Vienne Condrieu Agglomération

DÉLIBERATION 23-152

CONSEIL COMMUNAUTAIRE
Séance du 27 Juin 2023

ARRIVÉ LE : 30 JUIN 2023 SOUS-PRÉFECTURE DE VIENNE

Date de la convocation : **20 juin 2023**
Nombre de conseillers en exercice : 51

Etaient Présents :

M. Thierry KOVACS, Président
M. Erwann BINET, M. Richard BONNEFOUX, M. Christophe BOUVIER, M. Jacques BOYER, Mme Dalila BRAHMI, M. Lucien BRUYAS, Mme Michèle CEDRIN, M. Pierre-Marie CHARLEMAGNE, M. Christophe CHARLES, M. Alain CLERC, M. Jean-Yves CURTAUD, M. Patrick CURTAUD, M. Martin DAUBREE, Mme Florence DAVID, M. Marc DELEIGUE, Mme Hilda DERMIDJIAN, Mme Martine FAÏTA, Mme Anny GELAS, Mme Annick GUICHARD, M. Nicolas HYVERNAT, M. Christian JANIN, M. Max KECHICHIAN, M. Fabien KRAEHN, M. Jean-Claude LUCIANO, M. Philippe MARION, Mme Catherine MARTIN, M. Guy MARTINET, M. Alain ORENGIA ; Mme Virginie OSTOJIC, M. Daniel PARAIRE, M. Denis PEILLOT, Mme Claudine PERROT-BERTON, Mme Brigitte PHAM-CUC, M. Jean-Paul PHILY, Mme Sophie PORNET, M. Jean PROENÇA, M. Bernard ROQUEPLAN, Mme Dominique ROUX, M. Lévon SAKOUNTS, M. Thierry SALLANDRE, Mme Maryline SILVESTRE, M. Luc THOMAS, M. Jean TISSOT, M. Charles TODARO, Mme Béatrice TRANCHAND.

Ont donné pouvoir : M. Frédéric BELMONTE à M. Philippe MARION, M. Christian BOREL à M. Jean PROENÇA, Mme Annie DUTRON à Mme Michèle CEDRIN, M. Isidore POLO à M. Denis PEILLOT.

Absent suppléé : M. Christian PETREQUIN représenté par Mme Céline MESSINA.

Secrétaire de séance : M. Philippe MARION.

OBJET : **AMENAGEMENT URBAIN - Urbanisme :** Approbation de la modification n°2 du PLU de la commune de Pont-Evêque.

Rapporteur : Luc THOMAS

NOTE DE SYNTHÈSE

Par courrier en date du 09 novembre 2021, Madame le Maire de Pont-Evêque a demandé à Vienne Condrieu Agglomération, autorité compétente en matière de Plan Local d'Urbanisme (PLU), d'engager une procédure de modification de droit commun sur sa commune

Le conseil communautaire de Vienne Condrieu Agglomération a délibéré le 28 juin 2022 pour justifier de la nécessité d'ouvrir à l'urbanisation la zone 2AU dite « Monplaisir ». La procédure de modification n°2 du PLU a été engagée par l'arrêté du Président n°A22-18 du 02 septembre 2022.

Les objectifs de cette modification sont les suivants :

- l'ouverture à l'urbanisation de la 2AU dite « Monplaisir » à vocation économique,
- la maitrise de la densité bâtie dans le tissu résidentiel existant,
- l'amélioration du stationnement en centre-ville,
- l'autorisation d'accueil d'une ferme aquaponique sur l'ancien site « Bocoton », en zone Ur.

