COMMUNE DES CÔTES D'AREY

DEPARTEMENT DE L'ISERE

PLAN LOCAL D'URBANISME

PIECE N°1 :

RAPPORT DE PRESENTATION

TOME 1 : DIAGNOSTIC ET ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Mairie des Côtes d'Arey

Place Arelis
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

VIVACE EARL
PAYSAGISTE DPLG

JEANNE BOUET

28 CHEMIN DES PILLES
07 100 ANNONAY

TEL : 04.75.69.71.70
JEANNE.BOUET@WANADOO.FR

SOMMAIRE

Préambule 7

Chiffres et données clés sur la commune 10

CHAPITRE 1 : CADRE PHYSIQUE ET PAYSAGES 11

1. LOCALISATION ET CONTEXTE INSTITUTIONNEL 13
1.1. SITUATION GEOGRAPHIQUE 13
1.2. CONTEXTE SUPRACOMMUNAL 14

2. LE CADRE PHYSIQUE 20
2.1. LA TOPOGRAPHIE 20
2.2. LA GEOLOGIE 21
2.3. LA PEDOLOGIE 22
2.4. L'HYDROLOGIE ET L'HYDROGEOLOGIE 22
2.5. LE CLIMAT 24

3. LES PAYSAGES 26
3.1. LE GRAND PAYSAGE 26
3.2. LES ENTITES PAYSAGERES 30
3.3. LES SEQUENCES PAYSAGERES 35
3.4. ENJEUX PAYSAGERS 40

4. LE PATRIMOINE BATI 42
4.1. LE MONUMENT HISTORIQUE : LA CHAPELLE SAINT-MAMERT 42
4.2. LES VESTIGES ARCHEOLOGIQUES 43
4.3. LES CONSTRUCTIONS REMARQUABLES 45
4.4. LES CHATEAUX, MAISONS FORTES ET FERMES FORTIFIEES 46
4.5. LE PETIT PATRIMOINE 48
4.6. LE PATRIMOINE BANAL 51
4.7. ENJEUX PATRIMONIAUX 55

CHAPITRE 2 : DYNAMIQUES DEMOGRAPHIQUES ET TERRITORIALES 57

1. DYNAMIQUES DEMOGRAPHIQUES 59
1.1. HISTOIRE DE LA COMMUNE 59
1.2. LE DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUE 60
1.3. LE PARC DE LOGEMENTS 64
1.4. PREVISIONS DEMOGRAPHIQUES ET PRECONISATIONS DES DOCUMENTS SUPRA COMMUNAUX 69
1.5. LA POPULATION ACTIVE 71
1.6. ENJEUX DEMOGRAPHIQUES 72

2. DYNAMIQUES TERRITORIALES 73
2.1. ORGANISATION URBAINE 73
2.2. MORPHOLOGIE URBAINE 75

3. LES SURFACES CONSOMMEES PAR LE DEVELOPPEMENT DE L'URBANISATION 79
3.1. LA DYNAMIQUE DE LA CONSTRUCTION 79
3.2. LA CONSOMMATION D'ESPACE AGRO-NATUREL 84
3.3. LES PRECONISATIONS DU SCOT EN MATIERE DE CONSOMMATION D'ESPACE 85
3.4. ENJEUX URBAINS 86

CHAPITRE 3 : FONCTIONNEMENT URBAIN 87

1. ACCESSIBILITE DU TERRITOIRE 89
1.1. LA DESSERTE COMMUNALE 89
1.2. LES PROJETS 92

2. MOBILITE DES HABITANTS 94
2.1. LA MOBILITE PENDULAIRE 94
2.2. LE STATIONNEMENT 95
2.3. LES MODES DOUX 96

3. LES POLES GENERATEURS DE DEPLACEMENTS 100
3.1. LES EQUIPEMENTS PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF 100
3.2. LES ESPACES PUBLICS 101
3.3. LES SERVICES ET LES COMMERCES DE PROXIMITE 102

4. LA GESTION DES DECHETS ET LA COUVERTURE NUMERIQUE 105
4.1. LA GESTION DES DECHETS 105
4.2. LA COUVERTURE NUMERIQUE 106
4.3. ENJEUX LIES AU FONCTIONNEMENT URBAIN 107

CHAPITRE 4 : DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE 109

1. LES ACTIVITES ECONOMIQUES 111
1.1. L'EMPLOI ET LES ACTIVITES ECONOMIQUES AUX COTES D'AREY 111

2. L'AGRICULTURE 115
2.1. AGRICULTURE ET OCCUPATION DU SOL 115
2.2. LES EXPLOITATIONS AGRICOLES 117
2.3. AGRICULTURE ET EMPLOI 126
2.4. LES FONCTIONS DE L'AGRICULTURE 128
2.5. LES PRECONISATIONS SUPRA-COMMUNALES 128
2.6. LA DYNAMIQUE, L'EVOLUTION ET LA VALORISATION DU TERRITOIRE AGRICOLE 130
2.7. LES ENTRAVES A L'ACTIVITE AGRICOLE 131

CHAPITRE 5 : ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT 133

1. LE PATRIMOINE NATUREL 135
1.1. L'ETAT DES MILIEUX NATURELS 135
1.2. LES INVENTAIRES DU PATRIMOINE NATUREL : LES ZNIEFF 154
1.3. L'ANALYSE FONCTIONNELLE 155
1.4. LA PRATIQUE DU TERRITOIRE 161
1.5. LES MENACES 161
1.6. LES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX 161

2. LA RESSOURCE EN EAU ET SA GESTION 163
2.1. L'ADDUCTION EN EAU POTABLE 163
2.2. LE TRAITEMENT DES EAUX USEES 170
2.3. LE SCHEMA GENERAL D'ASSAINISSEMENT (SGA) 173
2.4. LA GESTION DES EAUX PLUVIALES 173
2.5. ENJEUX POUR LES RESEAUX 175

3. LES ENERGIES 176
3.1. LE PLAN CLIMAT-ENERGIE TERRITORIAL (PCET) 176
3.2. CARACTERISTIQUES ENERGETIQUES DE LA COMMUNE 177
3.3. LES DISPOSITIONS ENVISAGEABLES DANS LE PLU 179

4. LES RISQUES ET LES NUISANCES 180
4.1. LES RISQUES NATURELS 180
4.2. LES RISQUES TECHNOLOGIQUES ET INDUSTRIELS 184
4.3. LES NUISANCES ET POLLUTIONS 187
4.4. ENJEUX LIES AUX RISQUES ET AUX NUISANCES 189
5. LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE (SUP) 190

PREAMBULE

CONTENU DU RAPPORT DE PRESENTATION

Composante essentielle du Plan Local d'Urbanisme (PLU), le rapport de présentation est un document qui, à partir de l'exposé de la situation existante (atouts, contraintes et potentialités du territoire), analyse les perspectives d'évolution du territoire et justifie de la compatibilité du plan avec les dispositions législatives et réglementaires qui lui sont applicables (Schéma de Cohérence Territoriale, Programme Local de l'Habitat,…).

Le rapport de présentation, décrit à l'article R.123-2 du Code de l'Urbanisme :

1º « *Expose le diagnostic (…)* ».

2º « *Analyse l'état initial de l'environnement, présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et justifie les objectifs de modération de cette consommation et de lutte contre l'étalement urbain arrêtés dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard, notamment, des objectifs fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale, et des dynamiques économiques et démographiques* ».

3º « *Explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable et, le cas échéant, les orientations d'aménagement et de programmation ; il expose les motifs de la délimitation des zones, des règles et des orientations d'aménagement et de programmation mentionnées au 1 de l'article L. 123-1-4, des règles qui y sont applicables, notamment au regard des objectifs et orientations du projet d'aménagement et de développement durables. Il justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites en application du a de l'article L. 123-2 (…).* »

4º « *Evalue 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* ».

5º « 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 ».

HISTORIQUE DE LA PLANIFICATION AUX COTES D'AREY

La commune des Côtes d'Arey a été dotée d'un document d'urbanisme relativement tôt. Les études initiales ont été engagées au milieu des années 70 ; le plan d'occupation des sols (POS) a été approuvé le 1 septembre 1976.

La première révision du plan d'occupation des sols approuvée le 1 décembre 1985, était motivée par :

- Le poids de la pression foncière ;
- L'étendue des zones initialement considérées comme constructibles lors de l'élaboration du POS approuvé en 1976 ;
- Et l'importance du développement potentiel qu'elles engendraient au regard des possibilités réelles de la commune.

Une deuxième révision a été approuvée le 19 octobre 1990, avec pour objectifs :

- La volonté de maîtriser l'urbanisation en fonction des capacités de la commune et avec l'objectif de garder un caractère de commune rurale ;
- Privilégier le développement de l'urbanisation autour du bourg, le secteur le mieux desservi en équipements ;

- En dehors du bourg, limitation des constructions groupées autours des hameaux existants : Verpreux à l'Est du bourg, Saint-Mamert et Petit Cour ;
- Protection des espaces agricoles dans la plaine et dans le secteur des coteaux ;
- Protection des espaces boisés dans les coteaux ;
- Favoriser le développement touristique de la commune en permettant l'accueil d'installations touristiques d'hébergement et de loisirs ;
- Maintenir les activités artisanales existantes et permettre l'installation de nouvelles petites entreprises ;
- Volonté d'organiser l'urbanisation dans les zones urbanisables à proximité du centre bourg commerçant ;
- Marquer une coupure entre le bourg et le hameau de Verpreux ;
- Différer l'urbanisation des secteurs moins bien desservis ;
- Prévoir la possibilité de compléter les équipements sportifs et d'animation ;
- Protéger les berges du ruisseau « le Suzon » ;
- Renforcer la protection du captage d'eau potable actuel et du futur captage aux Vercantières.

Le POS a été modifié trois fois : le 19 avril 1991, le 3 mai 1996 et le 13 juin 2000.

Une troisième révision du POS valant élaboration de Plan Local d'Urbanisme, a été approuvée **le 8 septembre 2005.**

En date du 29 septembre 2008, le Conseil Municipal a prescrit une **quatrième révision** du Plan Local d'Urbanisme afin d'adapter le document d'urbanisme en vigueur aux nouveaux enjeux du territoire et de prendre en compte les nouvelles dispositions législatives et réglementaires supra-communales.

Suite à la décision en date du 22 février 2011 de la Cour Administrative d'Appel de Lyon, le PLU de 2005 a été annulé. Le POS approuvé le 19 octobre 1990, est donc redevenu en vigueur.

Du fait de cette annulation, la commune a dû **prescrire par délibération en date du 20 décembre 2011, une nouvelle révision de son Plan d'Occupation des Sols.** De plus, compte tenu de la promulgation de la loi Engagement National pour l'Environnement (ENE) du 12 juillet 2010, dite loi Grenelle 2, intervenue après la délibération de prescription du PLU, le conseil municipal a décidé de prendre en compte cette loi dans le présent PLU.

La révision prescrite le 20 décembre 2011 est rendue nécessaire et présente les objectifs suivants :

- Renforcer le cœur du village et maîtriser le développement des hameaux afin de préserver l'équilibre entre les zones agricoles, les zones naturelles et les zones urbanisées, plus globalement dans un souci d'économie d'espace afin de préserver les générations à venir ;
- Déterminer des zones d'urbanisation cohérentes avec l'existant ;
- Structurer le développement urbain en intégrant l'objectif de mixité sociale du logement ;
- Améliorer la qualité du cadre de vie ;
- Prendre en compte les risques naturels (intégrer la carte des aléas) ;
- Veiller à un développement économique harmonieux du territoire dans le cadre des solidarités intercommunales : zone d'activités, activités agricoles, développement touristique, agro-touristique…
- Intégrer au PLU les nouvelles réglementations ainsi que les documents supracommunaux : Schéma de Cohérence Territoriale des Rives du Rhône, Programme Local de l'Habitat, Plan de Déplacement Urbain, …

- **ABREVIATIONS COURAMMENT EMPLOYEES DANS LE DOCUMENT**

ABF :	Architecte des Bâtiments de France
ARS :	Agence Régionale de Santé
ALUR (loi) :	Loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové
CAPV :	Communauté d'Agglomération du Pays Viennois – ViennAgglo
DDT :	Direction Départementale des Territoires (ex-DDE)
DOG :	Document d'Orientations Générales (des SCoT)
EBC :	Espace Boisé Classé
ENE (Loi) :	Loi Engagement National pour l'Environnement
ERP :	Etablissement Recevant du Public
ICPE :	Installation Classée pour la Protection de l'Environnement
PCET :	Plan Climat Energie Territorial
PDU :	Plan de Déplacement Urbain
PLH :	Programme Local de l'Habitat
PLU :	Plan Local d'Urbanisme
POS :	Plan d'Occupation des Sols
PAC :	Porté A Connaissance
PADD :	Projet d'Aménagement et de Développement Durables
RGA :	Recensement Général Agricole
RGP :	Recensement Général de la Population
RNU :	Règlement National d'Urbanisme
SCoT :	Schéma de Cohérence Territoriale
SPANC :	Service Public d'Assainissement Non Collectif
SRU (Loi) :	Loi Solidarité et Renouvellement Urbains
SRCE :	Schéma Régional de Cohérence Ecologique
SUP :	Servitude d'Utilité Publique
UH (Loi) :	Loi Urbanisme et Habitat
ZAC :	Zone d'Aménagement Concerté
ZAE :	Zone d'Activités Economiques
ZNIEFF :	Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique

CHIFFRES ET DONNEES CLES SUR LA COMMUNE

- **CONTEXTE PHYSIQUE :**

Superficie communale : **2 440 ha**

Occupation du sol en 2006 (Données Corine Land Cover) : **3,5% de terres artificialisées**

59,7% d'espaces agricoles

36,8% d'espaces naturels

- **CONTEXTE DEMOGRAPHIQUE :**

Population en 2011 (INSEE) : **1 948 habitants**

Taux de croissance moyen annuel (INSEE) : **+2,0% entre 1999 et 2011**

Nombre de logements en 2011 (INSEE) : **794 logements, dont :**

- **744 résidences principales, 15 résidences secondaires et 35 logements vacants**
- **Aucun logement social selon l'INSEE mais 1 logement locatif social et 6 logements communaux d'après le PLH**

- **CONTEXTE INSTITUTIONNEL :**

Document de planification en vigueur : **POS** (approuvé le 19 octobre 1990)

Intercommunalité : **Communauté d'Agglomération de ViennAgglo**

Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) **des Rives du Rhône**

CHAPITRE 1 :
CADRE PHYSIQUE ET PAYSAGES

1. LOCALISATION ET CONTEXTE INSTITUTIONNEL

1.1. SITUATION GEOGRAPHIQUE

Les Côtes d'Arey – Canton de Vienne Sud – se situe en limite Ouest du département de l'Isère (région Rhône-Alpes).

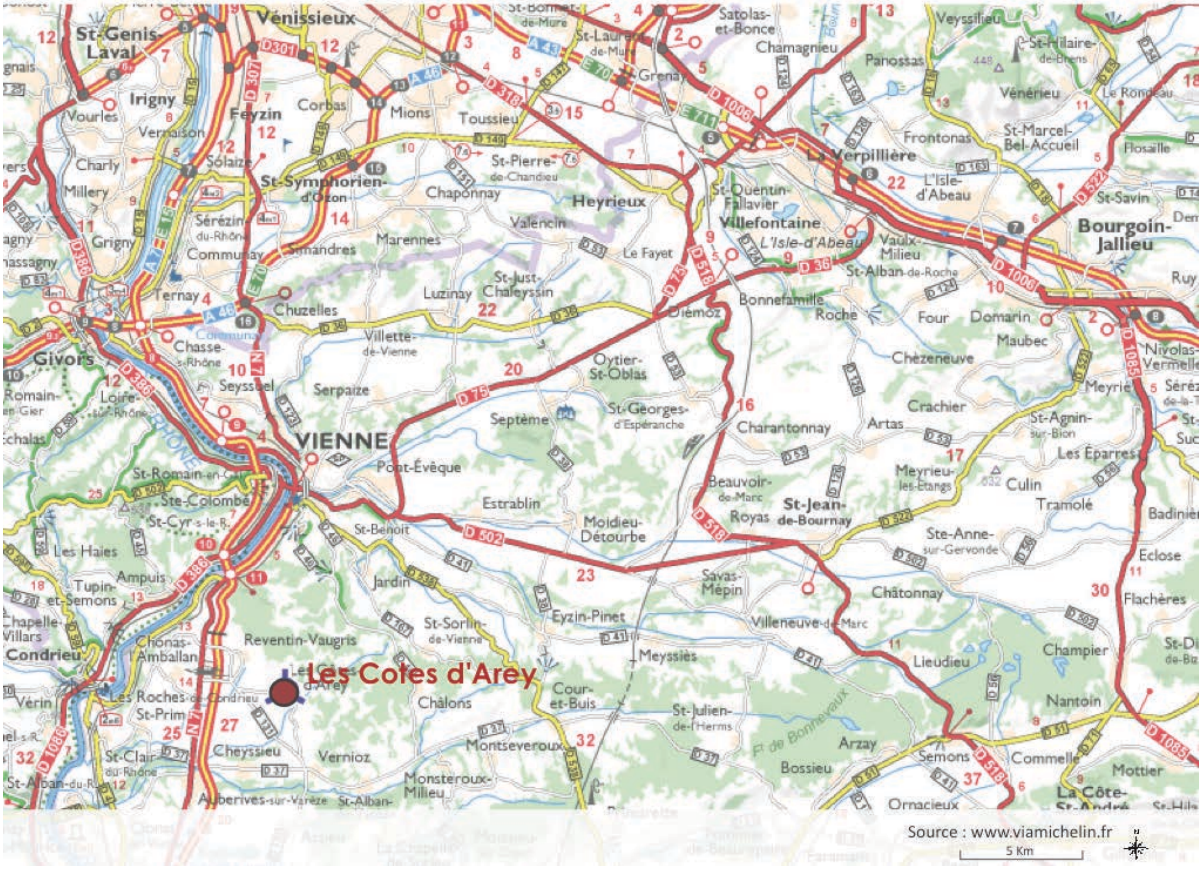
La commune appartient à la Communauté d'Agglomération du Pays Viennois (ViennAgglo) et au SCoT des Rives du Rhône. Elle se situe à 10 km au Sud de Vienne et à 47 km au Sud de Lyon.

Le territoire communal est vaste ; il s'étend sur **2 440 ha cadastrés.**

La commune jouxte **9 communes** toutes situées dans le département de l'Isère :

- Au Nord : Reventin Vaugris, Vienne, Jardin ;
- A l'Est : St Sorlin de Vienne, Châlons ;
- Au Sud : Vernioz, Cheyssieu ;
- A l'Ouest : Auberives sur Varèze, Saint-Prim.

Localisation géographique



1.2. CONTEXTE SUPRACOMMUNAL

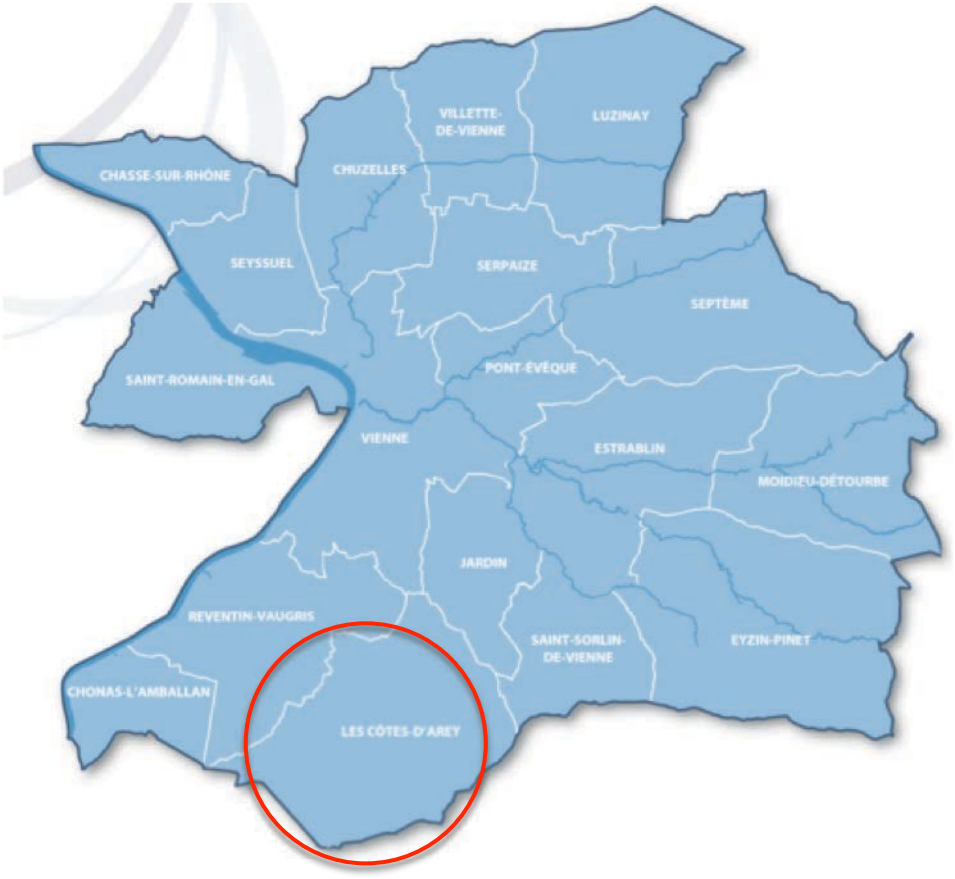
1.2.1. LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE VIENNAGGLO

Les Côtes d'Arey est membre de la Communauté d'agglomération du Pays Viennois (CAPV – renommée ViennAgglo), créée en janvier 2002. Cette intercommunalité est issue de la dissolution du district urbain de Vienne, structuré en 1960 dans l'objectif de fédérer les énergies autour de projets économiques communs et de gestion d'équipements.

