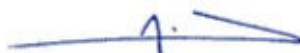


ANNEXE

Projet urbain pour l'accueil d'un parc d'activités économiques au titre de l'article L 111.1.4 du Code de l'Urbanisme

Certifié conforme par le Président et vu pour être annexé
à la présente délibération du Grand Annecy en date
du 20/02/2020 approuvant la révision du PLU d'Epagny,
commune d'Epagny Metz-Tessy.

Le Président,



Jean-Luc RIGAUT.

Chapitre I.1 : ENJEUX DU PROJET ET ETAT DES LIEUX DU SECTEUR D'ÉTUDE

■ RAPPEL DU CADRE LÉGISLATIF

L'article L.111.1.4 du Code de l'Urbanisme dispose que : « En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 m de part et d'autre de l'axe des voies express».

Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux bâtiments des exploitations agricoles. Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes.

Les dispositions de l'article L.111.1.4 du Code de l'Urbanisme subordonnent les possibilités d'urbanisation sur les espaces non urbanisés le long des grand axes de communication à l'existence d'un projet urbain intégré au document d'urbanisme. Elles visent ainsi à promouvoir une urbanisation de qualité sur ces sites en cours de mutation ou nouvellement desservis.

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) d'EPAGNY, est concerné par cette disposition sur le secteur de :

- Possession (classement en zone 1AUx).

En outre, « un règlement local de publicité pris en application de l'article L. 581-14 du code de l'environnement doit être établi par la commune. L'élaboration et l'approbation des dispositions d'urbanisme et du règlement local de publicité font l'objet d'une procédure unique et d'une même enquête publique ».

Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas dès lors que :

Les règles concernant ces zones, contenues dans le document d'urbanisme de chacune des communes doivent être « justifiées et motivées notamment au regard des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages».

I.1.1 CONTEXTE DE L'ÉTUDE

■ LE PROJET

■ La commune d'EPAGNY METZ-TESSY en cohérence avec l'orientation du PADD visant à conforter le rôle de pôle économique de la commune au sein du bassin de vie, souhaite permettre l'installation d'activités économiques, notamment à vocation de commerces. Les implantations d'activités ne devront pas être de proximité, qui elles ont vocation à être situées en mixité avec l'habitat.

Dans cette perspective, il est envisagé l'ouverture à l'urbanisation d'une zone d'urbanisation future sur le secteur de Possession à l'entrée Sud du territoire communal d'EPAGNY METZ-TESSY, mitoyen de la commune de POISY, sur une surface de 7,7ha.

■ LE SITE

■ Le secteur de Possession a été choisi pour l'implantation d'un parc d'activités économiques «complémentaire» à vocation de commerces. Situé au Nord-Ouest de l'agglomération annécienne, à l'interface entre les communes d'EPAGNY METZ-TESSY et de POISY, le long de la RD3508, voie rapide reliant Annecy au centre commercial du Grand Epagny et au Nord de l'agglomération, cette localisation a été choisie pour plusieurs raisons :

- le secteur est facilement accessible depuis la RD1508, grâce à l'aménagement futur de la déviation sur la RD14, qui va permettre desservir le secteur considéré. Les aménagements portés par le Conseil Départemental de la Haute-Savoie permettront de garantir la sécurité des déplacements.
- le secteur est situé au coeur de l'agglomération annécienne, en face d'une grande enseigne commerciale actuellement en construction, concourant ainsi au regroupement des activités commerciales au sein des lieux de vie.



secteur de Possession sur la commune d'EPAGNY METZ-TESSY

I.1.2 ETAT DES LIEUX DU SITE

■ CONTEXTE GÉOGRAPHIQUE

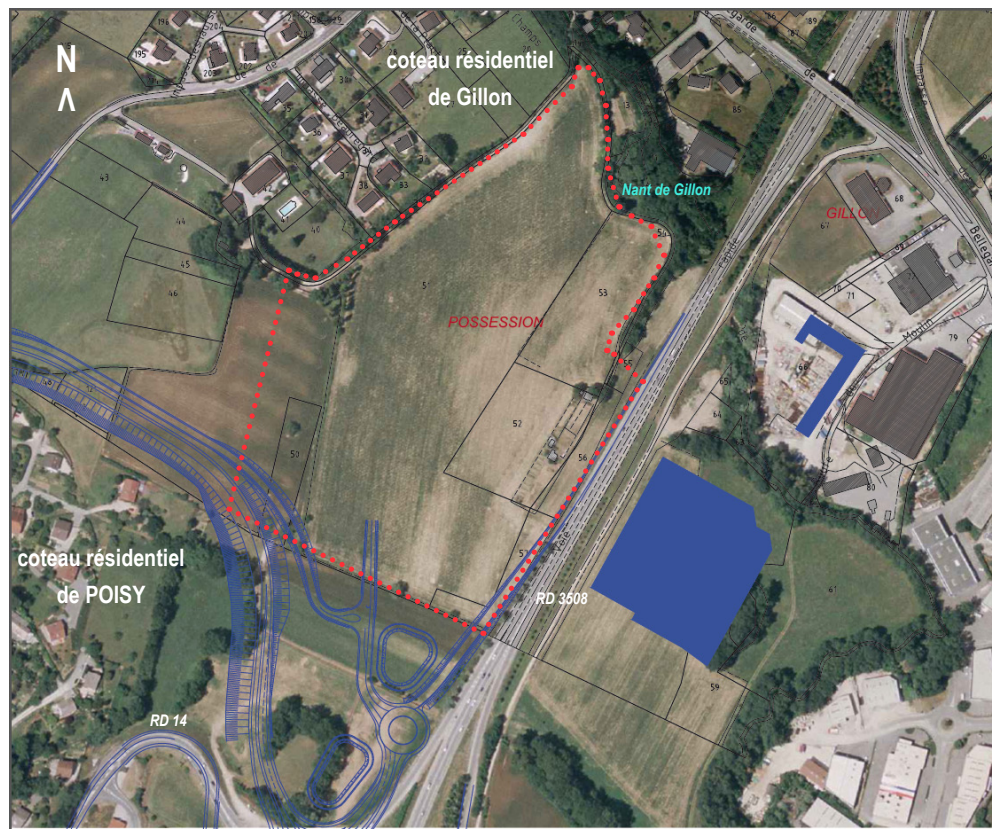
■ Le secteur de Possession constitue la « porte d'entrée » Ouest de l'agglomération annécienne. D'une surface d'environ 7,7 ha, il est délimité :

- au Nord, par le cours du Nant Gillon,
- à l'Est, par la voie express RD3508,
- à l'Ouest par le coteau de Gillon,
- au Sud, par la limite communale avec POISY.

L'ouverture à l'urbanisation du secteur de Possession, devra contribuer à la structuration et au confortement de l'urbanisation le long de la RD 3508 en lien avec :

- la grande enseigne commerciale située à l'Est de la RD3508,
- le coteau résidentiel de Gillon situé à l'Ouest.

■ Du point de vue topographique, le secteur d'étude présente un profil en pente orientée Ouest/ Est avec une courbe de niveau qui traverse le périmètre d'étude sur le tiers Ouest. Sur les deux tiers restants la topographie est relativement plane.



secteur de Possession - le périmètre d'étude

■ LES ENJEUX

L'affirmation de la vocation économique de ce secteur, tout en organisant l'impact visuel le long de la RD3508, par une urbanisation structurée et une bonne intégration architecturale des futures constructions.

La valorisation de la « porte d'entrée Sud » du territoire communal d'Epagny Metz-Tessy, en prenant en compte les composantes paysagères du site, en faveur d'un aménagement de qualité et respectueux de celui-ci.

■ ACCESSIBILITÉ ET DESSERTE

■ Par le réseau viaire

Le secteur de Possession est situé le long de l'axe RD3508, voie express soumise à une servitude sur laquelle tout nouvel accès est interdit. La zone est en passe d'être accessible depuis la RD3508, grâce à l'aménagement de la déviation sur la RD14. Ce projet nécessite la reprise de l'échangeur avec la RD 3508 : remise aux normes, mise en sécurité, prise en compte des piétons, cycles et aménagement des arrêts de bus.

Le projet porté par le Conseil Général de la Haute-Savoie permettra de garantir les conditions de desserte et de déplacements dans des conditions de sécurité satisfaisantes.

■ Par les transports collectifs

Plusieurs lignes de bus de l'agglomération desservent les secteurs proches de Possession :

- ligne 1 entre le lycée de Poisy et Cran Gevrier : arrêt *Sous Vernod*, sur Poisy ;
- ligne 11 entre Poisy et Meythet : arrêt *les Grandes Teppes* sur Meythet.



Les lignes de transports collectifs

■ Par les modes doux

Des cheminements piétons existent à proximité de la zone avec une continuité piétonne structurée qui longe le cours du Nant de Gillon et le tracé de l'ancienne route de Poisy qui constitue la limite Nord/Ouest du secteur d'étude.



Les liaisons douces

■ LES ENJEUX

L'aménagement d'une voie d'accès et de desserte du secteur de Possession, afin de garantir dans de bonnes conditions la circulation et les déplacements générés par l'implantation d'activités économiques et notamment de commerces sur ce secteur. En outre, il est nécessaire de garantir le maintien des continuités piétonnes, en vue de favoriser les déplacements doux.

■ RISQUES ET NUISANCES

■ Risques technologiques

Le site est concerné par le passage de la canalisation de transport de gaz enterrée Cran-Gevrier / Ville-La-Grand (DN 300), située sur la limite communale entre EPAGNY METZ-TESSY et POISY.

Les risques induits par cette canalisation nécessitent l'application d'un certains nombre de précautions établies par GRT gaz et précisées dans l'arrêté du 4 août 2006, portant règlement de sécurité pour les canalisations de transport de gaz.

Ainsi sont proscrits :

- « Les constructions et les plantations dans une bande de 8m de large » de part et d'autre de l'axe de la canalisation.
- « Les parkings ou stockages de matériaux au dessus de la canalisation, à moins de 5m de la canalisation ».
- « Dans un cercle centré sur la canalisation et de rayon égal à la distance des effets létaux significatifs soit 65 m pour cette canalisation, le nombre de logements ou de locaux correspond à une densité d'occupation comprise entre 8 et 80 personnes par hectare ou à une occupation totale comprise entre 30 et 300 personnes »
- « Dans la zone des effets létaux significatifs (65m de part et d'autre de la canalisation), la construction ou l'extension d'établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes »
- « Dans la zone des premiers effets létaux (95m de part et d'autre de la canalisation), la construction ou l'extension d'établissement recevant du public relevant de la 1ère à la 3ème catégorie et les immeubles de grande hauteur ».

Néanmoins, il est possible de déroger à ces interdictions dans le cas de la mise en oeuvre de mesures de protection des canalisations. C'est ainsi que des travaux de protection de la canalisation de transport de gaz ont été mis en oeuvre dans le cadre de l'urbanisation du secteur de Gillon situé de l'autre côté de la RD3508 , en vue de permettre des implantations sur ce secteur.

■ Risques naturels

La commune d'EPAGNY METZ-TESSY est concernée par un Plan de Prévention des Risques (PPR) approuvé en novembre 2008.

Le secteur de Possession est situé en zone de contraintes faibles à moyennes. Il est donc constructible sous conditions. Les conditions d'urbanisation sont précisées au PPR annexé au présent PLU.

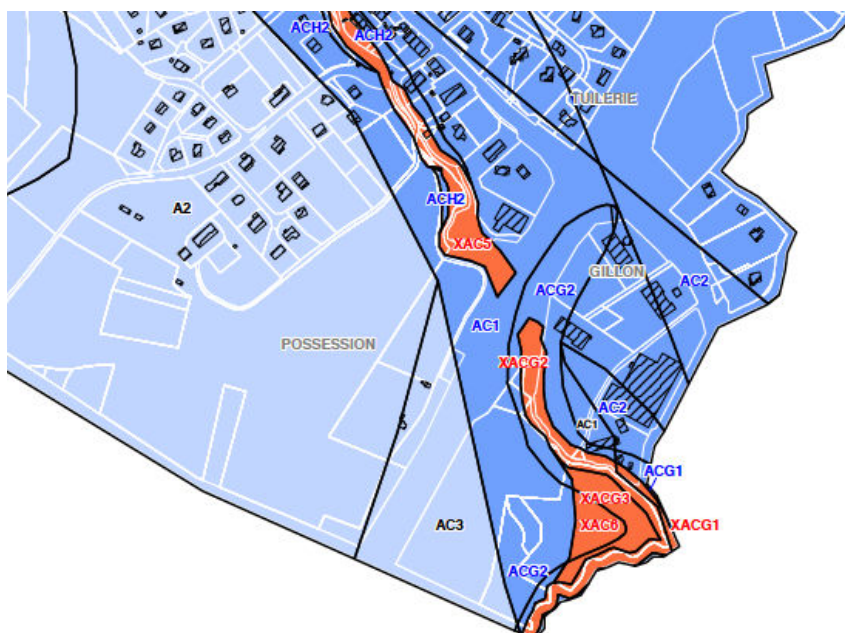
Repérage des zones et aléas correspondants :

A 2 : aléa risque sismique du PPR (Z1);

A C1 : aléa risque sismique du PPR (Z3) et aléa faible liquéfaction (L1);

A C3 : aléa risque sismique du PPR (Z2) et aléa faible liquéfaction (L1);

A noter que le Nant de Gillon et ses abords sont situés en zone rouge inconstructible.



Extrait du Plan de Prévention des Risques

■ Risques de nuisances

En terme de nuisances sonores, la RD3508 est classée voie bruyante de catégorie 2 par arrêté préfectoral. La largeur du secteur affecté par le bruit est de 250m de part et d'autre du bord de la voie. Les bâtiments à construire doivent par conséquent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs. La majorité du secteur d'étude est comprise dans ce périmètre imposant des mesures en faveur de l'isolement acoustique.

En outre, le secteur de Possession est concerné par la servitude aéronautique de l'aérodrome d'Annecy sur la commune voisine de Meythet. Le Plan des Servitudes Aéronautiques précise qu'aucun obstacle « massif » ne peut dépasser 467,5m d'altitude (angle au Sud) et 492,5m d'altitude (angle au Nord) et que les obstacles « minces » doivent être limités à une altitude sommitale inférieure à 10m, s'ils ne sont pas munis d'un balisage nocturne.

■ LES ENJEUX

La prise en compte des risques naturels et technologiques et la limitation des sources de nuisances pour définir le projet d'aménagement.

■ DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

■ Alimentation en eau potable

La commune d'EPAGNY METZ-TESSY est alimentée en eau potable par l'eau du Lac d'Annecy et la nappe des lles, et le réseau « très haut service » est alimenté par les ressources de la Communauté de Communes de Cruseilles. Cette compétence relève du Grand Annecy.

Le secteur d'étude est traversé par des canalisations d'eau potable de diamètre 150mm.

■ Raccordement au réseau d'assainissement

Un schéma général d'assainissement a été élaboré sur le périmètre du SILA, qui a compétence en matière d'assainissement sur la commune d'EPAGNY METZ-TESSY. Le réseau collectif d'assainissement des communes du SILA se raccorde sur l'Unité de Dépollution (UDEP) des Poiriers à POISY, d'une capacité de 35 000 équivalents/habitants.

Le secteur de Possession est classé en zone d'assainissement collectif d'après le zonage approuvé le 30 juin 2008.

Au niveau du secteur d'étude, le milieu récepteur est le Nant de Gillon qui capte les eaux de ruissellement issues du coteau de Gillon à l'Ouest. Les eaux traversent ensuite la RD 3508 via un collecteur de diamètre 1200 mm.

■ Gestion des eaux pluviales

Les eaux pluviales rejoignent actuellement deux exutoires, sur la moitié Nord le Nant de Gillon et sur la moitié Sud un fossé qui rejoint le Nant de Gillon. Ces deux exutoires traversent la RD 3508. Afin, de ne pas induire de sur-débit dans les ouvrages hydrauliques existants, le projet devra prévoir la création de deux bassins de rétention (ou tout autre ouvrage de capacité équivalente) pour chaque sous bassin (Nord et Sud). Ainsi, les eaux pluviales pourront être régulées sur le secteur. **Les annexes eaux pluviales du plu définissent les travaux à réaliser préalablement à l'ouverture de la zone à urbaniser.**

■ LES ENJEUX

La gestion qualitative et quantitative des eaux de ruissellement induites par le projet (eaux pluviales issues de l'imperméabilisation des sols).

Le dimensionnement des équipements en proportion avec la fréquentation attendue et la destination du projet.

■ CONTEXTE URBAIN ET PAYSAGER DU SITE

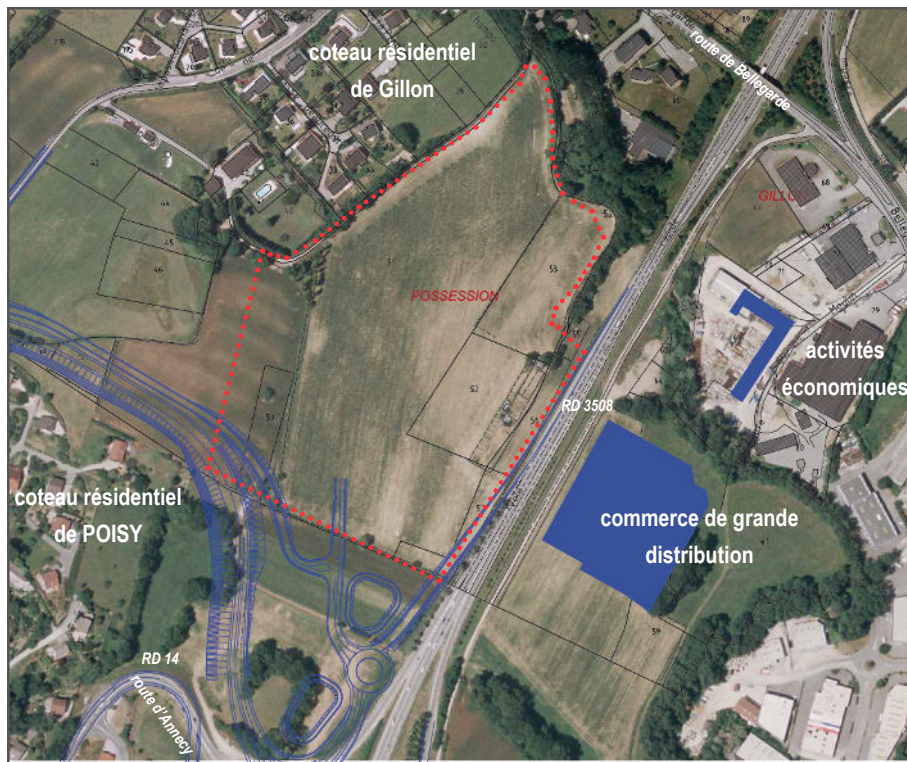
■ Les perceptions du site

Le secteur d'étude se caractérise par un paysage relativement plat et ouvert, exploité par l'agriculture, délimité au Nord par les boisements d'accompagnement du Nant de Gillon et incluant une langue boisée sur la limite Nord /Est qui longe la RD3508.



espace agricole ouvert au premier plan

La perception de ce secteur présente une ambiance rurale avec glacis agricole au premier plan délimité par une bande boisée à l'Ouest et la ripisylve du Nant de Gillon au Nord.



un espace ouvert au sein de l'agglomération

On constate cependant que le secteur concerné est situé au sein d'un ensemble aggloméré avec une ambiance urbaine caractérisée par les infrastructures routières (RD3508, RD14, deux passages supérieurs sur la RD3508 «route de Bellegarde» et «route d'Annecy»), les coteaux résidentiels de Gillon et de POISY, ainsi que la présence d'activités économiques et commerciales en face du secteur d'étude de l'autre côté de la RD3508.

Concernant les densités des constructions environnantes, il convient de noter la présence de plusieurs bâtiments à destination économique le long de la RD3508 présentant des hauteurs d'environ 15m. Ces hauteurs peuvent être partiellement adaptées au site de Possession :

- il n'existe pas de logements à l'arrière et la route de Poisy se situe à l'altitude d'environ 479m

- la topographie est adaptée en front de RD3508 compte-tenu de la différence d'altitude entre l'est (451m) et l'ouest (454 m) de la parcelle



■ LES ENJEUX

L'intérêt paysager du secteur réside dans la préservation de l'écrin boisé en arrière plan de la zone (bande boisée au Nord/Ouest et ripisylve du Nant de Gillon au Nord). Il conviendra de maintenir, depuis la RD3508, des perspectives paysagères permettant d'alterner les séquences bâties et les ouvertures visuelles (espaces de respiration paysagère sur l'arrière plan boisé).

De plus, le projet devra tenir compte de la topographie des lieux et les hauteurs choisies pour le développement nord de Possession qui doivent éviter un trop fort impact sur l'habitat voisin.

■ Les grandes composantes paysagères

Le secteur d'étude est caractérisé par une pièce cultivée située au même niveau que la RD3508.



vue sur le secteur d'étude depuis la RD3508 en direction d'EPAGNY

Celle-ci est délimitée par des motifs boisés : alignements d'arbres sur la limite Nord/Ouest sur le talus et ripisylve en accompagnement du Nant de Gillon au Nord dont l'épaisseur est plus ou moins importante. La présence de l'eau n'est pas perceptible.



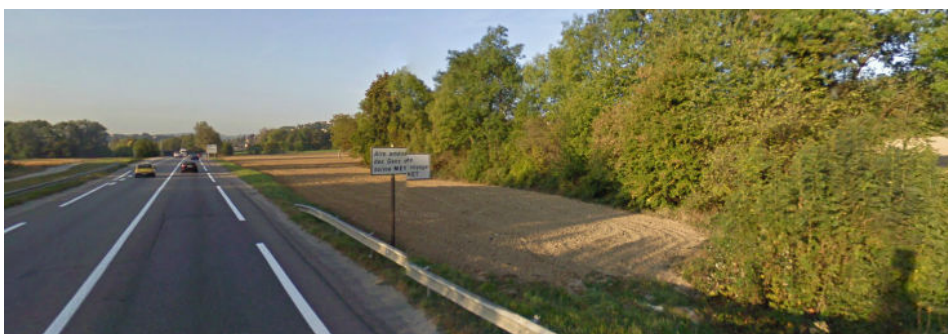
vue sur le secteur d'étude depuis la RD14

Depuis la RD14, le secteur d'étude est dissimulé par quelques boisements isolés.

Depuis la RD3508, que se soit en direction d'Annecy ou en direction d'Epagny, le secteur d'étude offre une ambiance encore naturelle et agricole entre les deux échangeurs routiers. Cette perception est accentuée par l'espace agricole ouvert.



quelques arbres alignés le long de la RD3508 en direction d'Epagny



une langue boisée au Nord du secteur d'étude - vue dans le sens Epagny / Annecy

■ Les sensibilités environnementales

Les sensibilités écologiques du périmètre d'étude résident dans la ripisylve accompagnant le Nant de Gillon. Ce cordon boisé plus ou moins large et dense, assure une continuité écologique (fonction de corridor écologique) le long du Nant de Gillon, depuis le Nord du secteur d'étude jusqu'à la confluence avec le Fier.



le Nant de Gillon

La ripisylve du Nant de Gillon fait partie intégrante du fonctionnement écologique de ce cours d'eau, tant pour la vie piscicole que pour l'avifaune. Elle constitue une zone de transition entre l'écosystème terrestre et l'écosystème aquatique.

Les interférences entre ces habitats favorisent la cohabitation de nombreuses espèces, conférant à la ripisylve toute sa valeur en terme d'accueil de la faune.

La végétation arborée contribue à la stabilisation des berges et au filtrage naturel des polluants organiques issus des eaux pluviales et de l'activité agricole.

La zone d'étude proprement dite, offre pour une grande partie de sa superficie (terrains agricoles), des potentialités écologiques assez limitées tant du point de vue floristique que faunistique. Les centres d'intérêt à proximité relèvent pour l'essentiel de la diversité spécifique animale et végétale et se localisent aux endroits les moins perturbés, à savoir les formations arbustives et arborées.

■ LES ENJEUX

La ripisylve du Nant de Gillon constituant « l'écrin » du futur projet urbain devra être préservée et renforcée.

En outre, le projet urbain devra favoriser l'alternance des séquences bâties et les ouvertures paysagères en intégrant, dans sa conception, des éléments de nature et de paysagement, en cohérence avec les caractéristiques naturelles du site.

Chapitre 1.2 : LE PROJET URBAIN

I.2.1 CONDITIONS DE DESSERTE ET DE STATIONNEMENT

■ ACCESSIBILITÉ

■ Le Conseil Départemental de la Haute-Savoie prévoit très prochainement l'aménagement de ce secteur d'entrée de ville afin de permettre la desserte du secteur de Gillon, actuellement en cours d'urbanisation. L'ouverture à l'urbanisation du secteur de Possession est conditionnée à la réalisation de cet aménagement de voirie.

Cet aménagement comprend : l'élargissement de la voie rapide RD 3508 et la mise en oeuvre d'un échangeur en direction de Meythet et de Poisy. Il suppose la réalisation de deux giratoires, dont l'un permettra d'accéder directement au secteur de projet. Les conditions d'accessibilité du secteur de Possession dans de bonnes conditions de sécurité seront donc assurées.

■ CONDITIONS DE DESSERTE ET DE STATIONNEMENT

■ La desserte du secteur de Possession se fera directement depuis le futur aménagement de voirie, par l'arrière de la zone, avec un principe de desserte en peigne afin de limiter l'impact de la voirie depuis la RD3508, principal point de découverte du futur parc d'activités économiques (voir schéma page suivante).

Le positionnement de la voirie est mentionné à titre indicatif, celui-ci pourra évoluer au sein de la zone en fonction de l'importance des volumes bâtis et de leur composition.

Le projet devra également permettre l'aménagement de deux liaisons piétonnes : l'une le long du Nant de Gillon et l'autre au Nord/Ouest de la zone entre le chemin existant et la future déviation. Cette dernière s'appuiera sur la courbe de niveau qui traverse la zone du Nord au Sud. Cette liaison pourra notamment permettre de rejoindre la ligne de bus n°1 entre le lycée de Poisy et Cran Gevrier.

Conformément aux dispositions du DAC, et compte tenu de l'importance des emprises bâties attendues, le stationnement devra être prévu en ouvrage (entre 50% et jusqu'à 75% en fonction la surface de plancher des bâtiments). Celui-ci pourra être prévu en niveaux ou en sous-sol. Les hauteurs bâties proposées doivent faciliter la réalisation de stationnements en rez-de-chaussée ou partiellement enterrés.

Pour le stationnement aérien et le stationnement «d'exposition» (dans le cas de l'implantation de concessions automobiles par exemple), les aires de stationnement devront être positionnées telles qu'indiquées au plan au Sud des emprises bâties (voir schéma page suivante). Elles pourront notamment être implantées partiellement au sein d'un espace ouvert dit «de respiration centrale».

En outre, des stationnements pour les cycles, répondant aux besoins de l'opération et protégés des intempéries, seront exigés.



Conditions de desserte et de stationnement du projet

I.2.2 PRESCRIPTIONS PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

■ MAINTENIR L'ALTERNANCE DES SÉQUENCES PAYSAGÈRES ET BATIES

■ L'intérêt du secteur d'étude réside dans la mosaïque paysagère constituée par les espaces ouverts et les zones boisées. Ces derniers jouent également un rôle important puisqu'ils constituent une zone tampon avec les milieux anthropisés au Nord et à l'Ouest.

Le projet urbain devra donc favoriser l'alternance des séquences bâties et des échappées visuelles vers l'arrière plan, ce dernier offrant un écrin végétal en surplomb dans lequel le projet devra s'insérer. De même, la ripisylve du Nant de Gillon devra être préservée pour ses fonctions environnementales et parce qu'elle participe à la structuration paysagère du site (voir schéma page suivante).

Il est donc proposé de maintenir une coulée verte à l'Ouest de la zone, sur une largeur minimum de 20m entre la limite de zone et la courbe de niveau qui longe le périmètre d'étude du Nord au Sud. Celle-ci devra être plantée d'arbres de hautes tiges et moyennes futaies de type indigène.

En outre, il est prévu d'aménager entre les futures implantations bâties, un espace de respiration ouvert paysager, afin de rythmer les séquences bâties. D'une largeur de 20m minimum, son positionnement pourra évoluer au sein de la zone, en fonction de l'importance des volumes bâtis et de leur positionnement. Cet espace ouvert pourra comprendre partiellement des aires de stationnement perpendiculaires à la RD3508.

A l'interface entre le domaine public de la RD 3508 et les emprises des futurs bâtiments, un glacis végétal devra être aménagé, afin de maintenir un espace suffisamment ouvert et lisible depuis la route départementale. Ces espaces seront nécessairement engazonnés et permettront de mettre en valeur les «vitrines» commerciales.

Les aires de stationnement devront être paysagées et plantées (arbres et arbustes en bosquet). Les arbres d'alignement seront implantés perpendiculairement à la RD 3508.

Enfin, le projet doit proposer un vocabulaire paysager compatible avec la végétation environnante. Les essences locales seront donc les seules autorisées.

■ DÉFINIR UN PROJET S'APPUYANT SUR LES QUALITÉS DU CADRE ENVIRONNEMENTAL

Les potentialités écologiques demeurent relativement limitées en raison principalement de l'occupation actuelle du sol par les activités humaines (cultures, routes, zones d'activités). **L'étude environnementale traitant des impacts du projet sur le milieu naturel devra préciser les conditions de gestion des eaux pluviales.**

La ripisylve du Nant de Gillon est maintenue et protégée par un classement en zone naturelle stricte. Cette coupure d'urbanisation participe à la continuité des espaces naturelles et offre une fenêtre paysagère entre deux secteurs urbains.

La coulée verte plantée d'arbres de hautes tiges qui sera mise en place à l'Ouest de la zone (largeur de 20m minimum) constituera un espace «tampon» entre les futures constructions et le coteau résidentiel, pouvant faciliter la circulation de la faune depuis la ripisylve du nant de Gillon.



Prescriptions environnementales et paysagères

I.2.3 PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES ET ARCHITECTURALES

■ DÉFINIR UN FRONT BÂTI POUR UNE MEILLEURE LISIBILITÉ DE L'ENTRÉE DE VILLE

■ Pour l'implantation des constructions, le projet s'appuie sur une cohérence avec le bâti environnant et plus particulièrement l'implantation de l'enseigne de grande distribution située en face du secteur de projet (à l'Est de la RD3508). Ainsi, les reculs pour les implantations bâties définis dans ce premier projet sont repris et déclinés comme suit (voir schéma page suivante) :

- sur la partie centrale, le recul du bâti est fixé à 35m de l'axe de la RD3508;
- sur le tiers Nord de la zone, le recul du bâti est fixé à 70m de l'axe de la RD3508.

L'objectif consiste à garantir depuis la RD 3508 une lisibilité dans la lecture des différentes séquences bâties et d'éviter les implantations anarchiques. L'entrée de ville sera ainsi mieux marquée et affirmée par le biais de ces alignements.

Complémentairement, les façades devront être implantées parallèlement à l'axe de la voie rapide. Il est proposé de fixer une largeur de façades alignées de 50 mètres minimum pour chaque implantation bâtie. En effet, compte tenu de l'importance de la zone et de la taille du bâtiment actuellement en cours de réalisation à l'Est de la RD3058, il paraît nécessaire d'imposer des largeurs minimales de façades. L'objectif recherché est double :

- faire écho au bâtiment situé en miroir ;
- conforter l'ambiance «urbaine» d'entrée de ville.










Une enveloppe constructible limitée à 65% du tènement est définie. Cette enveloppe constructible devra comprendre les stationnements en ouvrage (de 50% à 75% des places demandées selon la taille des futurs bâtiments), dans le cas de parkings à niveaux. Les enveloppes constructibles définies sur le schéma page suivante sont mentionnées à titre indicatif. Celles-ci peuvent évoluer en fonction du projet d'implantation. **En revanche celle-ci sera bien limitée par le coefficient d'emprise au sol des constructions à 0,65.**

La hauteur maximum des constructions intègre les enjeux de maintien des ouvertures paysagères depuis l'amont en limitant la hauteur à 11m. Partiellement, la hauteur pourra être majorée à 15m en interface avec la RD3508, au Sud du site où la côte altimétrique est la plus faible.

L'ouverture de la zone à l'urbanisation est conditionnée à l'aménagement de la déviation sur la RD14, préalable indispensable à la desserte de ladite zone. Ce secteur pourra être ouvert à l'urbanisation en 3 tranches maximum. Chaque tranche devra faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de la tranche. Le plan d'aménagement ne précise ni la taille, ni le découpage des tranches.



Prescriptions urbanistiques

-  périmètre d'étude
ouverture de la zone à l'urbanisation en 3 tranches maximum
-  positionnement de la voirie à titre indicatif.
Le principe de desserte en peigne par l'arrière doit être maintenu
-  implantation du bâti en retrait de 35m ou de 70m
par rapport à l'axe de la RD3508, selon le secteur
-  enveloppe constructible
-  façade noble du bâti, alignement des façades
sur 50m minimum (représentation graphique à titre indicatif)
-  parking paysager, position indicative
-  coulée verte : espace planté en arrière plan des constructions
-  espace ouvert de respiration d'une largeur minimum de 20m,
pouvant comprendre partiellement des aires de stationnement.
Positionnement à titre indicatif pouvant évoluer en fonction de
l'implantation du bâti
-  glacis végétal
-  continuité piétonne le long du Nant de Gillon
et continuité possible en pied de talus vers la déviation de la RD14

■ PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

Le secteur de Possession est fortement perceptible depuis la RD 3058 ainsi que depuis les secteurs résidentiels des coteaux de Gillon et de Poisy situés à l'amont du secteur de projet. Ces deux angles de perception sont opposés, ils nécessitent de soigner les volumes tant sur l'avant que sur l'arrière.

■ HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est limitée à 11m maximum à l'acrotère, à l'image de celle autorisée sur le secteur situé en face, à l'Est de la RD3508. Partiellement, la hauteur pourra être majorée à 15m en interface avec la RD3508, au Sud du site où la côte altimétrique est la plus faible. L'avantage sera de créer «un tampon» entre la RD3508 et le tissu pavillonnaire en amont.

■ ASPECT DES FAÇADES

Les façades devront présenter des lignes simples, pour que l'ensemble forme un projet unitaire et cohérent du point de vue de l'aspect.

De même, les matériaux utilisés devront présenter un aspect unitaire, compatibles avec la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage. Ils favoriseront la lisibilité. Les recherches de teinte à l'exception des enseignes, devront être complémentaires et à base de gris.

■ ASPECT DES TOITURES

Le secteur de Possession étant fortement perceptible depuis le coteau résidentiel situé à l'amont (Gillon et Poisy), la 5ème façade (toiture) devra faire l'objet d'un traitement particulier.

Deux alternatives sont proposées :

- soit la mise en place d'une alternance de bandes d'étanchéité de couleur grises et/ou vertes ;
- soit la mise en place d'une toiture végétalisée. Cette dernière solution sera recherchée.

Par ailleurs, les éléments techniques situés en toiture devront obligatoirement être regroupés et habillés par tout système métallique compatible avec l'usage.

■ ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Pour le traitement des espaces extérieurs on se référera :

- à l'orientation d'aménagement correspondante du PLU, qui reprend les prescriptions paysagères énoncées précédemment;
- à l'article 13 du règlement du PLU concernant le traitement des espaces extérieurs. Cet article préconise le recours aux essences locales dont la palette est annexée au règlement d'urbanisme.

I.2.4 PRESCRIPTIONS EN MATIÈRE DE PUBLICITÉ, D'ENSEIGNES ET DE PRÉ-ENSEIGNES

■ Par délibération en date du 29 janvier 2013, le Conseil Municipal a décidé dans le cadre du projet d'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AUx de Possession, de prescrire l'élaboration d'un règlement local de publicité (RLP) sur ce secteur, étant précisé qu'en dehors de cette zone, la réglementation nationale est à l'heure actuelle suffisante pour assurer la maîtrise et l'harmonie des dispositifs publicitaires, enseignes et pré-enseignes au regard de l'objectif de qualité du cadre de vie que s'est fixé la Commune.

Dans cette même délibération, les modalités de concertation sur le projet de RLP ont été définies comme suit :

- ouverture d'un registre d'observations en direction du public jusqu'à l'arrêt du projet de RLP;
- information des habitants sur le site internet de la Commune ;
- publication d'avis dans le bulletin d'information communal « L'EPAGNIEN » édité trimestriellement.

L'article L 581-14 dispose que : « sous réserve des dispositions des articles L 581-4, L 581-8 et L 581-13, le règlement local de publicité définit une ou plusieurs zones où s'applique une réglementation plus restrictive que les prescriptions du règlement local ».

■ LES OBJECTIFS POURSUIVIS

■ Le secteur de Possession jouxte un secteur d'habitat individuel et individuel groupé, par conséquent, la Commune entend par le RLP (Règlement Local de Publicité), répondre aux objectifs suivants :

- préserver les perspectives paysagères du secteur ;
- revaloriser l'image communale en général, et en particulier améliorer la qualité paysagère de cette entrée de ville, pour garantir un cadre agréable à ses habitants tout en permettant le caractère attractif et dynamique du futur parc d'activités,
- empêcher une densification des supports de communication aux abords de la route départementale RD 3508 ;
- éviter l'implantation de dispositifs de publicité et de pré-enseigne dans ce secteur ;
- élaborer des prescriptions en matière d'implantation, d'insertion des dispositifs d'enseigne.

■ LES PRESCRIPTIONS EN MATIÈRE DE PUBLICITÉ

■ Le nombre et la taille des dispositifs tels qu'ils découlent de la réglementation nationale n'apparaissent pas adaptés au secteur de Possession. La Commune souhaite donc :

- limiter les possibilités offertes en matière d'enseignes sur façades par une réduction du dépassement autorisé ;
- limiter les possibilités offertes en matière d'enseignes scellées au sol en imposant une forme unique de type totem, tout en conservant des dimensions suffisantes permettant aux entreprises de signaler leur activité ;
- interdire les pré-enseignes sur ce secteur.

Il est rappelé que le secteur de Possession est situé hors agglomération, par conséquent toute publicité est interdite. La Commune décide également d'interdire les pré-enseignes.

Les enseignes seront réduites en nombre et en surface, leur impact sur le cadre de vie étant équivalent à celui de la publicité et des pré-enseignes.

Les prescriptions suivantes aboutiront à une meilleure intégration paysagère, à une densification maîtrisée et à une harmonisation des différents types d'affichage. Le règlement couvrira la totalité de la zone 1AUx de Possession.

I.2.5 PRESCRIPTIONS RELATIVES À LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET DES NUISANCES

■ LES RISQUES LIÉS AU GAZ

Le secteur de projet est traversé par une canalisation transport de gaz de DN 300.

Compte tenu du risque de fuite, toute construction ou extension d'un établissement recevant du public de la 1ère à la 3ème catégorie est interdite dans la zone de danger grave, soit 95 m de part et d'autre de la canalisation, si aucun travaux de sécurisation n'est mis en œuvre*.

Pour lever cette contrainte et afin permettre l'urbanisation du secteur de Possession, l'opérateur devra respecter la mise en œuvre demandée par le service gestionnaire, sous réserve de l'autorisation préalable de ce dernier. En tout état de cause une protection physique de la canalisation par dalles bétons sera nécessaire pour permettre la mise en œuvre du projet.

■ LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS

Les nouvelles constructions devront prendre en compte les contraintes liées au Règlement du PPR annexé au PLU, lorsqu'elles existent.

■ LA PRISE EN COMPTE DU BRUIT

La RD 3508 est classée voie bruyante de catégorie 2 par arrêté préfectoral. Par conséquent, les bâtiments à construire dans le secteur de projet devront présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs, dans une bande de 250 m de part et d'autre du bord de la voie (compatible avec le Code de la construction).

■ LA PRISE EN COMPTE DE SERVITUDE AÉRONAUTIQUE

Le Plan des Servitudes Aéronautiques définit qu'aucun obstacle « massif » ne peut dépasser 467,5m d'altitude. Les constructions devront respecter cette cote maximale.

* Se référer à l'article 8 de l'arrêté du 4 août 2006 portant règlement de sécurité pour les canalisations de transport de gaz, d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés et de produits chimiques et du Porter à Connaissance du Préfet en date du 02/04/2009 et 17/06/2010

C h a p i t r e 1 . 3 :

T R A N S C R I P T I O N D U P R O J E T

D A N S L E S P I E C E S R E G L E M E N T A I R E S D U P L U

Les principes et préconisations évoqués précédemment peuvent se traduire dans le Plan Local d'Urbanisme sous trois formes : dans le plan de zonage, dans le règlement et dans une orientation d'aménagement.

I.3.1 IMPACT EN TERME DE ZONAGE

■ Il est proposé un classement en zone à urbaniser (1AUx) à vocation d'accueil des activités économiques principalement à vocation de commerces.

En outre, il est proposé de classer une bande inconstructible d'une largeur de 20 mètres en limite Ouest du secteur d'étude au titre de l'article L 123.1.5.7° du Code de l'Urbanisme, au titre de la protection paysagère. L'objectif consiste à maintenir une coulée verte inconstructible afin de pérenniser l'écrin paysager. Cette coulée verte participe à la trame nature en ville définie à l'échelle de l'agglomération annécienne.

I.3.2 IMPACT EN TERME DE RÈGLEMENT

■ Les dispositions applicables à la zone 1AUx du secteur de Possession sont celles de la zone Ux, comme mentionné au règlement. Seuls les articles ci-dessous définissent des prescriptions particulières au secteur d'étude :

ARTICLE 1AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PUBLIQUES

Pour le secteur 1AUx de Possession :

Toute construction devra respecter un recul minimum de 35 m ou de 70m, selon le secteur par rapport à l'axe de la RD3508 (se référer complémentairement à l'orientation d'aménagement correspondante).

ARTICLE 1AU 9 : EMPRISE AU SOL

Pour le secteur 1AUx, le Coefficient d'Emprise au Sol est fixé à 0,50.

ARTICLE 1AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Pour le secteur 1AUx, la hauteur totale des constructions, mesurée à partir du sol avant travaux en tout point du bâtiment, ne devra pas excéder 11m à l'acrotère.

ARTICLE 1AU 11 : ASPECT EXTERIEUR

Pour le secteur 1AUx, des prescriptions complémentaires concernant l'aspect des façades et des toitures sont définies ci-dessous :

11.2.1- FAÇADES DES CONSTRUCTIONS :

En secteur 1AUx, les façades devront présenter des lignes simples, pour que l'ensemble forme un projet unitaire et cohérent du point de vue de l'aspect.

Les matériaux utilisés devront présenter un aspect unitaire, compatible avec la tenue générale de l'agglomération et de l'harmonie du paysage.

11.2.2 –TOITURES, ASPECT DES CONSTRUCTIONS :

En secteur 1AUx, les toitures devront faire l'objet d'un traitement particulier, avec :

- soit la mise en place d'une toiture végétalisée.
 - soit la mise en place d'une alternance de bandes d'étanchéité de couleur grise et/ou vertes,
- Les éléments techniques devront obligatoirement être regroupés et habillés.

ARTICLE 1AU 13 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PUBLIQUES

Pour le secteur 1AUx de Possession, se reporter aux prescriptions définies dans l'orientation d'aménagement correspondante.

I.3.3 TRADUCTION EN ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT

- Les principes et préconisations évoqués dans le projet urbain sont traduits dans l'orientation d'aménagement suivante :

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION PLU D'EPAGNY










Zone 1AUx2 - Possession

SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT COMPRENANT DES PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES
SE REPORTER COMPLÉMENTAIRE À L'ÉTUDE AMENDEMENT DUPONT ANNEXÉE AU
RAPPORT DE PRESENTATION

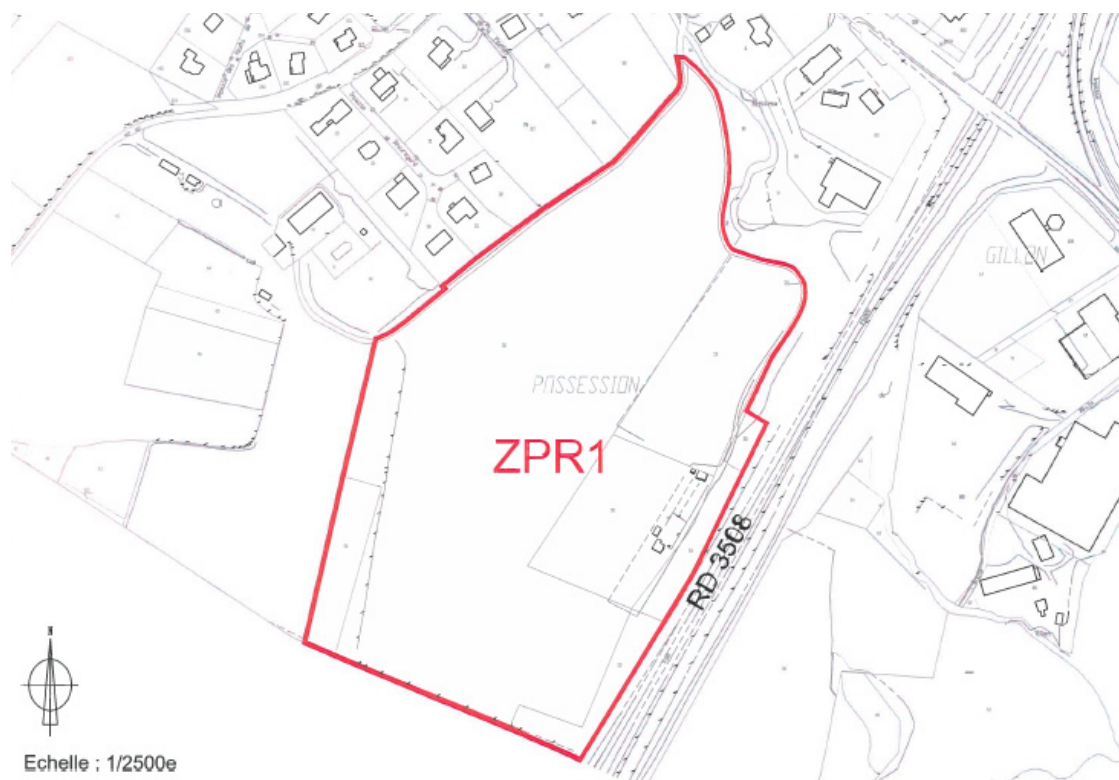


PRESCRIPTIONS D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRALES À RESPECTER

Le règlement applicable est celui de la zone 1AUx et du secteur 1AUx2.
Ouverture par opération d'aménagement d'ensemble en 3 tranches maximum.
Chaque tranche devra faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble pourant sur la totalité de la tranche.
La réalisation des constructions devra contribuer à économiser les ressources énergétiques. Il conviendra également de respecter les annexes eaux pluviales si elles existent.

-  Positionnement de la voirie à titre indicatif. Le principe de desserte en peigne à l'arrière doit être maintenu.
-  Implantation du bâti en trait de 35m ou de 70m par rapport à l'axe de la RD3508.
-  Enveloppe constructible.
-  Façade noble du bâti, alignement des façades sur 50m minimum (représentation graphique à titre indicatif).
-  Parking paysager, positionnement à titre indicatif.
-  Coulée verte : espace planté en arrière plan des constructions.
-  Espace ouvert de respiration d'une largeur minimum de 20m, pouvant comprendre partiellement des aires de stationnement. Positionnement à titre indicatif pouvant évoluer en fonction de l'implantation du bâti.
-  Glacis végétal.
-  Continuité piétonne le long du Nant de Gillon et continuité possible en pied de talus vers la future déviation (RD14).

I.3.4 LE RÈGLEMENT LOCAL DE PUBLICITÉ ANNEXÉ AU PLU



Zone de publicité restreinte - ZPR1

■ Les dispositions suivantes sont applicables à l'ensemble de la zone de publicité restreinte du secteur de Possession :

Article 1 : Généralités

Le présent règlement est composé d'une partie réglementaire et de 3 annexes. Il définit une zone de publicité restreinte (ZPR) numérotée 1, correspondant à l'ensemble du secteur de Possession tel que figuré dans les annexes. Il est pris d'après les dispositions du titre VIII du livre V du Code de l'environnement, parties législative et réglementaire. Les dispositions législatives ou réglementaires des textes en vigueur, qui ne sont pas modifiées par le présent règlement, demeurent opposables au tiers.

Article 2 : Documents graphiques

La zone de publicité restreinte est délimitée dans le document graphique joint en annexe du présent règlement (annexe 2). En cas de contestation, le texte du règlement fait foi.

Article 3 : Choix des matériels

Les matériels destinés à recevoir des publicités, enseignes et préenseignes sont choisis, installés et entretenus par leurs exploitants afin de garantir :

- l'esthétique et la pérennité de leur aspect initial,
 - la conservation dans le temps de la qualité des fixations, structures, pièces et mécanismes qui les composent. En outre, ces dispositifs devront résister aux phénomènes météorologiques, en conformité avec les règles et normes en vigueur.
- L'arrière des enseignes, publicités et pré-enseignes simple face, scellées au sol ou installées directement sur le sol sera habillé par un bardage de même couleur que celle des supports.

Article 4 : Accessoires

Dans un souci esthétique et de préservation de l'environnement, il est interdit d'ajouter aux matériels les accessoires suivants :

- gouttières à colle ;
- passerelles fixes ; les passerelles repliables ou amovibles sont admises, sous réserve de n'être mises en place que lors des opérations d'affichage, d'entretien ou de maintenance;
- jambes de force, haubans, échelles ;
- banderoles, calicots, fanions, drapeaux.

Article 5 : Entretien des matériels et de leurs abords

Il est interdit de procéder à des élagages altérant l'aspect naturel ou architecturé des arbres ou des haies, à seule fin de dégager la visibilité des dispositifs ou d'en permettre l'installation (cette pratique est condamnée par le Conseil d'Etat, arrêt n°209103 du 14 février 2001).

Après chaque intervention sur l'installation, le matériel et ses abords doivent être débarrassés de toute souillure, résidu d'affiche ...

Les matériels destinés à recevoir des affiches ou des toiles, impressions ou peintures préparées en atelier ne peuvent demeurer nus plus de 24 heures.

Les faces grattées, neuves ou inutilisées sont, passé ce délai, recouvertes d'une affiche, d'une toile ou d'un papier de fond, ou à défaut, le support déposé. Les affiches décollées devront être remises en place dans un délai de 72 heures après notification.

Article 7 : Autorisation d'installation d'enseignes

En zone de publicité restreinte, l'installation, la modification et le remplacement des enseignes permanentes sont soumis à autorisation du maire. Le Maire s'assurera de la conformité du projet au présent arrêté et au code de l'environnement, il la délivrera ou refusera au regard des règles suivantes:

- Protection du cadre de vie du secteur. Les perspectives paysagères, la silhouette bâtie environnante doivent être respectées. Les formes, les couleurs, les dimensions des enseignes doivent être étudiées en fonction des caractères architecturaux de leurs abords ;
- Respect de l'architecture du bâtiment. Les enseignes ne doivent pas porter atteinte à la qualité des façades des bâtiments sur lesquels elles sont apposées. Notamment, elles ne masquent pas les éléments de modénature.
- Lisibilité des informations routières. Il sera tenu compte des risques de confusion avec la signalisation routière et de la sollicitation excessive de l'attention des automobilistes dans des conditions dangereuses pour la sécurité routière ;
- Qualité de vie des habitants. Tout dispositif susceptible de troubler la quiétude, le confort ou la sécurité des riverains (bruit, éclairage violent, masquage des vues, matériaux fragiles etc..) se verra refuser l'autorisation ;
- Le pétitionnaire annexera à son dossier tous les éléments utiles à la vérification du respect de ces critères (perspectives, photomontages ou autre documents). Les inscriptions, formes ou images composant les enseignes devront s'inscrire dans des formes géométriques simples et cotées (triangles, rectangles, carrés et cercles).

Article 8 : Zones protégées

Sans objet.

Article 9 : Définitions conventionnelles

Il est convenu d'adopter les définitions suivantes :

Pour les bâtiments, un support bâti (mur, pignon, façade etc. ainsi qu'un mur de clôture) est considéré comme aveugle s'il ne comporte aucune ouverture (le terme d'ouverture désigne tout vide aménagé ou percé dans la construction) ou qu'une ouverture inférieure à 0,50m² ;

Selon l'arrêt du Conseil d'Etat du 27/06/2005 Commune de CHAMBERY, une unité foncière est définie comme étant un îlot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision ;

Toute voie ouverte à la circulation publique, interrompant la continuité du terrain sera considérée comme sa limite.

Article 10-1 : Dispositions applicables aux enseignes

Les enseignes, temporaires ou permanentes, sont interdites :

- sur les arbres et les plantations,
- sur les clôtures non aveugles,
- sur les murs de soutènement, murs de clôtures aveugles ou non aveugles, sur les balcons, garde-corps.

Article 10-1-1 : Enseignes sur support, toiture et terrasse**Article 10-1-1-1 : Enseignes parallèles**

Ces enseignes sont accolées au support bâti ; toutefois elles peuvent être installées sur auvent à condition de ne pas dépasser une hauteur de 1 m.

La surface totale des enseignes de l'activité sur une même façade reste soumise aux prescriptions de l'article R581-63 du code de l'environnement.

Le niveau supérieur de l'enseigne ne dépasse pas le niveau de l'acrotère ou de l'égout de toiture ; toutefois, un dépassement ponctuel de 0.50 m est toléré.

Article 10-1-1-2 : Enseignes perpendiculaires

Elles sont interdites.

Article 10-1-1-3 : Enseignes sur toitures et terrasses

Elles sont interdites.

Article 10-1-1-4 : Enseignes sur support autre que façade ou pignon

Les enseignes sur support bâti tel que mur de soutènement, mur de clôture sont interdites.

Article 10-1-2 : Enseignes scellées au sol ou installées directement sur le sol

Elles ne sont autorisées que pour les activités suivantes, à raison d'un dispositif (simple face ou double face) par activité : hôtel, restaurant, garage automobile, services publics ou d'urgence.

Seuls les dispositifs de type « totem », peuvent être autorisés. Ils doivent être scellés au sol.

Leur hauteur ne peut excéder 6 mètres et leur largeur 1 mètre.

Article 10-1-3 : Enseignes lumineuses

Outre les articles précédents, les enseignes lumineuses doivent respecter les règles suivantes :

Les enseignes lumineuses doivent être obligatoirement équipées de leds et ne diffuser aucune lumière vers le haut ;

Les enseignes lumineuses doivent présenter une puissance consommée de 150 W maximum par façade d'un bâtiment ou par totem et générer un éclairage maximal de 3 lux, mesuré au sol à une distance de 10 mètres ;

Les enseignes lumineuses sont interdites sur les façades orientées du côté d'une zone d'habitat limitrophe non séparée du tènement de l'activité par une voie publique ;

Le soulignement en tube luminescent ou équivalent, du faitage et des bords de toiture ainsi que des ouvertures est interdit;

Les enseignes lumineuses sont interdites lorsqu'elles sont clignotantes, intermittentes, animées ou à message déroulant, sauf enseignes de pharmacie ou de tout autre service d'urgence ;

L'éclairage indirect des enseignes doit être dirigé du haut vers le bas avec un angle maximum de 20 degrés ;

Les enseignes en plastique éclairées par transparence de type « caisson lumineux » apposées sur façade sont interdites.

Article 10-1-4 : Enseignes temporaires

Les enseignes temporaires scellées ou posées au sol sont interdites.

Article 10-1-4-1 : Enseignes qui signalent des opérations exceptionnelles de moins de trois mois

Elles sont autorisées sur les façades, avec une surface de 4m² maximum. Dans ce cas, elles peuvent être installées 15 jours avant le début de l'opération qu'elles signalent et doivent être retirées trois jours au plus tard après la fin de l'opération.

Article 10-1-4-2 : Enseignes installées pour plus de trois mois lorsqu'elles signalent tous travaux publics ou des opérations immobilières de lotissement, construction, réhabilitation et vente ainsi que les enseignes installées pour plus de trois mois lorsqu'elles signalent la location ou la vente de fonds de commerce.

Elles sont autorisées sur les façades, avec une surface totale de 4m² maximum.

Article 10-2 : Dispositions applicables aux publicités

Elles sont interdites en application des dispositions de l'article L 581-7 du code de l'environnement.

Cependant en application des articles L 581-7 et L 581-8, du code de l'environnement, les publicités sont admises sur les baies des commerces, dans les conditions suivantes :

- leur surface unitaire ne doit pas excéder 1m²;
- leur nombre est limité à deux par façade, apposées strictement à plat ;
- elles sont exclues des règles de densité applicables aux autres dispositifs, mais doivent respecter entre elles une distance minimum de 1 mètre.

Article 10-3 : Dispositions applicables aux préenseignes

Elles sont interdites.

Toutefois, un point information de type «point I» rassemblant le nom et la localisation de chacune des activités présentes est possible en début d'accès à la zone sous réserve de respecter les dispositions de l'article 3 et une superficie totale de 10m².

Article 10-4 : Dispositions applicables aux bâches publicitaires et aux bâches de chantiers

Elles sont interdites en application des dispositions de l'article R 581-53 du code de l'environnement.

Article 10-5 : Dispositions applicables à la publicité sur le mobilier urbain

La publicité sur le mobilier urbain est interdite.

Article 10-6 : Dispositions applicables aux palissades de chantier

Elles restent soumises à la réglementation nationale.

C o n c l u s i o n

■ Cette étude définit un parti d'aménagement urbain et paysager pour le secteur de Possession à l'entrée de ville Sud du territoire communal d'EPAGNY le long de la RD3508, dans le respect des objectifs de l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme et de l'Amendement Dupont, visant notamment à contrôler et limiter les risques de nuisances ; à améliorer la sécurité routière ; et à prendre en compte la qualité architecturale, urbaine et paysagère.

Les principes d'aménagement d'ensemble, les prescriptions et leur traduction réglementaire sont retranscrites dans le Plan Local d'Urbanisme au travers du règlement écrit et d'une orientation d'aménagement. Cette intégration assurant la qualité urbaine permettra de lever l'inconstructibilité aux abords de la RD3508 dès lors que le Plan Local d'Urbanisme et le Règlement Local de Publicité auront été approuvés.