1.Contenu de la modification

Compte-tenu de ces objectifs, la présente modification consiste à faire évoluer les pièces suivantes du Plan Local d'Urbanisme :

- Le rapport de présentation est complété par la notice de présentation de la modification n°2.
- Les orientations d'aménagement et de programmation : une nouvelle OAP n°8- Monplaisir est ajoutée au PLU en vigueur pour préciser les conditions d'aménagement de la zone économique, suite à l'étude paysagère, architecturale et urbaine menée en parallèle sur le secteur.
- Le règlement graphique (pièces 4.1, 4.2 et 4.3) est modifié avec :
  - l'ajout d'une zone AUm à vocation économique ouverte à l'urbanisation, en lieu et place de la zone 2AU sur le site de Monplaisir ; un secteur d'orientation d'aménagement et de programmation est matérialisé sur l'emprise de cette zone. Le secteur inconstructible aux abords de la route classée à grande circulation, la RD75c, est réduit à 35 mètres, conformément au dossier de demande de dérogation (pièce 6. Annexes).
  - La création d'un emplacement réservé n°3 pour du stationnement le long de la rue Louis Leydier.
  - La mise à jour des informations portant sur le classement sonore des infrastructures de transport suite au nouvel arrêté préfectoral du 15/04/2022.
  - La mise à jour du plan cadastral.

- Le règlement écrit (pièce 5) afin de :
  - modifier le chapitre 10 dédié à la zone Monplaisir (2AU) par la création d'une zone AUm.
  - compléter l'article 11 commun à toutes les zones afin d'intégrer les prescriptions relatives à la zone AUm.
  - rectifier une erreur matérielle en zone Ui et AUi (présence ou non d'une OAP).
  - modifier le règlement des zones Uc et Ud en faisant opposition à l'article R.151-21 alinéa 3 du code de l'urbanisme, en obligeant à mutualiser les accès en cas de division de parcelle, et en augmentant le coefficient d'espace vert de pleine terre à 30% en zone Uc au lieu de 20% et de 40% en zone Ud au lieu de 30% dans le PLU en vigueur.
  - rectifier une erreur matérielle en réglementant le stationnement visiteur en zones Ua et Ub, à hauteur d'1 place pour 10 logements.
  - autoriser les constructions à usage agricole dans la zone Ur pour permettre l'installation d'une ferme aquaponique.
  - mettre à jour les informations portant sur le classement sonore des infrastructures de transport suite au nouvel arrêté préfectoral du 15/04/2022.
- Les annexes (pièce 6) afin d'ajouter le dossier de demande de dérogation au titre de la loi Barnier, justifiant de recul des constructions de 35 mètres par rapport à l'axe de la RD75c au lieu de 75 mètres dans le PLU en vigueur.

2. Évaluation environnementale

La Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAe) qui avait été saisie d'une demande d'examen au cas par cas ad hoc le 12 décembre 2022, a conclu dans son avis n°2022-ARA-AC-2925 du 12 février 2023, que le projet de « modification n°2 du PLU de Pont-Evêque n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et la santé humaine (...) ; elle ne requiert pas la réalisation d'une évaluation environnementale ». Au regard de cet avis, le Conseil Communautaire a décidé par délibération le 21 mars 2023 de ne pas soumettre à évaluation environnementale le projet de modification.

3. Avis des personnes publiques associées et enquête publique

Les personnes publiques associées visées aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'urbanisme ont été consultées sur le projet, de janvier à mars 2023. Deux d'entre elles se sont exprimées :

- le SMRR des Rives du Rhône porteur du Scot, par un courrier en date du 23 janvier 2023 a rendu un avis favorable assorti d'une observation. Celle-ci concerne les nouvelles règles

envisagées dans la zone Uc, visant à mieux maitriser la densité bâtie, ce qui peut s'avérer contradictoire avec les objectifs de croissance et de densité poursuivis par le Scot alors que la commune de Pont-Evêque est une commune dite « d'agglomération ».

- la CCI du Nord Isère, par un courrier en date du 3 mars 2023, a rendu un avis favorable sans réserve.

L'Etat, la Région, le Département de l'Isère, la Chambre d'Agriculture et la Chambre des Métiers n'ont pas rendu d'avis, ceux-ci sont donc réputés favorables.