ViennAgglo s'étend sur 275 km^2 et compte près de 69 593 habitants (INSEE RP 2011). ViennAgglo regroupe 18 communes, réparties sur les 2 cantons de Vienne et sur la commune de Saint-Romain-en-Gal, et sur deux départements (Rhône et Isère).

Le territoire de ViennAgglo est situé à 30 km au Sud de Lyon, au pied du Parc Naturel Régional du Pilat. Il se développe le long de la boucle du fleuve, dominée par les coteaux viticoles.

Les Cotes d'Arey représente environ 9% du territoire intercommunal et 3% de la population.



Périmètre de ViennAgglo **(Source : http//www. paysviennnois.fr)**

ViennAgglo se substitue aux communes adhérentes sur 16 compétences, dont 4 obligatoires :

- **DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE** : aménagement, entretien et gestion des ZAE communautaires à travers le schéma de Développement Commercial

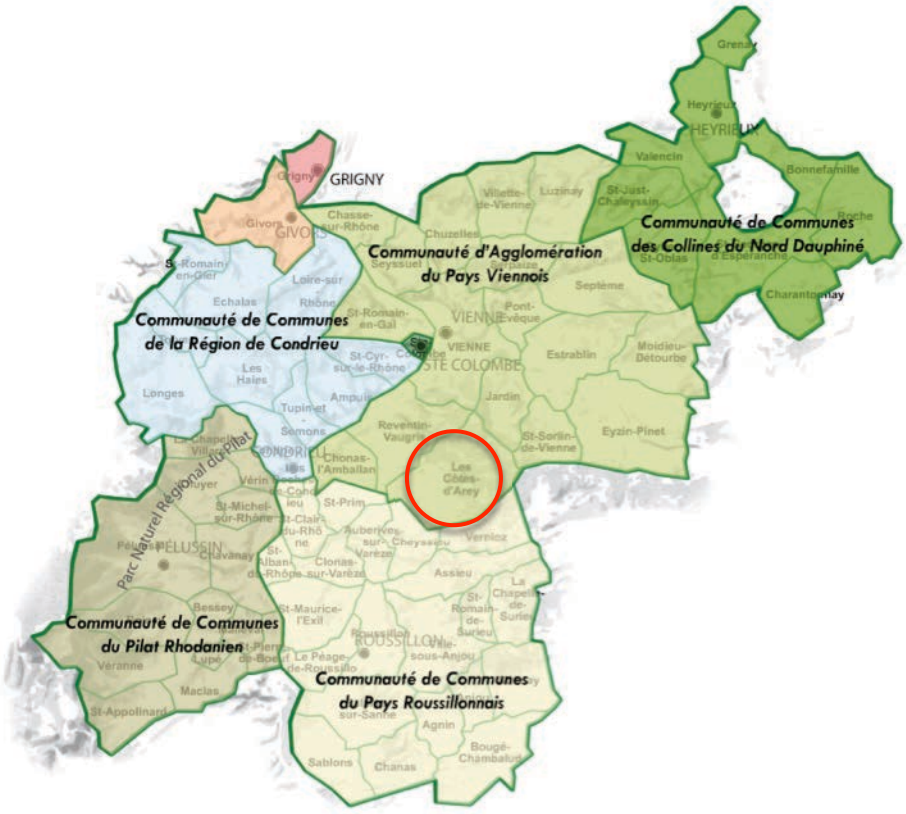
- **AMENAGEMENT DE L'ESPACE** : aménagement, entretien et gestion des ZAC
- **EQUILIBRE SOCIAL DE L'HABITAT** : élaboration du Programme Local de l'Habitat PLH
- **POLITIQUE DE LA VILLE** : suivi des OPAH et mise en œuvre du contrat urbain de cohésion sociale

ViennAgglo a élaboré un projet d'agglomération qui détermine les orientations politiques à long terme à l'horizon 2015 et détaille les mesures qui permettent de les mettre en œuvre.

ViennAgglo est porteuse du Plan Déplacement Urbain (PDU) approuvé le 13 décembre 2012, du Programme Local de l'Habitat (PLH) adopté le 26 septembre 2012 et du Plan Climat Energie Territorial adopté en novembre 2012.

1.2.2. RHONE P.L.U.R.I.E.L. : LE PAYS INTERDEPARTEMENTAL

La commune des Côtes d'Arey fait partie du projet du Pays interdépartemental Rhône P.L.U.R.I.E.L, regroupant 74 communes, dont 48 en l'Isère.



Périmètre de Rhône PLURIEL (Source : http//www.rhone-pluriel.fr)

Le Syndicat Mixte Rhône P.L.U.R.I.E.L. constitue la structure porteuse pour le :

- Contrat de Développement de Pays Rhône Alpes (CDPRA) qui touche divers domaines tels que l'économie, le tourisme, le transport, l'agriculture, la culture ou encore l'urbanisme
- Projet Stratégique d'Agriculture et de Développement Rural (PSADER) qui concerne uniquement le développement rural

- Terres à Clic qui vise à développer les Technologies de l'Information et de la Communication

1.2.3. LES AUTRES SYNDICATS INTERCOMMUNAUX

La commune des Côtes d'Arey adhère aux Syndicats intercommunaux suivants :

- Syndicat Intercommunal d'Electricité de Roussillon Vienne Sud Beaurepaire - SIERVB
- Syndicat des Énergies du Département de l'Isère – SEDI (Ex – Syndicat Energie 38)
- Syndicat intercommunal du bassin de la Varèze

1.2.4. L'ENCADREMENT SUPRA-COMMUNAL

Les différentes pièces du PLU doivent prendre en compte et intégrer les orientations, objectifs, préconisations et/ou prescriptions définis dans les différentes politiques d'habitat, d'aménagement, d'urbanisme et de transport conduites aux échelles supra-communales, conformément aux articles L.111-1-1[1] et L.123-1-9[2] du Code de l'Urbanisme.

▪ LA DIRECTIVE TERRITORIALE D'AMENAGEMENT DE L'AIRE METROPOLITAINE LYONNAISE

La commune des Côtes d'Arey est comprise dans le périmètre de la Directive Territoriale d'Aménagement de l'Aire Métropolitaine Lyonnaise, approuvée par décret en conseil d'Etat le 9 janvier 2007.

Ce document de référence précise les orientations fondamentales de l'Etat en matière d'aménagement du territoire :

- Favoriser le positionnement international de la métropole lyonnaise
- Contribuer à un développement urbain durable
- Assurer l'accessibilité de la métropole et l'écoulement du trafic de transit, en particulier préserver les capacités de développement de l'aéroport de Saint-Exupéry
- Réaliser un contournement ferroviaire de Lyon constitutif du réseau transeuropéen de fret ferroviaire ainsi que le contournement autoroutier

Les choix de développement communaux devront se référer aux dispositions générales du document qui ambitionnent un « développement solidaire et durable », avec pour priorités de :

- Maîtriser l'étalement urbain et lutter contre la banalisation de l'espace
- Prendre en compte dans les projets de développement les risques technologiques et naturels

▪ LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE DES RIVES DU RHONE

[1] Conformément à l'article L.111-1-1 du Code de l'Urbanisme, « *Les dispositions des directives territoriales d'aménagement (…) s'appliquent aux*

[2] Selon l'article L.123-1-9 du Code de l'Urbanisme : « *Le plan local d'urbanisme doit, s'il y a lieu, être compatible avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale, (…) ainsi que du plan de déplacements urbains et du programme local de l'habitat* ».

La commune des Côtes d'Arey est comprise dans le périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) des Rives du Rhône, approuvé le 30 Mars 2012. Conformément à l'article L.111-1-1[3] du Code de l'Urbanisme, le PLU de la commune doit être compatible avec le SCoT.

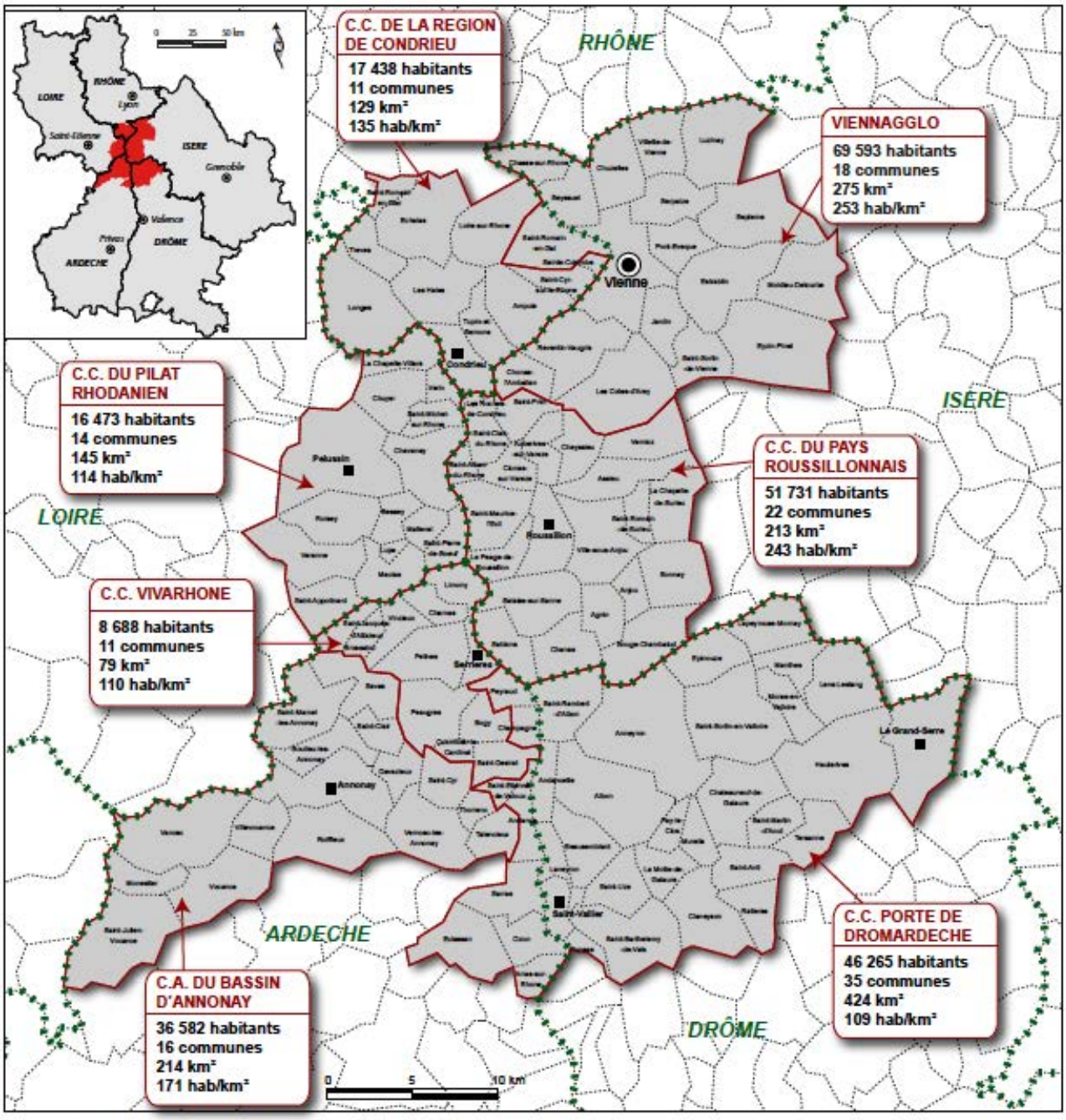
Le SCoT des Rives du Rhône a été élaboré et est suivi par le Syndicat Mixte des Rives du Rhône (SMRR). Ce syndicat, créé en 2001 pour un territoire de 80 communes, s'est élargi le 27 Mars 2013. Il recouvre désormais 127 communes organisées en 7 intercommunalités, et à cheval sur 5 départements. Il rassemble environ 247 000 habitants sur une superficie totale de près de 1500 km^2. La révision générale du SCoT approuvé en mars 2012 a été prescrite par délibération du 11 Juin 2013.

Le SCoT définit le projet stratégique d'aménagement et de développement du territoire des Rives du Rhône pour les 15 à 20 ans à venir. Le projet de développement actuel du SCoT vise d'une manière générale à rompre avec les dynamiques urbaines à l'œuvre et proposer une vision renouvelée du territoire à l'horizon 2030. Plus précisément, il vise à:

- **AFFIRMER LE ROLE STRUCTURANT DES AGGLOMERATIONS DANS L'ARMATURE URBAINE** : hiérarchisation de l'armature urbaine à l'horizon 2030, renforçant le poids des deux agglomérations principales (Vienne et Roussillon-Saint-Rambert) et des centres urbains, dans le but de freiner le phénomène de périurbanisation
- **STRUCTURER ET RENFORCER L'ATTRACTIVITE ECONOMIQUE** :
  - Développement coordonné des grands sites stratégiques à l'échelle du territoire des Rives du Rhône et de l'aire métropolitaine lyonnaise
  - Développement économique diversifié et encadré sur l'ensemble du territoire, en intégrant une dimension environnementale forte
- **PRESERVER LES RESSOURCES ET LES ESPACES NATURELS ET AGRICOLES** :
  - Maintien des grands équilibres entre espaces naturels, agricoles et bâtis et préservation des grandes unités paysagères
  - Protection et valorisation des espaces naturels, garantie de la viabilité des exploitations agricoles et maintien d'une agriculture multifonctionnelle
  - Intégration travaillée des nouvelles constructions dans l'environnement et prise en compte des risques naturels et technologiques
- **RATIONALISER LES DEPLACEMENTS ET OPTIMISER LES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT** :
  - Développement des modes de transports alternatifs à la route, en participant notamment à l'émergence d'un réseau de transports collectifs à l'échelle métropolitaine et en renforçant la multimodalité du territoire
  - Définition d'un réseau viaire hiérarchisé en lien avec les projets de développement
- **PROMOUVOIR DES POLITIQUES DE L'HABITAT PLUS SOLIDAIRES ET DES FORMES URBAINES PLUS DURABLES** : diversification des formes d'habitat, promotion d'une plus grande mixité sociale (production d'un habitat moins consommateur d'espace, plus diversifié en termes de statut d'occupation et de typologie de logements) et promotion de modes de construction innovants et de production de quartiers intégrant l'ensemble des objectifs de développement durable

[3] Article L.111-1-1 IV du Code de l'Urbanisme : « Les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu ainsi que les cartes communales doivent être compatibles avec les schémas de cohérence territoriale et les schémas de secteur ».

LE SCOT DES RIVES DU RHONE :
ORGANISATION ADMINISTRATIVE AU 1er JANVIER 2014



Limites administratives

- Limites départementales
- Limites des EPCI
- Limites communales
- Périmètre du Scot des Rives du Rhône

Hiérarchie administrative

- Sous-préfecture
- Chef-lieu de canton

Source : IGN Géofla, INSEE RP 2011

Réalisation SCoT Rives du Rhône

SCOT RIVES DU RHONE

246 770 habitants
127 communes
1 479 km²
167 hab/km²

Commune la plus peuplée : Vienne : 29 596 hab
Commune la moins peuplée : Monestier : 50 hab

Distance nord - sud : environ 53 km
Distance est - ouest : environ 54 km

- **LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT**

La commune est concernée par le Programme Local de l'Habitat (PLH) de ViennAgglo 2012-207, arrêté en mars 2012 et approuvé le 26 septembre 2012. Le PLH est devenu exécutoire le 1 décembre 2012. Ce document vise à définir le programme d'actions en matière d'habitat pour 6 ans.

Le PLH de l'agglomération viennoise 2012-2017 s'articule autour de 5 orientations stratégiques, déclinées en 19 actions opérationnelles :

- Diversifier et rééquilibrer la production de logements, au regard des objectifs de mixité de l'habitat et des populations, et des orientations du SCoT ;
- Orienter et mobiliser la ressource foncière pour atteindre les objectifs Habitat du PLH et du SCoT ;
- Réorienter la politique d'amélioration du parc existant ;
- Mieux répondre aux besoins spécifiques de logement et d'hébergement du Pays Viennois ;
- Consolider l'animation et les outils de pilotage du PLH.

Les orientations du Plan Départemental de l'Habitat (PDH) de l'Isère ainsi que du Plan d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées en Isère (PALDI) ont été prises en compte dans le projet de PLH de ViennAgglo 2012-2017.

- **LE PLAN DE DEPLACEMENTS URBAINS DU PAYS VIENNOIS**

La commune des Côtes d'Arey s'inscrit dans le Plan de Déplacements Urbains (PDU) de l'Agglomération Viennoise, approuvé en octobre 2003. Ce document détermine l'organisation du transport des personnes et des marchandises, la circulation et le stationnement au sein d'un périmètre de transport urbain. Il a été mis en révision en 2009 : le projet de PDU 2012-2017 a été arrêté en décembre 2011 et mis à l'enquête publique au cours des mois de mai et juin 2012 et approuvé en novembre 2012.

3 enjeux majeurs ont été définis dans le projet de PDU 2012-2017 :

- Diminuer la part du trafic motorisé et protéger notamment les centres des communes
- S'appuyer sur un réseau de bus performant et réellement concurrentiel à la voiture particulière et valoriser l'usage du réseau ferroviaire
- Développer l'usage des modes actifs (marche à pied, vélo, covoiturage)

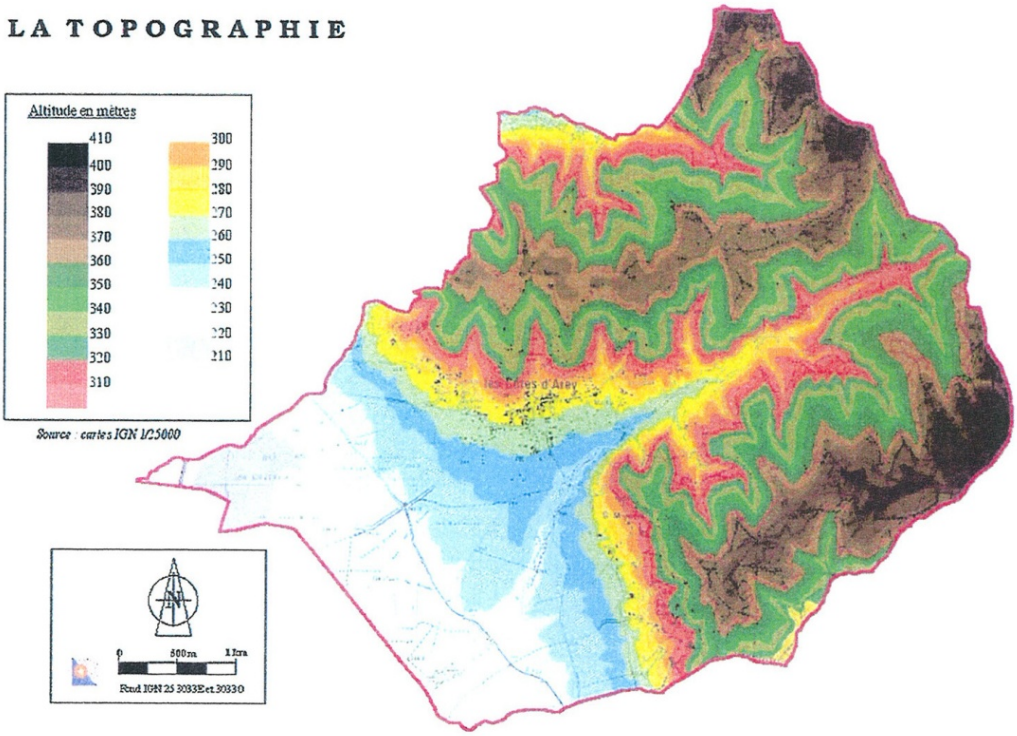
2. LE CADRE PHYSIQUE[4]

2.1. LA TOPOGRAPHIE

La commune se caractérise par une topographique contrastée, marquée entre la partie orientale (relief culminant à 410 m) et la partie occidentale du territoire (zone de plaine).

