

COMMUNE DES CÔTES D'AREY

DEPARTEMENT DE L'ISERE

PLAN LOCAL D'URBANISME

PIECE N°1 :

RAPPORT DE PRESENTATION

TOME 2 : LES DISPOSITIONS DU PLU

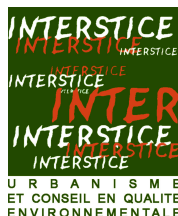


Mairie des Côtes d'Arey

Place Arélis
38 138 LES CÔTES D'AREY

Tél. : 04 74 58 81 08
Fax : 04 74 58 81 43
secretariat@lescotesdarey.fr

EQUIPE



INTERSTICE SARL
URBANISME ET CONSEIL EN QUALITE
ENVIRONNEMENTALE

VALERIE BERNARD

ESPACE SAINT-GERMAIN – BATIMENT ORION
30, AVENUE DU GENERAL LECLERC
38200 VIENNE

TEL : 04.74.29.95.60
CONTACT@INTERSTICE-URBA.COM



VIVAVE EARL
PAYSAGISTE DPLG

JEANNE BOUET

28 CHEMIN DES PILLES
07 100 ANNONAY

TEL : 04.75.69.71.70
JEANNE.BOUET@WANADOO.FR

SOMMAIRE

CHAPITRE 1 : JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS	5
1. LA JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES	7
1.1. LE PADD EST LE FRUIT D'UNE DEMARCHE GLOBALE ET PARTENARIALE.....	7
1.2. LE PADD : UNE NOUVELLE LOGIQUE DE DEVELOPPEMENT	10
1.3. LES PRINCIPALES TENDANCES D'EVOLUTION DU TERRITOIRE ET ENJEUX	10
1.4. LES PRINCIPES FONDAMENTAUX DU PADD ET LES OBJECTIFS	12
2. LA JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	16
2.1. LES PRINCIPES COMMUNS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	16
2.2. LES SECTEURS DE PROJET.....	18
3. LA JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES DELIMITATIONS DES ZONES	22
3.1. LES PRINCIPES DE ZONAGE DU POS.....	22
3.2. PRESENTATION GENERALE DES ZONES DU PLU ET EVOLUTIONS POS/PLU	23
4. LA JUSTIFICATION DU REGLEMENT APPLICABLE DANS CHAQUE ZONE	34
4.1. DISPOSITIONS DU REGLEMENT	34
4.2. LES AUTRES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES	44
4.3. LES EMPLACEMENTS RESERVES AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-5 V	47
CHAPITRE 2 : LA COHERENCE DU PROJET DE PLU AVEC LES ORIENTATIONS SUPRACOMMUNALES	49
1. LA COHERENCE AVEC LE SCOT DES RIVES DU RHONE	51
1.1. MAITRISE DE L'ETALEMENT URBAIN	51
1.2. DENSITE MINIMALE DE CONSTRUCTION	52
1.3. MIXITE SOCIALE	52
1.4. LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET COMMERCIAL.....	54
1.5. LA PRESERVATION DES ESPACES AGRICOLES	54
1.6. LA PRESERVATION DES ESPACES NATURELS ET DES PAYSAGES	54
2. LA COHERENCE AVEC LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH) DE VIENNAGGLO	56
3. LA COHERENCE AVEC LE PLAN DE DEPLACEMENTS URBAINS DE VIENNAGGLO	58
4. LA COHERENCE AVEC LE SDAGE RHONE MEDITERRANEE.....	59
5. LA COHERENCE AVEC LE SCHEMA GENERAL D'ASSAINISSEMENT.....	60
CHAPITRE 3 : INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT.....	61
1. L'EVALUATION DES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME SUR L'ENVIRONNEMENT	63
1.1. LA MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE	63
1.2. LES INCIDENCES SUR LE MILIEU PHYSIQUE.....	64
1.3. LES INCIDENCES SUR LES RESSOURCES NATURELLES	65
1.4. LA PRESERVATION DES MILIEUX AGRO - NATURELS ET LE MAINTIEN DE LA BIODIVERSITE	67
1.5. LES INCIDENCES SUR L'AGRICULTURE	68
1.6. LA PRESERVATION DU PAYSAGE ET LA QUALITE DE VIE.....	69
1.7. LES RISQUES ET LES NUISANCES	70
1.8. L'ECONOMIE D'ENERGIE ET L'USAGE DES ENERGIES RENOUVELABLES.....	71

2. LES INDICATEURS DE SUIVI POUR L'HABITAT	72
2.1. POPULATION / MENAGE	72
2.2. HABITAT	73
2.3. FONCIER	75
 CHAPITRE 4 : SURFACES DU POS ET DU PLU	 77
1. LE TABLEAU DE SURFACE DU POS.....	79
2. LE TABLEAU DE SURFACES DU PLU	80
 CHAPITRE 5 : SYNTHÈSE DES MODIFICATIONS APPORTÉES AU PLU APRÈS ENQUÊTE PUBLIQUE.....	 83

CHAPITRE 1 :

JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS

1. LA JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables constitue la pièce essentielle du PLU : c'est à travers lui que la commune exprime le projet global de développement du territoire communal pour les 10 à 12 années à venir.

Le PADD est élaboré sur la base du diagnostic et des enjeux exposés dans le rapport de présentation du PLU. Il doit prendre en compte les grandes orientations définies au niveau supra-communal et respecter les principes légaux de développement durable précisés aux articles L.110 et L.121-1 du Code de l'Urbanisme.

L'article L.123-1-3 du Code de l'Urbanisme, récemment complété par les lois issues du Grenelle de l'Environnement et la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR), indique que : « *Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.*

Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. »

Si le PADD n'est pas directement opposable aux autorisations d'urbanisme, il constitue le document de référence du PLU. Il a vocation à constituer un « socle » qui fixe les principes et les orientations pour la dizaine d'années à venir, mais pourra également évoluer en fonction des besoins futurs et des évolutions dans la conception de l'urbanisme.

Document de politique générale et de portée stratégique, il fixe le cadre au zonage et au règlement d'urbanisme, et également aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur certains secteurs particuliers. Toutes les pièces constitutives du PLU doivent être cohérentes avec les orientations générales qu'il définit.

1.1. LE PADD EST LE FRUIT D'UNE DEMARCHE GLOBALE ET PARTENARIALE

Les élus de la commune, tout comme les habitants et les acteurs du territoire, sont conscients qu'ils évoluent dans un environnement intercommunal et que de nombreuses problématiques dépassent les limites communales.

La commune des Côtes d'Arey s'inscrit dans la Communauté d'Agglomération de ViennAgglo et sa stratégie de développement notamment en terme d'habitat, d'activités économiques et de déplacements. Elle s'inscrit aussi de manière plus large dans le SCoT des Rives du Rhône. Ce PLU a l'avantage de bénéficier d'une réflexion intercommunale entièrement renouvelée et récente, à jour des législations en vigueur.

Le projet de PLU de la commune s'inscrit donc dans un contexte plus large et doit notamment tenir compte du fait que :

- l'économie du territoire n'est pas uniquement locale
- les déplacements, les loisirs, l'agriculture, la gestion des grandes entités naturelles et de la qualité de l'eau se pensent et s'organisent à une échelle géographique plus large que le territoire communal

- les besoins en logements, selon les typologies des familles, les parcours résidentiels, trouvent également des réponses dans un cadre intercommunal

C'est également une démarche complexe qui demande du temps et qui être adaptée en continu à l'évolution du contexte réglementaire et législatif qui évolue rapidement (lois Grenelle, Lois ALUR, LAAAF,...).

1.1.1. LE PADD EST LE FRUIT D'UNE DEMARCHE DE CONCERTATION

L'élaboration du PLU des Côtes d'Arey est le fruit d'une démarche de concertation entre les élus, les acteurs du territoire, les représentants des institutions ou des collectivités associées et les habitants.

■ LA CONCERTATION AVEC LES HABITANTS

- Une réunion publique organisée au début de la démarche de révision, le 02 février 2012, a eu comme objectif, de présenter :
 - le cadre réglementaire du PLU et les évolutions liées aux dernières lois
 - les motivations de la commune inscrites dans la délibération
 - les premiers éléments du diagnostic territorial et ses enjeux
 - et d'expliquer aux habitants les grandes orientations du SCoT et les principes de compatibilité
- Une journée de rendez-vous, le 10 janvier 2012, avec les élus et les propriétaires des différents tenements soumis à OAP : ces rencontres ont été l'occasion de mieux prendre en compte les attentes, de répondre aux interrogations, d'améliorer l'opérationnalité des opérations futures. Suite à de nombreuses remarques enregistrées lors de l'enquête publique, de nouvelles rencontres avec les propriétaires et riverains de tenements soumis à OAP ont été organisées entre novembre 2015 et février 2016
- Une seconde réunion publique s'est tenue le 17 janvier 2013 et a permis aux élus de présenter leur projet de PADD afin de recueillir les réactions des habitants quant aux priorités annoncées et devant être débattues
- Une troisième réunion publique a eu lieu le 02 avril 2015, suite au changement d'équipe municipale en mars 2014, pour présenter les adaptations du projet initial aux nouvelles ambitions pour le territoire

■ LA PARTICIPATION DES ACTEURS DU TERRITOIRE

Au cours de la période d'élaboration du PLU et notamment du diagnostic, plusieurs réunions thématiques ont été organisées et ont donné lieu à des échanges approfondis avec des partenaires institutionnels et des acteurs du territoire : réunion avec les agriculteurs (le 26 novembre 2010) ; réunion avec les partenaires économiques (le 04 novembre 2011) ; réunion avec les concessionnaires (le 05 octobre 2012),...

■ L'ASSOCIATION DES SERVICES DE L'ÉTAT ET DES PARTENAIRES INSTITUTIONNELS

Des réunions avec les personnes publiques ont eu lieu régulièrement tout au long de l'étude : le 20 décembre 2010 (synthèse du diagnostic), le 05 octobre 2012 (présentation du PADD et des orientations d'aménagement et de programmation), le 20 septembre 2013 (règlement) et le 04 mars 2015 (avant arrêt du projet).

■ **UN TRAVAIL EN GROUPE DE TRAVAIL AVEC LES ELUS ET DES RETOURS AVEC LE CONSEIL MUNICIPAL**

Des réunions ont eu lieu tous les mois depuis le début de l'étude en groupe de travail. Elles ont permis aux élus des différentes équipes municipales de construire activement le PADD. Plusieurs échanges directs ont été menés lors de Conseil Municipal et notamment la présentation du diagnostic le 20 mai 2011 et le débat sur le PADD le 05 septembre 2012.

1.1.2. LE PADD EST LE FRUIT DE PLUSIEURS ETUDES CONNEXES

En parallèle de l'élaboration du PLU des Côtes d'Arey, plusieurs études connexes, qui interagissent sur le projet, ont été réalisées :

- le zonage d'assainissement a été établi par ViennAgglo en 2011 puis a été mis en cohérence avec les nouveaux choix issus du PADD
- l'eau potable : une recherche de nouvelles sources pour combler les déficits de ressource du puits du Suzon a été conduite. La conclusion infructueuse de l'étude a conduit à la mise en place d'une interconnexion avec le SIE de Vienne
- l'environnement : l'état initial réalisé dans le cadre du PLU a été complété par une étude sur les zones humides menée à l'échelle du SCoT des Rives du Rhône par NATURE-VIVANTE (ex-GÈRE-VIVANTE)

1.1.3. LE PADD EST LE FRUIT DE LA PRISE EN COMPTE DES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX AVEC LESQUELS LE PLU DOIT ETRE COMPATIBLE OU EN COHERENCE

■ **LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH)**

Le PLU doit être compatible avec les orientations du PLH 2012-2017, arrêté en mars 2012 et approuvé en septembre 2012 par ViennAgglo. Ce document vise à définir le programme d'actions en matière d'habitat pour 6 ans. Sur le territoire, il prévoit en particulier la réalisation de 12 logements locatifs sociaux.

■ **LE PLAN DE DEPLACEMENTS URBAINS (PDU)**

La commune des Côtes d'Arey s'inscrit dans le PDU de l'Agglomération Viennoise, approuvé en novembre 2012. Le PDU 2012-2017 détermine l'organisation du transport des personnes et des marchandises, la circulation et le stationnement au sein d'un périmètre de transport urbain.

■ **LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE (SCoT) DES RIVES DU RHONE**

La commune des Côtes d'Arey est comprise dans le périmètre du SCoT des Rives du Rhône, approuvé le 30 mars 2012. Ce document détermine les grandes orientations d'aménagement et de développement du territoire sur le long terme (20 à 30 ans). La révision générale du SCoT a été prescrite par délibération le 11 juin 2013. Conformément à l'article L.111-1-1 du Code de l'Urbanisme, le PLU de la commune doit répondre aux prescriptions du SCoT en vigueur dans un rapport de compatibilité.

■ **LE PLAN CLIMAT ENERGIE TERRITORIAL (PCET)**

Adopté en novembre 2012, le PCET fixe des objectifs stratégiques et opérationnels de la collectivité afin d'atténuer et lutter contre le réchauffement climatique et de s'y adapter. Les orientations du PLU doivent prendre en compte ces objectifs, notamment toutes les actions

portant sur la réduction des gaz à effet de serre (« Réduire le poids de nos déplacements, Accompagner un urbanisme et une construction durable,... »).

▪ **LE SCHEMA REGIONAL DE COHERENCE ÉCOLOGIQUE (SRCE)**

A l'échelle régionale, le SRCE, adopté en juin 2014, fournit des enjeux de continuités écologiques et des cartographies régionales, assortis d'un plan d'actions stratégiques.

Ce schéma est nécessaire pour appréhender les enjeux et continuités régionales et mettre en place les actions prioritaires à ce niveau d'intervention, mais ne suffit pas à l'échelle locale. La commune a un rôle majeur à jouer par son document de planification et d'urbanisme.

1.1.4. LE PADD EST LE FRUIT DES LOIS EN VIGUEUR ORIENTANT LE DEVELOPPEMENT VERS UN DEVELOPPEMENT DURABLE / SOUTENABLE

La construction du PADD s'inscrit dans un cadre de réflexion renouvelé, marqué en particulier par les lois Grenelle de l'Environnement, ALUR et LAAAF. Si le contexte législatif impose des mesures de modération de la consommation d'espace, de préservation des trames vertes et bleues, de diminution des émissions de gaz à effet de serre,..., les élus ont su retraduire ces enjeux dans le PADD pour les adapter au contexte communal.

1.2. LE PADD : UNE NOUVELLE LOGIQUE DE DEVELOPPEMENT

Jusqu'au PLU actuel, la commune des Côtes d'Arey instruisait les autorisations d'urbanisme sur la base du POS approuvé le 19 octobre 1990 et modifié le 13 juin 2000, redevenu opposable suite à la décision du 22 février 2011 de la Cour Administrative d'Appel de Lyon annulant le PLU approuvé le 8 septembre 2005.

Le POS n'est plus du tout adapté au contexte actuel. Il présente une incompatibilité avec les lois actuelles (loi SRU, lois Grenelle, loi ALUR et LAAAF) et avec les documents supra-communaux (SCoT des Rives du Rhône, PLH et PDU de ViennAgglo) notamment sur les questions d'économie d'espace et d'étalement urbain, de densité et de mixité sociale. L'équilibre entre les zones urbaines, agricoles et naturelles n'est pas assuré.

Comme de nombreux POS, le POS des Côtes d'Arey était peu sensible à la problématique de lutte contre la consommation excessive d'espaces naturels et agricoles ; ce document d'urbanisme comportait effectivement un grand nombre de zones à urbaniser (il classait 31 ha en zones d'urbanisation future).

Sur ces questions, le PADD du nouveau PLU revêt donc un caractère fondateur dans sa nouvelle logique de développement par rapport au POS de 1990 et même au PLU de 2005 qui a produit des effets pendant 6 ans (de 2005 à 2011).

1.3. LES PRINCIPALES TENDANCES D'EVOLUTION DU TERRITOIRE ET ENJEUX

Par sa position géographique au Sud de l'agglomération viennoise, la commune des Côtes d'Arey est un territoire attractif à forte pression résidentielle, influencé par la proximité de Vienne et de l'agglomération lyonnaise. La commune est bien connectée aux principaux axes de communication et aux bassins d'emplois importants actuels et futurs.

La commune présente une diversité de paysages et des richesses environnementales indéniables de par sa situation au cœur des balnes viennoises sur les premières collines surplombant la vallée du Rhône. Depuis les coteaux exposés Sud/Ouest, des points de vue sur la vallée du Rhône et sur le Pilat sont particulièrement remarquables et appréciés. Le patrimoine bâti est riche et composé de châteaux, de belles propriétés et d'un petit patrimoine, qui participe à la qualité du cadre de vie et à son attractivité.

Les paysages agricoles sont duaux avec la plaine dédiée à des cultures céréalières intensives et les coteaux dédiés à la polyculture et à l'élevage (en déprise). L'agriculture est très présente en limite du bourg et autour des extensions de l'urbanisation qui se sont greffées sur les hameaux ou en groupes de constructions. Les franges urbaines sont peu qualitatives et souvent brutales.

Les ensembles paysagers homogènes qui caractérisent la commune (coteau, plaine) sont identitaires et doivent être préservés. Ils subissent de nombreuses pressions urbaines et notamment le développement linéaire le long des voies qui conduit à la fragmentation progressive du territoire agricole et à la disparition des respirations entre hameaux.

Le nombre d'habitants et de logements a progressé fortement depuis le début des années 1980 : la population a doublé depuis 1975 pour atteindre une population totale d'environ 2 000 habitants en 2015.

A l'instar des évolutions nationales, cette progression démographique s'est accompagnée d'une augmentation importante des surfaces urbanisées. Le développement est fortement consommateur d'espace (+23 ha entre 2000 et 2009 soit 182 ha urbanisés au total) au détriment des espaces agricoles et naturels et des paysages.

Sous la pression urbaine, la dynamique d'urbanisation est insuffisamment maîtrisée. Elle se réalise principalement au coup par coup, au grès de la libération du foncier, sans plan d'ensemble et souvent sous forme d'habitat pavillonnaire très lâche.

Les densités sont faibles voire très faibles en extension au Nord et à l'Ouest du village, le long des voies sur les coteaux (extension en « doigts de gant ») et dans le prolongement dans chaque hameau éloigné du bourg ou dans les écarts (Verpreux, Saint-Mamert, Petit-Cour).

La diffusion et la généralisation de l'habitat individuel créent un étalement urbain important qui a deux conséquences majeures :

- Un impact sur les paysages et sur l'agriculture (enclavement progressif des sièges d'exploitation), coûteux pour la commune et pour les ménages (multiplication des déplacements, surconsommation énergétique des modes de déplacement et des constructions,...). Le POS prévoyait encore d'importantes surfaces pour poursuivre ce mode de développement pavillonnaire sur les terres agricoles ou naturelles.
- Une perte progressive de poids du bourg, au profit de vastes zones résidentielles. Le centre-village rassemble l'ensemble des équipements, des commerces et des services, mais ne concentre seulement que près de la moitié des habitations. Cette centralité est à conforter. On note aussi que le tissu associatif sur les Côtes d'Arey reste important et dynamique ; il est un levier pour renforcer le lien social.

Concernant le développement économique, le territoire est créateur d'emplois. Le tissu économique des Côtes d'Arey est varié, constitué d'une trentaine d'activités implantées sur tout le territoire. Il se compose de commerces et services de proximité en centre-village, d'un tissu d'artisans, d'une zone d'activité (ZA des Dauphinières à l'Ouest du territoire à cheval sur la commune de Reventin-Vaugris), et d'une agriculture dynamique avec 1 455 ha de terres agricoles en 2006 et 14 sièges d'exploitation en 2010.

Le rapport entre le nombre d'emplois offerts sur la commune et le nombre de ménages actifs résidents reste toutefois largement déficitaire, générant une dépendance accrue à l'automobile et une hausse des flux pendulaires sur la commune. La hausse des migrations alternantes a des répercussions évidentes sur le territoire (sécurité routière,...) et pèse sur le bilan carbone.

Le territoire communal est aussi contraint par la présence de risques. Des risques liés aux phénomènes naturels (mouvements de terrain, inondations,...) et liés aux infrastructures traversant le territoire

(canalisations de gaz, d'hydrocarbure, d'hydrogène, l'A7,...) sont des contraintes à prendre en compte dans le projet de développement

La révision du document d'urbanisme prend conscience des limites du phénomène de périurbanisation et engage la commune vers un modèle de développement très différent de celui des vingt dernières années, répondant aux enjeux actuels : respect de l'environnement et des paysages, protection de l'agriculture, mixité sociale et fonctionnelle.

1.4. LES PRINCIPES FONDAMENTAUX DU PADD ET LES OBJECTIFS

- Tout d'abord, le projet communal est établi pour une **durée d'environ 12 ans**, conformément à l'esprit des dernières lois.

Cette durée permet à la commune une meilleure maîtrise des projets urbains, de leur financement et leur répercussion sur les réseaux et les équipements publics. Ce temps, plus court que celui du POS (souvent dimensionné pour des périodes beaucoup trop longues), nécessite un redimensionnement de l'enveloppe urbaine dans le cadre du nouveau PLU. En effet, les capacités de développement de la commune au regard du POS sont bien supérieures à 12 ans de réserves foncières et sont incompatibles avec le SCoT approuvé.

- Le projet communal entend également **maîtriser le dynamisme démographique**. Pour rompre avec la périurbanisation, il est nécessaire que la répartition démographique soit mieux corrélée au niveau de services et d'offres d'emplois présents et à venir dans la commune, ce que porte le SCoT des Rives du Rhône. Il est donc indispensable d'adapter le rythme de croissance démographique au caractère rural des Côtes d'Arey.

Le PLU doit permettre d'accueillir une croissance démographique annoncée et non subie, conforme avec le niveau d'équipements de la commune.

Aussi, pour les Côtes d'Arey et conformément aux prescriptions du SCoT des Rives du Rhône, l'objectif maximal de construction est fixé à **environ 140 nouveaux logements d'ici 12 ans**. Le rythme moyen attendu est d'environ 11 à 12 logements par an soit un rythme légèrement ralenti par rapport à celui enregistré ces dernières années (18 logements en moyenne par an). Ce rythme est plus adapté aux évolutions d'un territoire rural et permet d'accueillir dans de meilleures conditions la nouvelle population.

- Le projet communal s'établit dans un cadre législatif et supra-communal rénové où s'imposent la **réduction de la consommation d'espace et la maîtrise de l'étalement urbain**. Le développement se fonde désormais sur **une organisation urbaine soucieuse d'économie d'espace**, permettant à la fois de renforcer la centralité du bourg et de conserver les atouts paysagers et agricoles du territoire.

Le PLU oriente donc ses choix vers une nouvelle organisation urbaine moins consommatrice d'espace, et c'est sur ce point que les choix communaux rompent radicalement avec le POS. Le défi majeur est de stopper l'étalement urbain sur les espaces agro-naturels et le long des voies, tout en continuant à proposer une offre de logements attractive et adaptée aux besoins.

La réflexion menée dans le cadre du PLU a été l'occasion de repenser l'organisation spatiale de la commune pour définir une nouvelle enveloppe urbaine et des limites claires à l'urbanisation, prenant en compte les risques naturels et technologiques et la capacité des réseaux publics :

- Le projet de PLU **recentre les développements urbains autour du village** afin de renforcer le poids du bourg dans la commune et le dynamiser. Privilégier le développement du centre-village permet aux habitants de vivre au plus près des commerces, des équipements et des services, et de limiter l'usage de la voiture pour les déplacements de courte distance. Rapprocher l'habitat des pôles de vie et d'animation favorise les déplacements piétons et cyclistes, et le dynamisme commercial. La municipalité entend donc concentrer ses efforts pour dynamiser le village et

notamment en engageant à court terme un nouveau projet ambitieux et structurant pour le centre, projet situé en face du groupe scolaire au Nord de la mairie : espaces publics, commerces et services, logements.

- En parallèle, il s'agit de **stopper le développement de l'habitat diffus** qui représente un coût inadapté aux capacités communales et/ou qui fragilise les milieux naturels, morcelle l'espace agricole et renforce le mitage paysager. Le projet de PLU stoppe l'étalement urbain le long des routes et notamment limite les possibilités de construire en « deuxième rideau » le long des routes des coteaux (chemin en Jeunet et montée de château Grillet). Les espaces de développement résidentiel en extension urbaine sont restreints aux espaces résiduels existants : seules les « dents creuses » dans les hameaux et secteurs de développement pavillonnaire sur les coteaux sont conservées hors du centre-village pour le développement futur de l'urbanisation. L'urbanisation est également maîtrisée autour des hameaux (Saint Mamert, Petit Cour) et dans les écarts (Saint-Jean, Verpreux).

- Le projet communal tend à **rééquilibrer l'offre en logements** sur la commune pour permettre à tous les habitants, quelque soit leur âge, leur situation socio-économique et la composition de leur foyer, de trouver un logement sur la commune, dans le respect des prescriptions du SCoT des Rives du Rhône et du PLH de ViennAgglo. Face à la montée du coût des énergies et des déplacements, l'offre nouvelle en logement doit permettre la satisfaction de tous les besoins en proposant des logements plus économes et donc plus accessibles aux ménages. Elle doit également permettre les parcours résidentiels sur la commune : jeunes ménages, décohabitants, personnes âgées, familles modestes...

Pour cela, le projet de PLU favorise la mixité des formes d'habitat et une diversité des types d'habitat et les statuts d'occupation.

Conformément aux orientations du SCoT et du PLH, le PLU impose la réalisation de logements locatifs sociaux et de logements permettant une mixité sociale :

- Mise en place de servitudes de mixité sociale pour la réalisation de logements locatifs sociaux ou de logements abordables (au sens du SCoT des Rives du Rhône) dans les nouvelles opérations
- Définition d'orientations d'aménagement et de programmation sur les secteurs stratégiques qui prévoient une mixité des formes d'habitat et notamment des logements individuels groupés, de type intermédiaire ou petit collectifs qui permettent d'accueillir une population variée

Les modes de construction innovants sont encouragés en vue d'une production de logements de qualité : éco-construction, utilisation des énergies et matériaux renouvelables, forme compacte,...

- Pour **maintenir un niveau de qualité de vie satisfaisante**, l'augmentation de la population doit nécessairement se traduire par une plus grande place faite aux déplacements doux notamment dans le centre-village. Le PLU prévoit la création d'un réseau de liaisons piétonnes et une mise en réseau des différents espaces centraux. Elles permettront de rejoindre à pied le bourg, l'école et la plupart des équipements publics.

- Le projet communal tend à favoriser la **mixité des fonctions**.

La commune, consciente de l'intérêt mais aussi des difficultés pour maintenir voire accroître sur la commune un niveau satisfaisant de commerces, de services, d'artisans, d'équipements, porte un projet ambitieux et vital pour le centre-bourg : maintien des commerces et services existants et création de nouvelles surfaces, notamment dans l'opération « La Serve ».

Le PLU offre par ailleurs la possibilité de compléter le tissu d'artisans au sein du tissu bâti existant à condition que l'implantation de nouvelles activités artisanales ou de services ne génère pas de nuisances pour le voisinage, en lien avec les prescriptions de la loi SRU.

Le PLU maintient la zone d'activités des Dauphinières, en limite communale avec Reventin-Vaugris, dans ses limites actuelles (sans extension). Le développement économique et la gestion des zones d'activités sont aujourd'hui largement portés par l'intercommunalité (projet sur le secteur du Saluant).

Le PLU soutient un développement encadré d'une activité touristique sur la commune. Le PLU contribuera à cet objectif en :

- Identifiant des parcours de découverte traversant le territoire et permettant d'en découvrir ses richesses naturelles et bâties
- Intégrant des protections sur le patrimoine bâti de la commune (châteaux, petit patrimoine,...)
- Permettant un projet de développement touristique sur le secteur de la Combe Chaillit, sur un périmètre nettement restreint par rapport à la zone inscrite au POS (passage de 10,5 ha à 2,5 ha environ). Le PLU des Côtes d'Arey maintient une vocation touristique à ce secteur tout en maîtrisant son devenir. La zone est fermée à l'urbanisation pour permettre, avant tout projet, de mener une large concertation sur le devenir de ce site : collectivités, Architecte des Bâtiments de France, acteurs du territoire, riverains,...

→ Le PADD garantit les mesures nécessaires à la **pérennisation de l'activité agricole** sur le territoire communal

L'agriculture est une activité très présente aux Côtes d'Arey. L'activité agricole est à la fois productrice de richesses économiques et garante de l'entretien du paysage et de la valorisation des terres.

Dans le PLU, une définition claire et pérenne des limites des terres agricoles a été établie pour sécuriser le devenir des exploitations. L'objectif est de préserver la fonctionnalité des exploitations agricoles en limitant le mitage et la fragmentation du territoire. De nombreuses exploitations ont progressivement été intégrées à l'expansion de la zone urbaine, générant un enclavement des espaces et des bâtiments agricoles très préjudiciables pour le fonctionnement des exploitations. Les extensions urbaines autour du village sont maîtrisées et les hameaux demeurent dans leur limite actuelle sans extension sur les terres agricoles pour éviter la poursuite de ce phénomène.

Le PLU affirme la vocation agricole d'environ la moitié du territoire communal, par un classement en zone agricole de plus de 1 200 ha de terres. Il prévoit également l'inconstructibilité des terres agricoles à grande valeur agricole et paysagère (zone « Ap - agricole à protéger » dans la plaine).

Les zones d'urbanisation future du nouveau PLU sont de moindre impact agricole voire sans impact sur l'agriculture car largement insérées dans le tissu déjà bâti.

→ Enfin, le projet communal affirme la nécessité de protéger le **patrimoine naturel, bâti et paysager**, en affichant son rôle prépondérant dans la qualité du cadre de vie et l'identité de la commune :

- Le PLU garantit le maintien de la biodiversité sur le territoire et protège les milieux particulièrement remarquables par un règlement approprié
- Il réaffirme le rôle indispensable de la trame verte et bleue sur le territoire communal et au-delà. L'ensemble des continuums forestiers et aquatiques sont protégés au PLU notamment la vallée du Suzon ainsi que l'ensemble des éléments participant aux continuités écologiques : le réseau de haies, de boisements, de points d'eau
- Le PLU participe à la préservation de la ressource en eau exploitée pour l'alimentation en eau potable de la population (protection de puits du Suzon) ; la servitude d'utilité publique relative à la protection des puits de captage est annexée au PLU et traduite dans le règlement
- Le PLU protège de l'urbanisation les paysages agro-naturels les plus représentatifs de la commune : la silhouette du village par la protection de la « langue agricole » au-dessus du bourg, les hameaux patrimoniaux et leur écrin agro-naturel, les entrées de village et de hameaux (en stoppant l'urbanisation linéaire)
- Il définit les conditions nécessaires à la transmission aux générations futures du patrimoine bâti, à la fois pour le patrimoine bâti remarquable (belles demeures, châteaux,...) ainsi qu'un nombre important d'éléments du « petit patrimoine » (murs en galets,...)

Pour mettre en œuvre les objectifs communaux, **4 grandes orientations** ont été définies dans le PADD de la commune des Côtes d'Arey, détaillées dans la pièce n°2 du PLU :

- Orientation n°1 : « *Préserver et valoriser l'identité villageoise et les qualités du bourg* »
- Orientation n°2 : « *Favoriser la mise en œuvre de projets structurants, solidaires et durables pour le village* »
- Orientation n°3 : « *Poursuivre une politique en faveur d'un développement respectueux de l'environnement afin de préserver les principaux atouts du territoire* »
- Orientation n°4 : « *Protéger la population contre les risques naturels et technologiques* »

2. LA JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP - pièce n°3 du PLU) constituent une partie à part entière du PLU.

Selon l'article L.123-1-4 du Code de l'Urbanisme : « Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. ».

Ces orientations sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussement des sols. Cette opposabilité s'entend dans une relation de compatibilité, c'est-à-dire que les travaux et constructions projetés ne doivent pas aller à l'encontre des orientations définies (ni rendre plus difficile voire impossible la réalisation de ces orientations) mais au contraire doivent contribuer à leur façon à les réaliser.

Le PLU de la commune des Côtes d'Arey dispose de six secteurs de développement futur qui apparaissent comme stratégiques au regard du fonctionnement urbain. Afin d'encadrer les nouveaux développements urbains dans ces secteurs, des orientations d'aménagement et de programmation ont été définies dans le PLU. Le rôle réglementaire des OAP est de fixer les exigences publiques qui perdureront dans les opérations privées. Elles permettent aussi d'identifier dans les secteurs stratégiques, les aménagements particuliers qui devront faire l'objet d'une maîtrise foncière publique (voirie, cheminement piéton,...).

L'objectif général est de promouvoir dans ces secteurs un développement cohérent et durable, notamment en ce qui concerne les dessertes et les liaisons, les espaces verts ou espaces publics, l'ordonnancement urbain et la diversité de logements. Il s'agit aussi d'éviter la surconsommation foncière.

2.1. LES PRINCIPES COMMUNS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Un des enjeux est de fonder les principes d'urbanisme sur une attention d'équité entre les différents quartiers.

A noter, outre le secteur « La Serve », que le niveau de maîtrise foncière publique est faible voire nul, les terrains étant essentiellement privés.

2.1.1. EN MATIERE D'HABITAT

Il s'agit de construire autrement en favorisant la sobriété foncière et énergétique et en renforçant le lien social.

Les principes d'aménagement définis dans les OAP répondent aux objectifs des lois en vigueur (SRU, Grenelle, ALUR) et traduisent les orientations du SCoT et du PLH en respectant notamment les principes d'économie d'espace, de mixité sociale et fonctionnelle (logements, équipements, activités tertiaires, services et bureaux), et de compatibilité avec l'environnement.

D'une façon générale, pour répondre aux enjeux de densification urbaine et de réduction de l'étalement urbain, le PLU axe ses orientations sur le développement d'un habitat compact de type « petits collectifs », « logements intermédiaires » ou « logements individuels groupés » en fonction de leur localisation.

Si le logement collectif était souvent décrié en milieu rural, l'idéal que représente la maison individuelle a évolué chez les ménages. Aujourd'hui, il est tout à fait possible d'offrir des logements collectifs ou intermédiaires avec les qualités d'usage d'une maison individuelle.

L'habitat intermédiaire apparaît souvent comme une alternative à l'habitat individuel car il instaure une densification résidentielle répondant aux exigences du développement durable, tout en préservant les qualités de l'habitat individuel. Il apporte en outre des réelles qualités sociales en terme de vie de quartier, d'espaces extérieurs privatifs et d'espaces partagés, de gestion des vis-à-vis, de réduction des charges par la compacité des bâtiments,... Tous les logements relevant de la typologie « habitat intermédiaire » devront disposer d'un espace extérieur privatif (grandes terrasses ou jardins, jardins partagés, familiaux) et d'une entrée individualisée.

Ces typologies répondent aussi aux enjeux de structuration des centres-bourgs et à une réelle demande de ménages souhaitant rester à la campagne sans s'occuper d'un extérieur.

2.1.2. EN MATIERE DE QUALITE URBAINE

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation ont été définies de manière à assurer un maillage viaire perméable et à mettre en place dès que possible des parcours « modes doux » pour raccourcir les temps de trajets vers les équipements, commerces et services et les sécuriser, et inciter à la marche à pied. L'idée du PADD pour le centre est la mise en réseau des nouveaux quartiers entre eux et avec les pôles générateurs de déplacement.

De plus, tous les programmes de construction doivent réserver des espaces extérieurs individuels et des espaces collectifs de proximité destinés à la détente ou aux jeux d'enfants.

Afin d'optimiser les parcelles et les espaces extérieurs, le stationnement est souvent exigé à proximité de la voie interne ; les jardins sont ainsi libérés de toute contrainte liée à la présence de l'automobile (garage, voirie d'accès, aire de stationnement,...).

Les opérations devront aussi prévoir la valorisation paysagère des sites et le traitement des franges d'urbanisation.

Enfin, des précautions particulières à l'égard de la gestion des eaux pluviales devront être portées pour limiter les désordres liés à une imperméabilisation excessive. Aussi, toutes les opérations devront être neutres au regard du ruissellement par rapport à la situation du terrain avant aménagement.

2.1.3. EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Tous les nouveaux logements devront présenter une haute performance énergétique, selon la réglementation en vigueur.

En 2015, il s'agit de la norme BBC au minimum (application de la RT2012) : bâtiment à basse consommation qui doit consommer au maximum 50 kWh/m²/an (établie à partir des consommations de chauffage, d'eau chaude, de rafraîchissement, de ventilation et d'éclairage) d'énergie primaire (c'est-à-dire l'énergie disponible dans la nature avant toute transformation).

Globalement les OAP favorisent une implantation des constructions permettant les apports solaires passifs. Le plan de composition urbaine doivent prendre toutes les dispositions pour favoriser le recours à l'énergie solaire et notamment éviter la création des masques occasionnés par les ombres portées des constructions les unes sur les autres. Il s'agit par exemple de :

- Planter les constructions au Nord au plus proche de la voirie de desserte afin de permettre l'aménagement de jardins ou de terrasses au Sud. Favoriser les espaces de vie extérieurs (terrasses, jardins) à l'abri du vent
- Créer des ouvertures au Sud pour valoriser les apports solaires et optimiser la lumière naturelle dans l'habitation

- Equiper les façades Sud de protections solaires efficaces pour éviter les surchauffes d'été
- Limiter les ouvertures vers le Nord pour éviter les déperditions et créer des pièces tampons (garage, cellier,...)
- Réaliser des constructions traversantes afin de favoriser le confort d'été et une ventilation naturelle pour une meilleure qualité de l'air dans les logements

2.2. LES SECTEURS DE PROJET

Six orientations d'aménagement et de programmation ont été définies dans le PLU des Côtes d'Arey conformément aux possibilités qu'offre le Code de l'Urbanisme. Ces secteurs de développement concernent des zones à vocation principale d'habitat, situées au sein de l'enveloppe urbaine du centre-village.



■ LE SECTEUR « LA SERVE » - EN ZONE Ua

L'orientation d'aménagement et de programmation du secteur « La Serve » porte sur 4 700 m², située au cœur du bourg, au Nord de la mairie. Par sa position stratégique en centre-village, à proximité des équipements scolaires et des commerces de proximité, ce secteur présente un enjeu majeur pour le développement futur de la commune.

Concomitamment à l'élaboration du PLU, la commune a mené une réflexion sur l'évolution de ce secteur au regard du fonctionnement urbain du centre-bourg : déplacements, espaces publics, fonctionnement des équipements publics (Maison Morin, salle des fêtes, groupe scolaire,...) et situation des commerces et des services de proximité (fragilité).

Cette analyse a fait apparaître d'une part un fonctionnement viaire assez pénalisant à proximité de l'école : conflits d'usages entre les déplacements piétonniers et motorisés, pose et dépose scolaire, pincement entre le mur de la mairie et la salle des fêtes, conflits d'usages entre les usages de la place et la circulation en direction de l'impasse Morin,... D'autre part, les élus sont conscients que l'éparpillement des services dans le centre-village n'est pas favorable à leur dynamisme (maison médicale sur la route de Reventin,...).

En cohérence avec les conclusions de cette réflexion, les terrains du secteur de l'OAP sont donc dédiés à un projet global de restructuration / confortation du centre.

L'OAP « La Serve » permettra :

- La construction d'une opération d'environ 15 logements en petit collectif et/ou logements intermédiaires, dont 12 logements locatifs sociaux minimum pour diversifier le parc de logements sur la commune. La densité de construction est forte (de l'ordre de 40 logements par hectare), pour structurer l'espace et renforcer la centralité
- La construction de locaux commerciaux, de services et/ou des locaux artisanaux en rez-de-chaussée des bâtiments collectifs implantés sur la frange Sud de l'opération
- La mise en place d'un nouveau système viaire autour des équipements publics permettant de :
 - Répartir les flux entre la montée de Château Grillet et la voie nouvelle débouchant sur l'impasse Morin
 - Apaiser la circulation devant l'école, rendant les déplacements piétonniers plus sécurisés
 - Elargir la notion de « centre-bourg »
 - Desservir la nouvelle opération du centre sans engendrer un accroissement de trafic devant l'école
 - Inciter aux déplacements en modes doux pour les usages locaux, entre autres les trajets vers l'école

Ce projet est conditionné à la création d'une voie nouvelle permettant de ceinturer le tènement de l'OAP par l'Ouest et par des dispositifs de gestion des eaux pluviales en contrebas du terrain.

■ LE SECTEUR « LE PARC » - ZONE 1AUa ET ZONE Ua

Ce secteur est une zone partiellement urbanisée d'environ 1 ha (9 500 m²), située dans le centre-village, au Sud de l'Église. Il est bordé par la route de Vernioz et la route de Reventin-Vaugris.

Il s'agit du parc d'une grande propriété. Le Nord du tènement est composé d'un ensemble patrimonial d'environ 4 000 m² composé d'une maison bourgeoise, de dépendances et d'un vaste parc. Cet ensemble est à préserver dans son intégralité. La partie intermédiaire d'environ 4 000 m² peut être construite sans pénaliser le reste de la propriété.

Afin de marquer l'entrée de village, une opération structurante trouve sa place sous forme d'un petit collectif avec maintien d'espaces verts. Compte tenu de la surface du tènement, un projet d'environ 8 logements est attendu (dont 4 logements abordables minimum au sens du SCoT des Rives du Rhône).

Le bâtiment devra être implanté perpendiculairement à la route de Vernioz à l'instar des systèmes d'implantation des constructions traditionnelles sur la commune. Le bâtiment devra respecter un recul d'implantation de 5 m minimum par rapport à la route de Vernioz. Un accès unique sur la route de Vernioz est à prévoir.

Par ailleurs, la valorisation paysagère du petit ruisseau de Coutay est prévue avec une liaison douce le long de ce ruisseau.

Cette OAP répond aux exigences du PADD dans le sens où elle favorise l'accueil de population en centre-bourg (à proximité des équipements et commerces) et qu'elle est bien connectée au réseau mode doux.

■ **LES SECTEURS « SAINT-MARTIN LE HAUT » ET « SAINT-MARTIN LE BAS » - ZONES 1AUb ET 1AUc**

Les secteurs « Saint-Martin le Haut » et « Saint-Martin le Bas » ont plusieurs caractéristiques communes :

- Ils sont situés tout à proximité du centre-village et de ses équipements publics, au Sud-Est du centre ancien, ce qui constitue un secteur à enjeux pour le renforcement du village
- Ensemble, ils forment une vaste zone peu urbanisée d'1,5 ha au total : « Saint-Martin le Haut » couvre environ 7 200 m² et « Saint-Martin le Bas » une zone d'environ 7 500 m²
- Ils sont urbanisés sur l'ensemble de leurs pourtours, car situés au cœur des quartiers pavillonnaires récents, peu perceptibles
- Ils présentent tous deux un relatif enclavement : « Saint-Martin le Haut » est desservi par un seul point d'entrée sur Grand'Rue (route de village assez étroite) et « Saint-Martin le Bas » est desservi depuis la route de Jardin (accès en face du cimetière entre les maisons)
- Ils constituent un tènement foncier occupé par des prés, mais dont l'intérêt pour l'agriculture est faible, cette zone étant fortement anthropisée

L'aménagement prévu par les deux OAP permet de connecter ces quartiers au tissu existant : l'accent est porté sur la réalisation de voiries traversantes lorsque cela a été possible, évitant les impasses. L'aménagement favorise aussi les déplacements en mode doux, en prévoyant des cheminements confortables.

Concernant le programme d'habitat, une diversité des formes urbaines devra être mise en œuvre :

- pour « Saint-Martin le Haut » : au moins 11 logements sont attendus, dont environ la moitié sous forme de logements collectifs ou intermédiaires sur la partie Nord et l'autre moitié en logements individuels groupés sur la partie Sud.
- pour « Saint-Martin le Bas » : de l'ordre de 13 logements d'une gamme variée : logements individuels, maisons jumelées, maisons groupées et/ou logements intermédiaires permettant de s'inscrire dans une typologie de bâti présente à proximité.

■ **LE SECTEUR « LE COUTAY » - ZONE 1AUd**

Le secteur « Le Coutay » est une zone non urbanisée d'environ 8 700 m², implantée au Sud du village, relativement proche des équipements sportifs et du centre-village.

Ce secteur, en entrée Sud et Est du village, bénéficie d'une forte exposition depuis la route de Jardin et la route de Vernioz. Sur sa frange Est, le secteur est concerné par un aléa lié à la présence du ruisseau du Coutay. Par sa localisation, il constitue un tènement stratégique en entrée de village.

L'OAP prévoit une mixité sur ce secteur : une vocation principale d'habitat et des rez-de-chaussée destinés à des commerces et services.

Une densité minimale de 20 logements à l'hectare est attendue soit au minimum 15 logements. Une diversité des formes urbaines devra être mise en œuvre au sein de l'opération d'aménagement : des constructions individuelles et individuelles groupées, plutôt dans la partie Est du site (à proximité du tissu résidentiel) et des logements intermédiaires de type R+2, le long de la route de Vernioz (permettant de structurer l'entrée de village).

Des commerces pourront être situés en rez-de-chaussée des constructions implantées le long de la route de Vernioz pour profiter de l'attractivité du passage routier à la fois sur la route de Vernioz et celle de Jardin.

L'OAP prévoit une liaison piétonne Nord-Sud sur la limite Est de l'opération, le long de la route de Vernioz et du ruisseau du Coutay. Ce cheminement doux s'inscrit dans l'orientation générale de mise en réseau des espaces publics et des nouveaux quartiers et se prolonge le long de l'OAP « Le Parc » jusqu'au centre-

bourg. Cette liaison piétonne sera à insérer dans une bande d'espace vert permettant de traiter la franche le long de la voie et de limiter l'exposition aux aléas le long du cours d'eau.

■ LE SECTEUR « LES LIETTES » - ZONE 1AUe

Le secteur « Les Liettes » constitue un vaste tènement d'environ 2,4 ha, situé le long de la route de Reventin-Vaugris à l'entrée Ouest de la commune, à proximité du pôle médical. La limite Sud du secteur constitue une frange sensible marquant la limite entre l'espace à urbaniser et l'espace agricole.

Le projet consiste à aménager un secteur à vocation d'habitat et de profiter de cet aménagement pour créer une voie nouvelle entre la route de Reventin-Vaugris et le chemin du Gay. Cette voie nouvelle permet un bouclage routier la route de Vernioz et la route de Reventin-Vaugris (via la rue de la Mulatière). L'accès aux terres agricoles depuis le chemin du Gay sera préservé.

L'opération sera également pourvue d'un maillage de voies piétonnes au sein du secteur, permettant de relier la route de Reventin-Vaugris au chemin du Gay et à l'impasse des Glaïeuls.

L'OAP prévoit la construction d'une quarantaine de logements avec une diversité des formes urbaines et une densité progressive de la rue de Reventin jusqu'aux terres agricoles :

- des logements collectifs : un bâtiment d'environ 9 logements collectifs, de type R+2, implanté parallèlement à la route de Reventin-Vaugris permettant de structurer l'entrée du quartier et de respecter les volumes de constructions traditionnelles implantées le long de la voie
- des logements intermédiaires, de type R+2 : 14 logements environ
- des logements individuels pour le reste de l'opération, sous forme de maisons jumelées, de maisons en bande et de maisons individuelles

Le programme de construction devra également assurer une diversité dans l'offre de logements permettant de garantir une mixité sociale : au minimum 6 logements abordables au sens du SCoT des Rives du Rhône sont attendus dans cette opération.

3. LA JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES DELIMITATIONS DES ZONES

Le règlement graphique du PLU est la traduction spatiale des grandes orientations décrites dans le PADD et dans les orientations d'aménagement et de programmation.

3.1. LES PRINCIPES DE ZONAGE DU POS

Le POS de 2000 comptait deux grands types de zones : les zones urbaines (UA, UB) et les zones naturelles (NA, NAI, NB, NC, ND).

3.1.1. LES ZONES URBAINES DU POS

La zone UA (17,8 ha) correspond « *aux parties agglomérées les plus denses de la commune dans lesquelles les capacités des équipements permettent la réalisation de constructions nouvelles avec une densité proche des constructions traditionnelles* ».

La zone UA correspond à la partie la plus ancienne des Côtes d'Arey, totalement urbanisée, dans laquelle le bâti est dense et organisé principalement à l'alignement des voies.

Elle comprend un secteur UAa qui correspond au cœur de village (secteur de 3,4 ha autour de la place Arelis). Certaines règles sur les hauteurs et sur l'aspect extérieur des constructions sont différentes entre la zone UA et le secteur UAa. Le secteur accueille la majorité des équipements publics, commerces et services.

La zone UB (60,9 ha) correspond « *à l'extension de l'urbanisation sur des terrains pour lesquels la capacité des équipements permet la réalisation de construction à caractère résidentiel avec toutefois la possibilité d'admettre des activités non nuisantes* ».

La zone UB comprend en partie les constructions situées aux lieux dits Saint-Jean, Saint-Martin, Le Siffet, Château Grillet et Verpreux. Les constructions sont raccordées aux réseaux et sont édifiées essentiellement sous la forme d'habitat pavillonnaire.

Au total, les zones U représentent une superficie de 78,7 ha.

3.1.2. LES ZONES NATURELLES DU POS

La zone NA (20,7 ha) est « *une zone, non constructible actuellement mais qui peut être urbanisée à l'occasion soit d'une modification du plan d'occupation des sols, soit de la création d'une zone d'aménagement concerté (Z.A.C.)* ».

Il existe deux zones NA au POS, situées au lieu-dit « Le Siffet » et au lieu-dit « La Croix ». Elles étaient destinées à accueillir le développement futur de la commune.

La zone NA comprend également un secteur NAT (10,7 ha), destiné à l'aménagement d'une zone de loisirs, entre les hameaux de Saint-Mamert et Petit-Cour.

La zone NAI (5,8 ha) est « *une zone non ou insuffisamment équipée réservée aux activités économiques. Elle peut être urbanisée à l'occasion de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de constructions compatibles avec un aménagement cohérent de la zone tel qu'il est défini par le règlement* ». Il existe 3 zones NAI sur la commune des Côtes d'Arey :

- La zone située au lieu-dit « Les Vercantières » (1,3 ha) qui accueille des constructions à vocation artisanale

- La zone située au lieu-dit « Le Savel » (2,6 ha) qui est vierge de toute urbanisation est destinée à recevoir des constructions à vocation artisanale
- La zone située au lieu-dit « Les Rivoires » (1,9 ha) correspond à la zone d'activités « Les Dauphinières » en lien avec la commune de Reventin-Vaugris

Au total, les zones NA ont une emprise de 26,4 ha.

La zone 1NA (4,7 ha) se situe au lieu-dit « Le Saluant », à l'Ouest de l'emprise de l'autoroute A7. Elle concerne la partie de l'emprise de la zone d'activités du Saluant défini lors des premières études sur la commune, l'autre étant située sur la commune de Reventin-Vaugris. Il s'agit d'une zone inconstructible sans modification du document d'urbanisme, destinée à recevoir des activités.

La zone NB (77,5 ha) est « *une zone naturelle dans laquelle des constructions ont déjà été édifiées, desservie partiellement par des équipements qu'il n'est pas prévu de renforcer et dans laquelle, sous certaines conditions, peuvent être admises des constructions nouvelles* ».

Les zones NB correspondent aux secteurs d'urbanisation situés le long des voies, à la périphérie Nord du bourg (« Château-Grillet », « En Jeunet », « La Cotillonne », « La Lune », « La Croix », « Saint-Martin ») ainsi qu'aux hameaux anciens (« Saint-Mamert », « Petit-Cour », « Verpreux »). La zone est partiellement desservie par les équipements.

La zone NB comprend un **secteur NBa (31,6 ha)** qui correspond aux constructions situées aux hameaux « Saint-Mamert », « Petit-Cour » et « Verpreux » et au lieu-dit « La Lune ». La surface minimale des parcelles constructible est portée à 1 500 m².

La zone NB comprend un **secteur NBb (2,7 ha)** qui correspond à des habitations situées au lieu-dit « Verpreux ». Dans ce secteur, le raccordement à l'assainissement des habitations doit être réalisé par des canalisations à joints étanches (protection du captage d'eau potable situé en aval).

La zone NC (1 393,2 ha) constitue « *une zone de richesses naturelles à protéger en raison notamment de la valeur agricole des terres ou de la richesse des sols ou du sous-sol* ».

La zone NC couvre près de 60% du territoire, c'est-à-dire principalement la plaine agricole et une partie des coteaux agro-naturels.

La zone ND (836,7 ha) est « *une zone naturelle, à protéger en raison d'une part de l'existence de risques de nuisances, d'autre part de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique ou écologique* ».

La zone couvre principalement les coteaux boisés. Elle compte deux secteurs :

- **NDa (12,4 ha)**, à vocation d'équipements sportifs et de loisirs
- **NDp (13,2 ha)**, de protection du captage

3.2. PRESENTATION GENERALE DES ZONES DU PLU ET EVOLUTIONS POS/PLU

Le règlement graphique du PLU apporte plusieurs changements en terme de zonage par rapport au document antérieur pour prendre en compte les évolutions de l'urbanisation (loi SRU, lois du Grenelle de l'Environnement, loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové de mars 2014 et la loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt de septembre 2014) et permettre la réalisation du projet communal (le PADD).

3.2.1. LES ZONES URBAINES DITES « U »

« Les zones urbaines sont dites « zones U ». Peuvent être classés en zone urbaine, 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 ». Article R.123-5 du Code de l'Urbanisme

■ **LA ZONE Ua**

La zone Ua correspond au centre-ancien de la commune, dans les parties agglomérées les plus denses de la commune (17 ha). Elle a vocation à accueillir essentiellement des habitations ainsi que des équipements publics et des activités économiques non nuisantes. Les constructions sont implantées en front de rue et principalement en ordre continu.

Cette zone dont la capacité des réseaux permet la réalisation de nouvelles constructions, présente une mixité des fonctions qu'il s'agit de maintenir et de renforcer pour conserver la qualité de vie du territoire et son dynamisme. Cette zone permet d'accueillir des constructions à usage d'habitation en densification principalement mais également de renforcer les constructions nécessaires aux différentes fonctions urbaines : équipements publics, commerces, services et activités.

La zone Ua est couverte par des périmètres faisant l'objet d'une **orientation d'aménagement et de programmation** (secteurs « La Serve », « Le Parc » et « Saint-Martin le Haut »).

Dans la zone Ua, sont également identifiés :

- **Des éléments du patrimoine** au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme, pour leur valeur identitaire et patrimoniale, à préserver et à valoriser
- **Des servitudes de mixité sociale** au titre de l'article L.123-1-5 II 4° du Code de l'Urbanisme
- **Des linéaires de protection de la diversité commerciale** au titre de l'article L.123-1-5 II 5° du Code de l'Urbanisme. Ils permettent de protéger et de renforcer la diversité commerciale du centre-village
- **Un secteur de renouvellement urbain** dans lequel la délivrance des autorisations d'urbanisme est subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants à date d'approbation du PLU sur le terrain en application de l'article L.123-1-5 III 4° du Code de l'Urbanisme

De plus, la zone Ua comprend **des secteurs exposés à des risques** :

- faibles et forts de crues torrentielles
- faibles de ruissellements sur versant
- et forts et faibles de glissements de terrain

→ **Principales évolutions vis-à-vis du POS**

Le périmètre de la zone Ua du PLU a été réajusté pour correspondre davantage à la réalité du territoire.

Ainsi, les constructions situées au lieu-dit « Le Siffet », classées en zone UB au POS, correspondent davantage à une morphologie de centre-ancien. Elles sont donc classées en zone Ua au PLU.

En revanche,

Les secteurs de densité moyenne à faible en zone UA au POS ont été classés en zone Ub au PLU.

Le secteur non urbanisé situé route de Jardin, à proximité de l'impasse des Cyprès, classé en zone UA au POS fait l'objet d'une zone à urbaniser et est couvert par une orientation d'aménagement et de programmation.

Le siège d'exploitation au Nord de la zone UA du POS a été classé en zone agricole à protéger « Ap » afin de préserver son espace de fonctionnalité.

Au Nord de l'impasse Morin, un secteur Ne a été créé (en zone UA au POS). Les parcelles concernées par ce classement accueilleront un ouvrage de gestion des eaux pluviales ainsi que des infrastructures.

■ LA ZONE Ub

La zone Ub (43,4 ha) correspond aux secteurs d'extension de l'urbanisation du centre-bourg. Il s'agit d'une zone mixte à dominante d'habitat (habitat collectif, intermédiaire et individuel) et comprenant des équipements publics ou d'intérêt collectif, des commerces et des services.

Les différents secteurs de la zone Ub, raccordés aux réseaux publics, ont vocation à accueillir essentiellement des constructions à usage d'habitation. Les constructions à usage artisanal (compatibles avec la fonction d'habitat) et commercial peuvent néanmoins s'y implanter.

L'objectif du PLU pour cette zone est de respecter la morphologie du tissu urbain existant tout en incitant à une densité plus élevée permettant une augmentation des logements dans des secteurs situés à proximité des commerces et services.

Cette zone Ub comprend un **secteur « Uba »** correspondant aux secteurs non raccordés au réseau d'assainissement collectif, dont la constructibilité est limitée.

La zone Ub est couverte par un périmètre faisant l'objet d'une **orientation d'aménagement et de programmation** intitulée « Saint-Martin le Haut ». Il s'agit de la zone d'accès à ce secteur stratégique.

Dans la zone Ub, sont également identifiés :

- Une servitude permettant la **réalisation d'objectifs de mixité sociale** au titre de l'article L.123-1-5 II 4° du Code de l'Urbanisme
- **Des terrains cultivés en zone urbaine**, à conserver et inconstructibles au titre de l'article L.123-1-5 III 5° du Code de l'Urbanisme
- **Des éléments du patrimoine** au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme, pour leur valeur identitaire et patrimoniale, à préserver et à valoriser
- **Une zone humide ponctuelle** repérée au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme, à préserver pour sa valeur écologique
- Des espaces compris dans **le périmètre de protection rapproché b du puits de captage du Suzon (Pr)**, dont les prescriptions permettent la protection de la ressource

La zone Ub comprend des secteurs exposés à des risques :

- faibles et forts de crues torrentielles
- faibles et forts de glissements de terrain
- faibles de ruissellements sur versant

La zone Ub comprend également des secteurs soumis à des prescriptions urbanistiques particulières en raison de canalisations de transport de matières dangereuses.

→ Principales évolutions vis-à-vis du POS

Les contours de la zone UB du POS ont été profondément réajustés au PLU.

La zone NB « Saint-Martin », aujourd'hui aménagée, a été intégrée à la zone Ub du PLU.

La zone Ub intègre des constructions situées en zone agricole au POS (« Le Bouchet », « Les Barlettes »). Ces constructions se situent en limite de la zone urbaine et ont été construites conformément au PLU en vigueur de 2005 à 2011¹. Suite à l'annulation du PLU, le POS est redevenu en vigueur. Plusieurs constructions, n'ayant aucun lien avec l'agriculture, apparaissent donc aujourd'hui en zone agricole, c'est pourquoi elles ont été réintégrées en zone urbaine au PLU (environ 2 ha).

Une construction située en zone NDp au POS entre les lieux dits « Saint-Martin » et « Château Grillet » mais en périphérie immédiate de la zone UB a été intégrée à la zone Ub du PLU.

En revanche,

Les constructions situées dans des secteurs éloignés du centre-village et de faible densité ont été classées en zone Uc, Up ou ont été déclassés (A et Ap).

Les secteurs non urbanisés et situés dans la zone urbaine sont couverts par une orientation d'aménagement et de programmation et ont été classés en zone 1AUC « Saint-Martin le Bas » et 1AUD « Le Coutay ».

Les autres secteurs non construits, les terres agricoles exploitées et les sièges d'exploitation situés en limite avec la zone agricole (lieux dits « Le Siffet », « Les Gabetières » et « Les Barlettes ») ont été classés en zone agricole au PLU.

■ LA ZONE Uc

La zone Uc (68 ha) correspond aux secteurs d'extension de l'urbanisation dans les coteaux. Il s'agit d'une zone essentiellement à dominante d'habitat de densité moyenne à faible.

La zone Uc comprend **un secteur « Uca »**, correspondant aux secteurs non raccordés au réseau collectif d'assainissement, dont la constructibilité est limitée.

Dans la zone Uc, sont identifiés :

- **Des éléments du patrimoine** au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme, pour leur valeur identitaire et patrimoniale, à préserver et à valoriser
- **Une zone humide ponctuelle** au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme, à préserver pour sa valeur écologique
- Des espaces couverts par **les périmètres de protection du puits de captage du Suzon** (périmètre de protection rapprochée b du puits (Pr) et périmètre de protection éloignée (Pé))
- Des espaces couverts par **le périmètre de protection de 500 m** aux abords de la Chapelle Saint-Mamert, inscrite au titre des Monuments Historiques

La zone Uc comprend des secteurs exposés à des risques :

- forts de crues torrentielles
- faibles et forts de ruissellements sur versant
- forts et faibles de glissements de terrain
- forts de suffosion

¹ Cf Préambule du rapport de présentation – historique de la planification aux Côtes d'Arey.

→ Principales évolutions vis-à-vis du POS

La zone Uc a été créée au PLU. Elle correspond à la zone UB du POS au lieu-dit « Saint-Jean » et aux anciennes zones NB aux lieux dits « Saint-Jean », « La Croix », « Château Grillet », « Verpreux », « Saint-Mamert » et « Petit Cour ».

Les constructions non desservies par le réseau d'assainissement collectif ont été classées en secteur Uca.

Les limites du PLU correspondent aux parcelles déjà bâties. Les parcelles non bâties en « premier rideau » d'urbanisation ont été maintenues en zone Uc, exceptées celles situées en zone de risque naturel fort inconstructible.

La zone Uc intègre également des constructions situées en zone agricole au POS (« Château Grillet », « La Lune », « Verpreux », « Petit Cour » et « Saint-Mamert »). Ces constructions se situent en limite de secteurs urbanisés et ont été construites conformément au PLU en vigueur de 2005 à 2011². Suite à l'annulation du PLU, le POS est redevenu en vigueur. Plusieurs constructions, n'ayant aucun lien avec l'agriculture, apparaissent donc aujourd'hui en zone agricole, c'est pourquoi elles ont été réintégrées en zone urbaine au PLU (près de 4,5 ha).

■ LA ZONE Up

La zone Up (6,5 ha) correspond aux propriétés (au sens « domaine ») présentant un intérêt patrimonial, accompagnées d'un parc arboré, au lieu-dit « Saint-Jean ». Il s'agit d'une zone de faible densité bâtie à vocation principale d'habitat. L'objectif de cette zone est de valoriser les propriétés et leur parc tout en leur permettant d'évoluer (extension).

Des éléments du patrimoine sont identifiés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme, pour leur valeur identitaire et patrimoniale, à préserver et à valoriser.

Une zone humide ponctuelle est repérée au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme, à préserver pour sa valeur écologique

La zone Up comprend des secteurs exposés à des risques :

- forts de crues torrentielles
- faibles et forts de ruissellements sur versant
- forts et faibles de glissements de terrain

→ Principales évolutions vis-à-vis du POS

La zone Up a été créée au PLU. Ces zones étaient classées en zone UB et NB au POS.

■ LA ZONE Ue

La zone Ue (3,2 ha) correspond à un secteur situé à l'entrée Sud du centre-village, dédié aux équipements et aux services publics ou d'intérêt collectif.

La zone accueille le stade et ses vestiaires, la station d'épuration, la salle d'animation rurale ainsi qu'une plateforme phytosanitaire.

Cette zone est partiellement couverte par le périmètre de protection de 500 m aux abords de la Chapelle Saint-Mamert, inscrite au titre des Monuments Historiques.

La zone Ue comprend des secteurs exposés à des risques :

² Cf Préambule du rapport de présentation – historique de la planification aux Côtes d'Arey.

- faibles et forts de crues torrentielles
- forts d'inondations par crues rapides des rivières
- faibles de ruissellements sur versant

→ Principales évolutions vis-à-vis du POS

La zone Ue a été créée au PLU. Cette zone était classée en zone UB, en zone A et NDp au POS.

■ LA ZONE Ui

La zone Ui (3,5 ha) correspond à un secteur à vocation économique. Elle vise à pérenniser les activités économiques et à encadrer leur évolution.

La zone Ui correspond :

- à la zone d'activités économiques locale « Les Dauphinières », située à l'entrée Ouest de la commune (lieu-dit « Rivoire »)
- à la zone au Nord du territoire accueillant un bâtiment d'activités au lieu-dit « Gerbole »

La zone Ui comprend des secteurs exposés à des risques :

- forts de crues torrentielles
- faibles de glissements de terrain
- faibles de ruissellement sur versant

→ Principales évolutions vis-à-vis du POS

La zone Ui du PLU a été agrandie pour prendre en compte tous les bâtiments d'activités existants de la zone « Les Dauphinières » (près d'1 ha de plus qu'au POS).

Elle a également été créée au lieu-dit « Gerbole » pour prendre en compte le bâtiment existant (menuiserie). Ce bâtiment était classé en zone agricole au POS (environ 0,3 ha)

La zone NAI du POS située au lieu-dit « Les Vercantières » (1,3 ha) qui accueille des constructions à vocation artisanale se situe à proximité du Suzon, sur un secteur identifié comme corridor écologique et dans une zone de risque fort de crue rapide des rivières et de risque fort et faible de crues torrentielles. La zone « Les Vercantières » a donc été classée en partie en zone naturelle pour les constructions déjà existantes et zone de corridor écologique pour les parties non construites.

La zone NAI du POS située au lieu-dit « Le Savel » (2,6 ha), vierge de toute urbanisation, a été déclassée.

La zone 1NA du POS, située au lieu-dit « Le Saluant », a été supprimée au PLU (4,7 ha). Cette zone concernait l'emprise de la zone d'activités du Saluant sur la commune des Côtes d'Arey. Lors des études pré-opérationnelles, le périmètre de la zone d'activités du Saluant située sur la commune de Reventin-Vaugris a été de nouveau étudié en raison du franchissement du ruisseau du Saluant et de la prise en compte des enjeux écologiques. Ainsi, l'emprise de la zone d'activités a été abandonné par ViennAgglo sur la commune des Côtes d'Arey. Cette zone est donc classée en zone agricole à protéger « Ap » au PLU.

3.2.2. LES ZONES D'URBANISATION FUTURE

« Les zones à urbaniser sont dites « zones AU ». Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. » Article R.123-6 du Code de l'Urbanisme

■ **LES ZONES A URBANISER « OUVERTES », DITES « 1AU »**

Cinq zones d'urbanisation future à vocation d'habitat ont été définies afin de conforter et maîtriser le développement urbain du centre-village des Côtes d'Arey.

Il s'agit de **zones ouvertes** à l'urbanisation sans modification ou révision du PLU : les secteurs concernés disposent d'une capacité suffisante en voies publiques, en réseaux d'eau potable, d'eaux pluviales, d'électricité, à la périphérie immédiate de la zone pour permettre leur développement et desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de ces zones.

Leur urbanisation est conditionnée à la mise en conformité du système d'assainissement collectif (STEP) conformément à la réglementation en vigueur et à la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble. La zone 1AUe est en outre conditionnée à la mise en sécurité du débouché sur la route de Reventin-Vaugris.

Les zones à urbaniser ouvertes dites zones « 1AU » sont destinées à recevoir une urbanisation à court ou moyen terme à vocation principale d'habitat.

Pour être constructibles, ces secteurs doivent satisfaire diverses conditions d'aménagement et de programme cohérentes avec les dispositions du règlement et des orientations d'aménagement et de programmation (Pièce n°3 du PLU).

- **La zone 1AUa « Le Parc »** (0,4 ha) correspond à un secteur à urbaniser à vocation principale d'habitat, situé dans le centre-village. La zone 1AUa est concernée par une servitude de mixité sociale au titre de l'article L.123-1-5 II 4° du Code de l'Urbanisme.

La zone est exposée à un risque faible de ruissellements sur versant et à un risque fort de crues torrentielles.

- **La zone 1AUb « Saint-Martin le haut »** (0,5 ha) correspond à un secteur à urbaniser à vocation principale d'habitat, situé à l'Est du centre-village. La zone est exposée à un risque faible de ruissellements sur versant.

- **La zone 1AUc « Saint-Martin le bas »** (1 ha) est située dans la continuité directe de l'opération « Saint-Martin le Haut ». La zone est concernée par un risque faible de ruissellements sur versant.

- **La zone 1AUd « Le Coutay »** (1 ha), correspond à un secteur à urbaniser à vocation principale d'habitat, situé en entrée Sud du centre-village. Des commerces et services pourront être créés dans les rez-de-chaussée des constructions situées le long de la route de Vernioz. La zone est soumise aux risques faible et fort de crues torrentielles et faible de ruissellement sur versant.

- **La zone 1AUe « Les Liettes »** (2,3 ha), correspond à un secteur de renforcement de l'urbanisation dans la partie Sud-Ouest du village, à vocation principale d'habitat. La zone 1AUe est concernée par une servitude de mixité sociale au titre de l'article L.123-1-5 II 4° du Code de l'Urbanisme. Elle est exposée à des risques faibles de ruissellements sur versant.

■ **LA ZONE A URBANISER « FERMEE » DE COMBE CHAILLIT, DITE « 2AUT »**

Le PLU délimite une zone à urbaniser fermée à vocation touristique « 2AUT », qui nécessite une modification du PLU pour être urbanisée. Elle s'étire sur 2,5 ha ; son périmètre intègre les constructions existantes ainsi que les annexes et aménagements divers liés (terrains de tennis, box à chevaux,...).

Dans l'attente d'un projet qui ne sera autorisé qu'après concertation et intervention de la collectivité publique, les constructions existantes peuvent continuer à évoluer : des extensions limitées sont autorisées ainsi que des annexes à l'habitation. C'est le règlement défini lors de la modification du PLU qui déterminera les conditions d'urbanisation future de la zone : destination des constructions, implantations, aspect extérieur,...

La zone est exposée à des risques :

- forts de crues torrentielles
- faibles et forts de glissements de terrain
- faibles de ruissellements sur versant

→ Principales évolutions vis-à-vis du précédent POS

Les zones à urbaniser du POS situées aux lieux-dits « Le Siffet » et « La Croix », sont de taille importante et sont éloignées du centre-village. Elles ont été supprimées au PLU afin de répondre au projet communal et aux objectifs du SCoT des Rives du Rhône : développement en continuité du village.

Les zones à urbaniser ouvertes du PLU se situaient en zone UA ou UB au POS.

La zone 2AUt du PLU a été assez fortement réduite par rapport au périmètre inscrit au POS (zone NAT). Ce nouveau périmètre répond davantage à l'occupation du sol dans le secteur : les terres cultivées ou avec un potentiel agricole sont classées en A et les boisements en N. Le projet s'inscrira au sein du périmètre déjà artificialisé autour des constructions existantes.

3.2.3. LA ZONE AGRICOLE DITE « A »

« Les zones agricoles sont dites « zones A ». Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles... » R.123-7 du Code de l'Urbanisme

Le projet communal vise à pérenniser la diversité des ambiances paysagères et à préserver intégralement de l'urbanisation la plaine agricole et les coteaux. Le PLU a donc été l'occasion d'une redéfinition complète des secteurs agricoles et naturels. Tous les espaces agricoles cultivés ou nécessaires à l'activité agricole ont été classés en zone A.

La zone A du PLU correspond donc à l'ensemble des secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres (1 231 ha). Seules sont autorisées les constructions ou installations nécessaires à l'exploitation agricole, à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Par ailleurs, pour assurer leur pérennité, les sièges d'exploitation agricole et les bâtiments agricoles présents sur le territoire communal, ont été classés en zone agricole. Seuls les sièges d'exploitation situés au sein du tissu urbain ont été classés en zone urbaine.

Enfin, conformément à la loi LAAAF, *« les bâtiments d'habitation peuvent faire l'objet d'une extension dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des extensions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone »*. Ainsi, les constructions isolées ou groupements d'habitations situées dans les coteaux agro-naturels pourront évoluer selon les prescriptions mentionnées dans le règlement de la zone agricole.

Le règlement de la zone agricole contribue à préserver le patrimoine naturel et bâti repéré sur le plan de zonage, les zones humides ponctuelles (inconstructibles) et un cône de vue. Il prend également en compte :

- Des ruines ne pouvant être reconstruites
- Des espaces couverts par les périmètres de protection du puits de captage du Suzon
- Le périmètre de protection aux abords de la Chapelle Saint-Mamert (monument historique)
- Les prescriptions d'isolement acoustique renforcé relatives au classement sonore de l'autoroute A7
- Une zone inconstructible sauf exceptions dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de l'autoroute A7

De plus, des bâtiments ont été repérés sur le plan de zonage comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'alinéa 6 de l'article L.123-1-5 II 6° du Code de l'Urbanisme.

La zone est soumise aux risques :

- faible et fort de crues torrentielles
- faibles et forts de ruissellements sur versant
- faibles et forts de glissements de terrain
- forts d'inondation par crues rapides des rivières
- forts de suffosion.

La zone A comprend également des secteurs soumis à des prescriptions urbanistiques particulières en raison de canalisations de transport de matières dangereuses.

→ Principales évolutions vis-à-vis du précédent POS

Le PLU a été l'occasion de réajuster l'enveloppe agricole pour mieux prendre en compte les enjeux actuels, de classer en zone agricole les bâtiments liés à l'activité agricole lorsqu'ils ne sont pas enclavés dans le tissu urbain et de reclasser en zone agricole des terres agricoles initialement vouées à être urbanisées (zones NA d'environ 10 ha). Les constructions isolées du centre-bourg classées en zone NC au POS sont également classées en zone agricole au PLU. La zone NB située au lieu-dit « Maurice », éloignée du bourg, est classée en partie en zone agricole au PLU.

La zone agricole est passée de 1 393 ha au POS à près de 1 231 ha au PLU, soit environ 160 ha classés en zone agricole au POS, reclassés en zone naturelle ou en zone urbaine (constructions autorisées sous le PLU en vigueur de 2005 à 2011).

■ LE SECTEUR Ap

Le secteur « Ap » (dit « agricole à protéger » - 622,3 ha) correspond à une zone agricole à protéger pour des raisons paysagères. Ce secteur a été créé au PLU au niveau de la plaine agricole et au Nord du village (entre les lieux-dits « La Croix », « En Jeunet », « La Cotillonne » et « Château Grillet »). L'objectif est de maintenir la plaine, vierge de toute urbanisation, ainsi que les versants des coteaux, dont l'urbanisation est très impactante en matière de paysage. Il s'agit également de créer une zone inconstructible au Nord du village afin de limiter l'imperméabilisation des sols (urbanisation au Sud et risque de glissements de terrain et de ruissellements sur versant). En zone Ap, seule la rénovation sans extension des bâtiments agricoles existants à la date d'approbation du PLU est autorisée.

→ Principales évolutions vis-à-vis du précédent POS

Le secteur Ap a été créé au PLU. La zone prend en compte des parcelles situées en zone NC, ND, NB (parcelles non construites), NDp et NAI (zone d'activités du « Savel » prévue au POS mais non réalisée). Un secteur Ap a également été créé sur une zone UB au POS afin de préserver ce secteur de toute urbanisation future.

3.2.4. LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES DITES « N »

« Les zones naturelles et forestières sont dites « zones N ». Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

a) Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

b) Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

c) Soit de leur caractère d'espaces naturels... » R.123-8 du Code de l'Urbanisme

Le projet communal vise à préserver et restaurer les continuums forestiers et aquatiques, respecter les continuités écologiques et préserver les cours d'eau et leurs ripisylves.

La préservation de ces milieux est assurée par la création d'une zone naturelle inconstructible (1 032 ha) exceptée pour les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière et agricole, aux services publics ou d'intérêt collectif et pour les constructions d'habitation déjà existantes à la date d'approbation du PLU.

Le règlement de la zone naturelle contribue à préserver le patrimoine naturel et bâti repéré sur le plan de zonage, les zones humides ponctuelles (inconstructibles). Il prend également en compte :

- Des ruines ne pouvant être reconstruites
- Des espaces couverts par les périmètres de protection du puits de captage du Suzon
- Le périmètre de protection aux abords de la Chapelle Saint-Mamert (monument historique)

De plus, des bâtiments ont été repérés sur le plan de zonage comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'alinéa 6 de l'article L.123-1-5 II 6° du Code de l'Urbanisme.

La zone est soumise aux risques :

- faible et fort de crues torrentielles
- faible et fort de ruissellements sur versant
- faible et fort de glissements de terrain
- fort d'inondation par crues rapides des rivières
- fort de suffosion.

La zone N comprend également des secteurs soumis à des prescriptions urbanistiques particulières en raison de canalisations de transport de matières dangereuses.

→ Principale évolution vis-à-vis du précédent POS

L'enveloppe naturelle a été réajustée pour mieux prendre en compte les enjeux et l'occupation des sols actuels.

La zone naturelle est passée d'environ 837 ha au POS à environ 1 032 ha au PLU, soit près de 200 ha de plus qu'au POS.

■ LES SECTEURS « Nco »

Les secteurs « Nco » (dits de « corridor écologique » - 162 ha) prennent en compte les corridors écologiques du territoire et plus précisément le ruisseau du Suzon (au centre de la commune selon un axe Nord-Est / Sud-Ouest), de Gerbole (au Nord-Ouest du territoire) et de Bouzançon (au Sud-Est du territoire). Les secteurs Nco sont inconstructibles.

→ **Principale évolution vis-à-vis du précédent POS**

Le secteur « Nco » a été créé au PLU. Il correspond en partie aux zones NC, NDp, NDa au POS. Une partie de la zone NB du POS située au lieu-dit « Maurice » est classée en zone de corridor écologique au PLU. La zone NAI « Les Vercantières » située à proximité immédiate du Suzon est classée en zone de corridor écologique pour la partie non construite.

■ **LE SECTEUR « Ne »**

Le secteur Ne (dit « d'équipements publics et de loisirs en centre-village » - 0,4 ha) est défini sur la zone située au Nord de la Mairie actuellement occupé par un pré. Le secteur Ne est couvert par un périmètre d'orientation d'aménagement et de programmation (accueil d'un ouvrage de gestion des eaux pluviales ainsi qu'infrastructures viaires et de loisirs). Les parcelles situées dans la partie Nord de la zone accueilleront une zone d'équipements publics (aires de jeux, de sports et de stationnement).

→ **Principale évolution vis-à-vis du précédent POS**

Le secteur Ne a été créé au PLU. Il correspond en partie à une zone ND au POS.

■ **LES SECTEURS « Ns » (Ns1, Ns2 ET Ns3)**

Les secteurs « Ns » (dits « naturels sensibles » - 17,5 ha) se composent de trois sous-secteurs permettant d'identifier et de préserver les zones humides (Ns1), les pelouses sèches (Ns2) et les prairies fraîches (Ns3).

→ **Principale évolution vis-à-vis du précédent POS**

Le secteur « Ns » a été créé au PLU. Les secteurs Ns1, Ns2 et Ns3 étaient classés en zone NC ou ND au POS.

4. LA JUSTIFICATION DU REGLEMENT APPLICABLE DANS CHAQUE ZONE

4.1. DISPOSITIONS DU REGLEMENT

L'écriture du règlement du PLU repose sur plusieurs objectifs :

- mettre en œuvre un véritable « urbanisme de projet »
- mettre en place des dispositions simples applicables au territoire, pour accompagner le développement de la commune tout en respectant et préservant les spécificités de chaque secteur

4.1.1. DISPOSITIONS GENERALES

Les dispositions générales rappellent les éléments de portée générale du règlement et les différentes législations qui s'imposent sur le territoire.

Dans le cadre de l'élaboration du PLU, les dispositions définies dans le POS sont globalement maintenues mais actualisées pour correspondre aux nouveaux textes de loi et prendre en compte les différentes réformes.

Une définition des grandes catégories de zones au vu du Code de l'Urbanisme a été introduite en article 2.

Une actualisation des législations en vigueur relatives à l'occupation des sols est réalisée en article 3 ainsi qu'une énumération des autres prescriptions et périmètres en article 4.

Des précisions sont apportées en article 5 (dispositions communes à toutes les zones) concernant la réglementation des accès, le stationnement des caravanes, les clôtures, les paraboles et antennes avec réflecteur, les dépôts de matériaux de toute nature et les règles de réciprocité d'implantation des bâtiments agricoles.

L'article 6 concerne la prise en compte des risques naturels, l'article 7 celle des risques technologiques. Ces chapitres ont été introduits pour informer les futurs pétitionnaires de la présence de zones de risques sur le territoire communal et les mesures à prendre dans ces zones.

L'article 9 concerne les adaptations mineures.

L'article 10 a été créé pour faciliter la lecture du règlement sur le principe d'articulation entre les articles 1 et 2 des différentes zones et l'article 11 reprend les définitions de base.

4.1.2. ARTICLES 1 ET 2 : L'OCCUPATION ET L'UTILISATION DES SOLS

Articles capitaux pour la maîtrise de l'utilisation du sol, ils définissent les interdictions d'occupation et d'utilisation du sol et imposent les conditions à mettre en œuvre pour certains usages : tout ce qui n'est pas interdit ou soumis à conditions particulières est par défaut autorisé.

Seules 9 catégories de constructions peuvent être réglementées, en fonction de leur vocation à :

- L'habitat
- L'hébergement hôtelier
- Les bureaux
- Le commerce
- L'artisanat
- L'industrie

- L'exploitation agricole ou forestière
- La fonction d'entrepôt
- Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les installations peuvent également être réglementées selon les zones, en fonction de leur environnement et de leur compatibilité au regard des nuisances et risques qu'elles engendrent : dépôts à l'air libre, affouillements et exhaussements, établissements classés, carrières et décharges, caravanes isolées, terrains de camping et de caravaning, habitations légères de loisirs, antennes relais et installations classées pour la protection de l'environnement.

La formulation de ces articles relève de choix visant :

- à la **mixité des fonctions** dans les zones urbaines, conformément aux enjeux de la loi SRU : les activités artisanales non nuisantes sont autorisées en milieu urbain ;
- à la **mixité de l'habitat** dans les zones urbaines et à urbaniser ;
- **au maintien et au développement des commerces et des services** dans le centre-village dans la limite de 300m² de surface plancher (surface de vente) ;
- à la **préservation des milieux agro-naturels** par un zonage et un règlement adaptés : seules sont autorisées les constructions liées à l'activité agricole ou forestière ou les équipements publics ou d'intérêt collectif dans les zones A et N. Les sièges d'exploitation situés en milieu urbain pourront nécessairement évoluer par des extensions sans création de nouveaux bâtis ;
- à la **préservation de la qualité des cours d'eau** : dans les secteurs urbanisés à vocation d'habitation non raccordés au réseau collectif d'assainissement (Uba et Uca), les constructions sont limitées à la gestion du bâti existant pour ne pas dégrader la qualité des cours d'eau, dans la mesure où l'aptitude des sols est globalement peu favorable à la création de nouveaux dispositifs d'assainissement autonomes.

Les dispositions liées à la présence de risques naturels d'inondation et de risques technologiques sont rappelées.

	Habitat	Bureaux	Commerce	Artisanat	Hôtellerie	Industrie	Entrepôt	Équipement	Exploitation agricole ou forestière
Ua	a	a	c	c	a	i	i	a	c (travaux d'extension)
Ub	a	a	c	c	a	i	i	a	c (travaux d'extension)
Uc	a	a	i	c	a	i	i	a	i
Up	c (extension et changement de destination)		i	i	c (extension et changement de destination)	i	i	a	i
Ue	i	i	i	i	i	i	i	a	i
Ui	i	c	c	a	i	a	a	a	i
1AUa	c	c	i	c	i	i	i	c	i
1AUb	c	c	i	c	i	i	i	c	i
1AUc	c	c	i	c	i	i	i	c	i
1AUd	c	c	c	c	i	i	i	c	i
1AUe	c	c	i	c	i	i	i	c	i
2AUt	c	i	i	i	i	i	i	c	i

A	c	i	i	i	i	i	i	c	a (sauf exploitation forestière)
N	c	i	i	i	i	i	i	c	a

(a = autorisé ; i = interdit ; c = autorisé sous conditions)

Les articles 1 et 2 des zones agricoles et naturelles répondent aux prescriptions des lois ALUR et LAAAF, notamment sur la gestion du bâti existant non lié à une exploitation. Conformément à la loi LAAAF, « *les bâtiments d'habitation peuvent faire l'objet d'une extension dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des extensions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.* »

Les évolutions permises par le PLU sont sous réserve :

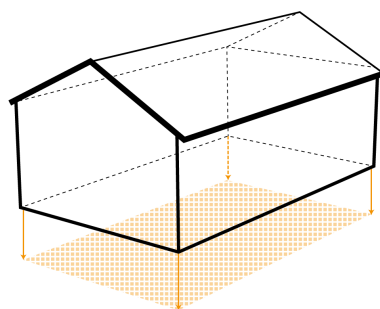
- de ne pas générer de nuisances incompatibles avec les exigences du milieu agricole ou naturel,
- de ne pas porter atteinte aux milieux naturels,
- de leur bonne intégration dans le site et dans le paysage,
- et que la capacité des réseaux soit suffisante au regard du projet.

Afin de préserver les espaces agro-naturels, de limiter l'étalement urbain et le mitage des terres agricoles et naturelles, le PLU encadre :

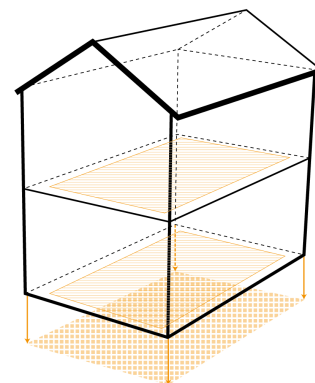
- **les extensions** : elles doivent être mesurées

Les extensions sont autorisées pour les constructions d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU si l'emprise au sol est de 60 m² minimum ou si l'emprise au sol est de 40 m² minimum ainsi que la surface de plancher de 80 m² minimum à la date d'approbation du PLU.

L'objectif est de prendre en compte un maximum de projets au vu des différentes formes d'habitat : petit logement (60 m² minimum d'emprise au sol) et petit logement en terme d'emprise au sol mais ayant un volume habitable suffisamment grand pour nécessiter une extension (80 m² de surface de plancher minimum dont 40 m² d'emprise au sol minimum).

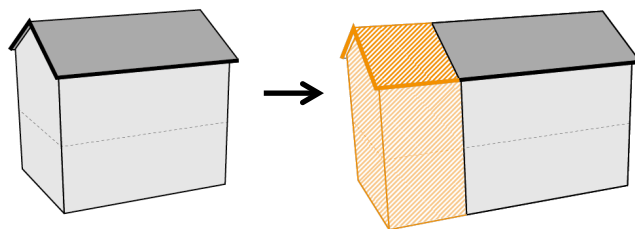


Emprise au sol = 60m² mini.



Emprise au sol = 40m² mini.
Surface de plancher = 80m² mini.

Les extensions sont limitées à 50 % maximum de la surface de plancher des constructions à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 200 m² de surface de plancher totale après travaux (existant compris).



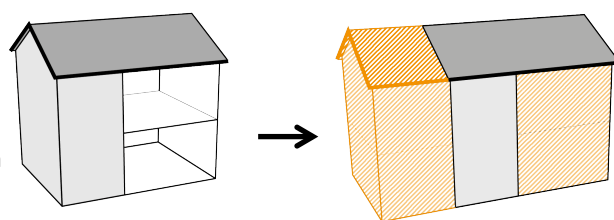
Construction de moins de 200 m² à la date d'approbation du PLU

Extension jusqu'à 200 m² de surface de plancher après travaux

- **la réhabilitation de bâtis non aménagés, accolés à l'habitation** (de type grange ouverte), à condition de ne pas concerner de bâtiments à ossature légère, à armature métallique ou d'élevage industriel.

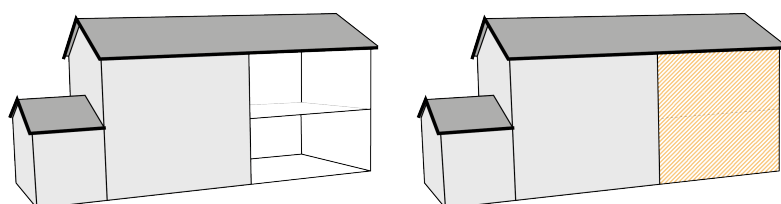
Construction de moins de 200 m² à la date d'approbation du PLU

↓
Aménagement dans le volume existant et extension possible dans la limite de 50% au maximum de la surface de plancher des constructions et dans la limite maximum de 200 m² de surface de plancher totale après travaux



Construction de plus de 200 m² à la date d'approbation du PLU

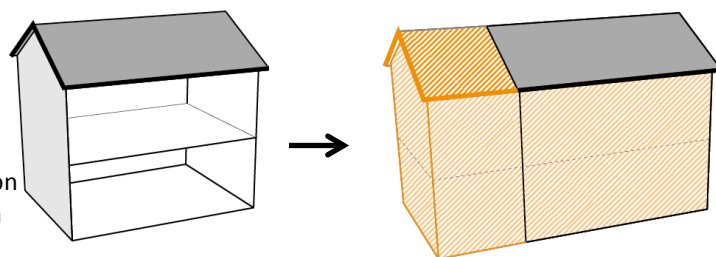
↓
Aménagement dans le volume existant uniquement



- **le changement de destination vers de l'habitat** de bâtiments repérés sur le plan de zonage, dans les mêmes conditions que pour la réhabilitation

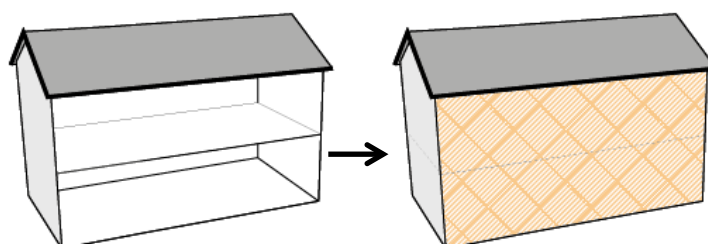
Construction de moins de 200 m² à la date d'approbation du PLU

↓
Aménagement dans le volume existant et extension possible dans la limite de 50% au maximum de la surface de plancher des constructions et dans la limite maximum de 200 m² de surface de plancher totale après travaux



Construction de plus de 200 m² à la date d'approbation du PLU

↓
Aménagement dans le volume existant uniquement



Dans certains secteurs de la commune, des prescriptions particulières en terme de mixité sociale, de préservation du patrimoine architectural, urbain et paysager, de sauvegarde du commerce, de terrains cultivés à protéger en zone urbaine, d'espaces boisés classés, de renouvellement urbain, de changement de destination, de protections relatives au monument historique et de programme d'aménagement ont été définies, en réponse aux enjeux établis par le PADD.

4.1.3. ARTICLE 3 : LES ACCES ET VOIRIES

Cet article permet de définir les règles relatives aux modalités d'accès et de desserte des terrains. Son contenu est étoffé par rapport à celui du POS. Il vise à assurer l'accès à l'ensemble des constructions par les services d'incendie et de secours, à garantir le bon calibrage de la voie en fonction de l'importance de l'opération desservie et à sécuriser les accès.

La réglementation des accès est rappelée en article 5 des dispositions générales.

Contrairement au POS, la largeur des voies n'est plus métrée. Elle doit désormais être adaptée à l'opération et suffisante pour les secours.

Le règlement du PLU inscrit une règle ayant pour objectif la **mutualisation des accès sur voie en cas de division de propriété** au vu des dysfonctionnements générés par la multiplication des accès suite à une division foncière : forte consommation d'espace, importante imperméabilisation des sols, multiplication des espaces de services (boîtes aux lettres, poubelles,...),... La parcelle nouvellement construite doit donc être obligatoirement desservie par un accès commun à la parcelle initiale, que celui-ci soit maintenu à son emplacement ou déplacé pour des raisons techniques ou urbanistiques.

Les dispositifs de fermeture sur voie (portails, porte de garage) sont par ailleurs réglementés afin de limiter le stationnement sur voie publique ou trottoir avant leur franchissement.

Les secteurs concernés par une orientation d'aménagement et de programmation devront en outre respecter les principes d'accès et de voirie détaillés dans celles-ci.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AU est conditionnée à la mise en sécurité du débouché sur la route de Reventin-Vaugris.

Aucun nouvel accès n'est autorisé sur la route départementale bordant la zone d'activités « Les Dauphinières ».

4.1.4. ARTICLE 4 : LA DESSERTE PAR LES RESEAUX

Cet article indique les modalités de raccordement aux réseaux publics de toutes les constructions : adduction en eau potable, assainissement des eaux usées, gestion des eaux pluviales, ...

Si les règles de raccordement au réseau d'adduction en eau potable sont conservées, les autres sont modifiées pour s'inscrire dans le nouveau cadre législatif et pour répondre aux enjeux de développement durable du territoire.

Concernant les eaux usées et les eaux pluviales, l'article 4 renvoie aux dispositions applicables au territoire des Côtes d'Arey, issues du règlement d'assainissement en vigueur. Les éléments sont annexés au PLU.

Le raccordement au réseau d'assainissement collectif des eaux usées est obligatoire dans les zones desservies. L'assainissement non collectif est interdit dans ces zones.

En réponse à l'objectif de non dégradation de la qualité des milieux récepteurs défini par la Directive Cadre sur l'Eau et le SDAGE Rhône-Méditerranée, en zones Uba et Uca, seule la réhabilitation des installations existantes est autorisée, la création de nouveaux dispositifs n'étant pas autorisée au vu de l'aptitude des sols.

Les installations industrielles ou artisanales ne doivent rejeter dans le réseau public d'assainissement que des effluents pré-épurés, conformément à la réglementation en vigueur.

Le PLU impose par ailleurs la mise en place d'un **dispositif de rétention des eaux pluviales** pour toute nouvelle construction ou tout projet qui crée une nouvelle surface imperméabilisée, de sorte que le débit généré soit inférieur ou égal au débit généré sur le terrain avant son aménagement.

Dans les zones à urbaniser (1AUa, 1AUb, 1AUc, 1AUd et 1AUe), l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée au lancement des travaux de mise en conformité de la station d'épuration de Reventin-Vaugris.

Dans les secteurs concernés par des aléas de glissements de terrain, les rejets des eaux usées pluviales et de drainage doivent être réalisés soit dans des réseaux les conduisant hors zones de risque, soit dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux.

Les autres réseaux (électricité, téléphone, haut débit) doivent être enfouis.

4.1.5. ARTICLE 5 : LES SUPERFICIES MINIMALES DE TERRAIN

La loi ALUR a modifié l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme et supprimé la possibilité de fixer une superficie minimale des terrains constructibles dans le règlement du PLU.

Le POS fixait des superficies minimales de terrain de 1 200 m² pour la zone UB et NB, et de 1 500 m² pour la zone NB et NAI. En zone NB, la surface était portée à 4 000 m² si l'eau potable nécessaire est captée dans le sous-sol dudit terrain.

Cet article n'est plus réglementé dans le PLU.

4.1.6. ARTICLE 6 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Il s'agit d'un article obligatoire, permettant de définir le retrait minimum nécessaire à respecter entre les constructions et les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique.

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 (implantation à l'alignement des voies ou retrait par rapport aux voies). L'article 6 influe sur la structure du tissu urbain et permet de conforter le paysage urbain existant.

Les règles d'implantation du POS ont ainsi été ajustées.

Dans le centre-village, les constructions devront s'implanter à l'alignement des voies ou en respectant un recul de 3 mètres minimum afin de respecter la morphologie urbaine du centre.

Dans les autres zones urbaines, il est prescrit un recul d'implantation de 5 m minimum, tel qu'il était défini dans le POS. Cette disposition ne s'applique pas aux piscines (recul de 2m minimum) pour permettre d'optimiser l'espace extérieur des habitations.

En zones Ua, Ub, Uc et Up, les piscines peuvent être implantées suivant un recul minimum de 2 m.

Dans les zones d'équipement, l'implantation est libre.

En zone Ui, les constructions doivent respecter des distances de recul par rapport aux routes départementales (16 m pour la RD 131a et 5 m à l'alignement pour la route départementale 46). Un recul de 5 m de l'alignement de la voie interne de l'opération doit également être respecté.

Dans les secteurs concernés par une orientation d'aménagement et de programmation, les principes de retraits par rapport à la voie sont définis dans l'OAP.

4.1.7. ARTICLE 7 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Comme l'article 6, il s'agit d'un article à renseigner obligatoirement.

L'article 7, en complément de l'article 6, permet de déterminer la morphologie urbaine. L'implantation en limite séparative permet d'aérer le tissu urbain et sur le long terme de densifier les secteurs urbanisés. Un recul d'implantation permet de ne pas implanter les constructions trop proches les unes des autres.

Globalement, les règles d'implantation permettent une implantation soit en limite séparative, soit en retrait des constructions en fonction de la hauteur des bâtiments, sans pouvoir être inférieure à 3 m dans les zones d'habitat, et dans les zones agro-naturelles, et à 5 m dans les zones à vocation d'activités. Dans les zones d'équipement, l'implantation est libre.

Dans les zones urbaines à vocation d'habitat, la construction en limite est autorisée pour :

- les constructions situées en zone Ua, en réponse aux modes d'implantation du bâti ancien
- les constructions édifiées simultanément (maisons groupées, maisons jumelées) de part et d'autre de la limite séparative (zones Ub, Uc)
- lorsqu'une construction existante est déjà implantée en limite séparative (Ub, Uc et Up)
- pour les constructions d'une faible hauteur à condition de ne pas excéder une longueur de 6 m le long de cette limite et à condition de ne pas dépasser une hauteur de 3,50m sur ladite limite (Ub, Uc et Up)

Ces dispositions visent à encourager l'implantation en limite séparative, mais aussi à éviter les masques trop importants qui pourraient être créés sur les propriétés voisines.

Les piscines, quant à elles, doivent être implantées avec un retrait minimum de 2m pour optimiser l'espace extérieur attenant aux habitations.

L'implantation des constructions devra respecter l'orientation d'aménagement et de programmation dans les zones 1AUa, 1AUb, 1AUc, 1AUd et 1AUe.

4.1.8. ARTICLE 8 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Le POS indique qu'une distance d'au moins 4 m entre deux bâtiments non contiguës sur un terrain peut être imposée pour des raisons de salubrité ou d'ensoleillement dans toutes les zones exceptée dans la zone NAI. Dans cette dernière, il doit toujours être aménagé un espacement suffisant pour permettre l'entretien facile du sol et des constructions et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie (espace d'au moins 5 m).

Le PLU ne régleme pas cet article, afin de permettre l'optimisation de l'implantation des bâtiments sur la parcelle en fonction des caractéristiques du site et afin d'économiser l'espace.

4.1.9. ARTICLE 9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Le coefficient d'emprise au sol des constructions détermine la surface maximale constructible sur un terrain. Le POS prescrit un CES essentiellement en zone NAI (0,50 et 0,60 pour les entrepôts ou les extensions sous conditions).

Le PLU ne réglemente cet article que dans des zones spécifiques, pour favoriser l'économie d'espace :

En zone Ub, un CES de 0,40 est défini, et de 0,30 en zone Uc afin de limiter l'imperméabilisation des sols et de conserver une partie des terrains pour la mise en place de surfaces végétalisées. Cette disposition est associée à l'article 13 pour limiter l'imperméabilisation des sols.

En zone Ui, un CES de 0,60 est défini pour assurer la faisabilité de projets liés aux activités de la zone.

4.1.10. ARTICLE 10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La réglementation des hauteurs de construction permet d'assurer la densification des secteurs centraux ainsi que la cohérence entre les formes urbaines d'un même secteur.

Le PLU revoit globalement les hauteurs définies au POS. La hauteur est désormais mesurée verticalement à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'à l'égout de toiture (et non plus sommet du bâtiment comme au POS).

La hauteur des bâtiments est dégressive du centre-village jusqu'aux secteurs plus isolés (de 10 m en zone Ua à 7 m en zone Uc).

La hauteur dans les secteurs de projet varie en fonction du type de logements autorisés dans la zone (de 12 m à 6 m).

Dans les zones à vocation d'activités (Ui), une hauteur de 12m à l'égout de toiture est autorisée pour répondre aux besoins des activités.

Dans les zones A et N, la hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à 7 m à l'égout de toiture, la hauteur des abris pour animaux parqués à 3,50 m afin d'assurer l'intégration de ces installations dans une zone inconstructible, et la hauteur des bâtiments agricoles et forestier à 15 m (en zone NC du POS, les bâtiments agricoles peuvent avoir une hauteur de 15 m).

4.1.11. ARTICLE 11 : L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Cet article permet de réglementer une série de critères liés à l'aspect extérieur et à l'aménagement des abords des constructions : formes architecturales, aspect des façades, dimensions des ouvertures, modes de clôture,...

Il est commun à toutes les zones mais les règles sont ajustées en fonction de la vocation des zones (habitat, activité, équipement, agro-naturel) pour répondre au mieux aux enjeux et aux usages de chacune d'entre elles.

Le PLU reprend globalement les dispositions du POS mais les ajuste et les complète.

D'une manière générale, le PLU impose :

- La recherche d'une implantation sur le terrain favorisant son intégration dans l'environnement naturel et bâti
- La réduction des mouvements de terres et des terrassements
- La limitation de l'imperméabilisation liée aux chemins d'accès internes aux parcelles
- La réflexion sur l'utilisation des formes architecturales et des couleurs qui répondent à la sobriété et l'architecture des volumes traditionnels, sans fermer la porte à l'innovation architecturale
- La recherche d'optimisation de la consommation énergétique d'un bâtiment

- Le traitement des limites, en soignant les finitions des façades et des clôtures.

Par ailleurs, des prescriptions particulières sont imposées par rapport à la restauration des bâtiments traditionnels, afin d'assurer la préservation de ce patrimoine.

Des prescriptions propres aux zones d'activités artisanales sont imposées (enseignes, volumes, abords,...) pour limiter l'impact paysager des nouvelles constructions.

Les franges entre espace bâti et espace agro-naturel en zones A et N sont réglementées afin de d'assurer une transition harmonieuse entre ces deux milieux.

Enfin, les clôtures sont spécifiquement réglementées pour les secteurs de corridor écologique : seules les clôtures perméables sont autorisées et à condition d'être nécessaires à l'exploitation.

4.1.12. ARTICLE 12 : LES OBLIGATIONS DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les dispositions de l'article 12 visent à prévoir le nombre suffisant de places de stationnement pour assurer le bon fonctionnement de la construction à laquelle elles sont liées. Il s'agit en particulier d'éviter l'encombrement des voies publiques.

Les dispositions du POS ont été modifiées.

Le POS prévoit que le **stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins de l'immeuble à construire et doit être assuré en dehors des voies publiques** sur le tènement foncier support du permis de construire ou en cas d'impossibilité technique dans son environnement immédiat. Il ajuste les prescriptions en fonction de la vocation de chaque zone. En zone NAI, il est exigé pour les véhicules industriels au minimum de 2 emplacements (50m²) pour une parcelle inférieure à 10 000 m² et 3 emplacements pour une parcelle comprise entre 10 000 et 20 000 m².

Des aires de stationnement pour les deux-roues doivent désormais être aménagées pour les établissements recevant du public et les constructions à usage d'habitation comprenant des logements intermédiaires et/ou collectifs de plus de 5 logements.

En tant que commune périurbaine où les transports en commun sont peu développés, le recours quotidien à la voiture est souvent essentiel pour les déplacements domicile-travail. Le PLU prend en compte cette situation en prévoyant des places de stationnement répondant aux besoins des habitants et assurer une offre de stationnement adaptée.

Les nouvelles habitations doivent prévoir :

- Dans la zone Ua, 1 place de stationnement par logement minimum
- Dans les zones Ub, Uc, Up et 1AUa, 1AUb, 1AUc, 1AUd et 1AUe, un seuil minimal de 2 places de stationnement par logement (1 place maximum obligatoire pour les logements financés par un prêt aidé)
- Des aires de stationnement pour les véhicules visiteurs sont également demandées dans les zones urbaines et à urbaniser

Pour la réhabilitation, il n'est pas exigé de place de stationnement. Les espaces de stationnement existants doivent être maintenus à hauteur d'une place de stationnement minimum par logement. Le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le tènement foncier support du permis de construire.

Pour les autres activités autorisées dans les zones ou pour les équipements publics, les aires de stationnement doivent être en nombre suffisant pour assurer le stationnement, d'une part, des véhicules de livraison et de service, et d'autre part, des véhicules du personnel et des visiteurs.

Dans les zones agro-naturelles (A et N), dans les zones d'équipements (Ue) et dans les zones d'activités économiques (Ui), le PLU n'impose pas de prescriptions quantitatives. Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins de constructions et des installations doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le tènement foncier support du permis de construire.

4.1.13. ARTICLE 13 : LES ESPACES LIBRES, LES AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET LES PLANTATIONS

L'article 13 du règlement vise à garantir la quantité et la qualité des espaces vides aménagés par l'urbanisation. La réglementation de l'article 13 poursuit à la fois des objectifs paysagers (favoriser l'intégration paysagère des constructions, maintien du cadre de vie rural de la commune, préservation des boisements, traitement des frontières entre les espaces bâtis et les espaces agro-naturels,...) et environnementaux (favoriser la biodiversité, limiter l'imperméabilisation des sols, ...).

Le POS réglemente l'article 13 dans les zones urbaines. En effet, des aires de jeux et de loisirs pour les habitations peuvent être exigées si nécessaire. Le maintien ou la création d'espaces verts peut également être exigé. Dans les zones d'activités économiques, 10% de la parcelle doit être planté et 1 arbre par 50 m² de surface plantée. Cette prescription est conservée au PLU en zone Ui.

Afin de limiter l'imperméabilisation des sols et de préserver le caractère rural du village, des surfaces végétalisées sont prescrites par le règlement du PLU. Ainsi, dans les zones Ub, Uc et Up et dans les zones 1AU, au moins 20 % de la surface du terrain doit être plantée et traitée en espaces verts, jardins ou aires de jeux.

Dans le secteur « La Serve » faisant l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation, au moins 20 % de la superficie totale de l'unité foncière doit être perméable, végétalisée et traitée en aménagement paysager. L'article 13 n'impose pas d'espaces verts, de jardins ou d'aires de jeux puisqu'une zone d'équipements publics sera créée au Nord du secteur.

Afin de valoriser le ruisseau du Coutay, peu perceptible depuis l'espace public, la ripisylve doit être maintenue et éventuellement renforcée par d'autres plantations. Cette disposition permettra de créer un sentier public arboré.

Les haies mono-spécifiques à feuillage persistant ne sont pas autorisées.

Pour les zones A et N, des dispositions visant à assurer le traitement des franges avec les espaces urbanisés sont définies (écrans de verdure).

4.1.14. ARTICLE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

La loi ALUR a modifié l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme et supprimé la possibilité de fixer un coefficient d'occupation du sol des constructions dans le règlement du PLU.

Le POS fixait des coefficients d'occupation du sol en zone Ub (0,30), NAI (0,60 pour les bureaux, 150 m² de surface de plancher pour les habitations), NB (0,20).

Pour toutes les zones, l'article 14 n'est pas réglementé.

4.1.15. ARTICLE 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

L'article 15 du règlement a été introduit dans les PLU par le Grenelle de l'Environnement, via les articles L.123-1-5 III 6° et R.123-9 du Code de l'Urbanisme.

Dans la mesure où les normes en matière de construction assurent des performances énergétiques et environnementales élevées dans les nouvelles constructions (RT 2012 au moment de l'approbation du PLU), l'article 15 n'a pas été réglementé dans l'ensemble des zones du PLU.

4.1.16. ARTICLE 16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Tout comme l'article 15, l'article 16 du règlement a été introduit dans les PLU par le Grenelle de l'Environnement et est défini aux article L.123-1-5 III 6° et R.123-9 du Code de l'Urbanisme.

Le PLU n'impose pas de prescriptions particulières en matières d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques.

4.2. LES AUTRES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

4.2.1. LE SECTEUR DE RENOUVELLEMENT URBAIN AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-5 III 4° DU CODE DE L'URBANISME

Un secteur de « renouvellement urbain » est délimité au titre de l'article L.123-1-5 III 4° du Code de l'Urbanisme. Il s'agit d'un bâtiment de faible qualité situé le long de la route de Reventin-Vaugris (logement et garages) et classé en zone Ua au PLU.

Dans ces secteurs, *« la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée »*.

Avant la réalisation du projet et donc la démolition du bâtiment identifié, toutes constructions, aménagements et installations réalisés avant la démolition des bâtiments sont interdits.

La démolition du bâtiment permettra une mise en valeur de l'entrée de bourg en lien avec la création de l'espace public et sa liaison douce le long du ruisseau du Coutay.

4.2.2. LA MIXITE SOCIALE

Depuis la loi Engagement National pour le Logement de juillet 2006, les communes ont la possibilité d'instaurer une servitude qui consiste à fixer dans les zones urbaines et les zones à urbaniser du PLU, une proportion de logements locatifs sociaux à réaliser dans les nouvelles opérations de construction dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Cette règle est depuis la loi Grenelle du 12 juillet 2010 (modifiée par la loi ALUR) codifiée à l'article L.123-1-5 II 4° du Code de l'Urbanisme : *« Délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale »*.

Afin de répondre au projet communal défini dans le PADD et conformément au SCoT des Rives du Rhône, au PLH de ViennAgglo et aux différentes lois en vigueur, la commune met en œuvre des servitudes de mixité sociale au titre de l'article L.123-1-5 II 4° du Code de l'Urbanisme.

En zones Ua et Ub, les opérations de construction à usage d'habitation (situées hors d'un périmètre d'orientation d'aménagement et de programmation) comprenant 5 logements ou plus devront comporter au moins 20% de logements abordables au sens du SCoT des Rives du Rhône.

Sur la parcelle n°AY 362, à l'angle de la Grand'Rue et de la route de Vernioz dans le centre-village, le programme de logements devra compter 100% de logements abordables au sens du SCoT des Rives du Rhône.

Deux zones à urbaniser font l'objet d'une servitude de mixité sociale. Au moins 50% du programme de logement devra être affecté à du logement abordable au sens du SCoT des Rives du Rhône en zone 1AUa et au moins 15% en zone 1AUe.

Dans le périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation du secteur « La Serve », les opérations de construction à usage d'habitation devront affecter au moins 80% du programme de logements à du logement locatif social (12 logements minimum sont attendus). Cette servitude de mixité sociale permet de répondre aux objectifs du PLH, à l'horizon 2017.

L'objectif est de diversifier le parc de logements de la commune et de renforcer la mixité sociale sur le territoire, à proximité des commerces, services et équipements.

4.2.3. L'APPLICATION DE L'ARTICLE R.123-10-1 DU CODE DE L'URBANISME

Dans les zones Ub et Uc, il n'est pas fait application de l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme :

« Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. »

Ainsi, lors de l'instruction d'une demande de permis valant division, les prescriptions s'appliquent non seulement par rapport aux limites du terrain d'assiette de l'opération, mais également, par anticipation, par rapport à celles apparaissant sur le plan de division à venir.

Les zones Ub et Uc sont les seules zones qui présentent encore des disponibilités foncières susceptibles d'accueillir des lotissements ou des permis groupés.

4.2.4. LA PRESERVATION DU PATRIMOINE BATI ET NATUREL AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-5 III 2° DU CODE DE L'URBANISME ET LES ESPACES BOISES CLASSES (EBC)

L'analyse paysagère, patrimoniale et environnementale du diagnostic du territoire a permis d'identifier les éléments naturels, paysagers ou bâtis qu'il apparaît important de protéger ou de mettre en valeur afin de faire connaître et pérenniser l'identité du territoire.

La commune des Côtes d'Arey a souhaité préserver les éléments patrimoniaux les plus emblématiques en ayant recours dans le cadre du PLU aux articles L.130-1 et L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme.

■ PROTECTION DES ELEMENTS NATURELS

Le Code Forestier

Le Code Forestier soumet à demande d'autorisation préalable les défrichements, qu'elle qu'en soit la surface, affectant les massifs forestiers de plus de 4ha (ou les bois de moins de 4 ha s'ils sont rattachés à un massif de plus de 4 ha).

Les bois des collectivités (commune, département, région) sont soumis à autorisation de défrichement sans seuil de surface.

Les équipements indispensables à la mise en valeur et à la protection de la forêt sont considérés comme des annexes à la forêt au titre de ce Code : une autorisation préalable de défrichement est dispensée pour la création d'une desserte destinée à la production forestière ou à la défense contre les incendies.

Une large partie des grands bois de la commune étaient classés en Espaces Boisés Classés (EBC) au POS. Les EBC ne correspondant plus à l'emprise des boisements actuels, et les boisements concernés constituant des massifs de plus de 4ha, les EBC ont été supprimés dans le PLU. Le Code Forestier s'applique. Il permet plus de souplesse que le classement en EBC, tout en gardant une maîtrise et un suivi de l'évolution des boisements : les défrichements sont interdits dans les EBC et soumis à demande d'autorisation préalable sous le régime forestier.

Les éléments à protéger, mettre en valeur ou requalifier au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme

Le Code de l'Urbanisme permet, au titre de l'article L.123-1-5 III 2°, d'« Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel,

historique, architectural ou écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues à l'article L.130-1 ».

Les zones humides, les pelouses sèches et les prairies sèches sont protégées au titre de cet article. Toutes les occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte au fonctionnement biologique, hydrologique et au maintien de ces milieux sensibles sont interdites et notamment les constructions, les affouillements et les remblaiements (quelles que soient leur hauteur et leur superficie,...), l'asséchage et le drainage (par drains ou fossés).

Trois arbres particuliers ont également été protégés au titre de cet article (arbre triomphal, séquoia et chêne).

Les Espaces Boisés Classés

Sont classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme les boisements qui revêtent un caractère particulier : la ripisylve du Suzon, les boisements situés dans les zones de corridors écologiques, le réseau de haies et les parties des parcs des grandes propriétés protégées qui participent à la qualité de l'espace public attenant.

Dans ces secteurs : *« le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier. »* (extrait de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme).

■ PROTECTION DES ELEMENTS BATIS

L'article L.123-1-5 III 2° permet également de protéger le patrimoine bâti emblématique de la commune (demeures remarquables, murs et façades en galets roulés, lavoirs,...).

Une liste des éléments protégés au titre de cet article a été établie (titre VI du règlement du PLU).

Les éléments bâtis repérés sont soumis aux règles suivantes en application de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme :

- En application de l'article R.421-28 du Code de l'Urbanisme, la démolition totale ou partielle d'un élément identifié doit faire l'objet d'une autorisation préalable
- Tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié en application du III 2° de l'article L.123-1-5 sont soumis à déclaration préalable
- Les travaux doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt

4.2.5. LE SECTEUR DE DIVERSITE COMMERCIALE AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-5 II 5° DU CODE DE L'URBANISME

Le PLU délimite des « linéaires de protection de la diversité commerciale » en application de l'article L.123-1-5 II 5° du Code de l'Urbanisme.

Cet article permet au PLU d'« *Identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif* ».

Le PLU des Côtes d'Arey protège l'ensemble des façades commerciales existantes dans le centre-village : les commerces et services présents de part et d'autre de la Grand'Rue et route de Vernioz.

Ces périmètres de sauvegarde du commerce sont identifiés par un linéaire spécifique au plan de zonage. Ils ont pour objectif de préserver les activités économiques dans le centre-village, sources d'emplois et d'animation.

Sur les linéaires de protection des commerces et des services, le changement de destination des locaux commerciaux est interdit.

4.2.6. LES TERRAINS CULTIVES A PROTEGER AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-5 III 5°

Le PLU protège des terrains cultivés situés en zone urbaine en application de l'article L.123-1-5 III 5° du Code de l'Urbanisme qui permet de « *localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent* ».

Ces terrains cultivés à protéger se situent dans le centre-village, le long de la Grand'Rue et à proximité de l'impasse de Chante Grillet. Ces terrains sont situés à proximité du siège d'exploitation qui y est associé. Ils doivent être préservés de toute urbanisation.

4.3. LES EMPLACEMENTS RESERVES AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-5 V DU CODE DE L'URBANISME

Les emplacements réservés permettent à la collectivité publique de réserver les terrains nécessaires à la réalisation des futurs équipements publics (voiries, équipements de superstructure, liaisons piétonnes,...). Ils permettent d'éviter qu'un terrain destiné à la réalisation d'un équipement public ou d'une infrastructure 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 plupart des emplacements réservés du POS ont été supprimés car ils ont déjà été réalisés ou abandonnés.

Au total, le PLU a inscrit 14 emplacements réservés au titre de l'article L.123-1-5 V : « *Le règlement peut fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts* ». La pièce 4e du PLU reprend la liste des emplacements réservés.

4.3.1. LES EMPLACEMENTS RESERVES POUR VOIRIE ET DEPLACEMENTS DOUX

Plusieurs aménagements de voies communales sont programmés pour améliorer et sécuriser la circulation routière et piétonne sur la commune et pour adapter les voies aux usages et besoins à venir en lien avec les nouvelles opérations d'aménagement dans le centre village :

- **ER 3** : Création d'une nouvelle voirie entre la montée de Château Grillet et l'impasse Morin
- **ER 4** : Aménagement d'un arrêt de transports en commun
- **ER 5** : Aménagement d'une liaison piétonne sécurisée et mise en valeur du cours d'eau
- **ER 6** : Aménagement du carrefour entre la RD 131A et la route de Vernioz
- **ER 7** : Création d'une liaison piétonne
- **ER 8** : Aménagement du carrefour entre la VC 1 et le chemin de Château Grillet
- **ER 9** : Aménagement d'une aire de stationnement et d'une aire de tri
- **ER 10** : Aménagement du croisement des CD 46 et VC 1 (**ER 3 au POS**)

- **ER 11** : Aménagement du croisement des VC 11 et 1 (**ER 4 au POS**)
- **ER 13** : Aménagement d'un espace public en lien avec le sentier piétonnier le long du Coutay
- **ER 14** : Aménagement d'un sentier piétonnier le long du Coutay et mise en valeur du cours d'eau

4.3.2. LES EMPLACEMENTS RESERVES POUR LES EQUIPEMENTS PUBLICS

Des emplacements sont réservés :

- pour le renforcement des équipements publics : report du plateau sportif, création de stationnements,... (**ER 1**)
- pour un projet de plan d'eau de pêche au Mézelier (**ER 12 au PLU et ER 5 au POS**)

4.3.3. LES EMPLACEMENTS RESERVES POUR LA GESTION DE L'EAU PLUVIALE

Des ouvrages de gestion des eaux de surface seront créés dans le bourg, impasse Morin (**ER 2**)

CHAPITRE 2 :

LA COHERENCE DU PROJET DE PLU AVEC LES ORIENTATIONS SUPRACOMMUNALES

1. LA COHERENCE AVEC LE SCoT DES RIVES DU RHONE

Le PLU des Côtes d'Arey s'inscrit en compatibilité avec les objectifs du SCoT des Rives du Rhône, notamment sur les points suivants :

1.1. MAITRISE DE L'ETALEMENT URBAIN

Un des principaux objectifs du SCoT est d'affirmer le rôle structurant des agglomérations dans l'armature urbaine afin d'enrayer le phénomène d'étalement urbain constaté ces dernières années et donc de limiter le développement dans les plus petites communes. L'enjeu est de rapprocher les populations des équipements, services et réseaux de transports collectifs à travers la définition d'un nouveau modèle de développement urbain beaucoup plus maîtrisé.

La commune des Côtes d'Arey est identifiée comme « village » dans l'armature urbaine du SCoT : le PLU peut permettre la construction de 5,5 nouveaux logements par an pour 1 000 habitants au maximum.

Au 1^{er} janvier 2015, la commune compte 2 024 habitants, soit des possibilités de construction de 11 nouveaux logements par an au maximum (ce qui équivaut à 132 logements en 12 ans). Ce rythme est nettement inférieur à la dynamique de construction enregistrée sur les dernières décennies, de l'ordre de 18 logements par an.

Le PLU prévoit la construction d'environ 140 nouveaux logements en 12 ans. Parmi les logements projetés, 8 peuvent être considérés comme « logements bonus » au titre des bonnes pratiques du SCoT (logements abordables construits au-delà des objectifs fixés)³. Avec 132 nouveaux logements retenus, la programmation du PLU est compatible avec les objectifs de production de logements du SCoT des Rives du Rhône.

Les nouvelles constructions sont principalement programmées dans des secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation : 104 logements sont prévus dans les six secteurs stratégiques prévus par le PLU (soit plus des 2 tiers des logements projetés). Les autres logements sont localisés dans les dents creuses du tissu bâti existant, dans le centre-village ainsi que dans les secteurs d'extension de l'urbanisation (Petit Cour, la Croix, Cotillonne,...).

Le PLU affirme la volonté communale de maîtriser le développement urbain du territoire à travers plusieurs choix conformément aux objectifs du SCoT :

- Conforter le centre-bourg : le développement de demain est prévu au plus près des commerces et équipements du centre-village, au sein du tissu existant. Les secteurs de projet constituent aujourd'hui des tènements non construits insérés dans l'enveloppe bâtie. En comptabilité avec les prescriptions du SCoT, le PLU ne prévoit pas d'extension des hameaux et des « écarts », pour lesquels seul le remplissage des dents creuses est prévu
- Ajuster les réserves foncières aux besoins réels de la commune pour une durée de 12 ans : seuls les terrains nécessaires au développement urbain sur la durée du PLU sont urbanisables ; les superficies correspondant aux besoins à plus long terme seront définies dans les prochains PLU

³ Voir partie 1.3 du présent chapitre sur la mixité sociale

1.2. DENSITE MINIMALE DE CONSTRUCTION

Les Côtes d'Arey étant une commune recensée comme « village », une densité minimale moyenne de 20 logements/ha est imposée par le SCoT sur :

- Les zones à urbaniser (AU)
- Les tènements disponibles en zone urbaine (U), d'une superficie et d'une configuration permettant le respect des objectifs de densification et de diversification du SCoT, par le biais notamment d'opérations d'ensemble

Le SCoT insiste sur l'importance d'une mixité des formes de l'habitat : il ne s'agit pas de faire perdurer le rythme actuel de construction de logements individuels sur des terrains de plus petite taille (densité « subie ») mais bien d'introduire une diversification des formes d'habitat pour permettre une consommation moindre d'espace (logements individuels groupés, logements intermédiaires,...). L'objectif est de produire une « densité attractive », alliant des formes d'habitat économes en espace et en énergie avec des espaces verts et de loisirs.

L'enrayement des dynamiques centrées sur la maison individuelle et la définition d'un programme de consommation raisonnée de l'espace constituent un objectif fondamental pour le PLU des Côtes d'Arey. C'est pourquoi le PLU intègre :

- Une densité moyenne d'au moins 20 logements à l'hectare sur l'ensemble des secteurs concernés par une orientation d'aménagement et de programmation. La densité minimale imposée est modulée selon les secteurs, pour s'adapter aux caractéristiques de chacune des opérations : elle est plus élevée dans le secteur « La Serve », pour affirmer le caractère central de l'opération (densité minimale de 40 logements/ha) et est légèrement plus faible dans le secteur « Les Liettes », en raison notamment de la superficie du site (densité minimale de 17 logements/ha) et « Saint-Martin le Bas » (densité minimale de 15 logements/ha)
- Une diversité des formes urbaines : petits collectifs, logements intermédiaires, logements individuels groupés,... Plus de la moitié des logements prévus dans les secteurs de projet seront des constructions de type intermédiaire ou petit collectif ; environ 20% seront des logements individuels groupés. Cette typologie de logements permettra de diversifier le parc de logements de la commune, marqué majoritairement par des logements individuels
- Des prescriptions sur la qualité architecturale, paysagère et environnementale : implantation qui favorise les apports solaires passifs, maintien d'espaces extérieurs privatifs pour tous les logements (jardin ou terrasse), gestion des eaux pluviales, traitement des limites entre espace urbain et espace agro-naturel (secteur « Les Liettes »),...

1.3. MIXITE SOCIALE

Toutes les communes doivent participer à l'effort de construction de logements à vocation sociale sur le territoire : pour les villages, l'objectif est de produire des logements abordables à hauteur de 10% des nouvelles constructions. Sur 12 ans, 14 logements doivent donc être créés sur la commune des Côtes d'Arey.

Le PLU, pour répondre à la fois au PLH de ViennAgglo et au SCoT des Rives du Rhône, prévoit la construction de 22 logements à vocation sociale minimum :

- 12 logements sociaux (au sens de la loi SRU) en réponse au PLH 2011-2017, qui devront être construits à court terme dans l'opération « La Serve »
- 10 logements abordables (au sens du SCoT des Rives du Rhône), visant à répartir les opérations sur la commune et à anticiper sur un futur PLH, prévus à la fois dans les secteurs « Le Parc » et « Les Liettes » et dans une opération communale située à l'angle de la rue de Vernioz et de la Grand'Rue, via des servitudes de mixité sociale (article L.123-1-5 II 4° du Code de l'Urbanisme)

Le PLU prévoit donc 8 logements abordables au-delà des objectifs de construction imposés par le SCoT sur les constructions nouvelles. Ces logements peuvent être comptabilisés en tant que « logements bonus » au titre des bonnes pratiques dans la mesure où ils participent à la création d'un parc à vocation sociale très insuffisant sur la commune (10 logements existants dont 6 logements communaux, soit moins de 2% du parc de logements).

Une servitude de mixité sociale s'applique par ailleurs aux opérations de 5 logements ou plus dans les zones Ua et Ub à hauteur de 20% du programme.

■ **TABLEAU RECAPITULATIF DE LA PROGRAMMATION EN LOGEMENTS DANS LE PLU**

Zones	Secteurs	Superficie du tènement (en ha)	Nombre prévisionnel de logements	Densité minimale (en logts/ha)	Nombre prévisionnel de logements à vocation sociale
Zone Ua	Dents creuses	-	0	-	-
	« La Serve »	0,37	15	40	12 logements locatifs sociaux
Zone Ub	Dents creuses	-	15	-	Servitude de mixité sociale pour les opérations de plus de 5 logements
Zone Uc	Dents creuses	-	21	-	
Total zones U		-	51	-	12
Zone 1AUa	« Le Parc »	0,4	8	20	4 mini.
Zone 1AUb	« Saint-Martin le Haut »	0,56	11	20	0
Zone 1AUc	« Saint-Martin le Bas »	0,75	13	15	0
Zone 1AUd	« Le Coutay »	0,75	15	20	0
Zone 1AUe	« Les Liettes »	2,4	42	17	6 mini.
Total zones 1AU		4,86	89	19	10 mini.
TOTAL			140	20	22 dont 8 « bonus »

1.4. LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET COMMERCIAL

La commune des Côtes d'Arey n'a pas vocation à engager un fort développement sur le plan économique. Toutefois, et conformément aux prescriptions du SCoT des Rives du Rhône, le PLU prévoit :

- Le maintien de la zone d'activités existante « Les Dauphinières », à l'Ouest de la commune, dans ses limites actuelles. Cette zone peut accueillir des activités artisanales et industrielles. L'activité de vente directe et les bureaux sont autorisés s'ils sont liés à une activité admise dans la zone. Le maintien de cette zone permet la conservation d'emplois sur la commune
- La possibilité de créer de nouveaux commerces dans les zones Ua et Ub, à condition qu'ils ne soient à l'origine de nuisances particulières. Pour répondre au classement de la commune en « pôle de proximité », la surface de vente est limitée à 300 m²

La notion de « centralité villageoise » est affirmée à travers la protection des rez-de-chaussée commerciaux existants dans le centre-village (secteur Grand'Rue/route de Vernioz). La création de nouvelles continuités piétonnes s'inscrit dans ce même objectif de dynamiser la vie de village.

La création de nouveaux commerces, toujours avec une surface de vente inférieure à 300 m² de surface de plancher, est par ailleurs admise dans le secteur 1AUd « Le Coutay », en raison de l'important effet de passage sur la route de Vernioz. Ce secteur s'inscrit en complémentarité de l'offre commerçante existante située autour de la Grand'Rue.

- La mixité des fonctions dans le tissu urbain lorsque cela ne génère pas de nuisances : les activités artisanales concernées sont admises dans les zones urbaines et à urbaniser

1.5. LA PRESERVATION DES ESPACES AGRICOLES

La commune des Côtes d'Arey se caractérise par une agriculture dynamique, à l'origine d'emplois mais également d'un paysage entretenu.

Le SCoT des Rives du Rhône identifie la grande plaine de la commune en secteur à prédominance d'espaces agricoles stratégiques. Le PLU préserve les espaces agricoles, tant dans ses contours spatiaux que dans ses fonctionnalités (vitalité des exploitations) :

- en définissant une zone agricole A homogène pour préserver et sécuriser le devenir des terres cultivées ou d'intérêt agronomique
- en stoppant la diffusion de l'urbanisation et en confortant le centre-bourg de la commune
- en classant les bâtiments agricoles en zone agricole pour les préserver sauf ceux trop insérés dans le tissu bâti
- en définissant une zone agricole à protéger pour des motifs paysagers « Ap », dans laquelle toute construction, même agricole, est interdite, afin de préserver l'ouverture des milieux et les paysages

1.6. LA PRESERVATION DES ESPACES NATURELS ET DES PAYSAGES

En ce qui concerne les espaces naturels, le PLU protège les continuités écologiques et les habitats naturels :

- Les fonctionnalités du corridor écologique le long du Suzon sont préservées par la création d'une zone Nco dans laquelle toutes les nouvelles constructions sont interdites (seuls des aménagements d'infrastructures particuliers sont autorisés, conformément aux prescriptions du DOG). Deux autres secteurs de corridors sont définis sur les limites Nord-Est, autour de la Gerbole (corridor repéré par le SCoT) et au Sud-Est de la commune. Dans ces secteurs, les boisements existants, notamment la ripisylve du Suzon, sont protégés au titre des Espaces Boisés Classés (article L.130-1 du Code de l'Urbanisme) pour assurer la pérennité des milieux

- D'une manière plus générale, les continuums forestiers sont préservés : les grands bois des coteaux, formant le Sud des Balmes viennoises, sont classés en zone naturelle N. Leur vocation de « cœur vert » est ainsi affirmée
- Le réseau de haies dans les espaces agricoles ouverts est protégé au titre des Espaces Boisés Classés (article L.130-1 du Code de l'Urbanisme) pour affirmer leur intérêt à la fois écologique (lieu de refuge et déplacement de la faune notamment) et paysager
- Les milieux naturels sensibles sont précisément localisés : zones humides, pelouses sèches et prairies fraîches (secteurs Ns1, Ns2 et Ns3). Des dispositions réglementaires spécifiques sont définies pour assurer leur préservation

En matière de paysage, le PLU cherche à définir clairement les limites entre les espaces agricoles, naturels et les espaces urbains en limitant la diffusion de l'urbanisation et en la recentrant sur le village. L'étalement urbain et notamment la diffusion de l'urbanisation le long des routes est stoppé, favorisant le maintien des points de vue sur le grand paysage et la préservation des espaces agro-naturels.

La coupure d'urbanisation entre les villages des Côtes d'Arej et de Reventin-Vaugris est assurée par une zone agro-naturelle.

L'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme est très nettement utilisé en matière de protection du patrimoine naturel et bâti dans le PLU pour préserver les caractéristiques locales du paysage : murs et façades en galets roulés, grandes demeures remarquables, lavoirs,...

2. LA COHERENCE AVEC LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH) DE VIENNAGGLO

La commune est concernée par le PLH de ViennAgglo, approuvé le 26 septembre 2012. Ce document présente le programme d'actions en matière d'habitat pour 6 ans, sur la période 2011-2017. Il définit notamment les objectifs à atteindre en matière de mixité du parc de logements.

Le PLU des Côtes d'Arey traduit les orientations du PLH sur le territoire :

- Il affirme la volonté de renforcer le parc de logements sociaux sur la commune à travers la création de 12 logements locatifs sociaux dans l'opération « La Serve ». Cette opération est prévue à court terme
- Il affiche l'intention de poursuivre les efforts de diversification du parc de logements via des servitudes de mixité sociale sur toute la durée du PLU : les zones Ua, Ub, 1AUb « Le Parc » et 1AUe « Les Liettes » sont concernées. 2 logements communaux abordables (au sens du SCOT des Rives du Rhône) devraient par ailleurs voir le jour dans le centre-village, au carrefour de la Grand'Rue et de la route de Vernioz. Au total, ce sont une petite dizaine de logements qui sont attendus, soit environ 10% des constructions théoriquement projetées sur 9 à 10 ans (période post 2017)
- Il prévoit la diversification du parc de logements, en assurant la diversité des programmes de logements définis dans les secteurs de projet : plus de la moitié des nouveaux logements dans ces secteurs devront être des logements collectifs ou des logements intermédiaires, environ 20% seront des logements groupés et 25% des logements individuels
- Le PLU cherche également à aller plus loin dans la définition de la qualité résidentielle en imposant dans les opérations d'ensemble couvertes par des orientations d'aménagement et de programmation une réflexion en matière d'apports solaires passifs, d'espaces extérieurs privatifs systématiques,...

■ TABLEAU RECAPITULATIF DE LA PROGRAMMATION EN LOGEMENTS DANS LE PLU

Zones	Secteurs	Nombre prévisionnel de logements	Nombre prévisionnel de logements à vocation sociale	Echéancier prévisionnel de réalisation des logements à vocation sociale
Zone Ua	Dents creuses	0	-	-
	« La Serve »	15	12 logements locatifs sociaux	Avant fin 2017
Zone Ub	Dents creuses	15	Servitude de mixité sociale pour les opérations de plus de 5 logements	Au gré des opérations
Zone Uc	Dents creuses	21		-
Total zones U		51	12	

Zone 1AUa	« Le Parc »	8	4 mini.	2017/2027
Zone 1AUb	« Saint-Martin le Haut »	11	0	-
Zone 1AUc	« Saint-Martin le Bas »	13	0	-
Zone 1AUd	« Le Coutay »	15	0	-
Zone 1AUe	« Les Liettes »	42	6 mini.	2017/2027
Total zones 1AU		89	10 mini.	

3. LA COHERENCE AVEC LE PLAN DE DEPLACEMENTS URBAINS DE VIENNA GGLO

Le PLU des Côtes d'Arey vise à recentrer l'urbanisation sur le centre-village, au plus près des services et des équipements, pour réduire les déplacements automobiles sur le territoire et inciter à la pratique des modes doux :

- les zones d'urbanisation future sont situées dans le tissu urbain déjà constitué, à proximité directe du cœur du village
- des aménagements adaptés pour les piétons sont systématiquement prévus dans les opérations d'aménagement futur (trottoirs ou liaisons douces séparées de la voirie) ainsi que des connexions avec le tissu bâti existant (voiries traversantes)
- des liaisons douces sont prévues dans le centre-village pour offrir des parcours sécurisés aux piétons et modes doux : prolongement du sentier des sources jusqu'aux écoles et aménagement d'un cheminement le long du ruisseau de Coutay, de la cure jusqu'au secteur « Le Coutay »

La réflexion sur la réalisation d'un nouvel échangeur autoroutier au Sud de Vienne pourrait à terme modifier l'intensité du trafic routier sur la commune mais également rapprocher le territoire de certains services et bassins d'emplois.

4. LA COHERENCE AVEC LE SDAGE RHONE MEDITERRANEE

Le SDAGE 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 de la gestion des risques.

Le PLU intègre ces orientations de la façon suivante :

- La préservation de la qualité des eaux et la limitation des rejets : le PLU intègre l'objectif de non dégradation des eaux en limitant fortement les zones d'urbanisation dans les secteurs en assainissement non collectif (zones Uba et Uca à l'intérieur desquelles seule la gestion du bâti existant est admise). Tous les secteurs de développement urbain futur (zones 1AU) sont ou seront raccordés au réseau d'assainissement collectif. L'ouverture à l'urbanisation des secteurs de projet est conditionnée à la mise en conformité du système d'assainissement collectif, conformément à la réglementation en vigueur.

- La préservation des milieux aquatiques : le Suzon et son espace de fonctionnalité sont intégrés dans une zone naturelle de corridor écologique inconstructible (Nco) visant à assurer la préservation du milieu. La ripisylve du cours d'eau est protégée en tant qu'Espace Boisé Classé (article L.130-1 du Code de l'Urbanisme).

Les zones humides présentes sur le territoire ont été recensées et classées en tant que milieu naturel sensible (secteurs Ns). Le règlement associé assure leur préservation : toutes occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte au fonctionnement biologique, hydrologique et au maintien de la zone humide sont interdites notamment les constructions, les affouillements et les remblaiements, l'asséchage et le drainage. Le SDAGE préconise la préservation de ces milieux : tout impact sur une zone humide doit être compensé à hauteur d'une superficie représentant le double de la zone humide initiale.

- La gestion des risques naturels : le PLU intègre la localisation, l'intensité des aléas naturels (carte des aléas de 2005) et les prescriptions qui leur sont associées (guide de prise en compte des risques naturels dans les documents d'urbanisme de 2009 de la DDT de l'Isère).

- La gestion du ruissellement des eaux pluviales est prise en compte d'une manière générale par le PLU pour tous les secteurs de construction à venir par une gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération et à l'échelle de la parcelle, au plus près du cycle de l'eau (raccordement au réseau s'il existe ou aménagement d'ouvrages de stockage ou d'infiltration).

- La protection de la ressource en eau potable : le puits de captage du Suzon et les 3 périmètres de protection qui lui sont associés sont intégrés au PLU. Les dispositions graphiques et réglementaires sont reportées dans les différentes zones concernées.

5. LA COHERENCE AVEC LE SCHEMA GENERAL D'ASSAINISSEMENT

Le PLU s'inscrit dans les orientations du zonage d'assainissement de la commune, tant au niveau des eaux usées que des eaux pluviales. Il n'est pas programmé de secteurs d'extension du réseau d'assainissement collectif.

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement est imposé dans les secteurs raccordés. Dans les autres secteurs, les travaux sont limités à la réhabilitation des installations autonomes existantes.

Le PLU préconise par ailleurs une maîtrise des eaux pluviales, en particulier dans les nouveaux secteurs de projet. Le règlement du PLU indique dans l'article 4 (desserte par les réseaux) que les nouvelles opérations ou constructions devront être neutres au regard du ruissellement par rapport à la situation du terrain avant aménagement.

Pour pallier à l'insuffisance de la station d'épuration au moment de l'approbation du PLU, l'ensemble des secteurs de projet (zones 1AU) ne pourront être urbanisés avant la mise aux normes de l'ouvrage.

CHAPITRE 3 :

INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT



1. L'ÉVALUATION DES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME SUR L'ENVIRONNEMENT

Cette partie du rapport de présentation du PLU évalue conformément à l'article R.123-2 du Code de l'Urbanisme *« les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur et précise les indicateurs qui devront être élaborés pour l'évaluation des résultats de l'application du plan prévue à l'article L.123-12-1. »*

La commune des Côtes d'Arej ne doit pas réaliser :

- d'évaluation d'incidences au titre de la directive 2001/42/CE dite directive EIPPE et du décret 2005-608 du 27/05/05, dans la mesure où elle ne présente pas de zone NATURA 2000 sur son territoire
- d'évaluation environnementale conformément au décret 2012-995 du 23 août 2012 relatif à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme, dans la mesure où aucune zone NATURA 2000 est présente sur le territoire et que le débat sur le PADD en Conseil Municipal a eu lieu avant le 1^{er} février 2013

La présente évaluation a pour objectif de déterminer quels sont les impacts positifs et négatifs prévisibles des orientations du PLU sur les habitats naturels et continuités écologiques, les ressources naturelles, les nuisances et les risques, le paysage et plus globalement la qualité de vie.

Cette analyse précise également les précautions ou les mesures particulières prises par le PLU pour limiter les impacts de certaines des orientations du projet sur l'environnement et définit les indicateurs de suivi pour l'évaluation périodique des PLU.

1.1. LA MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

Les lois du Grenelle de l'Environnement affirment la nécessité de promouvoir une gestion économe de l'espace notamment la loi Grenelle 2 du 12 juillet 2010. Elle affirme l'engagement national en faveur de l'environnement et renforce le rôle des SCoT et des PLU. En effet, *« les rapports de présentation des SCoT et PLU devront présenter une analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers et fixer les objectifs de limitation de cette consommation »*.

Il s'agit de maîtriser la consommation d'espace et la croissance urbaine mais aussi d'avoir une gestion intégrée des espaces périphériques pour limiter la consommation énergétique et l'augmentation des gaz à effet de serre dus aux déplacements quotidiens individuels.

Le bilan POS / PLU montre une réelle prise en compte des enjeux liés à l'économie de foncier et à la préservation des espaces agro-naturels par une réduction majeure des surfaces potentiellement urbanisables.

■ EN MATIERE D'HABITAT

Les zones urbaines et à urbaniser du POS ont été largement revues pour ne conserver que les secteurs situés au plus près des équipements, desservis par les réseaux ou déjà insérés dans le tissu bâti (« dents creuses »). Les zones à vocation principale d'habitat ont été diminuées d'environ 35 ha dans le PLU par rapport au POS.

Dans tous les secteurs de superficie importante, des orientations d'aménagement et de programmation ont été définies pour encadrer le développement futur : densité minimale de construction, diversité des formes urbaines,...

Si entre 2000 et 2009, près de 23 ha ont été nécessaires au développement urbain (construction de près de 180 nouveaux logements), le PLU réserve seulement 6 ha d'espace non artificialisé pour accueillir le développement futur, en dehors des dernières possibilités de construction offertes dans le tissu urbain déjà constitué.

Par le choix d'une urbanisation plus compacte et des formes plus durables (densité minimale moyenne de 20 logements par hectare dans les secteurs de projet), le PLU permet :

- d'augmenter la densité moyenne de construction de près de 40%
- de réduire la surface urbanisée moyenne par habitant d'environ 8% en 12 ans
- de conserver le caractère rural du territoire

■ POUR L'ACTIVITE ECONOMIQUE

Le PLU maintient dans ses limites actuelles la zone d'activités « Les Dauphinières » et classe en zone d'activités économiques l'entreprise de menuiserie existante en limite Est de la commune. Aucune nouvelle zone n'est inscrite au PLU.

1.2. LES INCIDENCES SUR LE MILIEU PHYSIQUE

1.2.1. LE CLIMAT ET LA QUALITE DE L'AIR

Les facteurs susceptibles de générer des changements climatiques sont principalement liés à l'émission de Gaz à Effet de Serre.

La mise en œuvre du PLU des Côtes d'Arey aura des impacts sur les quantités de GES rejetées mais elles sont fortement limitées au regard de l'impact des dynamiques passées (important mouvement de périurbanisation à l'origine de la multiplication des déplacements). En effet, le PLU prévoit au total et au maximum d'ici 12 ans, de l'ordre de 140 logements supplémentaires. Cette hausse au terme du PLU entraînera une augmentation des véhicules personnels (amplifiée par la forte proportion de ménages possédant deux voitures) qui aura une incidence sur la qualité de l'air, dans la mesure où la commune ne dispose que de très peu d'emplois et uniquement de commerces et services de proximité. Cette extension de l'urbanisation va également contribuer à l'augmentation des émissions des systèmes de chauffage.

Néanmoins, le PLU est soucieux de contribuer à limiter l'ampleur du changement climatique en réduisant les émissions directes et indirectes de gaz à effet de serre via les questions des transports :

- Développement des nouvelles constructions à proximité des commerces et des équipements, dans le centre-village : limitation des déplacements motorisés de courte distance, fin du développement organisé autour du « tout voiture »
- Réflexion systématique sur les liaisons piétonnes dans les nouvelles opérations d'aménagement afin de connecter aisément les nouveaux quartiers au réseau piéton déjà existant ainsi qu'aux commerces, services et équipements du centre-bourg
- Mixité fonctionnelle dans les zones urbaines : activité liée à l'artisanat autorisée sous conditions, protection du linéaire de commerces et services dans le centre-bourg
- Amélioration de la performance énergétique des constructions dans les secteurs à projet : compacité des formes urbaines, implantations tirant parti de l'énergie solaire, possibilité de recours aux énergies renouvelables,...

1.2.2. LA TOPOGRAPHIE

La mise en œuvre des dispositions du PLU limite les effets sur le relief du territoire des Côtes d'Arey en imposant, au travers du règlement, aux constructions de s'adapter au terrain naturel et non l'inverse.

1.3. LES INCIDENCES SUR LES RESSOURCES NATURELLES

1.3.1. LES RESSOURCES DES SOLS ET SOUS-SOLS

Le PLU n'inscrit au plan de zonage aucune nouvelle zone susceptible de modifier les ressources des sols ou des sous-sols du territoire.

1.3.2. LES INCIDENCES SUR LA RESSOURCE EN EAU

■ CAPTAGE D'EAU POTABLE

Le puits de captage d'eau potable du Suzon est situé sur le territoire communal, à l'Est du centre-bourg. L'arrêté préfectoral du 07 juin 1999 déclare d'utilité publique les travaux de prélèvement d'eau du puits et crée des périmètres de protection immédiate, rapprochée et éloignée autour du captage.

Les périmètres de protection ont été reportés sur le plan de zonage et les prescriptions liées ont été intégrées dans le règlement du PLU.

Des constructions sont situées dans le périmètre de protection rapprochée b (zones Ub et Uc) ainsi que dans le périmètre de protection éloignée (zones Uc, Uca et constructions agricoles pouvant changer de destination). La protection de la ressource est toutefois assurée à travers le règlement qui interdit toutes occupations du sol qui pourraient provoquer une pollution de l'eau.

■ QUALITE DE L'EAU

La préservation de la qualité de l'eau constitue un enjeu essentiel pour le développement des territoires : les risques de pollution des eaux souterraines sont à réduire au maximum. Ceux-ci peuvent provenir de l'infiltration d'eaux superficielles particulièrement chargées en polluants ou d'accidents technologiques induisant des écoulements et infiltrations de produits pollués.

Le PLU respecte les prescriptions réglementaires contenues dans le Schéma Général d'Assainissement de la commune.

Les risques de pollution de la ressource en eau sont fortement limités par des obligations de raccordement des constructions au réseau d'assainissement collectif. Les constructions à venir sont en effet programmées dans des secteurs desservis par l'assainissement collectif (zones urbaines et à urbaniser). Dans les secteurs non raccordés, les travaux sont limités à la réhabilitation des installations existantes, dans le respect de la réglementation en vigueur (pour rappel : l'objectif de non dégradation de la qualité des milieux récepteurs défini par la Directive Cadre sur l'Eau et le SDAGE Rhône-Méditerranée s'applique à l'assainissement non collectif).

De plus, les zones à urbaniser ne pourront être ouvertes à l'urbanisation qu'après la mise en conformité du système d'assainissement collectif de la commune.

Par ailleurs, les abords du Suzon sont préservés de l'urbanisation par une zone naturelle de corridor écologique (Nco), qui interdit les installations qui pourraient nuire à la continuité (constructions, clôtures non perméables pour la faune,...). La protection de la ripisylve par des

Espaces Boisés Classés assure le maintien des boisements existants, qui jouent notamment un rôle en matière de dépollution (filtre naturel pour les phosphates ou les nitrates par exemple) et régulent le phénomène d'eutrophisation par les ombres.

■ **CONSOMMATION D'EAU POTABLE**

L'eau potable sur la commune provient à la fois du puits de captage du Suzon et d'une interconnexion avec le réseau du SIE de Vienne. La mise en place d'une alimentation extérieure à la commune fait suite à une insuffisance du puits du Suzon à répondre à l'ensemble des besoins sur le territoire. Une recherche de nouvelles sources sur la commune avait été lancée mais s'est avérée infructueuse.

Le nombre de consommateurs potentiels va nécessairement augmenter sur les 12 prochaines années : environ 140 logements sont attendus, soit une population de l'ordre de 230 habitants supplémentaires. La consommation d'eau potable devrait globalement augmenter.

Sur la commune, la consommation d'eau potable était d'environ 250 m³ par habitant en moyenne en 2011. Pour évaluer les besoins en eau potable selon les hypothèses du PLU et alimenter la population d'ici 12 ans, la production devra être augmentée d'environ 55 000 m³.

Toutefois, l'augmentation attendue ne devrait pas être proportionnelle aux niveaux de consommations relevés ces dernières décennies : comportement individuel, matériel plus performant, récupération des eaux de pluie pour l'arrosage et/ou usages internes,...

Par ailleurs, le PLU ne permet pas de développer l'urbanisation dans les secteurs éloignés du village et qui pourraient nécessiter des renforcements pour l'adduction en eau potable. En raison des variations de pression, le nombre de constructions agricoles pouvant changer de destination a été limité dans certains secteurs (Les Alleyères, La Vermillière,...).

Le couplage puits du Suzon/interconnexion avec Vienne pourra répondre aux besoins estimés à échéance 12 ans. La zone de Combe Chaillit, qui est difficilement alimentée en eau potable aujourd'hui, ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'une fois les travaux d'amélioration du réseau d'adduction en eau potable et de défense incendie réalisés.

■ **CAPACITE DE LA STATION D'EPURATION**

Les effluents de la commune sont traités par deux systèmes :

- La station d'épuration de ViennAgglo située sur la commune des Côtes d'Arey, au lieu-dit « Le Suzon », dont le milieu récepteur est le ruisseau du Suzon
- La station d'épuration du SYSTEPUR, à Reventin-Vaugris, qui collecte les effluents de la zone du Curtil

La station située sur la commune est en limite de capacité de traitement, en raison notamment des importants apports d'eau claire lors des épisodes pluvieux. Une étude est en cours pour définir si des travaux doivent être conduits sur la station pour augmenter sa capacité de traitement ou si le réseau sera intégralement raccordé au SYSTEPUR.

Dans l'attente de l'aboutissement de cette étude et des travaux liés, aucune zone d'urbanisation future ne pourra être aménagée.

■ **EXTENSION DU RESEAU PUBLIC D'ASSAINISSEMENT COLLECTIF**

Dans les zones urbaines et à urbaniser, le PLU prévoit le raccordement obligatoire au réseau d'assainissement.

Toutes les zones de développement majeur sont raccordables au réseau d'assainissement des eaux usées, situé à proximité immédiate. Leur ouverture à l'urbanisation est toutefois conditionnée aux problèmes de mise aux normes de l'équipement et du réseau de collecte.

Aucun secteur n'est prévu en assainissement futur dans le zonage d'assainissement de la commune.

■ **LES DISPOSITIFS INDIVIDUELS D'ASSAINISSEMENT**

104 constructions sont en assainissement autonomes en 2014, car non raccordées ou difficilement raccordables au réseau d'assainissement collectif de la commune. La mise en place du SPANC par ViennAgglo et les contrôles réguliers permettent une amélioration progressive de la conformité des installations.

Des secteurs Uba et Uca ont été créés dans le PLU pour les zones urbaines non raccordées au réseau collectif d'assainissement. En raison des difficultés de maintien de la qualité des milieux récepteurs dans ces secteurs, les rejets en cours d'eau intermittents sont limités à la seule réhabilitation des installations d'assainissement non collectif existantes.

Le PLU focalise donc le développement urbain dans les secteurs raccordables au réseau collectif d'assainissement.

■ **GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT**

L'urbanisation prévue au PLU va générer, à terme, sur l'ensemble de la commune, une augmentation des surfaces imperméabilisées et donc du volume des eaux pluviales ruisselées pouvant entraîner des désordres hydrauliques. Néanmoins, les nouvelles opérations d'aménagement et constructions ne doivent pas conduire à aggraver la problématique du ruissellement sur la commune.

Le règlement du PLU prend ainsi plusieurs mesures visant à limiter la progression des surfaces imperméabilisées:

- Dans toutes les zones du PLU, il prévoit une gestion obligatoire des eaux pluviales à l'échelle de la parcelle et de l'opération. Les débits en sortie de terrain ne pourront être supérieurs aux débits avant aménagement. Pour l'opération « La Serve », des ouvrages de gestion des eaux de surface devront être aménagés en complément.
- Il fixe des surfaces végétalisées minimum en zone Ub, Uc, Up et 1AU (au moins 20% de la superficie totale de l'unité foncière doit être végétalisée), en zone Ua et Ue (espaces libres qui doivent être plantés et traités en espaces verts ou aires de jeux) et Ui (au moins 10% de la surface doit être végétalisée et des arbres doivent être plantés par tranche de 100 m² de surface plantée) afin de préserver la perméabilité des terrains.

1.4. LA PRESERVATION DES MILIEUX AGRO - NATURELS ET LE MAINTIEN DE LA BIODIVERSITE

1.4.1. LES MILIEUX NATURELS PROTEGES

■ **LES ZONES HUMIDES**

Deux inventaires sur les zones humides ont été réalisés sur la commune :

- un par l'Agence de Valorisation des Espaces Naturels Isérois Remarquables (AVENIR), en 2009
- l'autre par l'association NATURE-VIVANTE (ex-GÈRE-VIVANTE), en 2012, sur les zones humides ponctuelles (moins de 1 000 m²) et les amphibiens

Au total, sur le territoire, une vingtaine de zones humides ponctuelles (bassins, mares,...) ont été inventoriées ainsi que 7 zones plus larges (à proximité du Suzon et au Nord-Est essentiellement).

Dans les zones humides repérées, toutes les occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte au fonctionnement biologique, hydrologique et au maintien de la zone humide sont interdites, notamment les constructions, les affouillements et remblaiements, l'asséchage et le drainage. Ces milieux sont protégés au titre de l'article L.132-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme.

▪ **LES PELOUSES SECHES ET LES PRAIRIES FRAICHES**

Les pelouses sèches et la prairie fraîche repérées sont, tout comme les zones humides, protégées au titre de l'article L.132-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme. Les dispositions de nature à assurer leur protection sont identiques à celles des zones humides (pas d'atteinte au fonctionnement biologique, hydrologique et au maintien du milieu naturel identifié).

▪ **LES CONTINUITES ECOLOGIQUES**

Sur la commune des Côtes d'Arey, plusieurs continuités importantes sont identifiées :

- Un continuum hydraulique, le long du Suzon
- Un continuum forestier : dans la partie Est du territoire
- Plusieurs axes de déplacement de la faune, dont un d'importance régionale le long du cours d'eau du Suzon et deux secondaires dans les grands boisements, sur les secteurs de coteaux entaillés par de nombreux ravins (l'un autour de la Gerbole, à l'extrémité Nord-Est du territoire, repéré dans le SCoT des Rives du Rhône, et l'autre dans le bassin versant de la Varèze, au Sud-Est)
- De nombreuses haies dans les secteurs agricoles qui servent au déplacement de la faune et à sa reproduction

Le PLU a pris la mesure de ces enjeux et :

- Stoppe la fragmentation des habitats par un développement de l'urbanisation dans l'enveloppe urbaine du village
- Préserve les continuités forestières et agricoles par un classement des zones naturelles ou agricoles fidèles à la réalité du territoire (les boisements des vallons, coteaux et combes sont classés en zone naturelle N, la plaine agricole en zone A et Ap)
- Délimite trois zones de corridors écologiques inconstructibles sur les axes de déplacement de la faune via des zones Nco, dans lesquelles aucun aménagement ne doit altérer la fonctionnalité de la continuité (seules certaines infrastructures d'intérêt collectif peuvent être admises) et où les boisements sont protégés en tant qu'Espaces Boisés Classés (article L.130-1 du Code de l'Urbanisme)
- Protège le réseau de haies en tant qu'Espaces Boisés Classés (article L.130-1 du Code de l'Urbanisme)

1.5. LES INCIDENCES SUR L'AGRICULTURE

Afin de faire perdurer le caractère identitaire de la commune associé en partie à l'activité agricole, le PLU pérennise les superficies et les conditions d'occupation du sol nécessaires au bon exercice de cette activité : tous les espaces cultivés ou utilisés par l'agriculture sont classés en zone A, à l'exception des espaces de corridors écologiques qui sont classés en zone Nco mais à l'intérieur desquels l'agriculture reste possible.

Les accès aux parcelles cultivées et les grandes entités exploitées sont préservés au maximum. Certains sièges d'exploitation situés en milieu urbain sont désenclavés et ré-ouverts sur l'espace agricole.

En passant du POS au PLU, la zone agricole diminue pourtant de près de 150 ha. Cette diminution s'explique essentiellement par un classement en zone N de l'ensemble des grands boisements de la commune (anciennement EBC en zone NC au POS) et par la préservation des corridors écologiques en zone Nco. Certains anciens secteurs ND au POS (entre les « doigts » urbanisés sur les coteaux) sont classés en A pour correspondre à l'usage du sol.

Une zone agricole à protéger « Ap » est définie : elle concerne environ la moitié des surfaces agricoles et est entièrement inconstructible. Sa création vise à protéger la plaine agricole de nouvelles constructions et à protéger le paysage.

Comme l'autorise les lois ALUR et LAAAF, le PLU permet des possibilités d'évolution limitée des habitations existantes non liées à l'exploitation agricole (extension limitée à 50% de la surface de plancher existante à date d'approbation du PLU, dans la limite de 200 m² de surface de plancher totale après travaux). Les annexes à l'habitation ont été exclues du champ d'application des extensions possibles afin d'éviter toute transformation des annexes en logement, la zone agricole n'étant pas destinée, ni équipée pour augmenter le nombre d'habitations. Cette disposition concerne l'ensemble des constructions isolées en zone agricole, non liées à une exploitation. Son objectif est de stopper le mitage de l'espace agricole.

Par ailleurs, le PLU a repéré 13 bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination. Les possibilités de transformer des bâtiments agricoles en habitation sont fortement encadrées. Ce changement de destination permet de conserver le patrimoine de la commune et de réinvestir d'anciennes bâtisses sous réserve, entre autres, de ne pas compromettre l'activité agricole.

1.6. LA PRESERVATION DU PAYSAGE ET LA QUALITE DE VIE

Plusieurs outils ont été mobilisés dans le PLU pour préserver les grandes unités paysagères du territoire et les éléments de patrimoine, qui participent fortement à l'attractivité de la commune et à la qualité de son cadre de vie :

- Les éléments structurants et repères du paysage sont préservés : les grands boisements sont classés en zone naturelle N, les espaces agricoles en zone agricole A et Ap et la ripisylve du Suzon, les boisements situés dans les corridors écologiques, les boisements remarquables depuis le domaine public des grandes propriétés et les haies sont protégés en tant qu'Espaces Boisés Classés (article L.130-1 du Code de l'Urbanisme)
- Le patrimoine bâti remarquable (grandes demeures remarquables, façades et murs en galets roulés, lavoirs, etc.) ainsi que les arbres isolés remarquables (arbre Triomphal, séquoia et chêne) sont protégés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme : toute modification ou suppression de ces éléments est soumise à un permis de démolir ou à une déclaration préalable
- Le périmètre de protection aux abords de la Chapelle Saint-Mamert est reporté sur le plan de zonage. Le cône de vue défini au POS sur la Chapelle Saint-Mamert est également conservé dans le PLU
- Le PLU limite la progression des constructions sur les secteurs sensibles aux impacts paysagers : le long des routes, sur les pieds de coteaux, au cœur de la plaine agricole. Il limite ainsi l'étalement urbain et le mitage de la plaine agricole
- Les zones d'habitat et d'activités sont clairement identifiées et circonscrites au périmètre existant
- Le PLU préserve le caractère historique des deux bourgs (zone urbaine Ua) par des règles architecturales et urbaines visant le maintien de l'organisation urbaine actuelle (implantation permise à l'alignement des voies en particulier)
- Il améliore l'intégration des constructions neuves dans leur environnement naturel et bâti (insertion dans la pente, formes urbaines, gabarit). Les nouvelles dispositions de l'article 11 et les orientations d'aménagement et de programmation visent à limiter les impacts paysagers des nouvelles constructions et à réinterpréter de manière contemporaine l'architecture traditionnelle locale (gabarit des constructions, clôtures,...)

L'ensemble de ces choix conjugués à la modération de la consommation d'espace garantit le maintien des équilibres entre les grands espaces.

1.7. LES RISQUES ET LES NUISANCES

1.7.1. LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS

La commune des Côtes d'Arey est exposée à un aléa faible généralisé de ruissellement sur versant. Plus ponctuellement, divers phénomènes naturels sont susceptibles d'affecter le territoire : crues torrentielles, ruissellements sur versant, glissements de terrain, séismes,...

La commune est couverte par un programme de prévention contre les inondations liées au ruissellement pluvial urbain et aux crues torrentielles sur le Suzon, réalisé en 1994. Depuis 2005, une carte des aléas couvre l'ensemble du territoire communal (carte mise à jour en septembre 2007).

La transcription des aléas en zonage réglementaire et les prescriptions associées au zonage sont conformes à la méthodologie définie par les services de l'Etat présentée dans le guide « PLU et risques » de 2009.

La pièce 4c du PLU indique de manière claire la constructibilité de chaque secteur de la commune au regard des risques naturels : elle affiche les zones inconstructibles sauf exceptions en rouge et les zones constructibles sous conditions en bleu, conformément à l'article R.123-11b du Code de l'Urbanisme. Le règlement écrit signale zone par zone les prescriptions à prendre en compte pour chaque type d'aléas.

La zone inondable définie en 1994 le long du Suzon correspond à un aléa de « crues rapides des rivières ». Le programme de prévention ne définissant pas de niveau d'aléa, toute la zone est considérée comme inconstructible sauf exceptions.

L'aléa « zone marécageuse » ne relevant plus de la politique des risques naturels, les secteurs concernés ont été recouverts par un aléa « crues rapides des rivières » (RC).

Le principe de traduction des aléas en risques est détaillé ci-après :

	Aléa faible	Aléa moyen	Aléa fort
Crue torrentielle T	Zone constructible sous conditions	Zone inconstructible sauf exceptions	
Ruissellement sur versant V			
Glissement de terrains G			
Suffosion F			
Crue rapide des rivières C	Zone inconstructible sauf exceptions		

1.7.2. LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES TECHNOLOGIQUES

La commune est concernée par le Plan Particulier d'Intervention (PPI) relatif à des installations dangereuses éloignées : l'entreprise ADDISSÉO, située à Saint-Clair du Rhône et le centre nucléaire de production d'électricité de Saint-Alban du Rhône / Saint-Maurice l'Exil. Ces installations ne génèrent pas sur le territoire de préconisations d'aménagement.

Cinq canalisations de transport de matières dangereuses traversent le territoire. Les distances de danger liés, avec ou sans mise en place d'une protection particulière, sont reportées sur le plan de zonage ; les prescriptions propres à chaque périmètre sont définies pour chacune des zones impactées, suivant les indications des gestionnaires d'ouvrages.

Le territoire est également traversé par plusieurs lignes électriques (lignes très haute tension et lignes moyennes tension). Elles sont reportées conformément au plan des servitudes d'utilité publique sur le plan de zonage.

L'ensemble de ces installations a été pris en compte dans les choix d'aménagement et de développement du PLU. Les zones de danger ont été reportées sur le plan de zonage pour une meilleure information des pétitionnaires.

1.7.3. LA PRISE EN COMPTE DE LA POLLUTION DES SOLS

La base de donnée BASOL du Ministère de l'Ecologie, du Développement et de l'Aménagement Durable ne recense aucun site potentiellement pollué sur le territoire de la commune.

1.7.4. LA PRISE EN COMPTE DES NUISANCES

Le territoire côtarin est attenant à l'aérodrome de Reventin-Vaugris, installation qui génère des nuisances sonores. Aucune restriction des droits du sol n'est toutefois générée par cette installation.

Concernant les nuisances relatives à la circulation automobile, l'autoroute A7, qui traverse le territoire dans son extrémité Ouest, est classée en voie de catégorie 1 : le secteur affecté par le bruit représente une bande de 300 m de part et d'autre de l'infrastructure. Cette bande est classée en zone Ap au PLU : elle n'accueillera donc pas de nouvelles constructions.

1.8. L'ECONOMIE D'ENERGIE ET L'USAGE DES ENERGIES RENOUVELABLES

Le développement et la vie du territoire se caractérisent par une utilisation prépondérante des énergies fossiles et de l'électricité, au même titre que la plupart des territoires. L'accès à l'énergie présente des enjeux sociaux et économiques importants, les besoins ne cessant de s'accroître. L'utilisation d'énergies renouvelables présente donc un fort intérêt.

Au niveau de la commune, le PLU ne peut qu'encourager l'usage raisonné des ressources à titre individuel, en lien avec les dispositions législatives introduites par le Grenelle de l'Environnement. C'est le cas notamment pour l'énergie solaire (panneaux solaires) et l'architecture bioclimatique (incitation à la construction de bâtiments à basse consommation ou de bâtiments passifs dans les opérations d'ensemble).

2. LES INDICATEURS DE SUIVI POUR L'HABITAT

Depuis le décret du 14 février 2013, l'article R.123-2 du Code de l'Urbanisme indique que « le rapport de présentation précise les indicateurs qui devront être élaborés pour l'évaluation des résultats de l'application du plan prévue à l'article L.123-12-1 ».

L'article L.123-12-1 (modifié par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 137 (V)) indique que : « L'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L.123-6, le conseil municipal procède, neuf ans au plus tard après la délibération portant approbation ou révision du plan local d'urbanisme, à une analyse des résultats de l'application de ce plan au regard des objectifs prévus à l'article L.121-1 du présent code et, le cas échéant, aux articles L.1214-1 et L.1214-2 du code des transports. Lorsque le plan local d'urbanisme tient lieu de programme local de l'habitat, la durée de neuf ans précédemment mentionnée est ramenée à six ans et l'évaluation porte également sur les résultats de l'application de ce plan au regard des objectifs prévus à l'article L.302-1 du code de la construction et de l'habitation.

Cette analyse des résultats est organisée tous les neuf ans ou, si le plan local d'urbanisme tient lieu de programme local de l'habitat, tous les six ans et donne lieu à une délibération de ce même organe délibérant ou du conseil municipal sur l'opportunité de réviser ce plan (...) ».

La mise en place d'un dispositif de suivi est une étape dans la démarche évaluative. En effet, c'est ce suivi qui permettra de conduire le bilan du document d'urbanisme tout au long de sa durée au cours de sa mise en œuvre et si nécessaire de le faire évoluer.

Les indicateurs retenus pour les Côtes d'Arey sont les suivants :

2.1. POPULATION / MENAGE

Evolution de la démographie à l'année N+9 après l'approbation du plan (année N) :

Indicateur	Source	Niveau de l'indicateur en 2011	Niveau de l'indicateur Année N + 9	Observation
Population municipale	INSEE	1 948 habitants en 2011		
Variation annuelle moyenne	INSEE	+2,4% entre 2006 et 2011		
% de personnes de 65 ans et +	INSEE	15% en 2011		
% de personnes de 0 à 19 ans	INSEE	27% en 2011		
Taille moyenne des ménages	INSEE	2,6 en 2011		

2.2.HABITAT

Indicateur	Source	Niveau de l'indicateur en 2011	Niveau de l'indicateur Année N + 9	Observation
Evolution du nombre de logements				
Nombre total de logements	INSEE	794 en 2011		
Nombre de résidences principales (RP)	INSEE	744 RP en 2011		
Nombre de résidences secondaires	INSEE	15 en 2011		
Nombre de logements vacants	INSEE	35 en 2011		
Statuts des logements				
% de propriétaires occupants (RP)	INSEE	84% en 2011		
% de locataires (RP)	INSEE	15% en 2011		
% de logements locatifs sociaux par rapport aux RP	INSEE	1% en 2011		
Nombre de logements locatifs sociaux	INSEE	6 en 2011		
Taille des logements				
% de T1 / T2 / T3 dans les RP	INSEE	11% en 2011		
% de T4 / T5 et + dans les RP	INSEE	89% en 2011		
Typologie des logements construits				
Nombre total de permis de construire délivrés par an	Mairie Analyse des pc	178 nouveaux logements entre 2000 et 2009, soit 18 permis par an en moyenne		
Logements individuels construits	Sitadel	77% des PC		
Logements intermédiaires construits	Sitadel	-		
Logements collectifs construits	Sitadel	1% des PC		

▪ **INDICATEURS DE SUIVI POUR LE SECTEUR SOUMIS A UNE ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**

Indicateur	Source	Prévisionnel	Objectif atteint pour Année N+9 Oui ou Non	Programme réalisé	Observation
Nombre de logements					
« Le Centre »	Mairie	15 logements			
« Le Parc »	Mairie	8 logements			
« Saint-Martin le Haut »	Mairie	11 logements			
« Saint-Martin le Bas »	Mairie	13 logements			
« Le Coutay »	Mairie	15 logements			
« Les Liettes »	Mairie	42 logements			
Densité sur le secteur					
« Le Centre »	Mairie	40 logt/ha mini.			
« Le Parc »	Mairie	20 logt/ha mini.			
« Saint-Martin le Haut »	Mairie	20 logt/ha mini.			
« Saint-Martin le Bas »	Mairie	15 logt/ha mini.			
« Le Coutay »	Mairie	20 logt/ha mini.			
« Les Liettes »	Mairie	17 logt/ha mini.			
Nombre de logements sociaux ou logements abordables					
« Le Centre »	Mairie	12 logements locatifs sociaux			
« Le Parc »	Mairie	Env. 4 logements abordables			
« Saint-Martin le Haut »	Mairie	-			
« Saint-Martin le Bas »	Mairie	-			
« Le Coutay »	Mairie	-			
« Les Liettes »	Mairie	Env. 6 logements abordables			
Formes urbaines					
« Le Centre »	Mairie	Logements collectifs ou logements intermédiaires			
« Le Parc »	Mairie	Logements collectifs			

« Saint-Martin le Haut »	Mairie	Env. 50% de logements collectifs ou intermédiaires et 50% de logements individuels			
« Saint-Martin le Bas »	Mairie	-			
« Le Coutay »	Mairie	Env. 1/3 de logements intermédiaires, 1/3 de logements groupés et 1/3 de logements individuels			
« Les Liettes »	Mairie	Env. 1/4 de logements collectifs, 1/4 de logements intermédiaires, 1/4 de logements groupés et 1/4 de logements individuels			

2.3.FONCIER

Indicateur	Source	Niveau de l'indicateur	Niveau de l'indicateur Année N + 9	Observation
Suivi de la consommation foncière pour l'habitat				
Surface totale consommée pour le logement	Mairie	23 ha entre 2000 et 2009, soit 2,5 ha en moyenne par an consommés pour l'habitat		
Surface moyenne des parcelles consommées par logement	Mairie	1 300 m ² en moyenne par logements entre 2000 et 2009		
Surface de la parcelle consommée par logement individuel construit	Mairie	-		
Surface de la parcelle consommée par logement intermédiaire construit	Mairie	-		
Surface de la parcelle consommée par logement collectif construit	Mairie	-		
Suivi de la consommation foncière pour les activités économiques ou les équipements				
Suivi de la consommation foncière pour les activités ou les équipements	Mairie	Données non disponibles		

Les indicateurs de suivi ci-dessus pourront être complétés grâce à une enquête statistique fine sur chacun des permis de construire prenant en compte les éléments suivants :

- Année
- Numéro du permis
- Date de dépôt en Mairie
- Nom du pétitionnaire
- Adresse du pétitionnaire
- Adresse du projet (lieu-dit, section et numéro de parcelle)
- Superficie du terrain (m²)
- Surface de plancher (m²)
- Vocation des constructions (maison, commerce, salle polyvalente, etc.)
- Pour les nouvelles habitations : nombre et type de logements (collectif, individuel, groupé...)
- Nature du terrain avant projet (exemple : réhabilitation, renouvellement urbain, terres cultivées, friches...)

CHAPITRE 4 : SURFACES DU POS ET DU PLU



1. LE TABLEAU DE SURFACE DU POS

Ce tableau donne les différentes zones déterminées par le POS des Côtes d'Arey.

Zones	Dénomination	Superficie en hectares
Zones urbaines à vocation d'habitat	UA	14,4
	UAa	3,4
	UB	60,9
Total Zones U		78,7
Zone naturelle d'urbanisation future à vocation d'habitat et destiné à l'aménagement d'une zone de loisirs	NA	10,0
	NAt	10,7
Zone naturelle d'urbanisation future à vocation d'activités économiques	NAi	5,8
	1NA	4,7
Total Zones NA		31,1
Zone naturelle habitée qu'il n'est pas prévu de renforcer	NB	43,2
	NBa	31,6
	NBb	2,7
Total Zones NB		77,5
Zone à vocation agricole	NC	1 393,2
Total Zones NC		1 393,2
Zone à vocation naturelle	ND	811,1
	NDa	12,4
	NDp	13,2
Total Zones ND		836,7

2. LE TABLEAU DE SURFACES DU PLU

Les surfaces ci-dessous sont mentionnées à titre indicatif. Il s'agit de surfaces calculées d'après le plan de zonage. Les limites de zone passant sur la voirie, certaines superficies de zones peuvent être légèrement supérieures à la réalité (car elles intègrent une partie des voies à l'extérieur de la zone).

■ LES ZONES URBAINES

	Définition	SURFACE TOTALE DE LA ZONE (en ha)
Ua	Zones agglomérées les plus denses de la commune	16,9
Ub	Secteurs d'extension de l'urbanisation du centre-bourg	41,4
Uba	Secteurs d'extension de l'urbanisation du centre-bourg non raccordés au réseau d'assainissement collectif	1,9
Uc	Secteurs d'extension de l'urbanisation dans les coteaux	58,0
Uca	Secteurs d'extension de l'urbanisation dans les coteaux non raccordés au réseau d'assainissement collectif	10,0
Up	Secteurs correspondant aux propriétés présentant un intérêt patrimonial	6,5
Ue	Zone d'équipements publics ou d'intérêt collectif	3,2
Ui	Zone d'activités économiques	3,5
TOTAL DES ZONES URBAINES		141,4

■ LES ZONES A URBANISER

	Définition	SURFACE TOTALE DE LA ZONE (en ha)
1AUa	Zone d'urbanisation future « Le Parc »	0,5
1AUb	Zone d'urbanisation future « Saint-Martin le Haut »	0,5
1AUc	Zone d'urbanisation future « Saint-Martin le Bas »	1,0
1AUd	Zone d'urbanisation future « Le Coutay »	1,0
1AUe	Zone d'urbanisation future « Les Liettes »	2,3
2AUt	Zone d'urbanisation future fermée « Combe Chaillit »	2,5
TOTAL ZONES A URBANISER		7,8

▪ **LES ZONES AGRICOLES**

	Définition	SURFACE TOTALE DE LA ZONE (en ha)
A	Zone agricole	609,0
Ap	Zone agricole à protéger	622,3
TOTAL ZONES AGRICOLES		1 231,3

▪ **LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES**

	Définition	SURFACE TOTALE DE LA ZONE (en ha)
N	Zone naturelle et forestière	852,1
Nco	Zone naturelle de corridor écologique	162,3
Ne	Zone d'équipements publics et de loisirs	0,4
Ns	Zone naturelle sensible	17,6
TOTAL ZONES NATURELLES		1 032,4

CHAPITRE 5 :

SYNTHESE DES MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU APRES ENQUETE PUBLIQUE



RAPPEL DE LA PROCEDURE

■ **ARRET DU PROJET DE PLU PAR LE CONSEIL MUNICIPAL**

Le projet de PLU a été arrêté par délibération du Conseil Municipal le 24 avril 2015.

■ **TRANSMISSION DU PROJET ARRETE AUX PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES (PPA)**

Le projet arrêté a été transmis à l'ensemble des personnes publiques associées courant avril/mai 2015 pour avis. Sept avis ont été formulés, tous favorables, certains assortis de remarques ou observations :

- Préfecture de l'Isère
- ViennAgglo
- Syndicat Mixte en charge du SCoT des Rives du Rhône
- Chambre d'Agriculture de l'Isère
- Chambre de Commerce et d'Industrie
- Centre Régional de la Propriété Forestière
- Syndicat des Énergies du Département de l'Isère (SEDI)

Les avis non transmis au-delà du délai réglementaire de 3 mois ont été réputés favorables.

L'ensemble des avis ont été versés à l'enquête publique.

■ **ENQUETE PUBLIQUE**

Par ordonnances du 17 juillet 2015 et du 03 septembre 2015, Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Grenoble, à la demande de Monsieur le Maire, a désigné M. POTELLE en tant que commissaire enquêteur.

L'enquête publique s'est déroulée du 28 septembre au 29 octobre 2015. Pendant la durée de l'enquête, 32 lettres ou observations ont été enregistrées.

Le commissaire enquêteur a rendu son rapport d'enquête et ses conclusions fin novembre 2015. Il a émis un avis favorable au projet, assortis de plusieurs réserves et d'une recommandation.

■ **EVOLUTION DU PROJET ARRETE SUITE A LA CONSULTATION DES PPA ET DU PUBLIC**

Les avis des PPA, les remarques émises lors de l'enquête publique ainsi que le rapport du commissaire enquêteur ont été analysés par la commission communale en charge de l'élaboration du PLU. Des échanges ont eu lieu avec certaines PPA lorsque nécessaire.

Différentes modifications du projet arrêté ont eu lieu suite à ces phases de consultation. Elles sont présentées de manière synthétique dans le tableau ci-après. Par ailleurs, certaines erreurs matérielles mineures (coquilles orthographiques, mise en page, incohérences,...) ont été corrigées.

REMARQUES DE « FOND » DES PPA

PPA AYANT EMIS L'AVIS	CONTENU DE L'AVIS	REPONSE AUX AVIS
--------------------------	-------------------	------------------

ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF		
Préfet (obligations)	- Rappeler que l'objectif de non dégradation de la qualité des milieux récepteurs défini dans la Directive Cadre sur l'Eau et le SDAGE Rhône-Méditerranée s'applique également à l'assainissement non collectif - Démontrer dans le zonage d'assainissement que le cours d'eau récepteur est à même de recevoir les effluents traités sans remettre en cause sa qualité dans le cadre de secteurs en assainissement non collectif avec des filières drainées. Sinon, limiter les rejets en cours d'eau intermittents à la seule réhabilitation des installations d'assainissement non collectif existantes - Supprimer le paragraphe sur la mise en place d'un ANC en cas d'impossibilité de raccordement au réseau puisque les sols sont inaptes à l'infiltration et qu'en secteur d'assainissement collectif, la construction est conditionnée à la mise en conformité de la station d'épuration	Remarques prises en compte : après échanges entre la commune, le service Assainissement de ViennAgglo et le service Environnement de la DDT, il n'a pu être démontré de manière suffisante dans le zonage d'assainissement que de nouvelles constructions pouvaient être édifiées dans les zones Uba et Uca sans compromettre la qualité des cours d'eau récepteurs. Les zones Uba et Uca sont maintenues au plan de zonage sans modification de leur périmètre mais le règlement écrit est adapté pour ne permettre que la réhabilitation des installations d'assainissement existantes : - en article 2 : seules les extensions des constructions existantes et les annexes à l'habitation sont admises, sous réserve que le dispositif d'assainissement existant soit réhabilité pour satisfaire aux exigences du SPANC ; - en article 4 : seule la réhabilitation des installations existantes ne pourra être admise

REGLEMENT ECRIT		
ViennAgglo (ADS)	- Articles 6 et 7 des zones U : les reculs imposés s'appliquent au bord extérieur de la construction ; ne pas renvoyer au bord intérieur du bassin pour les piscines	Pas de modification de la règle : après vérification auprès du service instructeur de ViennAgglo, le recul peut être maintenu à partir du bord du bassin et non de la margelle ou de la terrasse. Cette rédaction permet d'imposer le même recul minimum aux piscines, indépendamment des terrasses ou margelles mises en place
	- Article 11 des zones U : réfléchir à autoriser les toitures 3 pans, notamment dans le cas de garages accolés à une habitation	Remarque prise en compte : les toitures 3 pans seront autorisées au même titre que les toitures 1 pan dans

		le cas d'extension ou de bâtiments d'une emprise au sol inférieure ou égale à 40 m ²
	- Article 11 des zones U : vérifier qu'il existe un nuancier pour les toitures en Mairie	Remarque prise en compte : il n'existe pas de nuancier pour les toitures. Il a été précisé dans le règlement des zones concernées que les toitures doivent être de coloration rouge (teintes argile claire à argile foncée admises) et que le noir ou les teintes trop foncées sont interdites
	- Dispositions générales des zones Ub et Uc : reprendre la formulation de la non application de l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme	Remarque prise en compte : la rédaction de l'article a été reprise et un schéma a été ajouté pour une meilleure compréhension dans les dispositions générales du règlement
	- Article 7 des zones Ub et Uc : revoir les conditions restrictives de possibilité de construction en limite séparative	Pas de modification du projet de PLU : les implantations sur limites séparatives sont autorisées en zone Ua centrale ; dans les zones d'extension de l'urbanisation Ub et Uc, où le tissu est lâche, seules certaines constructions sont admises sur limites séparatives pour correspondre à la morphologie existante du tissu, limiter les conflits de voisinage et ne pas générer une sur-densification de ces zones
	- Article 2 de la zone Up : préciser davantage les caractéristiques des bâtiments à ossature légère ou à armature métallique qui ne peuvent pas faire l'objet d'un changement de destination	Remarque prise en compte : il a été précisé que les anciens bâtiments agricoles de type hangar ou cabanons ne peuvent changer de destination
	- Article 11 de la zone Up : réfléchir à imposer un type de tuile et à réglementer la construction de nouvelles clôtures	Pas de modification du projet de PLU concernant les toitures : les extensions devront être conçues avec des toitures de même pente et de même aspect que la construction existante. Imposer un type de tuile précis pourrait être préjudiciable à certains projets au vu de la diversité des toitures existantes ; Remarque prise en compte pour les clôtures : il a été précisé qu'elles sont autorisées si elles sont de même aspect et en harmonie avec l'existant
	- Article 13 de la zone Ui : prévoir 1 arbre par 100 m ² de surface plantée plutôt que 1 arbre par 50 m ² de surface plantée	Remarque prise en compte
	- Article 2 des zones A et N : annexes à l'habitation interdites	Pas de modification du projet de PLU : les annexes à l'habitation sont admises en zones A et N depuis la loi Macron d'août 2015, soit plusieurs mois après l'arrêt du projet en Conseil

		Municipal. Le Code de l'Urbanisme prévoit désormais une validation du règlement par la CDPENAF lorsque les extensions sont autorisées. Après vérification auprès de la DDT38, cet ajout ne peut être réalisé après l'arrêt du projet
Chambre d'Agriculture	- En zones Ua et Ub : permettre l'agrandissement des bâtiments agricoles existants jusqu'à 300 m ² ou dans la limite de 50 % de la surface de plancher existante pour ne pas pénaliser les bâtiments existants de faible surface	Pas de modification du projet de PLU : pour limiter les conflits d'usage dans les zones habitées, l'extension des bâtiments existants est limitée à 50% de la surface existante, qu'il s'agisse ou non d'un bâtiment de petite surface

COMMERCE		
ViennAgglo (ADS)	- Article 1 de la zone Ui : interdire les commerces	Remarque prise en compte : les commerces sont déjà interdits en zone Ui ; seules les constructions de type « hall d'exposition » ou « vente directe », liées à la construction existante et intégrées au même bâtiment, sont admises. Il a toutefois été précisé en article Ui1 que les autres commerces sont interdits
ViennAgglo (service Eco.)	- En zones AUD et AUB : interdire les commerces	Pas de modification du projet de PLU : - en zone 1AUB : les commerces sont déjà interdits - en zone 1AUD : il s'agit d'un axe fort du projet communal de permettre de nouveaux commerces au carrefour de deux voies très circulées. Ce secteur reste à proximité directe du centre
	- En zones UB, UC et Ui : supprimer la possibilité de créer des commerces	Remarque prise en compte pour la zone Uc uniquement : - en zone Ui : les commerces sont déjà interdits (précision ajoutée en article Ui1) - en zone Ub : des commerces existent déjà ; dans la mesure où les possibilités de création de nouveaux commerces sont très limitées en zone Ua et que certains secteurs de la zone Ub sont très proches du centre, la possibilité de créer de nouveaux commerces en zone Ub est maintenue, d'autant que les demandes sont très faibles - en zone Uc : en raison de l'éloignement des secteurs par rapport au centre, la possibilité de créer des nouveaux commerces est

		supprimée ; les commerces existants pourront par contre être agrandis dans la limite de 30% de la surface de plancher existante
	- Limiter la servitude de diversité commerciale aux rues à proximité de la place / mairie ; erreur angle route de Reventin-Vaugris et impasse des Glaïeuls	Remarque prise en compte : le plan de zonage et le règlement écrit ont été modifiés

FORET ET BOISEMENT		
CRPF	- Respecter les principes énoncés dans le Schéma Régional de Gestion Sylvicole (SRGS) dans les orientations de gestion forestière - Réserver le classement en EBC aux secteurs à forts enjeux et justifier les choix dans le rapport de présentation - Intégrer au projet de PLU le schéma de desserte forestière si la commune en dispose - Veiller à la possibilité d'accueillir des entreprises réalisant des travaux d'exploitation forestière dans les zones A et N - Limiter les réglementations des boisements aux situations conflictuelles et intégrer les réglementations existantes dans les documents d'urbanisme	Remarques d'ordre général, auxquelles le projet de PLU répond déjà, à l'exception des possibilités d'accueil d'exploitations forestières en zone A. En effet, le Code de l'Urbanisme prévoit que ces constructions doivent être implantées en zone N et non en zone A

REMARQUES DE « FORME » DES PPA

RAPPORT DE PRESENTATION		
Préfet (Obligations)	- Préciser que le document graphique n°4c affiche les zones inconstructibles (en rouge) et constructibles sous condition (en bleu) au titre des risques naturels - Expliquer la transcription des aléas en zonage réglementaire - Justifier la transcription de la zone inondable le long du Suzon en zone inconstructible RC - Lister pour chaque zone du PLU, dans les justifications, les risques auxquels elle est exposée	Remarques prises en compte

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION		
Préfet (Obligations)	- Mentionner dans chaque secteur la présence de l'aléa de ruissellement sur versant généralisé - Dans l'OAP n°1 : remplacer « aléa fort de ruissellement (V3) » par « aléa fort de crues des torrents et des ruisseaux (T3) »	Remarques prises en compte

REGLEMENT GRAPHIQUE – PLAN DE ZONAGE		
Préfet (Obligations)	- Vérifier et corriger les erreurs de retranscription de la carte des aléas sur le document graphique - Retranscrire l'aléa faible de glissement de terrain G1 en zone constructible sous conditions Bg - Modifié le double étiquetage BgRC au lieu-dit « Vaujean » alors que le secteur est uniquement concerné par un risque faible de glissement de terrain - Remplacer l'étiquetage Bv sur l'encart « aléa de ruissellement sur versant (phénomène généralisé) » et non V1 - Remplacer la zone d'aléa « zone marécageuse (M) » par soit un aléa « inondation de pied de versant (I') », un aléa « crues rapides des rivières (C) » ou reclasser en zone humide à protéger	Remarques prises en compte
Préfet (recommandations)	- Rectifier les limites du périmètre de protection rapprochée b et du périmètre de protection éloignée	Remarque prise en compte
ViennAgglo (service Ass.)	- Indicer la zone Uc de Petit Cour d'un « a » car la zone n'est pas desservie par le réseau d'assainissement collectif et ne le sera pas	Remarque prise en compte

Chambre d'Agriculture	- Revoir la traduction des zones à risque faible de glissement de terrain sur le plan de zonage en zone constructible sous conditions et non inconstructible sauf exceptions	Remarque prise en compte
----------------------------------	--	--------------------------

REGLEMENT ECRIT		
Préfet (Obligations)	- Dans les zones comprenant des secteurs inconstructibles en raison des aléas naturels, renvoyer en article 1 aux prescriptions contenues dans l'article 2 dans les « conditions liées à la prise en compte des risques naturels » - En zone Ue : supprimer les prescriptions du RESI pour les constructions déjà interdites dans la zone en article 1 - En article 2, pour les zones impactées par un zonage réglementaire RT : ajouter un paragraphe sur le respect d'une marge de recul de 10 m par rapport à l'axe du lit pour les constructions autorisées au titre des exceptions définies par l'article 6.4 des dispositions générales du règlement	Remarques prises en compte
Préfet (recommandations)	- Dans les titres II (zones Ub et Uc), IV (zone A) et V (zone N), dans les périmètres particuliers : modifier le texte sur les périmètres de protection de captage en signalant également le périmètre de protection rapprochée a	Remarque prise en compte
ViennAgglo (service Ass.)	- En zone Ui : supprimer le paragraphe sur l'ANC puisque toutes les parcelles sont desservies par le réseau public - En zones AUa, AUb, 1AUc, 1AUd, 1AUe et 2AUt : insister davantage sur une gestion vertueuse des eaux pluviales pour les mettre en valeur sur les espaces verts ou autres - En zone 2AUt : ne pas mentionner l'ouverture à l'urbanisation conditionnée à la mise en conformité de la STEP et à la desserte suffisante en eau potable - En zone 2AUt : supprimer le paragraphe concernant le raccordement au réseau collectif dans la mesure où le secteur n'est pas desservi par le réseau public de collecte et reprendre le paragraphe sur l'ANC	Remarques partiellement prises en compte : - la zone Ui comprend la ZA de la Dauphinière mais également une petite zone au Nord-Est de la commune. Si la ZA est desservie par le réseau collectif d'assainissement, ce n'est pas le cas pour l'autre secteur. La possibilité de réaliser un assainissement autonome est maintenue pour ce site - le PLU encourage déjà, dans son règlement mais également à travers les OAP, sur une gestion vertueuse des eaux pluviales - suppression de la condition liée à la STEP car zone non inscrite dans le zonage d'assainissement comme secteur desservi à terme par le réseau collectif mais maintien des conditions liées

		à l'eau potable - prise en compte de remarques sur l'assainissement en zone 2AUt
--	--	--

ANNEXES		
Préfet (Obligations)	- Réaliser une carte des aléas sur fond topographique au 1/10 000 - Corriger dans l'ensemble des documents la date d'établissement de la carte des aléas (2004/2005/2006/2007)	Pas de modification sur le dossier de la carte des aléas : le dossier de carte des aléas a été établi entre 2004 et 2007 et ne comprend pas de carte sur fond topographique. Cette dernière ne sera donc pas ajoutée Remarque prise en compte concernant la date d'établissement de la carte des aléas

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION		
11 observations	SAINT-MARTIN LE HAUT ET SAINT-MARTIN LE BAS Les riverains de ces opérations y sont globalement opposés pour divers motifs mais surtout : - les risques d'inondations si l'on construit une transversale de la Grand'Rue à la route de Jardin ; - le risque également de voir cette voie devenir une réelle transversale en perturbant le calme du quartier. Il est relevé que cette voie est de conception récente, qu'elle dévierait la circulation du centre au détriment des commerces, qu'elle sera insuffisante pour une population de la densité prévue, elle contrecarre le souhait d'une liaison douce, elle sera dangereuse à ses issues (cimetière, enfants qui viennent voir les chevaux) ; - un double emploi possible avec un chemin existant qui débouche sur un rond point et qui pourrait jouer le rôle de cette voie dangereuse et le fait que les deux projets 4 et 5 puissent prospérer distinctement ne justifie donc pas cette voie ; - le projet d'un collectif à deux étages surplombant les maisons existantes ; - un projet différent de l'OAP est proposé par lettre qui remet en cause en partie ce qui précède. Il est important de connaître la compatibilité avec l'orientation.	Des rencontres ont été organisées avec les propriétaires et riverains des sites concernés pour trouver un consensus : - concernant les risques d'inondation : la carte des aléas ne recense aucun risque dans le secteur. Toutefois, le point bas de la parcelle AY 621 récupère les eaux de ruissellement du secteur en cas de pluie ; de l'humidité est présente. Cette information a été précisée dans l'OAP pour être traitée par l'aménageur - sur la voirie traversante : il s'agissait d'une volonté communale forte pour permettre la mise en relation des différents quartiers de la commune entre eux, par opposition aux opérations de lotissement en impasse. Après concertation, le système de circulation a été revu : l'opération « Saint-Martin le Haut » sera desservi par une voirie en impasse (voie traversante Nord/Sud très critiquée et liaison avec la rue des Bouleaux difficilement réalisable) et l'opération « Saint-Martin le Bas » sera desservie par une voie reliant la route de Jardin à la route de Vernioz. Le lien routier et piéton entre les opérations « Saint-Martin le Haut » et « Saint-Martin le Bas » n'est donc pas maintenu - les logements collectifs prévus dans le Nord de l'opération seront en R+2 ; ils s'inscrivent en continuité des gabarits des fermes dauphinoises du centre-village. La hauteur admise dans la zone Ub environnante est de 9m, soit seulement 1 m de moins - sur la densité bâtie : la programmation de l'ensemble des opérations a été définie pour atteindre une moyenne générale de 20 logements/ha, conformément aux prescriptions du SCoT. Cette densité a été légèrement abaissée à 15 logements/ha sur le secteur de « Saint-Martin le Bas » (soit 2 logements de moins à réaliser), sans compromettre l'objectif général - le projet proposé sur le secteur n'est pas compatible avec l'OAP en ce qui

		concerne les espaces verts collectifs. Si la localisation de cet espace n'est pas figée, le fait qu'il soit d'un seul tenant et d'une superficie conséquente est primordiale. Ces aspects ont été précisés dans l'OAP - d'une manière générale, la compatibilité d'un projet avec l'OAP a été précisée
1 observation	LE PARC Sans remettre en cause l'orientation, le propriétaire du site demande des modifications substantielles et des précisions	Les modalités de compréhension des principes définis ont été précisées d'une manière générale. Par ailleurs, le graphisme de la zone dédiée à du stationnement a été revu pour ne pas être confondue avec un espace bâti
2 observations	LE COUTAY Les propriétaires du site souhaitent que leurs terrains soient reclassés en zone UB voire en zone agricole	En raison de la superficie du site, une OAP englobant l'ensemble des parcelles est justifiée. Il ne peut s'agir de « dents creuses », urbanisables au coup par coup. De plus, le projet communal de créer des commerces sur le site et d'imposer une certaine densité de construction ne pourra se réaliser en dehors d'une opération d'aménagement d'ensemble. La zone peut être maintenue dans un usage agricole en attendant le futur aménagement
4 observations	LES LIETTES Deux demandes de la part des propriétaires du site : - L'un souhaite que sa parcelle soit classée UB le chemin étant tracé mais pense que le chemin du Gay sera insuffisant pour absorber la circulation de l'ensemble prévu dans l'orientation - L'autre souhaite pouvoir construire de manière isolée. La question du devenir du lavoir est également soulevée	Si l'OAP impose une opération d'aménagement d'ensemble, pour garantir la cohérence des aménagements et un fonctionnement du site, la réalisation des constructions pourra se faire progressivement dans le temps, en respectant le plan masse défini au démarrage du projet. La protection du lavoir est maintenue (inventaire des zones humides)
1 observation	Un pétitionnaire souhaite deux ajouts aux articles A2-2 et A2-3 et dans le principe d'aménagement des orientations d'aménagement	Comme vu précédemment, la possibilité de créer des annexes en zone agricole ne peut être ajoutée après arrêt du projet Pour le phasage des opérations, la rédaction des OAP a été précisée

ZONE UP		
2 observations	Deux propriétaires de grandes propriétés classées en zone Up souhaitent extraire une parcelle constructible pour diminuer la surface de ces "éléments de patrimoine" ingérables ou invendables en l'état	Sur les 2 propriétés, quelques lots peuvent être détachés sans compromettre le caractère du site ; ils bénéficient d'accès directs sur des voiries existantes. Après suppression des possibilités de nouvelles

		constructions en zones Uba et Uca (de l'ordre de 7 logements), le classement d'environ 1 à 2 000 m ² des deux zones Up citées en zone Uc ne remet pas en cause la compatibilité du projet avec les prescriptions du SCoT
--	--	---

DEMANDE DE CHANGEMENT DE CLASSEMENT DE PARCELLES		
9 observations	Dix observations constituent une demande de transformation d'une parcelle en terrain constructible	D'une manière générale, les observations ne trouveront pas suite, dans la mesure où les parcelles citées sont soit en extension de l'enveloppe bâtie existante, soit trop éloignées du centre ou ne répondent pas à la notion de « dent creuse »
1 observation	Un pétitionnaire demande le déclassement en terrain non constructible d'une parcelle soumise à des risques	La carte des aléas a été volontairement superposée au zonage du PLU sous forme de trame pour pouvoir éventuellement reprendre le contour de zones de risques en cas de travaux, en cas d'évolution des doctrines (largeur des couloirs de ruissellement par exemple),...
1 observation	Un pétitionnaire soulève différents points : - le classement de haies lui appartenant dans le cadre de la protection des paysages serait inutile et pénalisant ; - il souhaite un agrandissement de la zone constructible entourant sa maison afin de pouvoir éventuellement construire une terrasse. La limite de la zone se confond avec les murs de l'habitation ; - il considère enfin le passage en zone Uc des parcelles contiguës (305 et 321) comme dangereux du fait de terrassements pratiqués et de l'état de délabrement général des bâtiments et des sols.	- Concernant la protection des haies : après vérification sur le terrain, ces haies ne présentent en effet pas de caractère remarquable ; la protection a été supprimée - La zone U entourant la maison a été légèrement agrandie pour permettre des extensions limitées. Il s'agit d'une erreur de tracé. Les constructions dans la même situation ont été réétudiées de la même façon - Les parcelles 305 et 321 étant construites, elles doivent être intégrées à la zone Uc. Elles sont situées en zone de glissement faible de terrain ; les futurs aménagements devront donc prendre en compte cette contrainte

CHANGEMENT DE DESTINATION		
1 observation	Une demande concerne le bâtiment sis sur la parcelle AC281 qui pourrait être retenu dans la liste des bâtiments répertoriés Titre VI du règlement	Remarque prise en compte : ce bâtiment répond bien aux critères définis pour le changement de destination. Il s'agit d'un oubli

REGLEMENT ECRIT		
1 observation	Un pétitionnaire expose 3 distorsions relevées dans le projet de règlement : - aux articles Ub9 et Uc9, il considère qu'il s'agit d'un détournement de l'interdiction des COS ; - aux articles Ub7 et Uc7, il critique les restrictions aboutissant à contourner l'interdiction de superficies minimales ; - il critique également la limitation de hauteurs de murs aux articles Ua11 et Ub11.	- La loi ALUR a en effet supprimé la possibilité de fixer des COS dans les PLU mais a maintenu l'outil CES. Celui-ci a été défini dans des secteurs d'extension de l'urbanisation, dans lesquels une densification trop importante n'est pas souhaitable - La construction en limite séparative est admise sous certaines conditions en zones Ub et Uc ; sinon, un recul doit être respecté. Cette règle est cohérente avec le tissu existant et vise à limiter les conflits de voisinage. Elle ne s'apparente pas à la définition de superficies minimales de terrain puisque toute parcelle est constructible avec cette disposition - La hauteur des murs est volontairement encadrée : en cas de murs hauts existants, une continuité peut être admise ; sinon, les clôtures sont limitées à 1,60 m de hauteur sur voie et 1,80 sur limite séparative pour limiter l'effet « couloir » et minéral, sans compromettre la tranquillité et l'intimité des habitants

AUTRES SUJETS		
3 observations	3 observations ne concernent pas directement le projet de PLU	Pas de modification du projet de PLU