En application de l'article L.153-41 du Code de l'urbanisme, le projet de modification n°2 du PLU de Pont-Evêque a fait l'objet d'une enquête publique. Celle-ci s'est déroulée du 28 mars 2023 jusqu'au 21 avril 2023, le tribunal administratif ayant désigné Monsieur Bernard Prudhomme commissaire-enquêteur.

Durant l'enquête publique, trois observations ont été déposées sur le registre en mairie et un courrier a été adressé au commissaire-enquêteur. L'une de ces observations est portée par un collectif de riverains de la zone économique 2AU Monplaisir.
Aucune observation écrite n'a été déposée dans le registre de la Communauté d'Agglomération.

Les observations du public durant l'enquête publique ont porté principalement sur les points suivants :

- Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU Monplaisir :
    - Manque d'information des riverains sur le projet préalablement à l'enquête publique.
    - Demande de précisions sur le projet constructif : implantation des constructions et des protections envisagées sur le terrain, marges de recul.
    - Questionnement sur les dispositions prises vis-à-vis des habitations voisines de la zone afin de limiter les nuisances sonores (localisation des voies de circulations, insonorisation du bâtiment...), les nuisances visuelles (composition de la haie bocagère annoncée en limite ouest et nord de la zone, entretien, limitation de l'éclairage nocturne ...), ou les risques de pollution liés à l'activité industrielle, le stockage et la gestion des déchets.
    - Interrogation sur l'impact du projet sur les valeurs immobilières des habitations.
- Classement d'une parcelle donnée en zone naturelle et non en zone agricole : *la modification n°2 ne modifie pas ce classement, cette observation est en dehors du champ de l'enquête et ne peut pas être prise en compte.*

A l'issue de l'enquête publique, le Commissaire Enquêteur a rendu son rapport et ses conclusions en date du 12 mai 2023. Son avis se résume à 4 avis favorables et 1 avis favorable sous réserve :

- Concernant la procédure d'enquête : le commissaire considère qu'elle a été conduite régulièrement, en conformité avec les textes et il émet un avis favorable.
- Concernant l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU : le commissaire considère que l'ouverture de cette zone économique correspond effectivement à la nécessité de développement économique et de soutien de l'emploi. La zone présente un intérêt économique évident, il émet un avis favorable sur ce point. Toutefois, cet avis favorable est assorti d'une réserve quant aux distances prévues de la limite de la future installation par rapport à la quarantaine d'habitations riveraines (jugées insuffisantes).
- Concernant la maitrise de la densité en zone Uc et Ud : le commissaire émet un avis favorable assorti d'une recommandation relative à la zone Uc, incluse dans la partie agglomérée de la commune qui doit accepter à ce titre un objectif plus ambitieux d'accueil de population.
- Concernant la problématique du stationnement en centre-ville : il émet un avis favorable.
- Concernant l'accueil d'une ferme aquaponique, il émet un avis favorable.

Afin de lever la réserve du Commissaire enquêteur concernant la zone économique de Monplaisir, « *quant aux distances prévues de la limite de la future installation par rapport à la quarantaine d'habitations riveraines* », les précisions suivantes sont apportées par la collectivité :

- Il est rappelé que la modification n°2 du PLU a pour objet d'ouvrir à l'urbanisation une zone 2AU fermée à vocation économique qui figure déjà dans le PLU actuel, approuvé en 2017. Cette zone économique était déjà inscrite dans les documents d'urbanisme antérieurs, ceci depuis 1995. Bien située, dans le prolongement de la zone industrielle de Pont-Evêque, facilement accessible depuis les axes majeurs du territoire sans traverser de zones urbanisées, la collectivité a invariablement considéré la zone de Monplaisir comme une réserve foncière pour l'extension de la ZI. Cette intention a toujours été traduite dans le document d'urbanisme de la commune puisque la zone est classée en zone d'urbanisation future (AU) à vocation économique depuis 30 ans.