On distingue deux massifs globalement orientés Ouest-Est, et séparés par la vallée du ruisseau de Suzon. Les pentes de part et part de ce cours d'eau sont relativement fortes (jusqu'à 25%), entaillées par de nombreux et profonds ravins. Au Nord du territoire, le cours d'eau du ruisseau de Gerbole marque le relief d'une profonde entaille. Ces zones de collines et coteaux sont occupées par des bois, quelques prairies et des cultures lorsque la pente le permet. En allant vers l'Ouest, les pentes s'adoucissent jusqu'à la plaine alluviale de la vallée du Rhône (270 à 200 m).

Le relief conditionne l'occupation du sol. Les zones de collines, coteaux et plateaux sont dominées par les boisements et quelques cultures, tandis que le sol alluvial de la plaine favorise une occupation du sol agricole. Le bourg des Côtes d'Arey se situe à l'interface de ces deux entités.



La plaine et les coteaux de la commune

[4] La rédaction de cette partie est largement issue du diagnostic territorial réalisé par le BE Mosaïque en 2003 lors de l'élaboration du précédent PLU, tant pour les textes que pour les illustrations.

2.2. LA GEOLOGIE

Inscrite dans la région de collines du Bas Dauphiné, limitée par le secteur du Massif Central à l'Ouest, la commune des Côtes d'Arey fait partie du plateau de Bonnevaux.

Le contexte géologique local est essentiellement argileux et fortement corrélé avec la topographie. Les différentes formations géologiques ont abouti à la formation de sols moyennement stables, surtout en cas de fortes pluies et dans les zones pentues.

La formation de Bonnevaux-L'Amballan, présente sur les secteurs de relief marqué, est constituée d'une matrice argileuse rougeâtre, d'une centaine de mètres d'épaisseur, liant des galets de Quartzites. Cette formation ne présente pas de bonnes propriétés géo mécaniques.

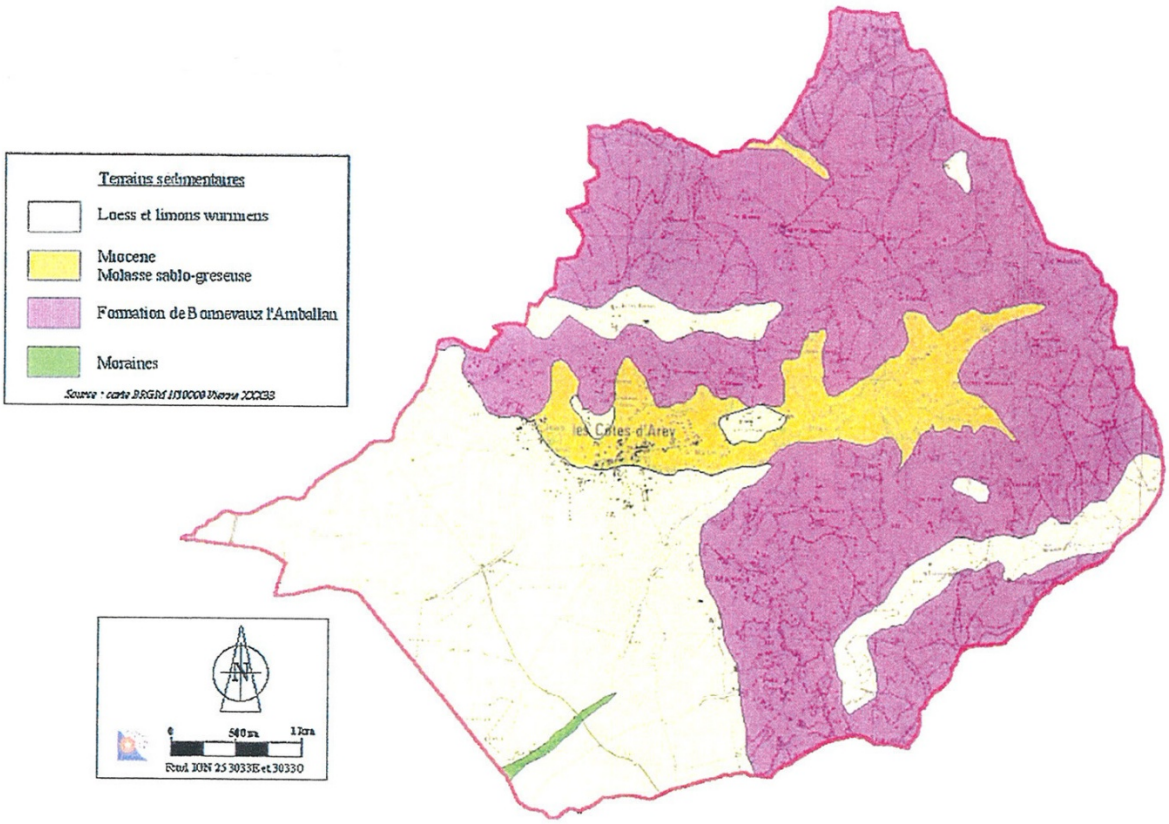
En dessous de cette formation, se trouve la molasse miocène avec un caractère sablo-gréseux et argileux. Elle n'affleure que ponctuellement dans la vallée du Suzon et au niveau du bourg.

Une formation morainique ponctuelle au Sud-Ouest de la commune, rappelle le contexte glaciaire de la vallée du Rhône.

Tout cela n'est pas sans incidence sur la nature des matériaux utilisés dans la construction traditionnelle. La terre argileuse et le loess ont longtemps été utilisés pour la construction des habitations en pisé caractéristiques du Bas Dauphiné. La molasse pouvait être employée pour réaliser des seuils et entourages de portes et de fenêtres. Les galets de quartzites étaient utilisés pour les murs de clôture, les fermes et les maisons de village.

Les constructions récentes sont également concernées par la nature du sous sol, en particulier en ce qui concerne la stabilité de leurs fondations dans les secteurs de pente.

Ces matériaux locaux contribuent de manière significative à l'identité d'un territoire au caractère rural. Cependant, la profusion des matériaux contemporains largement répandus (moellons, crépis, bois traités, béton, verre …) ne contribue pas toujours à la cohérence du patrimoine bâti dans son ensemble (qu'il soit récent ou ancien).



2.3. LA PEDOLOGIE

(D'après « *Eléments de biogéographie et d'écologie* » A.LACOSTE- R.SALOMON)

Les roches superficielles de l'écorce terrestre sont directement soumises à l'influence des facteurs climatiques et des êtres vivants. Sous leur action elles se modifient lentement pour donner naissance à une formation meuble, d'épaisseur variable, appelée sol.

La formation d'un sol à partir d'une roche, appelée « roche-mère », fait intervenir deux processus de nature différente :

- **L'ALTERATION DE LA ROCHE**

La roche mère subit une altération sous l'influence de l'eau atmosphérique, la température et les organismes vivants. On distingue sa désagrégation, qui résulte de phénomènes physiques (éclatement ou fissuration de la roche sous l'effet des variations brutales de température, élargissement des fissures par les racines) de sa décomposition de nature chimique.

L'ensemble de ces phénomènes aboutit à une fragmentation fine de la roche-mère et à la formation de sols à forte teneur en sable ou en argile.

L'altération forme une couverture plus ou moins épaisse quelques dizaines de mètres à plusieurs décimètres) riche en argile et en débris de roches. En présence de circulation d'eau au toit de la couche la moins perméable, cette couverture peut glisser sur le rocher sain, particulièrement sur les affleurements molassiques.

- **L'APPORT DE MATIERE ORGANIQUE**

La végétation colonise peu à peu la roche-mère en voie de désagrégation et produit par ses débris divers, tant aériens (feuilles, rameaux, écorces, fruits … constituant la litière) que souterrains (racines mortes), une quantité croissante de matière organique.

Le développement de la faune, qui suit directement l'implantation de la végétation conduit, mais en quantité moindre, à un apport de matière organique d'origine animale (cadavres et déchets du métabolisme).

La composition floristique est essentielle pour le type d'humus. On distingue les espèces améliorantes dont les débris sont riches en azote, calcium et en matières organiques solubles (la plupart des essences feuillues : Chêne, Frêne,…) et les espèces acidifiantes pauvres en bases et azote et dont les débris sont lignifiés (la plupart des conifères).

La commune des Côtes d'Arey présente des sols bruns, relativement fertiles dans la plaine. Le maintien de la végétation permet une stabilisation des sols, surtout sur les coteaux et une infiltration des eaux. Sur le plateau, les sols sont plus humides et argileux.

2.4. L'HYDROLOGIE ET L'HYDROGEOLOGIE

La commune des Côtes d'Arey se situe sur **deux bassins versants** :

- au Sud, celui de la Varèze (avec le sous bassin versant du ruisseau du Suzon)
- au Nord, le bassin versant du Saluant

2.4.1. HYDROLOGIE

Le principal cours d'eau est le **ruisseau de Suzon** qui traverse la commune du Nord-Est vers le Sud-Ouest au fond d'une petite vallée entaillant les coteaux.

D'une longueur de 11,6 km, le Suzon prend sa source sur la commune de Saint-Sorlin-de-Vienne, à l'altitude 404 m, dans la forêt domaniale des Révolets. Dans la partie haute,

sur la commune de Saint-Sorlin-de-Vienne, le Suzon s'appelle le ruisseau du Bois Plantier.

Le Suzon se jette dans la Varèze, affluent du Rhône, au niveau de la commune voisine d'Auberives-sur-Varèze à l'altitude de 192 m.

Non pérenne, il se perd en amont de la station de pompage (Sud-Est du bourg), et réapparaît en aval de la station d'épuration, vers le pont de la RD 131 où des phénomènes d'inondations locales peuvent avoir lieu. Le régime du Suzon est très fluctuant, puisqu'il peut avoir un fonctionnement torrentiel lors des périodes de pluies, et être à sec pendant une grande période de l'année.

Son sous-bassin versant est estimé à 40 km²[5] et est le plus important de la commune. Un grand nombre de petits ruisseaux temporaires ou fossés de ruissellement qui coulent au fond des petits vallons des coteaux, puis pour certains dans la plaine (ruisseau de Combellio, ruisseau du Rival, ruisseau de Caroz…) alimentent le Suzon, de façon variable selon les pluies.

La qualité de l'eau est bonne (catégorie 1A – absence de pollution significative) selon les données de l'Agence de l'Eau Rhône-Méditerranée et Corse. Diverses altérations ont cependant pu être observées sur le terrain : dépôts de matériaux pouvant être emportés lors des crues et pouvant nuire à la qualité des eaux et des milieux rivulaires.

En limite Nord de la commune, se trouve le **ruisseau de Gerbole**, affluent du Rhône, qui prend sa source sur la commune, et dont une partie du bassin versant se trouve sur la commune.

En limite Sud de la commune se trouve le **ruisseau du Bouzançon**, et dont une petite partie du bassin versant se trouve sur la commune.

A noter : une servitude de passage le long des cours d'eau de 4 m à partir du sommet du talus de berge, a été instaurée par arrêté préfectoral n° 70-2772 du 09 avril 1970. Le maintien d'une telle bande est nécessaire pour permettre de remplir l'obligation d'entretien du lit et des berges des cours d'eau qui incombe aux riverains, et limiter le risque d'instabilité des berges.

- **LES SOURCES**

Les caractéristiques pédologiques sont propices à des phénomènes de circulation souterraine de l'eau, et de résurgence, et l'on observe la présence de nombreuses sources. Des fossés humides peuvent également apparaître en période de pluie, en fond de vallon, à la faveur de conditions topographiques.

2.4.2. HYDROGEOLOGIE

La commune se situe sur la nappe de molasse du Bas-Dauphiné. Celle-ci, très étendue, présente une ressource globalement très importante, mais dont les débits d'exploitation sont ponctuellement très variables, voire modestes. La productivité théorique de ce système aquifère est moyenne.

L'imperméabilité des terrains sous-jacents (argiles ou loess) constitue une bonne couverture protectrice. De part sa nature même, l'aquifère constitue une garantie de bonne filtration.

[5] Source : Schéma de vocation piscicole – 1986

2.5. LE CLIMAT

Il n'existe pas de station de mesure pouvant fournir des données climatologiques à proximité immédiate des Côtes d'Arey.

Située dans le Bas-Dauphiné, le climat est caractéristique d'une zone de transition entre le régime continental accompagné d'influences méditerranéennes : climat continental de plaine subissant dans une moindre mesure les influences océaniques et méditerranéennes : possibilité de sécheresse estivale, de fortes précipitations d'automne et de printemps, et des hivers rudes (60 à 80 jours de gel par an).

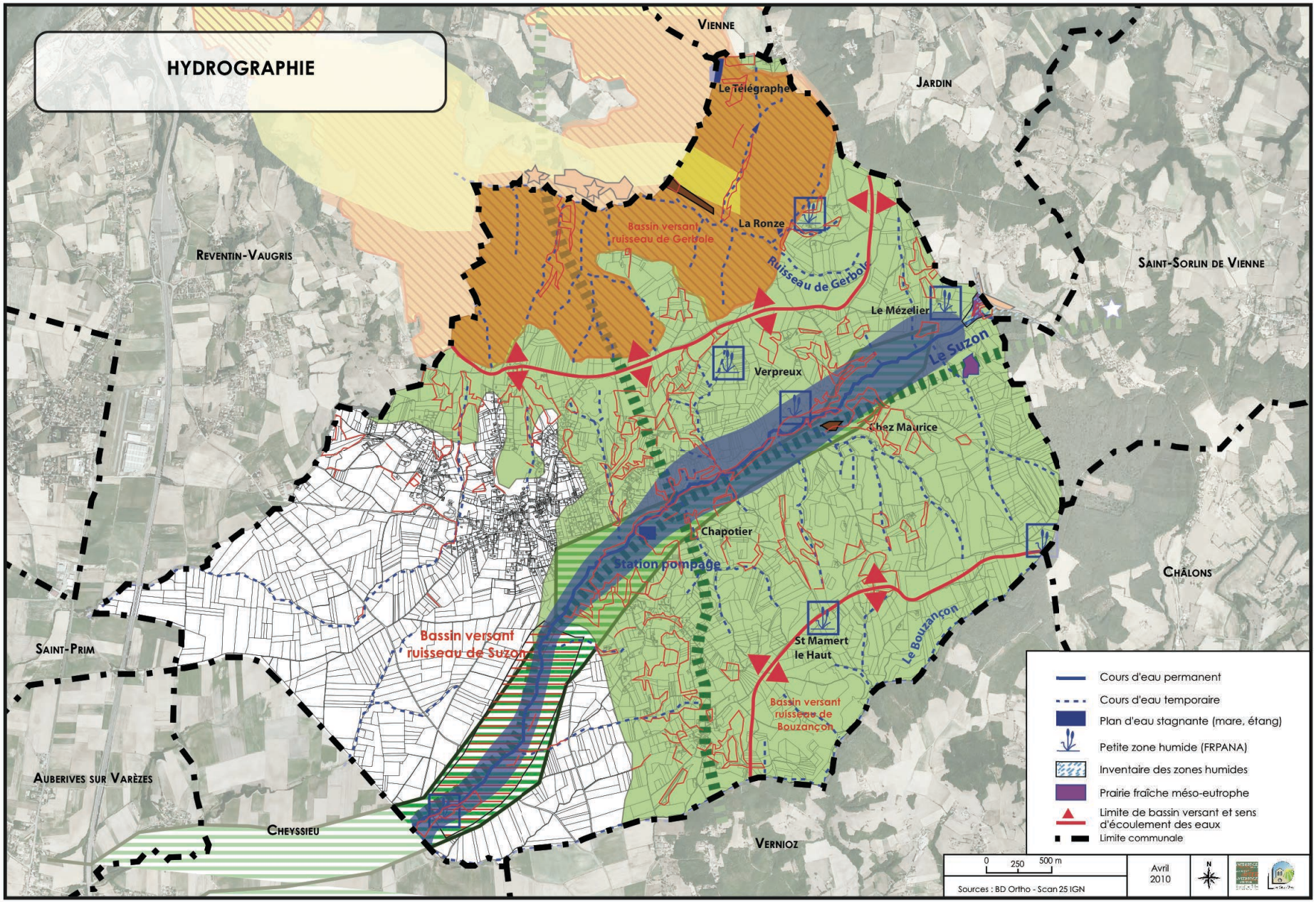
Les vents dominants sont de secteur Nord et Sud, le plus violent et gênant, étant le vent du Sud. Ils apportent en été sécheresse et chaleur brumeuse, et en hiver ils gratifient la région d'un ciel bas gris et tenace.

Les précipitations moyennes relevées à Saint Jean de Bournay entre 1961 et 1990 sont de l'ordre de 894 mm. Ces dernières années (2000/2010), les habitants ont plutôt relevé des précipitations de l'ordre de 750 / 800 mm d'eau par an. Elles se répartissent sur l'ensemble de l'année, avec de faibles variations, et atteignent leur maximum en mai et en octobre. Les brouillards sont tenaces en hiver et en automne, comme dans la plaine lyonnaise.

Influence du climat sur les constructions :

Si les murs en pisé n'ont pas été initialement recouverts d'un enduit protecteur (du fait de la difficulté de sa mise en œuvre sur de type de matériau), les constructions en galet le sont davantage afin d'éviter que les eaux de ruissellement des pluies ne détériorent le liant (à base de chaux). Lorsque l'enduit gris s'effrite et tombe sur de nombreux murs en pisé, il laisse réapparaître la couleur de la terre.

Les toitures de pente assez faible (40%) sont recouvertes traditionnellement de tuiles « canal » en terre cuite (et synthétiques) mais on trouve très couramment de la tuile mécanique plus économique.


HYDROGRAPHIE
VIENNE
JARDIN
Le Télégraphe
La Ronze
Bassin versant ruisseau de Gerbole
Ruisseau de Gerbole
REVENTIN-VAUGRIS
SAINT-SORLIN DE VIENNE
Le Mézelier
Le Suzon
Verpreux
Chez Maurice
Chapotier
Station pompage
CHÂLONS
Bassin versant ruisseau de Suzon
SAINT-PRIM
St Mamert le Haut
Le Bouzançon
Bassin versant ruisseau de Bouzançon
AUBERIVES SUR VARÈZES
CHEYSSIEU
VERNIOZ
Cours d'eau permanent
Cours d'eau temporaire
Plan d'eau stagnante (mare, étang)
Petite zone humide (FRPANA)
Inventaire des zones humides
Prairie fraîche méso-eutrophe
Limite de bassin versant et sens d'écoulement des eaux
Limite communale
0 250 500 m
Avril 2010
N
Sources : BD Ortho - Scan 25 IGN

3. LES PAYSAGES

3.1. LE GRAND PAYSAGE

D'après l'étude « Les sept familles de Paysages en Rhône-Alpes » éditée par la région Rhône-Alpes, la commune des Cotes d'Arey appartient à deux familles de paysages : « Paysages agraires » (au Nord-Est du territoire) et « Paysages marqués par de grands équipements » (au Sud-Ouest du territoire).

Il s'agit de grands ensembles correspondant à des degrés croissants d'occupation humaine du territoire, sans hiérarchie de valeur. Ces familles sont définies selon un point de vue plus sociologique que géographique. Leurs définitions répondent aux problématiques de la Convention Européenne du Paysage, à savoir : la définition des caractéristiques paysagères, les représentations sociales du type de paysage, les tendances évolutives et les objectifs des politiques publiques, les outils réglementaires ou contractuels existants.

