale : avis conforme (n° 2022-ARA-AC-2925) du 12/02/2023.

Considérant :

- le projet de modification numéro 2 a pour objet :
 - l'ouverture à l'urbanisation de la zone d'urbanisation future à vocation économique de Monplaisir classé actuellement en zone 2AU pour y accueillir une entreprise locale implantée sur la commune et en recherche de foncier plus adapté à ses besoins ;
 - la maîtrise de la densité bâtie dans le tissu résidentiel existant (zones classées Uc et Ud) en ajustant le règlement écrit, ces modifications consistant à appliquer le règlement d'urbaines lot par lot en cas de division d'un terrain partiellement bâti, éviter la multiplication des accès à la voie publique pour les terrains issus de division, relever les pourcentages d'espaces verts de pleine terre dans les 2 zones,
 - l'amélioration des problématiques de stationnement dans le centre-ville, en créant un nouvel emplacement réservé dédié au stationnement (venant compenser et compléter l'offre actuelle) et en faisant évoluer les règles d'urbanisme concernant le stationnement visiteur en zone Ua et Ub,
 - l'adaptation du règlement écrit de la zone Ur n'autorisant pas l'installation d'exploitation agricole, pour permettre l'accueil d'une ferme aquaponique sur un tènement industriel en friche,
 - la mise à jour du plan cadastral et de l'arrêté préfectoral qui porte révision du classement sonore des infrastructures et transports terrestres du département,
- Considérant que la zone 2AU de Monplaisir qui a vocation à être ouverte à l'urbanisation dans le cadre de la présente procédure de modification
- sera traduite dans le cadre d'une nouvelle OAP numéro 8 Monplaisir à vocation d'activités économiques ; qu'elle couvre une surface de 6,5 ha, que l'ensemble des aménagements prévus devront être contenus dans une zone de moindre impact urbain, paysager et architecturale d'une superficie de 3.15 ha, le reste du tènement étant réservé aux espaces verts et de gestion de l'eau ; par ailleurs le PLU intègre des dispositions visant à assurer l'intégration paysagère de l'opération ;
 - la zone est identifiée parmi les zones et sites de niveau Scot à grand rayonnement du Scot des Rives du Rhône et est localisé au nord de la zone d'activités de Monplaisir ;

- la zone est concernée en partie par un risque fort de ruissellement sur versant et sur sa totalité par un risque faible de ruissellement sur versant, des dispositions visant à limiter l'imperméabilisation des sols et à gérer les eaux pluviales de façon adaptée, sont prévues, et la zone aménageable délimitée par le projet OAP évite le secteur à risque fort,

- la zone est localisée en dehors des zones de protection d'inventaires reconnus en matière de biodiversité, de milieux naturels et de patrimoine ;

Considérant que le secteur concerné par la création de l'emplacement réservé est d'une superficie de 370 m² et se situe au sein de l'enveloppe urbaine et en dehors des zones de protection d'inventaire reconnus en matière de biodiversité, de milieux naturels et de patrimoine ;

Considérant que le projet de modification ne prévoit aucune extension de zone urbaine impliquant la réduction de l'emprise de zones agricole A et de zones naturelles N ;

Considérant que les évolutions du PLU proposées dans le cadre de sa modification ne sont pas susceptibles d'impact notable sur les continuités écologiques, les milieux naturels et biodiversité, ni sur les risques naturels, le paysage, l'air, les taux d'imperméabilisation des sols et les besoins en eau et assainissement du territoire concerné,

Concluant qu'au vu de l'ensemble des informations fournies, des éléments évoqués ci-avant et des connaissances disponibles à la date du présent avis, le projet de modification n° 2 n'est pas susceptible d'avoir une incidence notable sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe 2 de la directive 2001/42/CEE du 27 juin 2001

Rend l'avis qui suit :

la modification numéro 2 du PLUI de la commune n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine ; elle ne requiert pas la réalisation d'une évaluation environnementale.

Conformément aux articles R 104-33, R 104-36 et R 104-37 du code de l'urbanisme, au vu du présent avis, il revient à la personne publique responsable du PLU de prendre la décision à ce sujet et d'en assurer la publication.

Chambre de commerce et d'industrie Nord Isère :

La CCI est **favorable** au projet d'extension de la zone ZAE de Monplaisir.

SCoT des Rives du Rhône :

Le projet de modification est **compatible** avec le Scot.

- l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU Monplaisir : les principes d'aménagement exposés répondent aux enjeux de qualité édictés dans le Document d'Orientation et d'Objectif (DOO) du Scot ;

- la maîtrise de la densité en zone Uc et Ud : le Scot a une lecture différenciée en fonction des secteurs concernés, entre des secteurs d'extension du centre bourg (zone Uc) et des secteurs de hameaux éloignés du bourg (zone Ud).

Les nouvelles règles édictées pour la zone Uc, définie comme zone résidentielle mixte à dominante pavillonnaire au sein de la partie agglomérée de la ville, limitent les divisions foncières pour l'accueil de nouvelles constructions (en lots libres). Ces règles de « dédensification » peuvent s'avérer contradictoires avec les objectifs de croissance et de densité poursuivis par le Scot. Celui-ci préconise de réaliser un travail d'identification des potentiels et d'encourager à des formes urbaines de type intermédiaire et collectives sur ces

secteurs de mutation, par la mise en œuvre d'outils promouvant des formes alternatives à la maison individuelle.

Pour la zone Ud qui correspond à des hameaux éloignés du centre bourg, où la préservation de l'environnement est primordiale et le développement limité, les règles proposées de limitation de densité sur cette zone sont compatibles avec le Scot.

Direction Départementale des Territoires : n'a pas émis d'avis dans le délai de 3 mois

Le Département d°

La Région d°

La Chambre d'Agriculture d°

La Chambre des Métiers d°

Les communes de

Vienne : d°

Serpaize d°

Septême d°

Estrablin d°

IX. DOSSIERS DE L'ENQUETE

Le commissaire-enquêteur (C.E.) insère dans ce rapport certains éléments des pièces du dossier, relatifs au seul projet d'extension de la zone économique de Monplaisir.

En effet, d'une part, les pièces du dossier mises à la disposition du public reprennent l'ensemble des pièces de la précédente enquête publique de 2017 (assorties des modifications apportées pour la création de la zone de Monplaisir).

Et d'autre part, le lecteur n'a pas nécessairement la possibilité de consulter le dossier complet sur internet ou en mairies. Le commissaire-enquêteur estime nécessaire de fournir au lecteur une approche condensée des pièces susceptibles de lui apporter les éclaircissements ou des précisions pour une meilleure compréhension du projet portant sur cette zone de Monplaisir, comme sur les autres modifications apportées au PLU de 2017.

En second lieu, le C-E précise que le règlement écrit de la précédente enquête publique de 2017 fait partie des pièces du dossier d'enquête en entier, avec les modifications nécessitées par la création de la zone AUm de Monplaisir. Il n'a pas paru nécessaire pour le C-E de le reprendre dans le présent rapport (ou même en annexe), étant donné que les modifications apportées au règlement sont déjà précisées et détaillées dans la pièce 1 Notice de présentation, aux chapitres 1.4.(pages 23 et s.), 2.2.(pages 41 et s.),3.2.,(pages 49 et s.) 4.2. (pages 54 et s.).

De manière synthétique, le tableau ci-après (établi par le commissaire-enquêteur) résume les changements apportés au règlement des zones Ui et AUm.

RAPPROCHEMENT entre les REGLEMENTS Ui et AUm

Chapitre 10	Ui	AUm
Caractère	Caractère : zones d'activité économiques de Monplaisir, l'Abbaye et la papeterie, avec 3 secteurs Ui, des zones humides des secteurs affectés par le bruit, des risques naturels (PPRN), des SUP,.....	Caractère : zones d'activité existantes de Monplaisir, avec une OAP, des secteurs affectés par le bruit, des risques naturels (PPRN) et des SUP
1.Occupations et utilisations interdites	14 sous-articles	Tous articles identiques, sauf une inversion de numérotation pour le (1) : occupations non compatibles avec l'OAP . Et suppression des sous-articles 12 et 13
2.Occupations soumises à conditions particulières	9 sous-articles, dont les Fontaines	4 sous-articles, correspondant aux sous-articles 1. 4. 7. et 8
3.Accès et voiries publiques	3 sous-articles	3 sous-articles, complétés par §2.4.: les OAP doivent être respectées
4.Desserte par les réseaux	4 sous-articles,- dont zone à risque continu et zone sans risque majeur	4 sous -articles, sauf ces 2 sous-articles
5.Superficie minimale constructible	Sans objet	Sans objet
6.Implantation des constructions	3 sous-articles	3 sous-articles
7. Implantation des constructions	3 sous-articles (<i>bien que le N° 2 ait été oublié</i>)	3 sous-articles (le n° 2 intègre 2 spécificités :15 m et 20 m
8.Implantation	Sans objet	Sans objet
9.Emprise au sol	Sans objet	Sans objet
10.Hauteur maximale	4 sous-articles, avec hauteurs différentes selon les zones Ui, et règles ne s'appliquant pas au réaménagement de bâtiments existants.	4 sous-articles, avec hauteur fixée à 12 m et suppression des règles ne s'appliquant pas au réaménagement de bâtiments existants.
11.Aspect extérieur	Se reporter au titre VI commun à toutes les zones	Se reporter au titre VI commun à toutes les zones
12.Obligations aires de stationnement	3 sous-articles	3 sous-articles
13.Espaces libres	2 sous-articles	2 sous-articles
14.Performances énergétiques	1 sous-article	1 sous-article
15.Infrastructures et réseaux	1 sous-article	1 sous-article

N-B : L'article 1 mentionne le règlement du PPRN, théoriquement joint en annexe du PLU, **mais non présent.**

L'article 4 fait référence au zonage pluvial, joint en annexe 6.4.du PLU : **non fourni**

En définitive, le condensé des pièces du présent rapport débute par la pièce n°6 Dossier de dérogation au titre de la loi Barnier, (pièce également condensée), laquelle conditionne la bonne fin du projet.

Le rapport développe ensuite la pièce n° 1 Notice de présentation (*dans ses chapitres les plus importants*).

L'OAP n° 8 relative à la seule zone AUm créée n'est pas reprise dans le présent rapport d'enquête, car ce document ne fait que reprendre les éléments contenus dans les pièces 1 et 6, en les illustrant de plans, photos et tableaux.

PIECE N°6. ANNEXE - ZONE DE MONPLAISIR .

DOSSIER DE DEROGATION AU TITRE DE LA LOI BARNIER

(ARTICLE L.111-6 DU CODE DE L'URBANISME)

(51 PAGES)

Préambule

Le PLU de Pont-Evêque, approuvé le 25 septembre 2017, a fait l'objet de plusieurs mises à jour en 2019 et 2021 (servitudes d'utilité publique),avec mise à jour le 22 juillet 2021(une nouvelle servitude d'utilité publique au profit de la SAS CHARPENTES FRANCAISES. Une modification de droit commun du 09 novembre 2021à ouvert à l'urbanisation la zone 2AU dite de « L'Abbaye ».Enfin, les annexes du PLU ont été mises à jour en 2022, pour faire suite au nouveau classement sonore des voies en Isère.

La commune 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 intégrera ainsi une nouvelle orientation d'aménagement et de programmation (OAP n°8 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 à proximité 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:

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

« 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. »

« 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.

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

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

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.

Cet article stipule:

« 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. »

Objectif de l'étude

Le projet d'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU « Monplaisir » doit permettre l'implantation d'une entreprise locale déjà implantée sur la commune de Pont-Evêque, et 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.

Le site du projet, d'une surface de 6,5 hectares, est localisé 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, une surface approximative 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.

1. Le contexte supra-communal (synthétisé par le C.E.)

La commune 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 :

Vienne Condrieu Agglomération, propriétaire du tènement Monplaisir sur la commune de Pont-Evêque, 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.

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

Dans le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO), 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...)

2. Le diagnostic

2.1 Localisation du site

2.1.1. Desserte et accessibilité

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

2.1.2. Les caractéristiques du réseau viaire

La route départementale 75c

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 sociales, 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.

Le chemin du Plan 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.

La rue Etienne Perrot

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

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) :

2.2 Occupation du sol

Le tènement foncier, objet de la présente étude, se compose des parcelles AH319 et AI 522, 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. 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.