- La modification du PLU, en ouvrant la zone à l'urbanisation, doit également définir les principes d'aménagement (voir l'OAP 8 – « monplaisir ») et les règles d'urbanisme qui s'y appliqueront (voir le règlement de la zone AUm). Alors que la distance réglementaire des constructions par rapport aux limites séparatives est de 5 mètres dans le reste de la zone industrielle de Pont-Evêque (zone Ui), la collectivité a souhaité augmenter cette distance pour tenir compte de la présence d'habitations à l'ouest et au nord de la zone.

  Ainsi, l'OAP 8 « Monplaisir » délimite une zone aménageable, distante de 15 mètres par rapport aux limites des parcelles à l'ouest au nord de la zone, et une zone constructible distante de 20 mètres par rapport à ces mêmes limites, au lieu de 5 mètres.

- S'agissant d'une route à grande circulation, la RD75c à l'est de la zone prévoit une bande inconstructible de 75 mètres par rapport à la voie. Afin d'éloigner le plus possible la zone aménageable et la zone constructible des habitations, le dossier de modification du PLU intègre une demande de dérogation au principe d'inconstructibilité (voir la pièce n°6) en réduisant la largeur de la bande inconstructible à 35 mètres au lieu de 75 mètres.

- Afin de préserver les habitations présentes à l'ouest, le choix a été fait d'organiser la desserte interne de la zone en imposant une voie interne principale à l'EST des futures constructions.

- Toujours pour préserver les riverains et en accompagnement des distances imposées aux limites séparatives, la plantation de haies bocagères est imposée par l'OAP en limite Ouest et Nord de la zone. Plusieurs essences sont indiquées dans la palette végétale afin de composer des haies de qualité, diversifiées et efficaces pour obtenir rapidement un masque végétal protégeant les habitations riveraines.

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

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

<u>Ajustements apportés au dossier de modification après l'enquête publique</u>

Sur la base des avis des personnes publiques associées, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, la collectivité a apporté plusieurs ajustements ou corrections au dossier de modification n°2 en vue de son approbation.

Les ajustements apportés après enquête publique résultent tous des observations émises aux cours de l'enquête et plus précisément du rapport du commissaire enquêteur. Ce sont les suivants :

- Pour tenir compte de l'avis du Syndicat Mixte du Scot des Rives du Rhône et de la recommandation du Commissaire enquêteur, les nouvelles dispositions réglementaires visant à mieux maitriser la densité bâtie dans le tissu résidentiel existant sont mises en œuvre uniquement dans la zone Ud (mais plus dans la zone Uc) ; la notice (pièce n°1) et le règlement écrit (pièce n°5) ont été ajustés en conséquence.
- Pour tenir compte des observations du public et de l'avis du commissaire enquêteur concernant la zone économique de Monplaisir : la notice de présentation (pièce n°1), l'OAP n°8 (pièce n°3) et le règlement écrit de la zone AUm (pièce n°5) ont été complétés pour :
    - préciser que la haie bocagère à planter en limite Ouest et Nord du site devra avoir une largeur minimale de 15 mètres (comprenant les accès nécessaires à son entretien),
    - ajouter une disposition pour que les dispositifs techniques nécessaires au fonctionnement du bâtiment, de type extracteurs, climatisations, ventilations ... etc., soient orientés de préférence vers l'Est (RD75c) de manière à ne pas occasionner de gêne supplémentaire pour les riverains.
- Conformément au mémoire en réponse de la collectivité au procès-verbal du commissaire enquêteur, les 2 erreurs matérielles repérées par le Commissaire enquêteur dans les pièces n°1 (page 37) et n°5 (pages 84) ont également été rectifiées.

La commune de Pont-Evêque a pris connaissance du projet de modification n°2 du PLU, tel que présenté au Conseil Communautaire de Vienne Condrieu Agglomération ce jour, et a demandé à ce qu'il soit proposé au vote du Conseil Communautaire.

Le projet de modification n°2 du PLU de la commune de Pont-Evêque est donc prêt à être approuvé par le Conseil Communautaire.