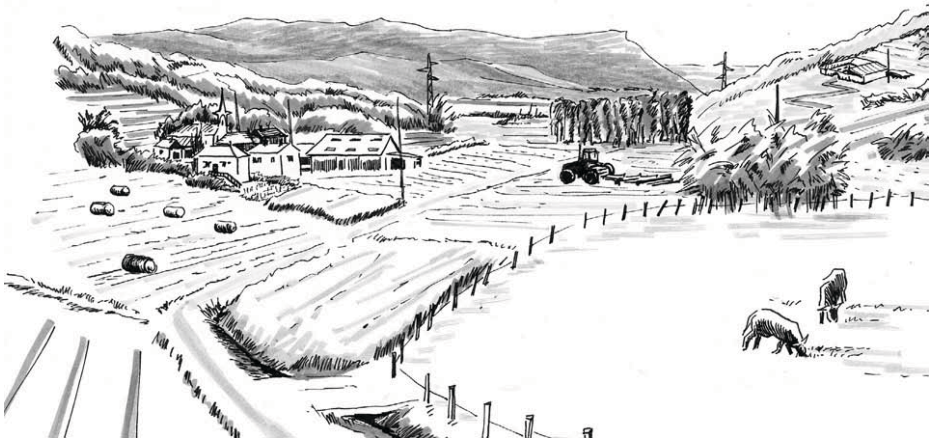
Les sept familles de paysages en Rhône Alpes sont les suivantes :

- Les paysages urbains et périurbains
- Les paysages émergents
- Les paysages marqués par de grands équipements
- Les paysages agraires
- Les paysages ruraux-patrimoniaux
- Les paysages naturels
- Les paysages naturels et de loisirs

- **« PAYSAGES AGRAIRES »**

Les paysages agraires sont d'abord assimilés à des espaces façonnés et gérés par l'activité agricole, habités visiblement par l'homme de façon permanente. L'activité humaine se traduit par la présence de champs cultivés, de prairies clôturées, de constructions ou d'ensembles bâtis. Le mode d'assemblage de ces éléments constitue des structures paysagères complexes, qui varient selon la géographie et l'histoire locale.

Les paysages agraires sont constitués **d'éléments repères** qui varient selon les « pays » : le clocher, le chemin, la rivière, le pré, le troupeau… A cet égard, les stéréotypes et les références esthétiques sont abondants et largement diffusés.



« Les paysages agraires » (Source : « *Les 7 familles de Paysages en Rhône-Alpes* »)

La **représentation collective de ce type de paysage** n'est pas simple. Tandis que la valeur agronomique liée à la productivité déterminera la qualité du paysage pour l'agriculteur, les autres habitants attendent une image plus traditionnelle liée au bon entretien des espaces, entretien qui est l'un des objectifs premiers de la loi d'orientation agricole de juillet 1999. L'attente des populations urbaines tient davantage à une image nostalgique de la campagne, d'inspiration bucolique ou emblématique de la « douce France », des premiers congés payés, des maisons de campagne, pique-niques et promenades dominicales, à une époque où les signes agro-industriels étaient encore discrets.

L'économie agro-industrielle est croissante et ses signes se multiplient : agrandissement des parcelles, hangars agricoles, élevages hors sol, arrosages automatiques, « roulés » sous plastique…. Elle apporte à ces paysages une connotation active et contemporaine mais contribue aussi à banaliser les différents terroirs au plan européen.

Dans les années à venir, on peut craindre qu'au-delà d'un certain seuil de déprise agricole, une partie de ces paysages agraires « régresse » vers le type naturel ou vers un type nouveau en jachère, sans identité réelle. La diffusion de l'urbanisation, qu'elle soit sous la forme d'habitations, de zones d'activités ou d'équipements, pourra faire évoluer ces paysages vers le type périurbain ou émergent. Enfin on peut imaginer que les paysages qui seront les moins affectés par les évolutions conserveront une image traditionnelle de campagne, dont la rareté pourra les faire tendre vers le type patrimonial.

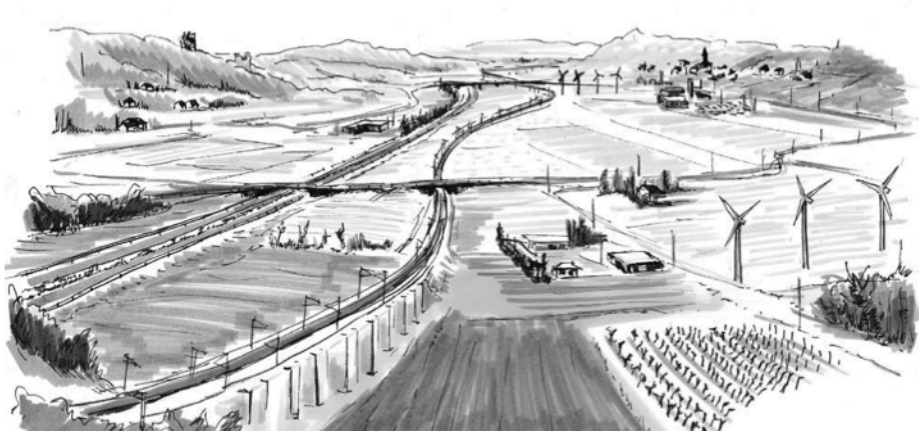
Quelques objectifs pour les politiques publiques

- Maintenir la diversité des paysages ruraux à l'échelle régionale.
- Soutenir l'activité agricole ou pastorale lorsqu'elle contribue à maintenir le caractère « ouvert » des paysages et des vues.
- Accompagner les évolutions agro-industrielles et l'intégration de la modernité, dans des conditions maintenant le niveau initial de qualité paysagère.
- Accompagner les espaces en déprise agricole en revalorisant leurs atouts patrimoniaux (conseil des CAUE, architectes…).
- Introduire la notion de qualité architecturale dans les constructions agricoles.
- Maintenir l'agriculture périurbaine.
- Lutter contre la standardisation des pratiques agraires et la banalisation des terroirs, et renforcer les traits distinctifs des unités paysagères.

- **« PAYSAGES MARQUES PAR DE GRANDS EQUIPEMENTS »**

Les paysages marqués par de grands aménagements correspondent essentiellement à des couloirs géographiques de déplacement fortement aménagés aux XIX^{ème} et XX^{ème} siècles.

Ces espaces fonctionnels, initialement naturels ou ruraux, sont également ponctués de grands équipements industriels ou énergétiques : usines, centrales nucléaires ou thermiques, aménagements hydrauliques, carrières, etc.



« Les paysages marqués par de grands équipements » (Source : « *Les 7 familles de Paysages en Rhône-Alpes* »)

La représentation collective de ces paysages est double. Les modalités d'appréciation diffèrent selon que ces paysages sont considérés par l'usager des infrastructures ou par le riverain. L'emprise de l'autoroute est pour l'usager un paysage en soi, continu, avec sa propre sémantique. La vitesse accentue la schématisation des images et donne une importance particulière aux repères monumentaux en tant qu'éléments d'orientation. Le point de vue de l'habitant est davantage statique et sensible aux diverses nuisances engendrées : bruit, vue, pollution, effet de coupure...

Les paysages marqués par les grands équipements constituent un enjeu régional lié à leur grande fréquentation. Ils sont connus des habitants mais également des millions d'européens en transit qui ne conserveront comme image de la région Rhône-Alpes que celle perçue à partir de l'autoroute ou du TGV.

Evolution : « Des questions d'échelles »

Des infrastructures de transport supplémentaires continuent à investir les mêmes corridors et s'ajoutent aux précédentes (y compris dans une logique de développement durable : ferroutage, véloroutes...).

Le développement des infrastructures accélère l'évolution des paysages environnants, et peut conduire à l'urbanisation continue de certains axes sous des formes périurbaines, au détriment des coupures vertes qui scandent encore ces itinéraires.

On constate ainsi un « colmatage » progressif de certains fonds de vallées alpines, colmatage qui gomme la diversité paysagère des parcours et l'identification des divers territoires communaux.

La question du devenir de certains grands équipements industriels qui marquent aujourd'hui de façon monumentale ces paysages se pose à plus ou moins long terme : usines devenues obsolètes, centrales nucléaires à échéance… Le succès de la reconversion de ces territoires suppose en général un changement d'image et une nouvelle offre paysagère. La reconquête, à usage piétonnier ou d'agrément, des berges du fleuve et des rivières occupées par des infrastructures lourdes est un objectif souvent affiché, qui se heurte encore à des difficultés importantes.

Quelques objectifs pour les politiques publiques

- Pérenniser les coupures vertes (d'aspect naturel ou rural) sur les itinéraires, et éviter le développement d'une urbanisation continue et monotone aux abords des infrastructures
- Identifier les espaces très perçus visuellement par les usagers des grandes infrastructures : piémonts, points focaux particuliers, crêtes et lisières, seuils. Préserver spécialement la qualité paysagère de ces espaces et mettre en valeur des cônes de vue intéressants
- Assurer la requalification paysagère des sites de reconversion industrielle
- Aborder les projets d'infrastructures nouvelles comme des projets paysagers
- Préserver et améliorer la qualité du cadre de vie des riverains par la reconquête paysagère des abords d'infrastructures, berges, coteaux,…

▪ LA PLACE DES COTES D'AREY DANS LE SCOT DES RIVES DU RHONE

L'étude des paysages et des milieux environnementaux menée par le SCoT des Rives du Rhône, apporte des compléments et soulève des enjeux.

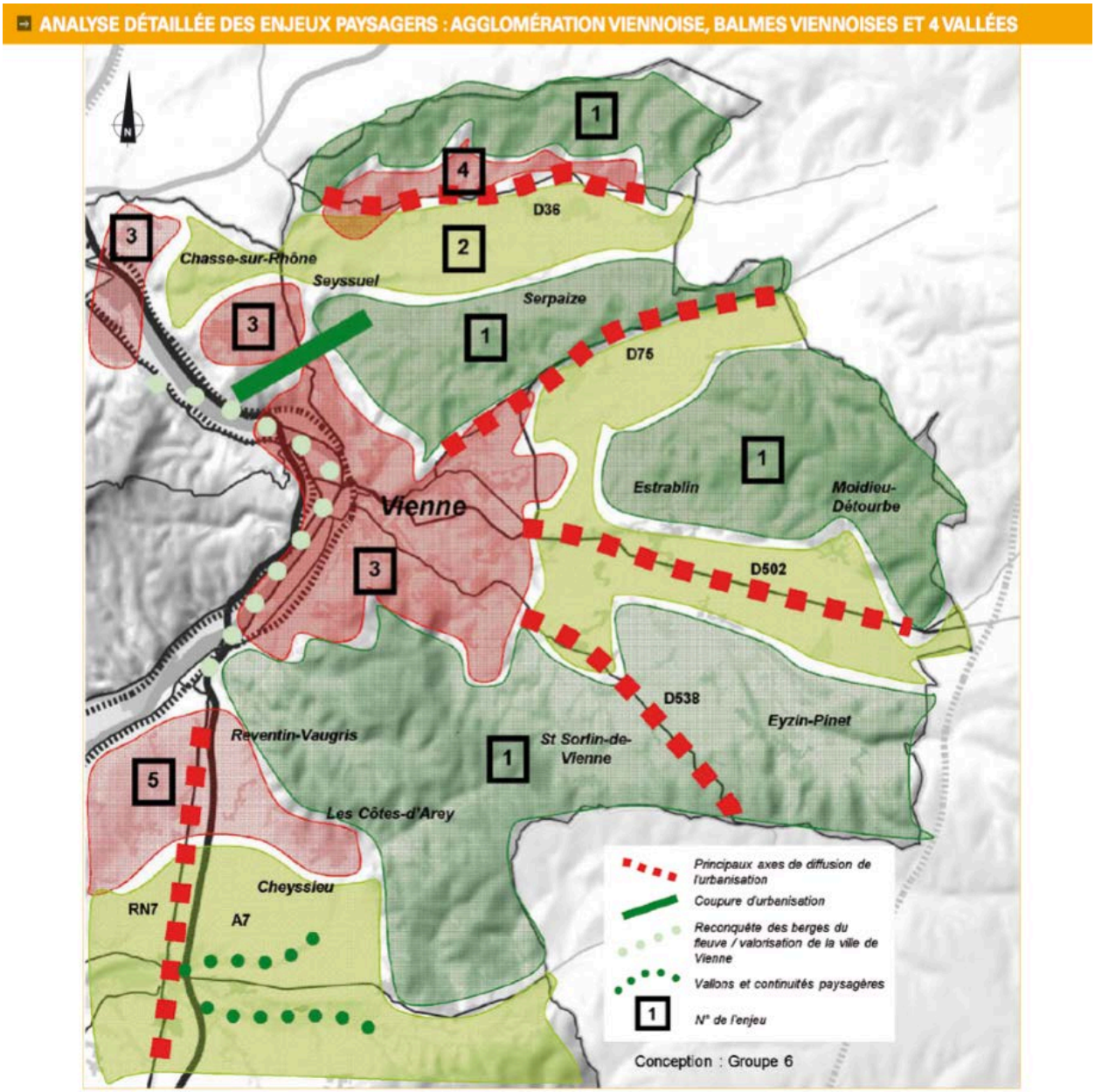
La commune des Côtes d'Arey est située dans l'entité « Vienne et le pays Viennois ».

La commune a un profil glaciaire avec un fond plat encadré par des collines de faible hauteur. Les grandes cultures sont plutôt réparties dans les fonds de vallées et les parties plates des moraines, tandis que les surfaces fourragères se situent sur les versants. Les bois sont encore présents dans les zones de crêtes, le long des ruisseaux et dans les zones encaissées.

Ces plateaux ont connu un développement urbain important tant au niveau de l'habitat que des zones d'activités, qui a conduit :

- à la conurbation entre les hameaux et les villages de bas de coteaux,

- à une diffusion de l'urbanisation plus ou moins maîtrisée sur les coteaux exposés Sud et le long des principaux axes de circulation



Les enjeux identifiés sont :

- la déprise de certains secteurs agricoles, notamment sur les coteaux car ces secteurs sont soumis à une pression urbaine importante notamment autour des principaux axes de circulation
- le risque de poursuite du développement le long des axes routiers, notamment vers les espaces agricoles situés au sud, secteurs aujourd'hui encore épargnés

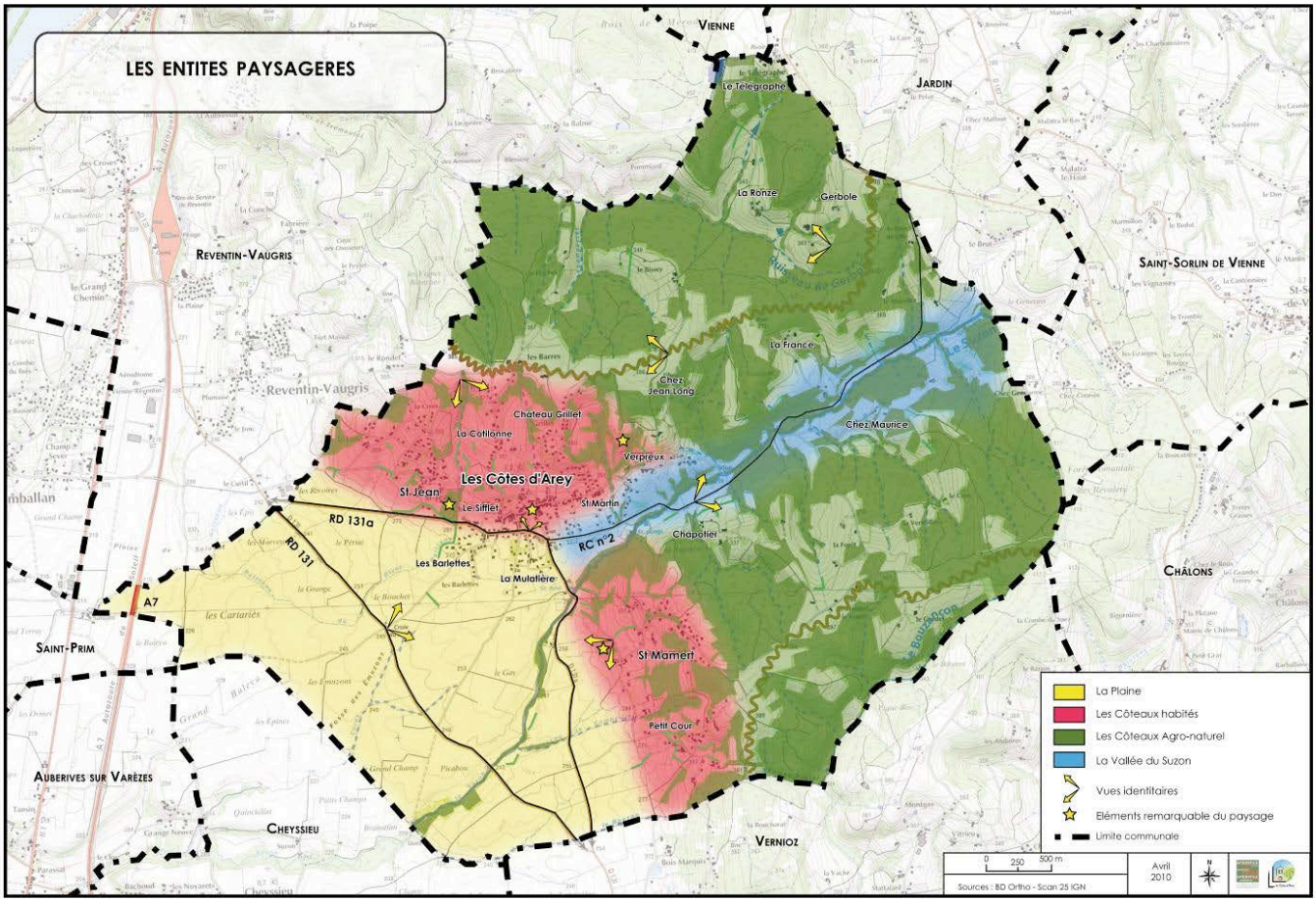
3.2. LES ENTITES PAYSAGERES

Les entités paysagères correspondent à des portions de territoire ayant des caractéristiques paysagères spécifiques. La délimitation de ces entités s'appuie sur des motifs naturels (relief, ruptures de pente, lignes de crêtes, boisements …) et artificiels (zones bâties ….). Ces reliefs déterminent des portions de paysages qui correspondent à des ambiances différentes.

Déterminer les entités paysagères du territoire permet de caractériser ce qui fait l'identité locale de chaque zone, d'en faire ressortir les atouts et les fragilités. Ce diagnostic permettra dans la suite de l'étude d'élaborer un zonage et un règlement qui puisse valoriser et préserver le paysage communal.

Sur la commune des Côtes d'Arey on peut distinguer 4 grandes entités paysagères, principalement déterminées par le relief et l'occupation du sol :

- La plaine
- Les coteaux habités
- Le vallon du Suzon
- Les coteaux agro-naturels



3.2.1. LA PLAINE

Cette entité est une portion de la vaste plaine agricole orientée Est/Ouest qui s'étend également sur les communes voisines. Le profil glaciaire relativement plat a favorisé les cultures céréalières intensives qui forment un paysage très ouvert sur les lointains. De larges vues panoramiques se déroulent vers le massif du Pilat au Nord-Ouest, les plateaux du Roussillonnais à l'Ouest et au Sud et vers les Balmes Viennoises à l'Est.

La plaine est traversée par deux départementales, dont la RD 131 qui offre une belle vue étendue sur le village des Côtes d'Arey et les coteaux.

Le paysage peut être perçu comme relativement peu animé du fait de la disparition d'une bonne part des haies bocagères et de la quasi-absence de constructions repères. Il possède cependant une véritable qualité en tant que paysage agraire ouvert typique. Il évolue au cours des saisons et fait partie de l'identité de la commune.

Vu vers l'Ouest depuis la RD 131A

Vu vers l'Est depuis la RD 131a

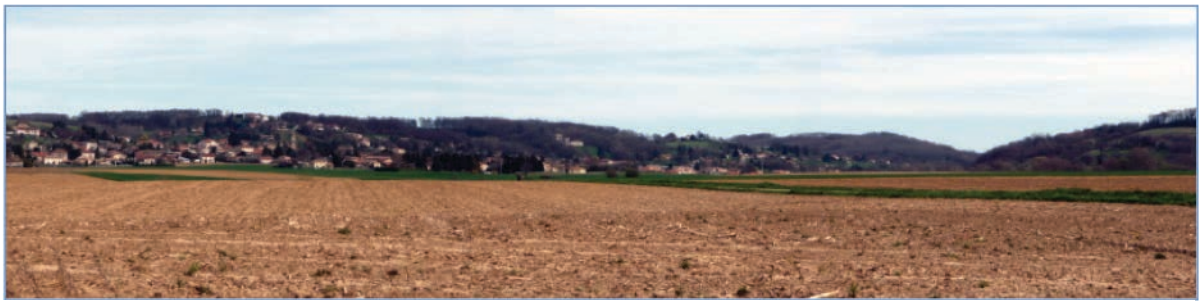
3.2.2. LES COTEAUX HABITES

Les coteaux ourlent nettement la plaine à l'Est en un cordon à la fois « vert » et habité, seulement entamé par le Vallon du Suzon qui vient comme pincer la ligne d'horizon.

Le coteau Ouest est occupé par le chef lieu : il offre un aspect encore verdoyant, particulièrement grâce aux crêtes boisées et aux haies. On observe une tendance à l'extension tentaculaire des espaces bâtis, à la fois vers le haut et vers les côtés, venant un peu brouiller la perception du centre village dans le paysage.

Le coteau du village depuis la plaine

Le village vu depuis Château Grillet



Vue sur le coteau Sud, la vallée du Suzon et le coteau exposé Ouest

Le **coteau Est** est moins habité, et davantage patrimonial avec en élément marquant la Chapelle de St Mamert située sur un petit promontoire. Il était occupé par deux hameaux distincts : St Mamert et Petit Cour, mais les développements récents de l'urbanisation tendent à brouiller la perception des deux noyaux habités au milieu des champs.

Le coteau Est davantage bocager

La Chapelle de St Mamert

Vue depuis St Mamert vers l'Ouest

un vallon agro-naturel, marqué par la ripisylve du Suzon au fond, les prairies et les pentes boisées de feuillus. Le Suzon n'est pas très visible, excepté au niveau du

franchissement de la route, d'autant qu'il n'est pas un cours d'eau permanent. Cependant, il peut procurer des itinéraires de promenades et des points d'observation des milieux humides. Quelques plantations de peupliers de rapport amènent un caractère plus artificiel au paysage.

Le vallon du Suzon et la Voie Communale n°2

Plantations de peupliers le long du Suzon

Le lit du Suzon, en partie asséché

Terrassements très visibles en crête de vallon

3.2.4. LES COTEAUX AGRO-NATURELS

Ils occupent une large moitié de la commune. Ils forment un ensemble de vallons et de plateaux, accessibles par de petites routes tortueuses, au caractère agro-naturel très marqué. On est très rapidement au milieu d'une campagne très « tranquille », que l'on ne soupçonne pas aussi proche de grands centres urbains comme Vienne. Les vues lointaines passent au dessus de l'axe hyper-urbanisé de la vallée du Rhône pour se projeter vers les reliefs de la Haute Loire.

Vue vers l'Ouest et sur le vallon de la Ronze

Le vallon de la Gerbole

Les parties hautes offrent des vues panoramiques sur la succession des crêtes boisées et le massif du Pilat au loin. Comme sur les coteaux habités, l'habitat traditionnel est assez dispersé (beaucoup de fermes isolées), et favorise une tendance au petit mitage des constructions neuves. Ce mitage peut sembler parfois insignifiant quand il ne concerne que quelques constructions ajoutées à la ferme originelle, mais il n'en constitue pas moins un risque de banalisation du paysage lorsqu'aucun effort d'intégration n'a été réalisé (volumes et matériaux « étrangers » à la région qui correspondent à des modèles de catalogues et pas à « l'esprit du lieu »).

Certaines constructions « récentes » se sont bien implantées dans des creux de vallons mais sont très perceptibles avec leurs enduits clairs.

Lorsque l'on se rapproche du bord des plateaux, vers le village, on ressent davantage ces problèmes d'intégration comme au hameau des Barres où un modèle de villas neuves a été répété en bande sans transition avec les parties agricoles.

Les couleurs claires des enduits sont très perceptibles

Quartier des Barres, extension récente sans traitement des limites

3.3. LES SEQUENCES PAYSAGERES

Premiers éléments d'approche de la commune, les entrées de territoire et de bourg constituent des sites auxquels il convient d'apporter une attention particulière : de leur qualité dépendra la vision globale de la commune depuis l'extérieur. Leur identification doit en ce sens être instinctive.

3.3.1. LES ENTREES DE TERRITOIRE

On peut identifier **trois entrées de territoire**. Les deux premières sont les plus fréquentées et caractérisées par des fourches qui proposent un choix d'itinéraire : directement à travers la plaine ou vers le village. La troisième est beaucoup plus confidentielle, au cœur des coteaux.

- **L'entrée à l'Ouest par la Zone d'Activités des Dauphinières :** on a une vue panoramique sur la plaine, mais un manque de qualité des limites de la ZA le long de la RD.

Plaine agricole aux cultures extensives et ZA des Dauphinières

- **L'entrée Sud par la fourche RD 131/ RD 131a :** elle offre une vue panoramique sur les coteaux du village

- **L'entrée Nord par les coteaux en limites de Jardin :** l'ambiance agro-naturelle prédomine

3.3.2. LES ENTREES DE BOURG

En se rapprochant du village, on distingue **4 entrées** de bourg :

- Entrée Ouest par « Le Siffet » : marquée par les arbres du parc privé du Château de Siffet et le mur en galets
- Entrée Sud par « La Mulatière » : ambiance de faubourg déstructuré, récemment rendu plus urbain par des aménagements de sécurité (trottoirs, ralentisseurs …)
- Double Entrée Est : agro-naturelle par le Vallon du Suzon, urbaine et relativement structurée par la « Grand Rue »

Entrée Ouest le long de la RD 131 et la route de Reventin-Vaugris récemment sécurisée (plateaux ralentisseurs aux carrefours)

Entrée Sud par la route de Vernioz récemment aménagée

Entrée Est par la VC2 du Vallon du Suzon et par la route de Jardin et Grand' Rue

3.3.3. LES SEQUENCES

Les séquences permettent de définir les différentes ambiances qui se succèdent le long des axes routiers qui permettent d'affirmer l'identité de la commune.

Séquence agraire le long des RD 131 et 131a avec de grandes ouvertures paysagères sur la plaine et le village.

Séquence de faubourg à requalifier

On parle de faubourg lorsqu'on perçoit la ville par la présence de constructions, mais de façon dispersée, sans éléments urbains affirmés (trottoirs, éclairage, plantations d'alignement ...)

- Sous le village, la Route de Jardin forme un cordon, mais sans grande qualité urbaine
- Au Sud, la Route de Vernioz propose une perspective intéressante sur l'église, mais à une meilleure densité à trouver.
- A l'Est, la Grand'Rue présente des alignements urbains biens constitués qui affirment son caractère de rue principale

Route de Jardin

Carrefour Route de Jardin / Route de Vernioz

Route de Vernioz récemment sécurisée

Grand'Rue aux alignements bien structurés

Séquence de centralité à renforcer

Il s'agit de l'itinéraire Route de Reventin-Vaugris / Place Alexandre Dorzat / Arelis/début de la Grand'Rue qui correspond à la traversée du centre-village. Il offre :

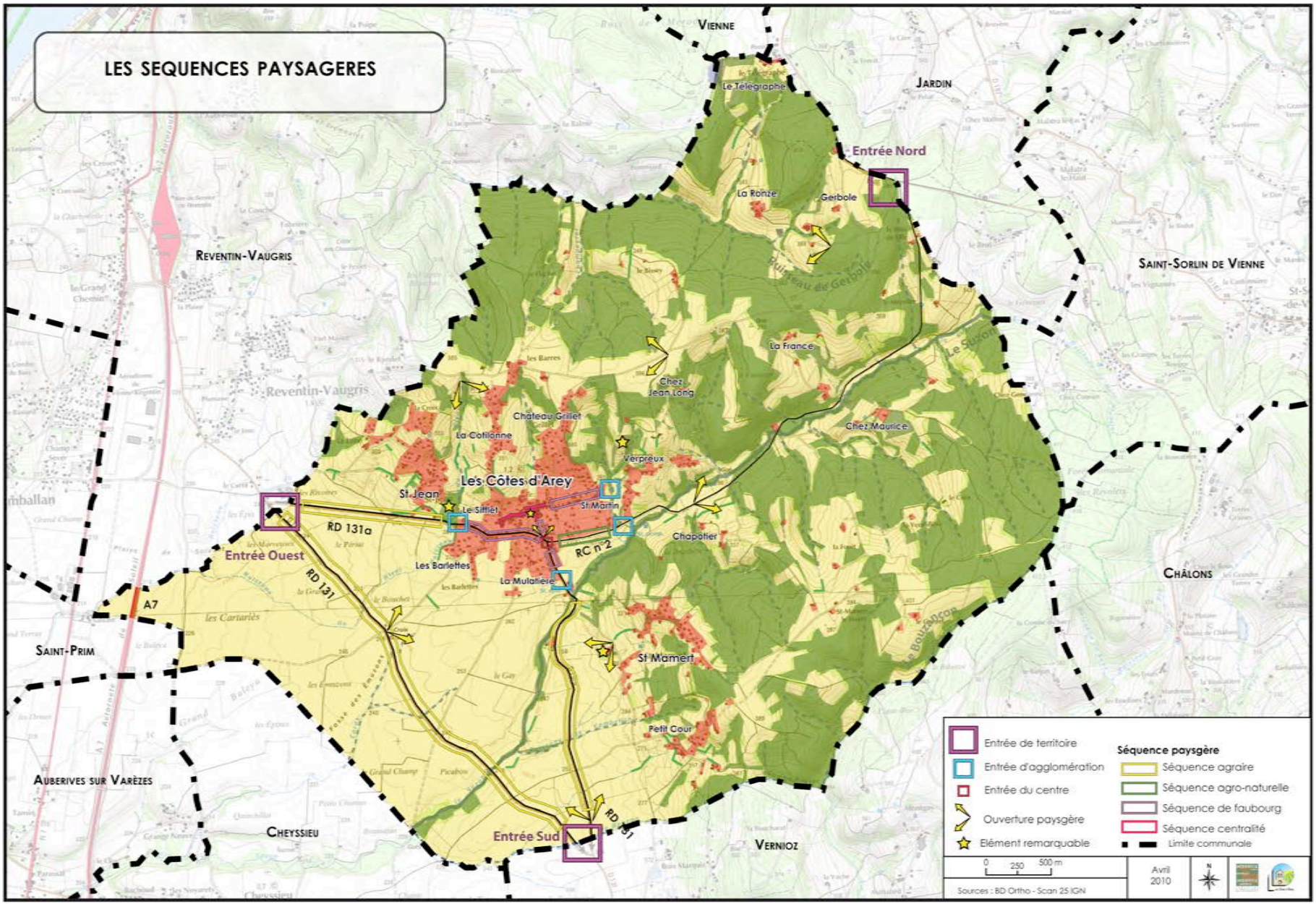
- des perspectives sur l'église
- la séquence de place centrale avec ses éléments forts (mairie, poste, monument aux morts …)
- des linéaires de façades alignées avec des commerces et des services en rez-de chaussée.

Route de Reventin-Vaugris

Place A.Dorzat et parvis de l'église

Place Arélis

Grand'Rue

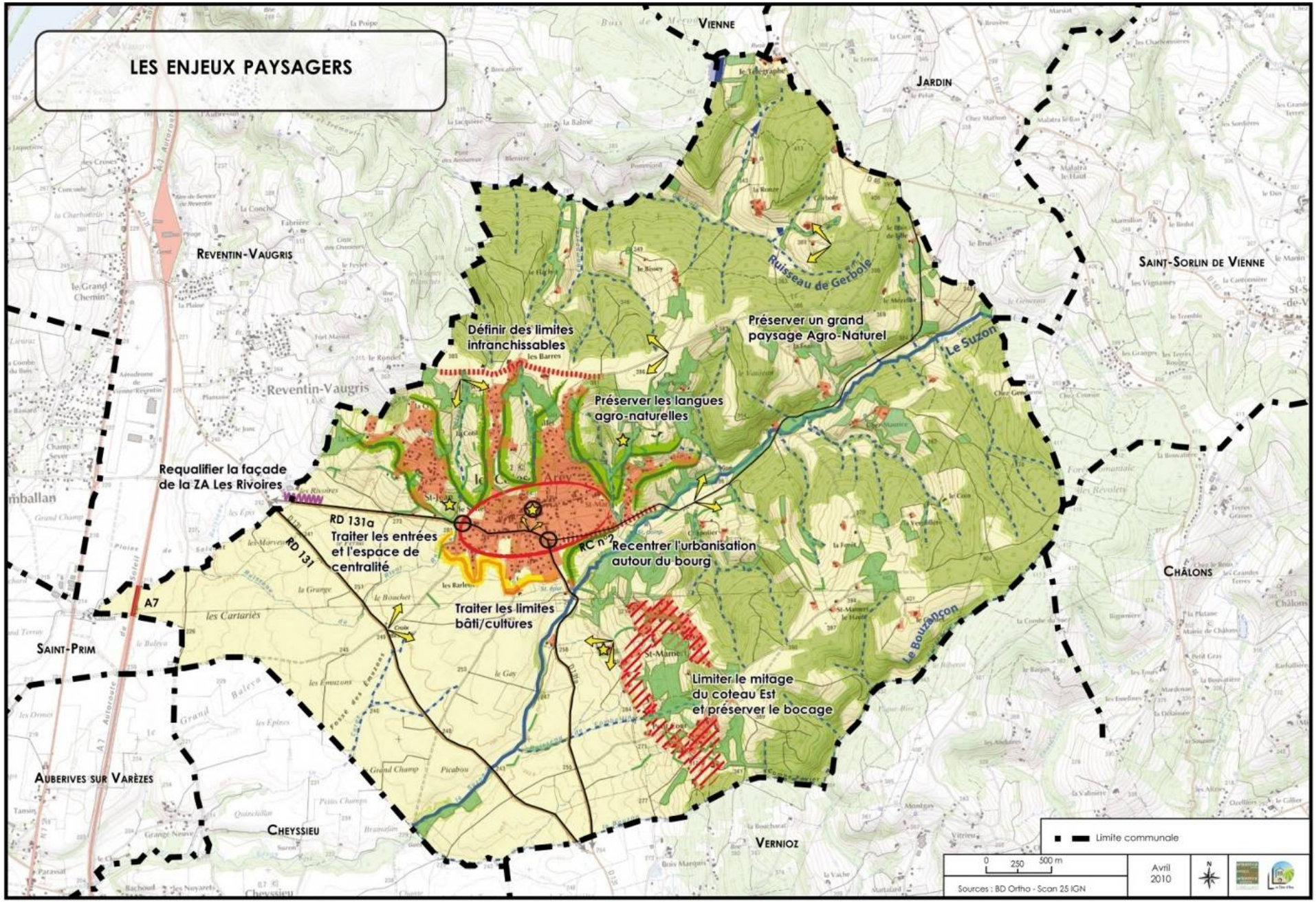

LES SEQUENCES PAYSAGERES
Vienne
Jardin
Le Télégraphe
Entrée Nord
La Ronze
Gerbole
Reventin-Vaugris
Saint-Sorlin de Vienne
La France
Chez Jean Long
Château Grillet
La Cotillonne
Chez Maurice
Verpreux
Les Côtes d'Arey
St Jean
Le Sifflet
St Martin
Chapotier
RD 131a
RC n°2
Entrée Ouest
Les Barlettes
La Mulatière
RD 131
A7
Châlons
Saint-Prim
St Mamert
Petit Cour
Auberives sur Varèzes
Cheyssieu
Entrée Sud
Vernioz
Entrée de territoire
Entrée d'agglomération
Entrée du centre
Ouverture paysgère
Elément remarquable
Séquence paysgère
Séquence agraire
Séquence agro-naturelle
Séquence de faubourg
Séquence centralité
Limite communale
0 250 500 m
Avril 2010
Sources : BD Ortho - Scan 25 IGN

3.4. ENJEUX PAYSAGERS

L'objectif consiste pour la commune à envisager des améliorations à travers le futur PLU, tout en composant avec l'urbanisme antérieur produit par le POS.

La carte présentée ci-après montre bien les enjeux principaux :

- la tendance actuelle de l'urbanisation à « monter » dans les coteaux et l'importance de préserver les « langues vertes » agro-naturelles qui entourent le village (heureusement elles correspondent à des zones de risques)
- La sensibilité paysagère particulière aux impacts du coteau de Saint-Mamert
- L'importance de trouver des limites à l'urbanisation. Certaines routes ne doivent pas êtres franchies par l'urbanisation : route des Barres, route de Jardin dans le vallon du Suzon. Les limites Sud du village au contact avec la plaine agricole, bien que nécessaires, sont plus difficiles à trouver car elles ne s'appuient pas sur des motifs naturels ou artificiels (routes)
- A l'Ouest, l'impact de la zone d'activités doit être contrôlé ; la zone d'activités est en grande partie sur le territoire de Reventin-Vaugris
- La grande plaine agricole doit être préservée avec l'ensemble des boisements relictuels existants


LES ENJEUX PAYSAGERS
Vienne
Jardin
Reventin-Vaugris
Saint-Sorlin de Vienne
Ruisseau de Gerbole
Le Suzon
Définir des limites infranchissables
Préserver un grand paysage Agro-Naturel
Préserver les langues agro-naturelles
Requalifier la façade de la ZA Les Rivoires
RD 131a
Traiter les entrées et l'espace de centralité
RD 131
RC n°2
Recentrer l'urbanisation autour du bourg
Traiter les limites bâti/cultures
Limiter le mitage du coteau Est et préserver le bocage
Le Bouzançon
Châlons
A7
Saint-Prim
Auberives sur Varèzes
Cheyssieu
Vernioz
Limite communale
0 250 500 m
Avril 2010
Sources : BD Ortho - Scan 25 IGN

4. LE PATRIMOINE BATI

4.1. LE MONUMENT HISTORIQUE : LA CHAPELLE SAINT-MAMERT

La loi du 31 décembre 1913 a institué deux degrés de protection en fonction des caractéristiques et de la valeur patrimoniale du monument, le classement et l'inscription à l'inventaire supplémentaire :

- lorsqu'un immeuble est classé, tous les projets de modification ou de restauration doivent être autorisés par le ministre de la culture ou son représentant
- lorsqu'un immeuble est inscrit, il ne peut être démoli sans son accord et tous les projets de réparation ou de restauration doivent être soumis au directeur régional des affaires culturelles

La loi du 31 décembre 1913 s'inscrit dans les articles L.621-1 à L.621-33 et L.622-1 à L.622-29 du Code du Patrimoine.

La chapelle Saint-Mamert (y compris le mur de soutènement de la plateforme) est un monument inscrit à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques depuis le 3 septembre 1974. De ce fait, la chapelle est classée en tant que servitude d'utilité publique (AC1).

Le périmètre de protection de la chapelle est de 500 mètres. « *Lorsqu'un immeuble est situé dans le champ de visibilité d'un édifice classé au titre des monuments historiques ou inscrit, il ne peut faire l'objet, tant de la part des propriétaires privés que des collectivités et des établissements publics, d'aucune construction nouvelle, d'aucune démolition, d'aucun déboisement, d'aucune transformation ou modification de nature à en affecter l'aspect, sans autorisation préalable* » Article L.621-31 du Code du Patrimoine.

L'Architecte des Bâtiments de France doit donner son avis sur tous les projets à l'intérieur des périmètres de protection afin de préserver les abords du monument.

La chapelle est bâtie sur un promontoire qui domine la plaine et constitue de ce fait un repère identitaire. Le monument est sobre et représentatif de l'art roman (construction épurée).

Edifiée au XI^{ème} siècle, elle a subi de nombreux travaux d'aménagement dont une restauration au XVIII^{ème} siècle.

Entrée de la chapelle Saint-Mamert

La chapelle Saint-Mamert

4.2. LES VESTIGES ARCHEOLOGIQUES

Les services de la Direction Régionale des Affaires Culturelles recensent 7 entités archéologiques sur le territoire, depuis la préhistoire jusqu'à l'époque moderne.

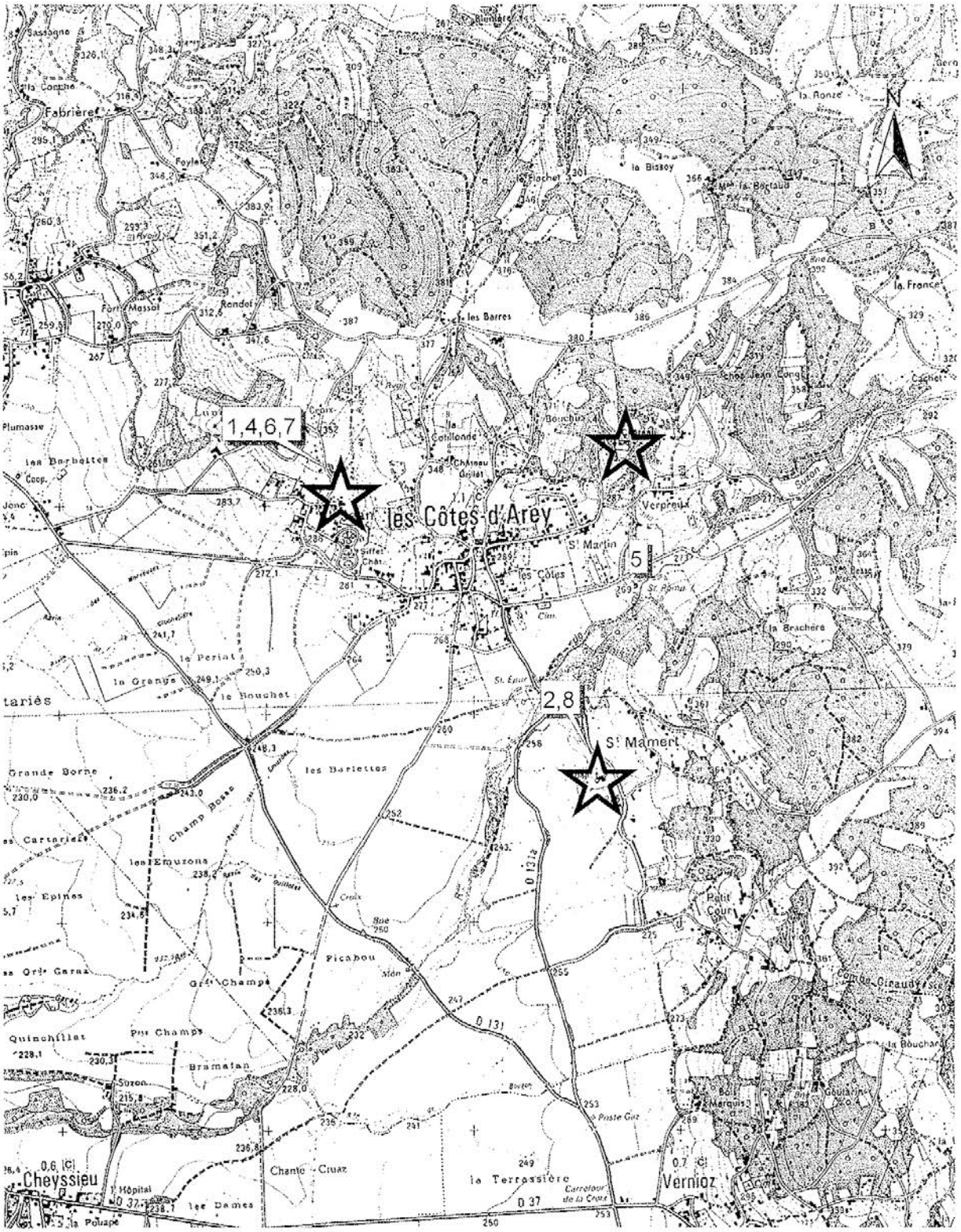
Cet inventaire reflète l'état actuel des connaissances. Il ne préjuge en rien d'éventuelles découvertes à venir et est susceptible de mise à jour. Conformément à l'article L.531-14 du Code du Patrimoine, il convient de déclarer tout vestige archéologique qui pourrait être découvert à l'occasion des travaux.

Identifiant	Vestige	Localisation	Datation
1	La croix Saint-Jean – dépôt monétaire	Saint-Jean	Haut Empire
2	Chapelle Saint-Mamert – Eglise	Saint-Mamert	Moyen-Age
4	Saint-Jean	Saint-Jean	Néolithique ? / Lithique
5	Château – Château fort	Château de Leusse	Moyen-Age classique
6	La croix Saint-Jean – Inscription	Saint-Jean	Haut Moyen-Age
7	La croix Saint-Jean – Eglise	Saint-Jean	Moyen-Age classique
8	Chapelle Saint-Mamert – Cimetière	Saint-Mamert	Moyen-Age classique – époque moderne ?

En application de la loi du 17 janvier 2001 sur l'archéologie préventive, sont susceptibles d'être soumises à des prescriptions visant à la détection, à la conservation ou à la sauvegarde du patrimoine archéologique toute autorisation d'utilisation du sol concernant les sites archéologiques identifiés et portés à la connaissance des communes.

La commune des Côtes d'Arey n'est pas concernée par un arrêté de zones de présomptions archéologiques sur les projets d'urbanisme et d'aménagement.

LES COTES D'AREY (38)
Carte des entités archéologiques connues
Janvier 2009



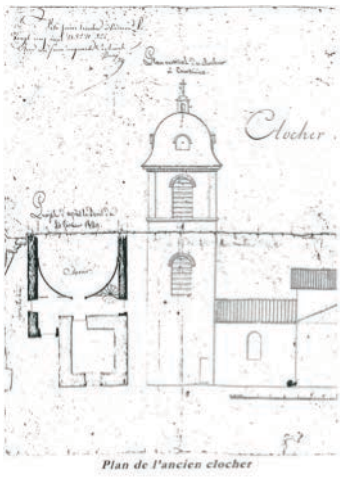
Entités archéologiques

DRAC Rhône-Alpes, service de l'archéologie, informations issues de la carte archéologique, janvier 2009 ; IGN Scan 25.
Reproduction et diffusion interdites hors cadre conventionnel.

4.3. LES CONSTRUCTIONS REMARQUABLES

- **L'EGLISE DES COTES D'AREY**

L'église des Côtes d'Arey est dotée d'un clocher original d'inspiration transalpine (Italie / Piémont Lombardie) daté de 1895 – clocher de substitution (reconstruction en 1895).



Source : Les Côtes d'Arey de A à Z

- **L'ANCIENNE MAIRIE-ECOLE DE GARÇONS**

Elle fait face à l'Eglise – bâtiment monolithique enrichi par des modénatures – récente réhabilitation.

4.4. LES CHATEAUX, MAISONS FORTES ET FERMES FORTIFIEES

Le territoire communal est ponctué de bâtisses de caractère, héritage de familles bourgeoises viennoises. Ces bâtisses offrent une touche aristocratique au paysage.

D'une manière générale, les constructions sont en bon état de conservation du fait d'opération de réhabilitation et de l'entretien par les propriétaires privés.

Les constructions sont riches (fenêtre à meneaux, pierre de taille, modénatures, …) et bâties entre la fin du XIX^{ème} siècle et le début du XX^{ème} siècle. Elles disposent souvent d'un parc arboré circonscrit par des murs en pisé/galets.

Maison Chapuis

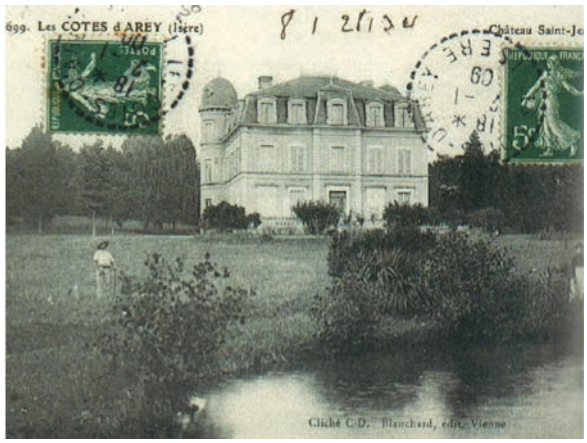
Ferme en boulets

Source : Les Côtes d'Arey de A à Z

Château de Leusse

Propriété Jalles

Ferme Baisse



Source : Les Côtes d'Arey de A à Z

Château Trenel

Maison Morin

Maison Morin

Château d'Argile

Château d'Argile (Petit Cour)

4.5. LE PETIT PATRIMOINE

Au-delà du repérage des éléments architecturaux exceptionnels ou pittoresques, un patrimoine plus discret existe et participe de la richesse de l'occupation du territoire et des modes de vie antérieurs.

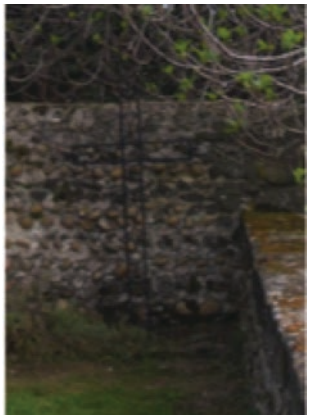
La commune dispose d'un petit patrimoine riche et diversifié qui anime le paysage :

- **LES CROIX ET LES CALVAIRES**

Les croix et calvaires sont des éléments patrimoniaux « récents » sur le territoire côtarin : ils datent du XIX^{ème} siècle et du début du XX^{ème} siècle.

Il s'agit d'éléments identitaires traditionnellement confectionnés en bois. Certains éléments en pierre/béton ou métal subsistent.

Petit Cour



Saint-Mamert

Saint-Mamert

- **PATRIMOINE LIE A L'EAU**

Lavoirs, fontaines et points d'eau aménagés rappellent l'importance de l'eau sur la commune, dans les rues et sur les places.

Rue du Siffet

Pontceau - Verpreux

Grand' Rue

Montée de la Cotillonne

L'eau est une composante du territoire dont la présence se matérialise à travers les différentes fontaines et les trois lavoirs.

Autrefois, les fontaines et les lavoirs étaient au centre de la vie sociale des villageois. Plusieurs fonctions : un point d'alimentation en eau, un lieu de rencontre dans le village, un lieu pour trouver la fraîcheur et un objet d'embellissement de l'espace public (places et voies).

Lavoir : route de Reventin-Vaugris – face à l'église

Fontaine : Place Arélis

Ancien lavoir : Montée de Saint-Mamert-le-Bas

Lavoir : route de Reventin-Vaugris

Vieux pont : chemin rural, Verpreux

- **PATRIMOINE LIE A LA COMMEMORATION**

La commune rend hommage aux victimes des grandes Guerres à travers deux monuments aux morts (centre village et RD 131).

Place Arélis

Monument de la Plaine Source : Les Côtes d'Arey de A à Z

- **LES ELEMENTS TRADITIONNELS DE CLOTURE : GRILLES ET MURS**

Les propriétés côtarines sont traditionnellement ceintes par des murs en pisé enduit et/ou en galet (arêtes de poissons).

Les maisons cossues bénéficient de clos en pierre de taille surmontés de grilles en fer forgé et interrompus par un portail ouvragé du même matériau.

Il faut noter que certaines constructions récentes sont en décalage quant au choix de clôture (matériaux, teintes,…) et ceci marque fortement le paysage.

Mur : chemin du Gay

Mur : rue Saint-Jean

Mur : Grand'Rue

Mur : Grand'Rue

Mur : Chapelle Saint-Mamert

Mur : Propriété Leclerc

4.6. LE PATRIMOINE BANAL

4.6.1. LES MATERIAUX

Les matériaux traditionnellement utilisés sont issus de la géologie locale (terre argileuse et lœss) et contribuent à l'identité paysagère :

- Ossature en bois (construction post révolution)
- Gros œuvre en pisé banché enduit à la chaux ou en pierre de taille (maisons cossues)
- Soubassements en galets de silex
- Modénature en molasse / tuf (encadrements fenêtres et portes)
- Tuiles « canal » en terre cuite (carrière argile à la « Thuillière »)

On trouve d'anciennes habitations, de volumes simples, souvent de type ou d'origine agricole. Le bâti, construit pendant des siècles avec une ossature en bois jusqu'en 1789 où la pénurie de bois (pour protéger les forêts, le défrichement et l'essartement sont interdits par l'administration - peu ou pas de défrichements vers 1770/1780) oblige à abandonner les procédés de constructions utilisant les modes d'assemblage et de triangulation que permettait le bois pourtant abondant comme semble en témoigner la forte emprise des espaces forestiers actuels. Le changement de système constructif se fait au profit de la chaux, du sable et du pisé (mur de terre battu).

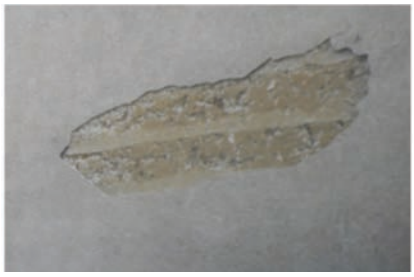
Les maisons faites de terre (le pisé : une maçonnerie fragile faite de terre crue locale) ou de maçonnerie de galets roulés trouvés à proximité, (pierre de molasse ou tuf pour les chaînages et les encadrements d'ouverture) étaient souvent construites par le paysan lui-même et avec l'aide d'un maçon. Autrefois, ces galets étaient maçonnés avec un mortier de chaux et de sable. Bien qu'esthétiques, ces appareillages étaient conçus pour être enduits.

Les façades et murs d'enceinte traditionnels sont caractérisés par des galets disposés de biais en lits alternatifs réguliers (en arêtes de poisson) ; ils étaient autrefois recouverts d'un enduit protecteur et décoratif ; les fenêtres ont souvent été agrandies au XIX^{ème} siècle du fait des nouvelles exigences de confort.

Les constructions contemporaines, essentiellement construites avec d'autres types de matériaux (parpaings enduits, bardage bois,…) introduisent de la modernité dans le paysage mais leur intégration est parfois difficile (teintes très contrastées, finitions non achevées,…).

Rue de la Bascule

Grand' Rue



Rue Saint-Jean

Rue du Siffet

4.6.2. L'ARCHITECTURE

L'architecture traditionnelle est influencée par les caractéristiques climatiques locales qui dictent des invariants :

- Orientation Est-Ouest des faîtages: protection contre les vents dominants (orientation préférentielle)
- Enduit protecteur : protection contre les orages

Montée de la Cotillonne

Les corps de ferme de type « bas-dauphinois »

Les volumes sont simples et massifs : ils se composent d'une forme parallélépipédique en R+1+combles.

Le bâtiment d'habitation est distinct des bâtiments d'exploitation, ce qui forme une séparation fonctionnelle.

Les constructions sont accolées. Le bâti est continu et les étables isolées sont rares.

La cour est ouverte et orientée plein Sud (ferme en « U »).

Le bâtiment est sobre : quelques modénatures apparaissent de manière ponctuelle mais il s'agit plus de fermes cossues.

La toiture se caractérise par deux pans, une pente de l'ordre de 40° et des tuiles « canal ».

Ferme Terray

Ferme Thaize

Grand' Rue

Grand' Rue

Les maisons de ville

Le centre village est dense, voire très dense de l'ordre de (30 /40 logements ha).

« Il est composé d'un enchevêtrement de maisons simples (maisons de ville) qui ont été édifiées maison après maison, et donne l'impression d'une longue façade homogène (R+2 / R+2+C) qui contribue à donner son caractère urbain au bourg. La ligne de faitage est marquée et régulière. Les murs se touchent et les toits se rejoignent. »

Les rues anciennes du village forment des ensembles homogènes identitaires de qualité bien que de nombreuses façades ont évolué vers une banalisation (perte d'identité) : transformation de rez-de-chaussée commerciaux en garage ou en logements, remplacement des volets bois par des volets roulants…

Les volumes sont simples et massifs : ils se composent d'une forme parallélépipédique en R+1+combles.

Une décroissance des ouvertures s'observe : fenestrou (combles).

Les façades sont habillées ; les modénatures et les décors peints : sous bassement, encadrements de d'ouvertures, linteau, chaînage d'angle, épis de faîtage, …

La toiture se caractérise par deux pans et des tuiles « canal ».

Rue du Siffet

Place Dorzat

Route de Reventin

Route de Vernioz

Grand' Rue

Les constructions contemporaines ou réhabilitations, dont certaines apparaissent comme en rupture avec l'architecture vernaculaire :

- Les volumes sont plus complexes
- Les façades et les clôtures sont parfois surchargées
- Les coloris sont plus vifs

Des typologies architecturales étrangères se dressent sur le territoire : mas provençaux…

Chemin des Rivoires

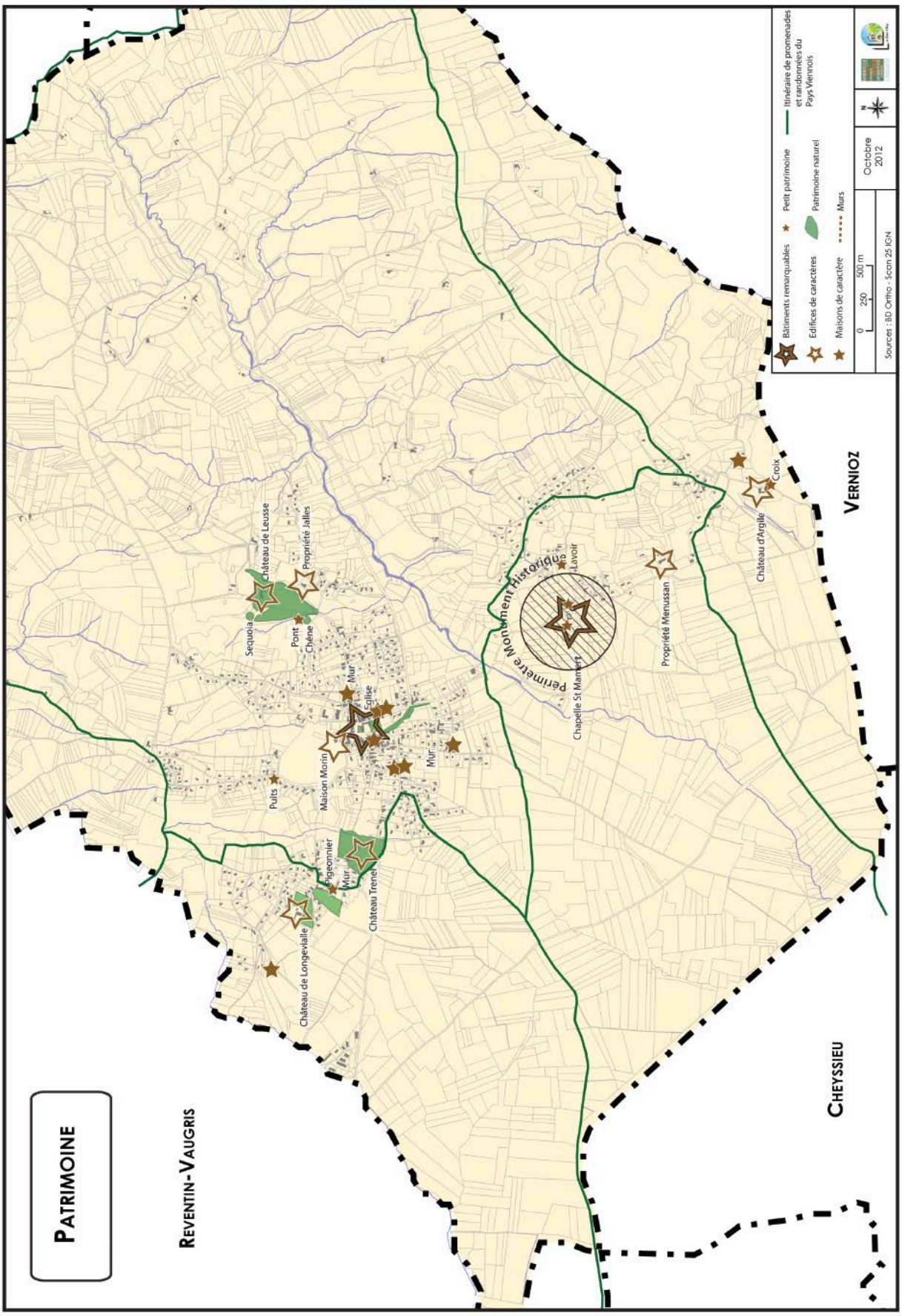
4.7. ENJEUX PATRIMONIAUX

Mettre en valeur, protéger le patrimoine local qui contribue à l'identité communale et promouvoir sa découverte :

- Protéger les éléments de patrimoine emblématiques, en particulier lorsqu'il s'agit de propriété privée
- Exploiter les potentialités touristiques du patrimoine
- Contrôler l'urbanisation aux abords du monument historique
- Maîtriser le développement urbain aux abords des grandes propriétés notamment les parcs des châteaux

Améliorer l'intégration des constructions neuves afin de ne pas dénaturer le paysage urbain :

- Stopper l'urbanisation sur les crêtes (visibilité accrue)
- Encadrer l'aspect des constructions et des clôtures
- Sensibiliser les pétitionnaires de permis de construire (cahiers de recommandations de ViennAgglo)


PATRIMOINE
REVENTIN-VAUGRIS
CHEYSSIEU
VERNIOZ
Périmètre Monument Historique
Château de Leusse
Propriété Jalles
Sequoia
Pont
Chêne
Mur
Eglise
Maison Morin
Puits
Pigeonnier
Château Trenel
Château de Longevialle
Chapelle St Mamert
Lavoir
Propriété Merussan
Croix
Château d'Argile
Bâtiments remarquables
Edifices de caractères
Maisons de caractère
Petit patrimoine
Patrimoine naturel
Murs
Itinéraire de promenades et randonnées du Pays Viennois
0 250 500 m
Sources : BD Ortho - Scan 25 IGN
Octobre 2012

CHAPITRE 2 :
DYNAMIQUES DEMOGRAPHIQUES ET TERRITORIALES

1. DYNAMIQUES DEMOGRAPHIQUES

1.1. HISTOIRE DE LA COMMUNE

(Source : Site internet de la commune - Bibliographie : Mandement et Baronnie – Vienne 1927 – R. de Leusse / Vieilles églises, chapelles et oratoires du Viennois in Vienne en France de Jean d'Auvergne – Joseph Saunier / Histoire des Côtes d'Arey, la vie d'un village d'Henri IV à Napoléon Ier – Lyon 1972 – J.-F. Grenouiller / Les Côtes d'Arey de A à Z – 2006)

« *D'après le peintre Pillard (XIX^{ème} siècle), la plaine des Côtes d'Arey aurait ressemblé à la campagne romaine. L'étymologie du nom de lieu n'a pas de lien avec Saint-Arey (Aregius) mais une charte de 922 indique : « In villa que dicitur Arelis superiore » (Arélis-le-Haut). Ce nom dérive-t-il d'un patronyme ? Vers 500, lors des invasions barbares, les Côtes d'Arey comme Vienne sont comprises dans le royaume des Burgondes. En 843 (traité de Verdun) l'Empire est partagé, les Côtes d'Arey appartiennent au premier Royaume de Provence. Boson devient roi de Provence-Bourgogne (879-887).*

Au XI^{ème} siècle, le Mandement (unité administrative) est créé. Il correspond au territoire de la commune actuelle et marque toujours la vie locale. On sait qu'une « via antiqua » carolingienne traversait le pays : le chemin de Saintoyant, qui permettait d'exporter le sel du Jura vers la vallée du Rhône. En ce début du XI^{ème} siècle, on voit poindre la silhouette des comtes d'Albon, qui vont créer le comté du Dauphiné. Les seigneurs d'Illins sont les premiers à posséder le château, de 1250 à 1355. Ce château est tourné vers le Nord en direction des possessions savoyardes. Les Côtes d'Arey auraient-elles été sous suzeraineté savoyarde quelques années ? Le village, étant proche de la limite avec la ville épiscopale de Vienne, connaît en 1095 une grande réunion dans l'église (« Apud Capellam Aréarum ») pour résoudre un différend territorial entre l'évêque de Grenoble et l'archevêque de Vienne, à propos du comté de Salmorenc. A ce moment-là, les Côtes ont déjà trois paroisses : Saint-Jean, Saint-Martin, Saint-Mamert. A la mort du dernier comte d'Albon, le Dauphiné est transféré à la France et les Côtes d'Arey passent à la famille de Tournon. Cette maison garde les Côtes de 1427 à 1638. Les Tournon déclarent au roi : « Nous avons au dit lieu des Côtes d'Arey un vieux et ancien château ruiné pour la plus grande partie. » En 1564, selon le récit d'Abel Jouan, le roi Charles IX, avec toute la Cour, dîne aux Côtes d'Arey, « pauvre village ».

L'an 1629, le roi Louis XIII passe aux Côtes, au retour du siège de La Rochelle. En 1639, les Tournon vendent les Côtes à la famille de Leusse. A partir du XVIIe siècle, on connaît mieux la vie sociale et économique. Dans la Révision des Feux (1698-1706) on se plaint des « labats » (pluies) qui abiment les terrains en pente, entraînent la meilleure partie de la terre, des torrents entraînant les fonds de gravier, et du manque de prairies de fauche. Entre 1600 et 1700, les principales professions agricoles sont : les laboureurs, les grangers (métayers), les affaneurs (journaliers), les bergers (des bourgeois de Vienne). Les artisans, peu nombreux, assurent la satisfaction des besoins élémentaires : hoste (cabaretier, aubergiste), tisserand, tailleur d'habits, charpentier, tupinier (maître potier), maréchal-ferrant et tonnelier. Au XVIIIe siècle, les artisans sont un peu plus nombreux et se spécialisent : cordonnier, tuilier, charron, benier. Dans cette société assez stable, la propriété tient une grande place. Les « forains », une quinzaine de familles (bourgeoises ou anoblies), possèdent les deux-tiers des plus beaux terrains et la plupart des maisons, ce dont se plaint le seigneur en 1671. La plaine leur appartient, les coteaux moins fertiles sont le lot des paysans. Au niveau de la pratique agricole, les mesures de surface sont la bicherée et la sesterée. La céréale la plus cultivée est le seigle. La culture de la vigne tient une bonne place avec, aux alentours, châtaigniers et noyers. Au XVIIIe siècle, la plantation des mûriers connaît un grand développement en vue de l'élevage du ver à soie. Par la suite se développe la culture de la pomme de terre. Le cheptel est de petite taille : brebis, moutons, mulets ou bourriques, avec peu de chevaux, vaches et bœufs. Quelques métiers annexes apportent un supplément de ressources : la fabrication des échalas (piquets pour la vigne) en liaison avec les vignobles de la rive droite. Au XXe siècle, des fabriques de manches d'outils complèteront le travail du bois. La mise en nourrice des enfants des villes, moyennant rétribution, est très pratiquée.

La fin de l'Ancien Régime débute par la Grande Peur de 1789. Lors des guerres de la Révolution et de l'Empire, il faut se rappeler qu'une partie de la population a été réfractaire à la conscription et trouvait refuge dans le Mont Pilat par exemple. Les Côtes d'Arey sont sensibles aux évènements nationaux au XIXe siècle : révolutions de 1830 et 1848, deuxième République et second Empire. On reconstruit église, école, mairie et bureau de poste. Les Côtes d'Arey voient les séjours de Mme Estelle Fornier, premier et dernier amour d'Hector Berlioz. La guerre de 1914-1918 voit un peu plus de quarante de ses fils périr au combat, dont les cinq frères de Longevialle. Pendant la guerre de 1939-1945, Roger Ollagnier, résistant, est assassiné à Châtillon-d'Azergues. Un autre côtarin, M.Courbet, périt sous un bombardement et une autre famille originaire des Côtes est durement touchée par les bombardements de la Ricamarie (Loire) en 1943. Le 27 juin 1944, dans la plaine, une colonne de la Wehrmacht fusille quatre jeunes hommes originaires de Chatonnay, Moidieu et Estrablin. »

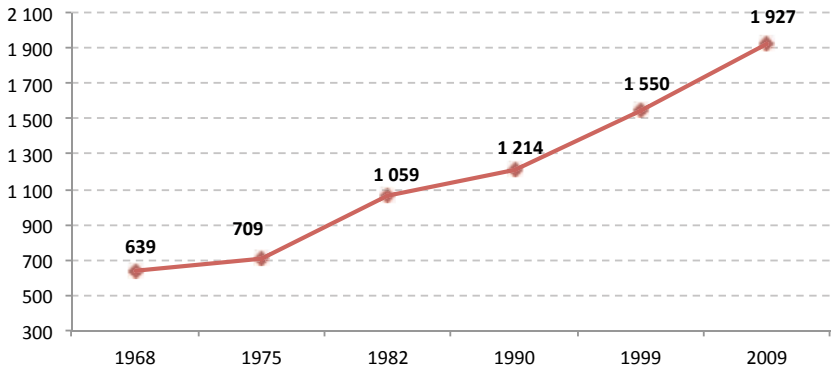
1.2. LE DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUE

1.2.1. EVOLUTION DE LA POPULATION

La population des Côtes d'Arey s'élève à 1 927 habitants en 2009 (1937 habitants - INSEE 2010).

La commune des Côtes d'Arey a triplé sa population depuis 1962. En effet, elle est passée de 632 en 1962 à 1 927 en 2009, soit une hausse de près de 1 300 habitants.

Evolution de la population communale
(hors double compte - Source : INSEE, RGP 2009)



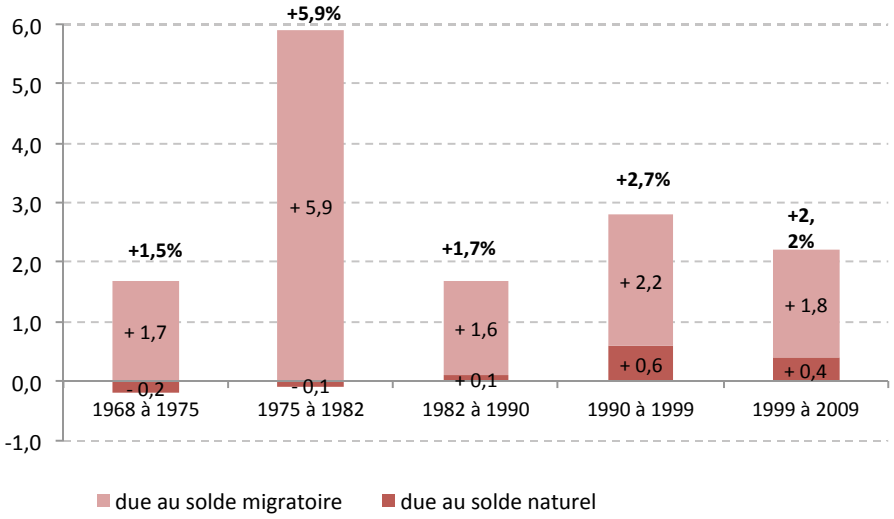
Entre 1975 et 1982, la commune connaît une très forte augmentation de sa population. La variation annuelle moyenne de la population s'élève à 5,9%. Il s'agit du taux de croissance annuel moyen le plus élevé entre 1962 et 2009.

La croissance de la population s'explique essentiellement par le solde migratoire (variation de la population due au solde migratoire : 5,9%). L'accroissement de la population illustre l'arrivée de ménages désirant quitter les pôles urbains comme les agglomérations lyonnaise et viennoise, soucieux d'un cadre de vie plus attractif et recherchant un foncier plus accessible. Il s'agit du phénomène de périurbanisation qui se développe à partir des années 1970. Les ménages les moins aisés quittent les villes pour s'installer en périphérie dans des logements plus adaptés et pour bénéficier de plus d'espace.

A partir de 1982, l'augmentation de la population ralentit tout en conservant un taux d'accroissement annuel moyen élevé (2,7% entre 1990 et 1999).

Variation annuelle moyenne de la population

(En % - Source : INSEE, RGP 2009)



La progression démographique est essentiellement liée à l'arrivée de ménages extérieurs à la commune. La croissance due au solde migratoire est supérieure à celle due au solde naturel même si un rééquilibrage s'effectue au début des années 1990.

Le solde migratoire dépend de deux éléments :

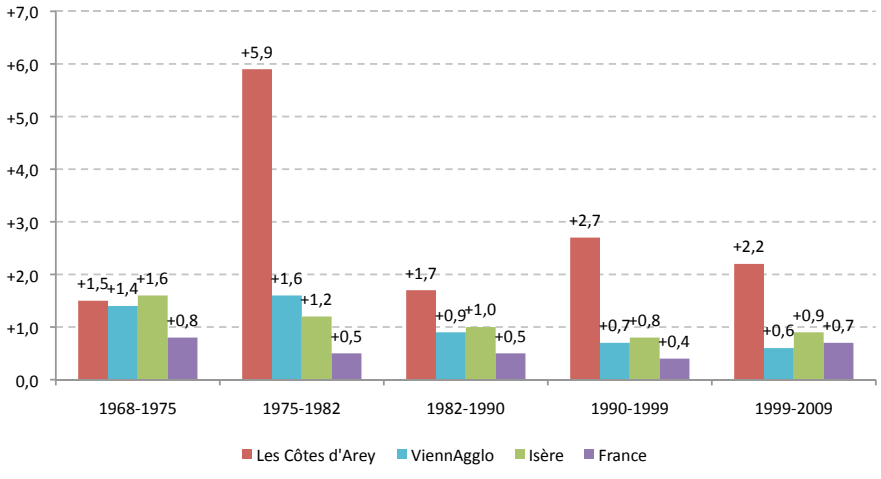
- L'attractivité du territoire qui est à la fois objective (prix de l'immobilier, éducation, sécurité, transport,…) et subjective (image)
- L'offre de logements qui est due au renouvellement urbain et à l'ouverture à l'urbanisation

Le territoire du SCoT des Rives du Rhône fait l'objet d'une forte attractivité. Toutefois, ces dernières années, celle-ci s'effectue au profit des communes les plus rurales et les plus éloignées des centres urbains et donc des axes de transport et des bassins d'emploi. Ainsi, les communes comme Vienne, Roussillon ou encore Pélussin ont une croissance très faible tandis que les communes éloignées accueillent de plus en plus d'habitants.

La commune des Côtes d'Arey fait partie des communes qui supportent un taux d'accroissement démographique parmi les plus importants des villages de ViennAgglo.

Variation intercensitaire moyenne de la population

(En % - Source : INSEE, RGP 2009)



La croissance annuelle de la population des Côtes d'Arey est bien supérieure à celle de ViennAgglo, du département de l'Isère et de la France entre 1962 et 2009. A partir de 1982, le taux d'accroissement ralentit mais reste toutefois nettement supérieur aux échelles intercommunale, départementale et nationale.

1.2.2. AGE DE LA POPULATION

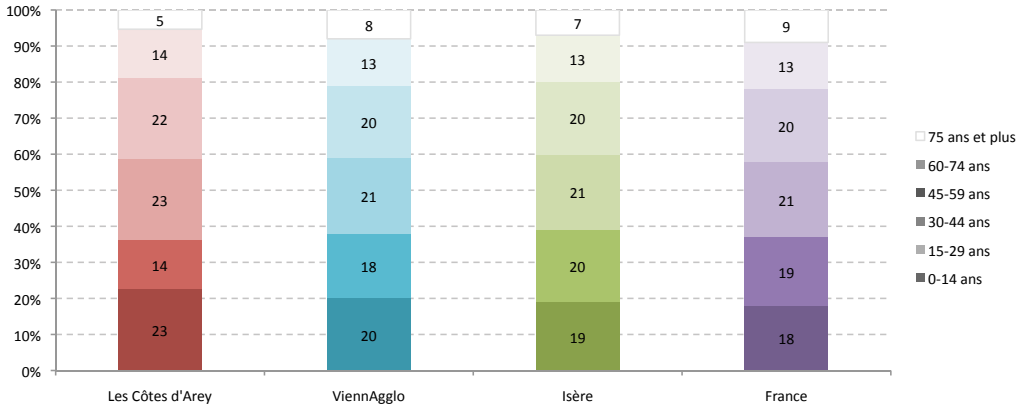
La structure par âge de la population des Côtes d'Arey correspond sensiblement à celles des échelles intercommunale, départementale et nationale.

Seule la part de la population âgée de 15-29 ans reste inférieure aux différentes échelles géographiques comparées. En effet, les jeunes partent dans des villes plus conséquentes pour faire leurs études ou trouver leur premier emploi. Après avoir diminué entre 1990 et 1999, le nombre de jeunes âgés de 15 à 29 ans a retrouvé en 2009 son chiffre de 1990.

Les communes périurbaines ou rurales accueillent les profils de ménages familiaux, et donc une plus forte représentation de jeunes de moins de 20 ans.

Structure démographique de la population à différentes échelles géographiques

(En % - Source : INSEE, RGP 2009)



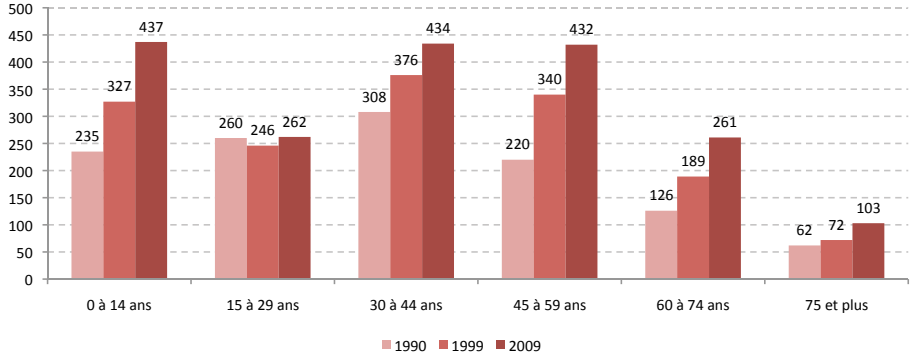
L'indice de jeunesse[6] est plus faible sur la commune (0,71) comparé à celui de ViennAgglo (1,21) et à celui de l'Isère (1,28) en 2009. Un indice faible correspond à une population vieillissante. A terme, le vieillissement démographique peut menacer le dynamisme villageois.

La tendance au vieillissement de la population n'est pas un phénomène isolé. Il concerne en effet, de nombreuses communes françaises et s'explique entre autres par l'allongement de la durée de vie, la baisse de nombre d'enfants par femme, etc.

Sur les communes péri-urbaines, le vieillissement de la population s'explique aussi par une proportion forte de propriétaires occupant leur logement et par l'importance des logements individuels. En effet, le taux de rotation est moindre dans cette structure de parc de logement.

[6] Rapport entre les moins de 20 ans et les plus de 60 ans

Evolution de la stucture par âge de la population communale
(En nombre - Source : INSEE, RGP 2009)



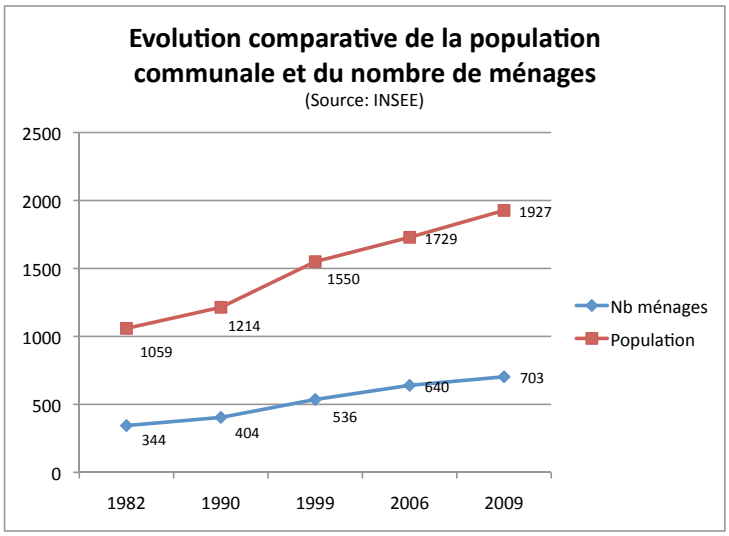
La commune doit donc anticiper le vieillissement de sa population et relancer la dynamique démographique, à la fois en adaptant ses équipements publics (crèches, écoles) et les services à la personne, et en modifiant la structure de son parc de logement vers de l'habitat locatif abordable favorisant l'installation de jeunes ménages.

1.2.3. LES MENAGES

- **EVOLUTION DU NOMBRE DE MENAGES**

Le nombre de ménages a augmenté plus vite que la population communale. En effet, il est passé de 344 en 1982 à 703 en 2009, soit une multiplication par un peu plus de 2. La population communale a, quant à elle, augmenté de 82% passant de 1 059 personnes en 1982 à 1 927 en 2009.

Evolution comparative de la population communale et du nombre de ménages
(Source: INSEE)



Ce phénomène s'explique par le desserrement des ménages (décohabitation, familles monoparentales) et nécessite une adaptation du parc de logements (production plus importante de résidences principales pour maintenir le niveau de population).

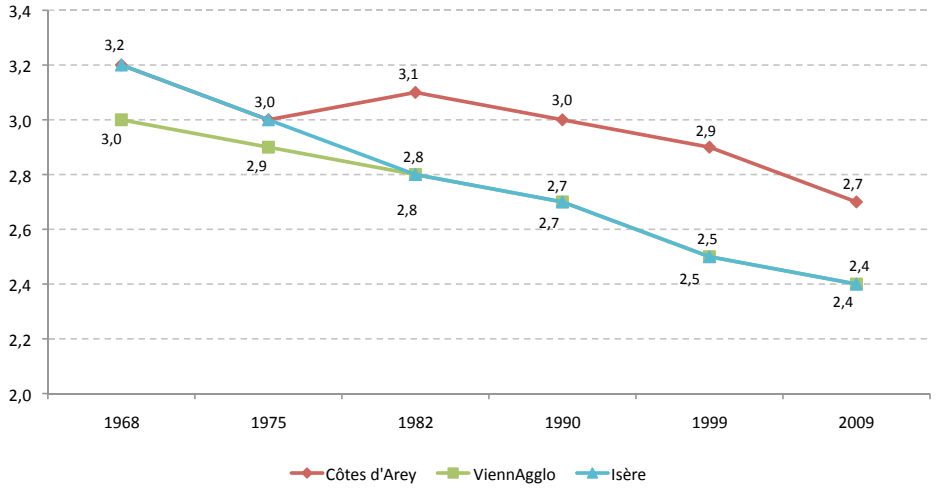
- **EVOLUTION DE LA TAILLE DES MENAGES**

La taille des ménages ne cesse de diminuer depuis 1968 mais conserve aujourd'hui, un niveau relativement élevé (2,7 personnes par ménage en 2009).