2.3 Un contexte contrasté (photos et plan) (le C-E invite le lecteur à se rapprocher de la pièce n° 1 plus détaillée) pour les paragraphes 2.3. à 2.9 ci-dessous

2.4 Les formes urbaines et bâties autour du site

2.5 Les dimensions et la topographie du site (photos et plan)

2.6 Les qualités urbaines et paysagères (photos et plan)

2.7 Les contraintes de vue (photos et plan)

2.8 Les vues depuis la RD75c et depuis le site

2.9 Les enjeux paysagers (photos et plan)

2.10 Les réseaux

2.10.1. Le réseau électrique

Des réseaux électriques HTA sont présents sous plusieurs formes :
réseau HTA en aérien sur poteaux , réseau HTA enterré dans l'emprise de la RD 75C.

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.
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.

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 : *(le C-E invite le lecteur à se rapprocher de la pièce n° 1 plus détaillée) pour le paragraphe 2.11 ci-dessous*

2.11.1. Le climat

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.

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

Cette zone « Monplaisir » est occupée par une terre agricole sur un peu moins de 6 ha. Propriété de l'agglomération depuis 2012, le terrain est cultivé « sans titre » (accord oral).

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. La présente modification traduit les choix validés en 2017.

2.11.5. Le patrimoine *(le C-E invite le lecteur à se rapprocher de la pièce n° 1 plus détaillée) pour les paragraphes 2.11 ci-dessous*

La commune n'est concernée par aucun espace protégé

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.

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.

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.

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

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 » répond 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.

L'entreprise n'est pas recensée comme installation classée pour la protection de l'environnement. Les parcelles sur lesquelles l'entreprise est implantée, sont 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.

4. La prise en compte dans le projet des dispositions de l'article L.111-8

4.1 La sécurité routière

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.

Insérer le projet dans l'environnement

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

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.

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.

4.2. Les nuisances

La zone d'étude est située dans un secteur affecté par le bruit de la RD 75c. Le projet prend en compte cette nuisance et prévoit notamment de conserver la haie arborée qui marque une « barrière » naturelle le long de la RD 75c. 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 RD 75c.

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).

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, des haies bocagères ou arborées seront plantées aux pourtours de l'opération au Nord et à l'Ouest pour marquer la limite entre les habitations et l'activité industrielle. Les arbres seront plantés en masse (baliveaux) et suffisamment éloignés des riverains.

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.

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 du bâtiment dans l'environnement 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

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. Les 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 doit être constituée entre les lotissements « Hameau du Vallon » et « Clos des Platanes » (haie bocagère ou arborée)

-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.

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.

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.

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.

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 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

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.

Les équipements techniques sont prévus en toiture, ceux-ci devront être compris et dissimulés dans un volume architecturé.

4.4.4. Les matériaux

Seront privilégiés 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. 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.

Côté « riverains » à l'Ouest et au Nord et le long de la RD 75c, des clôtures simples de type grillage sur piquets bois seront gage d'une intégration réussie dans le paysage.

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.

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.

PIECE N° 1 EXPOSE DES MOTIFS ET NOTICE DE PRESENTATION

(VALANT COMPLEMENT DU RAPPORT DE PRESENTATION DU PLU)

Introduction

1. Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU Monplaisir

- 1.1 MOTIVATIONS POUR L'OUVERTURE A L'URBANISATION DE LA ZONE 2AU MONPLAISIR
- 1.2 LOCALISATION ET CARACTERISTIQUES DE LA ZONE 2AU
- 1.3 PRESENTATION DU PROJET
- 1.4 PIECES DU PLU MODIFIEE
- 1.5 COMPATIBILITE DE L'OUVERTURE A L'URBANISATION DE LA ZONE 2AU AVEC LE PADD ET LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

2. La maîtrise de la densité bâtie dans le tissu résidentiel existant

- 2.1 EXPOSE DES MOTIFS
- 2.2 PIECES DU PLU MODIFIEES
- 2.3 COMPATIBILITE DE LA MAITRISE DE LA DENSITE EN ZONE UC ET UD, AVEC LE PADD ET LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

3. Améliorer les problématiques de stationnement en centre-ville 43

- 3.1 EXPOSE DES MOTIFS
- 3.2 PIECES DU PLU MODIFIEES

3.3 COMPATIBILITE DE L'AMELIORATION DES PROBLEMATIQUES DE STATIONNEMENT EN CENTRE-VILLE, AVEC LE PADD ET LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

4. Permettre l'accueil d'un projet de ferme aquaponique en zone Ur

4.1 EXPOSE DES MOTIFS

4.2 PIECES DU PLU MODIFIEES

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

5. Autres modifications mineures (mises à jour)

5.1 MISE A JOUR DU PLAN CADASTRAL

5.2 MISE A JOUR DE L'ARRETE PREFECTORAL QUI PORTE REVISION DU CLASSEMENT SONORE DES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORTS TERRESTRES DU DEPARTEMENT DE L'ISERE

6. Incidences de la modification sur l'environnement

6.1 LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES OU FORESTIERS

6.2 LA RESSOURCE EN EAU

6.3 LES MILIEUX SENSIBLES DU TERRITOIRE

6.4 LES PAYSAGES ET LE PATRIMOINE

6.5 L'ACTIVITE AGRICOLE

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

6.7 LA PRESENCE DE RISQUES ET DE NUISANCES

6.8 CONCLUSION

7. Justifications du choix de la procédure

7.1 MOTIVATIONS POUR L'OUVERTURE A L'URBANISATION DE LA ZONE 2AU MONPLAISIR

7.2 LOCALISATION ET CARACTERISTIQUES DE LA ZONE 2AU DE MONPLAISIR

7.3 PRESENTATION DU PROJET

Introduction

- **HISTORIQUE DE LA PLANIFICATION (POUR MEMOIRE)**
- **CONTEXTE GEOGRAPHIQUE ET INSTITUTIONNEL (POUR MEMOIRE)**
- **OBJET DE LA PRESENTE MODIFICATION DU PLU ET CHOIX DE LA PROCEDURE**

La commune 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. 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 PROCEDURE DE MODIFICATION DU PLU (POUR MEMOIRE)**

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 :

(ses conclusions)

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 :

1.2.1.Occupation du sol :

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 Étienne 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 : (pour mémoire)

1.2.3. Contraintes du site : (pour mémoire)

1.2.4. Vues depuis la RD 75c et depuis le site (pour mémoire)

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

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

5.2. Risques sismique

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

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

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

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

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.

1.3. Présentation du projet

Note du C-E : Pour davantage de détails 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 :

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.

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.

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.

1.4. Les pièces du PLU modifiées

▪ 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.

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

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

Pièce 4.1 : Zones du PLU et prescriptions - Article R123-11b du Code de l'Urbanisme

Pièce 4.2 : Zones du PLU et prescriptions hors article R123-11b du Code de l'Urbanisme

Pièce 4.3 : Zones du PLU et secteurs d'OAP, de renouvellement urbain, d'emplacements réservés

L'ensemble des pièces est modifié pour ajouter une zone 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.

▪ **LE REGLEMENT ECRIT**

Le **chapitre 10** correspondant à la zone 2AU est modifié et de nouvelles règles sont édictées pour la nouvelle zone AUm d'activités essentielles de Monplaisir. 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 ***italique*** et les suppressions apparaissent en écriture ***italique rayée***.

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
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 m² : 27l/m² imperméabilisé Pour une surface imperméabilisée > 600 m² : volume de stockage calculé pour une période de retour de 20 ans – débit de fuite = débit biannuel d'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 : (pour mémoire)

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

- 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. Modalités 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 m ² de surface de plancher Une place visiteur par 200 m ² de surface de plancher
Equipements public, bâtiments à usage industriel	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.

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.

EXTRAIT DE L'ARTICLE 11 ZONE AUa 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.

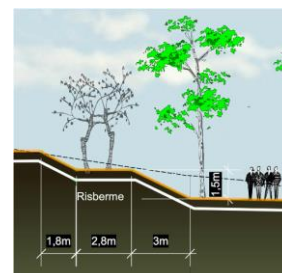
2. Dispositions applicables aux constructions nouvelles

(...)

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.

2.7- 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 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 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 liée 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 ;

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. Ce phénomène commence à se ressentir également en zone Uc. 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 Uc correspond à une zone résidentielle mixte à dominante pavillonnaire au sein de la partie agglomérée de la ville. Le règlement traduit la volonté de poursuivre le développement et la densification de ces quartiers tout en préservant la trame pavillonnaire.
- La zone Ud correspond quant à elle, 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.
- Or les zones Uc commencent à subir une densification importante au détriment de la trame pavillonnaire existante que la commune souhaite conserver. Des projets d'habitat dense voient le jour sur des tenements qui ne sont pas toujours adaptés à recevoir des logements en nombre (imperméabilisation importante au détriment du végétal).

Dans les zones Ud, 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 tenements 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 20% de surface du terrain support du projet en zone Uc et 30% 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 ALINEA 3 DU CODE DE L'URBANISME :

« DANS LE CAS D'UN LOTISSEMENT OU DANS CELUI DE LA CONSTRUCTION, SUR UNE UNITE FONCIERE OU SUR PLUSIEURS UNITES FONCIERES CONTIGUES, DE PLUSIEURS BATIMENTS DONT LE TERRAIN D'ASSIETTE DOIT FAIRE L'OBJET D'UNE DIVISION EN PROPRIETE OU EN JOUISSANCE, L'ENSEMBLE DU PROJET EST APPRECIE AU REGARD DE LA TOTALITE DES REGLES EDICTEES PAR LE PLAN LOCAL D'URBANISME, SAUF SI LE REGLEMENT DE CE PLAN S'Y OPPOSE. »

L'ARTICLE R.151-21 DU CODE DE L'URBANISME S'APPLIQUE PAR DEFAUT ; C'EST LA REGLE GENERALE. LE PLU PEUT TOUTEFOIS S'Y OPPOSER. POUR CELA, UNE MENTION DOIT ETRE FAITE DANS LE REGLEMENT ECRIT DE LA ZONE CONCERNEE.

A CE JOUR, LE REGLEMENT DU PLU DE PONT-ÉVÊQUE NE S'OPPOSE PAS A 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 REGLEMENT DU PLU S'OPPOSE A L'ARTICLE R.151-21 DU CODE DE L'URBANISME DANS LES ZONES UC ET UD POUR LIMITER LA DENSIFICATION. AINSI, EN CAS DE DIVISION D'UN TERRAIN PARTIELLEMENT BATI, LE REGLEMENT D'URBANISME DE LA ZONE (DONT LES REGLES L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU AUX LIMITES SEPARATIVES, LE POURCENTAGE D'ESPACE VERT...), SERA ALORS APPLIQUE « LOT PAR LOT » ET NON PLUS A L'ENSEMBLE DE LA PARTIE DETACHEE DU TERRAIN. PAR EXEMPLE, LE POURCENTAGE D'ESPACES VERTS SERA EXIGIBLE POUR CHAQUE LOT CE QUI A UN IMPACT SUR LES POSSIBILITES DE DENSIFICATION.

LA MUTUALISATION DES ACCES

UNE MENTION SERA AJOUTEE DANS L'ARTICLE 3 « ACCES ET VOIRIES PUBLIQUES » DES ZONES UC ET UD DU REGLEMENT ECRIT POUR QUE LES TERRAINS ISSUS DE LA DIVISION SOIENT DESSERVIS PAR LE MEME ACCES A LA VOIE PUBLIQUE. CELA EVITE LES MULTIPLICATIONS D'ACCES ET LIMITE L'IMPERMEABILISATION DES SOLS.

« EN CAS DE DIVISION DE PROPRIETE, LES TERRAINS ISSUS DE LA DIVISION DEVRONT ETRE DESSERVIS PAR LE MEME ACCES A LA VOIE PUBLIQUE SAUF IMPOSSIBILITE TECHNIQUE OU URBANISTIQUE DUMENT JUSTIFIEE, AFIN D'EVITER LA MULTIPLICATION DES ACCES ET DE LIMITER L'IMPERMEABILISATION DES SOLS. IL POURRA ETRE EXIGE QUE CET ACCES SOIT DIFFERENT DE L'ACCES ACTUEL POUR DES RAISONS DE SECURITE. »

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

LE REGLEMENT DE LA ZONE UC EXIGE UN POURCENTAGE D'ESPACES VERTS DE PLEINE TERRE MINIMUM DE 20% ET CELUI DE LA ZONE UD DE 30%. ILS DOIVENT ETRE REALISES MAJORITAIREMENT D'UN SEUL TENANT ET PRESENTER DES PROPORTIONS PERMETTANT UN USAGE D'AGREMENT ET DE PLANTATIONS SELON LES CARACTERISTIQUES DU TERRAIN ET SON ENVIRONNEMENT.