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU le code de l'urbanisme et notamment les articles L.101-1, L.101-2, L.153-36, L.153-37, L.153-38, L.153-40, L.153-41, L.153-43, L.153-44,

VU le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Pont-Evêque approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 25 septembre 2017,

VU la modification n°1 du PLU de la commune de Pont-Evêque approuvée par délibération du Conseil Communautaire le 09 novembre 2021,

VU le courrier de Madame le Maire de Pont-Evêque en date du 29 novembre 2021, sollicitant l'Agglomération pour engager la modification n°2 de son PLU,

VU la délibération n°22-127 du Conseil Communautaire du 28 juin 2022 justifiant de la nécessité d'ouvrir à l'urbanisation la zone 2AU fermée de Monplaisir sur la commune de Pont-Evêque,

VU l'arrêté du Président de Vienne Condrieu Agglomération n° A22-18 du 02 septembre 2022 engageant la procédure de modification n°2 du PLU de Pont-Evêque,

VU l'avis conforme n°2022-ARA-AC-2925 de l'autorité environnementale daté du 12 février 2023, qui confirme que le projet de modification n°2 du PLU de Pont-Evêque n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et la santé humaine et ne requiert donc pas la réalisation d'une évaluation environnementale,

VU la délibération n°23-66 du Conseil Communautaire du 21 mars 2023 décidant de ne pas produire d'évaluation environnementale du projet de modification n°2 du PLU suite à l'avis rendu par l'autorité environnementale,

VU l'arrêté de Monsieur le Président de Vienne Condrieu Agglomération n°A23-03 du 08 mars 2023, décidant la mise à l'enquête publique du projet de modification n°2 du PLU de Pont-Evêque,

VU les avis favorables du Scot des Rives du Rhône, de la CCI Nord Isère et des autres personnes publiques associées ou consultées,

VU les observations du public recueillies durant l'enquête publique qui s'est déroulée du 28 mars 2023 au 21 avril 2023,

VU le rapport et les conclusions de Monsieur le Commissaire enquêteur en date du 12 mai 2023 qui émet quatre avis favorables et un avis favorable assorti d'une réserve,

VU le courrier de Madame le Maire de Pont-Evêque en date du 15 juin 2023 demandant à ce que la modification n°2 du PLU de Pont-Evêque, ajustée pour tenir compte du rapport du Commissaire enquêteur, soit proposée pour approbation au Conseil Communautaire,

VU les éléments présentés ci-dessus qui détaillent les corrections apportées au dossier après l'enquête publique, en vue de son approbation,

VU le dossier de modification n°2 du PLU de Pont-Evêque corrigé pour tenir compte de l'enquête publique et des avis des personnes publiques associées,

LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE, après en avoir délibéré, **A L'UNANIMITE :**

APPROUVE le dossier de modification n°2 du PLU de Pont-Evêque, tel qu'il est annexé à la présente.

AUTORISE Monsieur le Président à effectuer les démarches et à signer tous documents afférents à la présente délibération.

Conformément à l'article R.153-21 du Code de l'Urbanisme, le dossier du Plan Local d'Urbanisme est tenu à la disposition du Public :

- à la Mairie de Pont-Evêque,
- au siège de Vienne Condrieu Agglomération.

La présente délibération fera l'objet d'un affichage en Mairie de Pont-Evêque et au siège de Vienne Condrieu Agglomération durant un mois et d'une mention en caractères apparents dans un journal diffusé dans le Département, conformément aux articles R.153-20 et R.153-21 du Code de l'Urbanisme.

La présente délibération sera exécutoire après accomplissement de la dernière des mesures de publicité conformément à l'article L.153-23 du Code de l'Urbanisme ; la date à prendre en compte pour l'affichage au siège de l'Agglomération étant celle du premier jour où il est effectué.

Délibération publiée le 03/07/2023

Pour le Président et par délégation
La Directrice Générale des Services
Virginie PACQUIEN

Pour extrait certifié conforme
Pour le Président,
La 1ère Vice-Présidente,

Vienne Condrieu Agglomération Isère

Claudine PERROT-BERTON

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat