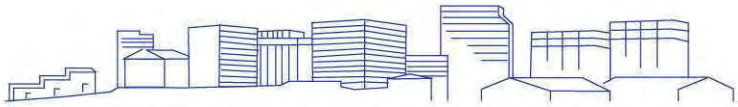


COMMUNE DE **PONT DE L'ISERE**

Modification simplifiée n°1

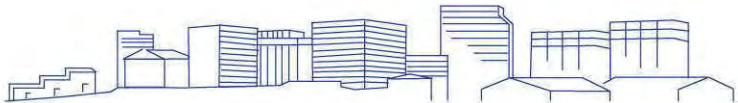
Rapport de présentation

Février 2019

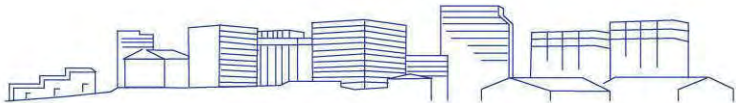


Sommaire

1	PREMIERE PARTIE : LE CONTEXTE	3
1.1	Profil communal.....	4
1.2	Rappel des orientations du PLU approuvé :.....	5
2	DEUXIEME PARTIE : LA MODIFICATION SIMPLIFIEE 7	
2.1	Objet de la modification simplifiée	8
2.2	Les éléments modifiés.....	10
2.3	Les impacts de la modification sur les surfaces des zones 11	
2.4	Impact sur l'environnement	11



PREMIERE PARTIE : LE CONTEXTE



1.1 Profil communal

Superficie : 10.09 km²

Population en 2010 : 2871 habitants

Population en 2016 : 3415 habitants

Densité en 2016 : 338 habitants/km²

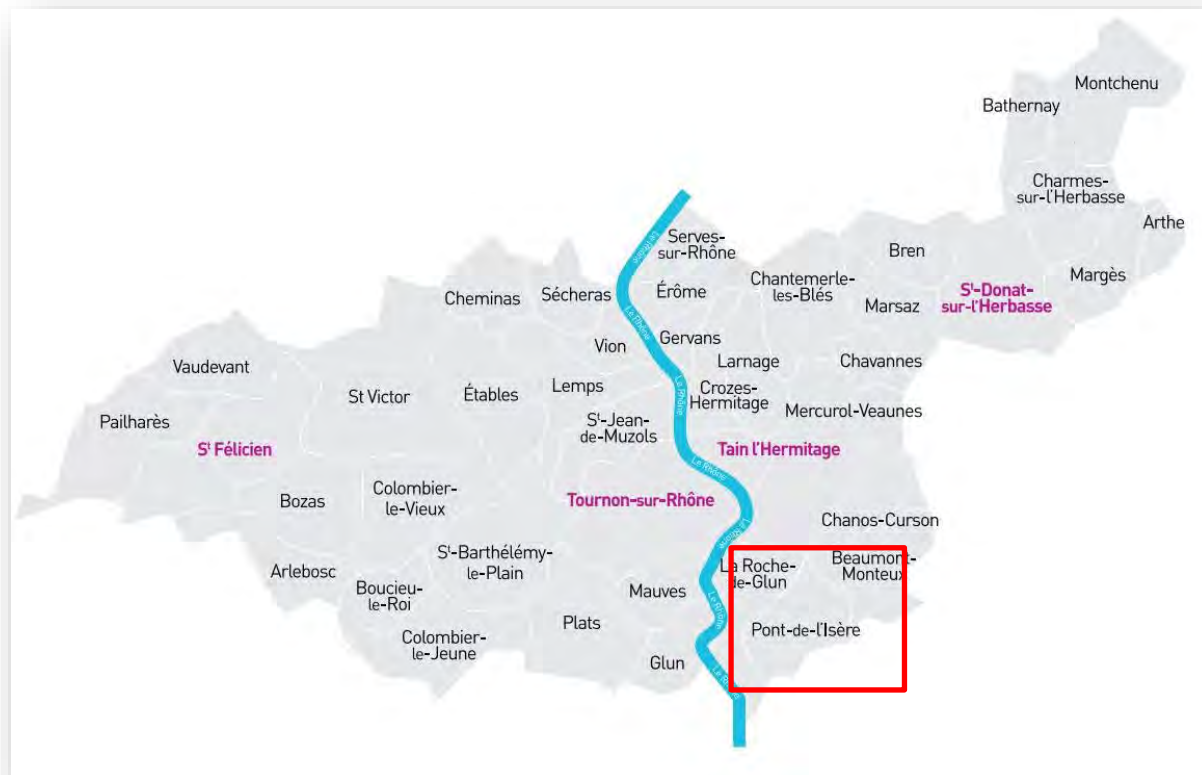
Altitude : entre 110 m et 146 m

Commune appartenant au territoire :

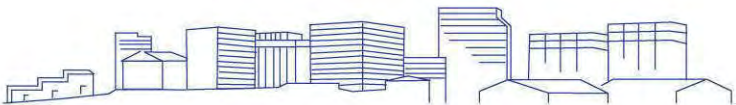
- Du SCoT Grand Rovaltin
- D'ARCHE Agglo

Ses limites territoriales sont définies par :

- Chanos-Curson et Mercurol au Nord
- La Roche de Glun à l'ouest
- Beaumont-Monteux à l'Est
- Chateauneuf sur Isère au Sud



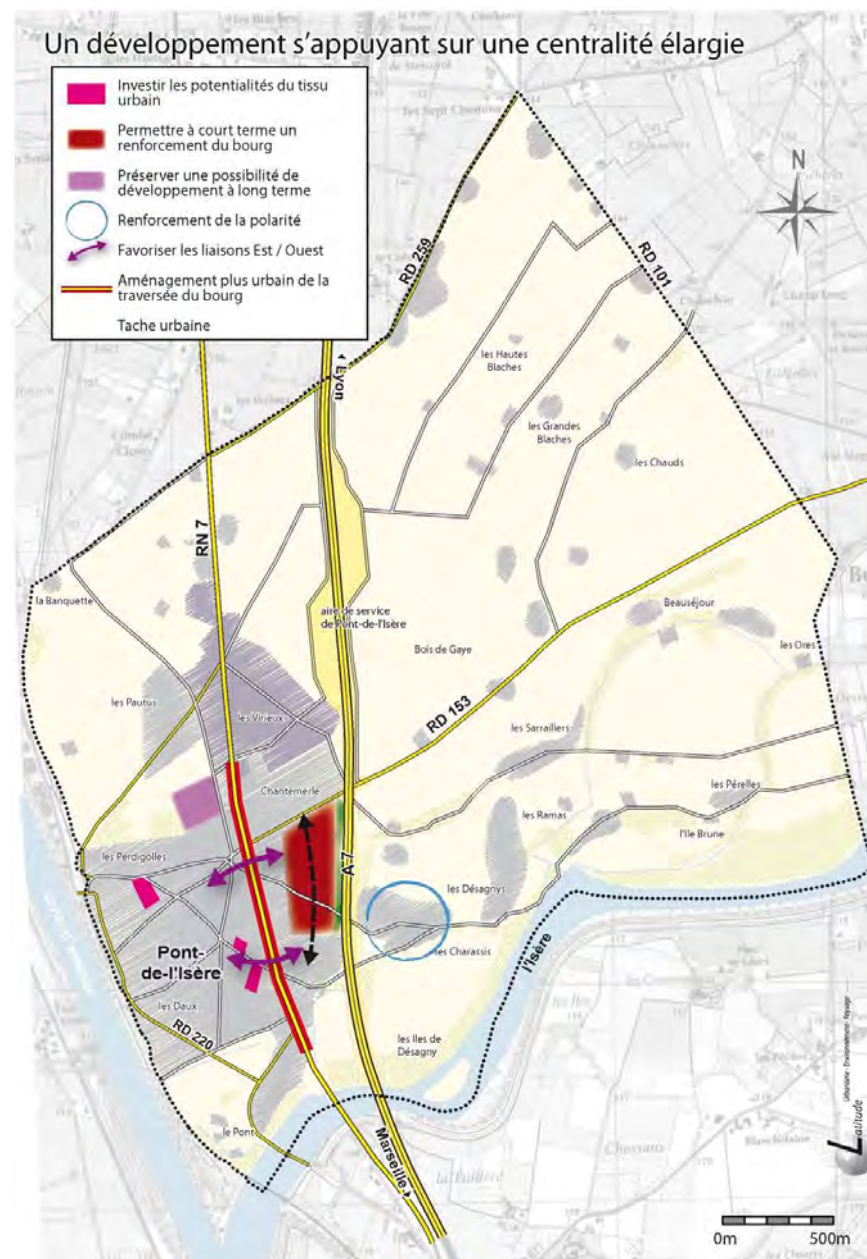
Le territoire d'ARCHE Agglo

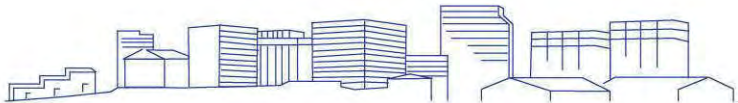


1.2 Rappel des orientations du PLU approuvé :

Ces orientations sont exprimées dans le PADD : Son ambition se décline en 5 axes :

- Assurer un développement résidentiel maîtrisé en l'appuyant sur une diversification résidentielle et sur une centralité élargie.
- Soutenir le développement économique.
- Hiérarchiser les déplacements et renforcer les déplacements doux.
- Valoriser la richesse patrimoniale naturelle et bâtie et préserver la qualité paysagère.
- Assurer des conditions de la pérennité de l'activité agricole.





1.2.1 La traduction des orientations dans le règlement du PLU

Afin de traduire les objectifs précédemment décrits du PADD, le PLU en vigueur distingue quatre types de zones :

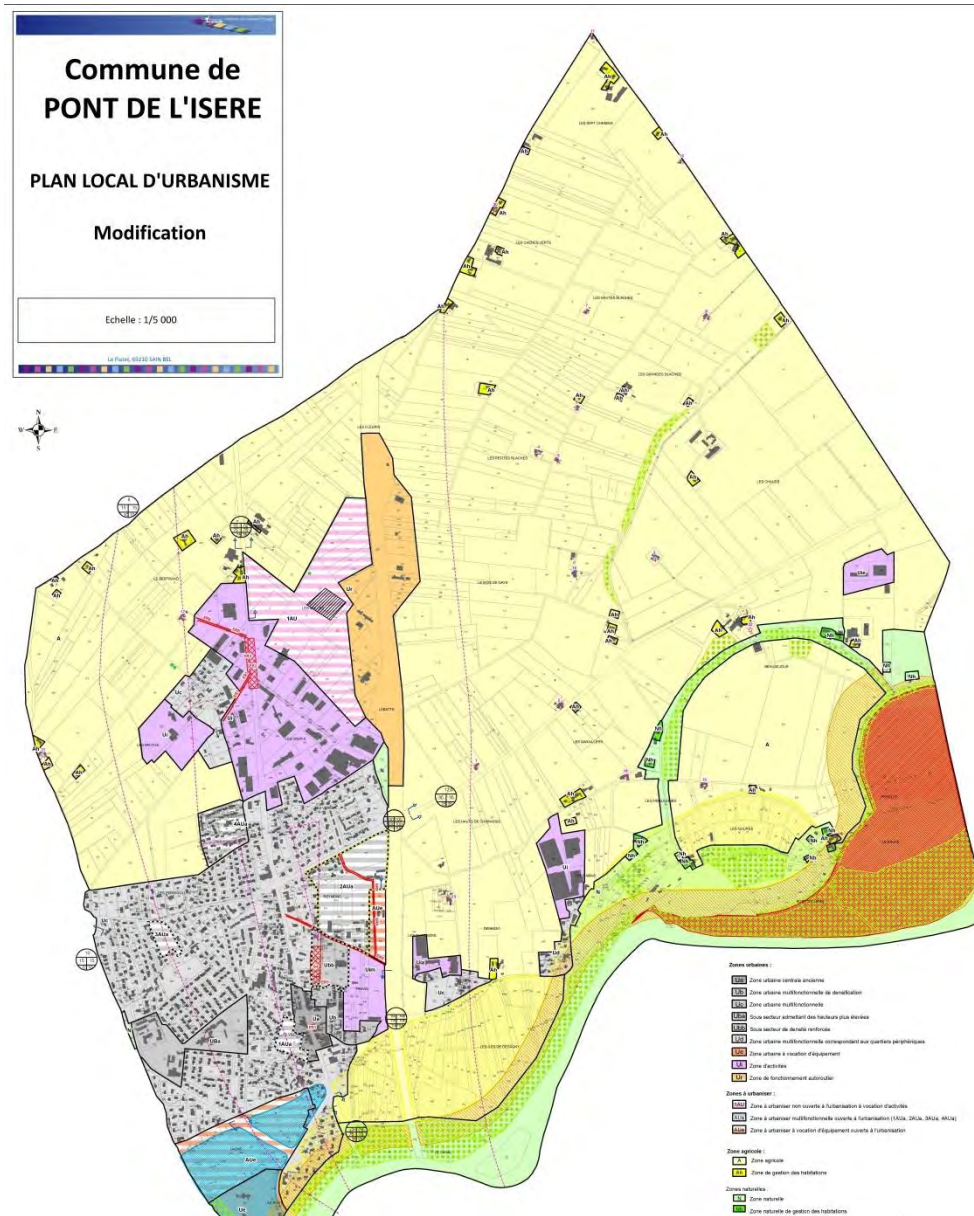
Les zones U, dites zones urbaines, où peuvent être classés les secteurs déjà urbanisés, et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ;

Les zones AU, dites zones à urbaniser, où peuvent être classés les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation ;

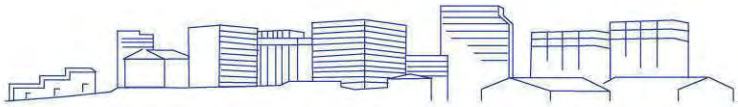
Les zones A, dites agricoles, où peuvent être classés les secteurs équipés ou non à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des zones agricoles ;

Les zones N, dites zones naturelles et forestières où peuvent être classés les secteurs équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt (esthétique, historique, ou écologique), soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

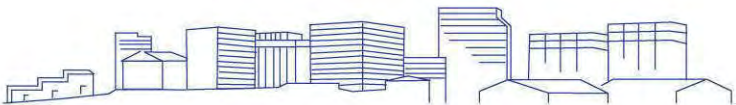
Ces zones en fonction des typologies bâties et des occupations autorisées mettent en place des sous-secteurs décrits ci-après.



Extrait du zonage du PLU en vigueur



DEUXIEME PARTIE : LA MODIFICATION SIMPLIFIEE



2.1 Objet de la modification simplifiée

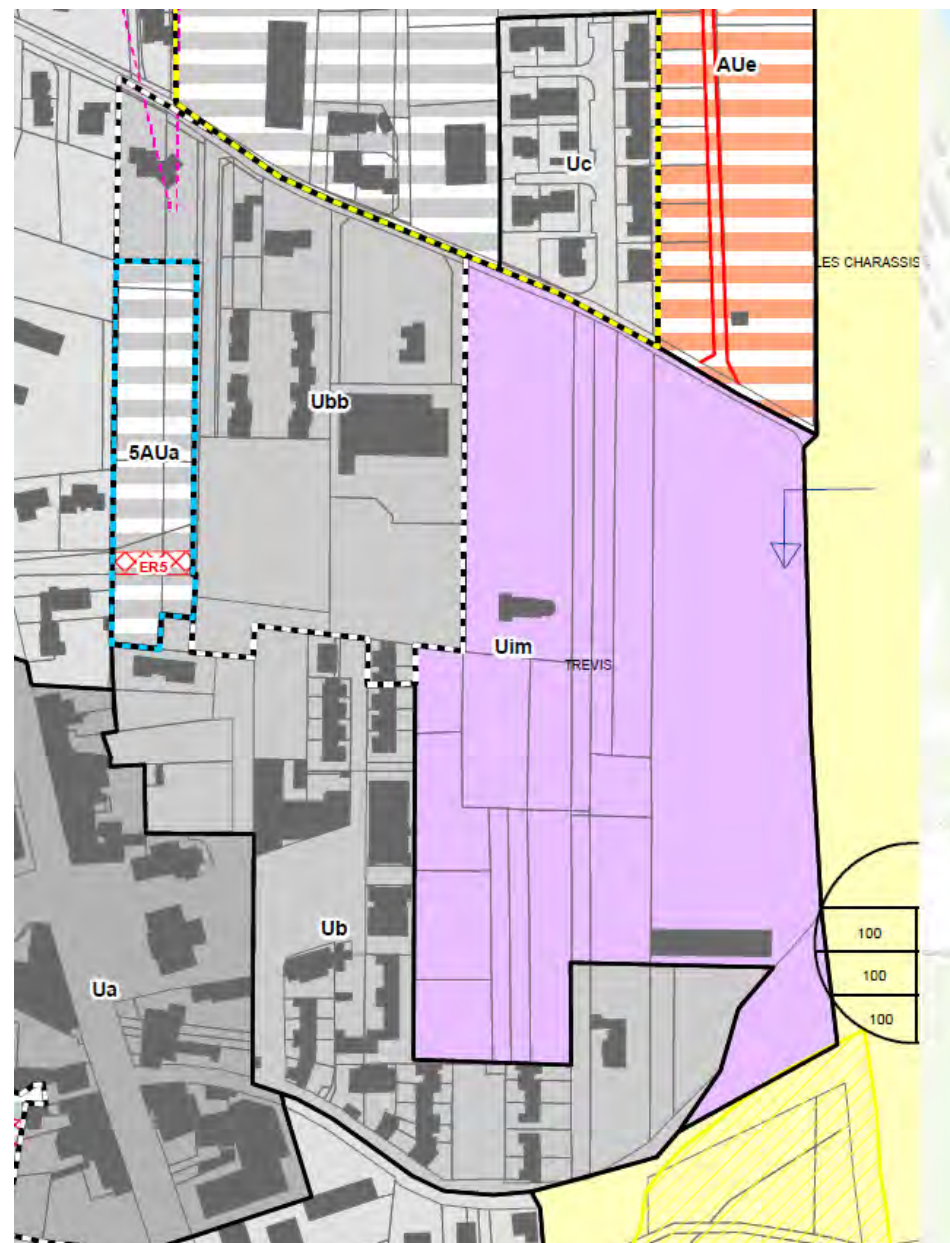
La procédure de modification a pour objet de rectifier une erreur matérielle.

En effet, l'orientation d'aménagement et de programmation, p5 du PLU approuvé, comporte deux erreurs graphiques :

- La localisation du marché aux fruits n'est pas la bonne.
- Il n'y a jamais eu de projet d'implantation d'un équipement d'intérêt collectif en continuité du site du marché.

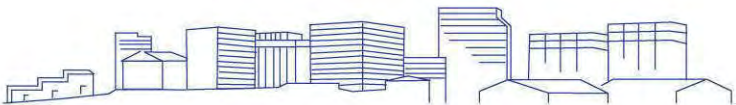
Ainsi, l'orientation d'aménagement actuel pose un problème, car il dédie un important secteur au marché aux fruits, empêchant tout autre projet de construction. Or, certains tènements identifiés n'ont jamais eu pour vocation d'accueillir le marché aux fruits.

La page ci-après illustre cette situation.



Extrait du zonage du PLU en vigueur.

La zone Uim correspond au marché aux fruits. Or, le secteur dédié au marché aux fruits dans l'orientation d'aménagement est plus important que la zone Uim. Il y figure également une partie de la zone Ubb et Ub

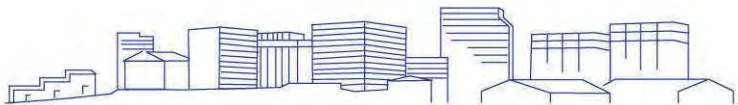


Maison d'un particulier

- Secteur actuellement classé comme faisant partie du marché au fruit
- Secteur sans lien avec le marché aux fruits : habitats et entreprises diverses.



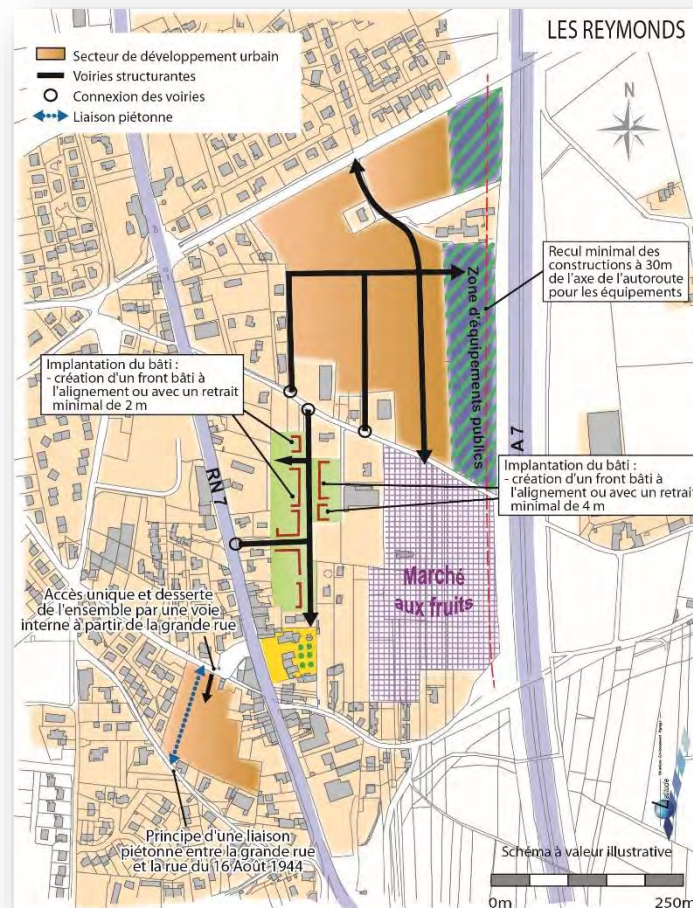
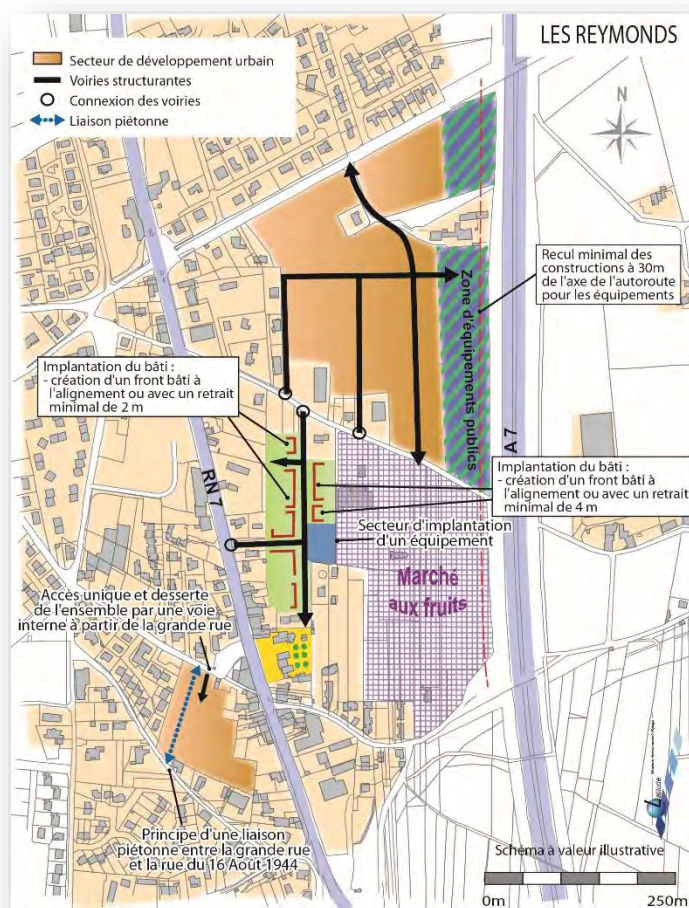
Marché aux fruits



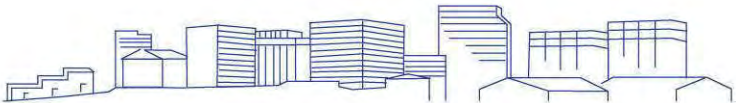
2.2 Les éléments modifiés

Le dessin de l'orientation d'aménagement et de programmation p5 est modifié.

Le secteur dédié au marché aux fruits concernera uniquement le site du marché et le secteur d'équipement est supprimé.



L'orientation d'aménagement et de programmation avant (à gauche) et après la modification simplifiée (à droite)



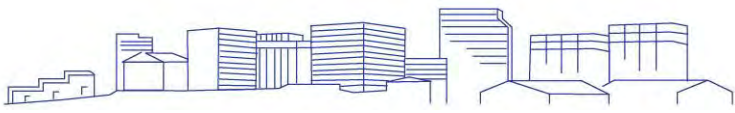
2.3 Les impacts de la modification sur les surfaces des zones

La surface des zones n'est pas modifiée

2.4 Impact sur l'environnement

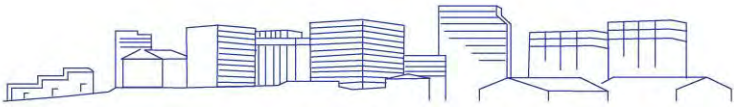
La présente modification n'introduit aucune évolution du zonage sur des espaces agricoles et les milieux naturels.

Seule l'orientation d'aménagement, située en zone Ub, Ubb et Uim est modifiée, afin de corriger une erreur matérielle.



Commune de PONT DE L'ISERE Modification n°3 Rapport de présentation





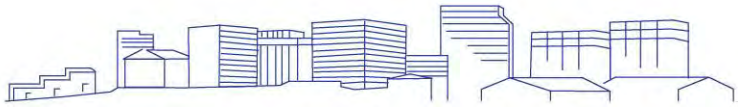
PREAMBULE

La commune de Pont de l'Isère est dotée d'un plan local d'urbanisme approuvé le 03 novembre 2008. Le PLU a fait l'objet d'une mise en compatibilité en décembre 2013 (ZAC de Vinays).

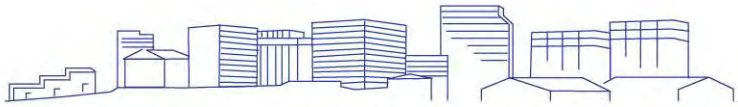
La présente évolution du PLU a plusieurs objets :

- Grenellisation du zonage et du règlement
- Mise à jour du règlement notamment par la prise en compte de la loi ALUR (suppression des références au COS)...
- Modification du phasage des zones AU
- Modification des orientations d'aménagements
- Mise à jour des emplacements réservés
- ...

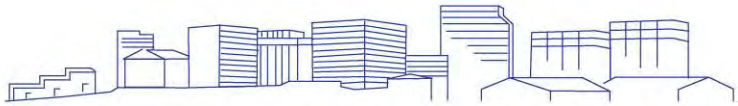
La procédure de modification est encadrée par l'article L123-13-2 du code de l'urbanisme.



1	PREMIÈRE PARTIE : LE CONTEXTE	4
1.1	Contexte règlementaire :	5
1.2	Quelques repères socio-économiques	7
1.3	Rappel des orientations du PLU approuvé :	10
2	DEUXIÈME PARTIE : LA MODIFICATION.....	12
2.1	Objets de la modification.....	13
2.2	La traduction dans le dossier règlementaire.....	15
2.3	Les impacts de la modification sur les surfaces des zones	22
2.4	Impact sur l'environnement	22



PREMIÈRE PARTIE : RAPPEL DU CONTEXTE



1.1 Contexte règlementaire :

Une situation favorable dans l'axe de la vallée du Rhône

Située sur le 45ème parallèle de l'hémisphère Nord, la commune de Pont de l'Isère bénéficie d'un axe d'échange d'intérêt international : la vallée du Rhône. A 9 km de Valence, 9 km de Tain l'Hermitage et 20 km de Romans, Pont de l'Isère s'inscrit dans l'aire d'influence et d'expansion urbaine de ces agglomérations.

Une commune inscrite dans différents secteurs de projets

La communauté de communes

Pont de l'Isère appartient à la communauté de communes Hermitage-Tournonais depuis le 1er janvier 2014. Celle-ci résulte de la fusion des communautés de communes du Pays de l'Hermitage et du Tournonais.

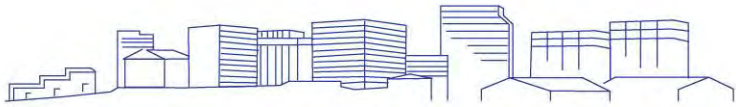
Cette décision résulte de la mise en œuvre de la loi du 16 décembre 2010 dont un des objectifs était de renforcer l'intercommunalité.

Les compétences d'Hermitage Tournonais Communauté de communes portent sur :

- le développement économique
- l'aménagement de l'espace communautaire
- les déchets ménagers et assimilés
- la protection et la mise en valeur de l'environnement
- l'assainissement non collectif
- la voirie d'intérêt communautaire
- la politique en faveur du logement
- l'action sociale d'intérêt communautaire : enfance/jeunesse ; personnes âgées ; santé ; hébergement d'urgence pour les SDF
- les équipements culturels et sportifs d'intérêt communautaire
- la politique sportive, éducative et culturelle
- l'aménagement numérique
- l'assistance et conseil aux communes membres
- les aires d'accueil des gens du voyage



Le territoire de la communauté de communes Hermitage-Tournonais



Le SCOT du Grand Rovaltain

La commune de Pont de l'Isère est intégrée au territoire du SCOT du Grand Rovaltain qui a été adopté à l'unanimité par le Comité syndical mardi 15 septembre 2015

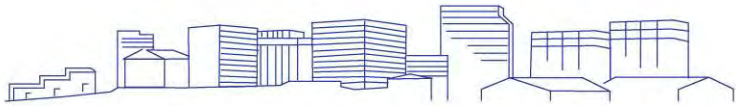
Les 104 communes du Grand Rovaltain Drôme-Ardèche partagent le même projet de territoire pour les 25 prochaines années (2015-2040)

4 orientations fondamentales sont actées :

- le développement du territoire au service de la croissance, de l'innovation et de l'emploi,
- la réduction de la consommation des terres agricoles et des espaces naturels patrimoniaux. Le cap est tracé. La réduction de la consommation sera réduite de 50 % par rapport à celle de la décennie précédente (période 2001-2014). Il ne s'agit pas d'un vœu pieux mais d'un objectif opérationnel,
- la prise en compte des impératifs de construction de logements locatifs sociaux prévus par la loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain),
- L'affirmation des villages ruraux (57 communes du territoire) comme acteurs clé du développement du Grand Rovaltain.

Pont de l'Isère est classé comme pôle périurbain. L'ambition pour ces secteurs est d'assurer un rôle de centralité dans le périurbain en appui aux pôles urbains. A cette fin, les communes concernées doivent mettre en œuvre les conditions pour :

- conforter l'offre de services et de commerces à la hauteur des besoins de leur bassin de vie,
- développer les capacités d'accueil des entreprises pour favoriser la création d'emplois,
- diversifier l'offre de logements en renforçant notamment l'offre de logements abordables.
- promouvoir les modalités d'une mobilité plus durable.

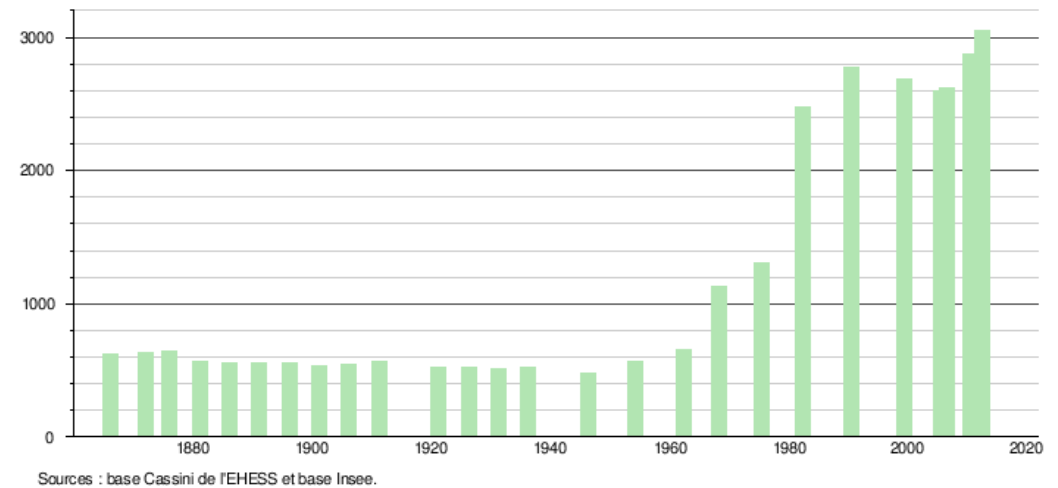


1.2 Quelques repères socio-économiques

Une population en augmentation

Après avoir connu une très forte croissance entre 1975 et 1982 (+9.5% par an), la population de Pont de l'Isère a baissé entre 1990 et 2007.

Aujourd'hui, la croissance annuelle est importante avec plus de 3% par an. Le solde migratoire est soutenu et illustre l'attractivité de la commune.



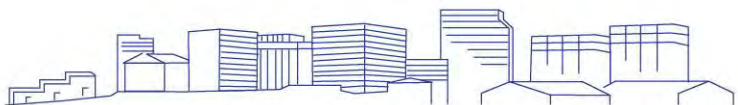
Histogramme de l'évolution démographique

POP T2M - Indicateurs démographiques

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2007	2007 à 2012
Variation annuelle moyenne de la population en %	+2,0	+9,5	+1,4	-0,3	-0,3	+3,1
<i>due au solde naturel en %</i>	+1,0	+1,4	+0,9	+0,5	+0,6	+0,9
<i>due au solde apparent des entrées sorties en %</i>	+1,0	+8,2	+0,6	-0,9	-0,9	+2,1
Taux de natalité (‰)	16,2	18,8	12,8	10,3	10,2	14,9
Taux de mortalité (‰)	6,4	5,0	4,3	5,0	4,7	5,7

Ce tableau fournit une série longue.

Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie communale en vigueur au 01/01/2014.



Une taille des ménages en diminution

Suivant les grandes évolutions nationales, la taille des ménages est en forte réduction en raison d'une part du vieillissement de la population et d'autre part du desserrement démographique (une augmentation significative des ménages d'une personne est à noter).

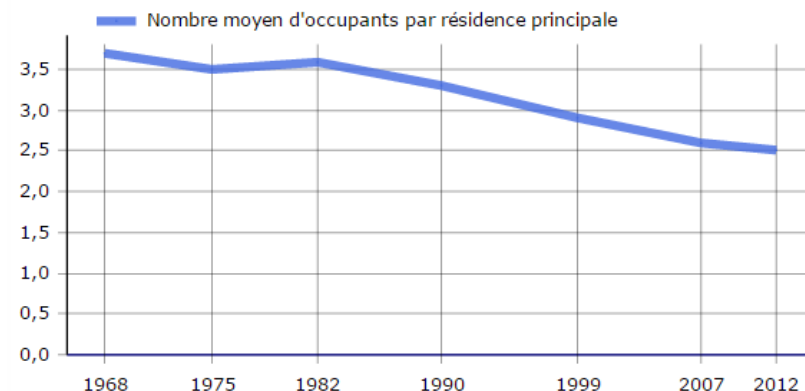
Sur la commune, la taille moyenne des ménages de 2.5 occupants est supérieure à la moyenne nationale (2.4)

Une offre résidentielle pavillonnaire en baisse...

En 2012, près de 82 % des logements sont pavillonnaires sur la commune. Ce chiffre est en baisse depuis 2007 (près de 87%)

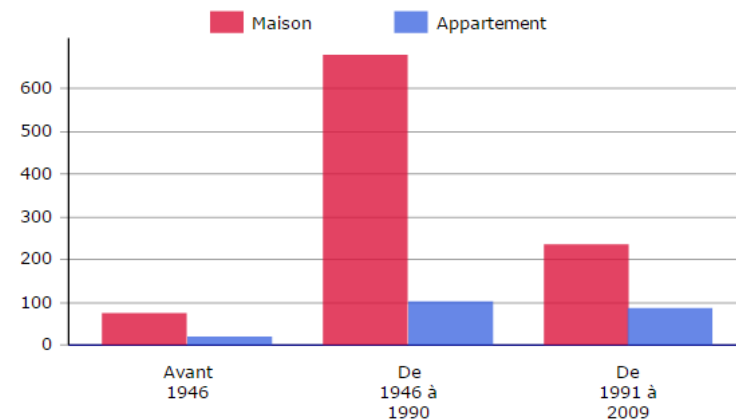
On constate ainsi une augmentation du nombre de logements collectifs sur la commune. Cela est en partie dû aux opérations récentes de diversification vers de l'habitat intermédiaire et de petits collectifs.

FAM G1M - Évolution de la taille des ménages

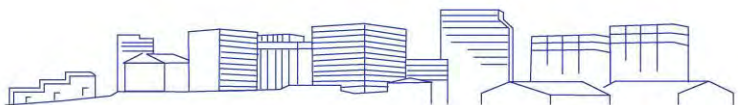


Ce graphique fournit une série longue. Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie communale en vigueur au 01/01/2014.
Sources : Insee, RP1968 à 1999 dénombremments, RP2007 et RP2012 exploitations principales.

LOG G1 - Résidences principales en 2012 selon le type de logement et la période d'achèvement



Résidences principales construites avant 2010.
Source : Insee, RP2012 exploitation principale.

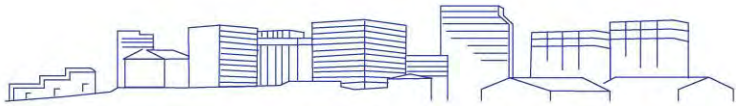


Le rythme de construction sur Pont de l'Isère

En moyenne, 34 logements par an ont été créés.

	Individuel pur	log groupé	log collectif	Total
2005	6			6
2006	19	19	5	43
2007	9	10	23	42
2008	17		32	49
2009	15	3	24	42
2010	17	22		39
2011	22	35		57
2012	13	3		16
2013	16	10	9	35
2014 (date de prise en compte)	9		2	11
Total	143	102	95	340

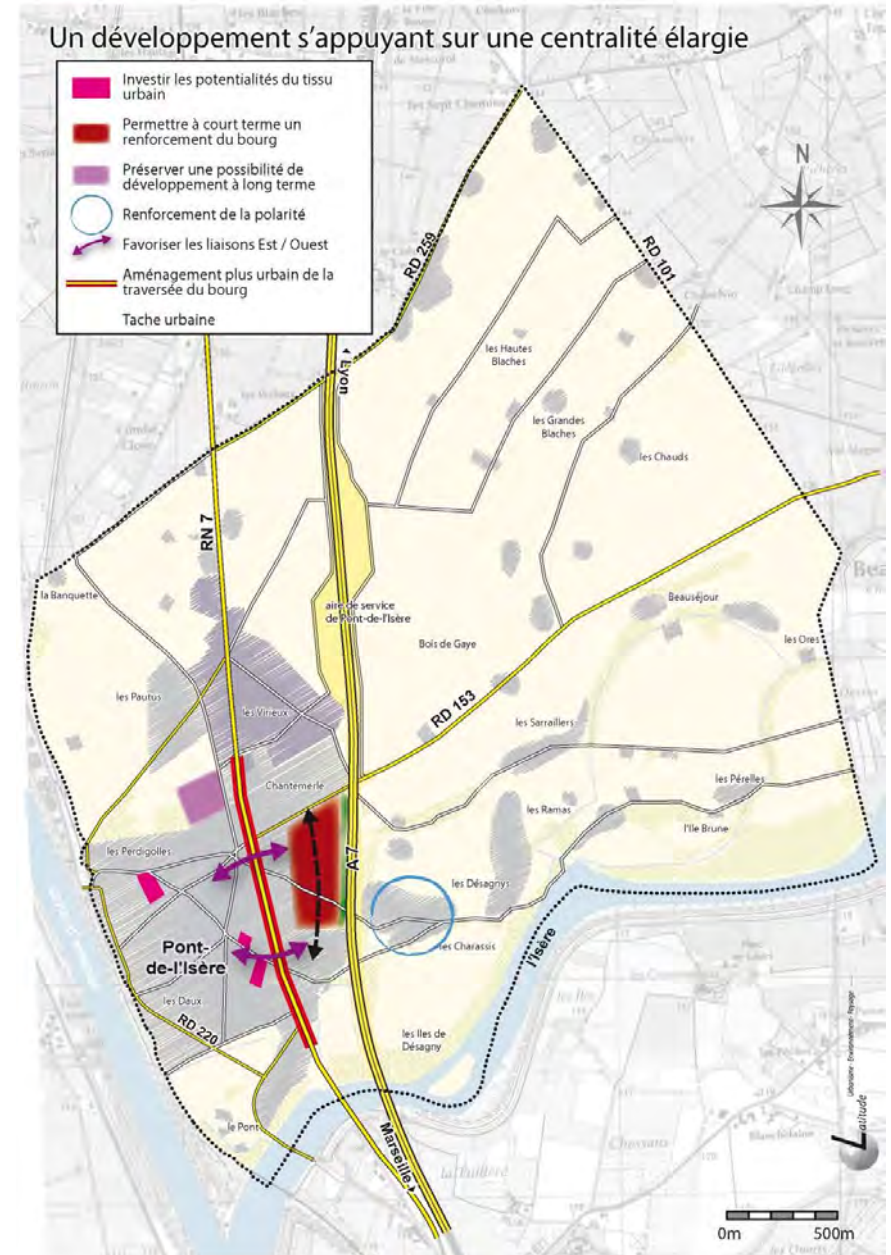
Rythme annuel de construction sur Pont de l'Isère.
Données Sit@del 2

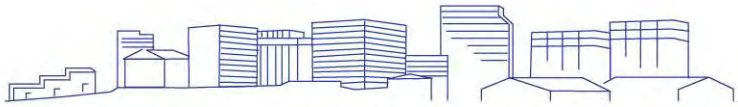


1.3 Rappel des orientations du PLU approuvé :

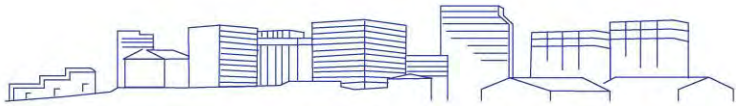
Ces orientations sont exprimées dans le PADD : Son ambition se décline en 5 axes :

- Assurer un développement résidentiel maîtrisé en l'appuyant sur une diversification résidentielle et sur une centralité élargie.
- Soutenir le développement économique.
- Hiérarchiser les déplacements et renforcer les déplacements doux.
- Valoriser la richesse patrimoniale naturelle et bâtie et préserver la qualité paysagère.
- Assurer des conditions de la pérennité de l'activité agricole.





DEUXIÈME PARTIE : LA MODIFICATION



2.1 Objets de la modification

La procédure de modification a les objets suivants :

Mise à jour le règlement

- Suppression des COS inscrits en zone Ub, Ud, 1AUa, 2AUa, 3AUa et 4AUa, cette disposition ayant été supprimée des PLU avec la loi ALUR.
- Mise à jour des références du code de l'urbanisme (par exemple l'article L-123-1-5§7 est remplacé par le L-123-1-5 II 2°).
- Modification du règlement des zones AUa afin d'intégrer un phasage et les prescriptions liées à la nouvelle orientation d'aménagement.
- Modification de la servitude S4. Cette servitude impose actuellement la réalisation de 20 logements locatifs aidés. Avec son nombre de logements fixe à produire, cette servitude apparaît très restrictive et empêche des projets de se réaliser. La commune souhaite transformer ce nombre en pourcentage (50% minimum de social en l'occurrence).
- Dans les articles 6 des zones, il existe un retrait minimal des constructions de 5 m. dans les articles 7, ce retrait est de 4 m. La commune souhaite une harmonisation de ses règles afin d'en faciliter leur compréhension et leur gestion. Le retrait minimal de 5m est ainsi porté à 4m.
- Clarification de l'article 11 sur les clôtures. La hauteur des clôtures est à la fois indiqué dans les articles 10 des zones et à l'article 11 général. De plus, les prescriptions sont différentes suivant le type de construction. Cet article sera simplifié.

Pris en compte des lois ALUR, LAAF et MACRON dans le règlement des zones A et N :

- Les zones Ah et Nh sont supprimées. Le règlement Ah (autorisant une extension limitée des habitations, 2 annexes et une piscine) est introduit dans la zone A, et celui du Nh est introduit dans la zone N.
- Il est rajouté, afin de limiter l'emprise de ces constructions, que les annexes et les piscines doivent être situées à moins de 15m de la construction principale.
- Les abris pour animaux parkés sont interdits en zone N.

Changements de destination

La liste est mise à jour. Les changements de destination n°5, 7, 8 et 17 sont supprimés de la liste, les changements d'affectation ayant eu lieu.

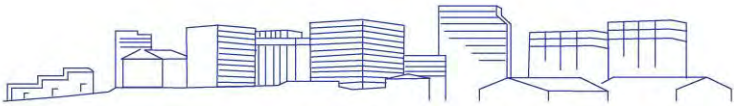
Modification du zonage

- La zone 4AUa et une partie de la zone 2AUa

Ces zones, classées comme secteur d'urbanisation futur dans le PLU, ont depuis été urbanisées. Les secteurs peuvent donc maintenant être classés en Uc, le règlement étant similaire.

Modification des orientations d'aménagements (OAP)

Les OAP sont retravaillées, notamment celles situées autour de la centralité. Afin de conforter le bourg, certaines densités minimales seront augmentées, certains retraits (article 6 notamment) seront diminués. Les hauteurs sont également modifiées (notamment dans les zones 5AUa et 2AUa).



Mise à jour des emplacements réservés

Les aménagements des emplacements réservés n°1 et n°8 ont été réalisés. Ils peuvent donc être supprimés de la liste et du zonage.

L'emplacement réservé n°5 est réduit. Il va permettre la réalisation d'une voie de desserte entre l'avenue du 45^{ème} parallèle et la rue de l'Hermitage.

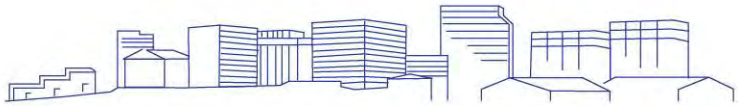
Deux emplacements réservés sont créés sur la zone du village 1AUa

- ER10 « aménagement d'un espace public ». Une réflexion est notamment en cours sur la possible création de jardins partagés.
- ER11 « liaison Rue du 16 août 1944 et Grand'Rue ». Cette voirie permettra de desservir la future zone à urbaniser 1AUa.

Ces emplacements réservés sont issus de réflexion sur l'aménagement de cette zone réalisé avec EPORA dans le cadre d'une étude de faisabilité pré-opérationnelle.



Etude de faisabilité « SECTEUR CENTRE-BOURG, document de travail, mai 2014.



2.2 La traduction dans le dossier règlementaire

Le rapport de présentation

Aucune modification n'est apportée.

Le PADD

Aucune modification n'est apportée.

Les emplacements réservés

Création des ER 10 (espace public) et ER 11 (accès la zone 1AUa).

Réduction de l'ER5 (accès à la zone 5AUa nouvellement créée).

Les annexes

La liste des changements de destination est modifiée

Les changements de destination n°5, 7, 8 et 17 sont supprimés de la liste.

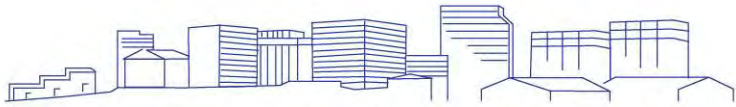
Le règlement

Le règlement est modifié.

- Suppression des COS sur les zones Uc, Ud, 1AUa, 2AUa et 3AUa, cette prescription n'existe plus depuis la loi ALUR.
- Suppression de la zone 4AUa et création d'une zone 5AUa
- Suppression des zones Ah et Nh

Nouvelle rédaction de l'article A2

- Les constructions et installations à caractère technique nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (voiries, canalisations, pylônes, transformateurs, etc...) dont les ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement autoroutier, non destinés à l'accueil de personnes, à condition de ne pas dénaturer le caractère des lieux avoisinants et de ne pas apporter de gêne excessive à l'exploitation agricole.
- Les constructions et installations y compris classées nécessaires à l'exploitation agricole telle qu'elle est définie dans les dispositions générales (soit unité économique d'une superficie pondérée au moins égale à la moitié de la surface minimale d'implantation (SMI) et sur laquelle est exercée une activité agricole telle que définie à l'article L311.1 du code rural)
- Les constructions admises doivent s'implanter à proximité immédiate du siège d'exploitation de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation, et ce sauf contrainte technique ou règlementaire dument justifiée.
- La construction à usage d'habitation nécessaire au siège d'exploitation à condition d'être implantée à proximité des bâtiments agricoles de l'exploitation et dans la limite de 250 m² de surface de plancher ;
- Le changement de destination au titre de l'article L123-3-1 du code de l'urbanisme pour les bâtiments identifiés au document graphique du PLU.
- Lorsque la construction à usage d'habitation est supérieure à 40m², est autorisé l'aménagement et l'extension limitée à 30 % de la surface de plancher des habitations existantes dans la limite de 250 m² de surface de plancher au total (comprenant l'existant + l'extension + sur surface de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules).



- Les annexes aux habitations dans la limite de 2 annexes à l'habitation d'une surface maximale de 40 m² au total des annexes. Elles doivent être situées à moins de 15m de la construction principale.
- Une piscine, d'une surface maximale de 50m² d'emprise au sol et située à moins de 15m de la construction principale.

Nouvelle rédaction de l'article N2

- Les constructions, nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics locaux (voirie, réseaux divers) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.
- ~~— Les abris en bois pour animaux parqués, ouverts au moins sur une face, d'une surface maximale de 20 m² et d'une hauteur au faîtage de 3,50 m au maximum. L'implantation de ces constructions sera sur limites parcellaires, ou adossées aux haies et boisements existants.~~
- Les affouillements et exhaussements de sol strictement nécessaires aux constructions et aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- La reconstruction des bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction accidentelle et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne pour la circulation.
- Les ouvrages et installations nécessaires à l'entretien, l'exploitation, et le renouvellement des ouvrages de la CNR et en général toutes celles réalisées par la CNR dans le cadre de la concession à but multiple, qu'elle a reçus de l'Etat.
- ~~— Les changements de destination pour de l'habitat.~~
- Le changement de destination au titre de l'article L123-3-1 du code de l'urbanisme pour les bâtiments identifiés au document graphique du PLU.
- Lorsque la construction à usage d'habitation est supérieure à 40m², est autorisé l'aménagement et l'extension limitée à 30 % de la surface de plancher des habitations existantes dans la limite de 250 m² de surface de plancher au total (comprenant l'existant +

l'extension + sur surface de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules).

- Les annexes aux habitations dans la limite de 2 annexes à l'habitation d'une surface maximale de 40 m² au total des annexes. Elles doivent être situées à moins de 15m de la construction principale.
- Une piscine, d'une surface maximale de 50m² d'emprise au sol et située à moins de 15m de la construction principale.
- Les ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement autoroutier

Modification des articles Ub6, Uc6, Ue6, 1AUa6, 2AUa6 et 3AUa6

Le retrait minimal de 5m est porté à 4m.

« Soit avec un retrait minimum de ~~5m~~ 4 m par rapport à l'alignement des voies actuelles ou futures ».

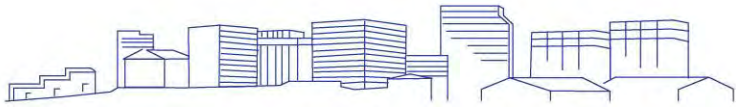
Ajout des articles 15 et 16

Article 15 - Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Cet article sera non règlementé.

Article 16 - Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Tout aménagement devra prévoir les installations nécessaires au câblage des constructions aux réseaux numériques.



Modification de la servitude S4

Ancienne rédaction :

« Construction d'un minimum de 20 logements locatifs aidés »

Nouvelle rédaction :

« Construction d'un minimum de 50 % de logements locatifs aidés »

Suppression de la zone 4AUa

Le secteur 4AUa était utilisé au lieu-dit « Mas de la colline ». Ce secteur a depuis été urbanisé et la présente modification n°3 la reclassée en zone Uc. Il n'existe aucun autre secteur 4AUa sur la commune. Ce secteur est donc supprimé du règlement.

Création d'une 5AUa

Cette modification localise une nouvelle zone 5AUa sur le secteur de la servitude S4. Le règlement est modifié sur les points suivants :

Il est rajouté dans le chapeau de la zone :

La zone 5AUa est soumise à l'article L123.2 d du code de l'urbanisme et impose à ce titre l'obligation de réaliser 50% de logements locatifs aidés.

5AUa2 :

~~Si elles se réalisent sous la forme d'opérations d'aménagement ou de constructions en une ou plusieurs tranches. En cas d'urbanisation par tranches : celles-ci d'au moins 0.8 ha seront décomposées de manière à ce que la dernière tranche ne puisse en aucun cas disposer d'une superficie inférieure à 0,3 ha.~~

La zone 5AUa est urbanisable en une seule opération d'ensemble.

5AUa6 :

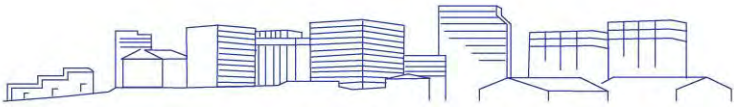
Le long des voies publiques et des voies internes, le rez-de-chaussée des constructions s'implantera, dans le cadre d'une organisation d'ensemble cohérente, notamment en façade sur rue :

- soit à l'alignement des voies actuelles ou futures,
- soit avec un retrait minimum de ~~5 m~~ 2m par rapport à l'alignement des voies actuelles ou futures.

5AUa10 :

~~La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux à l'égout de toiture est limitée à 6 m.~~

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux à l'égout de toiture est limitée à R+2 et 10 m maximum.



Modification de la zone 2AUa

L'article 2AUa2 est modifié :

~~Toutes les occupations et utilisations de sol sont admises, sauf celles interdites à l'article 2AUa 1, si elles se réalisent sous la forme d'opérations d'aménagement ou de constructions en une ou plusieurs tranches. En cas d'urbanisation par tranches : celles-ci d'au moins 0.8 ha seront décomposées de manière à ce que la dernière tranche ne puisse en aucun cas disposer d'une superficie inférieure à 0,3 ha.~~

La zone est urbanisable en 3 phases :

- Phase 1 : Elle est constructible immédiatement sous réserve que sa surface soit de 1.5 ha et que son aménagement se réalise en une seule opération d'ensemble.
- Phase 2 : Elle est constructible lorsque 60% de la phase 1 fait l'objet d'une déclaration d'achèvement de travaux. La surface de la phase 2 doit être de 1.5ha et son aménagement se réalise en une seule opération d'ensemble.
- Phase 3 : Elle est constructible lorsque 60% de la phase 2 fait l'objet d'une déclaration d'achèvement de travaux. Son aménagement se réalise en une seule opération d'ensemble.

L'article 2AUa 10 sur les hauteurs est modifié :

~~La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux à l'égout de toiture est limitée à 6 m.~~

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux à l'égout de toiture est limitée à R+2 et 10 m maximum.

Modification de l'article 11 sur l'aspect extérieur des constructions

1.2/ Enduits et couleurs des façades

« Les enduits devront respecter par leur couleur les tons de la pierre traditionnelle de la région, du pisé, des enduits et badigeons traditionnels locaux. La couleur blanche et les couleurs vives sont interdites en façade ».

1.4/ Les clôtures

Elles seront constituées :

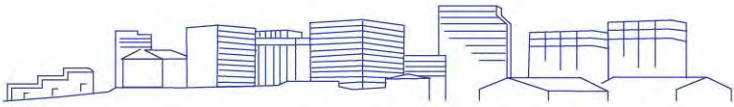
- Soit d'un grillage sans support visible. La hauteur maximale ne peut excéder 1,70 m sur la voie et 2 m sur les limites séparatives.
- Soit d'un muret enduit d'une hauteur maximale de 0,6 m, qui pourra être surmonté d'un système à claire voie. La hauteur maximale des clôtures ne peut excéder 1,70 m sur la voie et 2 m sur les limites séparatives.
- Soit d'un mur plein dont la hauteur maximale ne peut excéder 1,70 m sur la voie et 2 m sur les limites séparatives. Le mur ne doit pas engendrer de problème de sécurité, notamment de mauvaises visibilité dans les secteurs de carrefours.

Les murs sauf s'ils sont en pierres devront obligatoirement être enduits. Les enduits devront être de finition fine (gratté fin). Si les murs sont en pierres les joints ne devront pas être saillants, les joints devront être de teinte naturelle. Les murs en pierre de taille de qualité ne seront pas recouverts d'un enduit.

Les clôtures pourront être doublées d'une haie d'essences locales, panachée et comportant majoritairement des essences caduques, en cohérence avec les orientations d'aménagement.

Modification de tous les articles 10 des zones :

~~La hauteur des clôtures ne peut excéder 1,70 m sur la voie et 2 m sur les limites séparatives~~ est règlementée à l'article 11.



Les orientations d'aménagement et de programmation

L'OAP n°1 est modifiée :

P4, dans le volet « programme » de l'OAP, il est rajouté que :

La zone 5AUa est soumise à l'article L123.2 d du code de l'urbanisme et impose à ce titre l'obligation de réaliser 50% de logements locatifs aidés.

P6, dans le volet « densité », il est rajouté :

Dans la zone B : Cette densité est portée à un minimum de 30 logts/ha dans le secteur 5AUa.

Dans la zone A : La densité devra se situer entre 20 et 40 logements/ha.

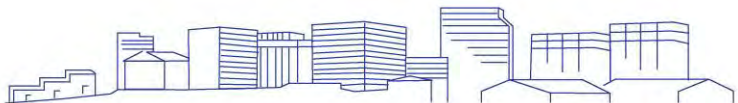
P7, dans le volet « Les hauteurs des constructions »

~~Les hauteurs seront plus élevées dans les secteurs B et C pour permettre une légère densification, mais elles devront rester à l'échelle du bourg : R+1 à R+2.~~

~~Dans ces secteurs des hauteurs de type R+3 sont admises si le dernier niveau présente un décroché en retrait par rapport à la façade.~~

~~Dans la partie Nord (secteur A) entre le chemin des Prés et la rue du Vercors elles seront limitées à R+1,~~

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux à l'égout de toiture est limitée à R+2 et 10 m maximum.



Le document graphique

Le zonage est modifié. Les changements de destination 5, 7, 8 et 17 sont supprimés.

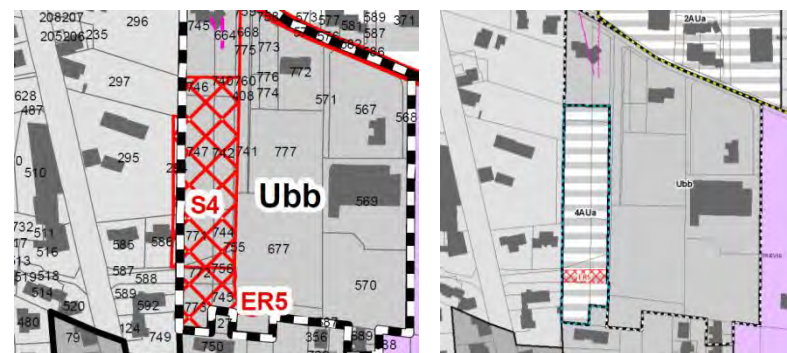
Le secteur 4AUa (-3.6 ha) devient Uc(+3.6ha)



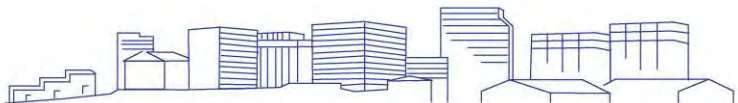
Le zonage avant (à gauche) et après la modification (à droite)

Remodelage de l'emplacement réservé n°5 et suppression de la servitude S4 au profit de la servitude L.1232b.

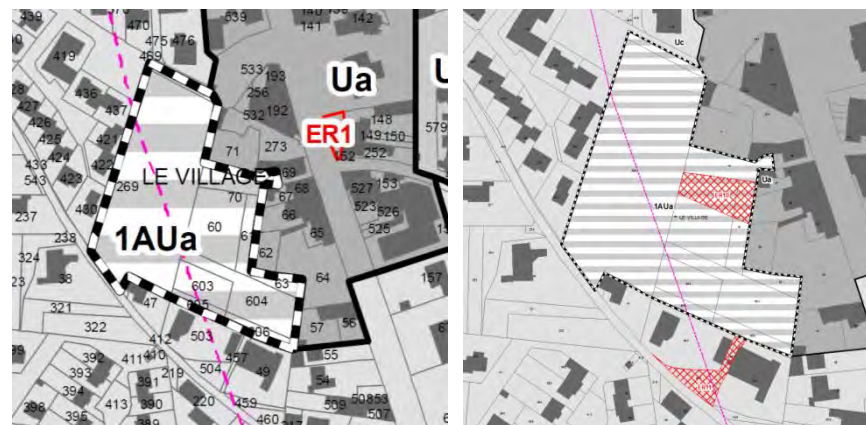
Création d'une zone 5AUa (+ 0.5ha) au détriment de la zone Ub (- 0.5ha)



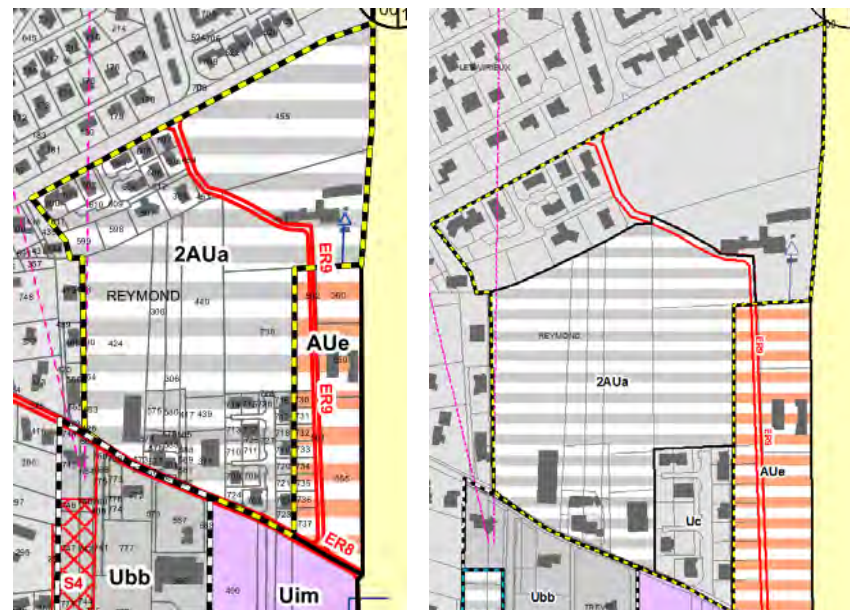
Le zonage avant (à gauche) et après la modification (à droite)



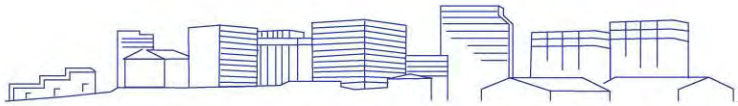
Création des emplacements réservés 10 et 11



Réduction de la zone 2AUa (-3.5ha) au profit de la zone Uc (+3.5ha)



Le zonage avant (à gauche) et après la modification (à droite)



2.3 Les impacts de la modification sur les surfaces des zones

Les surfaces sont modifiées.

Zones	Superficie PLU (ha) avant modification	Superficie PLU (ha) après modification
Total zones U	194	200.6
Total zones AU	61	54.4
Total zones A	607	607
Zone N	168	168
Total	1030	1030

2.4 Impact sur l'environnement

La présente modification n'introduit aucune évolution du zonage sur des espaces agricoles et les milieux naturels.

Ainsi les zones agricoles et naturelles ne sont pas modifiées, aucune consommation foncière n'est induite par la présente modification.

Elle présente des incidences positives notamment en organisant et en renforçant la densification sur la zone 2AUa et la zone Ubb (par la création d'une zone 5AUa)

Département de la Drôme

**Commune de
PONT DE L'ISÈRE**

Plan Local d'Urbanisme

MISE EN COMPATIBILITÉ Avec la Déclaration d'Utilité Publique de la Z.A.C. des Vinays

- 1 – Notice explicative
- 2a – Pièce écrite modifiée – Orientations d'aménagement
- 2b – Pièce écrite modifiée – Règlement
- 3 – Étude Loi Barnier
- 4 – Pièce graphique modifiée



*Claude BARNERON - Urbaniste O.P.Q.U.
10, rue Condorcet – 26100 ROMANS-SUR-ISERE*

SOMMAIRE

1	LE DOCUMENT D'URBANISME DE LA COMMUNE	2
2	PRÉSENTATION DE LA MISE EN COMPATIBILITÉ	3
	2.1 Objet de la mise en compatibilité	3
	2.2 Traduction réglementaire.....	5
3	LES PIÈCES MODIFIÉES	10
	3.1 Pièces écrites modifiées	10
	3.2 Pièces graphiques modifiées	10

1

LE DOCUMENT D'URBANISME DE LA COMMUNE

La commune de PONT DE L'ISÈRE dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 3 novembre 2008.

Ce document a depuis fait l'objet :

- d'une modification et d'une révision simplifiée approuvées le 30 septembre 2009,
- d'une modification simplifiée approuvée le 21 décembre 2010.

La présente procédure est mise en œuvre afin de **mettre en comptabilité le PLU avec la déclaration d'utilité publique pour la Zone d'Aménagement Concertée des Vinays.**

La Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) des Vinays est portée par la Communauté de communes Pays de l'Hermitage. Elle a pour objet l'extension de la zone d'activités économiques de Pont de l'Isère sur une superficie d'environ 22 ha, opération incompatible avec les dispositions actuelles du PLU qui classe la plupart des terrains concernés en zone 1AU, zone à urbaniser inconstructible.

Le Conseil Communautaire de la CCPH a délibéré :

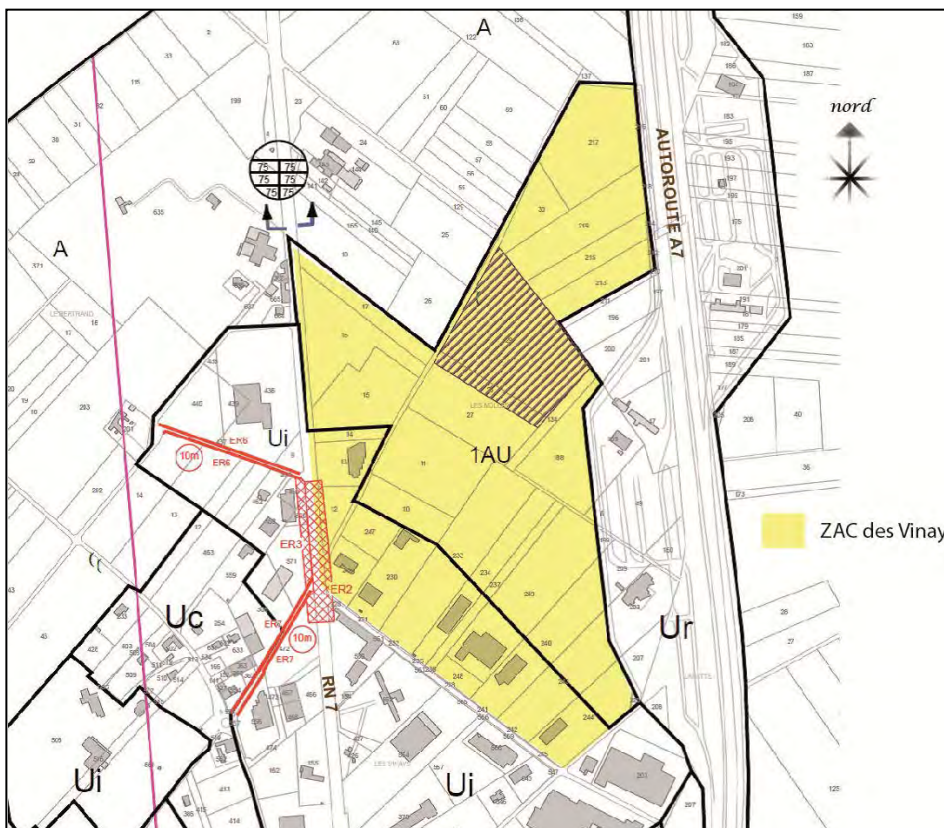
- le 22 septembre 2011, pour approuver le dossier de création de la ZAC des Vinays ;
- le 26 janvier 2012 pour lancer la procédure d'expropriation nécessaire pour la ZAC des Vinays.

La procédure de mise en compatibilité du PLU dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique est prévue par les articles L.123-16 et R. 123-23 du Code de l'urbanisme.

2 PRÉSENTATION DE LA MISE EN COMPATIBILITÉ

2.1 Objet de la mise en compatibilité

Le PLU actuel classe la majeure partie du périmètre de la ZAC des Vinays en zone 1AU : zone à urbaniser fermée à vocation d'activités économiques. Le reste des terrains est classé en zone Ui, zone urbaine également réservée aux activités économiques.



Extrait zonage
PLU actuel

Par ailleurs, la ZAC des Vinays est bordée à l'est par l'autoroute A7 et à l'ouest par la RN7, voies qui sont concernées par l'application de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme : les constructions sont interdites dans une bande de 100 m vis-à-vis de l'axe de l'autoroute et de 75 m vis-à-vis de l'axe de la RN7. Le PLU peut fixer des conditions d'implantation différentes sous réserve d'une étude spécifique. Une telle étude a été réalisée à la demande de la communauté de communes aux abords de la ZAC des Vinays, ses préconisations doivent donc être intégrées au PLU.

La mise en compatibilité du PLU va donc essentiellement consister à :

- ouvrir la zone 1AU à l'urbanisation en la classant en zone à urbaniser ouverte, constructible dans le cadre d'une opération d'ensemble,
- intégrer au règlement et aux orientations d'aménagement de la zone les prescriptions et principes définis par l'étude réalisée en vue de réduire les reculs vis-à-vis de l'A7 et de la RN7,
- faire figurer dans les orientations d'aménagement les espaces publics à modifier ou créer, les principaux ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts,
- adapter les emplacements réservés.

Par ailleurs, en vue d'éviter l'inconstructibilité potentielle des terrains de la ZAC situés en limite avec la zone A (au nord), le règlement de cette dernière sera complété afin d'imposer un recul de 100 m vis-à-vis de la ZAC.

L'objectif est d'éviter l'implantation d'installations agricoles générant des distances d'éloignement qui de fait pourraient rendre inconstructibles certains terrains de la ZAC. Or, un bâtiment agricole « classique » pouvant être transformé en bâtiment de stockage de matière dangereuse ou en élevage qui génèrent des reculs, tout bâtiment agricole susceptible de générer des reculs vis-à-vis des tiers devra donc s'implanter avec un recul minimum de 100 m vis-à-vis des limites séparatives correspondant aux limites de la ZAC.

NOTA : ajouter le périmètre de la ZAC en annexe au PLU

2.2 Traduction réglementaire

- **Modification du document graphique du règlement :**

- > **Zonage :**

- les tènements déjà bâtis situés dans le périmètre de la ZAC sont intégrés à la zone Ui voisine,

- le reste de la zone 1AU est classé en zone AUi, zone ouverte à l'urbanisation réservée aux activités économiques.

Nota : la zone 1AU était classée en zone 1NA dans le POS précédent datant de 1994. Son ouverture à l'urbanisation n'est donc pas soumise aux dispositions de l'article L.122-2 du code de l'urbanisme.

- > **Pastilles de recul :**

- les limites d'application de la pastille de recul concernant l'autoroute seront modifiées au droit de la zone AUi, une étude permettant de réduire ces reculs ayant été réalisée.

- > **Emplacements réservés :**

- les ER 2 et 3 prévus respectivement pour l'aménagement d'un carrefour sécurisé entre la RN7 et les voies d'accès aux zones d'activités Est et Ouest sont supprimés. Le projet d'aménagement de la ZAC prévoit l'aménagement d'un carrefour giratoire avec suppression d'une partie des carrefours existants sur la RN7. Les emplacements réservés prévus ne correspondent pas au programme finalement retenu. En outre, une procédure de DUP¹ étant mise en place dans le cadre de la ZAC la collectivité sera propriétaire de l'ensemble des terrains nécessaires aux équipements publics de la zone.

- > **Trame « site et sols pollués » :**

Le PLU signalait par cette trame l'emplacement d'un ancien site de stockage de déchets exploité par la société SITA MOS.

Depuis l'approbation du PLU, un arrêté préfectoral du 23 octobre 2009 a institué des servitudes d'utilité publique sur cet ancien centre de stockage de déchets, sur les parcelles ZB 28 et 29.

La trame site et sols pollués sera donc remplacée par une trame « servitude en site pollués » dont le périmètre correspondra à celui de la servitude instaurée par arrêté préfectoral.

¹ DUP : Déclaration d'utilité publique

> Espace Boisé Classé (EBC) :

Un arbre isolé (chêne) est classé au titre des EBC dans le PLU. Sa localisation dans le document graphique du PLU est décalée par rapport à la réelle implantation de l'arbre en question. L'étude d'impact et les relevés topographiques réalisés dans le cadre des études pour la ZAC montrent en effet la localisation précise de cet arbre, qui est situé à l'ouest de la voie existante (et non pas à l'est) et un peu plus au nord.

La « pastille » verte représentant cet arbre à protéger sera donc déplacée pour correspondre exactement à l'emplacement réel du chêne.

• Modification du règlement écrit :

> Règlement zone AUi :

Un règlement est rédigé pour la zone AUi ainsi créée, en lieu et place du règlement de la zone 1AU (le zonage du PLU ne comportera plus de zone 1AU). Les principales dispositions du règlement de la zone AUi sont les suivantes :

- ouverture à l'urbanisation de la zone conditionnée à un aménagement d'ensemble concomitant avec la création d'un giratoire sur la RN7,
- restriction de la vocation des constructions selon le programme défini dans la ZAC avec :
 - un secteur réservé aux activités de services (en façade de la RN7 et en bordure de l'aire d'autoroute),
 - un secteur réservé aux commerces (uniquement ceux liés à des activités artisanales ou industrielles présentes sur le secteur ou ceux à destination des professionnels) et aux activités de services,
 - un secteur réservé aux activités industrielles et artisanales,
 - un secteur réservé aux activités de sports et loisirs (ancienne zone de carrière non concernée par une servitude) ainsi qu'un secteur où pourra être implantée une activité de restauration.
- recul et implantation des constructions selon les prescriptions de l'étude « Loi Barnier » vis-à-vis de la RN7 et de l'A7,
- traitement des bâtiments, des abords et des espaces verts selon les préconisations de l'étude Loi Barnier,

Le reste du règlement sera similaire à celui de la zone Ui voisine.

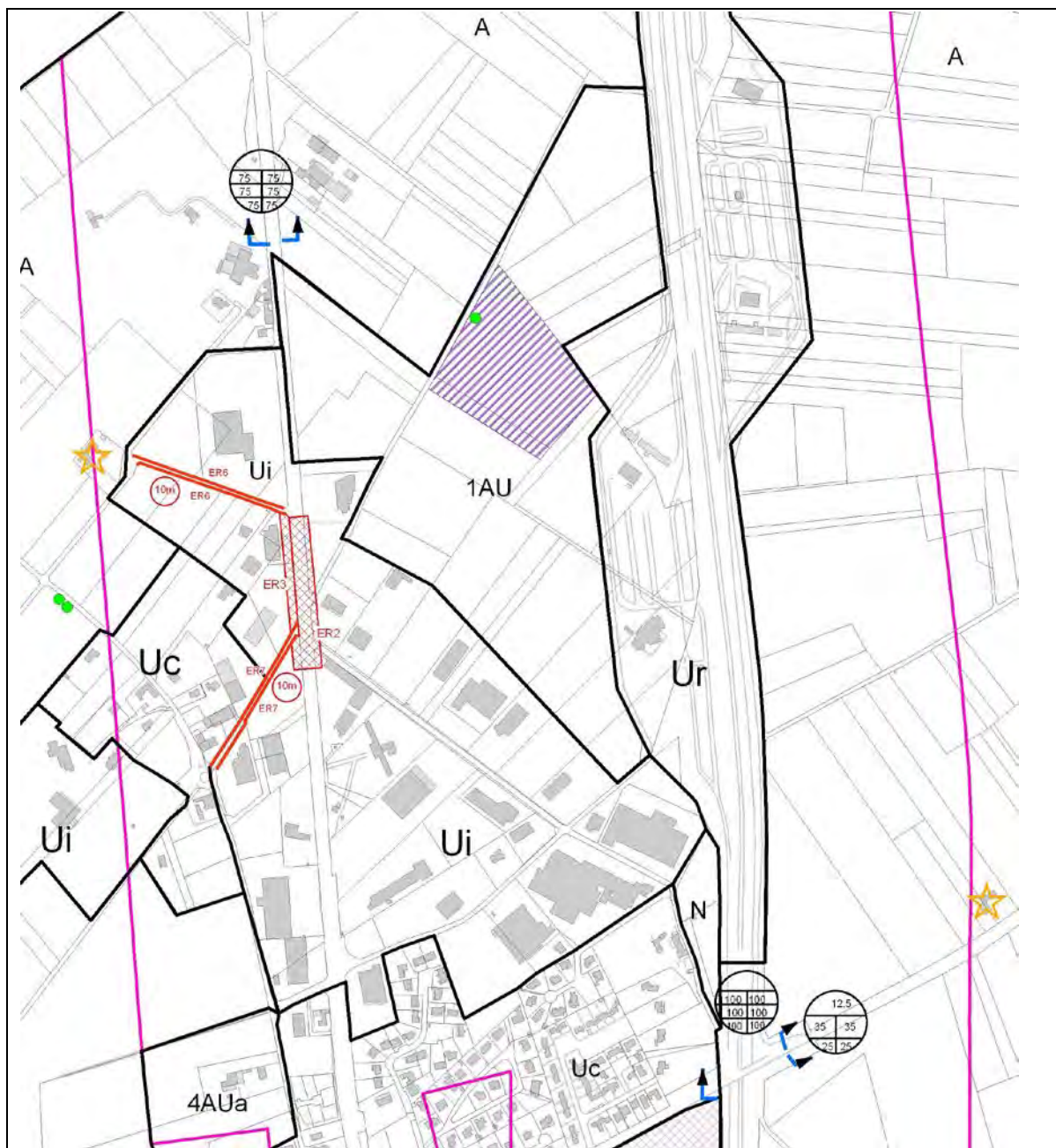
> Règlement zone A :


L'article 7 du règlement de la zone A est complété par l'alinéa suivant :


- A moins de 100 m des limites de la zone AUi, est interdit l'implantation de bâtiments d'élevage mais est autorisée l'implantation des autres bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole à condition que ces bâtiments ne génèrent pas de reculs réglementaires vis-à-vis des tiers.


- **Modification des orientations d'aménagement :**

Les orientations d'aménagement (orientation n°3 concernant la zone d'activités) seront modifiées afin d'intégrer les principes d'aménagement prévus dans le cadre de la ZAC et les prescriptions liées à l'étude « Loi Barnier » pour la réduction des reculs vis-à-vis de la RN7 et de l'A7.

EXTRAIT PLU ACTUEL :

 Site et sol pollué

 Espace Boisé Classé (arbre isolé)

 Emplacement réservé


ER1 Numéro Emplacement réservé

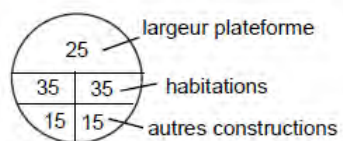
Zone de bruit :

Autoroute : 300 mètres

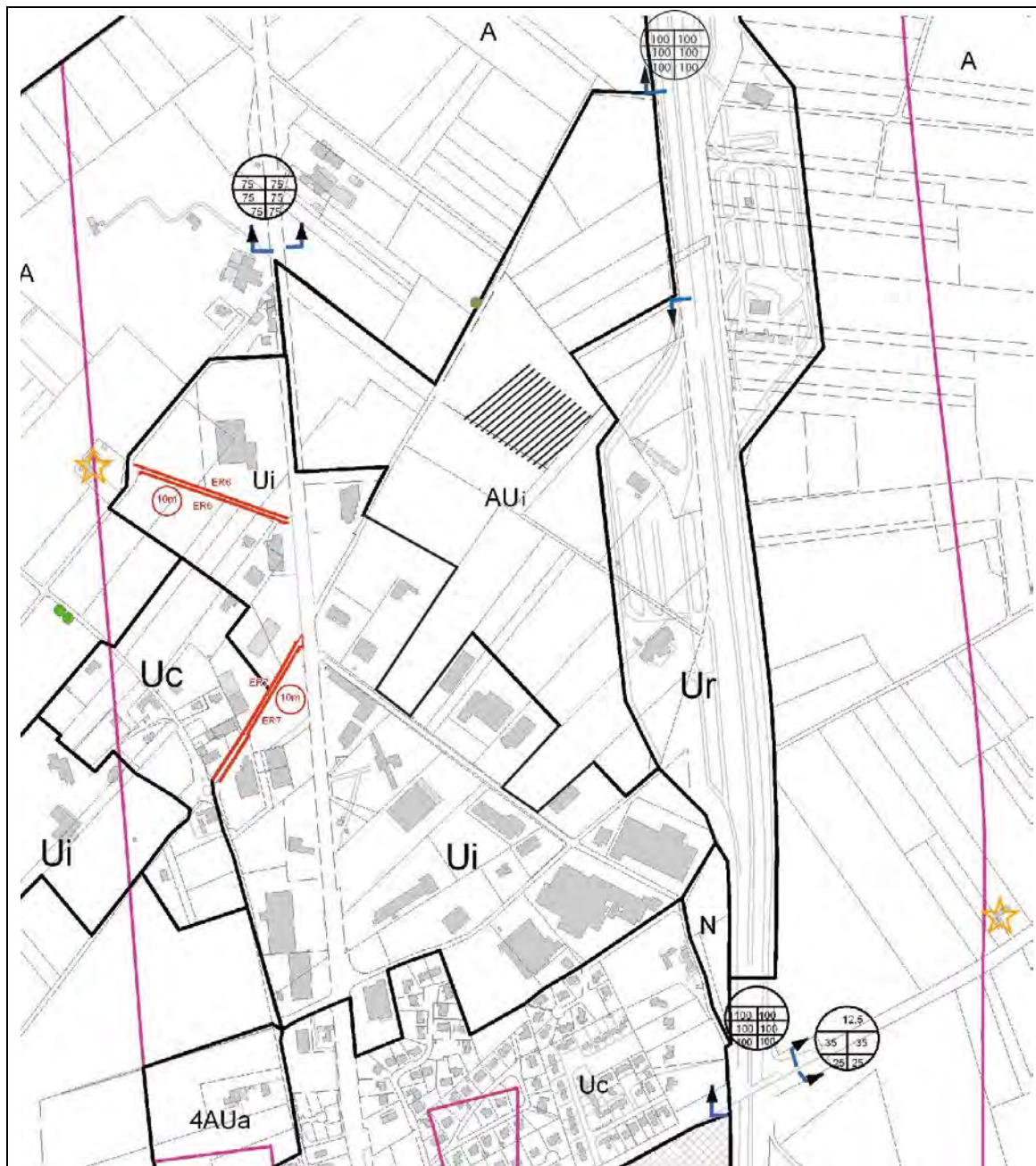
Voie ferrée : 300 mètres


RN 7 : 250 et 100 mètres

 Intervalle dans lequel s'applique la marge de recul



EXTRAIT PLU APRES MISE EN COMPATIBILITE :



Servitude liée au sol pollué 

3

LES PIECES MODIFIEES

3.1 Pièces écrites modifiées

Les pièces écrites modifiées composent le volet n° 2 du présent dossier de mise en compatibilité :

Rapport de présentation : un complément au rapport de présentation sera intégré au dossier de PLU, constitué de la présente notice.

Règlement :

- le règlement créé pour la zone AU_i remplace le règlement de la zone 1AU.
- l'article A7 du règlement est modifié, la page concernée sera donc à substituer

Orientation d'aménagement :

- l'orientation n°3 concernant la zone d'activité est modifiée et sera donc à substituer.

Etude Loi Barnier concernant la ZA des Vinays :

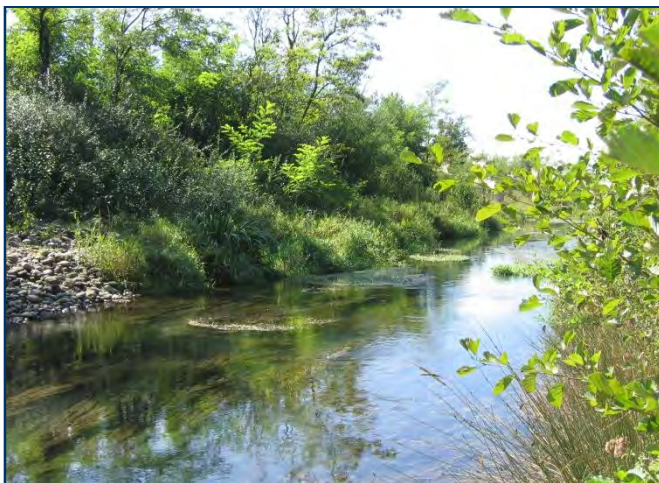
- Le document « Etude Loi Barnier » sera insérée dans le dossier de PLU.

3.2 Pièces graphiques modifiées

Deux pièces graphiques modifiées composent le volet n° 3 du présent dossier de mise en compatibilité.

Sont concernées par la présente mise en compatibilité :

- **Zonage : plan d'ensemble au 1/5000 ;**
- **Zonage : plan du centre au 1/2500**



Commune de PONT DE L'ISERE



PREAMBULE

La commune de pont de l'Isère dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé.

La présente procédure d'évolution du PLU a pour objet de :

- D'adapter le règlement aux nouvelles législations et de faire évoluer ses règles pour en réduire les erreurs d'interprétation.
- Faire évoluer les règles de hauteur dans les zones centrales.
- Créer en application des nouvelles dispositions du code de l'urbanisme des secteurs de gestion des habitations dans les zones agricoles et naturelles.
- Mettre à jour les changements de destination autorisés dans la zone agricole.
- Mettre à jour la servitude des sites et sols pollués sur le zonage.
- Ajuster le zonage et les emplacements réservés en les réduisant.

La procédure de modification du PLU prévue à l'article L123-13-1 du code de l'urbanisme s'applique à la présente modification du PLU

Article L123.13.1 du code de l'urbanisme :

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application des dispositions de l'article L. 123-13, le plan local d'urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, la commune envisage de modifier le règlement ou les orientations d'aménagement et de programmation.

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, du maire qui établit le projet de modification et le notifie au préfet et personnes publiques associées mentionnées au premier alinéa du I et au III de l'article L. 121-4 avant l'ouverture de l'enquête publique ou, lorsqu'il est fait application des dispositions de l'article L. 123-13-3, avant la mise à disposition du public du projet.

Table des matières

1	Situation géographique.....	5
2	Les dynamiques démographiques.....	6
3	Les dynamiques économiques	8
4	Les dynamiques résidentielles.....	10
1	Objet de la modification	13
2	La traduction dans le dossier réglementaire	14
3	Impact sur l'environnement.....	19

Rappel du contexte général

1 Situation géographique

RAPPEL DE LA SITUATION GEOGRAPHIQUE

Située sur le 45^{ème} parallèle de l'hémisphère Nord, la commune de Pont de l'Isère bénéficie d'un axe d'échange d'intérêt international : la vallée du Rhône. A 9 km de Valence, 9 km de Tain l'Hermitage et 20 km de Romans, Pont de l'Isère s'inscrit dans l'aire d'influence et d'expansion urbaine de ces agglomérations.

RAPPEL DES DONNEES GENERALES

Superficie : 1 030 ha

Population en 1990 : 2 770 habitants

Population en 1999 : 2 684 habitants

Population en 2009 : 2 792 habitants

Densité au km² : 266

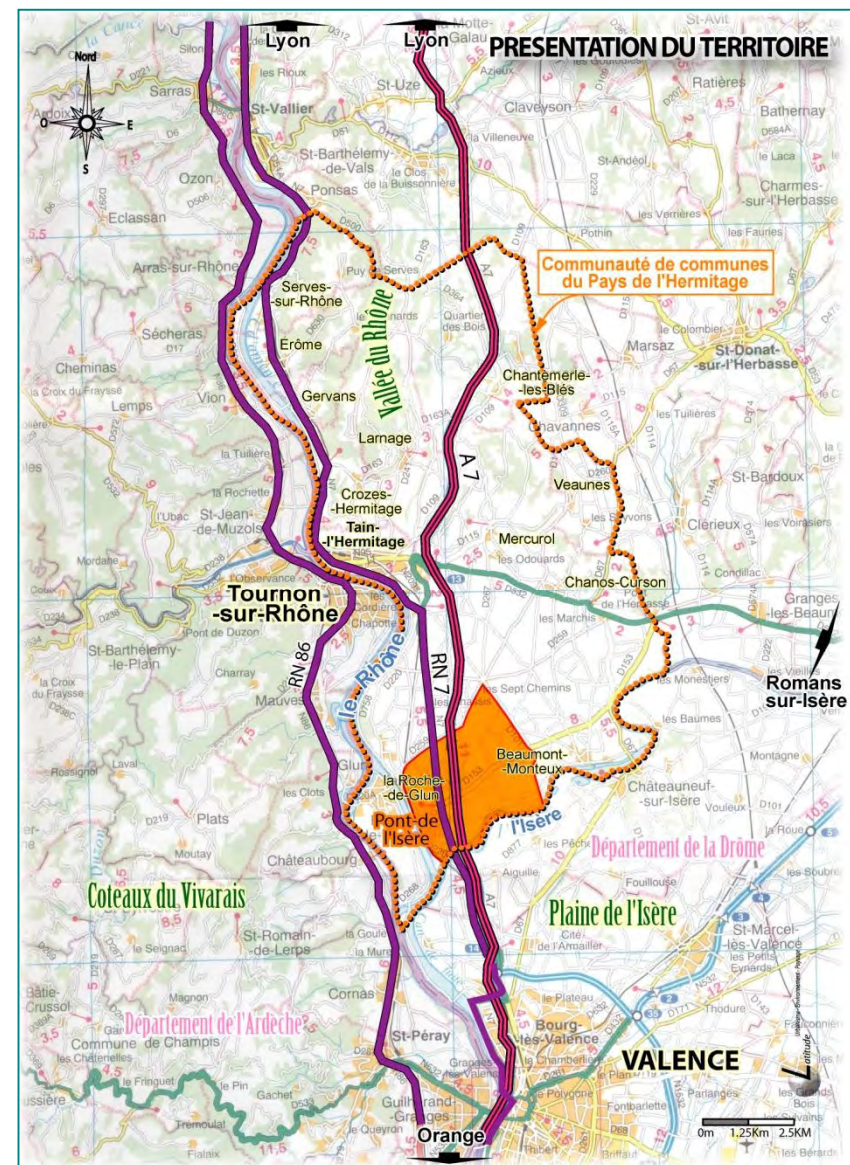
Altitude moyenne : 120 m

Commune appartenant au territoire :

- de la communauté de communes du Pays de l'Hermitage,

Ses limites territoriales sont définies par :

- Chanos Curson et Mercurol, au Nord,
- La-Roche-de-Glun, à l'Ouest,
- Beaumont-Monteux, à l'Est,
- Châteauneuf sur Isère, au Sud.



2 Les dynamiques démographiques

Une croissance démographique

	1968	1975	1982	1990	1999	2009
Population	1 135	1 304	2 477	2 770	2 684	2 792
Densité moyenne (hab/km ²)	112,5	129,2	245,5	274,5	266,0	276,7

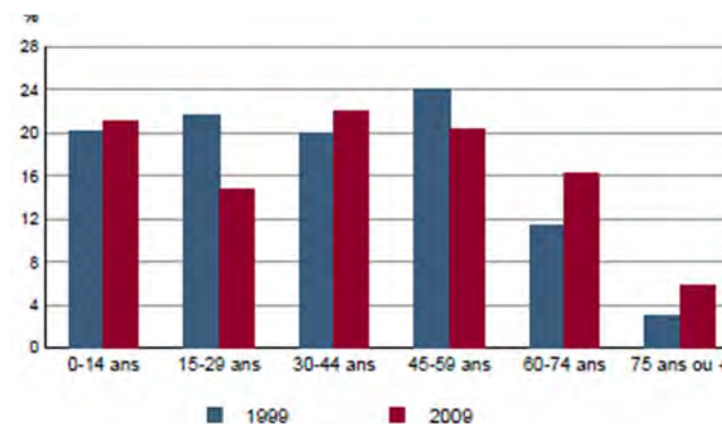
Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombremments - RP1999 et RP2009 exploitations principales.

La population communale connaît un retour de la croissance démographique depuis 1999. Cette croissance est soutenue essentiellement par le solde naturel alors que le solde migratoire est négatif.

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2009
Variation annuelle moyenne de la population en %	+2,0	+9,5	+1,4	-0,3	+0,4
- due au solde naturel en %	+1,0	+1,4	+0,9	+0,5	+0,6
- due au solde apparent des entrées sorties en %	+1,0	+8,2	+0,6	-0,9	-0,2
Taux de natalité en ‰	16,2	18,8	12,8	10,3	10,6
Taux de mortalité en ‰	6,4	5,0	4,3	5,0	5,0

Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombremments - RP1999 et RP2009 exploitations principales - État civil.

Un vieillissement de la population qui s'accroît



Sources : Insee, RP1999 et RP2009 exploitations principales.

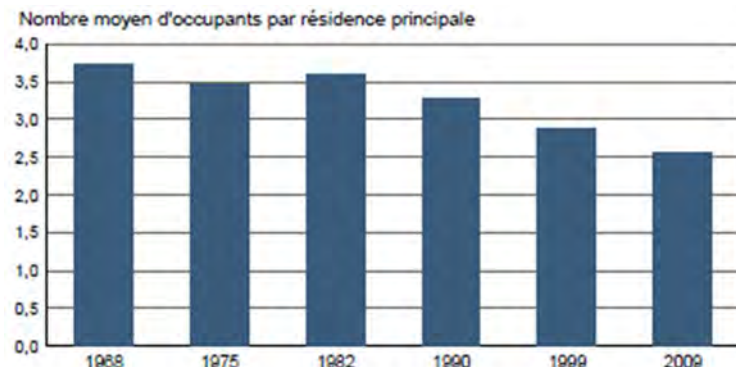
La part des tranches d'âges des plus de 60 ans s'est fortement accentuée depuis 1999.

Cette tendance se vérifie avec l'augmentation du nombre et de la part des retraités dans les catégories socio-professionnelles de la population communale.

	2009	%	1999	%
Ensemble	2 182	100,0	2 168	100,0
Agriculteurs exploitants	12	0,5	28	1,3
Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	89	4,1	120	5,5
Cadres et professions intellectuelles supérieures	105	4,8	72	3,3
Professions intermédiaires	307	14,1	216	10,0
Employés	428	19,6	380	17,5
Ouvriers	385	17,6	484	22,3
Retraités	618	28,3	332	15,3
Autres personnes sans activité professionnelle	237	10,9	536	24,7

Sources : Insee, RP1999 et RP2009 exploitations complémentaires.

Une diminution de la taille des ménages



Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombrements - RP1999 et RP2009 exploitations principales.

La diminution de la taille des ménages est essentiellement liée au vieillissement de la population, le nombre et la part des familles monoparentales restant stables.

Une diminution du nombre d'actifs

	2009	1999
Ensemble	1 800	1 885
Actifs en %	70,9	68,1
dont :		
actifs ayant un emploi en %	63,8	58,4
chômeurs en %	7,1	9,4
Inactifs en %	29,1	31,9
élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés en %	8,5	12,5
retraités ou préretraités en %	11,8	6,5
autres inactifs en %	8,8	12,9

Mais un taux d'emploi dans la zone en nette augmentation

	2009	1999
Nombre d'emplois dans la zone	1 197	846
Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	1 153	1 104
Indicateur de concentration d'emploi	103,8	76,6
Taux d'activité parmi les 15 ans ou plus en %	58,1	60,0

L'indicateur de concentration d'emploi est égal au nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone.

	2009	%	1999	%
Ensemble	856	100,0	740	100,0
Couples avec enfant(s)	436	50,9	456	61,6
Familles monoparentales :	58	6,8	56	7,6
hommes seuls avec enfant(s)	8	0,9	20	2,7
femmes seules avec enfant(s)	51	5,9	36	4,9
Couples sans enfant	362	42,3	228	30,8

Sources : Insee, RP1999 et RP2009 exploitations complémentaires.

3 Les dynamiques économiques

Un tissu économique bien présent

DEN T3 - Nombre d'entreprises par secteur d'activité au 1er janvier 2011

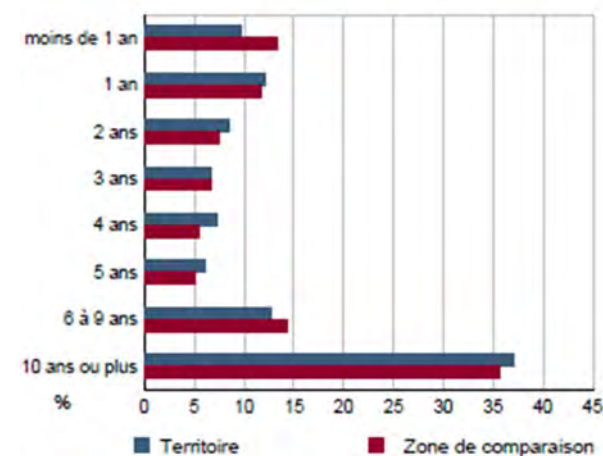
	Nombre	%
Ensemble	165	100,0
Industrie	19	11,5
Construction	24	14,5
Commerce, transports, services divers	109	66,1
dont commerce et réparation auto.	59	35,8
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	13	7,9

Champ : activités marchandes hors agriculture.
Source : Insee, REE (Sirène).

La commune accueille environ 165 entreprises sur son territoire ; La majorité est localisée dans des zones d'activités de part et d'autre de la RN7 et de l'autoroute A7.

Des entreprises bien ancrées sur la commune

DEN G2 - Âge des entreprises au 1er janvier 2011



Champ : activités marchandes hors agriculture.
Source : Insee, REE (Sirène).

Plus du tiers des entreprises sont implantées sur la commune depuis plus de 10ans.

Une dépendance vis-à-vis des pôles économiques extérieurs qui se réduit

ACT T4 - Lieu de travail des actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi qui résident dans la zone

	2009	%	1999	%
Ensemble	1 153	100,0	1 104	100,0
Travaillent :				
dans la commune de résidence	266	23,1	253	22,9
dans une commune autre que la commune de résidence	887	76,9	851	77,1
située dans le département de résidence	754	65,3	711	64,4
située dans un autre département de la région de résidence	123	10,6	125	11,3
située dans une autre région en France métropolitaine	11	0,9	9	0,8
située dans une autre région hors de France métropolitaine (Dom, Com, étranger)	0	0,0	6	0,5

Sources : Insee, RP1999 et RP2009 exploitations principales.

Le développement de l'emploi à travers le développement des zones d'activités sur la commune a permis de réduire les trajets domiciles/travail des actifs vers les pôles d'emplois extérieurs à la commune.

4 Les dynamiques résidentielles

Un parc en forte progression

	2009	%	1999	%
Ensemble	1 141	100,0	921	100,0
Résidences principales	1 089	95,5	880	95,5
Résidences secondaires et logements occasionnels	13	1,2	10	1,1
Logements vacants	38	3,4	31	3,4
Maisons	936	82,0	817	88,7
Appartements	198	17,4	91	9,9

Sources : Insee, RP1999 et RP2009 exploitations principales.

Depuis 1999 le parc de logement a augmenté de près de 24%.
Il s'est aussi diversifié : la part des logements collectifs est en nette progression.

Un réajustement en cours de la taille des logements

	2009	%	1999	%
Ensemble	1 089	100,0	880	100,0
1 pièce	6	0,5	5	0,6
2 pièces	50	4,6	23	2,6
3 pièces	126	11,6	107	12,2
4 pièces	354	32,5	306	34,8
5 pièces ou plus	553	50,8	439	49,9

Sources : Insee, RP1999 et RP2009 exploitations principales.

	2009	1999
Nombre moyen de pièces par résidence principale	4,5	4,6
- maison	4,8	4,7
- appartement	3,2	3,4

Sources : Insee, RP1999 et RP2009 exploitations principales.

Parallèlement au développement de l'habitat collectif, le parc de logements se réoriente vers plus de petits logements, plus adaptés aux besoins des personnes âgées et des jeunes ménages.

Une diversification de l'offre qui s'amorce

	Nombre	%	2009 Nombre de personnes	Ancienneté moyenne d'emménagement en année(s)	1999 Nombre	%
Ensemble	1 089	100,0	2 780	17	880	100,0
Propriétaire	807	74,1	2 097	21	700	79,5
Locataire	268	24,6	661	5	159	18,1
dont d'un logement HLM loué vide	85	7,8	213	8	49	5,6
Logé gratuitement	14	1,3	21	27	21	2,4

Sources : Insee, RP1999 et RP2009 exploitations principales.

Le nombre et la part des logements locatifs et en particulier des logements sociaux est en nette progression depuis 1999.

Depuis 2008, 132 logements sociaux ont été créés.

La modification

1 Objet de la modification

La procédure de modification a plusieurs objets :

Dans le règlement écrit

- Intégrer les nouvelles réglementations définissant l'emprise au sol et remplaçant les notions de SHON et de SHOB par les surfaces de plancher,
- Augmenter les hauteurs maximales des constructions dans les zones centrales Ua, Ub et 1AUa pour faciliter la densification du bourg.
- Supprimer les dérogations aux articles 6 et 7, ces deux articles devant obligatoirement être réglementés
- Préciser l'application de la limitation de la hauteur sur limites séparatives à tous les articles 7, et assouplir la mesure du retrait des constructions aux mêmes articles.
- Mettre en place un règlement correspondant aux nouvelles zones Ah et Nh

Dans le règlement graphique :

- Réduire une zone Uc inconstructible le long de la voie ferrée. Ce secteur ne dispose d'aucun réseau collectif d'assainissement et ne pourra pas être desservi. De plus il est en limite de voie ferrée et soumis à des nuisances. Il n'est pas constructible. Il s'agit d'adapter le zonage à la réalité des contraintes qui pèsent sur ce tènement.
- Mettre à jour les changements de destination autorisés au titre de l'article L123.3.1 du code de l'urbanisme (suppression, corrections d'erreur et ajout de nouveaux changements de destination)
- Mettre en place des zones Ah et Nh au titre de l'article L 123.1.5 §14 du code de l'urbanisme «*Dans les zones naturelles, agricoles ou forestières, le règlement peut délimiter des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels des constructions peuvent être autorisées à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone* »
- Mettre à jour la liste des emplacements réservés
- Mise à jour de la surface concernée par la pollution des sols

2 La traduction dans le dossier réglementaire

Le PADD

Aucune modification n'est apportée.

Les orientations d'aménagement

Aucune modification n'est apportée.

Le document graphique et l'évolution des surfaces

Le document graphique est modifié :

La zone Uc est réduite sur les parcelles : 0.25 ha au bénéfice de la zone naturelle pour une surface de 136.75 ha.

Des zones Ah sont mises en place dans la zone agricole sur les constructions non agricoles de façon à permettre leur gestion (extension limitée et possibilités de construction d'annexes aux habitations).

Ces zones représentent une surface de 4.85 ha soit 0.7% de la zone agricole du PLU.

Des zones Nh sont mises en place dans la zone naturelle sur les constructions de façon à permettre leur gestion (extension limitée et possibilités de construction d'annexes aux habitations).

Ces zones représentent une surface de 1.68 ha soit 1.2% de la zone naturelle du PLU.

La trame « site et sol pollué » de la servitude d'utilité publique « centre de stockage de déchets ménagers » a été réduite pour être conforme à l'arrêté n°09-4867.

Les changements de destination ont été modifiés

Il faut rappeler que les critères définis par le PLU pour autoriser les changements de destination sont :

1- la valeur patrimoniale des constructions

Cette valeur a été appréciée au regard de la qualité historique (anciennes fermes, bâti ancien présentant une qualité de construction ou des éléments architecturaux particuliers), qualité architecturale (seuls les bâtis non ou peu remaniés ont été pris en compte, ceux de construction légère n'ont pas été retenus),

2- la proximité d'un bâtiment agricole en fonction

Une distance minimale de 100 m a été retenue vis-à-vis des sièges d'exploitation ou de tout autre bâtiment ayant encore un usage agricole (stabulations, bâtiments de stockages etc.). En deçà de cette distance il apparaît qu'un éventuel changement de destination peut devenir un élément potentiel de perturbation pour l'activité agricole (conflits d'usage, circulations d'engins et d'animaux trop proches des habitations etc.).

3- l'insertion par rapport aux différentes voiries et réseaux

Ainsi, le dimensionnement suffisant des réseaux électriques, d'eau, de défense incendie et des voies d'accès a constitué le troisième critère d'appréciation d'un éventuel changement de destination.

4 changements de destination ont été supprimés :

9 Adresse	LES GRANDES BLACHES
Section cadastrale	ZE 103

14 Adresse	BEAUSEJOUR
Section cadastrale	ZH 274 – 275 – 276 – 278 – 236 – 14

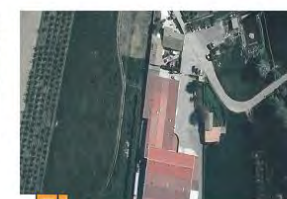
19 Adresse	LES SEPTS CHEMINS Delhomme
Section cadastrale	ZD NON AFFECTE
Changement de destination	
Photo n°	19

23 Adresse	CHEMIN DES RAMAS <i>Heritier</i>
Section cadastrale	ZI 42
Changement de destination	
Photo n°	32

Ainsi 7 nouvelles constructions sont admises au titre des changements de destination autorisés par l'article L123.3.1.



31



32



33



34



35



36



37

Les emplacements réservés

La liste des emplacements réservés est modifiée.

L'emplacement réservé n°11 est supprimé car la voie à laquelle il correspond a été réalisée.

L'emplacement réservé S10 est supprimé. Il devait permettre la création de locaux pour la police municipale ainsi que la création d'un logement social complémentaire à cette opération. Le local est aujourd'hui localisé à côté de la mairie. Concernant le logement social, il paraît aujourd'hui difficile de laisser la servitude en place. Pour les bailleurs sociaux, ne gérer qu'un seul logement n'est pas réalisable, d'autant que sur Pont de l'Isère, 132 logements sociaux ont été créés depuis 2008 (SDH, AST, DAH, Immobilière de la Vallée du Rhône, Habitat Dauphinois).

L'emplacement réservé n°5 change de dénomination, Ainsi son objet : « *Aménagement d'un espace public et prolongement de la rue de l'ingénieur Vezin* » devient « *Aménagement d'un espace public* »

La nouvelle liste des emplacements réservés est la suivante :

N°	DESTINATION	BENEFICIAIRE	SURFACE (en m²) ou largeur de plateforme
ER 1	Aménagement d'une place publique	commune	240 m²
ER 2	Aménagement d'un carrefour sécurisé entre la RN7 et les voies d'accès aux zones d'activités Est et Ouest	commune	5 612 m²
ER 3	Aménagement d'une contre allée de desserte de la zone d'activité à partir de la RN7	commune	1710 m²
S4 (L123.2. b)	Construction d'un minimum de 20 logements locatifs aidés	commune	7 218 m²
ER 5	Aménagement d'un espace public	commune	1 320 m²
ER 6	Elargissement du chemin de Bertrand	commune	Plateforme 10 m
ER 7	Elargissement de la voie communale n°22 (chemin du Verger)	commune	Plateforme 10 m
ER 8	Elargissement du chemin des Prés	commune	Plateforme 10 m
ER 9	Création d'une voirie d'accès à la zone d'équipement	commune	Plateforme 8 m
S10 (L123.2. b)	Construction d'un minimum d'un logement locatif aidé dans un programme intégrant un équipement public	commune	150 m²
ER 11	supprimé	commune	Plateforme 10 m

Les annexes

Aucune modification n'est apportée.

Le règlement

Le règlement a été modifié sur les points suivants :

Dispositions générales :

- introduction des définitions de l'emprise au sol, et des surfaces de plancher telles qu'elles sont aujourd'hui définies par le code de l'urbanisme ;
- mise à jour des définitions concernant les lotissements tels qu'ils sont aujourd'hui définis par le code de l'urbanisme

Dans tout de règlement :

- remplacement de la notion de surface Hors œuvre par la notion de surface de plancher

A l'article Ua3 :

- imposition d'un retrait pour les accès automobiles : « Les accès automobiles (portails, garages) devront être aménagés avec un retrait suffisant pour permettre le stationnement hors du domaine public. »

Aux articles 6 et 7 de toutes les zones :

- Suppression des dérogations aux règles d'implantation : ~~« Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics peuvent s'implanter avec un autre retrait si des conditions techniques ne permettent pas leur implantation selon les règles précédentes. »~~

A tous les articles 7 :

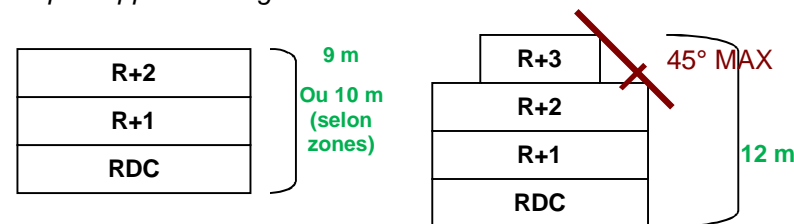
En cas de construction sur limites séparatives il est précisé : « La construction sur limite de bâtiments dont la hauteur mesurée sur limite excède 4 m est autorisée si :

- deux constructions sont édifiées simultanément en limite, de façon contiguë, en ordre continu,
- ou si la construction vient s'accoler, sur limite, à une construction existante de hauteur équivalente **ou supérieure**. »

Aux articles 10 des zones Ua, Ub et 1AUa :

La rédaction était :

- « La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux à l'égout de toiture est limitée à **9 m ou 10 m selon les zones**. Cette hauteur peut être portée à **12 m** si la façade du dernier niveau est en retrait par rapport aux niveaux inférieurs avec un angle maximal de 45° par rapport à l'étage inférieur.

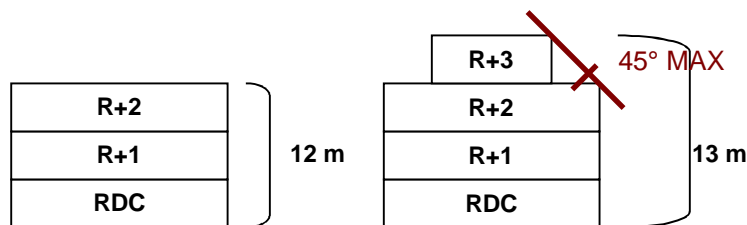


- La hauteur des constructions à usage d'annexes est limitée à 4 m sur limite séparative latérale et de fond et sur une longueur maximale de 8 m sur limite.
- La hauteur des clôtures ne peut excéder 1,70 m sur la voie et 2 m sur les limites séparatives.

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif »

La rédaction de vient la suivante :

- « La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux à l'égout de toiture est limitée à 12 m. Cette hauteur peut être portée à 13 m si la façade du dernier niveau est en retrait par rapport aux niveaux inférieurs avec un angle maximal de 45° par rapport à l'étage inférieur.



- La hauteur des constructions à usage d'annexes est limitée à 4 m sur limite séparative latérale et de fond et sur une longueur maximale de 8 m sur limite.
- La hauteur des clôtures ne peut excéder 1,70 m sur la voie et 2 m sur les limites séparatives.

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ».

Le règlement de la zone A introduit un chapitre pour les nouvelles zones Ah
Ainsi l'article A2 admet :

« **Dans les secteurs Ah :**

- L'aménagement et l'extension limitée à 30 % de la surface de plancher des habitations existantes dans la limite de 250 m² de surface de plancher au total (existant + extension)
- Les annexes aux habitations dans la limite de 2 annexes à l'habitation d'une surface maximale de 45 m² au total des annexes
- Une piscine »

Le règlement de la zone N est aussi modifié :

Ainsi sont supprimées les dispositions suivantes :

- « Pour les bâtiments existants et sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande :
 - leur extension dans le volume bâti existant sans limite de surface de plancher.
 - l'extension hors volume bâti existant des constructions à usage d'habitation ou en vue d'un tel usage dans la limite de 300 m² de surface de plancher après travaux (existant + extension).
- Les changements de destination pour du logement des anciens bâtiments dans le volume bâti existant et dans la limite de 300 m² de surface de plancher pour les habitations et sans limitation de surface de plancher pour l'accueil touristique et si par ailleurs l'aptitude des sols est favorable à un assainissement autonome telle qu'inscrite dans le schéma général d'assainissement et si les autres réseaux sont suffisants.
- Les annexes à l'habitation telles que définies dans les Dispositions Générales et intégrées au volume existant,
- Les annexes à l'habitation non intégrées aux constructions existantes telles que définies dans les Dispositions Générales dans la limite de 4m de hauteur et à proximité immédiate de la construction principale.
- Les changements de destination pour de l'accueil touristique des anciens bâtiments dans le volume bâti existant sans limitation de surface de plancher et si par ailleurs l'aptitude des sols est favorable à un assainissement autonome telle qu'inscrite dans le schéma général d'assainissement et si les autres réseaux sont suffisants »

L'article N2 introduit des zones Nh avec le règlement suivant :

« **Dans les secteurs Nh :**

- *L'aménagement et l'extension limitée à 30 % de la surface de plancher des habitations existantes dans la limite de 250 m² de surface de plancher au total (existant + extension)*
- *Les annexes aux habitations dans la limite de 2 annexes à l'habitation d'une surface maximale de 45 m² au total des annexes*
- *Une piscine »*

3 Impact sur l'environnement

La modification du PLU ne porte pas sur :

- La réduction d'espaces naturels,
- La réduction d'espaces agricoles,

Elle ne comporte pas d'emprise sur des corridors écologiques ni sur des milieux naturels d'intérêt écologique.

Elle n'implique aucun prélèvement d'espaces agricole ou naturels ni consommation foncière nouvelle.

Elle porte uniquement sur des ajustements de réglementation, qui auront pour impact :

- De permettre une densification accrue des zones de centralité et permettre ainsi un développement plus en cohérence avec le tissu bâti villageois et sans consommation foncière sur les espaces agricoles ou naturels.
- De gérer les constructions existantes dans l'espace rural sans induire d'effet sur des espaces naturels ou agricoles.

La présente modification du PLU n'implique pas d'impact négatif sur l'état initial de l'environnement.

Commune de **PONT DE L'ISERE**

Plan Local d'Urbanisme



Rapport de présentation

SOMMAIRE

PREMIERE PARTIE	3
Fiche d'identité	4
I - Présentation du territoire	6
1 - Une situation favorable dans l'axe de la vallée du Rhône	6
2 - Une commune inscrite dans différents secteurs de projets	6
3 - Un peu d'histoire	7
II - Analyse paysagère	8
1 - Contexte général	8
2 - Les séquences paysagères	8
III - Etat initial de l'environnement	13
1 - Contexte physique	13
2 - Contexte naturel	16
3 - Contexte humain	22
IV - Situation urbaine	29
1 - L'urbanisation et les dynamiques récentes	29
2 - L'organisation urbaine	31
3 - Le fonctionnement urbain	34
4 - Les équipements	36
V - Evolutions socio-économiques	37
1 - La population	37
2 - L'habitat	40
3 - Les activités	42
4 - L'agriculture	43
VI - Le document d'urbanisme antérieur	45
1 - Le POS	45
2 - Le potentiel constructible actuel	45
VII - Contraintes d'aménagement	47
1 - Les sensibilités paysagères	47
2 - Les sensibilités environnementales	47
3 - Les Servitudes d'Utilité Publiques	47
4 - Les contraintes liées aux déplacements	47
VIII - Enjeux de développement	48
DEUXIEME PARTIE	51
I - Le cadrage général du PLU	52
II - Le projet d'aménagement et de développement durable	53
1 - Justification des choix retenus pour l'élaboration du PADD	53
2 - Le PADD	55

PREMIERE PARTIE

LE DIAGNOSTIC COMMUNAL

Fiche d'identité

Sur le 45^{ème} parallèle

Superficie : 1 030 ha

Population en 1990 : 2 770 habitants

Population en 1999 : 2 684 habitants

Population en 2005 : 2 604 habitants

Densité au km² : 266

Altitude moyenne : 120 m

Rythme annuel de la construction : 17 logements/an (période 2002 à 2005)

Historique du document d'urbanisme :

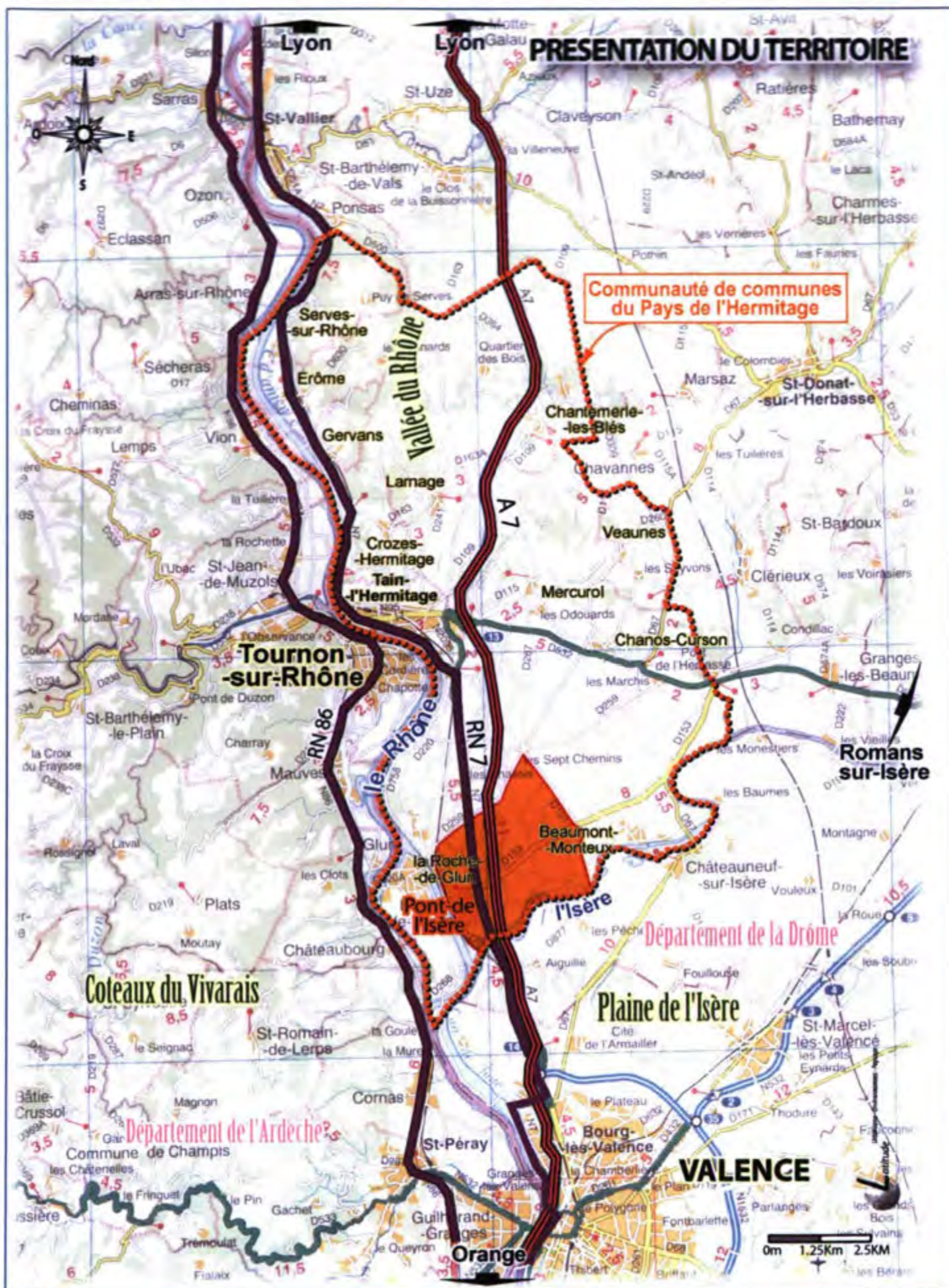
- POS élaboré en 1981 et révisé en 1991

Commune appartenant au territoire :

- de la communauté de communes du Pays de l'Hermitage,
- du territoire du SCOT en projet, qui s'étendrait de Montrigaud, au Nord à Livron/Drôme, au Sud et Boucieu-le-Roi, à l'Ouest (Ardèche), à Hostun, à l'Est.

Ses limites territoriales sont définies par :

- Chanos Curson et Mercurol, au Nord,
- La-Roche-de-Glun, à l'Ouest,
- Beaumont-Monteux, à l'Est,
- Châteauneuf sur Isère, au Sud.



I - Présentation du territoire

1 - Une situation favorable dans l'axe de la vallée du Rhône

Célèbre par sa situation sur le 45^{ème} parallèle de l'hémisphère Nord, Pont de l'Isère se situe sur un axe d'échange d'intérêt international : la vallée du Rhône. A 9 km de Valence, 9 km de Tain l'Hermitage et 20 km de Romans, Pont de l'Isère s'inscrit dans l'aire d'influence et d'expansion urbaine de ces agglomérations.

2 - Une commune inscrite dans différents secteurs de projets

➤ La communauté de communes

La commune de Pont de l'Isère fait partie de la communauté de communes du Pays de l'Hermitage, qui rassemble les communes drômoises rattachées au pôle urbain de Tain/Tournon (Beaumont-Monteux, Chanas-Curson, Chantemerle les Blés, Crozes-Hermitage, Erôme, Gervans, Larnage, Mercurol, Pont de l'Isère, la Roche de Glun, Serves sur Rhône, Tain l'Hermitage, Veauvès). Cette communauté de communes, créée en 2002, est issue d'un précédent EPCI, le SIAMAT (Syndicat Intercommunal d'Actions Multiples et d'Aménagement du Territoire) du Pays de l'Hermitage.

Cette communauté de communes est dotée de la compétence en matière :

- d'aménagement de l'espace Communautaire : SCOT, ZAC et autres politiques d'aménagement du territoire ;
- de développement économique ;
- de protection et de mise en valeur de l'environnement : ordures ménagères, assainissement, circuits de randonnée,...
- des zones d'activités communautaires ;
- de politique du logement, de la petite enfance, de culture, d'éducation, de sport, de social et d'insertion.

➤ L'absence de SCOT

La commune de Pont de l'Isère est située à moins de 15 kilomètres de la périphérie des agglomérations romano-péageoise et valentinoise.

La commune s'inscrivait sur le territoire du SCOT de la Plaine de Valence, dont le périmètre avait été défini par arrêté préfectoral en date du 27 décembre 2005. celui-ci regroupait les Communautés de Communes suivantes : Pays de l'Herbasse, Pays de l'Hermitage, du Tournonais, des Confluences Drôme-Ardèche, du Pays de Romans, du Canton de Bourg de Péage, des Deux Chênes, le SISAV de Valence Major, ainsi que les communes de : Beauchastel, Beaumont les Valences, Chabeuil, Chateaubourg, Génissieux, Livron, Malissard, Montéler, Montmeyran, Montvendre, Soyons, Touloud et Upie. Ce périmètre avait été créé et a été abrogé par arrêté n°07-3419 du 2 juillet 2007 par les préfets de l'Ardèche et de la Drôme.

En l'absence de SCOT, toute extension de l'urbanisation sur des territoires agricoles ou naturels devra faire l'objet d'un accord du préfet, après avis de la chambre d'agriculture et de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

➤ CDRA Drôme des Collines

Une charte de territoire du pays de la Drôme des Collines fédère 7 communautés de communes et 6 communes isolées dans un projet de territoire qui définit les grands axes de développement pour les 10 années à venir :

- renforcer l'identité culturelle et touristique (offre touristique, savoir-faire locaux) ;
- accompagner l'évolution des secteurs économiques du territoire (mise en cohérence du développement économique et des zones d'activités) ;
- doter le territoire de ressources humaines adaptées (formation) ;
- favoriser la complémentarité urbain/rural (maîtrise de l'étalement urbain, organisation des transports, protection des espaces naturels) ;
- favoriser la qualité de vie et la cohésion sociale (développement de l'offre en services de l'offre culturelle, insertion) ;
- développer une collaboration avec les territoires limitrophes (transports, recherche).

➤ Autres documents supra communaux

La commune n'est pas concernée par d'autres documents à l'échelle supra communale et qui pourraient s'imposer au PLU (PLH, PDU).

3 - Un peu d'histoire

Les premières traces d'occupation humaine dans la région remontent au paléolithique, les premiers hommes de la région vivaient dans des grottes à Chateaubourg et à Soyons. Au niveau de la RD 538, une voie d'échanges jusqu'à la rive gauche du Rhône a semble t'il existé au deuxième âge du fer.

Les habitants de l'époque se sont installés sur la rive gauche du Rhône pour vivre de la chasse, de la pêche et de la récolte de fruits sauvages. L'agriculture est apparue il y a environ 600 ans avant JC (culture du blé et de l'orge).

L'occupation romaine a laissé peu de traces en dehors d'une route qui suit l'actuel tracé du chemin rural séparant Pont de l'Isère de Beaumont-Montoux. Au IV^{ème} siècle après JC, les Romains battent en retraite devant les Burgondes qui envahissent la vallée du Rhône.

Pont de l'Isère était rattachée à la Roche de Glun jusqu'en 1866. Elle était constituée d'un hameau très restreint « Six liards ». Ensuite, une église a été édifiée et a amorcé le développement de Pont de l'Isère, puis une école. Pont de l'Isère devient une commune en 1866. Elle comptait alors environ 700 habitants. Les activités de la Compagnie Nationale de Rhône (CNR), se sont développées en 1965 et ont largement modifié la structure villageoise d'origine.

Des cités ouvrières se sont alors développées avec la construction de chalets en bois. Cette main d'œuvre était destinée aux chantiers de la CNR (canaux de dérivation, digues,...). La commune s'est fortement développée à partir de cette période.



PONT-DE-L'ISÈRE - La Mairie et Monument aux Morts



PONT-DE-L'ISÈRE - Route de Lyon.



PONT-DE-L'ISÈRE - Route de Lyon.

Pont de l'Isère - Rue de la République

II - Analyse paysagère

1 - Contexte général

Le paysage communal dispose d'une situation particulière, au droit du grand ensemble naturel de la vallée du Rhône et en bordure de l'Isère.

Ainsi, aux alentours du bourg, le paysage est perçu dans sa dimension première et naturelle, avec de grandes étendues de vergers et les montagnes ardéchoises en arrière plan, (avec au Sud, le château de Crussol).

A l'échelle communale, le paysage est structuré par la présence de l'Isère (et ses boisements rivulaires) et par les différentes infrastructures qui le sillonnent (la RN 7, l'autoroute A 7 et la voie ferrée). Le Rhône est, quand à lui, très peu perçu.

2 - Les séquences paysagères

Le contexte présenté ci-avant, conditionne la présence de quatre principales séquences paysagères :

Le plateau agricole Nord

Ce paysage agraire façonné par l'homme se caractérise par la présence de nombreux vergers et par la culture de la vigne. Ce paysage très ouvert présente quelques secteurs de mitage par des constructions des années 70/80.

La zone d'activités traversée par la RN 7

Située de part et d'autre de la RN 7, cette séquence est très linéaire car les bâtiments d'activités limitent les perceptions. En arrivant au bourg, la terrasse alluviale domine le bourg et ses satellites (lotissements périphériques). Ce paysage est en mutation, il subsiste par « poches » des témoins de l'ancien paysage agraire. Ce paysage évolue vers un « remplissage » progressif par des constructions. La limite ville/campagne est diluée.



La plaine alluviale de l'Isère

Cette séquence contraste avec le reste du territoire du fait de son caractère très naturel. En bordure de l'Isère, les canaux et boisements alluviaux invitent à la promenade.

Le patrimoine bâti rural contribue à la qualité de ce cadre de vie.

Le caractère agricole est localement dégradé par la présence de bâtiments d'activités (cf. vue panoramique n°2).



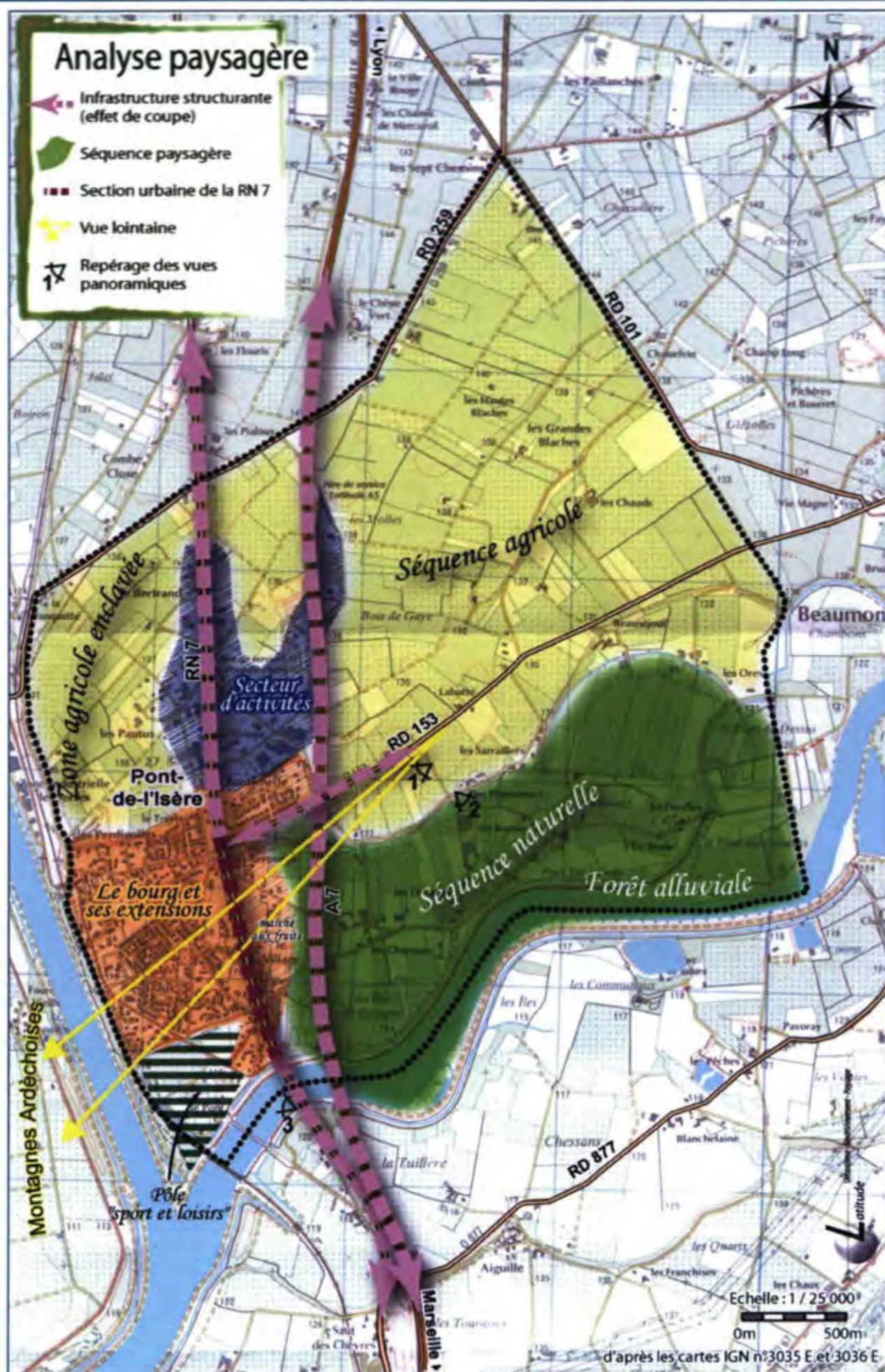
Le bourg et ses extensions

L'ambiance paysagère du bourg est largement conditionnée par la RN 7, qui traverse la commune du Nord au Sud.

A l'Ouest de cet axe, les quartiers offrent des ambiances plus intimes avec une certaine qualité dans le traitement paysager des espaces publics.

Au Sud, le canal et les parcelles maraîchères s'inscrivent comme une continuité naturelle du bourg, et contrastent avec le caractère routier des abords de la RN 7.





Les vues panoramiques



Square des Droits de l'Homme



Le paysage urbain

Le paysage du bourg se caractérise par des voiries linéaires structurantes et par une trame verte urbaine localement bien développée qui se traduit par :

- des espaces publics assez bien traités (square des Droits de l'Homme, aire de jeux) ;
- des plantations linéaires le long des voiries (bandes plantées de séparation entre les chaussées et les circulations piétonnes dans la zone d'extension à l'Ouest de la RN 7) ;
- des petits boisements périphériques qui participent à la qualité paysagère du bourg.

En revanche la zone urbaine, le long de la RN 7 reste d'ambiance très routière, sans traitement paysager qui marquerait la zone centrale.

Les entrées de ville

A Pont de l'Isère, les principales entrées de ville sont liées principalement à la RN 7 avec deux entrées très caractéristiques :

- l'entrée Sud, qui se caractérise par une arrivée assez brusque sur le bourg après le franchissement de l'Isère, et par la présence de quelques commerces (poteries,...) et panneaux publicitaires qui ne valorisent pas l'image du bourg. Cette entrée est également marquée par une aire de repos et un point information. Elle reste globalement d'ambiance assez routière,
- l'entrée Nord, plus diffuse et progressive, avec la traversée de la zone d'activités avant l'arrivée sur le carrefour giratoire RN 7 / RD 153, qui marque vraiment l'entrée sur le bourg. Ainsi cette entrée Nord est très routière, les abords de cette section de la RN 7 ont perdu leur caractère rural. Des aménagements permettraient de renforcer le caractère urbain de ce paysage nouveau qui émerge.

Les principaux enjeux du paysage communal concernent:

- les entrées de ville avec un besoin de renforcement de l'identité du bourg ;
- le traitement paysager de la RN 7 dans la traversée du bourg,
- le renforcement du traitement paysager des espaces publics,
- le maintien des espaces verts à vocation récréative,
- le renforcement des liaisons paysagères avec la partie naturelle à l'Est de la RN 7. En effet, les berges de l'Isère permettraient de valoriser le paysage communal, assez minéral.



Entrée Sud



Entrée Nord



III - Etat initial de l'environnement

1 - Contexte physique

1.1 - Topographie et géologie

Du fait de sa situation dans le couloir rhodanien, le territoire communal est relativement plat, avec toutefois des terrasses alluviales qui créent quelques reliefs. En effet, les terrasses alluviales modelées par le Rhône et l'Isère, sont légèrement inclinées vers le lit de l'Isère du Nord vers le Sud. La RD 153 marquant la transition entre la vallée de l'Isère, au Sud et les terrasses alluviales, au Nord.

Le sol est riche en gisements alluvionnaires de graviers, sable et galets.

1.2 - Climatologie

La région de Valence est soumise à un climat de transition où se mêlent à la fois des influences continentales et des influences méditerranéennes marquées du fait de son appartenance au sillon rhodanien.

Le vent constitue l'élément essentiel du climat de cette région. En effet, les vents se caractérisent, la plupart du temps, par des forces (couramment supérieures à 15 m/s) et des fréquences élevées. L'orientation de la vallée du Rhône joue un rôle déterminant sur la direction des vents dominants. Seuls les vents d'orientation Nord-Sud influencent significativement cette région, le vent du Nord, qui souffle en moyenne 180 jours par an, est nettement prépondérant. Ce dernier, se renforce plus au Sud pour donner le Mistral, un vent sec et froid qui abaisse les températures et intensifie l'évapotranspiration, il est ainsi responsable des gelées tardives de printemps et de l'aggravation des sécheresses estivales.

Les précipitations sont en moyennes assez peu abondantes et atteignent environ 840 mm par an (source: Météo de la France - Kessler & Chambraud, 1990). Néanmoins, certaines années peuvent connaître des précipitations plus importantes. Ces précipitations ne se répartissent pas de façon homogène sur l'ensemble de l'année.

En effet, si elles présentent une nette diminution durant le mois de juillet (sécheresse estivale), elles sont beaucoup plus abondantes en automne (septembre et octobre) où elles se caractérisent par des épisodes orageux de très forte intensité.

L'amplitude thermique annuelle est importante, les températures les plus froides se produisant généralement en décembre et en janvier, avec des températures minimales quotidiennes de l'ordre de 1°C, et les plus chaudes en juillet et août avec des températures maximales quotidiennes aux alentours de 27 et 28 °C.

1.3 - Hydrogéologie

Aucun captage ni périmètre de protection pour l'Alimentation en Eau Potable (AEP) ne sont présents sur le territoire communal. La commune est toutefois concernée par le périmètre éloigné du captage situé en bordure Nord-Ouest de son territoire : captage de la Croix des Marais.

La commune est alimentée en eau par le SIE Roche de Glun/Pont de l'Isère.

Les eaux souterraines sont assez sensibles et leur vulnérabilité est importante du fait de la perméabilité importante des sols.

Les nappes alluviales du Rhône et de l'Isère, ainsi que les nappes des plus hautes terrasses sont inscrites dans la zone vulnérable du bassin RMC, au titre de la directive CEE « nitrates » du 12 décembre 1991, et de l'arrêté préfectoral n°01-4754 du 23 octobre 2001.

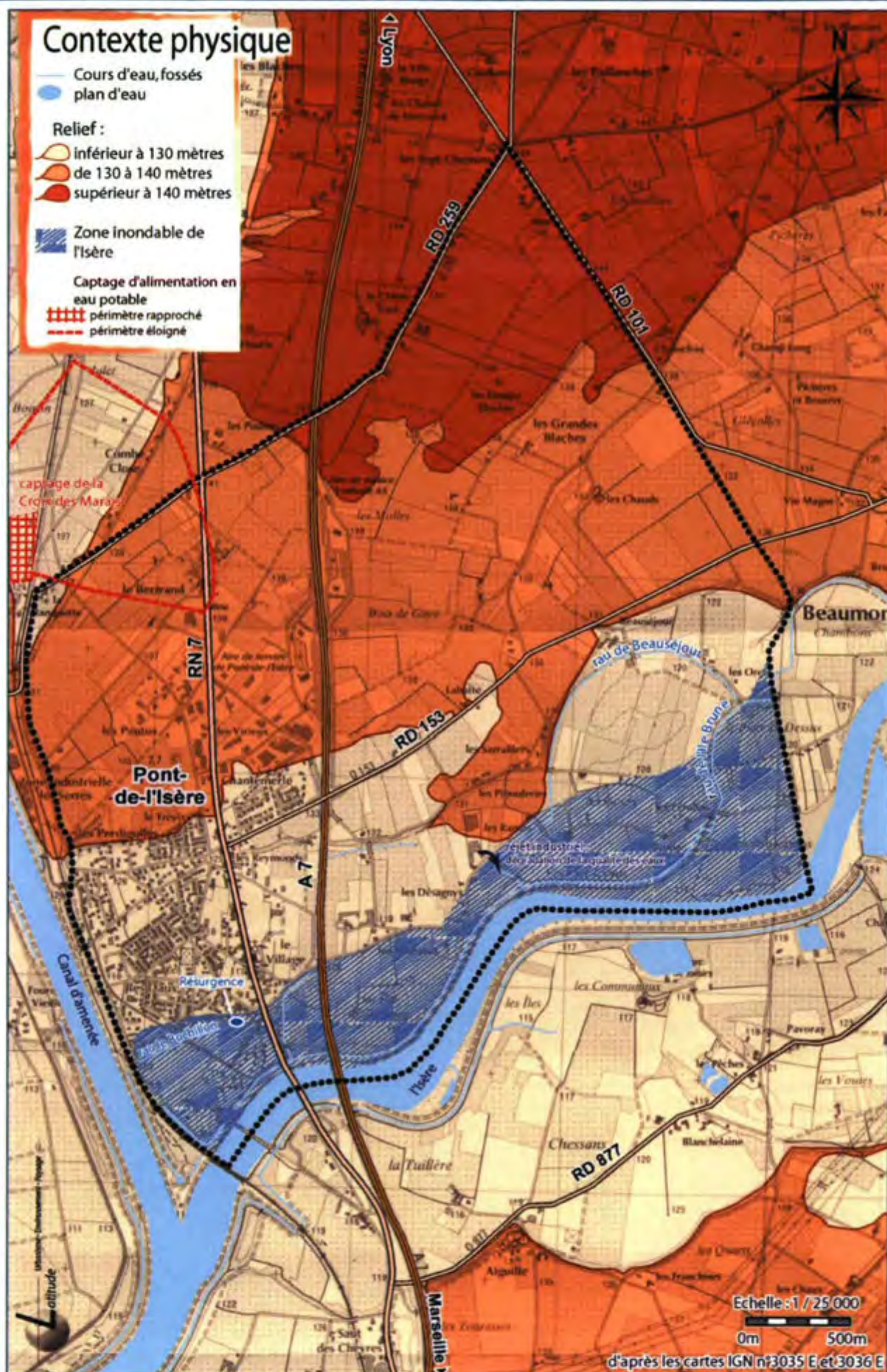
Notions de sensibilité et de vulnérabilité des aquifères

La sensibilité d'un aquifère est définie d'après la qualité de l'eau souterraine, l'utilisation de la nappe (actuelle ou potentielle), l'importance des réserves et des ouvrages de captages réalisés ou en projets.

La vulnérabilité d'un aquifère dépend, quant à elle, de la perméabilité du milieu et du degré de protection que lui assure la couverture superficielle en fonction de sa nature et de son épaisseur.

1.4 - Hydrologie et qualité des eaux

Le réseau hydrographique communal est constitué du Rhône, à l'aval de la confluence avec l'Isère et de petits affluents des contre-canaux de l'Isère ou du Rhône : ruisseau de Buchillon, ruisseau de l'île Brune, ruisseau de la Veunes et ruisseau des Iles.



Qualité des eaux

Le Rhône

D'après la carte de qualité des cours d'eau en Rhône-Alpes (synthèse des données acquises de 1988 à 1994), éditée par l'Agence de l'eau Rhône-Méditerranée-Corse et la Direction Régionale de l'Environnement Rhône-Alpes, la qualité des eaux du Rhône au droit du secteur est en classe 2 (eau de qualité médiocre, pollution nette), cette qualité s'améliorant sensiblement en aval de la confluence avec l'Isère sous le bénéfice de l'adjonction d'eaux d'assez bonne qualité.

La notion d'objectif de qualité à atteindre pour un cours d'eau est étroitement liée aux utilisations actuelles et / ou futures de son eau et donc de sa protection. L'objectif d'amélioration de la qualité des eaux du Rhône correspond à des eaux d'assez bonne qualité (indice 1 B).

L'Isère

D'après les données de l'Agence de l'eau (Châteauneuf/Isère - 2004), la qualité des eaux de l'Isère est plutôt moyenne avec des éléments de dégradation en ce qui concerne les micropolluants et les pesticides (révélateurs des traitements liés à l'arboriculture). De même, la qualité biologique des eaux est moyenne.

La qualité des eaux des autres ruisseaux de la commune et du contre canal de l'Isère n'est pas déterminée en raison du caractère irrégulier de l'écoulement des eaux de ces cours d'eau. On précisera toutefois que les eaux du contre canal semblent de bonne qualité en raison de la faune et de la flore qu'elles abritent.

Les petits affluents

Une étude piscicole préalable au contrat de rivière a montré que les ruisseaux de l'Île Brune et de la Veauines présentent des potentialités halieutiques intéressantes, avec localement un substrat moins envasé et favorable à la Truite fario. Toutefois, localement ces ruisseaux sont dépourvus de ripisylve, ce qui est plutôt défavorable. Ces ruisseaux dépendent de l'AAPPMA de la Plaine de Valence.

Sur le ruisseau de la Veauines, des aménagements piscicoles (déflecteurs et abris) ont été réalisés en 2001.

La faune piscicole de ces cours d'eau est principalement constituée de la Loche franche, de la Truite fario, de la Truite arc en ciel et de l'Épinoche.

Le ruisseau de la Veauines subit l'impact des rejets de la conserverie Bontout SA (sels et champignons), au niveau du lieu-dit « les Ramas », qui entraînent une forte dégradation de la qualité des eaux (qualité biologique passable).

1.5 - Réglementation

Orientations du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (S.D.A.G.E) du bassin fluvial Rhône-Méditerranée-Corse sont les suivantes :

Le 20 décembre 1996, le Comité de Bassin a adopté le SDAGE Rhône-Méditerranée-Corse, après cinq ans de travail et de concertation.

Le SDAGE détermine les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les aménagements à réaliser pour les atteindre.

Ces orientations sont déclinées en objectifs et règles de gestion précises.

Elles sont l'expression politique de la volonté de tous les acteurs et gestionnaires de l'eau : poursuivre la lutte contre la pollution, garantir une qualité d'eau à la hauteur des exigences des usages, réaffirmer l'importance stratégique et la fragilité des eaux souterraines, mieux gérer avant d'investir, respecter le fonctionnement naturel des milieux, restaurer ou préserver les milieux aquatiques remarquables, restaurer d'urgence les milieux particulièrement dégradés, s'investir plus efficacement dans la gestion des risques, penser la gestion de l'eau en terme d'aménagement du territoire, renforcer la gestion locale et concertée.

On précisera notamment que l'Agence du Bassin RMC a initié une vaste opération de recensement et d'inventaire des zones humides sur l'ensemble du territoire concerné : ces zones sensibles étant de véritables "infrastructures naturelles" qui assurent notamment une fonction de régulation du débit des cours d'eau et permettent une valorisation touristique. Une étude sur les zones humides du couloir rhodanien a d'ailleurs été conduite par la DDAF de la Drôme en 2003.

Contrat de rivière « Veauine, Bouterne, petits affluents du Rhône et de l'Isère »

Ce document a été signé le 28 février 2005. Sur la commune, il prend en compte les affluents de l'Isère mais ne concerne pas le cours de l'Isère.

Les objectifs du contrat de rivière concernent 4 principaux volets :

- l'amélioration de la qualité des eaux,
- la limitation et la gestion des crues,
- la restauration et la mise en valeur des potentialités naturelles,
- l'animation du contrat.

1.6 - Risques naturels

La commune de Pont de l'Isère est soumise aux risques d'inondation engendrés par les débordements de l'Isère et du Rhône. La montée des eaux est lente et la durée de submersion peut être longue.

Les différents risques auxquels le territoire de la commune est soumis, ont été répertoriés dans le Dossier Départemental des Risques Majeurs et la commune dispose d'un Document Communal Synthétique notifié en juillet 2000.

Le Plan des Surfaces Submersibles (PSS) du Rhône, approuvé en 1981, classe un secteur de la commune en zone B dite « complémentaire » (cartographie au 1/25000^{ème}). Ce document tient lieu de PPR jusqu'à l'approbation d'un nouveau PPR du Rhône.

La DDE ne dispose pas d'étude hydraulique récente sur la rivière Isère et c'est donc la zone cartographiée dans le Document Communal Synthétique qu'il convient de prendre en compte.

La présence de cette zone d'inondation est limitative de la constructibilité. Aucune nouvelle construction n'est possible dans les secteurs identifiés comme pouvant être inondés.

2 - Contexte naturel

2.1 - Cadre général et réglementaire

Le territoire communal comporte divers types de milieux naturels avec des boisements, les combes boisées le long des cours d'eau, des espaces de prairies de fauches ou pâturées et quelques prairies humides. Les cultures (maïs, céréales, prairies artificielles, maraîchage, fruits rouges) sont également bien représentées.

Il présente également diverses sensibilités sur le plan naturel, dont notamment des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF), le long des cours d'eau.

La Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF)

D'après la Direction Régionale de l'Environnement de Rhône-Alpes, on recense sur la commune trois ZNIEFF :

- une ZNIEFF de type II intitulée «Zone fonctionnelle de la rivière Isère à l'aval de Grenoble », qui constitue un grand corridor écologique et présente un grand intérêt écologique et fonctionnel ;
- une ZNIEFF de type II intitulée «Ensemble fonctionnel formé par le moyen-Rhône et ses annexes fluviales», qui s'étend de Lyon à Pierrelatte et qui englobe les annexes fluviales (les îlons), avec des milieux remarquables comme la réserve naturelle de l'île de la Platière ;
- une ZNIEFF de type I intitulée «Iles, sablières et roselières de la basse Isère », qui présente un grand intérêt écologique local avec la présence de nombreuses espèces patrimoniales : Castor d'Europe, Blongios nain, Bouvière, Agrion de Mercure,....

Un Espace Naturel Sensible (ENS) a également été délimité par le Conseil Général de la Drôme : «Vasière de l'Isère». Cette vasière, située en rive gauche de l'Isère, sert de halte migratoire pour de nombreux oiseaux. Ce secteur perd toutefois de son intérêt ornithologique pendant la période de la chasse.

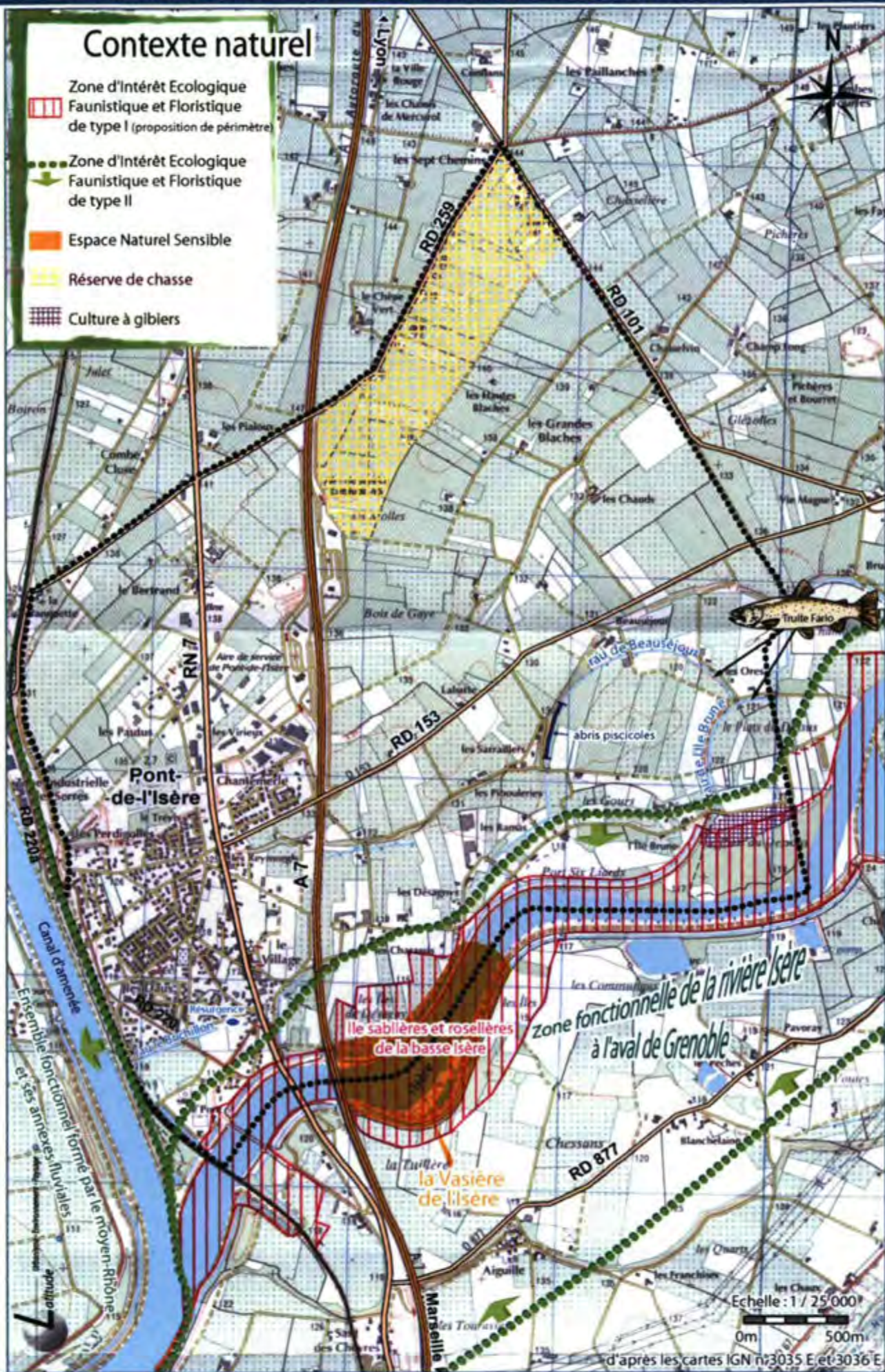
Rappels sur les zones naturelles sensibles

Les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) sont de deux types :

- **Les zones de type I** sont des secteurs d'une superficie généralement limitée, caractérisés par la présence d'espèces ou de milieux, rares, remarquables, ou caractéristiques du patrimoine naturel national ou régional. Ces zones sont particulièrement sensibles à des équipements ou à des transformations même limitées.
- **Les zones de type II** sont des grands ensembles naturels (massif forestier, vallée, plateau...) riches et peu modifiés ou qui offrent des potentialités biologiques importantes. Dans ces zones, il importe de respecter les grands équilibres écologiques, en tenant compte notamment, du domaine vital de la faune sédentaire ou migratrice.

L'inscription d'une zone dans l'inventaire des ZNIEFF indique que la prise en compte du patrimoine naturel doit faire l'objet d'une attention particulière, notamment dans les zones de type I. On précisera que les ZNIEFF sont actuellement en cours de validation en région Rhône-Alpes et que leur nouvelle délimitation devrait être approuvée très prochainement.





2.2 - Les autres milieux naturels

Les principaux écosystèmes naturels de la commune se situent le long de l'Isère, au Sud de la RD 153. Ils se prolongent à l'Ouest le long du canal au niveau de la zone maraîchère.

On recense de nombreux oiseaux le long de l'Isère dont notamment le Héron cendré, le grand Cormoran, le Martin pêcheur d'Europe, l'Aigrette garzette, le Pic vert, le Milan noir,...

En ce qui concerne le **contexte cynégétique** (lié à la chasse), les grands mammifères sont peu présents avec parfois des chevreuils qui se déplacent le long de l'Isère. On recense également le Lièvre, la Perdrix, le Faisan et quelques espèces migratrices : Caille des blés, Grives draine, Litorne, Mauvis et du gibier d'eau : Canard colvert, Sarcelles,...

2.3 - Les corridors écologiques

On rencontre deux grands types de corridors écologiques (zone ou voie de transfert pour les organismes vivants : haies bocagères, cours d'eau) sur le territoire communal, qui permettent le passage de la faune et de la flore d'un écosystème à un autre ou d'un secteur à un autre :

- les **corridors terrestres** qui se situent au niveau des boisements et des réseaux de haies qui permettent le passage de la grande et de la petite faune ;
- les **corridors aquatiques** qui se situent au niveau des cours d'eau et des zones humides de la commune et qui permettent le déplacement des espèces aquatiques, mais également des espèces terrestres liées au milieu aquatique (Cincle plongeur, amphibiens, végétation hydrophile,...).

Ainsi, sur le territoire communal le principal corridor écologique se situe le long de l'Isère. On rencontre également quelques petits boisements et canaux pouvant être utilisés par la petite faune.

Les corridors présents sur la commune présentent également un intérêt intercommunal du fait des continuités constatées au-delà des limites de la commune.

Rappel sur les corridors écologiques

Un corridor biologique est un ensemble de structures généralement végétales, en milieu terrestre ou aquatique qui permet la dispersion des espèces animales et végétales entre différents habitats (massifs forestiers, zones humides, ...).

Le rôle des corridors biologiques est de relier les habitats essentiels de la flore, de constituer des sites de reproduction, de nourrissage, de repos et de migration de la faune pour permettre aux espèces animales et végétales de se déplacer, d'échanger leurs gènes, de coloniser ou recoloniser les territoires d'où elles ont disparu. Les corridors sont indispensables à la survie des espèces.

Les six fonctions d'un corridor (d'après Thorne, 1993)



1. habitat



2. conduit



3. barrière



4. filtre



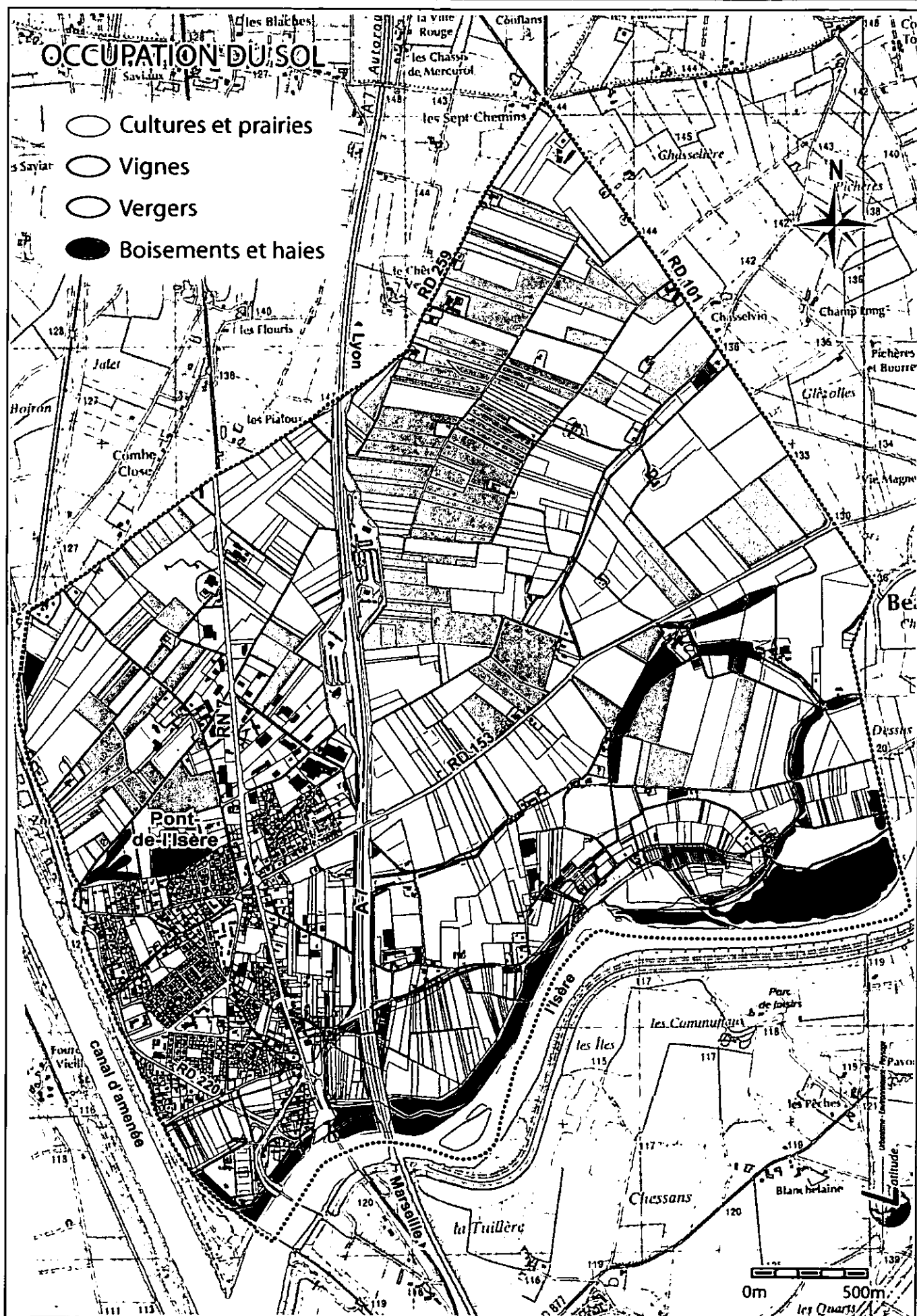
5. source



6. puits

On signalera également que la société ASF développe une politique « d'Ecolisère » aux abords de l'autoroute afin de prévenir les risques d'urbanisation sauvage aux abords de cette infrastructures et de mettre en place une gestion écologique et paysagère des dépendances vertes.

Des efforts importants restent toutefois encore à faire au droit de certaines sections de l'A 7.



Rappel des objectifs de l'état

En matière de préservation des espaces naturels, les principaux enjeux retenus sont :

- la conservation des secteurs naturels et des grandes vallées alluviales, composantes essentielles des continuités biologiques ;
- la préservation des zones humides, indispensables au maintien de la qualité de l'eau, du contrôle des crues, de la biodiversité et des paysages. A l'échelle communale, cela passe par la réhabilitation écologique des cours d'eau, la restauration des ripisylves et des zones inondables ;

La mise en place d'un réseau écologique national destiné à assurer la préservation et la continuité entre les sites d'intérêt écologique remarquables est aussi un objectif. Pour donner la vigueur à ce réseau national, il importe d'assurer au plan local la continuité écologique entre le chevelu du réseau hydrographique et les espaces naturels de qualité existants sur la commune ou à proximité.

Les principaux enjeux naturels de la commune concernent la présence d'une zone naturelle le long de l'Isère (et ses affluents) et de quelques éléments naturels à l'Ouest de la RN 7, notamment au niveau du ruisseau de Buchillon.



3 - Contexte humain

3.1 - Les déplacements

3.1.1 - Les infrastructures de transport

Le réseau de desserte du territoire

Le territoire communal est traversé par de nombreuses infrastructures de transports : voie ferrée, autoroute A 7, RN 7,...

La présence de ces infrastructures génère des contraintes en matière d'urbanisation. En effet la commune est soumise à l'article L111.1.4 du CU qui impose en dehors des zones urbaines un recul des constructions de 100 m par rapport à l'axe de l'A 7 et de 75 m par rapport à l'axe de la RN 7. Il pourra être dérogé à cette règle si une étude d'insertion urbaine et paysagère est réalisée et édicte d'autres règles au regard des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, urbaine et paysagère.

La RN 7 constitue une véritable épine dorsale, sur laquelle viennent se raccorder les voies départementales (RD 153, 220 et 220 a) et les voies de desserte communale.

La RN 7 constitue à la fois un axe de transit et un axe d'intérêt local dans le cadre des déplacements domicile/travail, notamment en direction de l'agglomération valentinoise.

La RD 220a constitue un axe de liaison important avec La Roche de Glun, tandis que la RD 153 permet de relier les communes de la plaine de l'Isère.

La RD 101 fait partie de l'itinéraire de la « Route des vins », qui permet de faire le tour des caves vinicoles et des vignobles sur les coteaux de l'Hermitage et de Crozes-Hermitage.

Les trafics routiers supportés par ces axes étaient les suivants en 2003 :

- sur l'autoroute A 7 : 63 600 véhicules/jour,
- sur la RN 7 : 15 000 véhicules/jour,
- sur la RD 259 : 680 véhicules/jour ;
- sur la RD 101 : 2 327 véhicules/jour ;
- sur la RD 153 : 2 768 véhicules/jour ;
- sur la RD 220 : 2 920 véhicules/jour.

Le réseau de voiries secondaires est constitué de routes communales au droit desquelles le trafic n'est pas recensé.

Le trafic routier est fortement ressenti dans la traversée du bourg, notamment la circulation des poids lourds représente une nuisance importante qui dégrade fortement le cadre de vie des riverains.

Trame viaire



Les transports collectifs

La commune est desservie par la ligne régulière interurbaine n°4 : « Valence - Tain l'Hermitage-Serves » (autocars Mercier).

Les transports exceptionnels

La RN 7 est un itinéraire recommandé aux convois exceptionnels jusqu'à 72 tonnes, 25 m de long et 4 m de large maximum. Cette caractéristique représente une contrainte importante pour un réaménagement de la voie dans la traversée du bourg.

3.1.2 - Les accidents

Le bilan de l'accidentologie de 1999 à 2003 sur la commune met en évidence 26 accidents corporels (84 % hors agglomération), ce qui constitue un risque relativement important, avec 47 victimes, dont 1 tué, 17 blessés graves et 29 blessés légers. Ces accidents ont impliqués, pour la plupart des véhicules légers, avec toutefois 3 piétons impliqués.

3.1.3 - Les liaisons douces

Divers sentiers de randonnées sont balisés sur le territoire communal et permettent de parcourir le secteur le plus naturel de la commune le long de l'Isère, ainsi que le plateau agricole.

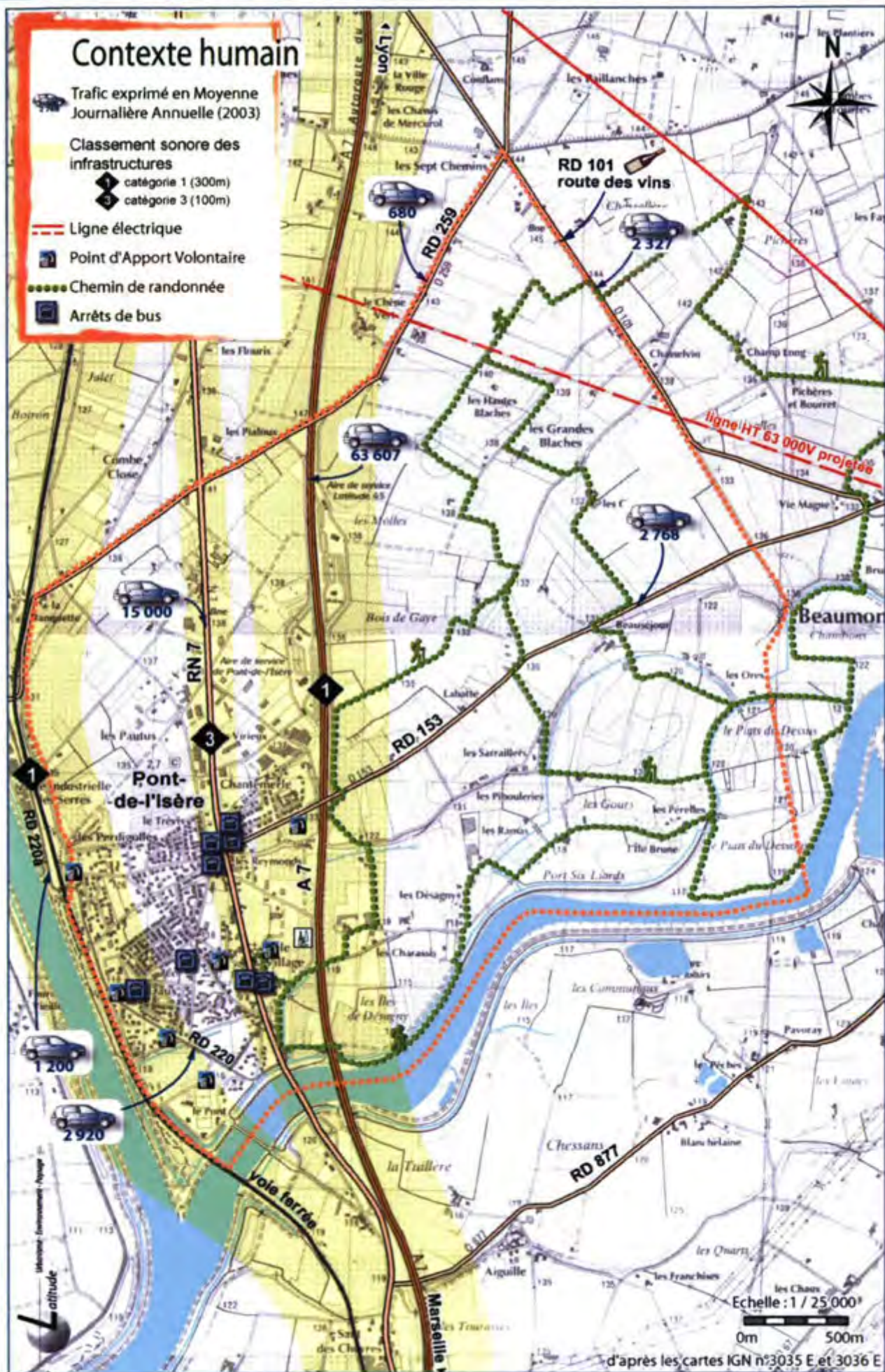
Il existe également deux projets de « véloroutes » dans le secteur :

- la voie verte « du Léman à la mer », d'intérêt national, qui devrait longer le Rhône en rive droite du côté de La Roche de Glun ;
- la voie verte « vallée de l'Isère à la mer », d'intérêt régional, qui devrait longer l'Isère en rive gauche, côté Châteauneuf-sur-Isère.

Rappel des objectifs de l'Etat

En matière de déplacements et de transports, les principaux objectifs correspondent à la maîtrise des déplacements afin de préserver la qualité de l'air et de réduire les nuisances sonores. Il convient ainsi de :

- développer la diversité urbaine dans les quartiers ;
- d'aménager l'espace public en faveur des piétons et des deux roues à toute échelle de quartier ;
- ne pas augmenter l'insécurité routière ;
- hiérarchiser le réseau routier futur.



3.2 - Les nuisances et les risques

3.2.1 - Les nuisances sonores

Les infrastructures routières et ferroviaires constituent les principales sources de bruit de la commune. Les autres sources, à l'écart des voiries, sont des sources industrielles, domestiques et agricoles.

La commune de Pont de l'Isère est traversée par les infrastructures de transports terrestres classées au titre de la loi 92-144 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit :

- la **voie ferrée** « vallée du Rhône » Lyon Marseille, classée en catégorie 1, en type de tissu ouvert, la largeur des secteurs affectés par le bruit est de 300 mètres ;
- l'**autoroute A 7** : classée en catégorie 1, en type de tissu ouvert, la largeur des secteurs affectés par le bruit est de 300 mètres ;
- la **RN 7** : secteurs affectés par le bruit est de 100 à 250 mètres, selon les sections en tissus ouverts ou urbanisés.

Notions générales concernant le bruit pour les infrastructures routières et ferroviaires

Le bruit de la circulation, qu'elle soit routière ou ferroviaire, est un phénomène essentiellement fluctuant, qui peut donc être caractérisé par une valeur moyenne sur un temps donné. C'est le niveau énergétique équivalent (en abrégé Laeq) qui répond à la définition suivante :

Le **niveau équivalent Laeq** d'un bruit variable est égal au niveau d'un bruit constant qui aurait été produit avec la même énergie que le bruit perçu pendant la même période. Il représente la moyenne de l'énergie acoustique perçue pendant la durée de l'observation. Le Laeq s'exprime en dB(A) et la période de référence utilisée en France est de 6 heures à 22 heures (Laeq 6h – 22h) pour la période diurne et de 22 heures à 6 heures (Laeq 22h – 6h) pour la période nocturne.

Décibels (dB) : Echelle de mesure de pression acoustique caractérisant un son (dB). DB(A) : l'indice (A) indique qu'un filtre a été utilisé afin d'approcher au mieux la sensibilité de l'oreille humaine en matière de bruits routiers.

A titre indicatif on relève environ : 40 dB(A) en rase campagne de nuit, 50 dB(A) en rase campagne de jour, 65 à 70 dB(A) en zone urbaine, 70 à 80 dB(A) sur les grandes artères.

3.2.2 - La qualité de l'air

Cadre général et réglementaire

Au sens de la loi du 30 décembre 1996 sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie, est considérée comme pollution atmosphérique : "l'introduction par l'homme, directement ou indirectement dans l'atmosphère et les espaces clos, de substances ayant des conséquences préjudiciables de nature à mettre en danger la santé humaine, à nuire aux ressources biologiques et aux écosystèmes, à influencer sur les changements climatiques, à détériorer les biens matériels, à provoquer des nuisances olfactives excessives".

Les différentes directives de l'union européenne ont fixé des valeurs guides et des valeurs limites pour les niveaux de pollution des principaux polluants (Dioxyde de soufre : SO₂, Oxydes d'azote : NO_x, Poussières en suspension : PS, Ozone : O₃, Oxyde de Carbone : CO, Composés Organiques Volatiles : COV). Ces normes ont été établies en tenant compte des normes de l'Organisation Mondiale pour la Santé (O.M.S.). L'ensemble de ces valeurs a été repris dans le droit français par le décret du 6 mai 1998 relatif à la surveillance de la qualité de l'air et de ses effets sur la santé et sur l'environnement, et, à la définition des objectifs de qualité de l'air, des seuils d'alerte et des valeurs limites.



Notions générales

Le dioxyde de soufre (SO₂) : c'est le gaz polluant le plus caractéristique des agglomérations industrialisées. Une faible part (15 %) est imputable aux moteurs diesels, mais il provient essentiellement de certains processus industriels et de la combustion du charbon et des fuels-oil : en brûlant, ces combustibles libèrent le soufre qu'ils contiennent et celui-ci se combine avec l'oxygène de l'air pour former le dioxyde de soufre.

- **Les oxydes d'azote (NO_x)** : les émissions d'oxydes d'azote sont, pour l'essentiel, imputables à la circulation automobile et notamment aux poids lourds. Une part de ces émissions est également émise par le chauffage urbain, par les entreprises productrices d'énergie et par certaines activités agricoles (élevage, épandage d'engrais).

- **L'ozone (O₃)** : ce polluant est produit, dans l'atmosphère sous l'effet du rayonnement solaire, par des réactions photo-chimiques complexes à partir des oxydes d'azote et des hydrocarbures. Ainsi les concentrations maximales de ce polluant secondaire se rencontrent assez loin des sources de pollution.

- **Le monoxyde de carbone (CO)** : ce gaz, issu d'une combustion incomplète de produits carbonés, est essentiellement produit par la circulation automobile.

- **Les poussières (PS)** : ce sont des particules en suspension dans l'air émises par la circulation automobile (les moteurs diesels en particulier), l'industrie et le chauffage urbain.

- **Les composés organiques volatiles (COV) et hydrocarbures (HC)** : ils trouvent leur origine dans les foyers de combustion domestiques ou industriels ainsi que par les véhicules à essence au niveau des évaporations et des imbrûlés dans les gaz d'échappement des automobiles.

- **Le plomb (Pb)** : Ce polluant est d'origine automobile (additifs des carburants) et industriel.

En ce qui concerne le **dioxyde de carbone (CO₂)**, ce gaz, naturellement présent dans l'atmosphère à de fortes concentrations, diffère des polluants précédemment analysés par le type d'incidence qu'il engendre vis-à-vis de l'environnement. En effet, ce gaz, qui est produit lors des processus de respiration des organismes vivants et lors de tout processus de combustion, intervient dans des phénomènes à plus long terme et induit des perturbations à une échelle plus vaste (échelle planétaire : "effet de serre"). En outre, la nocivité biologique du dioxyde de carbone (CO₂) n'apparaît qu'à de très fortes concentrations et par conséquent dans des conditions particulières (lieu confiné,...).

Pollution et météorologie : on rappellera l'importance de la météorologie sur la pollution globale. Certains phénomènes météorologiques peuvent contribuer à l'augmentation de la pollution atmosphérique : augmentation de la pression atmosphérique, atmosphère stable entraînant une moindre dispersion des polluants. Au contraire, les vents, lorsqu'ils ont une certaine intensité, permettent la dispersion de la pollution tandis que les pluies, en lessivant l'atmosphère, induisent une chute de la pollution. Ainsi, combinés à d'autres facteurs (saison froide avec les émissions liées au chauffage urbain, variation de l'intensité de la circulation,...), les taux des différents polluants relevés sont souvent sujets à de fortes variations.

Rappel important sur les notions d'émission et de concentration : les valeurs d'émission ne peuvent être directement comparées à des valeurs de concentration qui font appel aux principes de dispersion et de diffusion dans l'atmosphère.

Les principales émissions de polluants sur le territoire communal

La circulation automobile constitue la principale source de pollution rencontrée au droit du territoire communal. Les quantités de polluants, émises par le chauffage des bâtiments d'habitation ou d'activités, dépendent du mode de chauffage (électricité, fuel, gaz ou charbon) et sont difficilement quantifiables.

A partir des données de trafics de l'année 2002, il est possible d'estimer la quantité de polluants émise par la circulation automobile sur les principales voiries du secteur.

Ce calcul d'émissions a été effectué à partir de la "Méthode de quantification de la consommation et des polluants émis par la circulation routière" (ADEME - juillet 1997), en prenant comme hypothèses : trafic routier et vitesse des véhicules constants, moteur de chaque véhicule supposé avoir atteint sa température de fonctionnement stabilisée, etc..

Les valeurs, ainsi estimées, sont présentées dans le tableau ci-dessous et ont été calculées pour l'année 2004.

Les principales émissions de polluants sur le territoire communal

Voirie	Longueur considérée	Emission journalière de polluants (en kg)			
		CO	COV	NOx	PS
A 7	3500 m	495	28	119	12,5
RN 7	3000 m	50	9	43	2,3
RD 153	250 m	0,8	0,1	0,5	-
RD 220	1 000 m	3,2	0,5	2,2	0,1

Cette simulation met en évidence la prédominance des rejets engendrés par la circulation automobile au droit du bourg et aux abords, notamment du fait du trafic routier important sur l'A 7 et la RN 7.

On précisera que ces taux d'émission ne peuvent être directement comparés à la concentration de polluants résultante de l'air ambiant.

Néanmoins, les émissions occasionnées sont de nature à entraîner une dégradation significative de la qualité de l'air. Toutefois, quand le vent du Sud est important dans la vallée, ce dernier entraîne une bonne dispersion des polluants.

3.2.3 - Les risques technologiques

D'après la DRIRE, de nombreuses installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sont implantées sur la commune ; elles concernent des activités industrielles ou agricoles.

La société SITA MOS a exploité sur la commune de Pont de l'Isère, au lieu-dit « Les Molles », une décharge de déchets industriels banals, susceptible de présenter des risques ou des inconvénients notables pour l'environnement. Cette décharge avait été autorisée pour les parcelles n° 28 et 29 (ex zone NCc) par l'arrêté n° 3931 du 16 mai 1980. Ce site est donc concerné par une pollution des sols et devrait faire l'objet de la mise en place d'une servitude assurant une utilisation compatible avec la présence des déchets dans le sol. Cette servitude n'est toujours pas mise en place au moment de l'élaboration du PLU, la DRIRE interrogée, n'a pas encore fait connaître les conditions d'utilisation de ce site.

Il convient également de signaler que l'usine Bontout rejette de l'eau salée et des champignons dans le ruisseau de Beauséjour et ensuite dans le contre canal de l'Isère et que le stand de tir situé le long de l'Isère génère une pollution importante du fait du déversement d'une grande quantité de plomb dans le milieu naturel.

Rappel sur les installations classées pour la protection de l'environnement :

Certaines installations, publiques ou privées, pouvant entraîner des risques, nuisances ou pollutions sont soumises à la législation des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), conformément au [décret d'application N° 77-1133 du 21 septembre 1977](#) de la [loi N° 76-663 du 19 juillet 1976](#).

Les différentes activités concernées sont répertoriées au sein d'une nomenclature qui définit, en fonction de différents critères de classement, si les installations sont soumises simplement à Déclaration ou relèvent du régime d'Autorisation. Les installations particulièrement dangereuses peuvent également faire l'objet de servitudes d'utilité publique.

3.3 - Les déchets

La collecte des ordures ménagères est effectuée deux fois par semaine (le mardi et le vendredi) en zone urbaine, et une en zone rurale (le mardi). Cette collecte est organisée par le SIRCTOM.

En ce qui concerne les déchets recyclables 7 points d'apports volontaires sont mis à disposition, des habitants.

Pour le recyclage et le traitement des autres déchets (gravats, cartons, bois, ferrailles, déchets verts) la commune a accès à la déchetterie de Mercurol.

3.4 - Les réseaux d'eau et d'assainissement

L'eau potable

La commune est alimentée en eau par le Syndicat Intercommunal des Eaux de Pont de l'Isère / La Roche de Glun. Ce réseau dessert toute la commune. Il n'existe aucun captage sur le territoire communal.

L'assainissement collectif

Le traitement des eaux usées est assuré par la station d'épuration intercommunale située sur la commune de La Roche de Glun, gérée par le Syndicat d'eau et d'assainissement de Pont de l'Isère, la Roche de Glun et Glun.

Cette station d'épuration est dimensionnée pour 8000 équivalents/habitants, avec rejet dans le canal du Rhône. Les eaux usées de la commune sont amenées à la station par siphon sous le canal.

Cette station est actuellement largement dimensionnée pour les besoins des communes raccordées. De plus elle est prévue pour recevoir un module de traitement complémentaire en cas de besoin.

Le réseau est principalement unitaire, sauf le long de la RN 7 où le réseau est en séparatif. Environ 780 foyers sont raccordés à la station soit plus de 90 % de la population. Les autres habitations sont traitées en assainissement autonome (une centaine). Les quartiers à l'Est de l'autoroute (Les Charassis, Les Gours, Les Desagnys) bénéficient depuis l'été 2008 d'une extension du réseau d'assainissement. Cette extension récente du réseau va permettre de traiter les effluents des habitations existantes et surtout ceux des entreprises existantes qui étaient sources de pollutions.

3.5 – Le schéma éolien de la Drôme

Un schéma éolien a été établi pour le département de la Drôme. Il détermine les secteurs propices au développement des éoliennes et les secteurs à forts enjeux paysagers, patrimoniaux ou environnementaux peu favorables au développement des éoliennes. La commune de Pont de l'Isère s'inscrit dans une zone peu propice en raison de fortes contraintes techniques ou de fort enjeu environnemental. Dans ce cadre le PLU pourra interdire l'implantation de ce type d'installation.

IV - Situation urbaine

1 - L'urbanisation et les dynamiques récentes

Jusque dans les années 70, la commune de Pont de l'Isère reste une commune très rurale, caractérisée par un habitat ancien majoritaire. L'urbanisation est structurée à partir d'un noyau central étiré le long de l'actuelle RN 7, de plusieurs hameaux de petite taille et d'un habitat dispersé constitué essentiellement de fermes.

Traditionnellement l'habitat rural ancien est assez dispersé sur le territoire.

Depuis 1965 avec l'activité générée par la CNR et la construction du barrage de la Roche de Glun, la commune sort de son site d'origine et connaît ses premières extensions urbaines.

Celles-ci se sont d'abord réalisées en rupture totale avec l'urbanisation d'origine par la création d'une véritable cité à l'Ouest de la RN 7 : les « Chalets », constructions en bois sans pérennité, qui servaient à loger les employés des entreprises de construction du barrage. Ceux-ci ont été ensuite transformés en lotissements.

Les extensions urbaines s'organisent sous deux formes :

- **un habitat groupé** sous forme d'opérations successives de lotissements. Cette forme de développement a dominé l'urbanisation de Pont de l'Isère depuis les années 60. Les premières opérations présentaient une taille importante (25 à 100 lots). Les périodes suivantes ont vu se réduire la taille des opérations. Ce type d'urbanisation génère un tissu urbain en « poches » sans liaison affirmée entre les différentes opérations.

Dans les années 1965/75 :

- Les Perdigolles (25 lots),
- Le Daux (16 lots),
- Les Acacias (101 lots),
- Les Lys (39 lots),
- Les Virieux 1 et 2 (36 lots),
- Chantemerle (32 lots),
- Les Peupliers (74 lots).

Dans les années 1975/85

- Les Jonquettes (13 lots),
- La Garenne (9 lots),
- Le Coral (15 lots),
- La Cerisaie (20 lots),
- Le Trévis (8 lots),
- Le Verger des Daux (9 lots),
- Vallon ensoleillé (38 lots),
- Le Village (31 lots),
- Oasis (3 lots),
- Les Tilleuls (10 lots).

Dans les années 1985/1995 :

- La Pommeraie (6 lots)

Depuis 1995 :

- Grandeur nature (7 lots),
- Clos des Poiriers (10 lots),
- Parc du midi (23 lots),
- Extension en cours du Clos des Poiriers (13 lots),
- Champ d'or (11 lots).




- **un habitat dispersé**, sous forme de maisons individuelles hors opération groupée. Cet habitat reste assez minoritaire, il concerne des espaces interstitiels entre des opérations de lotissement. Pont de l'Isère reste une commune assez préservée d'un mitage des espaces agricoles et naturels par l'urbanisation diffuse. Quelques secteurs des terrasses ont fait l'objet de constructions dispersées récentes, soit à proximité des anciens groupements de ferme, soit déconnectées de toute urbanisation.





L'organisation urbaine


 Bâti ancien


Les lotissements :


 1965 - 1975

 1976 - 1984


 1985 - 1994

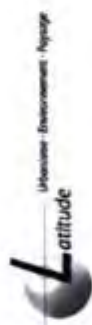
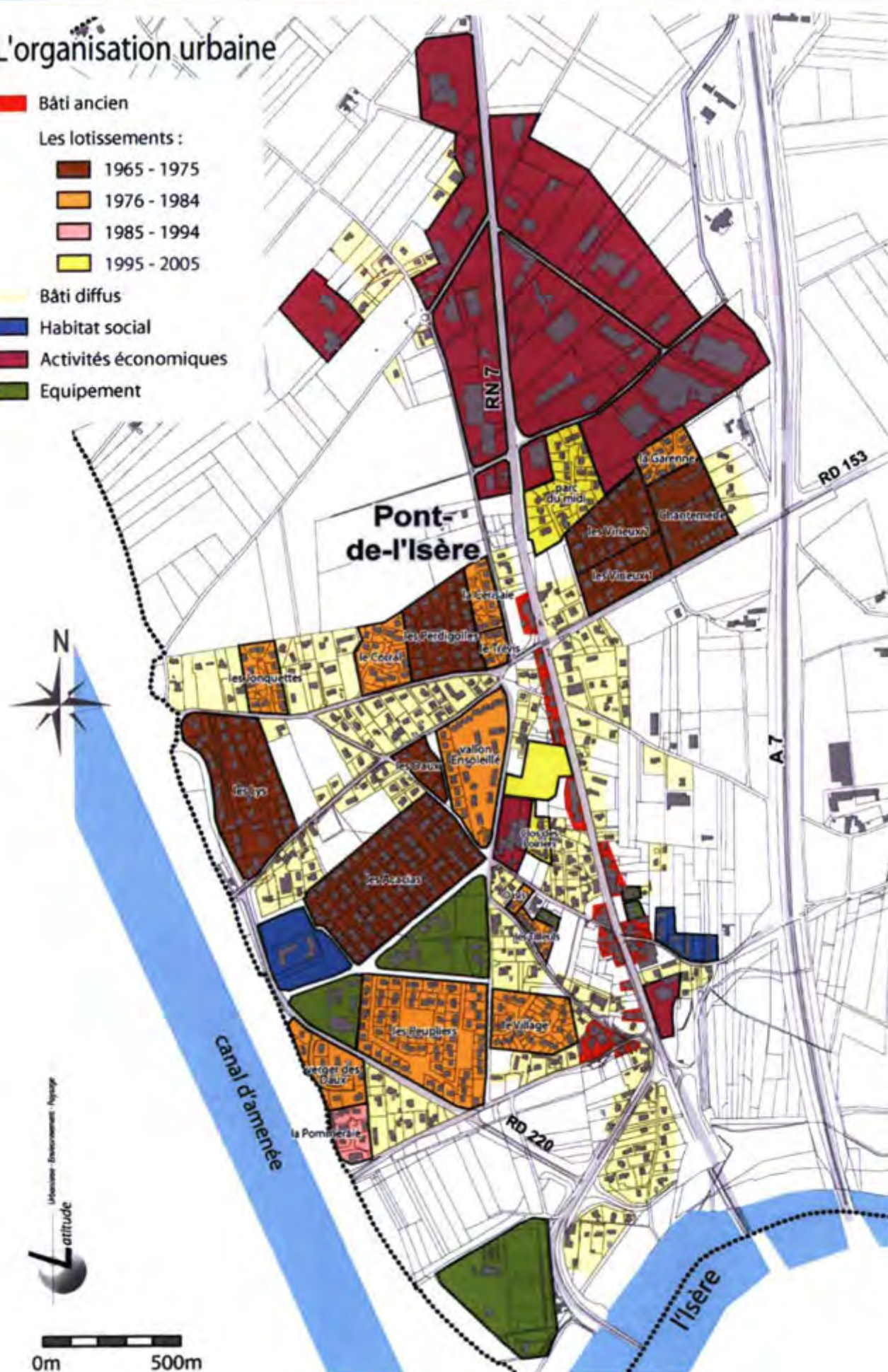
 1995 - 2005

 Bâti diffus

 Habitat social

 Activités économiques

 Equipement



0m 500m

2 - L'organisation urbaine

Plusieurs groupements urbains composent le territoire :

➤ Le bourg ancien

Il est caractérisé par un noyau ancien très restreint qui s'étire le long de la route nationale avec une structure de type « village rue » sans épaisseur urbaine. Ce noyau limité à l'Est par le marché aux fruits regroupe l'essentiel des commerces le long de la nationale.

Le bâti est à l'alignement de la RN 7 en ordre continu et semi continu. Les hauteurs s'élèvent de R+1 à R+2. Les densités de ce type d'habitat ancien avoisinent 40 logements à l'hectare. Une opération récente de logement social sous forme de petits collectifs/habitat intermédiaire en arrière de la mairie esquisse une amorce de densification urbaine bien intégrée.

Le tissu urbain du centre ancien



Alignement sur la RN 7

➤ Les extensions récentes du bourg

Le bourg s'est développé à l'Ouest par un tissu urbain où domine l'habitat individuel. Le tissu urbain formé par les lotissements est marqué par un fonctionnement très souvent en impasses. L'implantation du bâti en retrait des voies et en ordre discontinu crée une rupture forte avec le tissu urbain traditionnel. Ces opérations successives généralement juxtaposées ne permettent pas une liaison urbaine entre les quartiers et n'ont pas fait émerger de véritables pôles de vie.

Ce tissu urbain récent représente 90 % de l'enveloppe urbaine actuelle du bourg.

Ces extensions représentent selon les lotissements des densités qui varient de 9 logements à l'hectare (Les Lys) à 28 logements à l'hectare (Le Village). Mais la moyenne des densités avoisine 15 logements à l'hectare. Seul l'habitat social « Bellevue » représente une diversification du tissu urbain avec un habitat collectif, mais il semble un peu à l'écart des centralités.

Les extensions récentes



Bellevue

La structure urbaine de ces extensions s'appuie sur :

- quelques voies plus structurantes qui permettent de mailler les différents quartiers : rue de Provence, rue du Rhône, rue de la Roche,
- des îlots accueillant des équipements publics ou commerciaux qui permettent de créer une micro centralité dans les quartiers d'habitat.

Ce tissu urbain laisse subsister encore quelques potentialités de développement.

Cette organisation du territoire au fil des développements urbains a conduit à excentrer la zone de centralité.

➤ Les urbanisations périphériques

Des groupements de constructions sont dispersés sur l'ensemble de la commune.

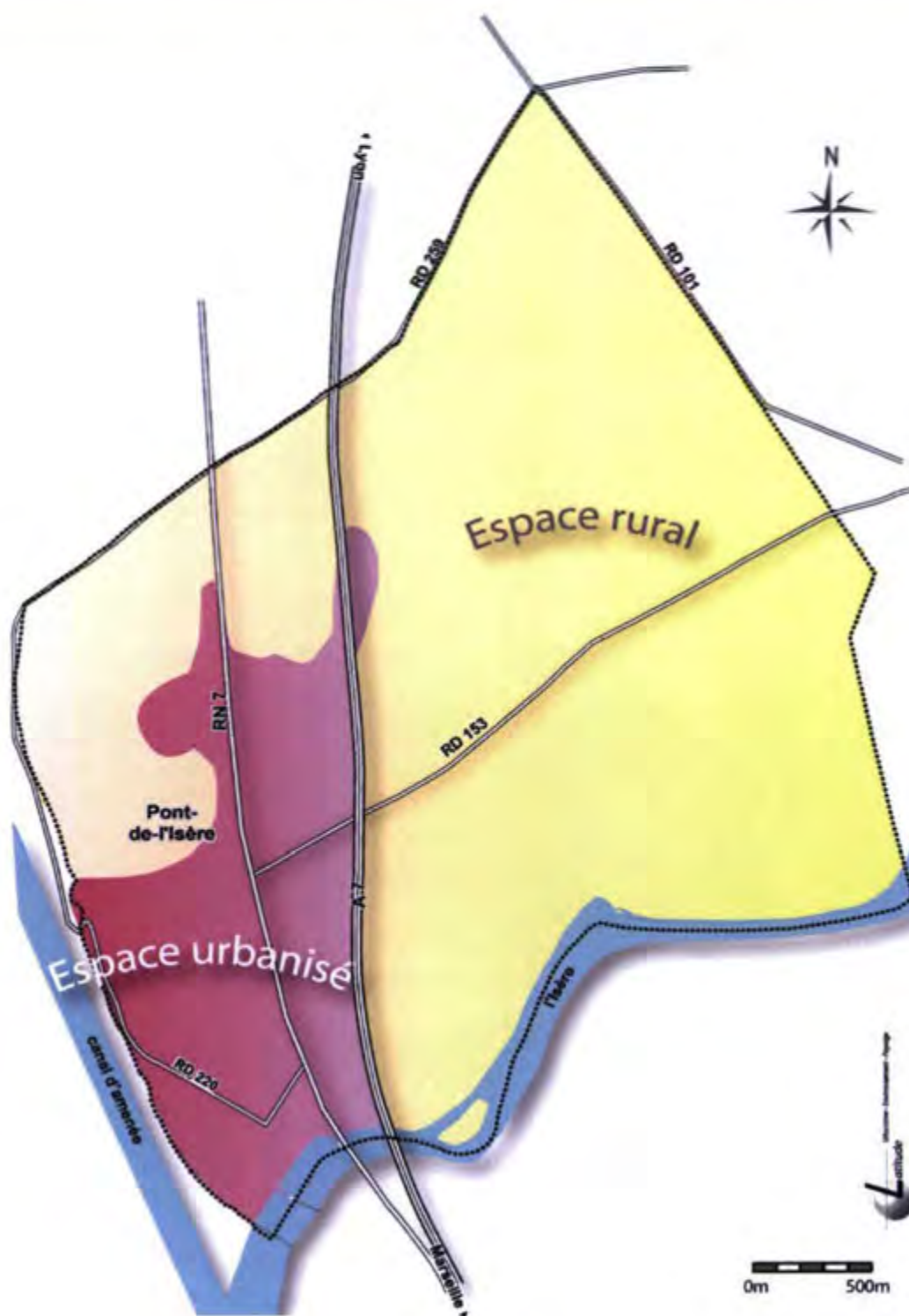
Il faut distinguer :

- les hameaux anciens constitués d'un habitat resserré, implanté sur limites séparatives, souvent de taille réduite (un à deux corps de ferme). Ces groupements conservent très majoritairement leur caractère rural, sans « greffe » de nouvelles constructions ;
- les hameaux anciens « supports » d'extensions récentes le long du chemin des Gours. Des habitations récentes sont venues s'implanter à proximité des anciennes fermes. Ces constructions récentes sont généralement implantées en retrait des voies et des limites, en rupture avec les modes d'implantation traditionnels ;
- les urbanisations récentes et diffuses : elles restent très restreintes à quelques constructions le long du chemin du bois. Les densités très faibles (2 à 3 logements à l'hectare) de ce type d'urbanisation sont très consommatrices d'espace.



L'urbanisation diffuse périphérique





➤ La zone d'activités

La zone d'activités au Nord du bourg s'est développée à partir de l'axe de la RN 7 sans une organisation d'ensemble et sans structuration par une voirie principale. Les implantations hétérogènes des bâtiments, et la qualité variable des architectures et du traitement des espaces collectifs ne contribuent pas à donner une lisibilité claire et attrayante à la zone.

Les implantations hétérogènes de la ZA



3 - Le fonctionnement urbain

A l'échelle communale

La commune de Pont de l'Isère est à l'articulation de plusieurs territoires et se situe dans la zone d'influence de Valence, de Tain l'Hermitage et de l'agglomération de Romans.

Sa position dans la vallée du Rhône génère sur son territoire des flux importants de passage qui se mêlent aux circulations locales.

Le fonctionnement communal est marqué par de nombreuses coupures : RN 7, A 7, voie ferrée qui ont enclavé le développement dans un périmètre restreint. On a deux territoires :

- la zone rurale à l'Est de l'autoroute,
- la zone « habitée » contrainte dans un territoire étroit et qui aujourd'hui a tendance à s'étirer le long de la RN 7 avec la zone d'activités.

A l'échelle agglomérée

Le bourg sans avoir une structure multipolaire, fonctionne à partir de plusieurs secteurs de fonctionnalités différentes :

- les quartiers d'habitat Ouest,
- le pôle central autour de la mairie et de la RN 7 mais qui en raison des circulations sur la RN 7 affirme difficilement sa centralité,
- les pôles d'équipement,
- les pôles d'activités (Zone d'activités et marché aux fruits).

Ces secteurs génèrent entre eux des circulations piétonnes et automobiles qui se mêlent aux circulations de transit et notamment celles des poids lourds.

L'absence de hiérarchisation entre les différentes circulations génère plusieurs points de conflits :

- aux traversées piétonnes de la RN 7, dans la traversée du village. Des transits de poids lourds engendrent des circulations peu sécurisantes pour les piétons,
- aux débouchés des voies des quartiers Ouest sur la RN 7,
- aux débouchés des voies de la zone d'activités sur la RN 7.

Plus globalement l'effet de coupure induit par la RN 7 conduit à d'importantes difficultés de liaisons Est/Ouest dans le fonctionnement urbain, alors même que les équipements générateurs de circulations piétonnes se sont développés sur un axe Est/Ouest.

La problématique des liaisons « douces » est donc essentielle dans la structuration de la zone agglomérée.

Le fonctionnement urbain

- Activités
- Equipements
- Commerces
- Effet de coupure
- Principales circulations piétonnes
- Point de danger (piétons)
- Point de danger (automobiles)
- Arrêt du bus
- Parking



4 - Les équipements

La commune dispose d'un taux d'équipements adapté à son échelle.

Ces équipements sont de diverses natures :

- **sportifs et de détente** : stades et tennis, boulodrome, gymnase, salle de danse au sein du complexe sportif au Sud du bourg,
- **scolaires et péri-scolaire** : écoles maternelles (4 classes) et primaires (7 classes) qui totalisent environ 250 élèves, une crèche, une cantine scolaire, une garderie péri-scolaire,
- **socio-culturels** : salle polyvalente, salle communale, maison des services,
- **administratifs** : mairie, poste,
- **police municipale**.



Ecole

Un tissu associatif constitué de 30 associations permet d'animer ces équipements dans le domaine sportif, social, culturel, éducatif, familial et de loisirs.

La pression foncière issue des agglomérations voisines et plus particulièrement celle de Valence ces dernières années, conduit à une arrivée de nouvelles populations citadines exigeant souvent un niveau d'équipements et de services élevé.

Cette évolution démographique si elle n'est pas maîtrisée nécessitera certainement une programmation de nouveaux équipements pour répondre à ces nouveaux besoins (équipement culturel, etc).



Salle polyvalente



Crèche



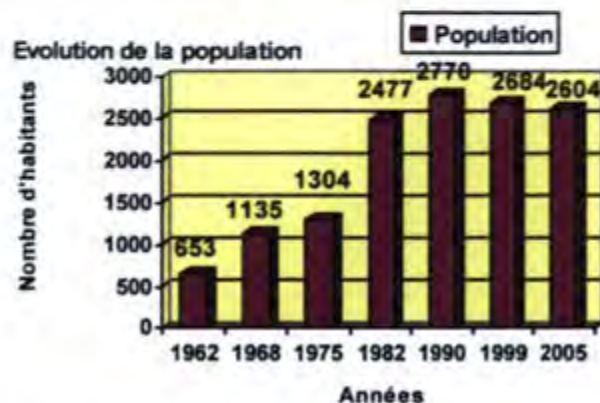
Mairie

V - Evolutions socio-économiques

(RGP 1999 et 2005 – Toutes les données ne sont pas disponibles en 2005)

1 - La population

Une décroissance démographique récente



Une très forte croissance démographique a marqué la commune depuis les années 1960 jusqu'en 1990 avec deux périodes « d'explosion » démographique entre 1962 et 1968 et entre 1975 et 1982. La première période correspond aux arrivées massives de travailleurs liés à la construction du barrage de la Roche de Glun. La seconde période correspond à celle de construction des grands lotissements liée au desserrement de l'agglomération Valentinoise. Cette croissance est due à des apports migratoires très importants conjugués à un solde naturel toujours positif.

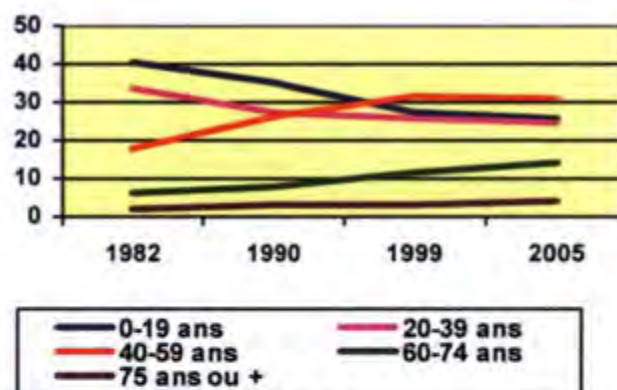
Depuis 1990, la commune connaît une stabilisation de sa population avec un solde migratoire devenu négatif. Cette tendance se confirme avec les estimations de l'INSEE de 2005 qui montrent une baisse démographique de 3% depuis 1999.

Cette tendance est à lier avec les importants phénomènes de rétention foncière auxquels est confrontée la commune. En effet l'absence de terrain mis sur le marché de la construction conduit à une diminution démographique malgré la position géographique attractive de la commune.

Année	Nombre d'habitants	Variation absolue	Variation relative	Variation annuelle
1962	653	+ 482	+ 73.81 %	+9.68 %
1968	1135			
1975	1304	+ 169	+ 14.88 %	+2.01 %
1982	2477	+ 1173	+ 90 %	+9.55 %
1990	2770	+ 293	+11.82 %	+1.41 %
1999	2684	- 82	-2.96 %	-0.33 %
2005	2 604	- 80	- 2.98 %	-0.5 %

Période	Taux d'évolution annuel global	Taux de variation annuel dû au mouv. naturel	Taux de variation annuel dû au solde migratoire
1962/1968	+9.68 %	+0.72 %	+ 8.95 %
1968/1982	+2.01 %	+0.98 %	+ 1.03 %
1975/1982	+9.55 %	+1.38 %	+8.17 %
1982/1990	+1.41 %	+0.85 %	+0.55 %
1990/1999	-0.33 %	+0.53 %	-0.86 %

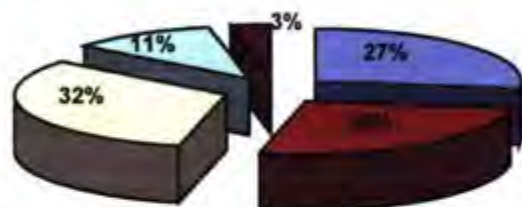
Un vieillissement accentué de la population



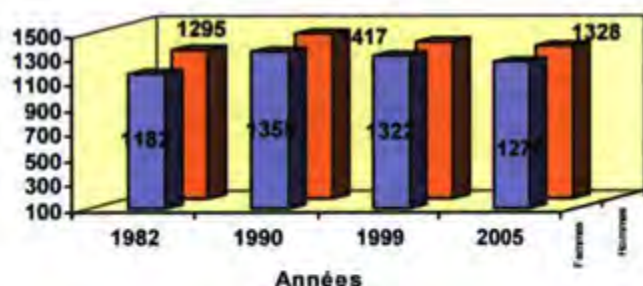
Bien que la structure de la population reste jeune, la démographie communale est marquée par un fort vieillissement de la population. En effet la tranche des moins de 20 ans représentait 40 % de la population en 1982, en 2005 sa représentation est de 26 % de la population. En comparaison, la part des moins de 20 ans est de 26 % dans le canton et de 25.4 % dans le département.

Le recensement 2005 confirme cette tendance au vieillissement.

Age	Hom. 1999	Fem. 1999	Total 1999	% 1999	Rappel 1990
0-19 ans	382	353	735	27.34 %	35.30 %
20-39 ans	362	333	695	25.85 %	27.32 %
40-59 ans	417	434	851	31.65 %	26.42 %
60-74 ans	166	145	311	11.56 %	8.05 %
+ de 75 ans	35	57	92	3.42 %	2.96 %

Structure par âge en 1999

■ 0-19 ■ 20-39 □ 40-59 □ 60-74 ■ 75 et +

Structure par sexe

■ Femmes ■ Hommes

Une population étrangère peu nombreuse

En 1999, la population étrangère totalise 81 habitants, ce qui représente environ 3 % de la population communale.

Une taille des ménages en diminution

	2005	1999	1990	1982
Taille moyenne des ménages	2.65	2.89	3.27	3.58

La commune totalise 983 ménages en 2005 (880 en 1999). La taille moyenne des ménages est en diminution, en raison du vieillissement de la population et de l'augmentation des familles monoparentales. Toutefois elle reste assez élevée.

Composition du ménage	1 personne	2 personnes	3 personnes	4 personnes	5 personnes	+ de 6 personnes
Nbre de ménages en 1999	138	265	175	192	87	23
% en 1999 (17.5 % en 2005)	16 %	30 %	20 %	22 %	10 %	3 %

Une population stable

74 % de la population (1998 habitants) habitait déjà la commune en 1990. Parmi les nouveaux arrivants 60 % habitaient déjà le département, et 274 habitants sont issus d'un autre département.

Le recensement de 2005 confirme cette stabilité : 77.3% des habitants en 2005 habitaient déjà la commune en 1999.

Une population active en augmentation et un taux de chômage important mais qui régresse

Année	2005	1999	1990	1982
Population active totale	1279	1281	1178	1020
Taux d'activité	-	80.3 %	75.8 %	75.1 %
Taux d'activité homme	-	88.7 %	89.7 %	94.5 %
Taux d'activité femme	-	71.7 %	61.5 %	55.5 %

Le nombre d'actifs est en constante augmentation, il représente 48 % de la population en 1999. L'augmentation du taux d'activité est due à l'augmentation du taux d'activité féminin.

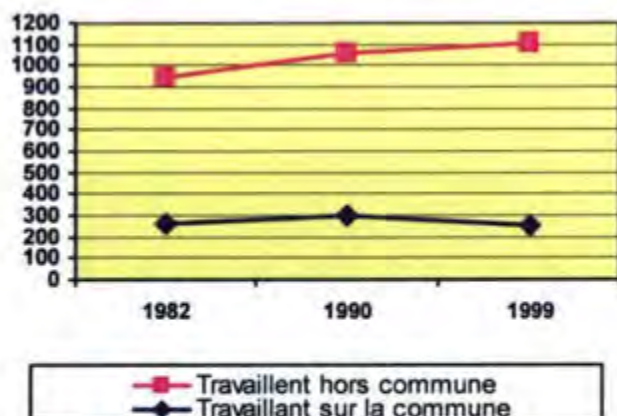
Actifs ayant un emploi en 2005	1137
Chômeurs en 2005	142
Taux de chômage en 2005	11.1 %
Actifs ayant un emploi en 1999	1104
Chômeurs en 1999	177
Taux de chômage en 1999	13.81 %
Taux de chômage féminin	18 %
Taux de chômage masculin	10 %
Rappel du taux de chômage moyen en 1990	10.18 %
Rappel du taux de chômage moyen en 1982	6.86 %

Une augmentation des navettes domicile-travail

Années	1982	1990	1999
Travaillant sur la commune	262 (28 %)	303 (29 %)	253 (23 %)
Travaillant hors commune	688 (72 %)	755 (71 %)	851 (77 %)

Comme beaucoup de communes à proximité de grandes agglomérations, l'évolution des navettes domicile/travail montre une augmentation sensible de la part des actifs qui travaillent hors de la commune. Toutefois cette part était déjà élevée en 1982.

Les migrations domicile/travail s'effectuent en majorité vers l'agglomération valentinoise (41 % vers Valence, Bourg Lès Valence et St Marcel Lès Valence).



Les déplacements domicile/travail s'effectuent à :

- 83 % en voiture,
- 4 % à pieds,
- 1.8 % en transport en communs.

Les catégories socio-professionnelles des actifs

	1982	1990	1999
Artisans/Commerçants	7 %	10 %	9 %
Cadres professions intel.	3 %	7 %	5 %
Professions intermédiaires	15 %	16 %	17 %
Employés	29 %	27 %	29 %
Ouvriers	40 %	37 %	37 %
Agriculteurs	6 %	4 %	2 %

Les catégories socio-professionnelles restent assez stables. La catégorie des actifs agricoles est en diminution constante et suit les grandes évolutions. La part des ouvriers a tendance à diminuer au bénéfice d'une augmentation des classes intermédiaires.

2 - L'habitat

Une commune résidentielle

Entre 1982 et 1999, le nombre de résidences principales s'est accru de 28 %. Cet accroissement est dû en partie à la transformation des résidences secondaires en résidences principales mais essentiellement à la construction de nouveaux logements. Cet accroissement des résidences principales très important entre 1982 et 1990 (+ de 2 % /an) s'est fortement ralenti depuis 1990 (moins de 1 %/an).

La vacance des logements est faible et reste concentrée dans le parc ancien.

Un parc récent majoritaire



■ Avant 1949 ■ 1949-1974
□ 1975-1981 □ 1982-1989
■ 1990 ou après

Le parc de logements est récent : près de 90 % a été construit après 1949. Environ la moitié du parc a été construite entre 1975 et 1982.

Le parc très récent (construit depuis 1990) représente 10 % des résidences principales, et marque un ralentissement de la construction depuis cette époque.

Un parc aux normes de confort

Eléments de confort	Nombre de résidences principales en 1999
Avec chauffage central ou assimilé	707 (80 %)
Sans chauffage central ou assimilé	173 (20 %)
WC intérieur	871 (99 %)
Avec salle de bains	878 (99.8 %)
Sans salle de bains	2 (0.2 %)

Le caractère récent du parc se traduit dans un bon niveau de confort des logements.

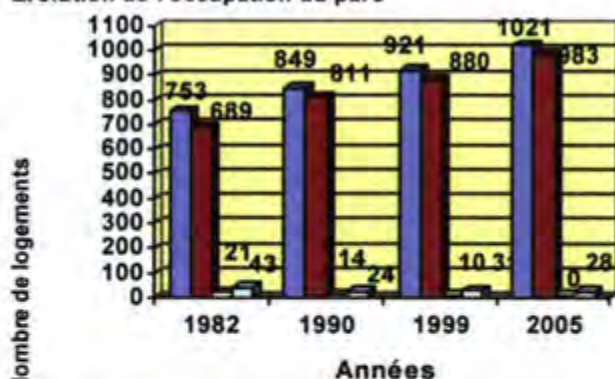
Une majorité de maisons individuelles

	2005	1999	1990
Maisons individuelles	857 (77.3%)	787 (89 %)	737 (91 %)
Logements dans immeuble collectif	124 (12.5%)	85 (10 %)	64 (8 %)
autres	2 (0.2%)	8 (1 %)	10 (1 %)

La commune de Pont de l'Isère est caractérisée par la prédominance de l'habitat individuel. Ce type d'habitat correspond majoritairement aux constructions récentes. Toutefois le dernier recensement montre une tendance à la diversification vers du collectif.

Année	Total Logements	Résidences principales	Résidences secondaires et occasionnelles	Logements vacants
1982	753	689 (91 %)	21 (3 %)	43 (6 %)
1990	849	811 (95 %)	15 (2 %)	23 (3 %)
1999	921	880 (95 %)	10 (1 %)	31 (4 %)
2005	1021	983 (96.2%)	10 (0.97%)	28 (2.8%)
Canton 1999		90.1 %	3.1 %	6.2 %
Département 1999		84.4 %	7.6 %	7.2 %

Evolution de l'occupation du parc



■ Total logement
■ Résidences principales
■ Résidences secondaires ou occasionnelles
■ Logements vacants

Des logements de grande taille

Catégorie de logements	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces	6 pièces et +
Rés. Principales	5	23	107	306	294	145
Logts. Occasionnels et résidences sec	0	0	1	3	3	3
Logements vacants	0	2	10	10	6	3
Total logements	5	25	118	319	303	151

84 % des logements sont de grande taille (minimum 4 pièces).

	2005	1999
Nb moyen de pièces par résidence principale	4.7	4.6
Nb moyen de pièces par maison	4.9	4.7
Nb moyen de pièces par appartement	3.4	3.4

Un parc locatif réduit

Statuts d'occupation des résidences principales en 1999



■ Propriétaires ■ Locataires ■ Logés gratuitement

Le nombre de logements occupés par les propriétaires est largement prédominant (80 % du parc en 1999, 77.3 % en 2005).

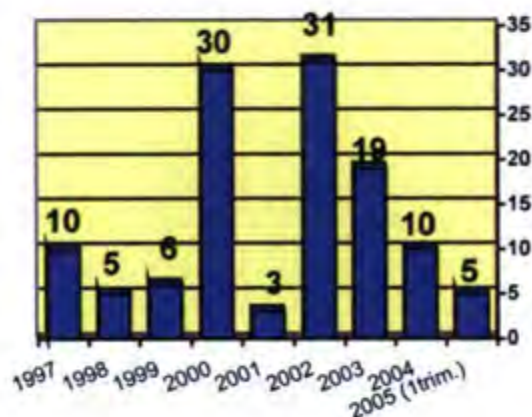
Le secteur locatif de Pont de l'Isère (21.5% en 2005) reste minoritaire et est insuffisant pour permettre un renouvellement de la population. Le parc social, avec près de 75 logements publics et 4 logements conventionnés privés, représente 9 % des résidences principales. Le parc public se répartit sur deux sites :

- Bellevue : géré par ODH 26,
- Arrière de la mairie : géré par la SDH.

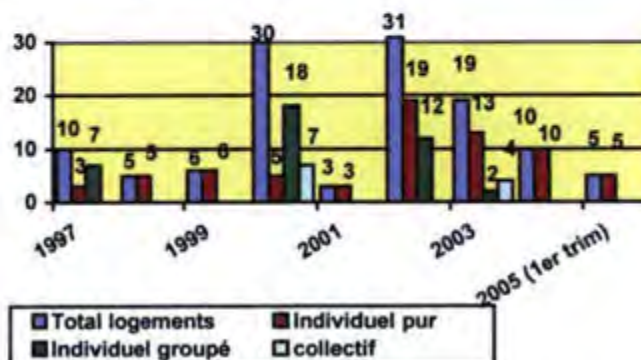
Un rythme de construction qui reste dynamique

Le rythme moyen de la construction est de 14 logements par an depuis 8 ans. Il est bien inférieur au rythme des années 1975/80 où il atteignait un niveau annuel compris entre 50 et 100 logements.

■ Nombre de logements



Types de constructions de 1997 à 2005



La construction récente est essentiellement orientée vers l'habitat individuel : sur 119 logements autorisés depuis 1997, 91 % sont de type individuel et en majorité de type individuel pur (58 % de la construction récente).

3 - Les activités

Un pôle d'emploi non négligeable.

La commune a été pendant longtemps intégrée à un territoire rural dominé par l'activité agricole. Aujourd'hui Pont de l'Isère est aussi un site d'accueil économique qui totalise 895 emplois d'après l'INSEE (ce chiffre est plus important selon les sources ASSEDIC).

Ces emplois se répartissent de la façon suivante :

- Agriculture : 7.3 %
- Industrie : 12.5 %
- Construction : 3.6 %
- Tertiaire : 76.6 %

Ces emplois sont occupés à 30 % par des actifs de la commune.

Les autres actifs sont issus des communes avoisinantes de la Drôme ou de l'Ardèche :

- Valence, Bourg lès Valence : 13 %
- Tain l'Hermitage : 5 %
- La Roche de Glun : 5 %
- Tournon : 6 %
- Romans.

Un tissu économique varié

La commune dispose d'un tissu économique diversifié avec une centaine d'activités recensées dans le domaine industriel, commercial et artisanal.

Les activités les plus importantes sont regroupées dans la zone d'activités des Vinays au Nord du bourg (environ 25 implantations), et le long de la RN7.

Les activités artisanales sont disséminées sur le territoire communal souvent près des lieux d'habitation des artisans.

Les commerces sont en majorité regroupés dans la rue centrale.

Les principales activités recensées sont les suivantes (sources ASSEDIC 2006) :

Activité	Nb établissements	Salariés Hommes	Salariés Femmes	Total salariés
Industries alimentaires	6	38	35	73
Industrie textile	1	1	1	2
Industrie du papier et du carton	1	2	1	3
Industrie chimique	1	1		1
Travail des métaux	3	48	32	80
Fabrication de machines et d'équipements	1	91	37	128
Fabrication de meubles, industries diverses	3	15	3	18
Récupération	2	11	1	12
Construction	11	30	6	36
Commerce et réparation automobile	8	33	13	46
Commerce de gros et intermédiaires du commerce	13	127	43	170
Commerce de détail et réparation d'articles domestiques	9	48	10	58
Hôtels et restaurants	7	46	84	130
Transports terrestres	6	48	7	55
Activités immobilières	1	1	2	3
Location sans opérateur	1	2		2
Services fournis principalement aux entreprises	3	9	10	19
Education	2	7		7
Santé et action sociale	3	1	23	24
Assainissement, voirie et gestion des déchets	1	59	7	66
Activités récréatives, culturelles et sportives	2	1	1	2
Services personnels	1		2	2
Total	86	619	318	937

Il ressort que les activités les plus pourvoyeuses d'emplois sur la commune sont liées au commerce et à l'hôtellerie/restauration.

4 - L'agriculture

Quelques chiffres (source : fiche RGA 2000)

La Superficie Agricole Utilisée (SAU)* des exploitations de la commune était d'environ 533 hectares en 2000 ; contre 556 ha en 1988 et 684 ha en 1979 ; la SAU communale étant de 639 ha en 2000, soit environ 63 % du territoire communal. Le territoire agricole est donc encore bien représenté à Pont de l'Isère.

Le nombre d'exploitations agricoles professionnelles est en diminution depuis 1979 avec 19 sièges en 2005, contre une trentaine en 1979.

En 2005, parmi les sièges d'exploitations recensés, 3 étaient en fin d'activités sans pérennité apparente.

Le siège agricole qui exploite le plus de terre sur la commune se situe sur la commune de Mercuroi (exploitation Delhomme).

La commune est concernée par la présence de quatre AOC : Crozes Hermitage, Côtes du Rhône, Picodon, et Fin Gras du Mezenc (secteur d'abattage).

* : superficie des exploitations ayant leur siège sur la commune, quelle que soit la localisation des parcelles (sur la commune ou sur une autre commune).

Les productions actuelles

Les principales productions communales sont :

- la vigne, avec toute la partie Nord de la commune en AOC Crozes-Hermitage et une douzaine d'exploitations viticoles dont certaines vinifient sur place,
- l'arboriculture, avec pour principales productions, la pêche et l'abricot, mais le problème de la Sharka (virus ravageur de la pêche et de l'abricot, propagé par les pucerons) rend difficile la pérennité de ces productions,
- le maraîchage et la culture céréalière.

La culture de la vigne représente environ 25 % du territoire agricole de la commune, contre 75 % pour les fruits et céréales.

Les exploitants sont généralement propriétaires, avec parfois une partie des terrains de l'exploitation en fermage.

La superficie des exploitations varie d'environ 20 ha à une centaine d'hectares.

Rappel sur la notion de pérennité

des exploitations agricoles

Les exploitations agricoles peuvent être identifiées en fonction de leur pérennité définie comme suit :

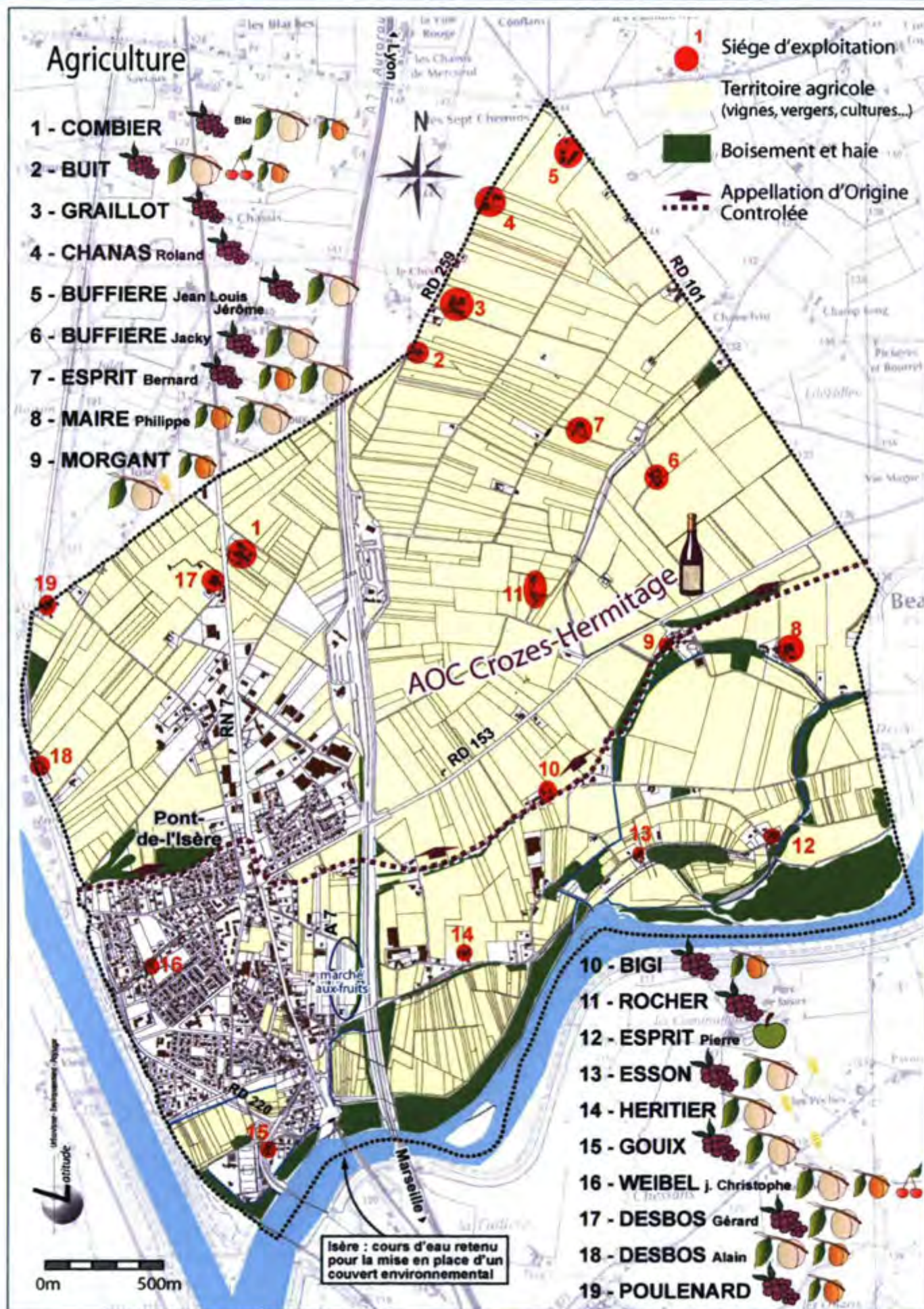
- **exploitation pérenne** : un des chefs d'exploitation est âgé de moins de 50 ans, ou tous ont plus de 50 ans avec une succession assurée. Pour les 10 années à venir, la pérennité est donc acquise ;
- **exploitation à pérennité incertaine** : exploitant dont l'âge est compris entre 50 et 55 ans avec une succession encore incertaine aujourd'hui (quelle que soit la structure d'exploitation), ou exploitant de plus de 55 ans sans succession mais dont la structure présente des éléments de viabilité ;
- **exploitation sans avenir** : exploitant de plus de 55 ans sans succession, avec une structure sans viabilité.

La viabilité d'une exploitation s'estime au niveau économique (rémunération permanente pour revenu et investissements), au niveau des équipements (habitats et matériels), au niveau foncier (surfaces suffisantes à proximité du siège), au niveau humain (motivation et volonté de transmettre son exploitation, au-delà de 55 ans).

La plupart des terres agricoles de la commune ont été remembrées et irriguées (réseau d'irrigation UAFR - Rhône Basse Isère). Ces territoires présentent donc une valeur agronomique à préserver des pressions foncières.

Le contexte agricole de la commune est également marqué par la présence du marché aux fruits (situé le long de l'autoroute A 7) qui constitue un point de vente de fruits de grande importance à l'échelle de la haute vallée du Rhône.





Cartographie établie en 2006 susceptible d'évolution depuis.

VI - Le document d'urbanisme antérieur

1 - Le POS

Le POS approuvé en 1981 a été modifié à plusieurs reprises pour être adapté aux évolutions de la commune.

Ce document avait pour objectifs de fixer la population par la restructuration du centre et la création d'une zone d'emplois

Ce document se basait sur une croissance démographique de 6% par an et une population de 2500 habitants à l'échéance de 1987. Si la croissance démographique s'est vérifiée, le développement urbain en revanche n'a pas permis de développer un cœur urbain.

La dernière révision du POS, devait permettre :

- d'ouvrir à l'urbanisation de nouvelles potentialités foncières,
- de maîtriser le développement en fixant un taux d'accroissement démographique compris entre 2% et 3 % par an,
- de favoriser l'articulation des nouveaux quartiers avec les quartiers existants,
- de renforcer la protection de l'espace agricole,
- de restructurer la zone d'activités.

Le parti d'aménagement retenu devait permettre d'investir en priorité les tenements libres insérés dans l'urbanisation, et de rééquilibrer le développement vers l'Est, avec l'urbanisation du quartier de Trévis.

Il avait délimité une zone d'habitat centrale limitée au centre ancien, et une zone d'habitat de moindre densité sur l'ensemble des extensions urbaines. Les zones NA de développement étant regroupées à proximité du centre.

L'ensemble des terrasses agricoles étaient protégées ainsi que les rives de l'Isère.

Dans ce document la répartition entre les zones naturelles et les zones constructibles était la suivante :

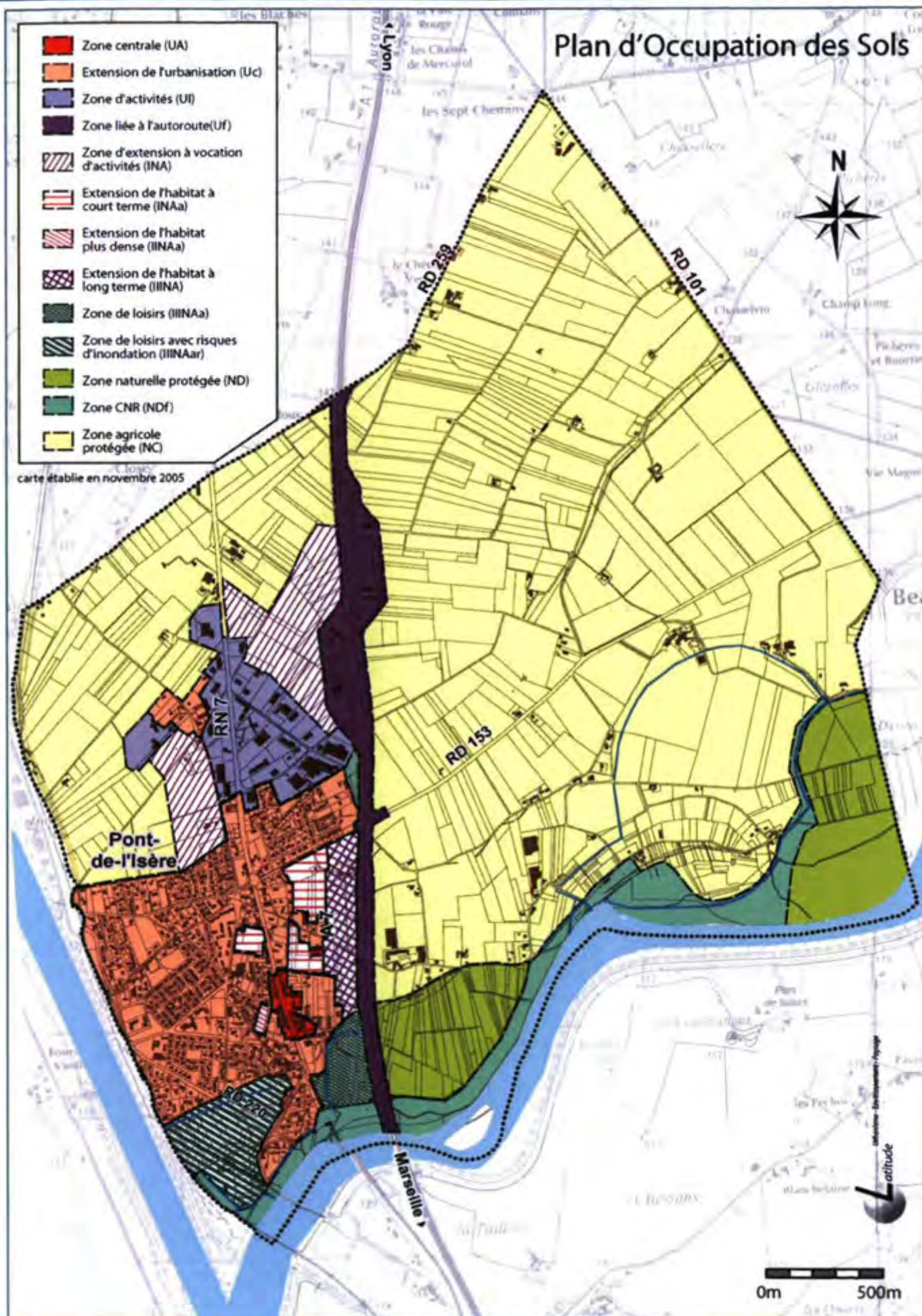
Zones urbaines d'habitat	85.5 ha	8.5 %
Zones d'urbanisation future habitat	22.8ha	3%
Zone d'urbanisation future de loisir	24.1 ha	2%
Zone urbaine d'activités (dont autoroute)	43 ha	4 %
Zone d'urbanisation future d'activités	25.7	2.5 %
Total zones constructibles	201.1ha	20 %
Zone agricole protégée	702.4 ha	70 %
Zone naturelle protégée	101.9ha	10 %
Total zones protégées	804.3 ha	80 %

2 - Le potentiel constructible actuel

Le POS laisse encore, des capacités de développement, mais dont une grande partie est constituée de petites parcelles disséminées dans le tissu urbain, ne permettant pas un développement maîtrisé par la collectivité.

D'autre part la commune est confrontée à une forte rétention foncière (environ 85 % des terrains ouverts à l'urbanisation).

Zone	Capacité théorique	Nombre théorique de logements
U	9 ha	90 à 130
NAa	6.5 ha	70 à 100
Total	15.5 ha	160 à 230
U Activités économiques	1.5 ha	-
NA activités économiques	25.7 ha	-



VII - Contraintes d'aménagement

De multiples contraintes limitent les possibilités d'aménagement de la commune. Elles sont liées principalement à la présence des infrastructures, aux richesses naturelles et paysagères, et aux zones agricoles.