POUR REPONDRE A LA PROBLEMATIQUE DE LA COMMUNE ET CONSERVER DES « POUMONS VERTS » AU SEIN DES ZONES UC ET UD, IL A ETE DECIDE D'AUGMENTER LE POURCENTAGE D'ESPACES VERTS RESPECTIVEMENT A 30 ET 40 %.

Il convient donc de rectifier le règlement écrit des zones Uc et 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 REGLEMENT ECRIT

EXTRAIT DE LA ZONE UC APRÈS MODIFICATION :

CHAPITRE 3 – ZONE Uc et ses secteurs Uca et Ucb

CARACTERE DE LA ZONE (extrait du rapport de présentation)

La zone Uc correspond à une zone résidentielle mixte à dominante pavillonnaire au sein de la partie agglomérée de la ville.

Le règlement traduit la volonté de poursuivre le développement et la densification de ces quartiers tout en préservant la trame pavillonnaire.

Le plan distingue :

- **Un secteur Uca**, dans lequel la cote des faîtes des constructions autorisées doit rester inférieure à la cote 210 m d'altitude pour des raisons de préservation des vues sur les plantations qui couronnent l'éperon rocheux des Genêts ;

- **Des secteurs Ucb**, autorisant une hauteur maximale des constructions supérieure à celle de la zone Uc ;

- **Des secteurs d'Orientations d'Aménagement et de Programmation** (Art L 151-6 et 7 du code de l'urbanisme) ;

- **Des secteurs de délivrance de permis de construire subordonnée à la démolition de bâtiments existants** (Art. L151-10 du code de l'urbanisme), indicés (SR n°) ;

- **Un emplacement réservé** à des installations d'intérêt général, en application de l'article L 151-41 du code de l'urbanisme ;

- **Des zones humides ponctuelles de moins d'un hectare**, à protéger pour leur valeur écologique ;

- **Des espaces boisés classés** en application de l'articles L 113-1 du code de l'urbanisme.

- **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 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 affectés par le bruit des voies classées sonores par arrêté préfectoral n°2011-3220005 n°38-2022-04-15-00007 ;**

• **Des secteurs compris dans les bandes de servitudes liées à la canalisation 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).

Le plan local d'urbanisme s'oppose à l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme pour la zone Uc et ses secteurs : « 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 Uc 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/ 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 Uc 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 ~~20%~~ **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 ».

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).

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 – PIECE N°4.2

La modification est identique sur le plan n°4.3

▪ LE REGLEMENT ECRIT

EXTRAIT DE L'ARTICLE 12 DE LA ZONE UA EN VIGUEUR APRES 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 m², 2 places par logement d'une surface de plancher ≥ 60 m² 1 place par logement locatif social
	<i>1 place visiteur pour 10 logements</i> 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	
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 m² de surface de vente
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 m² 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 m² de surface de plancher
Bureaux	1 place par 50 m² de surface de plancher	1 place pour 40 m² de surface de plancher
Équipements publics	Selon les besoins de l'équipement	

4. Permettre l'accueil d'un projet de ferme aquaponique en zone Ur

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-Evêque 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

4.2. Pièces du PLU modifiées

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-Evêque 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.

(...)

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 Uc et 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 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 Uc et Ud

La commune de Pont-Évêque souhaite limiter la densification des zones Uc et 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 des zones Uc et 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 des zones Uc et Ud, 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.

6.1.5.La ressource en eau

La commune 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.

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 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-Évêque,

- 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 côtière bordant la partie nord de la vallée de Gère, constitue un axe de déplacement pour la grande faune mais également pour toute la petite faune terrestre et la flore liées aux milieux thermophiles,

Des grands axes de déplacements sont ainsi identifiés rejoignant les boisements de Chapulay (Septème, Estrablin) et les combes de Pont-Évêque et Serpaize pour atteindre les balmes de la Sevenne,

L'urbanisation du secteur de la Viallière/Carra le long de la route pose des problèmes pour le déplacement de la faune qui rencontre de grandes difficultés pour atteindre la vallée de la Véga depuis les balmes de Chapulay.

L'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 Crérencieux)

- 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 ».

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 balmes 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 (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.

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 20 à 30 % en zone Uc et de 30 à 40 % en zone Ud) et à la mutualisation des accès en cas de division de propriété en zones Uc et Ud. Cette maîtrise de la densité permettra en outre de limiter les zones de déplacements conflictuels de la faune.

Certaines zones Uc et 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.

- 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 Uc et 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.

→ 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 arborées), 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 extérieurs 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 Uc et 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
- 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.
- 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 sites 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).

→ 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.

X. EXAMEN DES DOSSIERS

Procédure :

La modification engagée le 2/09/2022 par l'arrêté A22-18 de la Communauté de communes a été adressée pour avis au cas par cas « ad hoc » à la MRAE le 12/12/2022. Celle-ci a rendu un avis favorable, le 12/02/2023, en concluant que le projet n'avait pas d'incidences notables sur l'environnement et la santé humaine, et qu'il ne requérait pas la réalisation d'une évaluation environnementale.

Le Conseil Communautaire a confirmé le 21 mars 2023, à l'unanimité, les conclusions de la MRAE et a autorisé son Président à effectuer les démarches nécessaires.

Entretemps, l'arrêté n° A23-03 engageant l'ouverture de l'enquête publique avait été promulgué le 8 mars 2023, soit 13 jours avant la séance du Conseil Communautaire.

Avis conforme de la MRAE (étude au cas par cas « ad hoc »):

La MRAE a listé toutes les modifications et incidences apportées au site, et notamment l'absence d'impacts notables sur les continuités écologiques, les milieux naturels et la biodiversité, les risques naturels, le paysage, l'air, les taux d'imperméabilisation des sols et les besoins en eau et assainissement, et conclut que la modification n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine, et qu'elle ne requiert pas la réalisation d'une évaluation environnementale.

Le commissaire-enquêteur estime, bien au contraire, que ces conclusions restent incomplètes, parce qu'elles n'ont pas envisagé de manière globale les incidences du projet, notamment les impacts sur la qualité de vie des habitants voisins de la future implantation industrielle.

Une étude d'impact ou d'incidence environnementale, faisant suite à un examen au cas par cas, aurait notamment permis de mettre l'accent sur les enjeux environnementaux éventuels et leurs incidence sur la santé humaine, sur la commodité du voisinage, (bruits, vibrations, odeurs, émissions lumineuses), sur l'hygiène, la santé, la sécurité et la salubrité publique. Toutes choses prévues par le Code de l'Environnement, article L 122-1 §1°.

Cette orientation figure pourtant au PADD : « favoriser de bonnes conditions de vie des habitants au quotidien ». (orientation générale n° 2, détaillée en page 10)

XI. PROCES-VERBAL DE SYNTHESE
(avec adjonction des réponses du maître d'ouvrage
et des avis du commissaire-enquêteur (XII)

I- OBSERVATIONS DU PUBLIC

1- OBSERVATION de M. J-B BERN

Cette observation concerne le classement de la parcelle AC244 en zone naturelle dite Zone N, et non en zone agricole dite zone A. Il est répondu que la modification n°2 du PLU n'a pas modifié le classement de cette parcelle, déjà classée en zone N dans le PLU actuellement opposable. Cette demande est donc en dehors du champ de l'enquête publique ; elle ne peut pas être prise en compte.

Avis du C-E :

Le C-E confirme cette analyse. Avis défavorable

2- OBSERVATION DE M. JHENNICHE N

Voir ci-dessous les réponses apportées au Commissaire Enquêteur

3 – OBSERVATION DU COLLECTIF HAMEAU DU VALLON ET CLOS DES PLATANES

Voir ci-dessous les réponses apportées au Commissaire Enquêteur

II- OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

1- Concernant l'information du public sur le site :

Le Président de Vienne Condrieu Agglomération a pris un arrêté de mise à l'enquête publique du projet de modification n°2 du PLU de Pont-Évêque le 08 mars 2023.

Il est rappelé que la modification du PLU ne concerne pas le seul site de Monplaisir mais bien l'ensemble du territoire de la commune compte-tenu des différents objectifs de la procédure, à savoir :

- la meilleure maîtrise de la densité bâtie dans le tissu résidentiel existant en zone Uc et Ud,
- la création d'un emplacement réservé pour stationnement en centre-ville,
- l'adaptation des règles de stationnement en zone Ua et Ub
- l'adaptation du règlement de la zone Ur pour permettre l'accueil d'une ferme aquaponique sur un tènement industriel en friche.

L'information concernant l'enquête publique a donc été réalisée dans le respect des textes, pour toucher les habitants « en général ». Ainsi :

- l'arrêté du Président de Vienne Condrieu Agglomération a été **affiché** dès le 9 mars en Mairie de Pont-Évêque et au siège de Vienne Condrieu Agglomération pendant toute la durée de l'enquête.
- **Un avis d'enquête publique** sous forme **d'affiche au format A2**, écrite en noir sur fond jaune, (comme exigé par les textes) a été affiché en mairie de Pont-Évêque et au siège de Vienne Condrieu Agglomération, 15 jours avant le début de l'enquête et pendant toute sa durée.
- l'arrêté du Président ainsi que l'Avis d'enquête publique ont été insérés **sur les sites internet** de la commune de Pont-Évêque et de Vienne Condrieu Agglomération, 15 jours avant le début de l'enquête et pendant toute sa durée.
- Un avis d'enquête publique a été publié une première fois le 13 mars 2023, dans **les 2 journaux locaux** (Le Dauphiné Libéré et Le Progrès) puis rappelé le mardi 4 avril dans ces 2 mêmes journaux.

- Enfin, des affiches supplémentaires (format A3 sur fond jaune) ont été installées en différents points de passage dont une sur le site de Monplaisir.

A noter ces modalités d'informations sur le déroulement de l'enquête publique ont été présentées et validées avec le Commissaire Enquêteur lors de la réunion de préparation de l'enquête publique, le 06 mars 2023 en mairie de Pont-Evêque.

Enfin, il est rappelé qu'en réponse à un courrier du Président de l'Association Syndicale du Hameau du Vallon, le Président de Vienne Condrieu Agglomération a adressé en janvier 2023, un courrier confirmant que des discussions étaient en cours avec une entreprise pour son installation sur le site de Monplaisir. De même la commune de Pont-Evêque a adressé un courrier le 08 mars 2023 au Président du Syndic du hameau du Vallon pour lui préciser les dates de l'enquête publique et les permanences du commissaire enquêteur.

Avis du C-E :

Le C-E reconnaît, dans son avis circonstancié, que le maître d'ouvrage a respecté les conditions réglementaires d'information du public.

Le maître d'ouvrage a bien informé le président du lotissement du hameau du Vallon, et a inséré l'information sur les panneaux lumineux de la commune. Toutefois, le journal municipal imprimé avant la fixation des dates d'enquête, n'a pas pu informer la population de l'ouverture de cette enquête.

D'autre part, la recherche sur site effectuée par 2 fois par le C-E n'a pas donné de résultat. Sans doute était-ce dû à des panneaux indicateurs routiers peu lisibles ?

2- Concernant le projet d'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU Monplaisir:

Remarques préliminaires :

Il est rappelé ici que la modification n°2 du PLU a pour objet d'ouvrir à l'urbanisation **une zone AU « fermée » à vocation économique** figurant dans le PLU opposable, approuvé en 2017. Cette zone économique était déjà inscrite dans les documents d'urbanisme communaux antérieurs, ceci **depuis 1995**. Bien située, bénéficiant d'une accessibilité aisée aux axes majeurs du territoire sans traverser de zones urbanisées, dans le prolongement de la zone industrielle de Pont-Evêque, la collectivité a invariablement considéré la zone de Monplaisir comme une réserve foncière pour l'extension de la ZI, ceci depuis presque 30 ans. Cette intention a toujours été traduite explicitement dans le Plan Local d'Urbanisme de la commune, la zone étant classée en zone d'urbanisation future (zone AU) depuis 1995.

S'agissant de la procédure de modification n°2 du PLU qui fait l'objet de cette enquête publique, elle vise à ouvrir à l'urbanisation la zone économique de Monplaisir. Pour cela, le dossier de modification doit :

- justifier de la nécessité d'ouvrir à l'urbanisation (voir : la délibération du 28 juin 2022 et la notice de présentation – pièce n°1 page 9)
- préciser les conditions que devront respecter les projets d'aménagement et de construction pour être autorisés.

