

**Rapport d'enquête publique**

**Plan Local d'Urbanisme de la commune de Pont-  
Évêque (38)**

**Projet de modification n°1**

**Tribunal Administratif de Grenoble**

Ponsonnas, le 4 octobre 2021

## **PLAN DU DOSSIER**

A. PRÉAMBULE

B. INFORMATION DU PUBLIC

C. ÉVOLUTION ENVISAGÉE DANS LE CADRE DU PROJET DE MODIFICATION N°1

C.1. Historique de la planification à Pont-Évêque

C.2. Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU de l'Abbaye

C.3. Autoriser le commerce en zone Ui le long de la RD 502

C.4. Créer un périmètre en attente de projet dans le centre-ville

C.5. Adapter le règlement écrit pour améliorer l'instruction des autorisations d'urbanisme

C.6. Autres modifications

C.7 Incidences de la modification n°1 sur l'environnement

C.8. Modification de la pièce n°8 du règlement écrit

D. AVIS DES ENTITÉS CONCERNÉES PAR LA MODIFICATION DU PLU

D.1. Avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie Nord-Isère

D.2. Avis du SCOT Rives-du-Rhône

D.3. Avis de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale

D.4. Avis de la Direction Départementale des Territoires

D.5. Avis de la Direction Départementale des Territoires

E. L'ENQUÊTE PUBLIQUE

E.1. Courriers électroniques reçus par le commissaire-enquêteur

E.2. Observations recueillies sur le registre d'enquête publique au siège de Vienne-Condrieu Agglomération

E.3. Observations recueillies sur le registre d'enquête publique en mairie de Pont-Évêque

F. PROCÈS VERBAL DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

G. MÉMOIRE EN RÉPONSE DU DEMANDEUR

H. OBSERVATION DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR SUR LE MÉMOIRE EN RÉPONSE

I. CONCLUSIONS

## A. PRÉAMBULE

Par un courrier en date du 27 avril 2021, le président de Vienne-Condrieu Agglo a demandé la désignation d'un commissaire-enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet le projet de modification n°1 du PLU de Pont-Évêque.

Par une décision du 5 mai 2021, le Tribunal Administratif a désigné M. Jean-Pierre Blachier commissaire-enquêteur.

Par l'arrêté n°A-21-06, la communauté de Vienne Condrieu Agglo a défini les modalités de l'enquête publique dans les articles 1 à 12 reproduits au 4 pages qui suivent.

## ARRÊTÉ N° A21-06

**Objet :** mise à l'enquête publique du projet de modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Pont-Evêque - Annule et remplace l'arrêté n°A21-05

Le Président de Vienne Condrieu Agglomération ;

Vu le Code général des Collectivités Territoriales,

Vu les articles L.101-1, L.101-2, L.153-36, L.153-37, L.153-40, L.153-41, L.153-43, et R.153-20 à R.153-21 du Code de l'Urbanisme ;

Vu les articles L.123.1 à L.123-19 et R. 123-1 à R. 123-27 du Code de l'Environnement ;

Vu la délibération n°19-60 du conseil communautaire justifiant de la nécessité d'ouvrir à l'urbanisation la zone 2AU dite de l'Abbaye dans le cadre d'une procédure de modification du PLU de la commune de Pont-Evêque,

Vu l'arrêté n° A19-34 du Président de Vienne Condrieu Agglomération, en date du 24 mai 2019, engageant la procédure de modification n°1 du PLU de Pont-Evêque ;

Vu la décision n° 2021-ARA-KKU-2153 de la mission régionale d'autorité environnementale après examen au cas par cas en date du 5 mai 2021, qui dispense le projet de modification n°1 de la réalisation d'une évaluation environnementale ;

Vu l'avis favorable de la CD彭NAF consultée au titre de l'évolution des possibilités d'extension et annexes des habitations existantes en zone agricole et naturelle, en date du 29 avril 2021 ;

Vu l'avis des Personnes Publiques Associées, joints au dossier d'enquête publique ;

Vu la décision en date du 05 mai 2021 de Monsieur le Président du tribunal administratif de Grenoble désignant Monsieur Jean-Pierre BLACHER, en qualité de commissaire enquêteur ;

Vu le précédent arrêté n°A21-05 de mise à l'enquête publique du projet de modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Pont-Evêque qu'il convient de reprendre pour modifier la durée de l'enquête publique ;

Vu les pièces du dossier de modification n°1 soumis à l'enquête publique ;

## ARRÊTE

**Article 1 :** Il sera procédé à une enquête publique portant sur le projet de modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Pont-Evêque.

Cette enquête se déroulera pendant 50 jours, du **lundi 12 juillet 2021 à 9h00 jusqu'au lundi 30 aout 2021 à 17h00**.

Les principaux objectifs du projet de modification du Plan Local d'Urbanisme soumis à enquête sont :

- L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU de l'Abbaye, à vocation économique, justifiée par la délibération n°19-60 du conseil communautaire de Vienne Condrieu Agglomération au regard des faibles capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et de la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones ;

- La création d'un sous-secteur en zone Ui sur un périmètre existant, long de la RD 502, afin d'y autoriser le commerce. L'objectif est de prendre en compte le tissu commercial existant dans ce périmètre, de lui permettre d'évoluer et de le renforcer ;
- La réflexion menée sur le fonctionnement du centre-ville, et plus particulièrement autour de l'îlot « Passage des Petits Potaches » situé à proximité de la Mairie. Alors qu'une orientation d'aménagement et de programmation sur ce secteur était envisagée au début de la procédure, la commune doit finalement mettre en œuvre des études complémentaires afin de mener une réflexion globale sur ce secteur (déplacements, espaces publics notamment). Ainsi, une servitude dans l'attente de l'approbation d'un projet d'aménagement global, conformément à l'article L.151-41 5° du code de l'urbanisme, est créée au PLU ;
- La correction d'erreurs matérielles au plan de zonage ;
- L'adaptation de certains points du règlement écrit pour améliorer l'instruction des autorisations d'urbanisme.

**Article 2 :**

Le maître d'ouvrage du projet de modification du PLU est Vienne Condrieu Agglomération, autorité compétente en matière d'élaboration des documents d'urbanisme depuis sa création le 1er janvier 2018, et dont le siège se situe 30 avenue Général Leclerc, 38217 VIENNE cedex.

**Article 3 :**

Monsieur Jean-Pierre BLACHER a été désigné en qualité de commissaire enquêteur par le Président du Tribunal administratif de Grenoble par décision du 05 mai 2021.

**Article 4 :**

Pendant la durée de l'enquête, le dossier du projet de modification du Plan Local d'Urbanisme, les pièces qui l'accompagnent, ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles coté et paraphé par le commissaire enquêteur seront déposés et consultables par le public :

- **à la Mairie de Pont-Evêque**, Place Claude Barbier, 38780 PONT-EVEQUE, aux heures habituelles d'ouverture ci-dessous :

du LUNDI au VENDREDI	De 8h30 à 12h	De 13h à 17h
FERME LE MERCREDI 14 JUILLET (jour férié)		

- **au siège de VIENNE CONDRIEU AGGLOMERATION (service planification)**, 30 avenue Général Leclerc, 38217 VIENNE Cedex aux horaires suivants :

du LUNDI au VENDREDI	de 9h à 12h	de 14h à 16h30
FERME le MERCREDI 14 JUILLET (jour férié)		

Le dossier sera également mis en ligne pendant toute la durée de l'enquête sur le site internet de la commune : <https://www.ville-pont-eveque.fr> (rubrique vivre à Pont-Evêque)

Un accès gratuit au dossier sera garanti sur un poste informatique en mairie et au siège de Vienne Condrieu Agglomération aux jours et heures d'ouverture mentionnés ci-dessus.

Le public pourra consigner ses observations et propositions sur les registres d'enquête tenus à sa disposition aux deux adresses suivantes :

- Mairie de Pont-Evêque, Place Claude Barbier, 38780 PONT EVEQUE.
- Au siège de Vienne Condrieu Agglomération, 30 avenue Général Leclerc, 38217 VIENNE cedex.

Les observations et propositions peuvent également être déposées par correspondance au commissaire enquêteur, au siège de l'enquête :

**Monsieur le Commissaire Enquêteur**  
**Mairie de Pont-Evêque**  
**Place Claude Barbier**  
**38780 PONT EVEQUE**

Ou par courrier électronique à l'adresse de messagerie suivante :

[enquetepubliquemodificationPLU@ville-pont-eveque.fr](mailto:enquetepubliquemodificationPLU@ville-pont-eveque.fr)

Les observations écrites seront toutes tenues à la disposition du public au siège de l'enquête en mairie. Par ailleurs, les observations formulées par voie électronique seront consultables sur le site internet de la commune.

**Article 5 :** Pendant la durée de l'enquête, le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public lors de ses **permanences en mairie** de Pont-Evêque, pour recevoir ses observations écrites et orales aux dates et heures suivantes :

<b>Lundi 12 juillet 2021</b>	<b>de 9h à 12h</b>
<b>Mercredi 28 juillet 2021</b>	<b>de 14h à 17h</b>
<b>Vendredi 06 aout 2021</b>	<b>De 9h à 12h</b>
<b>Lundi 30 aout 2021</b>	<b>De 14h à 17h</b>

Les observations du public seront consultables et communicables aux frais de toute personne en faisant la demande pendant toute la durée de l'enquête publique.

**Article 6 :** A l'expiration du délai d'enquête, après mise à disposition des registres, le commissaire enquêteur procédera à la clôture de l'enquête.

Dès réception des registres et des documents annexés, le commissaire enquêteur rencontrera sous huit jours le Président de Vienne Condrieu Agglomération ou son représentant et lui communiquera ses observations consignées dans un procès-verbal de synthèse. Dans un délai de quinze jours, ce dernier produira ses observations éventuelles.

Le commissaire enquêteur établira un rapport relatant le déroulement de l'enquête, examinera les observations recueillies et consignera dans un document séparé ses conclusions motivées en précisant si elles sont favorables, favorables sous réserves, ou défavorables au projet.



Dans un délai de trente jours, le commissaire enquêteur transmettra au Président de Vienne Condrieu Agglomération ou à son représentant le dossier de l'enquête accompagné des registres et des pièces annexées, avec le rapport, les conclusions motivées, et simultanément une copie du rapport et des conclusions motivées au Président du Tribunal Administratif.

A l'issue de l'enquête publique, le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public pendant un an à la Mairie de Pont-Evêque et à Vienne Condrieu Agglomération ainsi que sur les sites internet : <https://www.ville-pont-eveque.fr> et <https://vienne-condrieu-agglomeration.fr>

**Article 7 :** Il est précisé que le projet de modification du PLU de la commune de Pont-Évêque n'a pas fait l'objet d'une évaluation environnementale (décision n° 2021-ARA-KKU-2153 du 05 mai 2021). Les informations environnementales se rapportant au projet se trouvent dans le dossier de modification du PLU. L'avis de l'autorité environnementale du 05 mai 2021 est joint au dossier d'enquête publique.

**Article 8 :** Au terme de l'enquête, et après d'éventuelles modifications qui auront été joints au dossier, des observations du public, et du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur, le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme sera proposé au Conseil communautaire pour approbation.

**Article 9 :** Un avis au public reprenant les éléments de cet arrêté d'ouverture d'enquête sera publié en caractères apparents, quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci, dans deux journaux locaux diffusés dans le département :

- 1- Le Dauphiné Libéré
- 2- Le Progrès

Cet avis sera également affiché quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête en Mairie de Pont-Evêque et à Vienne Condrieu Agglomération ainsi que sur les sites internet de la mairie - <https://www.ville-pont-eveque.fr>, et de Vienne Condrieu Agglomération - <https://vienne-condrieu-agglomeration.fr>.

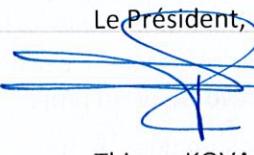
**Article 10 :** Toute information relative à cette enquête pourra être demandée au secrétariat de la mairie de Pont-Evêque -**Tel : 04 74 57 28 81**

**Article 11 :** Dès la publication de l'arrêté d'ouverture d'enquête, toute personne peut sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête auprès de Monsieur le Président de Vienne Condrieu Agglomération.

**Article 12 :** Des copies du présent arrêté seront adressées :

- au Préfet,
- au Président du Tribunal Administratif,
- au Directeur de la DDT de l'Isère,
- au Commissaire enquêteur,
- au Maire de Pont-Evêque.

Fait à Vienne, le 15 JUIN 2021

Le Président,  
  
Thierry KOVACS



## **B. L'INFORMATION DU PUBLIC**

Pendant toute la durée de l'enquête publique :

- 1) Le public a été informé de la durée de l'enquête, du lundi 12 juillet 2021 à 9 heures au lundi 30 août 2021 à 17 heures, soit 50 jours.
- 2) Le public a pu consulter le dossier en mairie de Pont-Évêque ainsi qu'au siège de la communauté Vienne-Condrieu Agglo (30, avenue du Général Leclerc, 38217 Vienne) et consigner ses observations sur les registres mis à sa disposition.
- 3) Le dossier de présentation était consultable en ligne en ligne sur le site internet de la commune de Pont-Évêque (<https://www.ville-pont-eveque.fr>).
- 4) Le public a pu envoyer ses observations au commissaire-enquêteur par courrier postal au siège de l'enquête publique ou par courrier électronique à l'adresse suivante : [enquetepubliquemodificationplu@ville-pont-eveque.fr](mailto:enquetepubliquemodificationplu@ville-pont-eveque.fr)
- 5) Le commissaire-enquêteur s'est tenu à disposition du public au cours de 4 permanences en mairie de Pont-Évêque.
- 6) L'avis d'enquête publique a fait l'objet de deux parutions dans des quotidiens à diffusion locale, *Le Dauphiné Libéré* et *Le Progrès*.

7) Des avis d'enquête publique ont été affichés en mairie de Pont-Évêque, au siège de Vienne-Condrieu Agglo ainsi que sur le site de la future zone de l'Abbaye et en centre-ville.

**En conclusion, le commissaire-enquêteur juge que le public a été correctement informé de l'ouverture de l'enquête publique relative à la modification n°1 du PLU de Pont-Évêque.**

## **C. ÉVOLUTIONS ENVISAGÉES PAR LE PROJET DE MODIFICATION N°1**

### **C.1.HISTORIQUE DE LA PLANIFICATION À PONT-ÉVÈQUE**

La commune de Pont-Évêque dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 25 septembre 2017. Le PLU a été mis à jour par arrêté du 12 janvier 2021 afin d'intégrer une nouvelle annexe des servitudes d'utilité publique (servitudes d'utilité publique prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de matières dangereuses).

La commune de Pont-Évêque appartient à Vienne Condrieu Agglomération, née du regroupement de ViennAgglo, de la Communauté de Communes de la Région de Condrieu et de la commune de Meyssiez.

La commune adhère également au Syndicat Mixte des Rives du Rhône (SMRR) ; celui-ci a élaboré et approuvé en 2012 un Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)

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

## C.2. OUVERTURE À L'URBANISATION DE LA ZONE 2AU DE L'ABBAYE

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

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

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

### C.2.1. Localisation

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

Le tènement est constitué d'une terre agricole cultivée et d'un talus en limite Nord bordant la voie Frèrejean. Il se situe au sein de la zone d'activités de l'Abbaye, à proximité d'habitations dont un bâtiment patrimonial (lieu-dit « Le Morne »).

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

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



Le site est très bien desservi :

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



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

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

### **C.2.2. Présentation du projet**

La zone de l'Abbaye se réalisera sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Elle sera desservie par une voie nouvelle traversant toute l'opération et disposant d'une entrée au Nord depuis l'avenue Frèrejean et d'une sortie à l'Est, sur la RD 301. Cette configuration permet de sécuriser au mieux les flux engendrés par l'aménagement de la zone de l'Abbaye. En effet, au Nord, la voirie est large, plate et en sens unique : elle permet un accès aisément aux véhicules ; à l'Est, l'accès se situera le plus au Sud possible afin de décaler le trafic en sortie de zone, par rapport à celui de la rue Louis Breguet. L'idéal serait que la sortie s'effectue uniquement en tourne à droite pour sécuriser les flux : le giratoire desservant la RD41, RD301 et montée de Malissol, étant situé à seulement 300 mètres, permettra aux véhicules d'effectuer leur demi-tour, si nécessaire.

### **C.2.3. Programme**

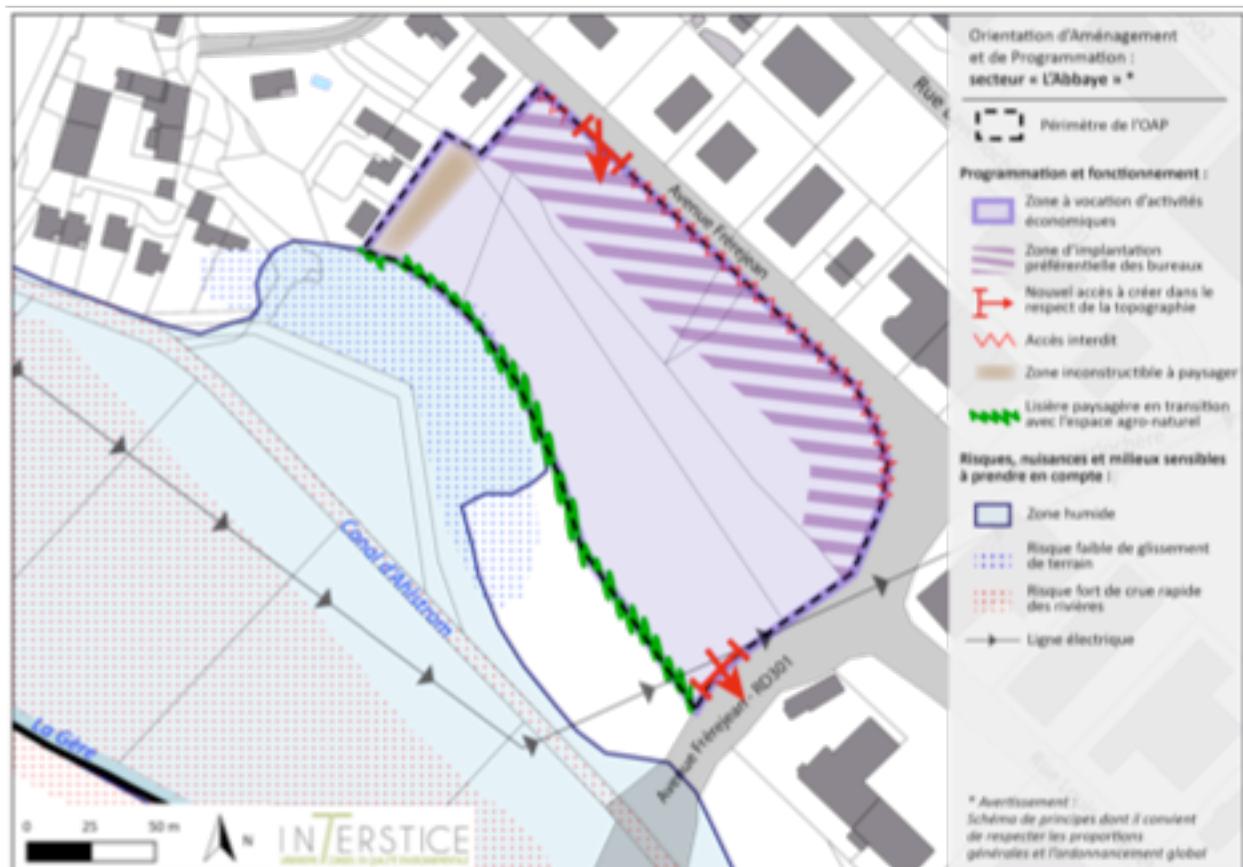
L'ensemble de la zone accueillera principalement des activités économiques à vocation artisanale. Le règlement de la future zone de l'Abbaye s'appuiera sur le règlement de la zone Ui, zone limitrophe. Il s'adaptera toutefois à la configuration de la zone et aux volontés intercommunales et communales. Ainsi, sont autorisées les constructions et installations à usage artisanal et industriel, soumises ou non au régime des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), à condition qu'elles ne présentent pas pour le voisinage des inconvénients, ou des risques graves en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux. Les entrepôts dont la surface de plancher est inférieure à 500 m<sup>2</sup> sont autorisés s'ils sont liés aux activités existantes ou autorisées dans la zone. La surface de plancher est volontairement limitée puisque les entrepôts d'une surface de plancher supérieure à 500 m<sup>2</sup> ont davantage vocation à s'installer dans une zone d'activités économiques de plus grande ampleur. Afin de permettre aux artisans qui le souhaitent, de disposer d'un support concret pour présenter leur savoir-faire, les halls d'exposition et de vente sont autorisés, s'ils sont directement liés aux activités autorisées dans la zone. Ils devront être intégrés au bâtiment principal d'activités et représenter au maximum 30 % de la surface de plancher totale du bâtiment dans lequel ils sont intégrés. Les bureaux dont la surface de plancher est

supérieure à 250 m<sup>2</sup> seront également autorisés. Ils s'implanteront de préférence au Nord de la zone : un effet « vitrine » le long de l'avenue Frèrejean est recherché. L'accueil de bureaux dans la zone de l'Abbaye est limité aux activités nécessitant des surfaces plus importantes, afin de ne pas concurrencer le centre-ville. En effet, les bureaux de taille plus modeste ont vocation à s'implanter dans le centre-ville qu'ils contribuent à dynamiser.

#### **C.2.4. Qualité paysagère et environnementale**

Le projet est situé en entrée de ville, et à proximité immédiate d'une zone naturelle avec enjeux de préservation des milieux naturels, de corridor écologique et de restauration, des espaces de fonctionnement des cours d'eau. Une attention particulière doit donc être portée à la qualité paysagère et environnementale du projet. Ainsi, 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'ilots de chaleur urbain. Cet 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 minimum 5 % de surface du terrain support du projet. Le projet devra être neutre au regard du ruissellement par rapport à la situation du terrain avant aménagement. L'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle (constructions, voiries, ...) devra être compensée par des aménagements permettant de stocker temporairement les eaux (bassins, noues, toitures végétalisées, ...). La réalisation d'un dossier « Loi sur l'eau » permettra au porteur de projet de répondre aux problématiques de gestion des eaux pluviales et d'imperméabilisation des sols. Des techniques alternatives devront être trouvées pour respecter au mieux les équilibres et les différents usages de l'eau. De plus, le projet de la zone de l'Abbaye s'inscrit en limite avec le hameau d'habitations « Le Morne ». Une zone inconstructible doit être maintenue à l'Ouest du tènement. Elle devra être végétalisée et plantée afin d'établir une transition douce entre la zone urbaine et la future zone d'activités. Enfin, tous les espaces de transition avec la zone agricole ou la zone naturelle devront être aménagés de manière qualitative et favoriser l'intégration paysagère de la zone : haies champêtres, bosquets ou bandes boisées d'essences locales... Les clôtures devront être perméables pour permettre aux petits mammifères de circuler.

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



### C.2.5. Pièces du PLU modifiées

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

- **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** pour préciser les conditions d'aménagement de la zone : ajout d'une nouvelle OAP
- **Le plan de zonage** (pièces 4.1, 4.2 et 4.3) afin d'ouvrir à l'urbanisation la zone 2AU : modification du nom de la zone (création d'une zone AU*i*) et création d'un secteur d'orientation d'aménagement et de programmation sur l'emprise du

projet

- **Le règlement écrit** (pièce n°5) afin d'instaurer un nouveau chapitre au règlement pour cette nouvelle zone AUi.

## 1) Les orientations d'aménagement et de programmation

Afin d'ouvrir à l'urbanisation ce nouveau secteur, il est nécessaire de créer une orientation d'aménagement et de programmation qui définit les conditions d'aménagement et d'équipement du secteur, conformément à l'article R.151-20 du Code de l'Urbanisme. La présentation générale des Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU est complétée pour ajouter une quatrième catégorie d'OAP définies par le PLU: les OAP à vocation d'activités économiques.

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

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

## 2) Le plan de zonage – pièces n°4.1, 4.2 et 4.3

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

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

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



### 3) Le règlement écrit

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

#### **C.2.6. Compatibilité de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU avec le PADD et les documents supra-communaux**

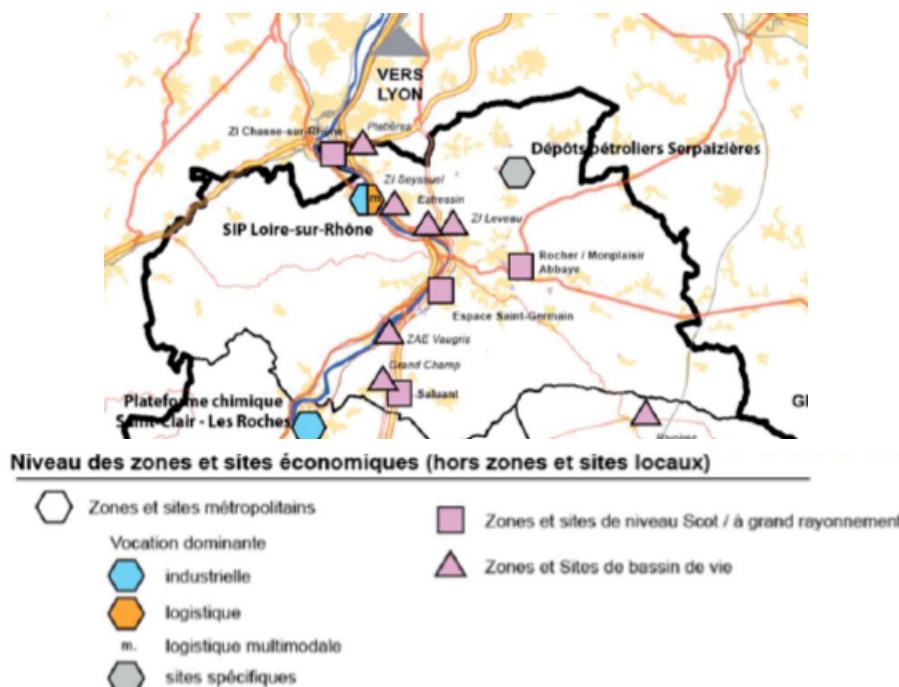
L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU de l'Abbaye ne porte pas atteinte aux orientations du PADD et elle est sans incidence sur la compatibilité du plan avec les documents de rang supérieur.

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

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

économique de (l'ex-) Vienn'Agglo en réservant de nouvelles surfaces économiques en extension de la zone d'activités économique de l'Abbaye.

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



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

## C.3. AUTORISER LE COMMERCE EN ZONE UI, SUR UN PÉRIMÈTRE RESTREINT LE LONG DE LA RD502

### C.3.1. Exposé des motifs

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



*Zone de l'Abbaye et de Monplaisir*

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



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

→ Afin de prendre en compte le tissu commercial existant dans ce périmètre, de lui permettre d'évoluer et de le renforcer, il convient par modification de rectifier les règlements graphiques et écrit :

- Création au sein de la zone Ui, d'un secteur « Uic » délimité sur un périmètre restreint
- Modification du règlement écrit de la zone Ui pour y autoriser sous conditions, le commerce sur ce nouveau secteur « Uic »

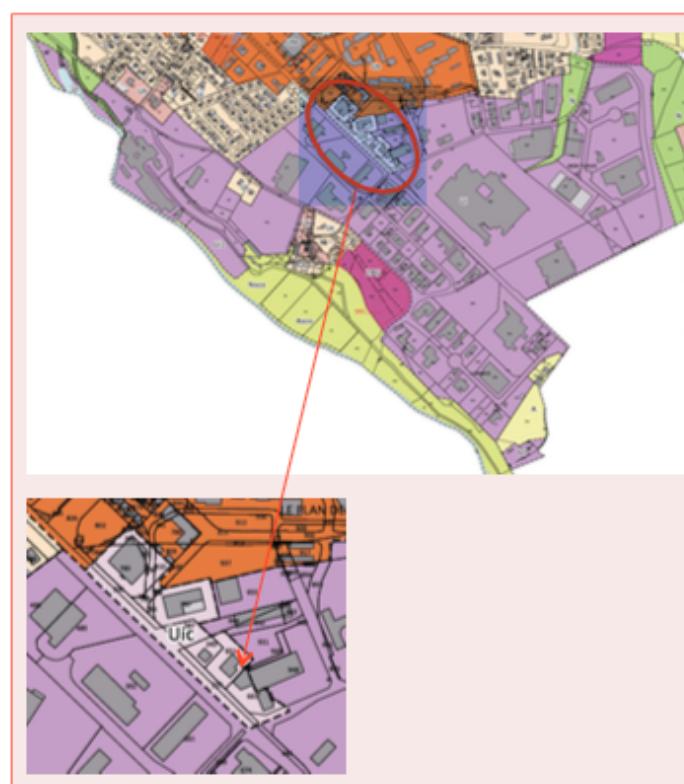
### C.3.2. Pièces du PLU modifiées

La modification s'applique sur l'ensemble des plans de zonage (Pièces 4.1, 4.2 et 4.3)

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



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



### **C.3.3. Extrait du caractère de la zone Ui en vigueur AVANT modification**

#### **Chapitre 7 – Zone Ui et ses secteurs Ui1 et Uia – Caractère de la zone (extrait du rapport de présentation)**

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

Le plan distingue :

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

### **C.3.4. Extrait du caractère de la zone Ui APRÈS modification**

#### **Chapitre 7 – Zone Ui et ses secteurs Ui1, Uia et Uic - Caractère de la zone (extrait du rapport de présentation)**

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

Le plan distingue :

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

et d'utilisations des sols (Art R 123-11-b du code de l'urbanisme) afin de prévenir les dangers, et d'assurer la sécurité des personnes et des biens.

### **C.3.5. Extrait de l'article Ui1 en vigueur AVANT modification**

#### **Article Ui 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

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

### **C.3.6. Extrait de l'article Ui1 APRÈS modification**

#### **Article Ui 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

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

### **C.3.7. Extrait de l'article Ui2 en vigueur AVANT modification**

#### **Article Ui 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Sont admis aux conditions particulières suivantes :

1. Les constructions à usage de bureaux, si elles sont liées aux activités implantées dans la zone ;
2. Les constructions à usage d'hébergement hôtelier, en zone Ui uniquement ;

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

### **C.3.8. Extrait de l'article Ui2 APRÈS modification**

#### **Article Ui 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

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 m<sup>2</sup> de surface de vente (soit 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher environ) et 1 500 m<sup>2</sup> de surface de vente (soit 1 600 m<sup>2</sup> 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. (...)

### **C.3.9. Compatibilité du nouveau secteur Uic avec le PADD et les documents supracommunaux**

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

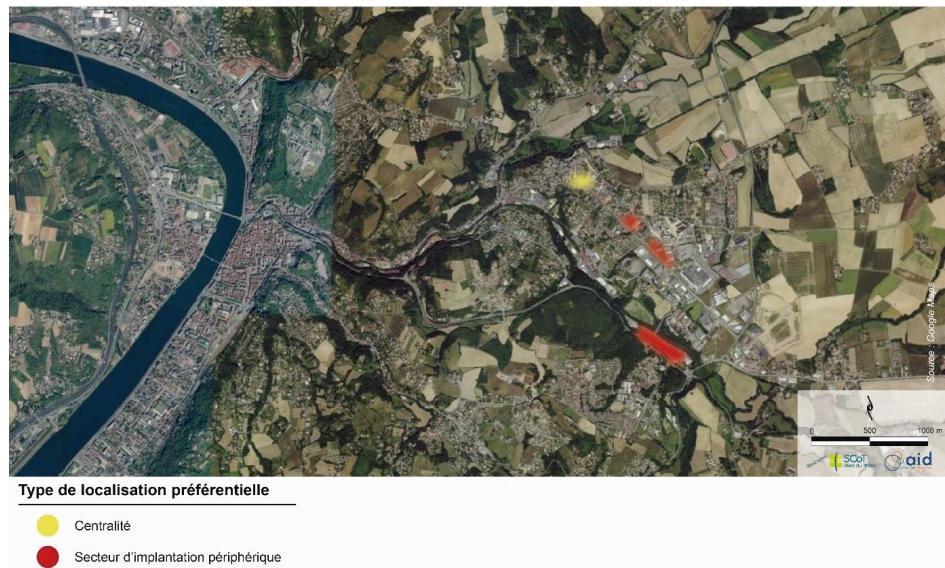
1. Renforcer le rôle structurant et le poids de la Ville de Pont-Évêque dans l'agglomération viennoise : relancer la démographie par une offre d'habitat attractive et un rythme de construction neuve accru
2. Favoriser de bonnes conditions de vie des habitants au quotidien
3. Renforcer l'attractivité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

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

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

La commune de Pont-Évêque est recensée dans le DAAC en tant que «Polarité de proximité intercommunale » : centre-ville et secteurs d'implantation périphériques (zone commerciale Pont-Évêque et Vienne Malissol). Un secteur d'implantation périphérique est défini le long

de la route départementale 502. Dans ce secteur d'implantation périphérique, sont autorisés les commerces dont la surface de vente est comprise entre 300 m<sup>2</sup> et 1 500 m<sup>2</sup>.



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

Rappel des prescriptions sur la vocation des localisations préférentielles de Pont-Évêque/Vienne-Malissol	
Centralité	<ul style="list-style-type: none"> <li>Formats de commerces autorisés : tous formats</li> <li>Typologies de commerces autorisées : toutes les fréquences d'achats</li> </ul>
Secteurs d'implantation périphérique (zone commerciale de Pont-Évêque et Vienne Est Malissol)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Formats de commerces autorisés : supérieur à 300m<sup>2</sup> de surface de vente (SV) uniquement ;</li> <li>Localisation préférentielle pour des achats : <ul style="list-style-type: none"> <li>Hebdomadaires : &lt; 1 500 m<sup>2</sup> de SV* ;</li> <li>Occasionnels lourds : &lt; 1 500 m<sup>2</sup> de SV.</li> </ul> </li> </ul> <p>*Les achats hebdomadaires sont autorisés sous condition : nécessité de justifier d'une impossibilité de se développer dans la centralité de Pont-Évêque et les centralités commerciales proches, notamment en lien avec les disponibilités foncières. L'extension de l'existant est autorisée dans la limite des surfaces de vente maximales indiquées.</p>

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

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

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

La commune poursuit son objectif de revitaliser et sauvegarder le commerce de proximité en évitant l'implantation de « petits commerces » (moins de 300 m<sup>2</sup>) au sein du secteur Uic, qui pourraient concurrencer l'offre en centre-ville (création d'une boulangerie ou d'une boucherie par exemple). Ainsi, le règlement autorise uniquement dans le secteur Uic, les commerces dont la surface de vente est comprise entre 300 et 1 500 m<sup>2</sup>.

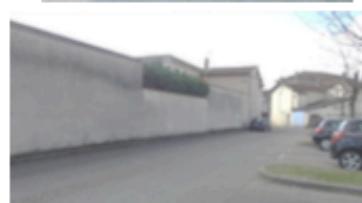
A noter que le secteur Uic ne comporte aucune disponibilité foncière.

## C.4. CRÉER UN PÉRIMÈTRE EN ATTENTE DE PROJET DANS LE CENTRE-VILLE

### C.4.1 Exposé des motifs

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

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



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



*Carte des propriétés communales en centre ville - 2021*

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

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



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

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



En conclusion,

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

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

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

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

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

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



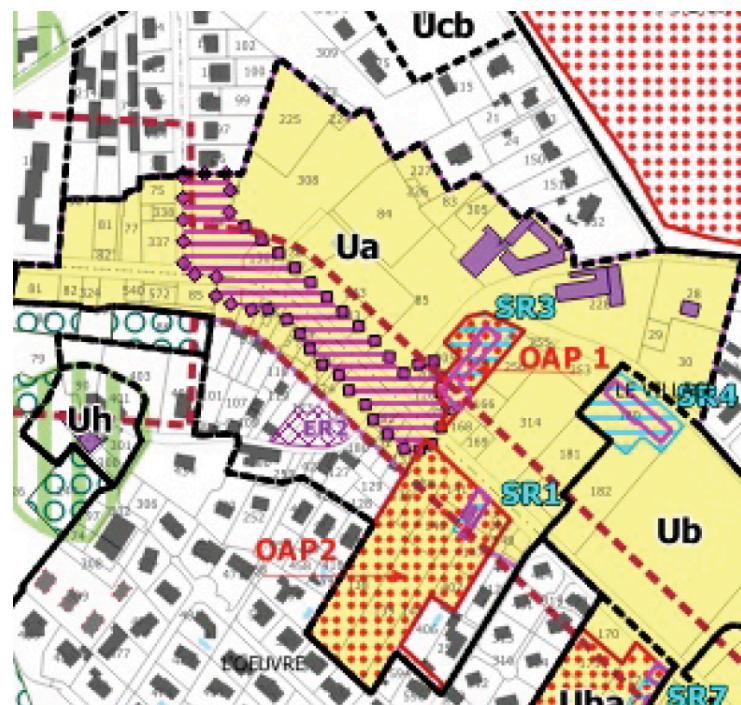
Le périmètre de la servitude en attente d'un projet d'aménagement global sera plus large que le périmètre défini par la convention puisqu'il convient d'étudier le passage des Petits Potaches et l'ensemble des parcelles qui ne sont pas de propriété communale, situées autour de ce passage.

- → Il convient par modification du PLU de créer une servitude en attente d'un projet d'aménagement global, à l'instar de celui déjà inscrit au PLU en vigueur sur le site de requalification urbaine « Bocoton-Les Forges » :
  - Instituer en zone Ua, sur le règlement graphique (pièce n°4-2), un périmètre en attente d'un projet global d'aménagement (durée 5 ans) – article L151-45/5° du code de l'urbanisme
  - Compléter le règlement écrit de la zone Ua pour geler temporairement pour une durée de 5 ans, les constructions sur ce secteur. Comme en zone Ur, l'adaptation, le changement de destination, la réfection des constructions et installations existantes ainsi que leur extension dans la limite de 30% de leur emprise au sol seront autorisés afin de permettre aux constructions existantes d'évoluer.

#### **C.4.2 Pièces du PLU modifiées**

##### **1) Le plan de zonage – pièce n°4.2**

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



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



### **C.4.3. Règlement écrit**

#### **1) Extrait du caractère de la zone Ua en vigueur AVANT modification :**

Chapitre 1 – Zone Ua - Caractère de la zone (extrait du rapport de présentation)

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

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

Elle comprend :

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

#### **2) Extrait du caractère de la zone Ua APRÈS modification :**

Chapitre 1 – Zone Ua - Caractère de la zone (extrait du rapport de présentation)

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

fonctions urbaines diverses, d'habitat, de commerces, de services, d'artisanat de proximité, d'équipements publics.

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

Elle comprend :

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

### 3) Extrait de l'article Ua1 en vigueur AVANT modification :

Article Ua 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits en zones Ua et Uaa :

1. Les constructions et installations à usage industriel ;
2. Les installations classées pour la protection de l'environnement non autorisées à l'article Ua2 ;
3. Les constructions à usage artisanal non autorisées à l'article Ua 2 ;
4. Les constructions à destination de l'exploitation agricole ou forestière ;
5. Les constructions destinées à la fonction d'entrepôts 1 ;
6. Les terrains de camping – caravaneage ;
7. Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs ;

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

4) *Extrait de l'article Ua1 APRÈS modification :*

Article Ua 1 - Occupations et utilisations du sol interdites Sont interdits en zones Ua et Uaa :

1. Les constructions et installations à usage industriel ;
2. Les installations classées pour la protection de l'environnement non autorisées à l'article Ua2 ;
3. Les constructions à usage artisanal non autorisées à l'article Ua 2 ;
4. Les constructions à destination de l'exploitation agricole ou forestière ;
5. Les constructions destinées à la fonction d'entrepôts 1 ;
6. Les terrains de camping – caravanage ;
7. Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs ;

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

**5) Extrait de l'article Ua2 en vigueur AVANT modification :**

Article Ua 2 - Occupations et utilisations du sol soumises a des conditions particulières

Sont admis aux conditions particulières suivantes :

1. Dans le secteur de servitudes pris en application de l'article L151-41/5° pour une durée de 5 ans dans l'attente de l'approbation par la collectivité d'un projet d'aménagement global :

- → L'adaptation, le changement de destination, la réfection des constructions et installations existantes ;
- → L'extension limitée des constructions et installations existantes dans la limite de 30% de leur emprise au sol à l'approbation du PLU.

1. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ainsi que les constructions à usage artisanal, dès lors qu'elles sont compatibles avec un voisinage habité, ne créent ni nuisances esthétiques, olfactives, sonores, ni va et vient continu de véhicules, ni risques ou dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;

2. Le patrimoine bâti identifié au règlement graphique est soumis à un permis de démolir (art R 421-28-e), lequel peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions

spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur de ces éléments bâtis.

3. Les affouillements et exhaussements du sol liés aux constructions et installations autorisées dans la zone, à leur desserte, ou entrant dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ;

4. Dans les secteurs de risques naturels du PPRN (Plan de Prévention des Risques Naturels) approuvé : se reporter au règlement du PPRN, joint en annexe du PLU.

5. Dans les zones archéologiques de saisine, tous dossiers de demandes de permis de construire, d'aménager, de démolir, d'autorisation d'installations et travaux divers, doivent être transmis à l'initiative de la personne projetant d'exécuter des travaux, au service régional de l'archéologie (Préfet de région) afin que puissent être prescrites des mesures archéologiques préventives.

#### *6) Extrait de l'article Ua2 APRÈS modification :*

Article Ua 2 - Occupations et utilisations du sol soumises a des conditions particulières

Sont admis aux conditions particulières suivantes :

1. Dans le secteur de servitudes pris en application de l'article L151-41/5° pour une durée de 5 ans dans l'attente de l'approbation par la collectivité d'un projet d'aménagement global :

- → L'adaptation, le changement de destination, la réfection des constructions et installations existantes ;
- → L'extension limitée des constructions et installations existantes dans la limite de 30% de leur emprise au sol à l'approbation du PLU. 1.

2. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ainsi que les constructions à usage artisanal, dès lors qu'elles sont compatibles avec un voisinage habité, ne créent ni nuisances esthétiques, olfactives, sonores, ni va et vient continu de véhicules, ni risques ou dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens;

3. Le patrimoine bâti identifié au règlement graphique est soumis à un permis de démolir (art R 421-28- e), lequel peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur de ces éléments bâtis.

4. Les affouillements et exhaussements du sol liés aux constructions et installations autorisées dans la zone, à leur desserte, ou entrant dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ;
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.
6. Dans les zones archéologiques de saisine, tous dossiers de demandes de permis de construire, d'aménager, de démolir, d'autorisation d'installations et travaux divers, doivent être transmis à l'initiative de la personne projetant d'exécuter des travaux, au service régional de l'archéologie (Préfet de région) afin que puissent être prescrites des mesures archéologiques préventives.

#### **C.4.4. Compatibilité de la servitude en attente d'un projet d'aménagement global, avec le PADD et les documents supracommunaux**

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

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

Cette servitude répond aux orientations du PADD suivantes :

- Poursuivre le développement de la Ville au sein de la zone urbaine agglomérée, dans le respect des morphologies urbaines et stopper le mitage de l'espace naturel et agricole : la servitude créée par la présente modification, est instituée sur un périmètre délimité en plein cœur du centre-ville de Pont-Évêque, dans l'enveloppe urbaine. Le délai de 5 ans imposé par la servitude laissera le temps à la collectivité de définir un projet cohérent et en adéquation avec les documents supra-communaux (objectif de densité de 35 logements par hectare maximum défini par le Scot des Rives du Rhône approuvé le 28 novembre 2019)
- Conforter l'offre d'équipements et de services dans les différents pôles de vie : le secteur de projet en attente d'un aménagement global permettra de réfléchir en

amont aux besoins nécessaires sur le territoire en matière d'équipements et de services dans le centre-ville (conforter les équipements publics existants, redynamiser le commerce, construire des logements adaptés aux personnes âgées et à mobilité réduite...)

- Revitaliser et sauvegarder le commerce de proximité dans le centre-ville : à l'instar de la résidence Le Palatin, projet récent mené par la commune, des commerces et services pourront être définis sur ce secteur si nécessaire, afin de redynamiser le commerce de proximité. Une attention particulière pourra être menée pour requalifier les espaces publics et la voirie et soigner la qualité des devantures
- Favoriser l'utilisation des transports collectifs: le périmètre en attente d'un projet d'aménagement global se situe au cœur du centre-ville, à proximité directe des transports collectifs. Les objectifs de densité minimum imposée par le PLU en vigueur devront être respectés.
- Développer les mobilités alternatives à l'automobile : la servitude permet à la commune de lancer une réflexion sur les déplacements dans ce secteur (priorité aux modes doux, aménagements cyclables, stationnement deux roues...)

## C.5. ADAPTER LE RÈGLEMENT ÉCRIT POUR AMÉLIORER L'INSTRUCTION DES AUTORISATIONS D'URBANISME

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

### C.5.1. La définition des annexes

Le règlement du PLU définit la notion d'annexe comme étant dissociée de l'habitation. Or,

dans le titre VI : article commun à toutes les zones, les annexes peuvent être dissociées du bâtiment principal ou accolées.

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

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

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

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

Annexe liée à l'habitation : 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.

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

2.2- Volumétrie (...) Les bâtiments annexes peuvent être dissociés du bâtiment principal et être organisés de manière à composer des espaces extérieurs (cours). Ils sont traités en cohérence et en harmonie avec la construction principale. Ils peuvent aussi être accolés au bâtiment principal, sans compromettre l'équilibre de la composition architecturale.

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

2.2- Volumétrie (...) Les bâtiments annexes sont implantés sur la même unité foncière que le bâtiment principal. Ils peuvent être dissociés du bâtiment principal. 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.

### **C.5.2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

#### **1) En zones Ub et Uc**

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

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

#### a) Extrait de l'article Ub 2 AVANT modification :

Article Ub 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis aux conditions particulières suivantes :

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

b) Extrait de l'article Ub 2 APRÈS modification :

Article Ub 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis aux conditions particulières suivantes :

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

2) *En zones A et N*

En zones agricoles et naturelles, les annexes des bâtiments à usage d'habitation sont autorisées sous réserve que leur emprise au sol soit limitée à 40 m<sup>2</sup>.

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

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

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

a) Extrait de l'article A 2 AVANT modification :

Article a 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis aux conditions particulières suivantes :

1. En zones A :

- → Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole,

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

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

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

3. En zone A et secteurs As :

- → Les extensions des bâtiments à usage d'habitation d'une emprise au sol avant travaux supérieure à 50 m<sup>2</sup>,
- → Les annexes des bâtiments à usage d'habitation ;

b) Extrait de l'article A 2 APRÈS modification :

Article A2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis aux conditions particulières suivantes :

1. En zones A :

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

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

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

3. En zone A et secteurs As :

- → Les extensions des bâtiments à usage d'habitation d'une emprise au sol avant travaux supérieure à 50 m<sup>2</sup>,
- → Les annexes des bâtiments à usage d'habitation déjà existants dans la zone agricole. Les annexes devront être implantées à une distance de moins de 15 mètres par rapport à l'habitation ;

c) Extrait de l'article N 2 AVANT modification :

Article N2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis aux conditions particulières suivantes :

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

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

2. En zone N :

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics,
- Les extensions des bâtiments à usage d'habitation d'une emprise au sol avant travaux supérieure à 50 m<sup>2</sup>, • Les annexes des bâtiments à usage d'habitation;

d) Extrait de l'article N 2 APRÈS modification :

Article N2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis aux conditions particulières suivantes :

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

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

2. En zone N :

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, • Les extensions des bâtiments à usage d'habitation d'une emprise au sol avant travaux supérieure à 50 m<sup>2</sup>,
- Les annexes des bâtiments à usage d'habitation déjà existants dans la zone naturelle. Les annexes devront être implantées à une distance de moins de 15 mètres par rapport à l'habitation ;

### **C.5.3. Desserte par les réseaux**

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

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

#### **1) Extrait de l'article Ua 4 AVANT modification :**

##### **Article Ua 4 - Desserte par les réseaux**

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

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

- Eaux usées : En zone d'assainissement collectif, le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation rejetant des eaux usées.
- Eaux des piscines privées : Le déversement des eaux de piscine privée est interdit dans le réseau d'eaux usées. Seules les eaux de lavage des filtres doivent être déversées dans le réseau public d'eaux usées.
- Eaux usées non domestiques : Le déversement des effluents autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à l'autorisation préalable de la collectivité compétente. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus. (...)

#### **2) Extrait de l'article Ua 4 APRÈS modification :**

##### **Article Ua 4 - Desserte par les réseaux**

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

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

- Eaux usées : En zone d'assainissement collectif, le raccordement au réseau public de collecte est obligatoire pour toute construction ou installation rejetant des eaux usées, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur. En cas d'absence de réseau, ou en cas de raccordement présentant des difficultés techniques dûment justifiées auprès du service compétent, une installation d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur doit être mise en place, après accord du SPANC (Service Public d'Assainissement Non Collectif).
- Eaux des piscines privées : Le déversement des eaux de piscine privée est interdit dans le réseau d'eaux usées. Seules les eaux de lavage des filtres doivent être déversées dans le réseau public d'eaux usées.
- Eaux usées non domestiques : Le déversement des effluents autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à l'autorisation préalable de la collectivité compétente. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus. (...)

#### **C.5.4. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

##### **1) En zones Ua et Ub**

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

Ces règles s'avèrent parfois inadaptées pour la construction d'annexes à l'habitation ainsi que pour des cas très particuliers (problèmes de sécurité, de topographie, de localisation au

contact de plusieurs voies, d'intégration dans le site...).

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

a) Extrait de l'article Ua 6 AVANT modification :

2- Règles générales :

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

3- Dispositions particulières :

Une implantation différente de celles fixées dans les règles générales, peut être admise ou imposée pour

- → Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve de tenir compte de l'implantation des constructions contigües et de la séquence dans laquelle elles s'insèrent.
- → L'aménagement et l'extension des constructions dans le prolongement des bâtiments existants sous réserve de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme.

b) Extrait de l'article Ua 6 APRÈS modification :

2- Règles générales :

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

3 mètres (voir schéma ci- contre).

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

3- Dispositions particulières : Une implantation différente de celles fixées dans les règles générales, peut être admise ou imposée pour :

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

## 2) En zones Uc, Ud et Uh

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

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

### a) Extrait de l'article Uc 6 AVANT modification :

Article Uc 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

#### 2- Règles générales :

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

voies départementales ou de 3 mètres des autres voies.

### 3- Dispositions particulières :

Une implantation différente de celles fixées dans les règles générales, peut être admise ou imposée pour :

- → Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve de tenir compte de l'implantation des constructions contigües et de la séquence dans laquelle elles s'insèrent.
- → Les constructions existantes : leur aménagement et leur extension dans le prolongement des constructions existantes est autorisé sous réserve de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme.

#### d) Extrait de l'article Uc 6 APRÈS modification :

Article Uc 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

### 2- Règles générales :

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

## C.5.5. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### 1) En zone Ua

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

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

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

-> 1 et croquis 4 -> 2).

a) Extrait de l'article Ua 7 AVANT modification :

Article Ua 7 - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1- Application des règles ci-dessous :

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

2- Règles générales :

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

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

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

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

b) Extrait de l'article Ua 7 APRÈS modification :

Article Ua 7 - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1- Application des règles ci-dessous :

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

2- Règles générales :

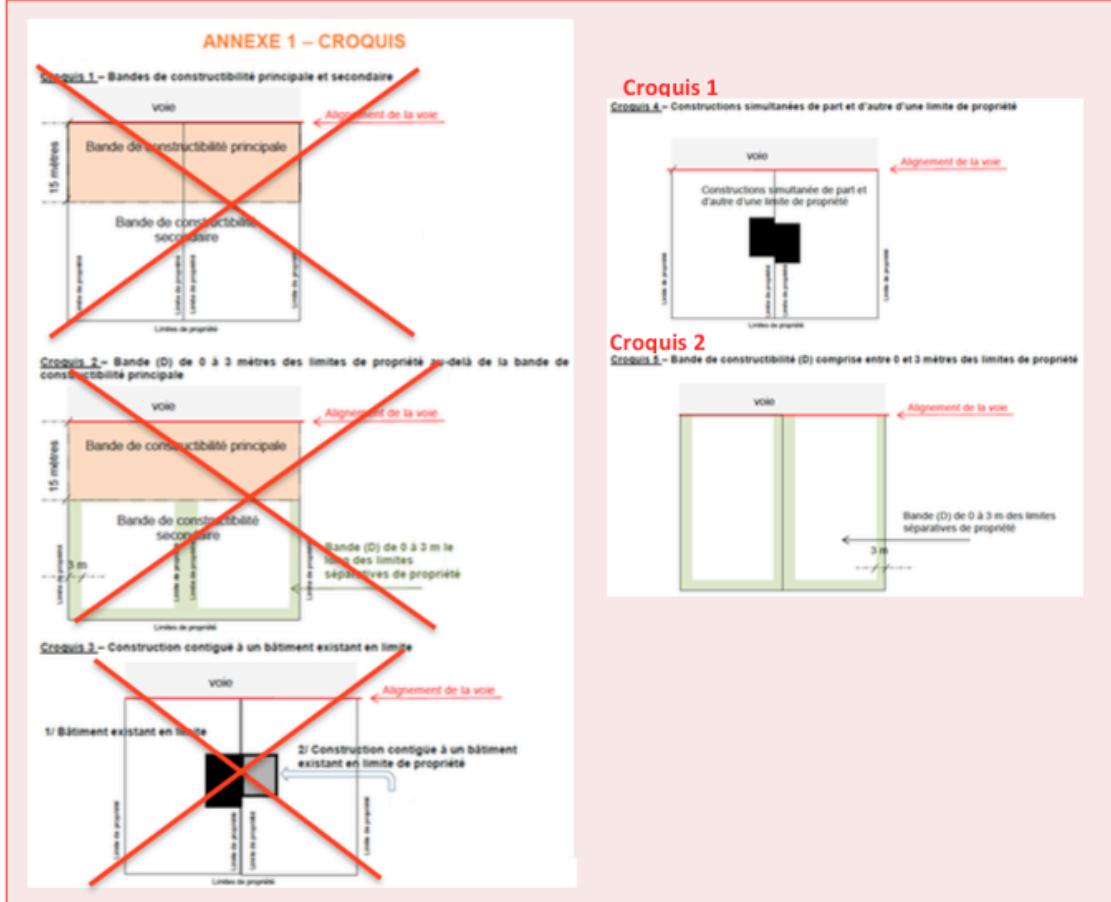
2.1. Tout bâtiment doit être implanté soit :

- sur les deux limites séparatives aboutissant aux voies (ordre continu)
- sur une des limites séparatives latérales aboutissant aux voies (ordre semi-continu). Dans ce cas, la distance entre la construction et l'autre limite séparative aboutissant aux voies ne doit pas être inférieure à 4 m
- suivant un recul de 4 m minimum 2.4

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

Extrait de l'annexe 1 - croquis APRÈS modification :

**Extrait de l'annexe 1 - croquis APRÈS modification :**



**2) En zones Ub, Uc, Ud et Uh**

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

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

Les extraits de la réglementation « avant » et « après » modification ci-dessous, sont issus de

la zone Ub. La modification est identique sur les zones Uc, Ud et Uh.

a) Extrait de l'article Ub 7 AVANT modification :

Article Ub 7 - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

2- *Règles générales : 2.1. Les constructions s'implantent :*

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

b) Extrait de l'article Ub 7 APRÈS modification :

Article Ub 7 - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

2- *Règles générales : 2.1. Les constructions s'implantent :*

- En limite de propriété autorisée sous réserve d'une hauteur de la construction n'excédant pas 3,50 m à l'égout de toit ou à l'acrotère ;
- En limite de propriété autorisée si la construction est contigüe à un bâtiment existant implanté en limite ou si deux constructions sont réalisées simultanément de part et d'autre de la limite séparative (respect de l'Art 10 ci-après) ;
- En recul (R) des limites égal à la moitié de la hauteur des constructions (H) à laquelle sont déduits 2 m, sans être inférieur ou égal à 3m (Recul = $H/2-2m>3m$ ).

3) *En zone Ur*

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

collectivité devrait gérer les opérations.

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

a) Extrait de l'article Ur 7 AVANT modification :

Article Ur 7 - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

2- Règles générales :

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

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

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

b) Extrait de l'article Ur 7 APRÈS modification :

Article Ur 7 - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

2- Règles générales :

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

- En limite externe de la zone « Ur » (hors limite du lotissement des Forges)
- En bordure du lotissement des Forges, sous réserve que les constructions implantées en limite ne dépasseront pas une hauteur de 3,50 m à l'égout de toit ou à l'acrotère ;
- En retrait (R) des limites externes de la zone « Ur », égal à la moitié de la hauteur de la construction à laquelle sont déduits 2 m sans être inférieur ou égal à 3 m (Recul =  $H/2 - 2 \text{ m} > 3 \text{ m}$ ).

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

### **C.5.6. Emprise au sol des constructions dans les zones Ua, Ub et Ur du PLU**

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

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

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

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

#### **1) Extrait de l'article Ua 9 AVANT modification :**

Article Ua 9 -Emprise au sol des constructions

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

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

2) *Extrait de l'article Ua 9 APRÈS modification :*

Article Ua 9 -Emprise au sol des constructions

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

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

### **C.5.7. Hauteur**

1) En zone Ua

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

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

a) Extrait de l'article Ua 10 AVANT modification :

Article Ua 10 - Hauteur maximale des constructions

3- Hauteur maximale des constructions fixée à l'égout de toit ou au sommet de l'acrotère est fixée à 12 mètres en zone Ua et 7 mètres en zone Uaa. En zone Ua, la hauteur maximale à l'égout de toit ou au sommet de l'acrotère peut être portée à 15 mètres si la façade du dernier niveau de la construction est implantée en retrait de 3 m minimum (en attique) de la façade de la construction sur rue (voir schéma).

4- Hauteur maximale des constructions en limite séparative :

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

b) Extrait de l'article Ua 10 APRÈS modification :

Article Ua 10 - Hauteur maximale des constructions

3- Hauteur maximale des constructions fixée à l'égout de toit ou au sommet de l'acrotère est fixée à 12 mètres en zone Ua et 7 mètres en zone Uaa. En zone Ua, la hauteur maximale à l'égout de toit ou au sommet de l'acrotère peut être portée à 15 mètres si la façade du dernier niveau de la construction est implantée en retrait de 3 m minimum (en attique) de la façade de la construction sur rue (voir schéma). La hauteur des constructions à usage d'annexes est limitée à 3,50 m à l'égout de toit

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

## 2) En zone Ub, Uc, Ud et Uh

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

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

### a) Extrait de l'article Ub 10 AVANT modification :

Article Ub 10 - Hauteur maximale des constructions

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

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

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

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

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

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

d'un sinistre, les règles de hauteur définies ci- avant s'appliquent.

b) Extrait de l'article Ub 10 APRÈS modification :

Article Ub 10 - Hauteur maximale des constructions

3- Hauteur maximale des constructions fixée à l'égout de toit ou au sommet de l'acrotère est fixée à • 18 mètres en zone Ub • 12 mètres en secteur Uba, • 9 mètres en secteur Ubc.

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

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

- → Aux constructions implantées en limite séparative et contigües à un bâtiment existant sur cette même limite. Dans ce cas, la hauteur maximale de la construction est au plus égale à celle du bâtiment existant,
- → Aux poteaux, pylônes, transformateurs et autres installations techniques nécessaires aux réseaux de distribution d'énergie et de télécommunications sous réserve de s'intégrer dans l'environnement existant,
- → Au réaménagement des bâtiments existants sous réserve de ne pas modifier leurs volumes existants. En cas de reconstruction totale des bâtiments, non consécutive d'un sinistre, les règles de hauteur définies ci- avant s'appliquent.

3) En zone Ur

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

a) Extrait de l'article Ur 10 AVANT modification :

Article Ur 10 - Hauteur maximale des constructions

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

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

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

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

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

b) Extrait de l'article Ur 10 APRÈS modification :

Article Ur 10 - Hauteur maximale des constructions

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

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

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

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

### **C.5.8. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

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

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

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

Titre VI : Article 11 commun à toutes les zones du PLU - *Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords*

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

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

Titre VI : Article 11 commun à toutes les zones du PLU - *Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords*

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

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

**2. Dispositions applicables aux constructions nouvelles**

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

- La construction s'adapte à la topographie du terrain naturel et non l'inverse. Elle est étudiée en fonction de la pente du terrain et du niveau de la voie de desserte. On implante les constructions dans leur terrain de manière à réduire au maximum les mouvements de terre (voir les conditions d'adaptation au sol des constructions dans la fiche ci-après). Les talus suivront au plus près la pente du terrain naturel et les buttes de terre rapportées sont interdites (pas d'effet taupinière).
- Les (s) volume(s) des bâtiments agricoles sont étudiés en fonction des courbes de niveaux ; ils peuvent comporter un ou plusieurs décrochements de façade de manière à apporter une meilleure intégration au site ;

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

**2. Dispositions applicables aux constructions nouvelles**

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

- La construction s'adapte à la topographie du terrain naturel et non l'inverse. Elle est étudiée en fonction de la pente du terrain et du niveau de la voie de desserte. On implante les constructions dans leur terrain de manière à réduire au maximum les mouvements de terre (voir les conditions d'adaptation au sol des constructions dans la fiche ci-après). Les talus suivront au plus près la pente du terrain naturel et les buttes de terre rapportées sont interdites (pas d'effet taupinière). Dans le cas où l'aménagement de terrasses est nécessaire (voir la fiche ci après), les murs de soutènement sont limités à 1,60m de hauteur.
- Les (s) volume(s) des bâtiments agricoles sont étudiés en fonction des courbes de niveaux ; ils peuvent comporter un ou plusieurs décrochements de façade de manière à apporter une meilleure intégration au site ;

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

##### *5) Extrait de l'article 11 AVANT modification :*

2.3. Toitures - aspect des couvertures Les dispositions ci-après ne sont pas applicables aux vérandas et aux abris de piscine.

##### *6) Extrait de l'article 11 APRÈS modification :*

2.3. Toitures - aspect des couvertures Les dispositions ci-après ne sont pas applicables aux vérandas et, aux abris de piscine et aux abris de jardins.

- Le paragraphe sur les panneaux solaires nécessite d'être adapté par la présente modification. En effet, le PLU impose leur intégration à la toiture. Or cette intégration présente des inconvénients techniques non négligeables : coût important, destruction d'une toiture existante et en bon état, risques de défauts d'étanchéité et dégâts des eaux, maintenance et réparation parfois difficiles...
- La commune souhaite faciliter l'intégration des panneaux solaires sur son territoire notamment pour répondre aux enjeux climatiques actuels. L'article 11 sera donc complété pour permettre une implantation des panneaux solaires en surimposition

dans le respect du plan de la toiture. Le schéma présentant des capteurs solaires en surimposition comme position interdite, est supprimé en conséquence.

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

#### 2.4. Panneaux solaires

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

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

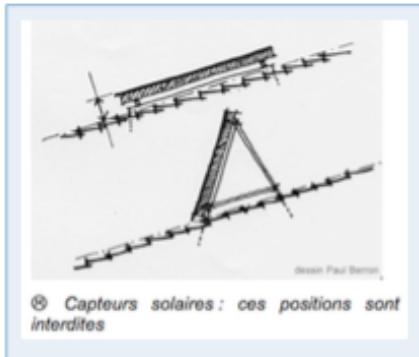
8) *Extrait de l'article 11 APRÈS modification :*

#### 2.4. Panneaux solaires

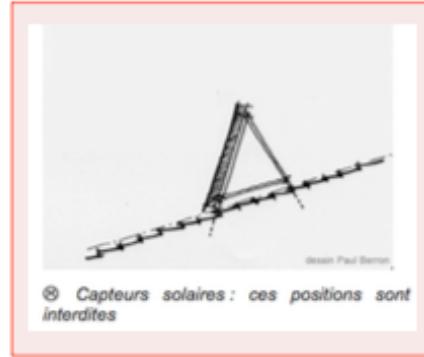
- En toiture, ils sont intégrés à la toiture ou en surimposition de la toiture et leur implantation est étudiée avec les autres ouvertures. Les panneaux intégrés en surimposition doivent être positionnés parallèlement à la toiture.
- En cas d'orientation inadaptée des pans de toiture, ils sont implantés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

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

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



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



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

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

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

## 2.5. Façades – boiseries – menuiseries – finitions

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

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

## 2.5. Façades – boiseries – menuiseries – finitions

- Sont interdits, les pierres de parement, les imitations de matériaux telles que fausses pierres apparentes, fausses briques, faux bois... ainsi que l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts tels que l'aggloméré de ciment ou la brique creuse...
  - Les couleurs des matériaux de construction sont à choisir en priorité dans la palette des tonalités et des textures des matériaux présents sur le territoire communal (beige ocré, gris ocré pour les façades – le blanc est interdit – tons noyer ou bois naturel pour les boiseries se rapprochant des tonalités liées au vieillissement naturel du bois).
- Le paragraphe sur les clôtures doit être modifié sur deux points :
- Les panneaux occultant, claustres, lames à empiler, sur rue, sont interdits. Or cette disposition est difficilement applicable et n'est pas respectée sur le territoire. La commune souhaite donc supprimer ce point du règlement écrit.
  - La commune souhaite compléter le paragraphe sur les clôtures mitoyennes pour autoriser les murs en parpaing. Afin d'éviter l'implantation de murs en parpaing d'une hauteur trop importante en limite avec une propriété voisine, une hauteur de 0,60 mètres sera réglementée. De plus, il sera rappelé que les murs en parpaing devront être enduits après achèvement.

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

##### 2.7- Clôtures

- Les clôtures sont autorisées dans la limite d'une hauteur maximale hors tout de 1.80 mètres, sur rues ou sur limites de propriété.
- La partie minérale des clôtures sur rue ne doit pas excéder 0.60 m sauf dans le cas de clôtures intégrées à la construction ou contigües à des clôtures existantes.
- Les panneaux occultant, claustres, lames à empiler, sur rue, sont interdits.
- Les matériaux bruts doivent être enduits.
- Les murs anciens d'enceinte ou de clôture, notamment en zones Uh, sont conservés, restaurés et mis en valeur suivant les techniques et matériaux traditionnels qui les caractérisent. A éviter : les joints et les interventions au ciment.

- Les clôtures et portails (hors zones d'activités) sur rue sont réalisés suivant les caractéristiques des modèles traditionnels locaux. Les portails et portillons d'accès sont en accord avec les clôtures dont ils font partie : hauteur, opacité, teintes et matériaux.
- Les clôtures mitoyennes ne donnant pas sur l'espace public, à moins d'être en pierre, sont légères : lisses horizontales, palissades, en bois léger.... ou végétales. Les grillages accompagnés par des haies végétales aux espèces locales en mélange (se reporter à l'article 13 pour les variétés conseillées) sont autorisés.

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

## 2.7- Clôtures

- Les clôtures sont autorisées dans la limite d'une hauteur maximale hors tout de 1.80 mètres, sur rues ou sur limites de propriété.
- La partie minérale des clôtures sur rue ne doit pas excéder 0.60 m sauf dans le cas de clôtures intégrées à la construction ou contigües à des clôtures existantes.
- Les 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.

### C.5.9. Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

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

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

#### 1) Extrait de l'article Ua 12 AVANT modification :

Article Ua 12 - obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

##### 1. Normes pour le stationnement des véhicules automobiles (...)

<b>Destination</b>	<b>Dans le secteur de densité minimale de constructions aux abords des axes de transports en commun (Art L 151-26)</b>	<b>Hors du secteur de densité minimale de constructions aux abords des axes de transports en commun (Art L 151-26)</b>
<b>Habitation</b>	1 place par logement. 0.5 place par logement locatif social	1 place par logement d'une surface de plancher < 60 m <sup>2</sup> , 2 places par logement d'une surface de plancher > 60 m <sup>2</sup>  1 place par logement locatif social
		Le parc de stationnement des bâtiments neufs à usage d'habitation ou tertiaire sera équipé de places servant à l'alimentation électrique des véhicules électriques ou hybrides rechargeables conformément au code de la construction et de l'habitation.
<b>Résidences services (étudiant, personnes âgées...)</b>	0.2 place par chambre ou logement	0.4 place par chambre ou logement

<b>Hébergement hôtelier</b>	1 place par chambre	
<b>Commerce</b>	- Pas d'obligation si la surface de vente est inférieure ou égale à 300 m <sup>2</sup> . - A partir de 301 m <sup>2</sup> de surface de vente, il est exigé 1 place par tranche de 60 m <sup>2</sup> de surface de vente.	1 place par 50 m <sup>2</sup> de surface de vente
<b>Artisanat</b>	- Pas d'obligation si la surface d'activités est inférieure à 300 m <sup>2</sup> - A partir de 301 m <sup>2</sup> de surface de vente, il est exigé 1 place par tranche de 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher	1 place par tranche de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher
<b>Bureaux</b>	1 place par 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher	1 place pour 40m <sup>2</sup> de surface de plancher
<b>Équipements publics</b>	Selon les besoins de l'équipement	

2) Extrait de l'article Ua 12 APRÈS modification :

Article Ua 12 - obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

1. Normes pour le stationnement des véhicules automobiles (...)

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

	d'activités est inférieure à 300 m <sup>2</sup> - A partir de 301 m <sup>2</sup> de surface de vente, il est exigé 1 place par tranche de 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher	de plancher
Bureaux	1 place par 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher	1 place pour 40 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Équipements publics	Selon les besoins de l'équipement	

### C.5.10. Espaces libres, aires de jeux et de loisirs - plantations

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

#### 1) Extrait de l'article Ui 13 AVANT modification :

Article Ui 13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs - plantations

##### 1/ Espaces éco-aménageables :

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

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

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

## 2/ Plantations :

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

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

## 2) Extrait de l'article Ui 13 APRÈS modification :

Article Ui 13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs - plantations

### 1/ Espaces éco-aménageables :

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

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

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

## 2/ Plantations :

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

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

## **C.5.11. Compatibilité de l'adaptation du règlement écrit avec le PADD et les documents supracommunaux**

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

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

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

## **C.6. AUTRES MODIFICATIONS MINEURES**

### **C.6.1 La mise à jour des servitudes d'utilité publique**

Le PLU de la commune de Pont-Évêque a été mis à jour par arrêté du Président de Vienne Condrieu Agglomération du 12 janvier 2021 afin d'intégrer une nouvelle annexe des

servitudes d'utilité publique (liste et plans des SUP actualisés).

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

Cet arrêté se substitue aux distances de dangers aux abords des canalisations de transports d'hydrocarbures liquides et d'hydrogène gazeux inscrites au PLU approuvé. De plus, il abroge l'arrêté préfectoral n°38-2017-03-15-017 instituant des servitudes d'utilité publique autour des canalisations de transport de gaz. Ainsi, la présente modification consiste à mettre à jour les règlements graphique (pièce n°4-1) et écrit du PLU conformément à l'arrêté du 19 décembre 2018 :

- Règlement graphique (pièce n°4-1): suppression des distances de danger autour des canalisations inscrites au PLU approuvé et ajout des nouvelles servitudes (SUP1, SUP2 et SUP3) autour de chaque canalisation ;
- Règlement écrit : mise à jour des dispositions générales et du règlement de chaque zone du PLU concernée par une servitude SUP1, SUP2 et SUP3 (caractère de la zone et articles 1 et 2).

### **C.6.2. La correction de certaines erreurs matérielles**

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

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

mais le PLU de Pont-Évêque ne couvre pas de zone Ubb. La légende de la zone Ubb est supprimée.

### **C.6.3. La 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 sans influence sur le fond. Sur les 3 plans de zonage, certaines constructions avaient été actualisées manuellement. Le cadastre ayant été mis à jour, il convient de supprimer cette mention dans la légende des pièces 4.1, 4.2 et 4.3.

## **C.7. INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT**

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

### **C.7.1. Les milieux sensibles du territoire**

La commune est couverte par :

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

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

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

La présente modification du PLU est sans incidence sur la préservation des milieux écologiques du territoire :

- Les secteurs de protection environnementale sont inchangés, tant en terme de zonage que de contenu règlementaire (dispositions écrites).
- L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU de l'Abbaye s'accompagne de la création d'une orientation d'aménagement et de programmation sur le secteur qui permet d'encadrer le projet et de définir des préconisations en matière de qualité environnementale et paysagère. Des espaces verts de pleine terre ainsi que des espaces éco-aménageables (surfaces au sol végétalisées, toitures et/ou murs végétalisés, cheminements piétons, aires de stationnement...) seront exigés. Les espaces de transition avec la zone agricole et la zone naturelle devront être paysagers. Enfin, le projet devra être neutre au regard du ruissellement par rapport à la situation du terrain avant aménagement. En matière de gestion des eaux pluviales, un dossier loi sur l'eau sera exigé. Une attention particulière devra être portée à la proximité de la Gère (zone humide

axe de déplacement de la faune...). Des recommandations pour la qualité environnementale ont également été édictées.

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

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

### C.7.2. La présence de risques et de nuisances

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

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

graphique du PLU.

Aucune des modifications n'est de nature à générer de nouvelles nuisances ou risques sur le territoire. Les prescriptions associées aux risques seront respectées. La présente modification met à jour les règlements graphique et écrit du PLU conformément à l'arrêté du 19 décembre 2018 instituant les servitudes d'utilité publique prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques.

## C.8. MODIFICATION DE LA PIÈCE N°5 DU RÈGLEMENT ÉCRIT

À l'examen de la pièce n°5, il conviendrait d'ajouter les éléments suivants :

### C.8.1. Le nouveau secteur Uic de la zone Ui

La modification a pour objet d'autoriser le commerce sous condition dans ce secteur. Cependant, les règles concernant la hauteur et le stationnement, qui varient dans le PLU actuel selon les secteurs ou la destination des constructions, n'ont pas été précisées dans le dossier de modification.

Il conviendrait de la faire afin de lever toute ambiguïté :

- l'article Ui10 page 84) définit une hauteur maximale des constructions qui n'est pas la même selon les secteurs de la zone Ui, mais il n'est pas précisé quelle règle est applicable au nouveau secteur Uic.
- l'article Ui12 (page 85) fixe les obligations en matière de stationnement, qui diffèrent selon la destination des constructions ; mais la destination « commerce » n'apparaît pas dans les tableaux.

### **C.8.2. Le règlement de la zone AUi (zone de l'Abbaye)**

L'article AU*i*12 (page 121) comprend un tableau récapitulant les règles de stationnement, hérité de la zone *Ui* (cf les en-têtes de colonne qui mentionnent *Ui/Ui1* au lieu de *AUi*). Il conviendrait de rectifier cette erreur de copier-coller et de préciser quelles règles s'appliquent selon les destination.

## **D. AVIS DES ENTITÉS CONCERNÉES PAR LA MODIFICATION DU PLU**

### **D.1. AVIS DE LA CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE NORD-ISÈRE**

<b>Vienne Condrieu Agglomération</b>	
Courrier signalé <input type="checkbox"/>	
<b>- 9 AVR. 2021</b>	
Pour attribution, <i>J. Aminey</i>	Pour information, <i>N. fait</i>

VIENNE CONDRIEU AGGLOMERATION  
Monsieur Thierry KOVACS  
PRESIDENT  
Espace St Germain – Bât Antarès  
30, Av Général Leclerc  
BP 263 – 38217 VIENNE CEDEX

Vienne, le 31 mars 2021

Objet : Avis de la CCI Nord Isère - Projet de modification n°1 PLU Pont-Evêque

Monsieur le Président,

Dans le cadre du projet de modification n°1 du PLU de la commune de Pont-Evêque, la CCI Nord Isère apporte son soutien sur les différents projets en particulier l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU. En effet, ce projet qui s'inscrit dans la stratégie intercommunale, le schéma d'accueil des entreprises et le SCOT des Rives du Rhône vise à conforter l'activité économique et son tissu sur une zone ayant cette vocation.

La CCI Nord Isère soutient également votre projet d'autoriser le commerce en définissant une nouvelle zone (Uic) au sein de la zone Ui pour permettre l'évolution du commerce implanté de fait et participer à son renforcement.

En ce qui concerne le projet de servitude et du périmètre en attente d'un aménagement global sur l'îlot « Passage des Petits Potaches », la CCI Nord Isère appuie cette volonté de par le fait que ce secteur est idéalement situé, à proximité immédiate des équipements publics. Il s'agira dans le projet global d'aménagement de réfléchir aux conditions d'une mixité fonctionnelle afin de pouvoir en faire une locomotive notamment pour le commerce de proximité.

Espérant que cet avis appuiera votre projet, je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes sentiments distingués.



0000104233

Daniel Paraire  
Président

## **D.2. AVIS DU SCOT RIVES DU RHÔNE**

<b>Vienne Condrieu Agglomération</b>	
Courrier signalé <input type="checkbox"/>	
<b>12 AVR. 2021</b>	
Pour attribution,	Pour information,

Vienne Condrieu Agglomération  
Monsieur le Président  
Affaire suivie par Mme Cécile Geourjon  
Espace Saint-Germain – Bâtiment Antarès  
30 avenue Général Leclerc BP 263  
38217 Vienne cedex

Vienne, le 7 avril 2021

N/Réf. PDL/CLJ/TS/21 04 C 32

Objet : Projet de modification n°1 du PLU de Pont-Évêque

*Affaire suivie par Tom SPACH*

Monsieur le Président,

Nous avons bien reçu pour avis en date du 18 mars 2021 le projet de modification n°1 du PLU de Pont-Évêque et nous vous en remercions.

Cette modification prévoit plusieurs ajustements du PLU afin d'ouvrir à l'urbanisation la zone 2AU à vocation économique de l'Abbaye, d'autoriser le commerce sur une partie de zone Ui en lien avec le Scot, la mise en place d'un Projet d'Aménagement Global (PAG) au niveau du centre-ville, ainsi que des modifications mineures du règlement écrit.

- Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU à vocation économique de l'Abbaye

Du fait de capacités de développement saturée sur la zone de l'Abbaye, notamment pour le développement de petites surfaces à vocation artisanale, la commune souhaite ouvrir à l'urbanisation la zone 2AU inscrite au PLU. Cette zone de 2,2 ha en continuité immédiate de l'actuelle zone sera aménagée dans le cadre d'une opération d'ensemble pour être ensuite divisée en lots d'environ 1 500 m<sup>2</sup> pour accueillir de l'artisanat ainsi que des locaux de bureau.



0000104275

Inscrite au schéma d'accueil des entreprises de Vienne Condrieu Agglomération, la zone d'activités de l'Abbaye est également repérée au DOO du Scot comme site économique structurant d'échelle Scot. Ce projet d'extension s'inscrit dans les capacités de développement repérées au Scot pour Vienne Condrieu Agglomération.

Le projet de modification prévoit également de créer une OAP pour encadrer l'aménagement du futur site. Cette OAP a notamment vocation à traiter l'interface avec la zone humide de la Gers, limitrophe au site, et le corridor écologique d'enjeu local repéré dans le Scot.

Dans la continuité des principes d'aménagement développés dans l'OAP voici quelques remarques pour améliorer la compatibilité avec le Scot, en lien avec les prescriptions du DOO sur l'aménagement des zones d'activités du territoire :

- La part de 5% d'espace vert de pleine terre attendus sur chaque parcelle paraît assez faible, notamment au regard de l'objectif de gestion du ruissèlement et des eaux pluviales à l'échelle de l'opération. Il pourrait être pertinent de demander un pourcentage plus important, réparti sur chaque ténement, en lieu et place (ou en complément) d'un bassin de rétention qui pourra être nécessaire. A minima la reprise de la règle de la zone Ui limitrophe qui requiert 10% d'espace vert de pleine terre, pourrait être reprise. Au-delà de la gestion du ruissèlement, la création d'espaces verts sur le site est importante au maintien de la biodiversité en milieu urbain et à la qualité générale du projet.
  - L'intégration de la circulation des modes doux dans la zone et le lien avec le reste de la zone d'activités de l'Abbaye gagnerait également à être précisée dans l'OAP. Une entrée réservée aux modes doux pourrait être créée pour compléter les deux accès voiries déjà prévus sur l'OAP (au niveau de l'arrêt de bus par exemple).
  - Une largeur minimale pourrait être fixée concernant le principe de lisière paysagère avec la zone humide limitrophe, notamment sur la partie du futur projet en lien direct avec la zone humide (côté nord-ouest). Cette épaisseur d'espace paysager permettrait de mieux garantir la transition avec la zone humide.
  - Afin d'assurer la perméabilité des clôtures, objectif poursuivi par l'OAP, il pourrait être fait mention d'une surélévation de 15 cm des futurs dispositifs, hauteur généralement admise pour le passage de la petite faune.
- 
- Autorisation du commerce dans une partie de la zone Ui

Ce point de la modification vise à la création d'un secteur Uic pour permettre d'autoriser le commerce sur une petite portion de la zone Ui, au niveau de la départementale 502, entre la rue de l'Europe et la rue du Champ de course. Cette modification permettra de rendre compatible le PLU de Pont-Evêque avec le DAAC du Scot, en lien avec l'activité commerciale déjà existante sur ce secteur de la zone Ui. Pour rappel le DAAC du Scot identifie cette portion de la zone Ui comme secteur d'implantation périphérique et y autorise les commerces entre 300 et 1 500 m<sup>2</sup> de surface de vente.

- Création d'une servitude de Projet d'Aménagement Global dans le centre-ville

Le projet de modification prévoit également la création d'une servitude de Projet d'Aménagement Global (PAG) (L.151-41 du code de l'urbanisme) en vue de porter une réflexion sur le réaménagement de l'îlot « Passage des Petits Potaches ». Cet îlot situé en plein centre-ville de Pont-Evêque est localisé à proximité d'équipements publics et de commerces et offre peu de lisibilité dans sa configuration actuelle alors qu'il s'agit d'un secteur stratégique de la commune. Cette servitude laissera le temps à la commune pour mener une réflexion sur ce site, en lien avec les études en cours portées par Vienne Condrieu Agglomération et l'Epora sur la maîtrise foncière du site.

Ce projet de modification n°1 du PLU de Pont-Evêque est compatible avec les orientations du Scot. Il est toutefois recommandé d'accroître la part d'espace vert de pleine terre à intégrer dans l'aménagement du site et les futures constructions.

Je vous prie d'agrérer, Monsieur le Président, l'expression de mes meilleures salutations.

Philippe DELAPLACETTE  
Président du Syndicat Mixte des Rives du  
Rhône



### **D.3. AVIS DE LA MISSION RÉGIONALE D'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE**



Mission régionale d'autorité environnementale

Auvergne-Rhône-Alpes

**Décision de la mission régionale d'autorité environnementale  
après examen au cas par cas relative à la modification n°1  
du plan local d'urbanisme (PLU)  
de la commune de Pont-Évêque (38)**

Décision n°2021-ARA-KKU-2153

**Décision du 5 mai 2021**

**Décision après examen au cas par cas**  
**en application de l'article R. 104-28 du code de l'urbanisme**

La mission régionale d'autorité environnementale Auvergne-Rhône-Alpes du conseil général de l'environnement et du développement durable,

Vu la directive n° 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, notamment son annexe II ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 104-1 à L. 104-8 et R. 104-1 à R. 104-34 ;

Vu le décret n° 2015-1229 du 2 octobre 2015 modifié relatif au Conseil général de l'environnement et du développement durable ;

Vu l'arrêté de la ministre de la transition écologique du 11 août 2020 portant approbation du règlement intérieur du Conseil général de l'environnement et du développement durable ;

Vu l'arrêté ministériel portant nomination des membres des missions régionales d'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable (MRAe) en date des 11 août 2020, 22 septembre 2020, 6 octobre 2020 et 19 novembre 2020 ;

Vu la décision du 12 janvier 2021 de la mission régionale d'autorité environnementale Auvergne-Rhône-Alpes portant exercice des délégations prévues à l'article 17 du décret du 2 octobre 2015 susvisé ;

Vu la demande d'examen au cas par cas enregistrée sous le n°2021-ARA-KKU-2153, présentée le 12 mars 2021 par la communauté d'agglomération Vienne Condrieu Agglomération, relative à la modification n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Pont-Évêque (Isère) ;

Vu la contribution de la direction départementale des territoires de l'Isère en date du 12 avril 2021 ;

L'agence régionale de santé ayant été consultée en date du 22 mars 2021 ;

**Considérant** que la commune de Pont-Évêque (Isère) comprend 5 207 habitants sur une superficie de 8,8 km<sup>2</sup>, qu'elle fait partie de la communauté d'agglomération Vienne Condrieu Agglomération et est couverte par le schéma de cohérence territoriale (Scot) des Rives du Rhône dont l'armature territoriale l'identifie comme « commune de l'agglomération viennoise » ;

**Considérant** que le projet de modification n°1 du PLU a pour objet :

- d'ouvrir à l'urbanisation d'une zone d'urbanisation future à vocation d'activités économiques, classée actuellement en zone 2AU et située au sein de la zone d'activités économiques de l'Abbaye ; que cet aménagement est encadré par l'instauration d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n°7 et que le schéma de cohérence territoriale identifie par ailleurs cette zone comme faisant partie des zones et sites de niveau Scot à grand rayonnement ;
- de faire évoluer le règlement dans un secteur de la zone Ui pour permettre au tissu commercial existant d'évoluer ;
- d'instituer une servitude dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global pour une durée de cinq ans, en lien avec le projet de renforcement du centre-ville ;
- d'adapter le règlement écrit pour faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme ; en particulier :
  - s'agissant des annexes, par la précision de leur définition, l'institution d'une zone d'implantation plus restrictive par rapport aux bâtiments à usage d'habitation existants dans les zones agricoles et naturelles, la modification de la règle relative à leur emprise au sol, et la limitation de leur hauteur en zone U ;

- par l'institution d'une dérogation à l'obligation de raccordement au réseau collectif d'assainissement de certaines installations sous conditions ;
- par la précision des règles d'implantation des constructions par rapport aux voiries, emprises publiques et limites séparatives ;
- par l'adaptation de règles concernant l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ;
- par la précision des règles relatives aux aires de stationnement ;
- par la précision des règles relatives aux espaces éco-aménageables en zone Ui ;
- par la correction de diverses erreurs matérielles, ainsi que la mise à jour des servitudes d'utilité publique et du plan cadastral ;

**Considérant** que le projet d'aménagement et de développement durable prévoit de « renforcer l'attractivité économique et commerciale de Pont-Évêque » (orientation n°3) ; que pour répondre à cet objectif, il est prévu de « conforter les zones d'activités de l'Abbaye, de Monplaisir et de la papeterie au lieu-dit de « Morne » et de « répondre aux besoins d'implantation des entreprises et conforter la dimension économique de Vienn'Agglo en réservant de nouvelles surfaces économiques en extension des zones d'activités de Monplaisir et de l'Abbaye » ;

**Considérant** que, s'agissant de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU de l'Abbaye :

- la zone de 2,3 ha concernée est située en milieu urbain, au sein de la zone d'activité économique de l'Abbaye, en entrée sud de la ville ; qu'elle a vocation à accueillir des activités à vocation artisanale, et sera régie par les dispositions prévues pour la zone Ui du règlement écrit ; qu'elle est desservie par les transports en commun ;
- qu'en matière de prise en compte du patrimoine naturel,
  - le projet est situé à proximité de la zone naturelle d'intérêt faunistique et floristique (Znief) de type I « Rivière la Gère » I, de la Znief de type II « Ensemble fonctionnel formé par la Gère et ses affluents », et de la zone humide « Gère et Canal d'Ahlstrom » ; que la délimitation annoncée évite toutefois de se superposer à ces zones ;
  - que l'OAP créée à l'occasion de la modification du PLU définit des préconisations en matière de qualité environnementale et paysagère ; qu'un secteur Nsco (zone naturelle avec enjeux de préservation des milieux naturels, assurant des fonctions de corridor écologique) est maintenu pour jouer un rôle tampon entre la Gère, ses abords et le projet de la zone de l'Abbaye ; que par ailleurs, des espaces verts de pleine terre ainsi que des espaces éco-aménageables seront exigés ; que les clôtures devront être perméables pour permettre la circulation des espèces ;
  - que porteur de projet devra s'assurer de l'absence d'espèces protégées sur le site, et qu'en cas d'impacts résiduels du projet sur des espèces protégées ou leurs habitats, il devra, avant d'entreprendre tout travaux, procéder à une demande de dérogation relative à l'interdiction d'atteinte à des individus d'espèces protégées (article L. 411-1 du code de l'environnement) ;
- qu'en matière de prise en compte des risques naturels, l'aménagement de la zone devra respecter les prescriptions définies par le règlement du plan de prévention des risques naturels annexé au PLU, notamment s'agissant des risques ruissellement sur versant et mouvement de terrain ;
- que la commune annonce la réalisation d'un dossier loi sur l'eau par le porteur de projet en vue de la demande d'autorisation d'urbanisme à venir pour l'aménagement de la zone de l'Abbaye ; qu'il est annoncé que le projet devra être neutre en matière de gestion des eaux pluviales et limitera l'imperméabilisation des sols ;
- qu'une zone inconstructible sera maintenue à l'ouest du tènement ; qu'elle devra être végétalisée et plantée afin d'établir une transition douce entre la zone urbaine voisine et la future zone d'activités ;

**Considérant** que ces modifications concernent des zones urbanisées ou à urbaniser, déjà identifiées dans le PLU approuvé, et ne permettent pas de nouvelles ouvertures à l'urbanisation ;

**Concluant** qu'au vu de l'ensemble des informations fournies par la personne publique responsable, des éléments évoqués ci-dessus et des connaissances disponibles à la date de la présente décision, le projet de

modification n°1 du PLU de la commune de Pont-Évêque (38) n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 susvisée ;

**DÉCIDE :**

**Article 1<sup>er</sup>**

En application des dispositions du chapitre IV du titre préliminaire du livre premier du code de l'urbanisme et sur la base des informations fournies par la personne publique responsable, le projet de modification n°1 du plan local d'urbanisme de la commune de Pont-Évêque (38), objet de la demande n°2021-ARA-KKU-2153, n'est pas soumis à évaluation environnementale.

**Article 2**

La présente décision ne dispense pas des obligations auxquelles le projet présenté peut être soumis par ailleurs.

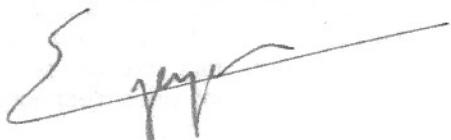
Elle ne dispense pas les éventuels projets permis par ce plan des autorisations administratives ou procédures auxquelles ils sont soumis.

Une nouvelle demande d'examen au cas par cas du projet de modification du PLU est exigible si celui-ci, postérieurement à la présente décision, fait l'objet de modifications susceptibles de générer un effet notable sur l'environnement.

**Article 3**

La présente décision sera mise en ligne sur le site internet de la mission régionale d'autorité environnementale. En outre, en application de l'article R. 104-33 du code de l'urbanisme, la présente décision devra être jointe au dossier d'enquête publique ou autre procédure de consultation du public.

Pour la mission régionale d'autorité environnementale  
Auvergne-Rhône-Alpes et par délégation,  
son membre,



Marc EZERZER

## **D.4. AVIS DE LA DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES**



**PRÉFET  
DE L'ISÈRE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

Service Aménagement Nord-Ouest  
Pôle planification  
Affaire suivie par Céline BRUNE

## **Direction départementale des territoires**

Grenoble, le

**- 3 MAI 2021**

**Le préfet  
à  
Monsieur le Président de Vienne Condrieu  
Agglomération**

**s/c de Monsieur le sous-préfet  
de l'arrondissement de Vienne**

*Le sous-préfet*

*Jean-Yves CHIARO*

**Objet : Avis sur le projet de modification n°1 du PLU de Pont-Evêque**

Le projet de modification du PLU de Pont-Evêque porte quatre objectifs : l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU à vocation économique, l'autorisation des commerces dans un secteur Uic, la création d'un périmètre d'attente de projet d'aménagement global sur un secteur classé en Ua, et des adaptations mineures du règlement écrit.

À l'issue de son examen, ce projet appelle des observations en ce qui concerne l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU.

Suite à la modification du PLU, le classement en AU<sub>i</sub> de cette zone doit permettre d'urbaniser 2,2 ha sur un secteur agricole, mais enclavé au sein de secteurs déjà urbanisés. Une délibération prise par Vienne Condrieu Agglomération le 15 mai 2019 justifie cette ouverture à l'urbanisation en relevant qu'il n'existe pas de foncier disponible sur le territoire de l'agglomération permettant de répondre aux besoins spécifiques des petites activités artisanales et industrielles demandant des tènements de petite taille. De plus, cette zone est particulièrement bien desservie en infrastructures de transport. Ces arguments sont portés par ailleurs dans le schéma intercommunal d'accueil des entreprises datant de 2016.

Je note toutefois que l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) liée à ce projet contient peu de prescriptions en termes d'optimisation du foncier. Il conviendrait donc d'enrichir l'OAP afin d'encadrer davantage l'urbanisation de ce secteur. Comme vous le savez, le schéma de cohérence territoriale (SCOT) des Rives du Rhône insiste d'ailleurs sur la nécessité de tendre vers une meilleure efficacité foncière des sites économiques. À ce titre, il prescrit notamment la rationalisation des sols et la densification de ces espaces, par des mesures comme la mutualisation des espaces de stationnement ou d'agrément, ainsi que la réglementation d'une hauteur minimale du bâti.

De plus, ce site présente un enjeu d'insertion et de qualité environnementale par sa situation d'entrée de ville et de bordure le long de la RD301. Il serait judicieux, comme le prescrit le SCOT des Rives du Rhône, de prévoir dans l'OAP des recommandations architecturales et paysagères, et d'intégrer le développement de solutions de mobilités alternatives à la voiture individuelle.

Tél : 04 74 31 11 53

Mél : [celine.brune@isere.gouv.fr](mailto:celine.brune@isere.gouv.fr)

Adresse : 10 rue Albert Thomas 38200 VIENNE

Enfin, j'ai noté que si la délimitation de la zone prend bien en considération le corridor écologique et la zone humide liés à la rivière Gère, le dossier n'analyse toutefois pas l'impact de l'urbanisation de cette zone sur l'activité agricole, ni sur les milieux naturels sensibles qui jouxtent la zone. Il conviendrait de présenter ces éléments dans la notice de présentation.

La direction départementale des territoires (Service d'Aménagement Nord-Ouest), reste à votre disposition pour vous accompagner si vous l'estimez utile dans la prise en compte de mes observations.

Le préfet

Pour le Préfet, par délégation  
Le Secrétaire Général

Philippe PORTAL

## **D.5. AVIS DE LA DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES**

Service Agriculture et Développement Rural  
Unité Foncier et Vie des Exploitations  
Secrétariat de la CDPENAF  
Affaire suivie par : Sandy DUSSEURT  
Courriel : [sandy.dussert@isere.gouv.fr](mailto:sandy.dussert@isere.gouv.fr)

Grenoble, le 19/05/2021

**Commission départementale de la préservation des espaces naturels,  
agricoles et forestiers de l'Isère (CDPENAF)**

Séance du 29 avril 2021

Avis sur le projet de modification n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) de Pont-Evêque

Vu la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) n° 2014-366 du 24 mars 2014 modifiant le code de l'urbanisme ;

Vu la loi pour l'avenir de l'agriculture, de l'alimentation et de la forêt (AAA) n°2014-1170 du 13 octobre 2014 modifiant le code rural et de la pêche maritime ;

Vu la loi n°2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques (CAECE) modifiant le code de l'urbanisme ;

Vu les articles L.112-1-1 et D.112-1-11 du code rural et de la pêche maritime ;

Vu les articles L.151-11, L.151-12 et L. 151-13 du code de l'urbanisme ;

Vu le décret n°2015-644 du 9 juin 2015 relatif aux commissions départementales et interdépartementales de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers en métropole ;

Vu l'arrêté préfectoral n°38-2019-09-22-013 du 22 septembre 2020 portant composition de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers de l'Isère ;

Vu la saisine de la CDPENAF par la commune de Pont-Evêque réceptionnée le 22 mars 2021 ;

Vu le projet de modification n°1 du plan local d'urbanisme de Pont-Evêque engagée par arrêté en date du 24 mai 2019 par Vienne Condrieu Agglomération,

Vu le rapport d'instruction de la direction départementale des territoires (DDT) de l'Isère présenté aux membres de la commission.

**1°) Cadre de la saisine**

La CDPENAF est saisie au titre des possibilités d'évolutions des extensions et annexes des habitations situées en zone agricole ou naturelle (L.151-12 du CU).

**2°) Rappel des conclusions du rapport de l'Etat**

L'article L.151-12 du code de l'urbanisme autorise l'extension des bâtiments à usage d'habitation et leurs annexes dans les zones A et N des PLU. Le projet de modification du PLU a pour objectif de resserrer l'implantation des annexes près du bâtiment d'habitation.

En effet, la commune observe de nombreuses implantations de piscines en zone A ou N, qui sont liées à un bâtiment à usage d'habitation de la zone U (et non de la zone A ou N), à des distances parfois très grandes du bâtiment d'habitation. L'objectif est de contrer ce phénomène en encadrant davantage la zone d'implantation des annexes.

Les évolutions prévues dans la modification du PLU apportent un cadre plus fort que la doctrine départementale de la CDPENAF concernant l'implantation des annexes en zones A et N, et cela contribue à une limitation de l'étalement urbain.

### **3°) Remarques de la commission :**

La commission est en accord avec l'avis de la DDT.

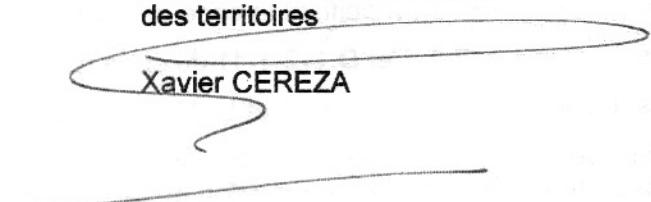
#### ***Avis de la CDPENAF***

La commission émet un avis favorable concernant la modification n°1 du PLU de Pont-Evêque.

Pour le préfet,  
par délégation

Le Directeur départemental  
des territoires

Xavier CEREZA



## **E. L'ENQUÊTE PUBLIQUE**

### **E.1. COURRIERS ÉLECTRONIQUES REÇUS PAR LE COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

Un courrier électronique a été reçu sur le site de l'enquête publique, émanant de Mme Fabienne Arnaud :

bonjour

après avoir lu les modifications du PLU j'ai les remarques suivants :

- un constructeur a fait une demande pour la construction de 3 maisons Chemin du Clair de Lune ; comme le nom l'indique, ce chemin est étroit, c'est de plus une impasse
- dans le PLU il est stipulé que le nombre de places de stationnement par maison est de 1 place

ce chiffre ne me semble pas correspondre à la réalité, la plupart des foyers ayant deux voitures. Donc autoriser la construction de trois maisons sur une surface de 450 m<sup>2</sup> va impliquer que les propriétaires/locataires ne pourront pas se garer sur leur parcelle et donc vont stationner dans le chemin ce qui occasionnera des problèmes et litiges voire des troubles de voisinage.

Il serait peut-être utile de mettre à jour ces chiffres et d'anticiper les problèmes, l'entassement des habitations, comme c'est malheureusement la norme aussi bien dans les nouveaux lotissements qu'à La Carra par exemple rend le cadre de vie bien moins agréable, bruyant et la promiscuité ne peux qu'entraîner des troubles

Je tenais à vous faire part de ma position sur ce sujet

cordialement

### **E.2. OBSERVATIONS RECUEILLIES SUR LE REGISTRE DU SIÈGE DE VIENNE CONDRIEU AGGLO**

Néant.

## E.3. OBSERVATIONS RECUEILLIES SUR LE REGISTRE EN MAIRIE DE PONT-ÉVÈQUE

### E.3.1. Observation de M. Michel Putoud

Recueillie lors de la permanence du 12 juillet 2021, page 3.

12 Juillet 2021. Mr PUTOUD Michel Allée d'Eséra.  
38780 PONT-ÉVÈQUE.

Zone à vocation économique - dite de l'Abbaye -  
Au niveau - Hydrologie priver à bien faire. La  
diamètre des Réseaux d'évacuation des Eaux pluviales.  
ainsi que - l'effort important des eaux de ruissellement  
des terrains immobiliers situés au-dessus de la  
Nouvelle Zone.

À Attention à la propreté les eaux alimentant  
l'usine - de papier. circulant sur le canal -

pour le Reste des zones d'aménagement URBAIN -

Attention aux eaux de ruissellement provenant des zones  
urbaines supérieurs aux terrains en voie future d'aménagement

Michel  
M. PUTOUD

### E.3.2. Observation de M. Jacques Clavel

Recueillie lors de la permanence du 6 août 2021, page 6.

Jacques CLAVEL  
417 Chemin la Belay  
St-Bonnet  
38200 VIENNE 06.76.51.65.35

Exploitant Agricole sur la parcelle AD 95 et Propriétaire  
Je voulais savoir si il n'y avait pas la possibilité de  
passer cette parcelle en constructible, seulement le HAUT de  
la parcelle, sachant que le tout à l'égout traverse la  
parcelle. Elle est surélevée et qu'il serait envisageable  
de faire un bac de rétention, qui pourrait collecter  
l'eau des maisons voisines, plus bassement, afin  
d'éviter la crue et ces très gros drages.  
Plan annexé au dessous.

(Plan)

Page 1 of 1



### E.3.3. Observation de M. Bernard Putoux

Recueillie lors de la permanence du 6 août 2021, page 7.

Bernard Putoux  
276 Chemin Se bouscugard  
38780 Pont Évêque  
tel 06 76 71 11 75

propriétaire - domicilié à Pont Évêque  
parcelle AB 487  
AB 488

- Un autre PLU, vu toutes les règles qui le définissent très difficile de si retrouver
- Avant une révision du PLU, il serait plus honnête de rencontrer les habitants soit par une réunion publique soit par des tables rondes de quartier. C'est cela la démocratie et c'est une attente de beaucoup de gens (Cette idée n'existe que pendant la campagne avant l'élection et ne voit jamais le jour !)
- Nos élus ne semblent pas capables d'expliquer les projets à venir à leurs citoyens. Pier dommage !

## **F. PROCÈS-VERBAL DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR**

À l'issue de l'enquête publique, le commissaire enquêteur a rencontré les responsables de Vienne-Condrieu Agglo le 6 septembre 2021 en mairie de Pont-Évêque et leur a remis en main propre son procès-verbal reproduit ci-après.

Tern-Pierre Blachier  
Commissaire Enquêteur  
51 Rue du Mont d'Aguielle  
38350 Ponsonnas

A

Communauté d'Agglomération

Vienne Condrieu Agglomération  
Bâtiment Antares  
30 Avenue Général Leclerc  
38200 Vienne

Objet Enquête publique:

Plan local d'urbanisme de la commune  
de Pont Evêque, modification de droit  
commun N°1

Madame, Monsieur

Dans le cadre de l'enquête  
publique ci-dessus référencée et à l'issue  
de celle-ci, j'ai recueilli les observations  
suivantes :

- 1) Courrier électronique de Madame  
Fabienne Arnaud en date du  
28 Juillet 2021 ci-joint en annexe
- 2) Sur le registre d'enquête publique  
déposé en Mairie de Pont Evêque ci  
jointes en annexe:
  - Observation de Monsieur J. CLAVEL
  - Observation de Monsieur B. PETROUX
- 3) Aucune observation ne figure sur  
le registre d'enquête publique  
déposé à l'accueil de la communau-  
té d'Agglomération Vienne Condrieu

Je souhaite que vous me trans-  
mettiez d'ici 8 jours un mémoire en  
réponse par courrier recommandé

Dans l'attente de vous prêter d'agréer  
mes sentiments distingués.

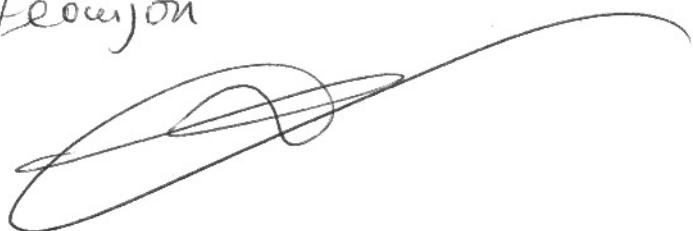
Le commissaire enquêteur  
Jean-Pierre Blachier



- PJ - Couvertures électroniques de Madame  
Arnaud  
- Observation de Monsieur J. CLAVEL  
- Observation de Monsieur B. PATOUX

Remis en main propre  
le 06 septembre 2021

à la président de Vienne Condrieu Agglomération  
Léon Février



## **ISSARTEL Sébastien (MAIRIE DE PONT-EVEQUE)**

**De:** ISSARTEL Sébastien (MAIRIE DE PONT-EVEQUE)  
**Envoyé:** lundi 2 août 2021 11:50  
**À:** lenclos.expert@gmail.com  
**Objet:** TR: stationnement

Bonjour,  
Message ci-dessous reçu sur la boîte email de l'enquête publique

Cordialement

Sébastien Issartel  
Directeur services techniques et cadre de vie

**De :** fabienne arnaud <fabiennearnaud@hotmail.com>  
**Envoyé :** mercredi 28 juillet 2021 17:38  
**À :** ISSARTEL Sébastien (MAIRIE DE PONT-EVEQUE) <s.issartel@ville-pont-eveque.fr>  
**Objet :** stationnement

bonjour

après avoir lu les modifications du PLU j'ai les remarques suivants :

- un constructeur a fait une demande pour la construction de 3 maisons Chemin du Clair de Lune ; comme le nom l'indique, ce chemin est étroit, c'est de plus une impasse
- dans le PLU il est stipulé que le nombre de places de stationnement par maison est de 1 place

Ce chiffre ne me semble pas correspondre à la réalité, la plupart des foyers ayant deux voire trois voitures. Donc autoriser la construction de trois maisons sur une surface de 450 m<sup>2</sup> va impliquer que les propriétaires/locataires ne pourront pas se garer sur leur parcelle et donc vont stationner dans le chemin qui occasionnera des problèmes et litiges voire des troubles de voisinage.  
Il serait peut-être utile de mettre à jour ces chiffres et d'anticiper les problèmes, l'entassement des habitations, comme c'est malheureusement la norme aussi bien dans les nouveaux lotissements qu'à La Barra par exemple rend le cadre de vie bien moins agréable, bruyant et la promiscuité ne peut entraîner des troubles.

J tenais à vous faire part de ma position sur ce sujet  
Cordialement

 fabienne Arnaud

Première Permanence le 12 Juillet 2021

- Pas d'observation à l'arrivée du commissaire enquêteur
- Pas de courrier remis au commissaire enquêteur à son arrivée.

12 Juillet 2021. Mr PITOUD Michel Allée d'Escale.  
38780 PONT-EVÉQUE.

Zone à vocations économiques dite de l'Abbaye -

Au niveau - Hydrologie - priver à bien vérifier la densité des réseaux d'évacuation des eaux pluviales.  
ainsi que l'apport important des eaux de ruissellement des terrains humectés situés au-dessus de la Nouvelle zone -

À Attention à la propriété les eaux alimentant

l'usine - de papier - circulant sur le canal -

pour le reste des zones d'aménagement urbain -

Attention aux eaux de ruissellement provenant des zones urbanisées supérieure aux terrains en voie future d'aménagement

*M. Pidotud*  
M. PITOUD

Fin de la permanence : 1 visite

Permanence du 6 Août 2021

Jacques CLAVEL  
417 Chemin la Balay  
St-Bonnet  
38900 VIENNE

06.76.51.65.35

Exploitant Agricole sur la parcelle AD 95 et Propriétaire  
Je voulais savoir si il n'y avait pas la possibilité de  
passer cette parcelle en constructible, seulement le HAUT de  
la parcelle, sachant que le tout à l'égout traverse la  
parcelle. Elle est surélevée et qu'il soit envisageable  
de faire un bac de rétention, qui pourrait collecter  
l'eau des maisons voisines, plus rapidement, afin  
d'atténuer la crue et ces très gros crues.

Plan annexé ci-joint.

toile

Page 1 of 1



Bernard Putoux  
276 Chemin de la Bourgade  
38780 Pont Évêque  
tél 06 76 71 11 75

propriétaire - domanial à Pont à Vézéac  
parcelle AB 487

AB 488

- Un nouveau PLU, vu toutes les règles qui le définissent et très difficile de si retrouver
- Avant une révision du PLU, il serait plus honnête de rencontrer les habitants soit par une réunion publique soit par des tables rondes de quartier et c'est cela la démocratie et c'est une attente de beaucoup de gens (Cette idée n'existe que pendant la campagne avant l'élection et ne voit jamais le jour !)
- Nos élus ne semblent pas capables d'expliquer les projets à venir à leurs électeurs.  
Pien dommage !

Putoux

Für de permanence

2 Visites

Ron

## **G. MÉMOIRE EN RÉPONSE DU DEMANDEUR**

Par courrier recommandé avec accusé de réception du 10 septembre 2021, les dirigeants de Vienne Condrieu Agglo ont envoyé au commissaire-enquêteur leur mémoire en réponse reproduit dans les pages suivantes.

## **MODIFICATION N°1 du PLU de PONT-EVEQUE**

### **Mémoire en réponse au procès-verbal du Commissaire Enquêteur**

**Septembre 2021**

---

Ce document valant mémoire en réponse fait suite au procès-verbal remis au Président de Vienne Condrieu Agglomération par le Commissaire Enquêteur, Monsieur BLACHER, le 06 septembre 2021 en Mairie de Pont-Evêque.

#### **I- Réponses de la collectivité suite aux observations du public**

Quatre observations ont été recueillies durant l'enquête publique portant sur la modification n°1 du PLU de la commune de Pont-Evêque.

##### **1- Observation de Madame Fabienne ARNAUD (envoi par courrier électronique le 28/07/2021) :**

*Madame ARNAUD mentionne la demande d'un constructeur pour la construction de 3 maisons, Chemin du Clair de Lune. Elle note que le PLU prévoit la réalisation d'1 place de stationnement par maison. Elle craint que ce nombre soit insuffisant, et que les futurs habitants se garent sur le chemin, qui est étroit et en impasse. Elle considère que la densification des constructions, du fait de la promiscuité, dégrade le cadre de vie et entraîne des troubles de voisinages.*

Réponse de la collectivité :

Concernant le Chemin du Clair de Lune, il fait partie de la **zone Uc**. Dans cette zone, s'agissant des constructions à usage d'habitation, le nombre de stationnements est fonction de la surface des logements créés avec **1 place de stationnement par logement de moins de 60m<sup>2</sup> de surface de plancher et 2 places par logement de 60m<sup>2</sup> et plus de surface de plancher**. Cette règle permet d'ajuster le nombre de stationnement avec la taille probable des ménages qui occuperont ces logements et par conséquent, avec le nombre de véhicules.

Plus largement, il est précisé que la modification n°1 n'a pas pour objet de revoir tout le règlement écrit du PLU : les règles de stationnement ainsi que les règles touchant à la densité des constructions ont été définies au moment de la révision du PLU en 2017 en cohérence avec le projet communal. La modification n°1 vise simplement à ajuster la rédaction du règlement écrit, pour en faciliter la compréhension ou pour apporter des précisions.

##### **2- Observation de Monsieur Michel PUTOUD (déposée sur le registre de la Mairie le 12/07/2021)**

*Monsieur PUTOUD alerte sur l'importance du dimensionnement des réseaux d'évacuation des eaux pluviales et sur la prise en compte du ruissellement provenant des terrains immobiliers situés au-dessus la nouvelle zone économique de l'Abbaye.*

Réponse de la collectivité :

La modification n°1 introduit un nouveau chapitre dans le règlement écrit du PLU : le chapitre 12- zone AUi, qui concerne le secteur de la nouvelle zone économique de l'Abbaye. Il fixe l'ensemble des règles

que le projet d'aménagement sur cette zone, devra respecter, et l'article AUi 4 – desserte par les réseaux, concerne plus particulièrement la gestion des eaux pluviales.

Cet article renvoie en la matière sur le règlement d'assainissement et le zonage pluvial en vigueur, et rappelle que « 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 ... ) (...).

La modification n°1 introduit également une nouvelle Orientation d'Aménagement et de Programmation : l'OAP 7 – L'abbaye. Cette OAP précise qu'en matière d'eaux pluviales, « le projet devra être neutre au regard du ruissellement par rapport à la situation du terrain avant aménagement. L'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle (constructions, voiries ...) devra être compensée par des aménagements permettant de stocker temporairement les eaux (bassins, noues, toitures végétalisées ...). »

L'aménagement de la zone devra faire l'objet d'une demande de permis d'aménager, qui sera soumis à l'Avis du service Cycle de l'Eau de l'Agglomération, compétent en matière de gestion des eaux pluviales. De plus, compte tenu de la surface concernée (plus d'1 hectare), le projet devra faire l'objet d'un dossier dit « loi sur l'eau » auprès de la Direction Départementale des Territoires, pour la prise en compte de l'impact du projet sur le milieu aquatique. Le dossier loi sur l'eau comporte notamment un volet « rejet d'eaux pluviales » qui impose de justifier que les ouvrages ou activités sont conçus et gérés dans le respect des équilibres et des différents usages de l'eau. Le dossier doit également démontrer que le projet n'aggrave pas les risques d'inondation, ni les écoulements.

### **3- Observation de Monsieur Jacques CLAVEL (déposée sur le registre de la Mairie le 06/08/2021)**

*Monsieur CLAVEL demande le classement d'une partie de la parcelle AD95, actuellement en zone A, et dont il est propriétaire, en zone constructible au PLU.*

Réponse de la collectivité :

Cette demande n'entre pas dans le champ de la modification n°1 du PLU qui fait l'objet de la présente enquête. Il n'est pas possible de réduire la zone agricole (ou d'étendre la zone U ou AU) dans le cadre d'une procédure de modification du PLU, cela relève d'une procédure de révision (voir L.153-31 du code de l'urbanisme). Le PLU actuel ayant été approuvé en 2017 pour une période de 10 ans, sa révision n'est pas à l'ordre du jour.

### **4- Observation de Monsieur Bernard PUTOUX (déposée sur le registre de la Mairie le 06/08/2021)**

*Monsieur PUTOUX, habitant du quartier de Beauregard, regrette qu'il n'y ait pas eu de réunion publique ou de table ronde de quartier à l'occasion de la révision du PLU, afin d'expliquer les projets aux habitants.*

Réponse de la collectivité :

La modification n°1 du PLU a pour objet principal l'ouverture à l'urbanisation de la zone économique de l'Abbaye et la création d'un périmètre d'attente de projet en centre-ville. Seuls les ajustements apportés à la rédaction du règlement écrit intéressent plus largement des zones urbaines du PLU, dont la zone Ud à laquelle appartient le quartier de Beauregard.

Il est rappelé que ces ajustements visent principalement à simplifier la rédaction des règles pour en faciliter la compréhension, ou bien à apporter des précisions. L'esprit des règles du PLU approuvé en 2017 reste le même.

Les enjeux de cette modification n°1, qui ne remet pas en cause le projet approuvé en 2017 mais participe simplement à sa mise en œuvre, ne semblaient pas suffisamment forts pour organiser une réunion publique. Il est rappelé que le code de l'urbanisme n'impose pas de concertation préalable dans le cadre d'une procédure de modification, dans la mesure où le projet a fait l'objet d'une concertation au moment de la révision du PLU (en 2017 concernant le PLU de Pont-Evêque).

## **II- Avis des Personnes Publiques Associées et ajustements du dossier qu'envisage la collectivité avant son approbation**

Le dossier de modification n°1 a été notifié aux Personnes publiques associées en mars 2021. Trois d'entre elles se sont exprimées sur le projet, à savoir :

- **la CCI Nord Isère**, le 9 avril 2021 a donné un avis favorable sans réserve.

- **le Scot des Rives du Rhône**, le 12 avril 2021, a donné un avis favorable assorti d'une recommandation « *pour que le coefficient d'espace vert de pleine terre soit augmenté dans la future zone économique* ». Le Scot fait également des remarques sur l'aménagement de la zone d'activités pour améliorer la compatibilité de la modification du PLU avec le Scot (largeur minimale concernant le principe de lisière paysagère avec la zone humide, perméabilité des clôtures...).

- **l'Etat**, le 3 mai 2021, a donné un avis favorable assorti de plusieurs observations « *en ce qui concerne l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU de l'Abbaye* », visant à :

- Enrichir l'OAP afin d'encadrer davantage l'urbanisation de ce secteur (prescriptions en termes d'optimisation du foncier)
- Prévoir dans l'OAP des recommandations architecturales et paysagères et intégrer le développement de solutions de mobilités alternatives à la voiture individuelle
- Analyser l'impact de l'urbanisation de la zone de l'Abbaye sur le site.

De plus :

- **la CDPENAF**, durant la séance du 29 avril 2021, a rendu un avis favorable en ce qui concerne les possibilités d'extension et de construction d'annexes aux habitations situées en zone agricole ou naturelle

Enfin,

- **la MRAE**, par décision en date du 5 mai 2021, après examen au cas par cas, a dispensé le projet de modification d'évaluation environnementale.

### Réponse envisagée par la collectivité pour tenir compte des avis des PPA :

Afin de répondre aux avis des Personnes Publiques Associées concernant l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU de l'Abbaye, la modification du PLU sera complétée avant son approbation par des éléments garantissant :

- une meilleure prise en compte des enjeux environnementaux (pourcentage d'espaces verts, perméabilité des clôtures...),
- une optimisation foncière (densification « minimum » de la zone)
- une qualité paysagère et architecturale de la zone.

L'analyse de l'impact du projet sur le site et les milieux sensibles situés à proximité de la zone sera également complétée.

---

## **H. ANALYSE DU MÉMOIRE EN RÉPONSE**

L'étude du mémoire en réponse de la communauté Vienne Condrieu Agglo n'appelle pas d'observation de la part du commissaire-enquêteur.

## I. CONCLUSIONS

Par un courrier en date du 27 avril 2021, le président de Vienne-Condrieu Agglo a demandé la désignation d'un commissaire-enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet le projet la modification n°1 du PLU de Pont-Évêque.

Par une décision du 5 mai 2021, le Tribunal Administratif a désigné M. Jean-Pierre Blachier commissaire-enquêteur.

Par l'arrêté n°A-21-06, la communauté de Vienne Condrieu Agglo a défini les modalités de l'enquête publique comme suit :

1) L'enquête publique s'est déroulée du lundi 12 juillet 2021 à 9 heures au lundi 30 août 2021 à 17 heures, soit 50 jours.

2) Le maître d'ouvrage du projet de modification du PLU était la communauté Vienne-Condrieu Agglo.

3) Deux registres ont pu être consultés par le public :

- en mairie de Pont-Évêque
- au siège de Vienne Condrieu Agglo

3) Le dossier de présentation était également consultable en ligne en ligne sur le site internet de la commune de Pont-Évêque (<https://www.ville-pont-eveque.fr>).

4) Les observations écrites du public ont pu être envoyées au commissaire-enquêteur par courrier postal au siège de l'enquête publique ou par courrier électronique à l'adresse suivante : [enquetepubliquemodificationplu@ville-pont-eveque.fr](mailto:enquetepubliquemodificationplu@ville-pont-eveque.fr)

5) Le commissaire-enquêteur s'est tenu à disposition du public au cours de 4 permanences en mairie de Pont-Évêque :

- le lundi 12 juillet 2021 de 9 h à 12 h
- le mercredi 28 juillet 2021 de 14 h à 17 h
- le vendredi 6 août 2021 de 9 h à 12 h
- le lundi 30 août de 14 h à 17 h

Pendant toute la durée de l'enquête publique :

- 1) Le public a été informé de la durée de l'enquête, du lundi 12 juillet 2021 à 9 heures au lundi 30 août 2021 à 17 heures, soit 50 jours.
- 2) Le public a pu consulter le dossier en mairie de Pont-Évêque ainsi qu'au siège de la communauté Vienne-Condrieu Agglo (30, avenue du Général Leclerc, 38217 Vienne) et consigner ses observations sur les registres mis à sa disposition.
- 3) Le dossier de présentation était consultable en ligne en ligne sur le site internet de la commune de Pont-Évêque (<https://www.ville-pont-eveque.fr>).
- 4) Le public a pu envoyer ses observations au commissaire-enquêteur par courrier postal au siège de l'enquête publique ou par courrier électronique à l'adresse suivante : [enquetepubliquemodificationplu@ville-pont-eveque.fr](mailto:enquetepubliquemodificationplu@ville-pont-eveque.fr)
- 5) Le commissaire-enquêteur s'est tenu à disposition du public au cours de 4 permanences en mairie de Pont-Évêque.
- 6) L'avis d'enquête publique a fait l'objet de deux parutions dans des quotidiens à diffusion locale, *Le Dauphiné Libéré* et *Le Progrès*.

Le commissaire-enquêteur considère que le public a été correctement informé de l'enquête publique.

L'enquête publique portait sur le projet de modification n°1 du PLU de la commune de Pont-Évêque. Les principaux objectifs du projet sont les suivants :

- L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU de l'Abbaye, à vocation économique, justifiée par la délibération n°19-60 du conseil communautaire de Vienne Condrieu Agglomération au regard des faibles capacités d'urbanisation

inexploitées dans les zones déjà urbanisées et de la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

- La création d'un sous-secteur en zone UI sur un périmètre restreint le long de la RD 502, afin d'y autoriser le commerce. L'objectif est de prendre en compte le tissu commercial existant dans ce périmètre, de lui permettre d'évoluer et de le renforcer.
- La réflexion menée sur le fonctionnement du centre-ville, et plus particulièrement autour de l'îlot du Passage des Potaches, situé à proximité de la mairie. Alors qu'une orientation d'aménagement et de programmation sur ce secteur était envisagée au début de la procédure, la commune doit finalement mettre en œuvre des études complémentaires afin de mener une réflexion globale (déplacements, espaces publics notamment). Ainsi, une servitude dans l'attendre d'un projet d'aménagement global, conformément à, l'article L.151-41-5 du Code de l'Urbanisme, est créée au PLU.
- La correction d'erreurs matérielles du plan de zonage.
- L'adaptation de certains points du règlement écrit pour améliorer l'instruction des autorisations d'urbanisme.

Pendant l'enquête publique, 4 observations ont été recueillies par le commissaire-enquêteur :

- 1 courrier électronique de Mme Fabienne Arnaud,
- 3 observations consignées sur le registre d'enquête publique de la mairie de Pont-Évêque par M. Michel Putoud, M. Jacques Claver, M. Bernard Putoux,
- 0 observation consignée sur le registre d'enquête publique du siège de Vienne Condrieu Agglo.

À l'issue de l'enquête publique, le commissaire-enquêteur a remis son procès-verbal en main propre aux responsables de Vienne Condrieu Agglo, le 6 septembre 2021.

Vu la qualité des documents présentés par Vienne Condrieu Agglomération,

Vu le déroulement de l'enquête publique,

Vu le mémoire en réponse de Vienne Condrieu Agglo répondant au procès-verbal du commissaire-enquêteur,

Vu les avis des entités concernées par la modification du PLU : Chambre de Commerce et d'Industrie Nord-Isère, SCOT Rives du Rhône, Mission régional d'Autorité Environnementale, Direction Départementale des Territoires service Aménagement Nord-Ouest, Direction Départementale des Territoires section service Agriculture et Développement rural,

**Le commissaire-enquêteur émet un avis favorable au projet de modification n°1 du PLU de Pont-Évêque.**

Cependant, le commissaire-enquêteur émet une réserve sur les deux points suivants, que le dossier n'aborde pas :

1) Le nouveau secteur Uic de la zone Ui : La modification a pour objet d'autoriser le commerce sous condition dans ce secteur. Cependant, les règles concernant la hauteur et le stationnement, qui varient dans le PLU actuel selon les secteur sou la destination des constructions, n'ont pas été précisées dans le dossier de modification.

Il conviendrait de la faire afin de lever toute ambiguïté :

l'article Ui10 page 84) définit une hauteur maximale des constructions qui n'est pas la même selon les secteurs de la zone Ui, mais il n'est pas précisé quelle règle est applicable au nouveau secteur Uic.

l'article Ui12 (page 85) fixe les obligations en matière de stationnement, qui diffèrent selon la destination des constructions ; mais la destination « commerce » n'apparaît pas dans les tableaux.

2) Le règlement de la zone AUUi (zone de l'Abbaye) : L'article AUUi12 (page 121) comprend un

tableau récapitulant les règles de stationnement, hérité de la zone Ui (cf les en-têtes de colonne qui mentionnent Ui/Ui1 au lieu de AUi). Il conviendrait de rectifier cette erreur de copier-coller et de préciser quelles règles s'appliquent selon les destination.

Le commissaire-enquêteur

Jean-Pierre Blachier