1 - Les sensibilités paysagères

Les sensibilités paysagères concernent :

- les espaces paysagers et naturels à la périphérie du bourg,
- les entrées sur la commune le long de la RN 7,
- les paysages naturels des rives de l'Isère.

2 - Les sensibilités environnementales

Les contraintes naturelles sont principalement liées à :

- la zone d'inondation le long de l'Isère, et à la zone submersible du Rhône,
- le captage d'alimentation en eau potable de la Croix des Marais,
- les zones d'intérêt écologique le long de l'Isère, ainsi que les espaces naturels et petits boisements situés à la périphérie du bourg,
- les activités générant des polluants notamment au droit du contre canal de l'Isère.

3 - Les servitudes d'utilité publique

La commune est concernée par plusieurs servitudes d'utilité publique :

- A4 : servitude de passage des engins mécaniques d'entretien le long des cours d'eau non domaniaux,
- AS1 : servitude de protection des eaux potables (puits de la Croix du Marais situé sur la Roche de Glun),
- EL3 : servitude de halage et de marchepied (Rhône),
- I4 : servitude relative à la distribution d'énergie électrique. (ligne 2 circuits de 63 KV Beaumont - Monteux - Tournon),
- PM1 : servitude résultant des plans d'exposition aux risques naturels prévisibles,
- T1 : servitude relative aux chemins de fer (ligne SNCF Paris Lyon Marseille),
- PT3 : servitudes relatives aux câbles PTT (câble F003 - Lyon-Marseille).

Bien qu'il ne s'agisse pas d'une servitude, notons que la loi Barnier par l'article L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme s'impose sur le territoire communal en bordure de la RN 7 et de l'autoroute classées voies à grande circulation.

De part et d'autre de l'axe de ces voies une bande de 75 m de large est inconstructible. Seul un projet urbain prenant en compte les aspects paysagers de sécurité et nuisance, peut permettre de réduire cette zone de 75 m.

4 - Les contraintes liées aux déplacements

Ces contraintes concernent essentiellement les déplacements dans le bourg :

- la prise en compte des circulations de transit dans les secteurs urbanisés,
- la sécurisation des déplacements des piétons et des cyclistes entre les différents quartiers du bourg.

Concernant les autres secteurs du territoire communal, la contrainte du dimensionnement réduit des voies de desserte des hameaux sera limitative des urbanisations.

5 - Les contraintes liées au patrimoine

La commune dispose de plusieurs témoignages datant de l'époque antique (collection de vases, mobilier antique) et éléments de nécropoles au lieu-dit Château Confoulin-Combeaux. Ce site aurait abrité des structures d'une motte féodale.

L'archéologie préventive a pour objet d'assurer la détection, la conservation ou la sauvegarde des éléments du patrimoine archéologique affectés ou susceptibles d'être affectés par des travaux publics ou privés. Le décret du 16 janvier 2002 prévoit que la carte archéologique nationale comporte deux catégories d'informations :

- les éléments généraux de connaissance et de localisation du patrimoine archéologique pouvant être utilisés par les autorités compétentes pour délivrer les autorisations de travaux et permettant l'information du public. Ces éléments peuvent être consultés à la DRAC par toute personne qui en fait la demande,
- un état complet de l'inventaire informatisé des connaissances et de la localisation du patrimoine archéologique. Ces éléments font l'objet d'un accès restreint compte tenu des exigences liées à la préservation de ce patrimoine.

Les dispositions relatives à la protection du patrimoine archéologique et à sa prise en compte dans les opérations d'urbanisme peuvent être mises en œuvre par l'autorité compétente pour délivrer les autorisations d'urbanisme.

VIII - Enjeux de développement

Les enjeux sur la commune sont multiples. Ils concernent à la fois des enjeux de développement et de protection, ainsi que des enjeux territoriaux.

Constat	Enjeux
<p>Le développement urbain et l'habitat</p> <p>La commune est soumise à une contradiction : sa position géographique attractive à proximité de l'agglomération Valentinoise la soumet à une pression qui si elle n'est pas maîtrisée exigera des investissements publics importants en matière d'équipement. Parallèlement les phénomènes de rétention foncière bloquent le développement communal et ne permettent pas de répondre aux besoins en logements.</p> <p>Par ailleurs les constructions récentes se sont « spécialisées » vers de l'individuel en accession. Cette tendance, si elle s'accroît, ne favorisera pas une mixité sociale.</p>	<p>La centralité</p> <p>Une centralité restreinte à la RN 7 ?</p> <p>Ou un renforcement du bourg par un développement urbain de type greffe de village intégrant une multifonctionnalité des espaces (logement, commerces, équipements, espaces publics), et développant des liaisons douces sécurisées ?</p> <p>La place de l'urbanisation périphérique</p> <p>Quel équilibre à trouver entre développement résidentiel et protection du caractère patrimonial et rural de l'espace agro-naturel ?</p> <p>L'offre en habitat</p> <p>Poursuite de l'offre unique à caractère résidentiel ?</p> <p>Ou diversification résidentielle par le développement d'une offre locative et par le développement de petits collectifs et habitat intermédiaire intégrés à la centralité du bourg ?</p>
<p>Le développement économique</p> <p>La commune dispose d'une zone d'activités qui présente peu de potentialités de développement à court terme.</p> <p>Par ailleurs les implantations économiques se préoccupent peu du traitement des espaces collectifs et de l'intégration des constructions.</p> <p>Enfin la distribution de la zone d'activités directement par la RN7 pose des problèmes en termes de sécurité.</p>	<p>L'insertion urbaine et paysagère des activités</p> <p>Poursuite de la seule logique commerciale d'implantation ?</p> <p>Ou prise en compte d'une logique urbaine et paysagère avec mise en place de prescriptions en matière d'intégration des activités économiques ?</p>
<p>Les déplacements</p> <p>Le bourg est traversé par des circulations de passage peu sécurisantes.</p> <p>La zone d'activités génère des points de conflits sur la RN 7.</p> <p>Les déplacements sont rendus difficiles par les coupures induites par les infrastructures.</p> <p>Mais la commune dispose d'un réseau de chemins qui représente un potentiel à valoriser.</p>	<p>La hiérarchisation des circulations en centre bourg</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ralentissement des circulations dans la traversée du bourg, - Gestion des débouchés dans la zone d'activités, - Sécurisation des déplacements doux, - Dans les nouveaux développements : poursuite des aménagements de voiries dictés par la seule desserte des lotissements ou intégration aux voiries du bourg par des aménagements plus urbains ? - Développement des circulations alternatives à l'automobile <p>Le développement des parcours piétons</p> <p>Mise en place à l'échelle communale d'un « schéma » de développement des chemins renforçant les liaisons entre les différents secteurs et le bourg en s'appuyant sur le réseau existant ?</p>

Constat	Enjeux
<p>La préservation de l'activité agricole</p> <p>Le territoire agricole est fortement marqué par l'activité viticole (AOC Crozes Hermitage) et par l'arboriculture. Ainsi, l'agriculture constitue une activité économique encore très importante pour la commune.</p>	<p>La protection des sièges agricoles et des territoires pérennes</p> <p>Préservation de toute nouvelle urbanisation autour des sièges et sur les territoires agricoles pérennes.</p>
<p>La protection et l'amélioration des paysages</p> <p>Le territoire communal présente des sensibilités paysagères liées à sa naturalité et ruralité à la périphérie du bourg, ainsi que des enjeux paysagers liés au cadre de vie des riverains au droit du bourg.</p>	<p>Le paysage de demain</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Préservation et valorisation de la qualité paysagère des secteurs naturels (berges de l'Isère, ruisseau de Beauséjour,...). ➤ Quelles exigences en matière d'intégration urbaine et paysagère des nouveaux développements et de traitement des limites de l'urbanisation ? ➤ Quelle amélioration du cadre de vie au droit du bourg ?
<p>La préservation et la valorisation de l'environnement</p> <p>Les ressources naturelles de la commune sont nombreuses et diversifiées, tant sur le plan de la qualité des eaux à préserver, que de la diversité écologique du territoire.</p>	<p>La préservation du patrimoine naturel</p> <p>Le principal enjeu concerne la nécessité de préserver et valoriser le territoire naturel le long de l'Isère de part et d'autre des infrastructures.</p>



DEUXIEME PARTIE

LES DISPOSITIONS DU PLU

I - Le cadrage général du PLU

La présente révision du PLU de la commune de Pont de l'Isère permet :

- la transformation technique du POS en PLU,
- une refonte du règlement et des emplacements réservés,
- la mise en œuvre d'un projet global de développement,
- une adaptation du nouveau projet réglementaire aux objectifs de développement économique et résidentiel de la commune,
- la prise en compte du nouveau contexte communal sur les plans institutionnels, économiques et résidentiels.

Elle permet de tenir compte des contraintes d'aménagement liées aux nouvelles dispositions réglementaires notamment :

- **La Loi SRU du 13 décembre 2000**, dont le but est de promouvoir un développement urbain cohérent, solidaire et durable. A ce titre l'article L121.1 du Code de l'Urbanisme fixe les principes fondamentaux qui s'imposent aux documents d'urbanisme :
 - **principe d'équilibre** entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;
 - **la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale** dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles ou d'intérêt général ainsi que les équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que les moyens de transport et de gestion des eaux ;

- **une utilisation économe et équilibrée** des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins des déplacements et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances (sonores notamment,...), la sauvegarde des ensembles urbains remarquables, et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, et des risques technologiques.

- **La loi urbanisme et habitat du 2 juillet 2003**, modifiant la loi SRU.
- **La loi du 2 février 1995** relative au renforcement de la protection de l'environnement.
- **La loi sur l'eau du 3 juillet 1992**, en intégrant notamment les orientations du zonage d'assainissement.
- **La loi d'orientation pour l'aménagement et le développement durable** du territoire du 16 juin 1999 (Loi Voynet).

II - Le projet d'aménagement et de développement durable

A partir des conclusions du diagnostic communal et de l'état initial de l'environnement, la municipalité a défini un PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable) qui doit permettre à la commune de poursuivre un développement respectueux des espaces naturels, des paysages et des territoires agricoles favorisant une maîtrise des déplacements, et des coûts collectifs. Ce projet doit aussi servir une qualité de vie des habitants.

Il s'agit par ce projet de préserver l'identité rurale de la commune et de valoriser les fondements de cette identité tout en permettant un développement ainsi qu'une diversification résidentielle et économique source d'équilibre et de mixité sociale.

La construction du projet de PLU a dû rechercher une harmonie entre les contraintes du territoire et les choix politiques. Les contraintes du territoire sont nombreuses, notamment en raison de la présence de sensibilités paysagères et naturelles. La préservation de la ressource agricole dans une période d'incertitude économique pour les activités arboricoles représente aussi un enjeu important dans un contexte de pression foncière liée à la proximité des agglomérations voisines.

Les choix politiques sont marqués par une volonté de développement communal notamment pour faire face aux importants phénomènes de rétention foncière et à la décroissance démographique en cours.

Il convient de justifier les choix retenus par la commune au regard des enjeux du développement durable.

1 - Justification des choix retenus pour l'élaboration du PADD

La commune de Pont de l'Isère dans l'élaboration du PADD a dû trouver un équilibre entre les enjeux de protection du patrimoine naturel, des espaces agricoles, et les enjeux de développement présents sur son territoire, à la fois par une organisation de la gestion du territoire communal, et par le renforcement de la diversité de son occupation.

Ainsi les enjeux et les principes qui ont conduit aux choix du PADD sont :

➤ Les enjeux de protection des espaces naturels :

ils sont importants sur le territoire communal. Ils concernent des espaces retraits géographiquement, mais de forte qualité écologique : particulièrement les rives de l'Isère mais aussi des sites qui peuvent paraître mineurs comme les rives des petits affluents, ceux-ci jouent un rôle important dans le fonctionnement écologique du territoire. La municipalité a retenu le principe de préservation de ces espaces qui constituent une richesse à une échelle communale et supra communale et qui font partie intégrante de son identité. La qualité de ces milieux naturels est aussi facteur de son attractivité touristique. Il s'agit ainsi d'éviter les facteurs de mitage comme les urbanisations diffuses, les défrichements, les activités humaines nuisantes. Il s'agit aussi de préserver la qualité des ressources du territoire et plus particulièrement celle liée aux cours d'eau. La présence de ZNIEFF sur le territoire, en lien avec les territoires voisins, a renforcé ces orientations de la municipalité. Cette orientation concerne aussi la préservation des habitants vis-à-vis des risques naturels, notamment en évitant, en l'absence de protection, de nouvelles extensions urbaines dans les secteurs exposés aux risques d'inondation.

➤ **Les enjeux de protection de l'activité**

agricole : le diagnostic agricole a montré que cette activité reste dynamique avec des productions de qualité, à forte valeur ajoutée. La pression foncière si elle n'est pas maîtrisée pourrait conduire à une fragilisation du monde agricole. Cette activité participe pleinement à l'identité et au patrimoine communal et représente une activité économique à part entière. Par ailleurs dans sa dimension de gestion des espaces, elle joue un rôle essentiel dans la conservation de la qualité et de la diversité des paysages ruraux, face à une fermeture par la progression des friches et face à une banalisation par des développements urbains déconnectés de la trame paysagère rurale. Pont de l'Isère a donc choisi de conserver l'équilibre actuel dans un objectif de pérennisation de cette activité à travers le PADD.

➤ **Les enjeux de préservation paysagère et**

patrimoniale ont aussi été pris en compte dans le PADD. En effet la municipalité a fait le choix de favoriser l'intégration paysagère des nouveaux développements notamment par la mise en place de prescriptions urbaines et paysagères volontaristes. Elle a aussi choisi de protéger les espaces à forte sensibilité souvent objets d'appropriation sociale (paysages naturels des rives de l'Isère, éléments végétaux constituant un patrimoine remarquable, bien que très retraits sur le territoire communal). Ce choix est fondé sur un objectif de préservation et de valorisation du patrimoine identitaire communal. Il doit aussi servir un objectif de construction d'une identité paysagère dans les nouveaux développements.

➤ **Les enjeux de développement sont aussi**

importants : en effet, le centre de Pont de l'Isère s'inscrit comme un pôle de vie qu'il s'agit à travers le PADD de conforter. Cette option doit permettre d'assurer une croissance diversifiée mais en introduisant une diversification dans la forme de l'urbanisation.

Notamment ce développement par la recherche d'une plus grande diversité dans l'offre résidentielle, doit être source de mixité et d'intégration des populations, et en particulier des populations qui ont plus de difficultés à accéder à un logement notamment raison du coût du foncier. Lié à sa rarefaction (rétention foncière). Ainsi, la commune de Pont de l'Isère dispose dans l'enveloppe urbaine actuelle de potentialités permettant d'assurer la poursuite de son développement. Mais ces potentialités ne sont pas mises sur le marché par leurs propriétaires. La commune n'a pas les moyens de maîtriser ce foncier (coût financier et manque d'outils pertinents à l'échelle d'une petite commune). Elle a donc retenu d'ouvrir à l'urbanisation des tènements en contiguïté du bourg sans pour autant perdre son identité par une densification et une forme urbaine inadaptées.

La municipalité a opté pour une diversification résidentielle qui doit permettre d'offrir une gamme variée de logements répondant à une large demande : collectifs et habitat intermédiaire dans les espaces centraux, habitat pavillonnaire dans les secteurs plus éloignés. Cette diversification passe aussi par une diversification vers du locatif et du logement aidé.

Sur le plan économique, la commune a aussi retenu le principe d'un développement important de façon à répondre aux besoins recensés par la communauté de communes d'une part, et à la nécessaire recherche d'équilibre entre fonction résidentielle et fonction économique d'autre part.

➤ **Les enjeux de hiérarchisation des déplacements** :

ils sont importants à Pont de l'Isère qui se trouve confrontée, par sa position géographique à une circulation de passage importante, notamment de poids lourds dans la traversée de l'espace urbanisé. La commune a donc opté pour une hiérarchisation et un maillage des voiries du centre dans les limites imposées par le passage de la RN7. Il s'agit aussi d'améliorer la qualité des espaces urbains rendus plus attractifs pour des déplacements doux. Le choix a été clairement établi pour les nouvelles urbanisations, de renforcer les modes doux de circulation dans un traitement qualitatif.

2 - Le PADD

A partir de ces différentes problématiques, et des choix réalisés par la municipalité, le projet d'aménagement et de développement durable a été établi et repose sur cinq grands principes de développement :

1 Assurer un développement résidentiel maîtrisé en l'appuyant sur une diversification résidentielle et sur une centralité élargie,

Il s'agit de retrouver des capacités de développement urbain permettant d'assurer une progression démographique. Mais la commune a aussi fait le choix de ne pas développer de nouvelles urbanisations qui pourraient nécessiter des investissements importants en matière de réseaux d'infrastructure. Il s'agit d'adapter le développement communal aux capacités d'investissement collectif.

Ce développement doit aussi être source de diversité sociale. Pour cela le PADD prévoit un rééquilibrage de l'offre résidentielle : développement de petits collectifs et d'un habitat intermédiaire qui permettront de diversifier l'offre actuelle très orientée vers de l'habitat individuel en accession. Cette typologie résidentielle devra plutôt se localiser à proximité immédiate des espaces centraux, de leurs commerces et de leurs services (tènements entre la RN7 et le marché aux fruits, et parcelles vides insérées dans les espaces urbains).

La forme urbaine des futurs développements est tout aussi importante. En effet le développement souhaité par le PADD doit être respectueux du caractère villageois. La commune souhaite voir se développer dans les espaces proches des centralités des typologies urbaines bien connectées au village, dans un urbanisme de rues, d'espaces publics, avec des densités proches de celles de l'habitat traditionnel. Il s'agira de préserver les continuités d'espace public et favoriser une meilleure intégration de l'habitat et de ses occupants à la vie communale.

Cette position se traduit par plusieurs orientations à mettre en œuvre :

- une urbanisation en densification des espaces localisés en arrière de la Mairie, et des tènements disponibles le long de la grande rue.
- La réalisation d'espaces collectifs centraux : aménagement d'une place le long de la RN7 et dans les nouveaux développements urbains à l'Est.
- La réservation de certains tènements pour l'aménagement de futurs aménagements publics pouvant accueillir des équipements sur les tènements en arrière de la Mairie.

2 - Soutenir le développement économique,

Par cette orientation le PADD affiche une volonté de conserver un potentiel économique à Pont de l'Isère, en l'appuyant sur les atouts du territoire : proximité des grandes infrastructures, tissu industriel et artisanal existant. Il s'agit de conserver un pôle d'emplois à Pont de l'Isère dans une recherche d'équilibre entre les différentes fonctions de la cité.

Dans ce contexte il est apparu important de renforcer le potentiel d'accueil des activités soit pour répondre aux besoins actuels des activités présentes et aujourd'hui à l'étroit sur leur site, soit pour accueillir de nouvelles activités dans le cadre de la politique économique mise en place par la communauté de communes.

Le projet de développement économique de la commune repose donc sur la mise en place de secteurs spécifiques réservés aux activités économiques :

- extension des zones d'activités existantes de part et d'autre de la RN7 et plus particulièrement en continuité de celle existante entre la RN7 et l'autoroute.
- préservation des possibilités d'extension pour les entreprises existantes aux Charassis et aux Desagnys.

3 Hiérarchiser les déplacements et renforcer les déplacements doux,

Il s'agit de développer un réseau de déplacements hiérarchisés, favorisant une plus grande qualité dans ces déplacements notamment par le développement de parcours piétons et cyclables.

Cet objectif du PADD passe par la mise en œuvre de plusieurs orientations :

- Envisager un aménagement plus urbain et moins routier de la RN7 dans la traversée du bourg, dans la limite des contraintes imposées par son rôle de voie de transit (transports exceptionnels).
- De favoriser en arrière de la Mairie, dans l'épaisseur du tissu urbain, l'aménagement d'une voie structurante Nord Sud d'usage local, qui permettra de mettre en œuvre un parcours piéton et cycle sécurisé sans emprunter la nationale.
- de préserver la continuité de l'espace ouvert au public en évitant les urbanisations en enclave fonctionnant en impasses.

4 - Valoriser la richesse patrimoniale naturelle et bâtie et préserver la qualité paysagère,

Cette orientation du PADD doit permettre à Pont de l'Isère de préserver les éléments de son paysage et de son environnement naturel qui sont remarquables et de construire un paysage de qualité dans les nouveaux développements urbains.

Pour cela le PADD prévoit notamment de :

- de préserver l'ensemble des milieux naturels d'intérêt écologique identifiés dans le cadre de l'état initial de l'environnement. Il s'agit plus particulièrement de protéger les boisements et les quelques haies existantes qui structurent le paysage, l'ensemble des cours d'eau qu'ils soient majeurs comme l'Isère ou de moindre importance comme ses affluents. En effet ces sites dans un environnement agricole de pratique très intensive constituent des corridors biologiques majeurs qui jouent un rôle fonctionnel à une échelle qui dépasse celle de la commune.
- de préserver le patrimoine bâti ancien, et notamment sa structure traditionnelle dans le cadre des réhabilitations.
- d'intégrer les nouvelles urbanisations par la mise en œuvre d'orientations d'aménagement pour tous les secteurs d'urbanisation y compris ceux qui ne sont pas encore ouverts à l'urbanisation et d'une façon générale pour toute nouvelle implantation. Il s'agit de promouvoir une forme urbaine respectueuse des sites et évitant la banalisation paysagère,
- de préserver les espaces ruraux des terrasses agricoles et des rives de l'Isère des mitages qui contribueraient à banaliser plus fortement la structure paysagère encore agraire et naturelle.

5 - Assurer des conditions de la pérennité de l'activité agricole.

Il s'agit de préserver les grands espaces agricoles pour protéger le potentiel économique que représente l'activité agricole dynamique à Pont de l'Isère. Cette activité joue aussi un rôle important dans le maintien de la diversité des paysages et l'entretien des espaces naturels. Par ses productions, elle représente une véritable activité économique. Mais cette activité ne doit pas aller à l'encontre de la qualité des paysages et des milieux naturels et doit préserver un équilibre avec le nécessaire développement urbain. C'est pourquoi le PADD recherche et équilibre entre ces deux occupations du territoire communal.

Cette orientation du PADD est un axe important qui doit préserver l'équilibre rural à Pont de l'Isère. Elle doit être mise en œuvre par :

- la préservation des terrains à valeur agricole notamment des secteurs des terrasses viticoles et arboricoles à l'Est de l'autoroute. En effet ces secteurs ont été reconnus par le monde agricole comme essentiels au maintien du potentiel économique agricole local,
- la prévention des urbanisations linéaires le long des voies existantes qui a pour effet de couper les accès aux terres agricoles et conduisent à l'enclavement des terres et à la perte de viabilité agricole. Ce sont essentiellement les secteurs en entrée de hameaux et au Nord de la RN7 qui sont concernés.
- La préservation de toute construction ou aménagement des secteurs de sensibilité paysagère ou écologique (espaces de fonctionnalité hydraulique et écologiques le long de l'Isère et de ses affluents).

3 - Les orientations d'aménagement

La commune de Pont de l'Isère réserve plusieurs secteurs d'urbanisation au Nord-Ouest, et à l'Est du bourg. Ces secteurs de développement urbain ont pour objectif de renforcer les potentialités de développement du bourg.

Il est donc apparu essentiel de prévoir un schéma global de fonctionnement et d'organisation de la future configuration de ces développements urbains.

C'est pourquoi le PLU met en place des orientations d'aménagement pour encadrer l'urbanisation, assurer son intégration paysagère et urbaine, et permettre une densification et une diversification de l'habitat. Il s'agit de mettre en œuvre les différentes orientations du PADD en matière de mixité sociale, de développement d'une forme urbaine respectueuse du site, et de hiérarchisation des déplacements. Par ailleurs des espaces disponibles de cette taille doivent permettre la mise en œuvre d'une densification proche des densités des quartiers anciens assurant ainsi une continuité urbaine et non une déconnection comme l'ont été les développements de la commune depuis les années 70. Il s'agit aussi d'éviter une urbanisation trop consommatrice d'espace.

En dehors des sites d'extension urbaine du bourg, il existe sur Pont de l'Isère un enjeu en matière d'intégration paysagère des constructions nouvelles et de réhabilitation. Afin de contribuer au respect de l'identité communale, les orientations d'aménagement prévoient la mise en place d'une charte d'intégration urbaine et paysagère applicable à toute nouvelle construction, ou réhabilitation des bâtiments anciens.

Orientation n°1 : Les secteurs d'élargissement du bourg

Ces secteurs bénéficient de la proximité immédiate du cœur de bourg auquel ils sont soit intégrés dans des « dents creuses », soit situés en contiguïté des espaces centraux. Il s'agit sur ces sites de développer des quartiers à dominante résidentielle mais pouvant accueillir des commerces et des services quotidiens. Une mixité résidentielle permettant notamment le développement de logement locatif est recherchée.

L'orientation d'aménagement mise en place prévoit deux secteurs :

L'espace desservi par la Grande rue, devra recevoir une urbanisation de type petit collectif, ou habitat intermédiaire dense. En effet ce secteur doit s'intégrer et conforter l'urbanisation ancienne qui le jouxte. Son aménagement devra aussi être l'occasion de relier plus directement les quartiers pavillonnaires à la grande rue par l'aménagement d'une circulation piétonne traversant le tènement.

Le secteur situé en arrière de l'église et du front bâti Est de la RN7 doit être un secteur d'élargissement des fonctions de centralité et de diversité de l'offre résidentielle.

Son aménagement devra permettre :

- la création d'une liaison structurante Nord Sud permettant de relier les espaces résidentiels Nord au bourg, et à la future zone verte /zone d'équipements.
- L'aménagement d'un espace public de type place,
- La réalisation d'un équipement public d'animation du centre ou d'accueil des personnes âgées.
- Une forme urbaine proche des formes traditionnelles pour la partie la plus proche des espaces centraux : habitat en ordre semi continu avec alignement sur la voie principale,
- Une forme urbaine de transition entre le pavillonnaire et les espaces centraux pour la partie Nord (de type habitat intermédiaire).

Orientation n°2 : Les secteurs d'extension Ouest

Dans ces extensions, il faut distinguer des sites en dents creuses inscrits entre des lotissements et un site d'extension d'urbanisation le long de la rue du Château d'eau.

L'orientation d'aménagement prévoit une insertion des ces développements urbains par :

- une continuité entre les espaces de circulation piétons et automobiles de ces nouvelles urbanisations avec les voiries des lotissements adjacents,
- un traitement des transitions avec les espaces agricoles environnants par des lisières plantées.
- Un traitement des voiries intégrant des cheminements piétons.

Orientation n°3 : La zone d'activité

Les secteurs d'extension réservés à de l'activité sont prévus essentiellement en extension Nord de la zone d'activité existante au nord du Bourg.

L'orientation d'aménagement mise en place traite plus particulièrement de l'intégration urbaine et paysagère, sans mettre en place un véritable plan d'aménagement interne aux secteurs d'extension. En effet la communauté de communes qui sera aménageur de ces zones, n'a pas encore défini les typologies d'activités qui seront accueillies. Or selon le type d'activités (industrie, logistique ou commerce) les surfaces et l'organisation des zones d'activités peut être bien différente.

L'intégration urbaine prévoit :

- un réaménagement des accès depuis la RN7 par un carrefour de type plateau/giratoire, qui permettra d'éviter les traversées de la RN7 sources de danger au débouché des accès de la zone d'activité,
- aucun accès direct des parcelles sur la RN7, toutes les parcelles devront être desservies par des voiries internes à la zone d'activités.
- la création d'espaces informatifs et de stockage des poids lourds en entrée de zone, pour limiter des stationnements de poids lourds sur la RN7 comme cela est le cas actuellement.

L'intégration paysagère prévoit :

- des reculs des constructions par rapports aux grandes infrastructures (autoroute et RN7), les retraits devant être traités en espaces paysager,
- des traitements de limite de zone d'activité soit par des lisières plantées avec la zone agricole, soit par un traitement arboré des voiries quand celles-ci constituent une limite de zone,
- des traitements paysagers des espaces privatifs des parcelles (traitement paysager sans stockage ni stationnement le long des voies etc., plantation des stationnements, traitement des clôtures etc.)

Une annexe aux orientations d'aménagement : la charte d'intégration urbaine et paysagère

La commune a mis en place une charte générale d'intégration paysagère et urbaine qui prévoit :

- le respect du site (topographie, localisation des voies de desserte...) dans les implantations des nouvelles constructions ;
- les implantations des constructions par rapport aux voies de façon à conserver une cohérence paysagère respectueuses du site et des grandes lignes du paysage,
- le traitement des clôtures permettant par une diversité des plantations de conserver un paysage varié et attractif depuis l'espace collectif ;
- les secteurs d'implantation des stockages, le traitement des clôtures, des façades et des enseignes ainsi que les densités et types de plantations pour les activités économiques. Il s'agit par ces prescriptions d'intégrer les éventuelles implantations économiques de façon à ce qu'elles participent aussi à la qualité urbaine de la commune,
- une palette végétale qui permettra de promouvoir des plantations variées, notamment pour les haies de clôture, évitant la banalisation paysagère des haies mono spécifiques du type thuya ou des murs qui cloisonnent l'espace et rendent l'espace collectif de la rue peu attractif.

Cette charte a pour objectif de construire un paysage de qualité dans le cadre des développements urbains. Elle a une valeur de recommandation et non réglementaire.

III - Le projet réglementaire

1 - Le zonage

Afin de traduire les objectifs précédemment décrits du PADD, le PLU distingue quatre types de zones :

- **les zones U**, dites zones urbaines, où peuvent être classés les secteurs déjà urbanisés, et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ;
- **les zones AU**, dites zones à urbaniser, où peuvent être classés les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation ;
- **les zones A**, dites agricoles, où peuvent être classés les secteurs équipés ou non à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des zones agricoles ;
- **les zones N**, dites zones naturelles et forestières où peuvent être classés les secteurs équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt (esthétique, historique, ou écologique), soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Les deux zonages du PLU et du POS sont peu comparables. Le PLU permet une « mise à plat » de l'ensemble des sensibilités, et des contraintes et des potentialités. Il remet donc en cause une partie du zonage du POS dont il se distingue à la fois dans les périmètres des zones et dans la vocation des zones. En effet, il s'est agi d'adapter les développements possibles à travers le PLU à la réalité des contraintes du territoire et aux objectifs de développement retenus par la municipalité dans le cadre du PADD.

Le PLU résulte d'une recherche d'un équilibre entre un développement résidentiel permettant de retrouver une croissance démographique et mais en tenant compte des contraintes du territoire. Ce développement reste adapté aux capacités d'investissement de la collectivité, en effet seules des extensions urbaines dans les secteurs proches du bourg ou des hameaux existants à proximité des réseaux, ont été retenues.

➤ Les zones U (urbaines)

Afin de prendre en compte les différentes morphologies urbaines, les densités, et les fonctions présentes sur le territoire communal, le PLU distingue plusieurs types de zones urbaines.

- la zone Ua

La zone Ua correspond à la zone centrale. Le bâti de ce secteur est majoritairement ancien, dense, implanté à l'alignement des voies et en ordre continu, ou semi continu. Les hauteurs du bâti en moyenne s'élèvent jusqu'à R+2. La zone Ua reprend le périmètre de l'ancienne zone UA du POS. Elle correspond essentiellement au village traditionnel. Cet espace ne dispose plus de disponibilités foncières.

- la zone Ub

Elle correspond aux extensions urbaines les plus denses ou destinées à être densifiées : tènements en arrière de la mairie, secteur d'habitat social. Deux sous-secteurs ont été mis en places Uba et Ubb correspondant à des implantations et des hauteurs différentes. Il faut noter que le secteur Ubb est un des secteurs prioritaires d'urbanisation devant permettre le renforcement du bourg (logement locatif, équipement, espace public). Il fait l'objet d'une orientation d'aménagement.

- La zone Uc

Elle correspond aux extensions urbaines à dominante pavillonnaire autour du village traditionnel et aux extensions urbaines plus éloignées et raccordées à l'assainissement collectif. Ce secteur est essentiellement constitué d'un habitat individuel et il dispose encore de potentialités de développement. Cette zone correspond à la zone UC du POS, mais elle a été étendue pour intégrer les nouveaux lotissements aujourd'hui achevés qui étaient classés en zone NA.

- la zone Ud

Elle correspond aux secteurs d'habitat individuel existant des hameaux des Charassis et des « Desagnys », en cours de desserte par le réseau d'assainissement collectif dont l'extension est en cours. Ces secteurs disposent de peu de disponibilités foncières.

- la zone Ue

Elle correspond aux secteurs d'équipements publics non insérés dans la zone urbanisée multifonctionnelle : équipements sportifs actuels au Sud du bourg.

Les autres équipements sont inscrits dans la zone urbanisée multifonctionnelle actuelle ou projetée et sont intégrés au zonage des quartiers où ils se situent.

- la zone Ui

A vocation économique la zone Ui est réservée à l'implantation d'activités économiques : industrie, artisanat, services et commerces. Elle correspond à la zone d'activité existante de part et d'autre de la RN7. Cette zone est en grande partie construite. Elle conserve quelques disponibilités sur des parcelles insérées entre les zones construites. Son périmètre est proche de celui du POS, il a été étendu à la marge pour permettre aux entreprises présentes d'évoluer sur leur site.

Un sous-secteur Uie a été mis en place pour gérer la plateforme de traitement des déchets verts implantés dans la zone agricole,

Un sous secteur Uim a été mis en place pour préserver la vocation du marché aux fruits.

- la zone Ur

Une zone spécifique autoroutière a été mise en place pour permettre la gestion de l'infrastructure et de ses aires de service.

➤ Les zones AU (à urbaniser)

Afin de répondre à l'objectif de conforter le développement urbain de la commune tout en le maîtrisant, plusieurs zones AU ont été validées. Le phasage du développement de la commune se traduira par un phasage dans l'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs en fonction des capacités d'investissement collectives en matière de renforcement des réseaux d'assainissement, d'eau, de défense incendie et d'amélioration des accessibilités et de maîtrise foncière par la communauté de communes pour les zones d'activités.

Deux types de zone AU ont été définis : la **zone « AU stricte » non ouverte à l'urbanisation** et la **zone « AU »**, ouverte à l'urbanisation sous conditions.

- La zone AU stricte

Cette zone n'est pas ouverte à l'urbanisation avec le PLU actuel. Les zones AU constituent des réserves à long terme pour le développement de la commune et seront ouvertes à l'urbanisation par une modification ou une révision du PLU, sur la base de projets permettant de répondre aux priorités du PADD :

- une organisation urbaine non enclavée,
- une mixité de l'offre en logements, pour les zones à dominante résidentielle,
- une desserte en réseaux satisfaisante,
- une bonne qualité des traitements paysagers et urbains.

Une zone AU non ouverte à l'urbanisation a été mise en place :

1AU : Elle correspond au secteur d'extension de la zone d'activités de la RN7. La zone 1AU correspond au périmètre de l'ancienne zone 1NA du POS.

- Les zones AU ouvertes à l'urbanisation :

Ces zones AU disposent des réseaux en périphérie immédiate de la zone et sont ouvertes à l'urbanisation à l'approbation du PLU sous réserve de respecter les orientations d'aménagement mises en place.

Le PLU de Pont de l'Isère met en place plusieurs zones AUa :

- la zone 1AUa correspond au secteur en « dent creuse » dans le tissu urbain dans l'espace central à l'Ouest de la RN7.
- Le secteur 2AUa correspond au secteur de densification en continuité des espaces centraux à l'Est de la RN7,
- Le secteur 3AUa correspond à un tènement inséré dans l'enveloppe urbaine pavillonnaire rue des Moulins,
- La zone 4AUa correspond au secteur d'extension urbaine le long de la rue du Château d'eau.

Les zones 1AUa, 2AUa et 3AUa sont des espaces « précieux » pour le développement de Pont de l'Isère en raison de la proximité du centre, et de l'importance des capacités qu'ils offrent. C'est pourquoi l'urbanisation de ces secteurs ne peut se faire que dans le cadre d'une organisation d'ensemble comprenant des espaces collectifs aménagés et une densité suffisante pour constituer un espace urbain. Les futurs développements ne devront constituer ni des enclaves déconnectées des quartiers environnants, ni des urbanisations diffuses consommatrices d'espaces et peu structurantes.

L'ensemble de ces secteurs fait l'objet d'orientations d'aménagement.

➤ Les zones A (agricoles)

La zone A remplace la zone NC du POS. Son périmètre a été remodelé par rapport au POS, pour répondre aux objectifs du PADD de recherche d'un équilibre entre développement urbain et préservation du potentiel économique de l'agriculture locale et protection des milieux naturels.

L'activité agricole est donc préservée sur les grands territoires agricoles arboricoles et viticoles des terrasses à l'Est de la RN7 et d'une partie des territoires à l'Ouest de la RN7.

Ainsi la délimitation de la zone agricole intègre :

- l'ensemble des sièges d'exploitation présents sur la commune et non intégrés aux zones urbaines, de façon à assurer leur pérennité, même si certains sont gérés par des exploitants proches de la retraite, les exploitations sont viables et peuvent faire l'objet d'une reprise économique ;
- les grands tenements d'intérêt agronomique ou de cohérence fonctionnelle pour l'activité agricole,
- les espaces le long des voiries permettant de conserver les accessibilités agricoles et dont l'urbanisation condamnerait à terme l'exploitation agricole par un « encerclement urbain ». Notamment le PLU maintient une coupure agricole entre les hameaux des Charassis et des Desagnys.

La zone agricole a été réduite à l'Ouest de la zone d'activité de la RN7 pour permettre son extension, et sur les tenements des activités économiques existantes aux Desagnys et aux Charassis pour leur permettre d'évoluer sur le site. En effet ces secteurs correspondent à des activités économiques et n'ont pas vocation à être classés en zone agricole.

Elle a été réduite aux abords du ruisseau de la Veauines pour préserver les milieux naturels des abords du ruisseau.

Un recensement des anciens bâtiments agricoles, n'ayant plus d'usage agricole et ayant une valeur patrimoniale (anciennes fermes et granges, caractéristiques de la typologie locale) a été réalisé. Il s'agissait de repérer les éléments du patrimoine rural dans la zone agricole et de permettre son changement de destination pour éviter sa dégradation (en application des dispositions de l'article L123.3.1 du Code de l'Urbanisme).

Il s'est avéré que ces bâtiments ayant une valeur patrimoniale sont en grande majorité :

- soit intégrés à des hameaux devenus résidentiels et qui n'ont plus de vocation agricole ou ont déjà fait l'objet d'un changement de destination. Dans ce cas ils ont été intégrés au zonage spécifique des hameaux ou des constructions isolées situées dans la zone naturelle. Le changement de destination y est autorisé.
- soit très proches de bâtiments ayant encore une vocation agricole (distance inférieure à 100 m), ou intégrés à une exploitation agricole, dans ces deux cas le changement de destination irait à l'encontre de la préservation de la pérennité agricole.