Ce dernier point amène à modifier plusieurs pièces du PLU :

- les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP – pièce n°3), pour ajouter une **OAP n°8-Monplaisir**. Cette pièce fixe **des orientations ou principes d'aménagement** et définit les

conditions d'aménagement qui s'appliqueront sur la zone, avec en particulier un schéma de principes accompagné de textes explicatifs.

- **le Règlement graphique** : la zone 2AU fermée devient **une zone AUm, ouverte à l'urbanisation.**

- **le règlement écrit de cette zone AUm** (pièce n°5): il fixe précisément certaines dispositions qui s'imposeront aux projets de construction, dont les règles de distances aux limites, de hauteur maximum des constructions ...etc.

Ces remarques préliminaires étant faites, nous pouvons apporter les précisions suivantes, en réponse aux observations du Commissaire enquêteur et du public (observations 2 et 3) :

S'agissant des principes d'aménagement définis dans l'OAP et notamment, la délimitation de la zone aménageable et de la zone constructible : il faut comprendre qu'ils ont été déterminés à l'issue d'une étude sérieuse et approfondie, conduite par plusieurs bureaux d'études ayant des compétences techniques complémentaires (urbaniste, architecte et paysagiste). Le projet présenté dans l'OAP résulte bien d'un compromis prenant en compte au maximum l'ensemble des contraintes du site dont la proximité avec les riverains.

Parmi les nombreuses contraintes qui ont été prises en compte, et pour répondre aux questions du commissaire enquêteur ou aux observations du public, on citera plus particulièrement :

- la présence **d'habitat** en mitoyenneté, à l'Ouest et au Nord du site : le projet de modification du PLU cherche à préserver les habitations existantes d'éventuelles nuisances liées au développement de la zone d'activité, en intégrant des dispositions particulières ; ces dispositions, pour être légales, doivent néanmoins relever du code de l'urbanisme (et non du code rural, du code civil, de la santé publique et autres qui s'appliquent par ailleurs).

- la présence de la RD75c classée route à grande circulation en limite Est du site : un principe d'inconstructibilité s'applique à ce type de voies (L.111-6 du Code de l'urbanisme), toute construction ou installation est interdite dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de la voie. Le PLU peut cependant fixer des règles d'implantation différentes 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 (art L.111-8 du code de l'urbanisme). La pièce n°6 du dossier de modification du PLU constitue la demande de **dérogation au recul de 75 mètres des constructions**. Cette demande de dérogation a été validée par les services de l'Etat et l'ensemble des personnes publiques associées ou consultées.

- la **topographie** contraignante du site : c'est elle qui premièrement impose un accès à la zone par le sud, et qui deuxièmement limite les possibilités d'urbanisation dans les parties les plus basses du terrain, également les plus pentues. L'étude s'est appuyée sur un relevé topographique du site afin de confronter les différentes hypothèses d'implantation à la réalité du terrain, et proposer au final un projet dont la faisabilité technique sur ce point a été vérifiée.

A l'issue de l'étude, des principes d'aménagement ont été définis dans l'OAP ; les constructions ou aménagements à venir dans la zone devront les respecter pour être autorisés. En voici la logique.

- *à l'Ouest et au Nord de la zone :*

Afin de préserver les habitations présentes à l'Ouest, le choix a été fait d'organiser la desserte interne de la zone dans l'OAP, en **imposant une voie interne principale à situer à l'EST des constructions**. Cette solution est apparue plus judicieuse pour protéger les habitations du bruit des véhicules circulant sur la voie interne de la zone. La zone constructible a été positionnée le plus à l'Est possible, compte tenu de la pente, pour maximiser la distance entre les habitations présentes à l'Ouest et le bâtiment d'activité à construire. Il en résulte **l'obligation d'un recul du bâtiment de 20 mètres au minimum** par rapport à la limite séparative ouest.

Pour information, la distance aux limites séparatives dans le reste de la zone d'activité (zone Ui) est de 5 mètres. **Pour imposer un recul supérieur à 20 mètres, il faudrait reconsidérer le principe de la voie interne à l'Est du bâtiment.** En effet, en descendant le bâtiment d'activité (et donc la voirie interne) plus bas dans la pente, la rampe d'accès à la voirie interne présenterait elle-même une pente trop forte pour permettre la circulation des poids lourds. Cela obligerait donc à « remonter » la voie interne à l'Ouest du bâtiment, au contact des habitations. Il est apparu préférable de ne pas retenir cette hypothèse.

L'aménagement d'une desserte secondaire à l'ouest du bâtiment reste nécessaire pour des questions de sécurité.

Au Nord du site maintenant, une distance de **15 mètres minimum entre la limite parcellaire et la zone aménageable** est imposée ; il est également demandé de localiser les espaces de stockage dans la partie nord de la zone aménageable, mettant ainsi davantage « à distance » le bâtiment à construire.

Toujours pour préserver les riverains, et en accompagnement des distances imposées aux limites séparatives, **la plantation de haies bocagères est imposée par l'OAP en limite Ouest et Nord de la zone.** L'OAP précise, page 56 de la pièce n°3-OAP, que « *les limites du site à l'Ouest et 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* ». Plusieurs essences sont indiquées dans la palette végétale (merisier, alisier torminal, érable champêtre, noisetier, prunelier, viome obier, frêne commun, chêne pédonculé) afin de composer des haies de qualité, diversifiées et efficaces pour obtenir rapidement un masque végétal protégeant les habitations riveraines.

- Au sud de la zone -

La distance de **50 mètres** entre le bâtiment à construire et le chemin GR 422 est le résultat et non un prérequis. En effet, il a d'abord été tenu compte des **besoins en stationnements** liés à l'activité dans l'étude d'implantation. Le choix d'imposer leur localisation au sud du bâtiment répond à une volonté d'optimisation du foncier et de limitation de l'imperméabilisation des sols. De plus, au regard de la topographie, éloigner le bâtiment vers le nord permet de limiter son impact visuel pour les premières maisons (celles les plus au sud), le bâtiment venant mieux s'insérer dans la pente.

- à l'Est de la zone -

La distance de **35 mètres** par rapport à la RD75c est également le résultat de l'étude d'implantation. S'agissant d'une dérogation aux 75 mètres, il n'est pas apparu opportun d'étendre davantage la zone aménageable. Cela répond aussi à la recherche d'optimisation du foncier, et à la volonté de limiter l'imperméabilisation des sols ; ces surfaces maintenues en espaces verts de pleine terre participeront utilement à la gestion des eaux pluviales ainsi qu'à la qualité paysagère de la zone.

Rappelons pour finir que cette zone à vocation économique est destinée à accueillir une entreprise ; **celle-ci doit pouvoir construire là un bâtiment exploitable, adapté par ses dimensions et par sa desserte, à ses activités industrielles.** Cet objectif oblige la collectivité à ne pas sous dimensionner à l'excès la zone aménageable ou la zone constructible, pour maintenir un ratio acceptable entre la surface totale du terrain loué par l'entreprise et la surface réellement aménageable ou constructible. Il est précisé à ce sujet qu'il s'agit bien de zones où il est possible de s'implanter, et non d'une emprise au sol totale.

Il en va de même pour **la hauteur maximum des constructions**, qui a été limitée à **12 mètres**. Pour information, dans toutes les zones d'activité inscrites au PLU de la commune de Pont-Evêque, les hauteurs maximum réglementaires s'échelonnent entre 12 et 19 mètres. Ceci permet aux entreprises d'exercer leur activité dans de bonnes conditions et répondre à leur process de production (utilisation d'outils de levage, rack de stockage...etc). Pour la zone de Monplaisir, dans le cadre de cette modification il a été décidé de limiter la hauteur à 12 mètres.

Pour conclure, et s'agissant de la prise en compte des nuisances possibles pour les riverains liées à l'activité industrielle, nous confirmons que des dispositions (décrites précédemment) ont été prises pour les en protéger autant qu'il est permis de le faire dans le cadre de la modification du PLU. La collectivité ne peut pas apporter à ce stade, des réponses autres que des principes en matière de construction et d'aménagement (organisation de la desserte de la zone, implantation et hauteur des constructions, qualité architecturale et aspect extérieur des constructions et aménagements). Le projet constructif devra respecter ces principes pour obtenir une autorisation d'urbanisme. Néanmoins, afin de renforcer certaines dispositions, la collectivité **propose de compléter la notice de présentation (pièce n1) et l'OAP (pièce n3) avant l'approbation du dossier de modification :**

- en précisant que la haie bocagère à planter en limite Ouest et Nord du site devra avoir une largeur minimale de 15 mètres (comprenant les accès nécessaires à son entretien),
- en ajoutant une disposition pour que les dispositifs techniques nécessaires au fonctionnement du bâtiment, de type extracteurs, climatisations, ventilations ... etc., soient orientés de préférence vers l'Est (RD75c) de manière à ne pas occasionner de gêne supplémentaire pour les riverains.

Le porteur de projet devra également s'assurer du respect des autres législations qui concernent son activité. Nous sommes conscients qu'ayant dit cela, de nombreuses questions des habitants riverains ne trouvent pas de réponse à ce stade.

C'est pourquoi la commune, représentée par Madame le Maire, propose d'organiser une réunion avec l'ensemble des riverains et avec l'entreprise qui projettera de s'implanter sur la zone, afin d'échanger sur la base d'un projet de permis de construire.

Avis du C-E :

Le C-E ne méconnaît pas les différentes difficultés auxquelles le projet a dû faire face pour arriver à une proposition favorable pour l'implantation de la future entreprise.

Il estime toutefois, que les propositions de limites Est (35 m) et Ouest (20 m) restent choquantes, s'agissant d'une entreprise dont les voisins actuels, habitant à 35 m, ont fait part au cours de l'enquête, de nuisances de tous ordres. Un observateur indépendant se substituant aux 40 riverains actuels ne manquerait pas d'avoir la même réaction.

En outre, lorsque ce projet de zone économique a vu le jour en 1995 dans les cartons du maître d'ouvrage, de quelle manière les futurs acquéreurs des 40 habitations ont-ils été informés de l'existence programmée de cette future zone économique au moment du dépôt de leur P.C.?

Le C-E reconnaît, d'autre part, la bonne volonté du maître d'ouvrage pour organiser une réunion d'information avec les riverains.

3. Concernant le rapprochement entre la pièce n° 1 et la pièce n° 5

Extrait du Procès verbal

Page 28 de la pièce 1. Zone AUm après modification:

Article AUm 1 : occupations et utilisation du sol interdites.

2.les constructions à usage d'entrepôt d'une surface de plancher supérieure à 500 m².

Question : l'emprise illustrée sur la pièce n° 1 page 20, mesure (approximativement) 330 m par 85 m, soit 28 000 m². Même en admettant que la zone de stockage soit réduite à 125 m de long par 85 m de large, la surface d'entrepôt atteindrait encore 10500 m². Cette surface semble incompatible avec l'alinéa 2 de l'article AUm1.

L'article AUm1 liste des occupations et utilisation du sol interdites dans la zone. Ce sont les constructions **à usage principal d'entrepôt** qui sont interdites. S'agissant de la zone de Monplaisir les constructions destinées à l'industrie sont autorisées (n'étant pas interdites), ainsi que d'éventuelles surfaces de stockage si elles sont liées à une activité industrielle. Cette formule permet d'éviter l'installation de vastes dépôts ou entrepôts de type logistique, sans lien avec une activité de production.

Avis du C-E :

Le C-E comprend mieux la rédaction et le but du règlement.

Extrait du Procès Verbal

Page 37 de la pièce 1 . Article AUi 1. *après modification :*

Sont interdits :

~~1. Toutes occupations et utilisations du sol non compatibles avec les principes définis dans les OAP :~~ ces 2 lignes rayées sur la pièce 1 ne le sont pas sur la pièce n° 5 Règlement (page 123).

Question : quelle est la bonne rédaction ?

La pièce n°5 Règlement est exacte (la mention de la nécessaire compatibilité avec les OAP doit apparaître dans l'article 1 du règlement de la zone AUi et non dans l'article 2).

La pièce n°1 (notice) sera corrigée avant l'approbation, la phrase ne sera plus rayée.

Avis du C-E : *sans commentaire*

4. Concernant la pièce n° 5 Règlement écrit

Extrait du Procès Verbal

En page 84, l'article Ui7 indique 3 paragraphes numérotés 1,3 et 4. Le paragraphe 2 n'existe pas ?