Les critères retenus pour permettre le changement de destination de ces bâtiments ont été les suivants :

1- la valeur patrimoniale des constructions

Cette valeur a été appréciée au regard de la qualité historique (anciennes fermes, bâti ancien présentant une qualité de construction ou des éléments architecturaux particuliers), qualité architecturale (seuls les bâtis non ou peu remaniés ont été pris en compte, ceux de construction légère n'ont pas été retenus),

2- la proximité d'un bâtiment agricole en fonction

Une distance minimale de 100 m a été retenue vis-à-vis des sièges d'exploitation ou de tout autre bâtiment ayant encore un usage agricole (stabulations, bâtiments de stockages etc.). En deçà de cette distance il apparaît qu'un éventuel changement de destination peut devenir un élément potentiel de perturbation pour l'activité agricole (conflits d'usage, circulations d'engins et d'animaux trop proches des habitations etc.).

3- l'insertion par rapport aux différentes voiries et réseaux

Ainsi le dimensionnement suffisant des réseaux électriques, eau, défense incendie et voies d'accès a constitué le troisième critère d'appréciation d'un éventuel changement de destination.

Un repérage de ces bâtiments a été réalisé sur l'ensemble du territoire communal hors zone urbanisée du bourg.

Parmi ce potentiel, 16 sont en zone agricole mais suffisamment éloignés de bâtiments agricoles et répondent aux différents critères pour permettre le changement de destination. Ces bâtiments sont identifiés au plan de zonage et peuvent entrer dans le cadre de l'article L123.3.1 qui stipule « *Dans les zones agricoles, le règlement peut désigner les bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement ne compromet pas l'exploitation agricole* ».

En annexe du PLU, figure la liste de ces bâtiments.

- La zone N (naturelle)

La zone N remplace la zone ND du POS.

Cette zone de protection forte des espaces naturels interdit toute constructibilité pour assurer une préservation des milieux naturels et des paysages. Elle concerne :

- Les rives de l'Isère en intégrant les secteurs de ZNIEFF, et les zones inondables
- les rives de la Veauunes

La zone N introduit une continuité d'espaces naturels le long des cours d'eau de façon à préserver les grandes continuités biologiques du territoire. Elle traduit ainsi l'objectif du PADD de préserver les équilibres naturels et écologiques du territoire.

La zone N est assez proche de la zone ND du POS. Le PLU a étendu la protection des milieux naturels à la Veauunes qui n'était pas préservée dans le POS.

Elle intègre :

- les secteurs d'habitat diffus localisés dans la zone naturelle où il n'est pas prévu d'autoriser de nouvelles constructions pour préserver le caractère naturel ou le paysage de ces sites,
- les secteurs de hameaux ruraux que le PADD prévoit de préserver dans leur aspect traditionnel, et qui n'ont plus de vocation agricole majoritaire,
- les secteurs non desservis en assainissement collectif et où il n'est pas prévu d'étendre les réseaux actuels pour desservir ces hameaux ou maisons isolées.

La zone N permet la gestion de l'habitat existant (aménagement et extensions limitées des habitations existantes). Mais elle ne permet pas de nouvelles constructions qui pourraient, compte tenu de leur situation, fragiliser les espaces naturels ou gêner l'activité agricole. Elle inclut aussi des bâtiments anciens ayant une valeur architecturale ou patrimoniale et intégrés à des groupements de constructions. Pour préserver ce patrimoine, la zone N permet le changement de destination de ces constructions.

- Les autres éléments du zonage

Le plan de zonage fait aussi apparaître :

- des Espaces Boisés Classés (cf § 4). Ceux-ci sont très peu nombreux. Il a été retenu de préserver les arbres remarquables isolés : chênes essentiellement.
- des éléments remarquables du paysage protégés au titre de l'article L123.1.7 du code de l'urbanisme. Ils sont plus particulièrement constitués des haies ou de boisements de l'espace rural. Cette protection, doit permettre de préserver ce « maillage vert » qui marque le paysage communal et qui introduit une diversité dans un paysage très agricole où la plupart des haies ont disparu. Ces espaces constituent aussi une continuité entre les espaces naturels nécessaire au maintien des corridors biologiques. Ces haies et boisements protégés, font l'objet de prescriptions particulières. Notamment leur reconstitution est obligatoire en cas de destruction. Elles font aussi l'objet de préconisations en matière de palette végétale.

Il s'agit par cette protection de répondre à l'objectif du PADD de préservation des éléments identitaires de la commune et du maintien de la trame verte.

- Les secteurs soumis à des risques naturels tels qu'ils sont connus au moment de l'établissement du PLU. Il s'agit des risques d'inondation de l'Isère. Les risques d'inondation de la Veauunes ne semblent pas être attestés. En effet cette rivière a été en partie déviée de son lit.

La superficie des zones

Zones	Superficie PLU (ha) *
Total zones U	185
Total zones AU	45
Total zones A	670
Zone N	130
Total	1030

La zone U intègre des secteurs NA aujourd'hui construits et les secteurs Ue (équipements) qui n'existaient pas au POS ;

➤ Le potentiel théorique constructible

Le potentiel en matière de développement résidentiel

Zones	Superficie urbanisable en Ha	Réceptivité théorique en logts	Typologie d'habitat
Ua	0	0	-
Ub dont Uba et Ubb	1	25 à 35 logts	Collectif et habitat intermédiaire
Uc	3.5	45 à 60 logts	pavillonnaire
Ud	0.5	5 à 6 logts	pavillonnaire
Total AUa court terme	13.6	210 à 250 logts	Collectif, habitat intermédiaire et pavillonnaire
Total court terme d'habitat	18.6	285 à 351 logts	
N (inconstructible)	Changem ^{ent} de destination	15	
Total résidentiel	18.6	299 à 365 logts	

Le potentiel en matière de développement économique

Zones	Superficie totale en Ha	Superficie urbanisable
Ui	48	2
1AU	20.69	20

Le potentiel pour des équipements publics

Zones	Superficie
AUe	14.44 ha

Ces capacités représentent un potentiel de développement démographique d'environ 750 à 900 habitants supplémentaires.

Si toutes les capacités du PLU sont utilisées (sans phénomène de rétention foncière) la population de Pont de l'Isère atteindrait 3 350 à 3500 habitants.

Avec une croissance démographique sur un rythme d'environ 1.4 % à 1.9% par an, le PLU permet un développement communal sur une quinzaine d'années.

Cette estimation ne tient pas compte des phénomènes de rétention foncière or la commune est soumise à ce phénomène de façon très marquée. Il est rappelé que la rétention foncière actuelle est de l'ordre de 70 % à 80 %.

2 - Le règlement

Le règlement du PLU permet également la mise en œuvre des objectifs du PADD.

➤ La zone U

Les secteurs à vocation résidentielle majoritaire (Ua, Ub, Uc, Ud)

Les articles 1 et 2 déterminent les occupations et utilisations du sol admises. Dans ces secteurs majoritairement résidentiels, ont été interdits :

- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, ces installations peuvent présenter des potentialités de danger ou de nuisances pour un voisinage résidentiel ;
- les occupations de nature à créer des nuisances, ou pouvant aller à l'encontre des objectifs d'intégration urbaine et paysagère: parcs d'attraction, dépôts, garages collectifs de caravanes, stationnements construits sans lien avec les constructions de la zone, carrières, et entrepôts, activités industrielles ;
- les bâtiments à usage d'activités économiques sont autorisés. Il s'agit de permettre des occupations économiques compatibles avec le voisinage résidentiel et permettant un renforcement de la mixité fonctionnelle.
- Les zones Ub, Uc et Ud comportent encore des bâtiments agricoles. Le PLU permet leur extension. Il permet aussi la construction de nouveaux bâtiments agricoles liés aux sièges d'exploitation déjà présents dans la zone. Il s'agit de gérer les exploitations existantes dans les zones urbaines.

L'article 3 définit les conditions, d'accès et de voirie, il est identique pour toutes les zones U à dominante d'habitat, il rappelle que les voiries doivent être suffisamment dimensionnées pour permettre la desserte par les véhicules de services et de secours. Seule la zone Ua centrale correspondant au centre villageois diffère en ce qui concerne les accès. En effet il n'est pas exigé de recul des portails par rapport à la voie pour respecter les formes urbaines anciennes où les accès sont aussi à l'alignement des voies. Cet article régit de façon particulière la voirie centrale du sous-secteur Ubb en application des orientations d'aménagement.

L'article 4 détermine les conditions de desserte par les réseaux. Les constructions doivent être raccordées aux différents réseaux (eau et assainissement). Seule la zone Ud permet des extensions en assainissement autonome de façon transitoire dans l'attente du réseau collectif programmé à courte échéance.

De plus la problématique des eaux pluviales est importante. Afin de ne pas renforcer les problèmes de ruissellement pluvial, les nouvelles constructions non desservies par un réseau collectif d'eaux pluviales devront obligatoirement infiltrer ou stocker les eaux pluviales sur la parcelle. Des ouvrages de rétention des eaux pluviales pourront être imposés.

Afin de respecter l'objectif d'intégration des nouvelles constructions, les antennes doivent être collectives dans les ensembles immobiliers collectifs. Le règlement oblige à l'enfouissement des réseaux dans les opérations d'ensemble.

L'article 5 dans les zones desservies en assainissement collectif, ne régit pas de surface minimale pour la constructibilité des terrains et permet ainsi, une densification en application de la loi SRU. Seule la zone Ud prévoit qu'une surface minimale de terrain sera exigée pour permettre un assainissement autonome viable conformément à la réglementation en vigueur, en cas d'absence d'assainissement collectif. Toutefois cette mesure reste transitoire, en effet le réseau collectif d'assainissement est en cours d'extension dans les secteurs Ud.

Les articles 6 et 7 réglementent les implantations des constructions par rapport aux voies et aux limites séparatives. Selon les secteurs le règlement ne prévoit pas les mêmes types d'implantation afin de respecter les formes urbaines existantes et de promouvoir des formes urbaines plus denses et diversifiées.

Ainsi en Ua, les constructions doivent s'implanter à l'alignement et sur au moins une des limites séparatives latérales de façon à respecter l'ordonnement en ordre continu ou semi continu du centre ancien.

Dans les secteurs Ub, Uc et Ud qui sont des secteurs d'extension de l'urbanisation, les constructions peuvent s'implanter soit à l'alignement des voies soit avec un recul minimal de 5 m. Par rapport aux limites latérales ou de fond, l'implantation des constructions est autorisée soit sur limites séparatives avec une hauteur maximale de 4 m sur limite, soit avec un retrait minimal de 4 m. Toutefois le règlement permet la construction sur limite à des hauteurs plus élevées en cas de constructions simultanées ou d'accolement à une construction existante. Il s'agit dans ces secteurs de permettre la mise en œuvre d'une nouvelle référence en matière d'habitat autre que la maison individuelle au milieu de la parcelle. Il s'agit de répondre ainsi à l'objectif du PADD de favoriser des opérations de constructions d'habitat intermédiaire pour une diversification dans l'offre résidentielle communale. Ces règles doivent permettre une certaine variété architecturale, et une insertion dans l'environnement villageois.

Le secteur Ubb comporte des règles d'implantation particulières, en cohérence avec les orientations d'aménagement et l'objectif de créer une urbanisation en greffe de village. Les implantations devront donc former un front bâti le long des voies avec un même alignement à 5 m de la voie.

L'article 8 et l'article 9 ne sont pas réglementés (emprise au sol et distance entre les constructions). En effet leur réglementation serait limitative des objectifs de diversification urbaine et ne créerait pas pour autant une qualité urbaine.

L'article 10 détermine les hauteurs maximales en fonction des différents secteurs de la zone U. Ainsi cet article limite la hauteur à 9 m en zone Ua et en Ub en harmonie avec les hauteurs des constructions existantes. Une hauteur à 12 m peut être autorisée si le dernier niveau est en retrait par rapport à la façade.

Dans les zones d'habitat pavillonnaire majoritaire (Uc et Ud) la hauteur est limitée à 6 m pour respecter une cohérence avec la hauteur des constructions d'habitat individuel présentes dans ces secteurs.

La hauteur des clôtures est limitée à 1.70 m. Il s'agit de préserver la qualité paysagère de l'espace collectif en évitant des hauteurs qui ne laisseraient pas de perspectives visuelles pour les piétons. Il convient de rendre attractifs les déplacements piétons, cette mesure participe à cet objectif.

L'article 12 impose l'obligation de réaliser des stationnements suffisants et adaptés à la nature des constructions.

L'article 13 doit permettre de développer des espaces de meilleure qualité paysagère, il impose des densités de plantation pour les stationnements, les secteurs d'activités et commerciaux, ainsi que pour les développements résidentiels. Ces densités sont moins importantes dans les zones Ua et Ub centrales déjà denses et où il serait difficile d'envisager des plantations plus importantes. En revanche, il est exigé 20 % d'espaces verts dans tous les autres secteurs pour renforcer la trame verte urbaine.

L'article 14 fixe le coefficient d'occupation du sol. Aucun COS n'est imposé, dans les zones centrales Ua et Ub en effet sa réglementation serait limitative des objectifs de densification et de diversification résidentielles. En revanche dans les secteurs d'habitat pavillonnaire dominant (Uc et Ud), afin de respecter les densités actuelles et d'intégrer les nouvelles constructions au tissu urbain existant un COS de 0.4 et de 0.15 a été défini. La gradation des COS doit aussi permettre une diversité de l'offre résidentielle.

Le secteur à vocation d'équipements (Ue)

La zone Ue est réservée à l'accueil des équipements et des services d'intérêt collectif. Elle admet les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration et autorisation uniquement si elles sont liées aux équipements admis dans la zone. En revanche, elle interdit ou réduit certains types d'implantations :

- les constructions à usage agricole, d'activité économique et résidentiel, sont interdites, elles n'entrent pas dans la vocation de la zone,
- Sont également interdites les occupations de nature à créer des nuisances, ou pouvant aller à l'encontre des objectifs d'intégration urbaine et paysagère: parcs d'attraction, dépôts, garages collectifs de caravanes, stationnements construits sans lien avec les constructions de la zone, carrières,
- les constructions de logements nécessaires au gardiennage sont autorisées sous réserve d'une implantation intégrée ou accolée à l'équipement et dans la limite de 80 m² de SHON. En effet il s'agit de préserver la vocation d'accueil des équipements.

Dans ce secteur les règles d'implantation sont identiques à celles des autres zones U dans la recherche d'une cohérence sur l'ensemble de l'enveloppe urbaine. La hauteur maximale est fixée à 9 m à l'égout du toit, en cohérence avec les quartiers résidentiels à proximité.

Les secteurs à vocation économique (Ui)

Cette zone ayant une vocation économique, elle autorise l'implantation de l'ensemble des activités industrielles, commerciales, artisanales de services etc. (y compris les installations classées pour la protection de l'environnement). En revanche elle interdit ou réduit certains types d'implantation :

- les constructions à usage agricole et résidentiel, qui n'entrent pas dans la vocation de la zone sont interdites,
- les dépôts, garages collectifs de caravanes etc. qui nuisent à la qualité paysagère et qui par leur présence seraient contraires à l'amélioration du cadre paysager des zones d'activités de la commune sont interdits.

Les habitations éventuellement liées au gardiennage des entreprises sont autorisées, à la condition d'être limitées en taille et d'être intégrées au bâtiment d'activité économique et uniquement dans les zones Ui. Cette mesure doit permettre de préserver la vocation économique de la zone d'activité et d'éviter une dérive vers une résidentialisation comme il en existe sur de nombreuses zones d'activités.

Plusieurs sous-secteurs ont été mis en place :

- le secteur Uim correspond au marché aux fruits. Le règlement ne permet que les occupations liées à cette activité. Il s'agit par cette mesure de préserver la vocation de ce site qui représente un atout économique et un débouché important pour l'agriculture locale.
- Le secteur Uie interdit toutes les occupations non liées au traitement des déchets verts

Le règlement impose des retraits d'au moins 8 m par rapport à l'alignement des voies et 4 m par rapport aux limites séparatives. Ces retraits sont aussi motivés par la taille généralement importante des bâtiments d'activités. Les retraits par rapport aux voies sont plus importants par rapport à la RN7 et à l'autoroute. Ces mesures présentent un intérêt en matière de sécurité routière, et en matière de traitement paysager aux abords de ces voiries à grande circulation.

Les espaces extérieurs devront faire l'objet d'un traitement paysager avec : une densité de plantation importante, plantation des stationnements, aménagement de bandes plantées en bordure des voies et des clôtures, plantation obligatoire des arrières de parcelles, masquage des stockages par des plantations. Il s'agit par ces mesures de favoriser une qualité paysagère dans la zone d'activités et de l'inscrire comme les autres secteurs dans une cohérence paysagère.

Le secteur à vocation autoroutière (Ur)

La zone Ur doit permettre de gérer les installations autoroutières et les aires de service. Le règlement n'autorise que les occupations liées à l'activité autoroutière (services, installations classées, etc.). Le règlement reprend dans ses grandes lignes celui de la zone Ui, qui la jouxte.

➤ Les zones AU

Le PLU met en place 1 zone AU non ouverte à l'urbanisation :

- 1AU : à vocation d'activités économique.

Cette zone ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'avec une modification ou une révision du PLU.

Elle aura la même vocation que la zone Ui à laquelle elle s'intégrera. Le règlement est donc identique.

Le PLU met en place cinq zones ouvertes à l'urbanisation : 1AUa, 2AUa, 3AUa et 4AUa à dominante résidentielle ainsi que la zone AUe réservée aux équipements collectifs et aménagements de plein air.

Ces zones sont ouvertes à l'urbanisation à l'approbation du PLU dans le cadre d'une organisation d'ensemble telle qu'elle est encadrée par les orientations d'aménagement. Les secteurs 1AUa et 3AUa de petite taille devront s'urbaniser en une seule tranche. Les secteurs 2AUa et 4AUa pourront s'urbaniser en plusieurs tranches, une surface minimale d'opération de 0.8 ha est exigée pour éviter des constructions « au coup par coup » qui seraient contraires à la mise en œuvre d'une organisation globale et à la réalisation d'espaces publics.

Ces zones sont destinées à terme à devenir des secteurs urbains mixtes, le règlement est donc identique à la zone Ub dans les types d'occupation admis.

Concernant les modes d'implantation des constructions le règlement traduit les orientations d'aménagement. Il définit aussi le dimensionnement des voiries et oblige à la réalisation d'espaces réservés aux piétons et aux cycles le long des voies.

La zone 2AUa est soumise à l'article L123.2 d du code de l'urbanisme. Le règlement prévoit à ce titre l'obligation de réaliser 10% de logements locatifs aidés.

Les hauteurs maximales sont conformes aux orientations d'aménagement qui prévoient une hauteur maximale variant de R+1 dans les zones 2AUa, 3AUa et 4AUa en cohérence avec les hauteurs existantes dans les quartiers limitrophes. La zone 1AUa très centrale est destinée à être densifiée et admet les mêmes hauteurs que celles admises dans la zone Ua qu'elle jouxte.

Les COS sont différenciés selon les secteurs pour favoriser une diversité de l'offre résidentielle en cohérence avec les orientations d'aménagement et avec les sites d'implantation. Ainsi :

- le secteur 1AUa limite le COS à 0.6
- les autres zones AUa limitent le COS à 0.4 ce qui représente une densification par rapport aux densités existantes dans les quartiers pavillonnaires adjacents.

La zone AUe est réservée à des équipements publics et des aménagements de zone récréative d'intérêt collectif.

Elle autorise les mêmes occupations et reprend la même réglementation que la zone Ue.

➤ La zone A

La zone agricole est strictement réservée à cette activité. Le règlement n'autorise donc que les occupations et utilisations du sol directement liées à l'exploitation agricole. Toutes les autres occupations sont interdites : construction et extensions de logements, d'activités autres qu'agricoles, etc.

Le changement de destination au titre de l'article L123.3.1 est autorisé pour les anciens bâtiments agricoles identifiés au plan de zonage. Il concerne uniquement les constructions présentant une valeur patrimoniale et dont le changement de destination ne générerait pas l'activité agricole.

Comme pour les zones urbaines, en l'absence de réseaux de collecte des eaux pluviales, une infiltration sur la parcelle doit permettre de prendre en compte les problèmes liés aux ruissellements torrentiels.

Le règlement impose des surfaces minimales de parcelles uniquement pour adapter la surface du terrain aux conditions d'aptitude des sols à l'assainissement autonome.

Les articles 6 et 7 imposent un retrait minimal de 5 m par rapport à l'alignement et de 4 m par rapport aux limites séparatives afin de préserver des discontinuités bâties dans des espaces ruraux.

La hauteur des bâtiments agricoles est limitée à 10 m pour permettre la construction des bâtiments techniques nécessaires à cette activité. En revanche les autres bâtiments sont limités à 6 m en cohérence avec les hauteurs maximales du bâti existant (R+1).

Comme pour toutes les autres zones la hauteur des clôtures est limitée à 1,70m. Il s'agit de mettre en œuvre une intégration urbaine et paysagère, y compris dans la zone rurale, afin de préserver son caractère.

La zone N

Ce secteur correspond aux espaces naturels à protéger. Le règlement ne permet donc aucune construction nouvelle. Seuls les abris en bois pour animaux parqués sont autorisés à condition qu'ils s'intègrent à leur environnement par un adossement aux haies et aux clôtures et par une surface limitée. Sont admises les installations nécessaires aux services publics si elles ne dénaturent pas les lieux.

Le règlement de cette zone doit permettre de gérer les secteurs d'habitat diffus. Aucune nouvelle construction n'est autorisée. Seules les annexes à l'habitation, les extensions limitées de l'habitat existant, l'aménagement dans le volume bâti existant et les changements de destination sont autorisés. Tout nouveau mitage de la zone naturelle doit ainsi être évité.

Les extensions sont limitées à 300 m² de SHON (existant + extension), les aménagements dans le volume existant et les changements de destination sont aussi limités à 300 m² de SHON.

Pour gérer ces constructions existantes, les articles 4, 5, 6, et 7 ont été réglementés. Ils prévoient :

- une gestion des eaux pluviales sur la parcelle comme dans les autres zones du PLU,
- une surface minimale de terrain adaptée au type d'assainissement autonome pourra être imposée,
- une implantation à 5 m de l'alignement,
- une possibilité d'implantation sur limite séparative avec une hauteur maximale sur limite de 4 m,

L'article 10 limite les hauteurs à 6 m (R+1) en cohérence avec les hauteurs maximales du bâti existant dans la zone.

Le règlement du PLU traduit les objectifs du PADD :

- d'intégration urbaine et paysagère par les règles concernant les types d'implantation des constructions, les traitements paysagers des espaces collectifs, et les mesures d'intégration dans le site.
- de densification des nouveaux développements urbains, ainsi moins consommateurs d'espaces, plus particulièrement dans les zones AU seul potentiel de développement pour la commune confronté à de faibles disponibilités foncières dans le tissu urbain villageois.
- de protection des espaces naturels en réduisant les facteurs de mitage par des constructions individuelles et en prévoyant une préservation de certains éléments du paysage ou naturels (haies et boisements)
- De mixité sociale par la mise en œuvre d'une mixité résidentielle (notamment par la réalisation obligatoire de logements locatifs aidés dans les secteurs de développement à proximité immédiate des centralités : zone 2AUa).

3 - La prise en compte des risques naturels

Le PLU intègre les contraintes imposées en matière de risques naturels. Il affiche dans le zonage la présence de l'ensemble des risques naturels connus, c'est-à-dire essentiellement les risques d'inondation. La très large majorité des zones inondables est classée en zone naturelle ou agricole, en dehors d'une extension éventuelle de la zone sportive de plein air. Le règlement prévoit par ailleurs une limitation de la constructibilité dans les zones exposées aux risques. Seules les infrastructures, la gestion de l'existant, et les terrains de plein air de sport et de loisir sont autorisés ainsi que tous les aménagements nécessaires à la protection contre les crues.

4 - La servitude au titre de l'article L123.2.d du code de l'urbanisme

Le plan de zonage prévoit aussi la mise en place d'une servitude au titre de l'article L123.2d du code de l'urbanisme sur la zone 2AUa. Cette servitude exige la construction de 10% de logements locatifs aidés.

5 - Les emplacements réservés

Les emplacements réservés permettent à la puissance publique de réserver les terrains nécessaires à la réalisation des futurs équipements publics (voiries, équipements de superstructure). De plus la loi SRU a permis à la collectivité de définir des emplacements réservés pour la réalisation de logements sociaux (servitude au titre de l'article L123.2.b)

Les emplacements réservés permettent d'éviter qu'un terrain destiné à la réalisation d'un équipement public, d'espaces publics ou de logements locatifs aidés ne fasse l'objet d'une utilisation incompatible avec sa destination future.

Ils créent des droits aux propriétaires desdits terrains, puisqu'ils leur permettent de mettre en demeure la collectivité bénéficiaire de les acquérir ou de lever la réserve.

La révision du PLU de Pont de l'Isère a permis de mettre en cohérence les emplacements réservés avec le projet de développement de la commune.

Ces emplacements réservés concernent :

- **des élargissements de voiries et nouvelles voiries et aménagements de carrefours**

Ces élargissements ont pour objectif d'améliorer la circulation et la sécurité de ces voiries souvent trop étroites, et d'améliorer l'accessibilité des secteurs de développement (emplacements réservés n°2,3,6,7,8,9 et 11).

Ils permettront notamment de traiter les points d'insécurité actuelle (amélioration des débouchés de la zone d'activité actuelle sur la RN7 et renforcement des accessibilités des extensions futures des zones d'activités...).

Ils permettront aussi d'améliorer l'accessibilité et le maillage des secteurs de développement résidentiel (zones Ubb, 2AUa). Notamment un emplacement réservé a été mis en place pour constituer une nouvelle voirie structurante à caractère résidentiel sur les tènements en arrière de la Mairie et destinée à relier les quartiers résidentiels aux espaces de centralité.

- des équipements publics et espaces publics :

Pont de l'Isère aura besoin de réaliser de nouveaux équipements pour accompagner l'évolution démographique. La commune est déjà propriétaire de terrains dans la zone Ubb, ceux-ci permettront de réaliser un équipement d'intérêt collectif à proximité des espaces centraux. Toujours dans l'objectif de renforcer la centralité, la commune a prévu de renforcer la trame d'espaces publics par l'aménagement de places : une dans le secteur de densification urbaine (zone Ubb), et une à proximité de la Mairie le long de la RN7.

Un emplacement réserve (N°10) a été mis en place dans la zone Ua pour installer un équipement (bureau de la police municipale) avec des logements locatifs aidés dans une opération mixte.

- des logements aidés

La commune a réservé un emplacement pour la réalisation de logements aidés dans l'espace central de densification (zone Ubb). Il s'agit par cette mesure de mettre en œuvre la volonté du PADD de diversification résidentielle et de maintien d'une mixité sociale, pour contrebalancer les effets d'exclusion du logement liés au niveau du foncier souvent inaccessible, en renforçant le secteur locatif et social (au titre de l'article L123.2b du code de l'urbanisme).

N°d'ordre	DESTINATION
ER 1	Aménagement d'une place publique
ER 2	Aménagement d'un carrefour sécurisé entre la RN7 et les voies d'accès aux zones d'activités Est et Ouest
ER 3	Aménagement d'une contre allée de desserte de la zone d'activité à partir de la RN7
S4 L123.2b	Construction d'au moins 20 logements locatifs aidés
ER 5	Aménagement d'un espace public et prolongement de la rue de l'ingénieur Vezin
ER 6	Elargissement du chemin de Bertrand
ER 7	Elargissement de la voie communale n°22 (chemin du Verger)
ER 8	Elargissement du chemin des Prés
ER 9	Création d'une voirie d'accès à la zone d'équipement
S10 L123.2b	Équipement public (local police municipale) et d'au moins 1 logement locatif aidé
ER 11	Voie structurante de la zone Ubb

6 - La protection des boisements et des éléments du patrimoine

Le PLU, en application de l'objectif du PADD de protection des espaces naturels d'intérêt écologique, a protégé les principaux boisements constituant une continuité biologique et un intérêt paysager : boisements linéaires le long des voiries, des bords cours d'eau,...

Deux types de protection ont été mis en place. La protection au titre des espaces boisés classés vise à empêcher les défrichements des arbres remarquables notamment dans le cadre des aménagements futurs des zones AU. Sur la commune ce classement concerne les chênes existants le long des voies, d'autant plus remarquables qu'ils sont rares sur le territoire communal.

Le classement en EBC interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection, ou la création de boisements. Il entraîne donc de plein droit le rejet de la demande d'autorisation de défrichement.



Les autres principaux alignements végétaux structurants (haies), ou boisements plus denses le long de l'Isère amènent une qualité paysagère et permettent de préserver les continuités des corridors biologiques dans la zone rurale. Ils sont protégés dans le PLU au titre de l'article L123.1.7 du code de l'urbanisme. Cette protection nécessite la reconstitution de ces alignements ou éléments végétaux en cas de destruction ou d'aménagements.

Au titre de l'article L123.1.7, en cas d'intervention détruisant tout ou partie des haies, les continuités végétales devront être reconstituées. Cette protection doit permettre ou l'intérêt paysager de :

- éviter le renforcement des phénomènes d'écoulements torrentiels des eaux pluviales ;
- préserver les corridors biologiques repérés comme espaces nécessaires au fonctionnement écologique du territoire.

De plus les reconstitutions de ces haies et boisements devront respecter des prescriptions en matière de plantations (essences, et différentes strates de plantation) afin de préserver leur rôle écologique. Ainsi les haies et les boisements devront être constituées d'espèces indigènes et de trois strates : herbacée, arbustive et arborescente.



- la réduction des rejets dans les milieux naturels et notamment les cours d'eau (réduction des urbanisations non raccordées à un assainissement collectif : seuls les hameaux des Charassis et des Desagnys sont encore en assainissement autonome, à titre transitoire, l'extension du réseau collectif étant programmé à très court terme).

➤ La cohérence avec le schéma général d'assainissement

L'ensemble des urbanisations futures prévues par le PLU seront raccordées au réseau d'assainissement collectif.

Par ailleurs, le traitement de la station d'épuration est actuellement conforme et ses capacités d'épuration sont suffisantes pour les nouvelles urbanisations.

7 - La cohérence avec les orientations supra communales et les autres documents

La commune de Pont de l'Isère n'est pas couverte par des documents supra communaux avec lesquels le PLU a un rapport de compatibilité, puisqu'il n'existe ni SCOT, ni PDU, ni PLH. En revanche, le PLU détermine de nouvelles zones d'extension urbaine sur la zone agricole et doit à ce titre faire l'objet d'un accord du préfet, après avis de la chambre d'agriculture et de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

➤ La cohérence avec le SDAGE

Ce document prévoit la gestion de la ressource en eau, la préservation de la qualité des eaux souterraines et superficielles, la préservation des zones humides et de leur fonctionnement, ainsi que la gestion des risques.

Le PLU de Pont de l'Isère prévoit la préservation de la qualité des eaux, et des milieux naturels associés par :

- la protection en zone naturelle de l'ensemble des cours d'eau de la commune : Isère et Veunes, et affluents,
- la protection des ripisylves en éléments remarquables du paysage,

IV - L'impact du PLU sur l'état initial de l'environnement

Il convient d'évaluer les incidences du projet communal sur l'environnement.

Ces incidences sont appréciées ci-après tant sur le plan des effets positifs du nouveau plan, que de ces effets négatifs sur l'environnement.

Globalement les changements du plan de zonage du PLU par rapport au POS sont peu importants, car les zones de développement étaient déjà inscrites en zone d'urbanisation future au POS.

Les boisements et les arbres remarquables sont préservés au titre des EBC et les aménagements prévus ne se situent pas au droit d'espaces naturels remarquables, mais sur des espaces agricoles périurbains enclavés.

1 - Les extensions urbaines

De façon générale, les différentes extensions urbaines ont pour conséquence :

- une augmentation de l'imperméabilisation des sols,
- une augmentation des rejets d'effluents,
- un effet d'emprise sur l'espace agricole,
- une transformation paysagère,
- une augmentation des déplacements (trafic routier et nuisances associées),
- une augmentation des besoins en termes d'équipements, de services et de commerces.

Les opérations de densification et de renouvellement urbain permettent de limiter l'ensemble de ces effets.

➤ Les zones à vocation d'habitat

Le plan de zonage du PLU prévoit plusieurs zones d'extension urbaine (AU), qui étaient en grande partie déjà inscrites au POS comme secteurs de développement urbain.

La zone Est de développement

Le site actuel

Le site se situe à l'Est en contiguïté du bourg et de ses espaces centraux et en bordure du domaine autoroutier (au droit de la zone de bruit des 300 m).

Ce secteur est occupé dans sa partie basse par des friches et des vergers et quelques arbres à préserver.

Les orientations d'aménagement

L'urbanisation aura un effet de renforcement du bourg par une urbanisation en épaisseur. Le projet prévoit la préservation d'une zone verte tampon densément plantée pouvant accueillir des équipements entre l'autoroute et les secteurs résidentiels. Cet aménagement permettra de réduire les nuisances liées à l'infrastructure. Enfin les orientations d'aménagement prévoient une forme urbaine en « accroche » du bourg avec des espaces publics et collectifs traités qui renforceront les aspects qualitatifs et le cadre de vie des habitants. Il conviendra toutefois de bien prévoir l'isolation des façades par rapport aux nuisances sonores et aux vibrations, compte tenu de la situation du site à proximité de l'autoroute.

Les zones de développement Ouest

Les sites actuels

Au Sud, deux sites sont totalement insérés dans le tissu urbain et constituent des dents creuses. Ils sont occupés par des vergers et des friches. Ils n'ont plus aucun enjeu en matière d'espaces naturels ou agricoles.

Le troisième concerne des espaces agricoles et des friches.

Les orientations d'aménagement

Le projet prévoit une constructibilité en densification dans la zone la plus centrale, et des continuités dans les parcours piétons pour tous les sites.

Les zones d'activité

Le projet prévoit l'urbanisation de plusieurs tenements encore agricoles essentiellement en rive Est de la RN7 et aura un effet d'emprise sur les territoires agricoles. Toutefois cette extension ne concerne pas les parcelles en agriculture biologique qui ont été préservées.

Les orientations d'aménagement

Le PLU met en place des prescriptions paysagères qui devraient permettre d'améliorer l'insertion paysagère des constructions, notamment aux abords des grandes infrastructures (RN7 et A7). Il prend les mesures nécessaires à la réduction des points de conflit actuels en matière de déplacement automobile aux débouchés des voies de la zone d'activités sur la RN7.

2 - La préservation des milieux naturels et des espaces agricoles

Les surfaces naturelles et agricoles représentent 800 ha soit 78 % du territoire communal dans le PLU, elles sont identiques à celles du POS (800 ha).

Les espaces naturels

L'ensemble des zones naturelles sensibles identifiées (ZNIEFF des rives de l'Isère) ainsi que le territoire naturel de la commune (essentiellement aux abords des cours d'eau) bénéficient d'un statut de protection avec un classement en zone naturelle. Dans ces zones naturelles (N), aucune construction ne sera autorisée, excepté la gestion des constructions existantes.

Globalement, les différents corridors écologiques recensés dans le diagnostic sont respectés. De plus, l'ensemble des boisements sont classés soit en éléments remarquables du paysage, soit en EBC pour renforcer leur protection quand ils sont situés dans des secteurs de développement urbain.

Ainsi, le PLU aura globalement des effets positifs vis-à-vis de la biodiversité locale en protégeant les espaces d'intérêt écologique.

Les espaces agricoles

Les espaces agricoles du territoire sont globalement préservés dans leur cohérence et leurs fonctionnalités. En effet, les sièges d'exploitation non insérés dans la zone urbaine recensés lors du diagnostic se localisent en zone agricole (A) et ne seront pas gênés par l'urbanisation.

L'ensemble des terrasses arboricoles et viticoles Ouest reliées à un vaste territoire agricole sont préservées.

Les espaces au contact de l'urbanisation, le long de la RN7 essentiellement, sont soumis à de fortes pressions urbaines qu'on peut retrouver tout au long de cet axe. Le PLU sur ces secteurs maintient au Nord de la commune un corridor de fonctionnement agricole entre les territoires situés de part et d'autre de la RN7. En revanche il implique une diminution de l'espace agricole sur les arrières des zones d'activités existantes.

3 - La préservation de la qualité des eaux

La commune se situe à la confluence du Rhône et de l'Isère, où les milieux naturels peuvent présenter une certaine fragilité vis-à-vis des pollutions.

Le PLU prévoit un raccordement au réseau collectif d'assainissement pour toutes les zones de développement. Cette mesure devrait éviter des rejets au milieu naturel. Notamment les entreprises existantes à l'Ouest de l'A7 seront reliées à très court terme au réseau collectif d'assainissement.

Cela devrait réduire les pollutions dont elles sont à l'origine.

La station d'épuration est actuellement conforme et ses capacités d'épuration sont suffisantes pour les nouvelles urbanisations.

4 - La valorisation des paysages et l'amélioration du cadre de vie

Les grands équilibres paysagers et naturels seront globalement préservés, compte tenu de l'épaississement du bourg, et de l'absence de nouveau mitage en zone agricole.

Les aménagements paysagers prévus par les orientations d'aménagement dans les secteurs en développement et d'une façon générale pour toute nouvelle construction renforceront l'identité naturelle et rurale de la commune.

5 - La prévention des risques naturels et technologiques

La commune est concernée par des risques naturels d'inondation, qui ne touchent pas les nouvelles urbanisations. Seul un secteur d'extension des équipements sportifs de plein air est prévu (Zone AUe). Mais aucune entreprise ou habitation nouvelle ne pourra être admise dans la zone exposée au risque.

6 - Les déplacements et le cadre de vie

Le maintien et le renforcement des services de proximité et surtout le renforcement de l'urbanisation du bourg à proximité des espaces centraux (zones Ubb, 1AUa et 2AUa) participeront à la réduction des déplacements automobiles.

Les aménagements de liaisons douces prévues dans les orientations d'aménagements pour toutes les nouvelles zones à urbaniser devrait aussi contribuer à rendre plus attractif l'espace collectif.

Le traitement des débouchés de la zone d'activités sur la RN7 par un aménagement de carrefour (emplacement réservé) devrait contribuer à réduire les facteurs accidentogènes actuels.

Globalement, le PLU entrainera des effets positifs pour l'environnement par :

- la préservation du territoire naturel et de la ruralité de la commune, ainsi que la préservation de la qualité des eaux,
- l'amélioration du cadre de vie et le renforcement de l'accessibilité aux équipements et services,
- la prévention vis-à-vis des risques naturels.