En effet, il n'existe pas de paragraphe 2.

Cette erreur matérielle sera corrigée avant l'approbation, la numérotation des paragraphes sera rectifiée (1,2 et 3).

Avis du C-E : *sans commentaire*

5. concernant le Bail à construction

Extrait du Procès Verbal

La Communauté de communes Vienne-Condrieu Agglomération est propriétaire d'un terrain agricole, destiné par le PLU de 2017 à accueillir l'implantation d'une usine, dans la zone AUm devenue 2AU, dans le cadre d'un bail à construction octroyé par la propriétaire au futur locataire du terrain.

Ce bail créé en 1964 et modernisé en 2007 (dispositif du Pass-Foncier) confère au locataire un droit réel immobilier d'une durée minimale de 18 jusqu'à 99 années, obligation pour lui d'édifier les constructions qui reviendront dans le patrimoine du bailleur, au terme du bail.

Le loyer du bail ne peut être symbolique, mais doit correspondre à la valeur locative du terrain.

Question : est-ce bien dans ces conditions que la Communauté de Communes entend louer ce terrain à l'entreprise pressentie ?

La communauté d'Agglomération est en effet propriétaire du terrain de la zone de Monplaisir. Les élus communautaires ont délibéré le 8 novembre 2022, pour valider les principes de mise en place des baux à construction.

Cette délibération a une portée générale, elle concerne toutes les zones d'accueil économiques gérées par l'Agglomération. En effet, dans un contexte de raréfaction de l'offre foncière à vocation économique à l'échelle de l'Agglomération, il a été décidé d'utiliser le bail à construction afin de conserver la propriété du sol et ainsi, de garder la maîtrise du devenir des sites économiques dans le temps long. Il a donc été décidé :

- la systématisation du recours au bail à construction
- un bail d'une durée de 99 ans
- un loyer versé en une fois à la signature du bail
- une valeur équivalente au prix de cession

Ces principes seront ceux mis en œuvre pour la zone de Monplaisir

Avis du C-E : sans commentaire

XIII. CONCLUSIONS MOTIVEES DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

SYNTHESE ET AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

ORGANISATION DES AVIS

- Ces conclusions sont constituées de 2 parties,
- la première synthétisant l'ensemble des appréciations du commissaire-enquêteur sur les éléments étudiés, et formulant ses principales motivations,
 - la seconde partie conclusive encadrée par les textes et dégageant l'avis final du commissaire-enquêteur sous l'une des 3 formes possibles : favorable, favorable sous réserve ou défavorable.

PREMIERE PARTIE :

LES POINTS FAIBLES :

1.Le règlement : (page 123) l'article AUi1 stipule:

Sont interdits : 1.Toutes occupations et utilisations du sol non compatibles avec les principes définis dans les orientations d'aménagement et de programmation.

Alors que la notice de présentation , en page 37, indique que ces 2 lignes sont raturées.

Cette erreur pourrait avoir des conséquences dommageables pour les futures demandes d'occupations ou d'utilisations du sol déposées en mairie.

N-B : dans sa réponse au P-V de synthèse, le maître d'ouvrage précise que cette erreur sur la pièce N° 1 sera corrigée.

2.Le règlement de la zone Ui, en page 84, développe en son article Ui 7, 3 sous-articles numérotées 1,3 et 4. Le sous-article n° 2 n'existe-t-il pas ?

N-B : dans sa réponse au P-V de synthèse, le maître d'ouvrage précise que cette erreur sur la pièce N° 1 sera corrigée.

3.L'agriculture : la parcelle de terrain loué par bail verbal à un agriculteur va disparaître. Bien que sa disparition ait été programmée par le PLU adopté le 25/09/2011, son urbanisation demeure dommageable pour le monde agricole.

4. Lexique/glossaire: son utilité est reconnue, dans l'intérêt bien compris du lecteur qui n'est pas nécessairement bien informé des sigles et abréviations pratiqués par les professionnels. Cependant, et bien que présent en page 18 de la pièce 5 Règlement, ce lexique reste lacunaire sur de nombreux sigles ou mots. Par exemple, qu'est-ce qu'une « risberme » (cf.pièce N° 1, page 33 § 2.) ?

LES POINTS FORTS :

Rédaction : les documents sont bien rédigés, très lisibles et illustrés par des photos et plans expressifs. La pièce N°1 Notice de présentation présente des études très fouillées et très complètes. On pourrait toutefois reprocher la répétition des mêmes paragraphes, des mêmes

constatations, des mêmes photos, des mêmes conclusions dans les différentes pièces du dossier (mais la répétition n'est-elle pas la clé de la connaissance ?)

2. La pièce n° 1 fait référence en plusieurs endroits au PADD (page 37 § 1.5.) et aux documents supra-communaux: ils ne sont pas joints en annexes au dossier. Toutefois, des paragraphes de ces documents sont intégrés à la suite des développements, de manière à expliquer et confirmer les justifications fournies par le maître d'ouvrage.

SECONDE PARTIE

EN LA FORME

Cette seconde partie comprend :

- a) la conformité aux textes (les codes),
- b) la procédure suivie,
- c) la transmission du projet pour avis aux personnes publiques associées et concernées,
- d) la concertation préalable (son absence).

a) La conformité aux textes législatifs et réglementaires :

Le commissaire-enquêteur constate que l'enquête publique a été réalisée dans les conditions prévues par les articles du Code de l'Urbanisme : L.153-54 et suivants, R. 153-14 et suivants du Code de l'urbanisme (pour la mise en compatibilité des documents d'urbanisme) qui stipulent :

Article L 153-54 C.U. : « Une opération faisant l'objetd'une déclaration de projet, et qui n'est pas compatible avec les dispositions du PLU ne peut intervenir que si :

1° l'enquête publique.... a porté à la fois sur ... l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence ;

2° les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan ont fait l'objet d'un examen conjoint.... de l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) ou de la commune et des personnes publiques associées (PPA).....

Article R 53-14 : (il ne fait que préciser les suites à donner à la suite de l'enquête publique)

Le commissaire-enquêteur constate que la procédure adoptée par l'E.P.C.I. respecte bien l'esprit et la lettre des 2 textes cités.

b) La procédure suivie

Comme suite à la délibération du Conseil Communautaire de Vienne Condrieu Agglomération, du 28 juin 2022 justifiant l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU Monplaisir (article L.153-38 du Code de l'Urbanisme), le Président du Conseil Communautaire a prescrit la modification de droit commun n°2 du PLU de Pont-Évêque (son arrêté du 2 septembre 2022).

Le projet de la modification et de l'exposé des motifs a été transmis à la Mission Régionale de de l'Autorité Environnementale pour avis sur la décision de ne pas réaliser une évaluation environnementale (évaluation au cas par cas). La MRAE a rendu un avis conforme.

Le projet de modification a ensuite été transmis pour avis, le 9 janvier 2023 aux Personnes Publiques Associées.

Le Président du Conseil Communautaire a signé le 8 mars 2023 l'arrêté A23-03 prescrivant l'enquête publique et précisant les mesures de publicité.

Le commissaire-enquêteur constate que la procédure appliquée pour la présente enquête publique, est régulière en la forme, en vertu des dispositions combinées des articles L 153-36 et 153-41 du Code de l'Urbanisme, lesquels stipulent :

Article L 153-36 : « Sous réserve des cas où une révision s'impose....., le PLU est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale (E.P.C.I.) décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation(OAP) ou le programme d'orientations et d'action. »

Article L 153-41 : « Le projet de modification est soumis à enquête publique, réalisée conformément aux dispositions de l'article R 123-18 du Code de l'Environnement,...lorsqu'il a pour effet :

1° soit de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant de l'application des règles du plan,.....

Au cas d'espèce, la modification entreprise modifie bien le règlement et au moins une OAP n°8, et a bien pour effet de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant de l'application des règles du plan.

c)Transmission pour avis aux organismes et personnes publiques associées (PPA)

(articles L 153-54 et R 153-14 du Code de l'Urbanisme)

La transmission a été effectuée le 9 janvier 2023 aux PPA suivantes :

- la Région Rhône-Alpes,
- le SCoT des Rives du Rhône,
- la Direction Départementale des territoires 38,
- le Conseil Départemental
- le Syndicat mixte des Rives du Rhône
- la Chambre d'Agriculture,
- la Chambre de Commerce et d'Industrie Nord-Isère,
- la Chambre des Métiers,
- les communes de Pont-Eveque, Vienne, Serpaize,Septême,Estrablin,

Le commissaire-enquêteur relève que les PPA consultées n'ont pas émis d'avis, ou ont émis un avis conforme(avec toutefois une remarque de la part du SCoT au sujet de la zone Uc).

d)La concertation préalable.

Le projet n'a pas été soumis à la concertation préalable pour les raisons suivantes :

L'article 103-2 du Code de l'Urbanisme stipule :

Font l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées :

1° les procédures suivantes :

- a) l'élaboration et la révision du schéma de cohérence territoriale et du plan local d'urbanisme ;*
- b) la modification du schéma de cohérence territoriale et du plan local d'urbanisme soumise à évaluation environnementale ;*
- c) la mise en compatibilité du schéma de cohérence territoriale et du plan local d'urbanisme soumise à évaluation environnementale ;*

d) l'élaboration et la révision de la carte communale soumises à évaluation environnementale ;

2° la création d'une zone d'aménagement concerté ;

3° les projets d'opérations d'aménagement ou de construction ayant pour effet de modifier de façon substantielle le cadre de vie, notamment ceux susceptibles d'affecter l'environnement au sens de l'article L 122-1 du code de l'environnement, ou l'activité économique, dont la liste est arrêtée par décret en conseil d'État ;

4° les projets de renouvellement urbain.

Le commissaire-enquêteur constate que la présente enquête publique de modification du PLU, n'est pas concernée par les critères indiqués par chacun de ces sous-articles.

En effet, sur le paragraphe 1°, il n'y a pas de modifications apportées par la modification, -objet de l'enquête publique-, au schéma de cohérence territoriale ou au PLU, et la MRAE a rendu ses conclusions quant à l'absence d'incidences notables de l'opération sur l'environnement ou la santé humaine ;

Sur le paragraphe 2°: l'opération ne concerne pas une zone d'aménagement concerté ;

Sur le paragraphe 3°: l'opération n'a pas pour effet d'affecter l'environnement. La MRAE s'est prononcé en ce sens. Quant à l'activité économique, l'opération favorise au contraire l'économie, dans le sens voulu par le PLU adopté en 2017.

Sur le paragraphe 4°: l'opération ne concourt pas à un renouvellement urbain, mais à un développement économique, associé à une protection de l'environnement.

En conclusion, le commissaire-enquêteur reconnaît que la concertation préalable n'était pas nécessaire.

Il constate que les conditions législatives et réglementaires de préparation du projet ont été respectées par le maître d'ouvrage.

Il conclut à la régularité en la forme du projet.

AU FOND

Le projet se structure en respectant les diverses compatibilités.

LES COMPATIBILITES

Sur le plan de la législation, la mise en compatibilité est spécifiquement encadrée par les articles L. 153-54 à 153-59, et R. 153-13 à R. 153-17 du Code de l'Urbanisme.

Notion de compatibilité :

Cette notion n'est pas définie juridiquement. Cependant la doctrine et la jurisprudence permettent de la distinguer de celle de « conformité », beaucoup plus exigeante. Le rapport de compatibilité exige que les dispositions d'un document ne fassent pas obstacle à l'application des dispositions d'un document de rang supérieur, comme une « absence de contrariété » avec les options fondamentales du document d'urbanisme.

Cette mise en compatibilité a été développée dans la Pièce n° 1, laquelle comprend :

- la mise en compatibilité du document d'urbanisme ;
- l'évaluation environnementale de la mise en compatibilité.

« Aucun travail public ou privé à entreprendre dans le périmètre auquel s'applique le plan d'urbanisme ne peut être réalisé que s'il est compatible avec ce plan ; que les travaux prévus par les déclarations d'utilité publique sont au nombre de ceux qui ne peuvent être ni entrepris, ni par suite autorisés sur les territoires où s'applique un plan d'urbanisme, s'ils ne sont pas compatibles avec ce plan (décret 31/12/1958, et arrêt C.E. n° 80499 du 11/01/1974)

L'opération n'est compatible avec le PLU que si :

- elle n'est pas de nature à compromettre le parti d'aménagement retenu par la commune dans son plan ;*
 - elle ne méconnaît pas les dispositions du règlement de la zone du plan dans laquelle sa réalisation est prévue.*
-

La compatibilité est ainsi remplie à la double condition que :

- l'opération ne soit pas de nature à compromettre le parti d'aménagement retenu par la commune,
- l'opération ne méconnaisse pas les dispositions du règlement de la zone dans laquelle sa réalisation est prévue.

1.Compatibilité de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU avec le PADD et le document supra-communal du SCoT

A. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de l'E.P.C.I. indique, et son orientation générale n° 3 :

*« 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 ».*

Le C-E note que le souhait de Pont-Evêque et Vienne Condrieu Agglomération de conforter la zone d'activités économiques de Monplaisir,- de manière à répondre aux besoins d'implantation des entreprises locales-, correspond bien à l'orientation du PADD.

B. D'autre part, le SCoT des Rives du Rhône (document supra-communal) approuvé le 28 novembre 2019, précise l'enjeu pour la zone de Monplaisir, identifiée dans le schéma d'accueil des entreprises (délibéré de mars 2016), au sein d'un site industriel majeur avec potentiel d'extension.

- **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, 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)...

Questions :cette ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU répond-elle aux 2 conditions précisées supra ?

D'une part, le commissaire-enquêteur considère que l'opération n'est pas de nature à compromettre le parti d'aménagement retenu par la commune, puisque le PLU adopté en 2017 prévoyait déjà cette opération.

D'autre part, l'opération ne méconnaît pas les dispositions du règlement de la zone dans laquelle sa réalisation est prévue, puisque le règlement de cette zone reprend celui de la zone Ui (toutefois avec la modification relative à l'OAP pour la basculer à l'alinéa 1 du règlement de la zone AUI 1.)

Par conséquent, le commissaire-enquêteur constate que l'objet de l'enquête publique (l'urbanisation de la zone de Monplaisir) est compatible avec le PADD et le document de rang supérieur du SCoT.

2.Compatibilité de la maîtrise de la densité en zone Uc et Ud, avec le PADD et le document supra-communal du SCoT

A) Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU définit en matière de maîtrise de la densité, les 2 orientations générales suivantes:

« Favoriser de bonnes conditions de vie des habitants au quotidien »(orientation n°2)

« Préserver le caractère de Pont-Évêque, à savoir de ville à la campagne, ses composantes paysagères, agricoles, naturelles, sa trame verte et bleue »(orientation n° 5)

L'objectif consiste à limiter une densification et à maintenir des bonnes conditions de vie aux habitants existants et futurs en préservant leur condition de sécurité et leur confort, en limitant l'imperméabilisation des sols et en préservant la trame verte existante et structurante .

Le commissaire-enquêteur constate que la modification n° 2 répond parfaitement aux conditions posées par ces 2 orientations, puisque le projet soumis à l'enquête publique intègre au paragraphe 1.3.4. de la pièce n°1, « l'enjeu de qualité paysagère et environnementale », et au paragraphe 2.2. « les modifications apportées au règlement écrit des zones Uc et Ud » pour atteindre cet objectif.

B) D'autre part, l'orientation précisée par le SCoT des Rives du Rhône vise elle aussi la maîtrise de la densité, notamment en zone Uc, plus qu'en zone Ud qui correspond « à des hameaux éloignés du centre où la préservation de l'environnement est primordiale », conforme à l'orientation du PADD: « intégrer les composantes environnementales et paysagères dans le développement du territoire ».

Par contre, la zone Uc correspond à la partie agglomérée de la commune, -elle-même incluse dans la polarité d'agglomération viennoise-. Cette zone Uc doit rester en capacité d'accueillir un volume plus important de nouvelles constructions pour tenir les objectifs de croissance et de densité poursuivis par le SCoT (objectif d'accueil de 6 logements /par an/pour 1000 habitants.

Les modifications du 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 encadre la densification en laissant une place plus importante à la trame verte urbaine.

La modification du PLU poursuit les objectifs du SCoT : « Donner la priorité au renouvellement urbain et à l'adaptation du parc existant ». L'objectif vise à limiter et gérer la densification. Les possibilités de construire au sein du tissu urbain sont maintenues (« dents creuses » et divisions parcellaires).

Le commissaire-enquêteur reconnaît la bonne application du projet de modification aux DOO du SCoT, avec toutefois une adaptation nécessaire du règlement de la zone Uc

3.Compatibilité de l'amélioration des problématiques de stationnement en centre-ville, avec le PADD et le document supra-communal du SCoT

Un projet de construction de logements sur la parcelle AL180 va supprimer un espace de stationnement public fréquenté dans le secteur.

Le projet soumis à l'enquête publique prévoit la création d'un emplacement réservé pour stationnement le long de la parcelle AL30 voisine, et la réglementation du stationnement visiteur.

Ce projet reste sans incidence sur les orientations du PADD, lesquelles sont définies en page 17 (orientation générale n° 4) .

L'amélioration du stationnement en centre-ville reste compatible avec le Scot des Rives du Rhône approuvé en 2019 et le Plan de Déplacements Urbains de l'ex ViennAgglo (2012-2017).

Questions : cette amélioration des problèmes de stationnement répond-elle aux 2 conditions précisées supra ?

D'une part, et pour les mêmes raisons évoquées supra, le commissaire-enquêteur considère que l'opération n'est pas de nature à compromettre le parti d'aménagement retenu par la commune.

D'autre part, l'opération ne méconnaît pas les dispositions du règlement de la zone dans laquelle sa réalisation est prévue.

Le commissaire-enquêteur constate ainsi que le projet répond aux 2 questions relatives à la compatibilité, précisées supra en tête de chapitre :

Elles sont en outre sans incidence sur la compatibilité du PLU avec le SCoT.

4.Compatibilité de l'accueil d'une ferme aquaponique en zone Ur avec le PADD et le document supra-communal du SCoT :

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** »(page 7). 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** »(page 10)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** » (page 13): 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, pour une 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, par le biais notamment du renouvellement des espaces en friches.

Le commissaire-enquêteur conclut à la compatibilité de ce 4° point de la modification, avec le PADD du PLU de 2017 et le Schéma de Cohérence Territoriale

Conclusion quant à l'analyse de compatibilité :

Le commissaire-enquêteur relève que l'analyse de compatibilité du projet au regard du document d'urbanisme met en évidence la nécessité d'une adaptation (limitée) du règlement écrit afin de conforter le projet.

Le commissaire-enquêteur relève :

- que la compatibilité de la procédure (de mise en compatibilité) du PLU avec les documents d'urbanisme et de planification supra-communaux (SCoT), est liée à celle du projet, avec ces mêmes documents,
- que les incidences de cette mise en compatibilité sur les enjeux environnementaux sont identiques à celles du projet sur l'environnement.

Il constate ainsi que le maître d'ouvrage a présenté un projet cohérent (sous réserve des adaptations limitées à apporter au règlement des zones concernées par le projet- notamment la zone Uc), et soucieux de la protection de l'environnement.

Il note enfin que le projet ne contredit pas les différentes orientations du PADD, ni celles du SCoT.

Conclusion de l'analyse :

Le commissaire-enquêteur souscrit à la compatibilité du projet, au regard de ses dispositions rendant nécessaire la mise au point du règlement des zones Ui, Uc et UD, et enfin AUm nouvellement créée. Il émet en conséquence un avis favorable sur ce point important.

CAS PARTICULIER DE LA ZONE AUM

La modification n° 2 du PLU concerne, pour l'essentiel, la création de la zone économique AUm de Monplaisir. Elle a fait l'objet d'une demande de dérogation au titre de la loi Barnier.

AMENDEMENT DUPONT et LOI BARNIER

L'amendement Dupont de 1995, relatif à la protection de la qualité des entrées de villes, a été repris dans la loi n° 95-101 du 2 février 1995, dite loi BARNIER. Cette loi a introduit au sein du Code de l'Urbanisme, l'interdiction de construire dans une bande de 75 m de part et d'autre de l'axe des routes classées à grande circulation.

L'article L111-8 du code de l'urbanisme prévoit que « le PLU peut fixer les règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L 111-6, lorsqu'il comporte une étude justifiant 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 prend en compte à la fois le contexte sonore, la qualité de l'air, la sécurité routière, la qualité architecturale et urbanistique, la qualité paysagère et le patrimoine. Cette étude doit justifier l'absence d'impact supplémentaire induit par le projet sur l'axe routier et ses usagers, et récioproquement. Elle permet de justifier la possibilité de dérogation aux dispositions de la loi Barnier et des articles L 111-6 à L 111-10 du code de l'urbanisme.

Le principe de précaution a été introduit en droit français par la loi Barnier du 2 février 1995 sur le renforcement de la protection de l'environnement. Selon ce principe, « l'absence de certitudes, compte tenu des connaissances scientifiques et techniques du moment, ne doit pas retarder l'adoption de mesures effectives et proportionnées visant à prévenir un risque de dommage grave et irréversible à l'environnement à un coût économique acceptable. » Ce principe a aujourd'hui une valeur constitutionnelle, puisque la révision constitutionnelle du 1^{er} mars 2005 a annexé la Charte de l'Environnement à la Constitution (article 5 de la charte).

Cette loi dite BARNIER ne concerne toutefois, de manière quasi exclusive, que la protection des entrées de ville et vise *leurs qualités architecturale, urbaine, paysagère*. La qualité de vie des riverains n'est pas envisagée.

Par ce texte de loi, le respect des qualités architecturale, urbaine, paysagère, oblige.

Mais celui de la qualité de vie des habitants riverains de ces entrées de ville, tout autant.

Le maître d'ouvrage le reconnaît dans son orientation générale n°2 « favoriser de bonnes conditions de vie des habitants au quotidien » développée en page 10 du PADD.

Et il abonde en ce sens dans sa réponse au procès-verbal de synthèse, en fin de chapitre 2, en proposant l'organisation d'une réunion avec les riverains et l'entreprise, aux fins d'échanges.

Le commissaire-enquêteur apprécie la disposition favorable du maître d'ouvrage à ces échanges.

Il reconnaît parallèlement son souci de développer l'activité économique de la commune, et le soutien à l'emploi.

Toutefois, le projet de zone AUm actuellement soumis à l'enquête publique, bute sur les considérations techniques suivantes :

- à l'Est, le recul de l'immeuble demandé par rapport à la RD75c serait ramené à 35 m ;
- à l'Ouest, le recul envisagé avec la quarantaine d'habitations riveraines ne serait plus que de 15 à 20m, par rapport à l'immeuble projeté.

La différence de traitement choque d'autant plus, que les employés de la future entreprise implantée ne seront pas gênés par les nuisances de la circulation routière de la RD 75 c, alors que les riverains du futur immeuble implanté à 20 m de leurs habitations, le seront beaucoup plus en raison de l'activité prévue. Les 3 témoignages de voisins actuels de l'entreprise installée en zone économique, versés au cours de l'enquête publique, ne laissent aucun doute sur les nuisances actuellement supportées par ces voisins.

Sans doute, une étude technique d'enregistrement des nuisances actuelles, de tous ordres (sonores, olfactives, lumineuses, chimiques) engagée par le maître d'ouvrage, dès à présent sur le site actuel, ne serait pas inutile.

En outre, et même si le maître d'ouvrage peut exciper du fait que cette zone économique était déjà prévue depuis 1995(et donc que les riverains étaient censés être informés du futur développement économique de cette zone 2AU devenue AUm), le commissaire-enquêteur cite,- à titre de simple exemple-, le principe de réciprocité de l'article 111-3 du Code Rural, imposant au nouvel arrivant, qu'il soit nouvel habitant ou nouvelle entreprise, une distance de construction variable selon l'activité, nuisible ou pas, déjà existante ou en voie d'implantation. Ainsi, un élevage ne pourra être implanté à moins de 100 m d'habitations existantes, de même qu'une

nouvelle habitation ne pourra obtenir un permis de construire à moins de 100 m d'un élevage préexistant.

Pour cette raison, qualité de vie des riverains liée aux distances réduites proposées par le projet, le commissaire-enquêteur émet un avis favorable sous réserve quant aux distances proposées.

AVIS CIRCONSTANCIE

L'avis se résume à 4 avis favorables et à un avis favorable sous réserve.

1. La procédure d'enquête a été conduite régulièrement, en conformité avec les textes législatifs et règlementaires qui la concernent. Le C-E émet un avis favorable.

2. Ouverture à l'urbanisation de la zone économique 2AU :

L'ouverture de cette zone économique correspond effectivement à la nécessité de développement économique et de soutien de l'emploi. Elle présente un intérêt économique évident. Le C-E émet un avis favorable sur ce point particulier.

Toutefois, il émet un avis favorable sous réserve, quant aux distances prévues de la limite de la future installation par rapport à la quarantaine d'habitations riveraines, pour les raisons détaillées ci-dessus.

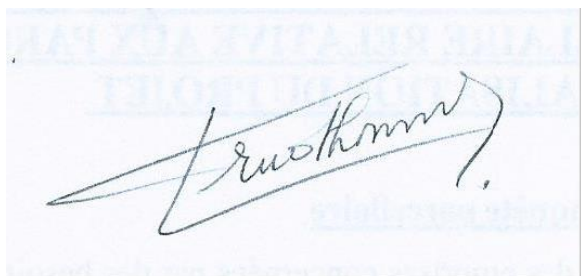
3.Maîtrise de la densité en zone Uc et Ud : il émet un avis favorable , avec une recommandation relative à la zone Uc, incluse dans la partie agglomérée de la commune, qui doit accepter à ce titre un objectif plus ambitieux d'accueil de population.

4.Amélioration des problématiques de stationnement en centre-ville :il émet un avis favorable

5.Accueil d'une ferme aquaponique : il émet un avis favorable

Le commissaire-enquêteur

Le 12 mai 2023

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'L. Rothmann', is written over a light blue grid background. The signature is stylized and slanted.

-2 registres d'enquête
-4 parutions dans les JAL
-certificat d'affichage
-procès-verbal de synthèse

PROCES-VERBAL DE SYNTHESE

des communications écrites ou orales recueillies sur les registres, et des courriers et courriels adressés au commissaire-enquêteur.

Grenoble, le 28 avril 2023

Références : Code de l'Environnement article R 123-18, en conformité avec la loi n°2010-788 du 12/07/2010 (E.N.E Engagement National pour l'Environnement) réformant l'enquête publique.

Arrêté n° A23-03 du 8 mars 2023, de la Communauté de communes Vienne-Condrieu Agglomération.

Pièces jointes : dépouillement des observations présentées au cours de l'enquête.

Monsieur le Président,

L'enquête relative au projet de modification n° 2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Pont-Evêque s'est terminée le vendredi 21 avril 2023 à 12 heures, avec **3 interventions du public.**

Leur dépouillement vous est fourni ci-après. Toutefois, compte tenu de la précision des questions posées par les intervenants, le commissaire-enquêteur n'a pas souhaité en faire une synthèse, et prendre ainsi le risque d'exclure de cette synthèse des attentes très fortes des intervenants.

Je vous prie de bien vouloir m'adresser, dans un délai de 15 jours, conformément aux stipulations de l'article R 123-18 du Code de l'Environnement, vos observations en réponse à chacune des interventions que je vous communique ci-après, ainsi qu'à mes propres demandes.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes salutations respectueuses.

Remis en 2 exemplaires de 10 pages, et commenté à Pont-Eveque, le 28 avril 2023.

Le Président

Le commissaire-enquêteur

OBSERVATIONS DU PUBLIC :

1.M. J-B BERN :

Il prie de noter qu'il représente les copropriétaires des parcelles section AC 7/40/205/241/244 de la commune de Pont Evêque, pour Madame de Tricaud, Madame Vingtier-Bern, Monsieur Olivier Bern et lui-même.

Ils ont noté les changements au PLU que la mairie envisageait, et qui font l'objet de l'enquête publique. Dans ce cadre, la parcelle 244 pourrait être classée en zone naturelle et forestière N.

Ce classement n'est pas correct. En effet cette parcelle est l'objet d'une exploitation agricole par Monsieur Jean-Charles Simian habitant 285 chemin des Brosses à Chuzelles 38 200. Cette parcelle a d'ailleurs toujours été exploitée, notamment par la propre mère de Monsieur Simian.

Ils demandent de noter que cette parcelle doit être classée en zone agricole A, ce qui correspond à la réalité des faits.

2.M.JHENNICHE N :

Quel est le type d'activité de l'entreprise et son nom, qui est prévue de s'installer pour ce projet ?

Imposer un recul de 50 m au lieu de 20 m à l'ouest entre les habitations du Hameau du Vallon et le Clos des Platanes et le site, habitations tournées vers le site.

De même pour la zone espace aménageable (Est-Ouest) depuis la limite Nord, imposer un recul de 50 m au lieu de 15 m. De manière personnelle, il a un côté avec fenêtre qui a un vis-à-vis avec le site et les espaces prévus actuellement s'arrêtent en limite juste avant.

Installation d'un mur/brise vue antibruit tout le long des habitations (sud et pas seulement une haie arborée).

Quel est le sens de circulation à l'intérieur du site, la circulation à l'intérieur du site doit se faire exclusivement du côté est vers la RD 75 C, et pas de circulation côté ouest le long des habitations, Hameau du Vallon et Clos des Platanes

Pas d'activité sur le site les soirs et les week-ends.

Impact du volume important de panneaux solaires sur l'environnement et en particulier les habitations en limite du site : quel impact ?

Le projet a-t-il prévu un dédommagement concernant le préjudice subi par les habitants en limite du site ?

3.Collectif Hameau du Vallon et Clos des Platanes : (chez Mme Pirodon) :

Points abordés :

I. Qu'est-ce qui est prévu ?

. des informations difficiles à comprendre par le grand public nous ont été apportées et sont consultables sur le site de l'agglomération,

- l'ensemble des riverains aurait aimé être informé plus clairement et au préalable de la possible consultation de ces documents.

- De notre compréhension :

déroulement de la modification du PLU et de l'implantation d'une entreprise ;

ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU Monplaisir (actuellement à urbaniser fermée) : modification du PLU ;

implantation d'une seule entreprise déjà présente sur la commune ;
une synthèse de nos échanges sera faite par le commissaire enquêteur à l'issue de l'enquête publique qui prend fin le 21 avril 2023 à 12 h ;

un 1^{er} rapport sera remis sous 8 jours au maître d'ouvrage avec l'ensemble des remarques écrites ;

puis dans un délai de 30 jours le dossier de l'enquête sera remis au président de Vienne Condrieu Agglomération (conclusions motivées favorables, sous réserve ou défavorables au projet)

le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur tenus à disposition du public pendant un an en mairie de Pont-Evêque ;

le projet de modification sera alors présenté au Conseil Communautaire pour approbation (après d'éventuelles modifications faites, suite aux propositions des riverains) ;

après le dépôt du permis de construire, si permis il y a, nous aurons alors un délai de 2 mois pour contester.

La zone sera louée par un bail constructeur permettant l'implantation d'une infrastructure à 20 m ou à 15 m des limites de propriété, et à 35 m de la RD 75 C et des voiries.

Le bail a une durée minimum de 18 ans au maximum de 99 ans, à l'issue, les bâtiments deviennent la propriété du bailleur.

Dans la pièce numéro 6, une haie arborée est prévue pour protéger de la visibilité, les implantations ne tiennent pas compte de l'ensemble des lieux à protéger (aucune information détaillée sur les implantations et leur hauteur).

Un bâtiment de 12 m maximum de hauteur.

A la suite d'une rencontre avec Monsieur Aurenche (gérant de l'entreprise Future Modular Holding, et président de l'entreprise Descortes) le bâtiment serait d'une longueur de 100 m, la largeur n'a pas été évoquée.

Nous demandons une hauteur maximale de 10 m (car 12 m représentent un immeuble à 4 étages environ).

Implantation du bâtiment le long du Hameau Du Vallon.

Une zone de stockage niveau Clos Des Platanes et de la ferme David.

Pièce numéro 6 : ébauche de définition de zones de circulation piétonne et véhicules :

- les poids-lourds circuleraient à l'est,
- une desserte pour les véhicules de secours serait positionnée sur l'ouest du bâtiment,
- cette desserte pourrait servir aux poids-lourds « occasionnellement »,
- pas d'organisation de la circulation piétonne.

Pas de notion de limitation de potentielles nuisances sonores du fait que « le secteur est déjà affecté par le bruit de la RD 75 C » (pièce 6 page 39).

Pas de notion de limitation de potentielles pollutions chimiques (dépôt de particules fines, gestion de l'évacuation des gaz et des sols).

L'information faite aux riverains

Un affichage jaune fluo format A3 à l'entrée du hameau du vallon entrée sud :

- affichage non exploitable pour une grosse partie des propriétaires concernés par la modification du PLU (visibilité et lisibilité du panneau impossibles en étant en voiture : cf. photo jointe) ;
- positionnement au niveau d'un seul accès emprunté par seulement 40 % des personnes concernées ;
- pas d'affichage pour les riverains du Hameau Du Vallon utilisant l'entrée ouest du lotissement situé rue Georges Brassens ;
- pas d'affichage pour les riverains du Clos Du Platane utilisant un accès Nord par la rue Étienne Perrot ;

- pas d'affichage par courrier sur la tenue de l'enquête publique faite à l'association du Hameau Du Vallon, uniquement à la suite de l'intervention du président de celle-ci auprès de la mairie ;
- pas d'informations de quelque sorte que ce soit aux habitants du Clos Des Platanes, ni à ceux de la ferme David (pas de courriers, pas de mention sur la revue municipale).

II. Les points de revendications du collectif Monplaisir

Un des membres du collectif est allé rencontrer les riverains actuels de l'entreprise Descortes qui doit être le futur locataire de la zone Monplaisir.

A la suite de cette rencontre et à l'échange avec le commissaire enquêteur, le collectif Monplaisir s'est concerté afin de présenter ses exigences et questionnements quant à la protection de leur environnement et conditions de vie, ainsi qu'à la dévalorisation de leurs biens immobiliers.

Voici le détail des points

1 Les délimitations de l'implantation :

Constats :

- implantation du bâti prévu soit à 20 m minimums par rapport aux limites séparatives ouest et à 15 m minimums par rapport aux limites séparatives Nord (pièce 3 page 47) ;
- recul de 15 m pour espace aménageable en limite ouest, et de 15 m minimums pour ce même espace en limite Nord ;
- l'implantation actuelle se trouve à 50 m des premières habitations.

Questionnements :

- qu'est-il réellement prévu par rapport aux délimitations ?
- qu'est-ce qui justifie une dérogation à la loi Barnier en vigueur ?

Attendus du collectif Monplaisir :

- nous souhaitons avoir un plan plus précis de l'implantation de l'entreprise sur le terrain, ainsi qu'un schéma de la disposition des protections envisagées ;
- l'espace entre les limites de propriété et le bâti ne devra pas laisser la possibilité de circulation et permettra la mise en place des aménagements nécessaires à la protection des riverains contre les nuisances évoquées dans le paragraphe ci-dessous.

2. Les nuisances :

a) nuisances sonores :

-Expertise faites au niveau de l'entreprise Descortes avec la société AD Ingénierie à la charge du commissaire enquêteur (proposition faite à l'issue de notre rencontre avec le commissaire enquêteur le 12 avril dernier, coordonnées transmises le vendredi 14 avril à M. Prudhomme).

Constats :

- les nuisances sonores liées à une activité économique ne sont pas traitées dans le dossier de modification du PLU. Seules sont mentionnées les nuisances sonores en lien avec la circulation sur la RD 75 C, définissant notre secteur comme « déjà affecté » (pièce 6 page 39) par cette problématique ;
- nous avons eu de la part des habitants des maisons avoisinant l'usine, que la nuisance était forte en sorties d'entrepôts et en zone de stockage (chargement, déchargement, transport des produits finis, rejet des déchets dans les conteneurs) ;
- à la suite d'un échange avec un membre administratif, au vu de l'investissement réalisé par l'entreprise, leur projet sera de multiplier par 4 son activité ;
- les nuisances sonores décrites par le voisinage actuel de l'entreprise sont :

- des bruits de Fenwick manœuvrant,
- des bruits liés aux déplacements des conteneurs,
- des bruits lors des rejets des déchets de ferraille dans les conteneurs prévus à cet effet,
- des bruits de ventilation et de climatisation,
- des bruits de machinerie notamment lorsque les portes de l'entrepôt sont ouvertes.

Questionnements :

- quel est/sera le mode de fonctionnement (horaires et jours de travail) ?
- ceci pourra-t-il être modifié par l'entreprise « a posteriori » ?
- quel impact des nuisances liées à la circulation des poids-lourds ?

Attendus du collectif Monplaisir :

- insonorisation du bâtiment (mur phonique) ;
- mise en place de mur antibruit dans les espaces dédiés à l'aménagement entre la haie prévue et le bâti (donc non visibles pour les riverains) ;
- disposer les sorties de climatisation, de ventilation et d'extraction (résidus de peinture et autres) du côté de la RD 75 C, donc ni à l'ouest, ni au Nord, ni au sud ;
- situation des axes de circulation exclusivement du côté est du bâtiment (orientation vers la départementale) ;
- pas de circulation du côté ouest, même occasionnelle (sauf pour les véhicules de secours le cas échéant).

b) Nuisances visuelles :

Constats :

La mise en place d'une haie arborée est prévue dans la pièce n° 6 :

- le type de végétation proposée à ce jour n'a pas la densité suffisante pour protéger les riverains visuellement : pièce numéro 3 page 53 : « minimiser les co-visibilité avec les habitations environnantes » ;
- visuel à 10 ans proposé en pièce 3 page 52, uniquement du point de vue de la RD 75 C et du rond-point.

L'organisation de l'éclairage (pièce 3 page 65 : ampoules basses consommation, mat limité en hauteur).

Questionnements :

Concernant la haie arborée : quelle hauteur ? Combien de temps avant d'être protégés visuellement ?

Concernant l'éclairage : qu'est-il prévu par rapport à l'extinction de l'éclairage, notamment la nuit et les jours chômés ?

Attendus du collectif Monplaisir :

- maintenir les végétations naturelles existantes pour les riverains qui le souhaiteraient en limite de leur propriété et ainsi préserver la faune et la flore (nidation d'oiseaux) ;
- choisir une végétation permettant rapidement une protection visuelle implantée à une hauteur minimale de 1,50 m (type laurier pour ses propriétés résistantes, croissance rapide, densité visuelle) ;
- demande de confirmation sur la prise en charge par l'entreprise de l'entretien et de l'évacuation de la végétation des 2 côtés. C'est une problématique réelle à ce jour pour les riverains actuels de l'entreprise Descortes ;
- éteindre l'éclairage du site la nuit et les jours chômés.

c) Nuisances chimiques :

Constats :

Les nuisances chimiques sont décrites par les riverains actuels de l'entreprise Descortes :

- des dépôts de fines particules blanches dans leurs habitations, dans leurs jardins, sur leurs véhicules,
- des rejets de solvants occasionnant des gênes respiratoires (entre autres désagréments).

Interrogations quant à l'impact sur l'environnement et la santé des riverains :

la commune est engagée comme ville verte. Actuellement l'implantation de l'entreprise Descortes est à 50 m des maisons les plus proches. Une implantation à 20 m des habitations et à proximité de complexes sportifs et du collège serait un risque majeur pour la santé publique. C'est une contradiction totale avec la démarche de la ville.

- Les gaz d'échappement liés à la circulation des poids-lourds.

Attendus du collectif Monplaisir :

- la construction de l'usine devra répondre aux dernières normes de construction et de protection de l'environnement ;
- fournir les rapports de maintenance et entretien au collectif Monplaisir.

d) Gestion du stockage et des déchets :

Constats :

Des riverains du collectif se sont déplacés autour du site actuel de l'entreprise et ont constaté :

- la présence de nombreux déchets dans les végétations entourant le site (végétaux, polystyrène, plastique) ;
- le stockage des matières premières dehors.

Les riverains actuels de l'entreprise rapportent la présence de nombreux déchets « légers » et de matériaux divers dans leurs jardins, notamment en période de grand vent.

Questionnements :

Nous sommes sur une zone très exposée aux vents fréquents et violents :

- quel circuit est prévu pour l'ensemble des déchets générés par l'activité industrielle ?
- quel agencement est prévu pour la zone de stockage, notamment des matières premières ?

Attendus du collectif Monplaisir :

- ne pas être impacté par la présence de déchets/de matériels dans nos jardins en organisant un circuit fermé et protégé de l'ensemble de ceux-ci ;
- un entretien des pourtours végétaux du site (sur lesquels nous avons vue).

3. Interrogations sur l'impact du projet sur les valeurs immobilières des résidences

Action en cours : une estimation est en cours de réalisation pour définir la perte financière que subiraient les propriétaires concernés.

Attendus du collectif Monplaisir :

- dédommagement des riverains du Hameau du Vallon, du Clos des Platanes et de la ferme David en fonction de la valeur actuelle de leurs biens immobiliers et de la dépréciation estimée.

III. Conclusion :

Pour finir, dans cette zone pavillonnaire, beaucoup exercent leur travail (nourrices, télétravailleurs) et ont besoin de garder le calme nécessaire à leur activité d'agents économiques du pays et de la commune.

Par ailleurs, une partie des riverains résidant dans cette zone sont retraités et souhaitent conserver le calme propice au repos tant mérité après leurs années de contribution à la vie économique du pays que la commune.

Une autre partie des riverains est en horaires décalés et/ou d'astreinte (fin de semaine et nuit). Il est donc important de leur garantir l'environnement serein et paisible qu'ils ont à ce jour.

Nous comprenons l'intérêt pour la commune de vouloir conserver cette industrie créatrice d'emplois dans ce secteur, mais nous ne comprendrions pas que ce soit au détriment des droits du 1^e arrivant en bafouant sa qualité de vie, via des nuisances connues et non traitées par vos soins.

Nous souhaitons que nos attentes soient prises en compte.

Nous souhaitons engager une réflexion commune permettant le maintien des intérêts de chacun. Dans le cas contraire, nous nous réservons le droit d'engager une procédure juridique adaptée afin de garantir nos intérêts.

Vous trouverez ci-joint les témoignages auxquels nous faisons référence dans ce courrier.

Nous restons à votre disposition pour échanger à ce sujet.

Nota du commissaire-enquêteur :

Ce memorandum est accompagné des témoignages manuscrits de M.Meunier André, Mme Bredy Grace, de Mme Anula (témoignage audio), et de 8 photos en pages 12 et 13.

OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR

Information du public sur le site: affichage sur le site

Le commissaire-enquêteur s'est déplacé sur le site de la nouvelle zone AUm, le mercredi 12 avril 2023, à 17h, pour constater si l'affichage réglementaire avait été respecté: gêné par la circulation assez dense, il n'a pas eu la possibilité de s'arrêter, mais n'a pas vu d'affiche.

Revenu le vendredi 21 avril 2023, à 14 h, il a pu s'arrêter le long du site, mais n'a pas trouvé l'affiche censée être installée sur le site.

Compte tenu de l'intervention du collectif Monplaisir, joignant en page 12 de son memorandum, une photo de l'affiche, le commissaire-enquêteur admet la présence effective de cet affichage. Toutefois, l'installation d'une affiche de couleur jaune vif sur un champ de colza en fleurs de couleur jaune vif n'était pas la solution idéale pour indiquer la présence de l'opération immobilière.

Projet d'ouverture à l'urbanisation

Extrait du § 1.2.7. de la pièce N° 1 :

« Le projet d'ouverture à l'urbanisation est précédé par une demande de dérogation au titre de la loi Barnier (article 11-8 C.Urb.). Cet article permet de fixer des règles d'implantation

différentes de celles prévues, lorsque le projet comporte une étude justifiant 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.

Toutefois ces règles ne concernent pas les bâtiments industriels, agricoles ou commerciaux, les ateliers bruyants et les locaux sportifs. La zone de Monplaisir ayant pour but de recevoir une activité industrielle, elle n'a donc pas l'obligation de mettre en œuvre un isolement acoustique minimal. »

La lecture du projet indique au § 1.3.4., qu'une vigilance extrême doit être portée à la qualité paysagère et environnementale. Vigilance se traduisant par :

*-une zone aménageable recevant l'essentiel des constructions, avec un recul **de 15 m** par rapport aux habitations situées à l'Ouest et **de 35 m** par rapport à la RD 75 c, pour limiter les impacts paysagers ;*

*-dans cette zone aménageable, la zone constructible devra respecter un recul **de 50m** depuis le GR422, **de 20 m** par rapport aux habitations, et **de 35 m** par rapport à la RD75c.*

Ainsi donc, le commissaire-enquêteur constate que le projet a le souci de respecter beaucoup plus les passants (épisodiques) du GR 422, les conducteurs (de passage) de la RD 75c, plutôt que les habitations situées à 20 m de locaux sans doute bruyants, sachant que l'entreprise désireuse de venir s'installer, a une activité de construction modulaire comprenant découpe, assemblage et peinture, toutes activités assez bruyantes et nocives, nécessitant justement la mise en oeuvre d'un isolement acoustique minimal.

Tout cela à 15 m (ou 20 m ?) d'habitations déjà construites depuis longtemps.

Alors que le projet apporte une vigilance extrême à la qualité paysagère et environnementale! Le souci de la qualité de vie des habitants voisins semble passer après le respect des paysages et de l'environnement.....

Pourtant, l'article L 122 du Code de l'Environnement stipule que l'étude d'impact doit prendre en compte les incidences notables, en priorité sur la population et la santé humaine (article L 122-1 III.§1°), sur la biodiversité (même article § 2°), sur les terres, sol, eau, air et climat (§ 3°), etc...

A titre de simple exemple, le commissaire-enquêteur évoque ici le principe de réciprocité prévu par l'article 111-3 du Code Rural. Ce principe de réciprocité a été modifié par l'article L 524 de la loi du 12/07/2010 portant Engagement National pour l'Environnement (ENE) dite loi Grenelle II. Selon ce principe, le dernier propriétaire en date venant s'installer sur un terrain, a l'obligation de respecter des distances, variables selon la destination de la construction nouvelle et celle des constructions déjà existantes. Les règles du PLU relatives à ces distances minimales trouvent à s'appliquer.

La pièce n° 1, en bas de page 17, précise que « la zone de Monplaisir ayant pour but de recevoir une activité économique de type industriel, elle n'a pas d'obligation à mettre en oeuvre d'isolement acoustique minimal. » Cette remarque concerne sans doute les personnels travaillant à proximité de la route à grande circulation RD 75 c. Mais concerne-t-elle également les habitants dont les maisons seront situées à 20 m des installations industrielles projetées ? Pourtant une des orientations générales du PADD du PLU en vigueur rappelle bien la nécessité de « *favoriser de bonnes conditions de vie des habitants au quotidien* »(page 74 de la pièce n° 1).

Pièce n° 1 et Pièce n° 5 Règlement écrit

Questions relatives au rapprochement entre la pièce 1 et la pièce 5

Page 28 de la pièce 1. Zone AUm après modification:

Article AUm 1 : occupations et utilisation du sol interdites.

2.les constructions à usage d'entrepôt d'une surface de plancher supérieure à 500 m².

Question : l'emprise illustrée sur la pièce n° 1 page 20, mesure (approximativement) 330 m par 85 m, soit 28 000 m². Même en admettant que la zone de stockage soit réduite à 125 m de long par 85 m de large, la surface d'entrepôt atteindrait encore 10500 m². Cette surface semble incompatible avec l'alinéa 2 de l'article AUm1.

Page 37 de la pièce 1 . Article AUi 1. après modification :

Sont interdits :

~~1.Toutes occupations et utilisations du sol non compatibles avec les principes définis dans les~~
~~ØAP~~: ces 2 lignes rayées sur la pièce 1 ne le sont pas sur la pièce n° 5 Règlement (page 123).

Question : quelle est la bonne rédaction ?

Règlement écrit :pièce n° 5 :

En page 84, l'article Ui 7 indique 3 paragraphes numérotés 1, 3 et 4. Le paragraphe 2 n'existe pas ?

Bail à construction

La Communauté de communes Vienne-Condrieu Agglomération est propriétaire d'un terrain agricole, destiné par le PLU de 2017 à accueillir l'implantation d'une usine, dans la zone AUm devenue 2AU, dans le cadre d'un bail à construction octroyé par la propriétaire au futur locataire du terrain.

Ce bail créé en 1964 et modernisé en 2007 (dispositif du Pass-Foncier) confère au locataire un droit réel immobilier d'une durée minimale de 18 jusqu'à 99 années, obligation pour lui d'édifier les constructions qui reviendront dans le patrimoine du bailleur, au terme du bail.

Le loyer du bail ne peut être symbolique, mais doit correspondre à la valeur locative du terrain.

Question : est-ce bien dans ces conditions que la Communauté de Communes entend louer ce terrain à l'entreprise pressentie ?