La taille moyenne des ménages côtarins est nettement plus élevée que celles de ViennAgglo (2,4), de l'Isère (2,4) et de la France (2,3) et correspond à la tendance observée sur les territoires péri urbains. Bien que la taille des ménages soit encore élevée aux Côtes d'Arey, la poursuite du desserrement est à prévoir sur le territoire.

La baisse de la taille des ménages est un phénomène national qui s'explique par l'accroissement du nombre de petits ménages et de l'évolution des modes de vie (hausse des familles monoparentales, phénomène de décohabitation, vieillissement de la population, baisse du nombre d'enfants par ménage).

Evolution de la taille moyenne des ménages à différentes échelles géographique entre 1968 et 2009
(Source : INSEE, RGP 2009)



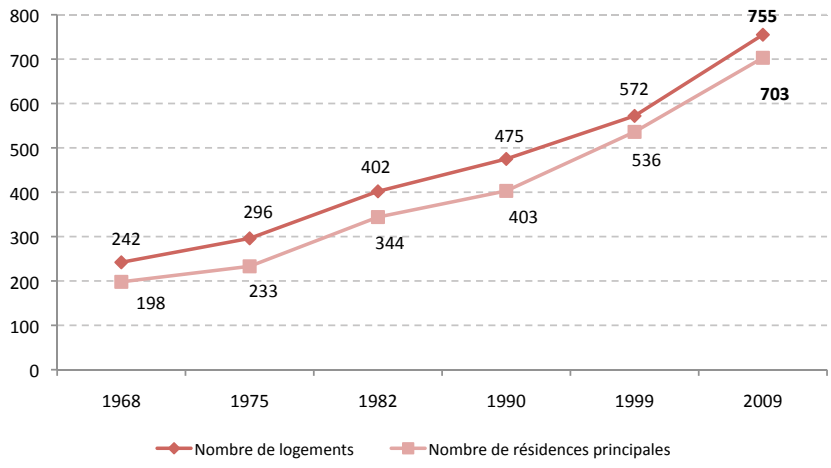
1.3. LE PARC DE LOGEMENTS

1.3.1. EVOLUTION DU PARC DE LOGEMENTS

En 2009, la commune des Côtes d'Arey comptait 755 logements dont 703 résidences principales, soit 2,5% du parc de logements de ViennAgglo.

La croissance du parc de logements est globalement constante mais l'augmentation la plus significative s'est effectuée au cours des années 1975-1982 avec une hausse de 36% du parc de logements.

Evolution du nombre de logements sur la commune des Côtes d'Arey depuis 1968
(En nombre - Source : INSEE, RGP 2009)



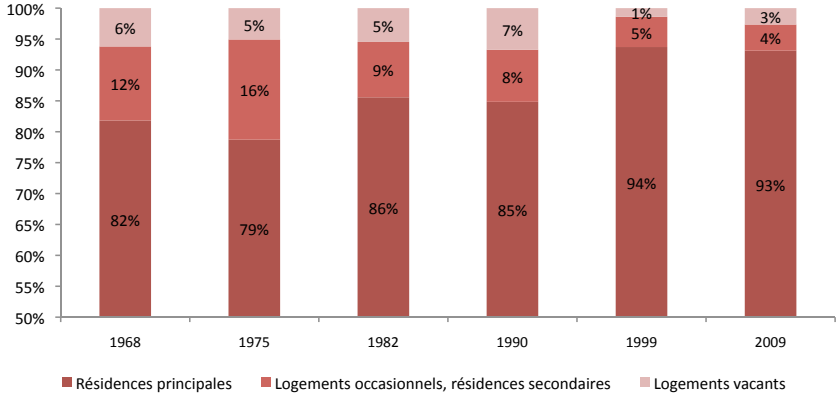
Cette dynamique de la construction est corrélée à l'augmentation de la population sur cette période et correspond au phénomène de périurbanisation qui a débuté dans les années 1970. La construction de logements a permis de répondre aux besoins des populations désirant quitter les villes. Entre 1975 et 1982, le rythme moyen de croissance du parc est estimé à 15 logements par an, tandis qu'il s'élève à 13 logements en moyenne par an pour la période 1968 et 2009.

Les résidences principales représentent pratiquement l'intégralité du parc de logements de la commune avec 93% des logements. Les résidences secondaires représentent 4% du parc de logements.

La part des résidences secondaires a fortement diminué. Elle est passée de 12% en 1968 à seulement 4% en 2009.

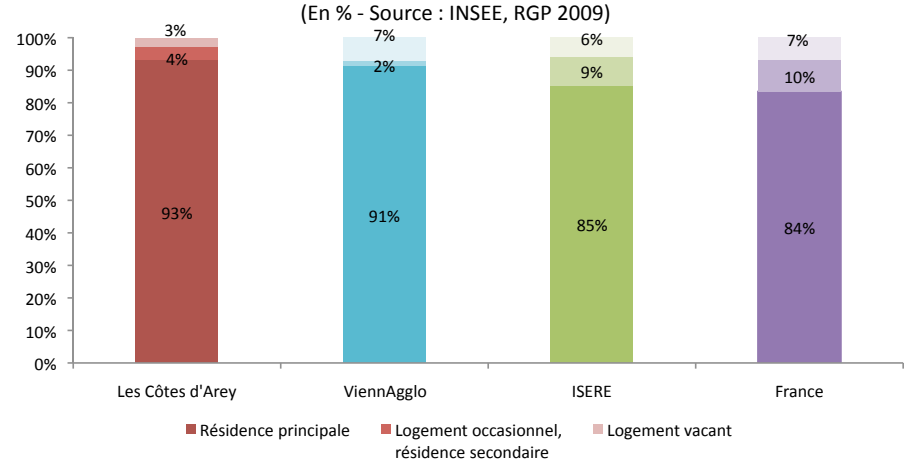
La part des logements vacants a également diminué passant de 6% en 1968 à 3% en 2009. La vacance du parc de logements est un bon indicateur de la situation du marché du logement dans une commune. Si elle est élevée, cela signifie que le parc n'est pas adapté à la demande de la population (peu de confort, insalubrité, ou bien prix trop élevés). Une vacance faible correspond à un marché du logement tendu et se traduit souvent par une augmentation importante des prix du logement.

Evolution de la structure du parc de logements par catégorie de logement aux Côtes d'Arey entre 1968 et 2009
(En % - Source : INSEE, RGP 2009)



La part des résidences principales des Côtes d'Arey est nettement supérieure à celles de la France (84%) et de l'Isère (85%). Celle de ViennAgglo est quasiment similaire (91%) à celle des Côtes d'Arey.

Structure du parc de logements par catégorie de logement à différentes échelles géographiques en 2009
(En % - Source : INSEE, RGP 2009)



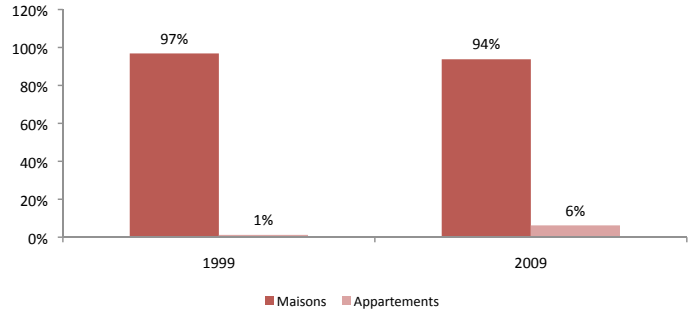
1.3.2. LA TYPOLOGIE DU PARC DE LOGEMENTS

Le parc de logements se compose presque essentiellement de maisons individuelles : 94% du parc de logements des Côtes d'Arey contre seulement 6% d'appartements.

La typologie des Côtes d'Arey est représentative des communes périurbaines qui font face depuis les années 1970-1975 à l'arrivée de populations à la recherche de maisons individuelles.

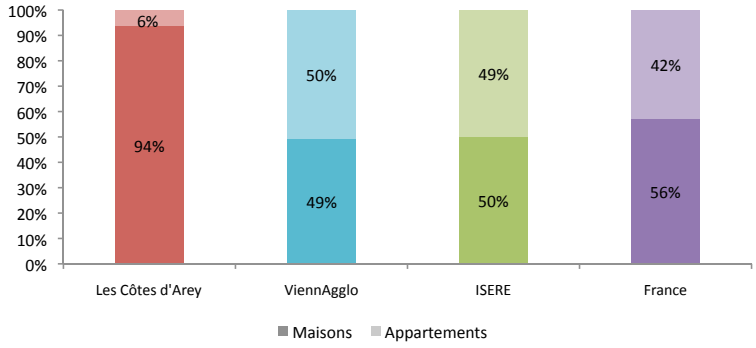
Entre 1999 et 2009, un léger rééquilibrage du parc se fait sentir avec une part de logements collectifs de l'ordre de 6% des logements en 2009 contre 1% en 1999. Cette diversification du parc, bien qu'encore trop faible, permet de répondre à une demande croissante de logements.

Evolution de la typologie des logements aux Côtes d'Arey entre 1999 et 2009
(En % - Source : INSEE, RGP 2009)



La composition du parc de logements des Côtes d'Arey est déséquilibrée. A l'échelle de ViennAgglo ou encore de l'Isère, le parc de logements se compose d'autant de maisons (respectivement 49% et 50%) que d'appartements (respectivement 50% et 49%).

Typologies des logements à différentes échelles géographiques en 2009
(En % - Source : INSEE, RGP 2009)



1.3.3. LES RESIDENCES PRINCIPALES

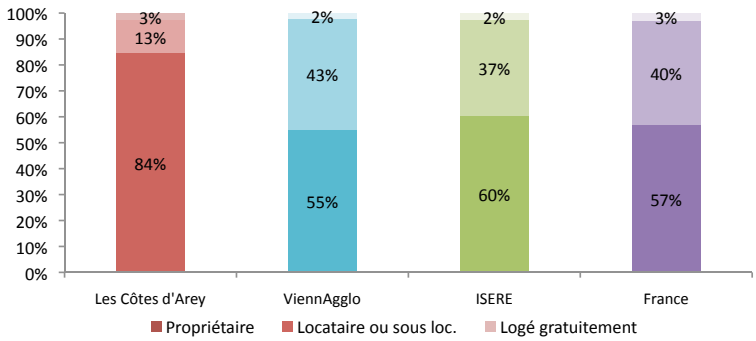
▪ STATUT D'OCCUPATION

Aux Côtes d'Arey, en 2009, 84% des résidences principales sont occupées par leur propriétaire contre 13% occupées par des locataires.

Bien qu'en hausse depuis 1999, le secteur locatif reste minoritaire sur le territoire côtarin et insuffisant.

Ce déséquilibre entrave les parcours résidentiels (demande locative supérieure à l'offre) et contribue à la spécialisation socio démographique de la population locale qui pourrait, à terme, pénaliser le fonctionnement de la commune.

Statut d'occupation des résidences principales à différentes échelles géographiques en 2009
(en % - Source : INSEE, RGP 2009)



- **TAILLE**

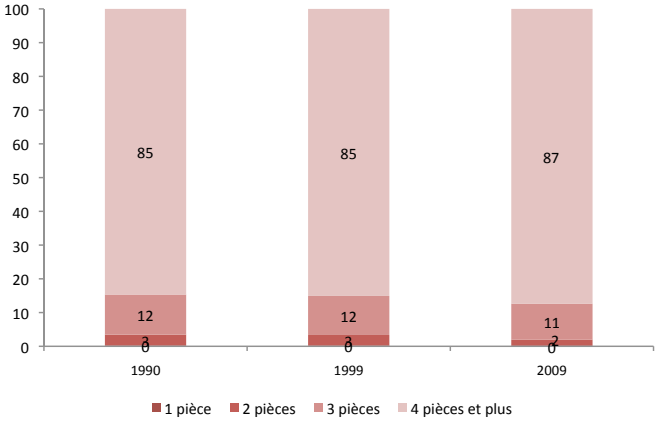
Les résidences principales des Côtes d'Arey se caractérisent par des logements moyens et grands : 87% des résidences principales sont constituées de 4 pièces et plus.

Le nombre de petits logements reste anecdotique : seulement 1 résidence principale comporte 1 pièce (0,1% des résidences principales) et 13 résidences principales comprennent 2 pièces, soit 2% du parc de résidences principales.

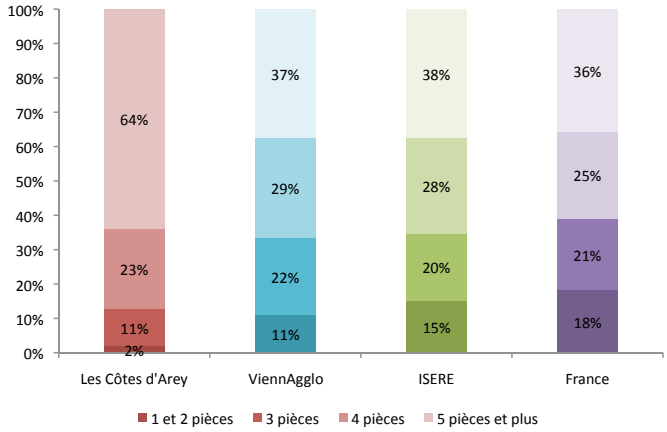
Le parc de logements est mono spécifique : il offre des produits plutôt couteux et qui de fait, ont un impact sur la composition sociale de la population.

Le nombre moyen de pièces par résidence principale est de 5 pièces en 2009 (contre 4,8 en 1999).

Evolution de la structure du parc de logements aux Côtes d'Arey entre 1999 et 2009
(en % - Source : INSEE, RGP 2009)



Structure du parc de logements à différentes échelles géographiques en 2009
(en % - Source : INSEE, RGP 2009)



La part de petits logements (entre 1 et 3 pièces) aux Côtes d'Arey (13%) est nettement inférieure à celle de ViennAgglo (33%) et de l'Isère (35%), tandis que celle des grands logements (4 et 5 pièces) est supérieure.

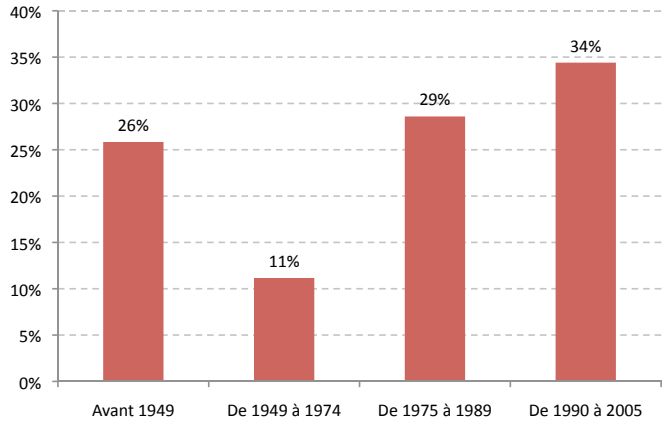
- **ANCIENNETE DU PARC**

Le parc de logements est constitué principalement par de la construction récente issue du processus de périurbanisation : 63% du parc de résidences principales date du début des années 1980 (soit 412 logements).

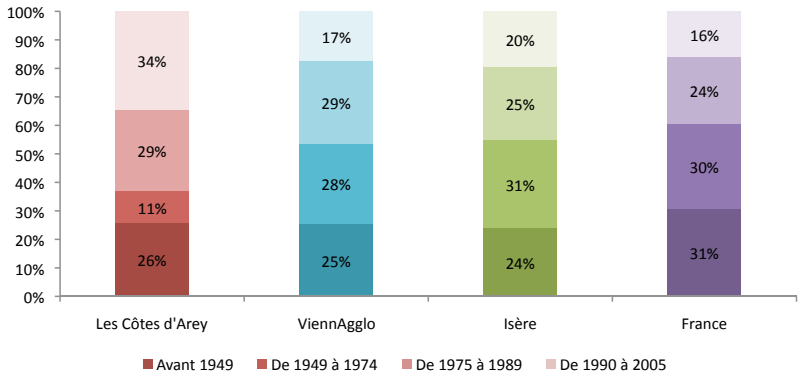
Cette faible ancienneté du parc de résidences principales est garante d'un bon état du parc et justifie un faible taux de vacance.

Le porter à connaissance de l'Etat recense un parc privé potentiellement indigne (PPPI) d'environ 14 logements, soit 2,2% du parc.

Ancienneté des résidences principales construites avant 2006 aux Côtes d'Arey en 2008
(En % - Source : INSEE, RGP 2008)



Ancienneté du parc de logement à différentes échelles géographiques en 2008
(en % - Source : INSEE, RGP 2008)



1.3.4. LE PARC SOCIAL

La commune des Cotes d'Arey dispose à ce jour, d'un seul logement social situé dans le secteur « En Jeunet ». Trois logements sociaux sont actuellement en cours de construction au lotissement le Clos du centre.

D'après le Programme Local de l'Habitat, les Côtes d'Arey dispose d'un parc de logements communaux complémentaire au parc de logements locatifs aidés. En 2011, la commune disposait de 6 logements communaux (à la cure) dont la gestion est déléguée à Advivo. Ces logements communaux (même s'ils ne sont pas comptabilisés au titre des logements locatifs issus de la définition de la loi SRU) sont majoritairement loués à des niveaux de loyers comparables à ceux du parc social et permettent d'offrir une solution alternative de logement en locatif et complémentaire à celle du parc locatif social.

Bien que la commune ne soit pas concernée par l'article 55 de la loi SRU, **un rééquilibrage du parc est néanmoins nécessaire pour un développement harmonieux, durable et solidaire et permettant de répondre à la demande de logements sur l'agglomération. Cette demande se tourne essentiellement vers des logements de type 2 et 3.**

De plus, le SCoT des Rives du Rhône et le PLH émettent des prescriptions quant aux constructions à vocation sociale que le PLU se doit de mettre en œuvre dans un rapport de compatibilité.

La compatibilité avec le SCoT des Rives du Rhône exige que 10% des nouvelles résidences principales soient destinées à du logement locatif « abordable » en 2020, soit une dizaine de logements locatifs abordables à construire sur la commune.

Le SCoT entend par logements locatifs abordables :

- les logements sociaux (définition du Code de la Construction et de l'Habitation),
- les logements privés conventionnés (à loyers maîtrisés),
- les logements communaux, sous réserve qu'ils remplissent 3 conditions :
  - un loyer dont le montant équivaut au maximum au « loyer PLUS[7] »
  - une attribution gérée dans le cadre d'une commission d'attribution
  - une attribution effectuée au profit d'un ménage inscrit comme demandeur de logement social

Le PLH 2012-2017 indique sur la commune des Côtes d'Arey un reste à produire de 37 logements locatifs sociaux pour atteindre l'objectif de 20 logements pour 1000 habitants ; et retient comme **objectif une programmation de 12 logements locatifs aidés.**

Le PLH porte également une attention particulière à l'évolution du parc privé conventionné et encourage les actions favorisant le renouvellement de ce parc telles que la réhabilitation.

Afin d'agrandir son parc de logements abordables la commune doit envisager l'usage d'outils de maîtrise foncière efficaces.

Deux types de servitudes de mixité sociale offrent une base légale pour introduire dans les PLU, des obligations de mixité :

- Depuis la loi de mobilisation pour le logement et de lutte contre l'exclusion du 25 mars 2009 (dite loi Boutin ou Loi Molle), il est possible de 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 doit être affecté à des catégories de logements que le PLU définit dans le respect des objectifs de mixité sociale (art. L.123-1-5 II 4° du Code de l'Urbanisme). Ceci permet de définir un pourcentage de logements sociaux à construire dans les futurs programmes de logements.
- L'article L.123-2b du Code de l'Urbanisme définit des emplacements réservés inscrits dans le document graphique du PLU. La liste de ces emplacements réservés doit préciser le programme de logements et la part réservée au logement social.

1.4. PREVISIONS DEMOGRAPHIQUES ET PRECONISATIONS DES DOCUMENTS SUPRA COMMUNAUX

L'évolution du parc de logements sur la commune est encadrée par le SCoT des Rives du Rhône et le PLH de ViennAgglo.

[7] Prêt Locatif à Usage Social

- **OBJECTIFS EN LOGEMENTS**

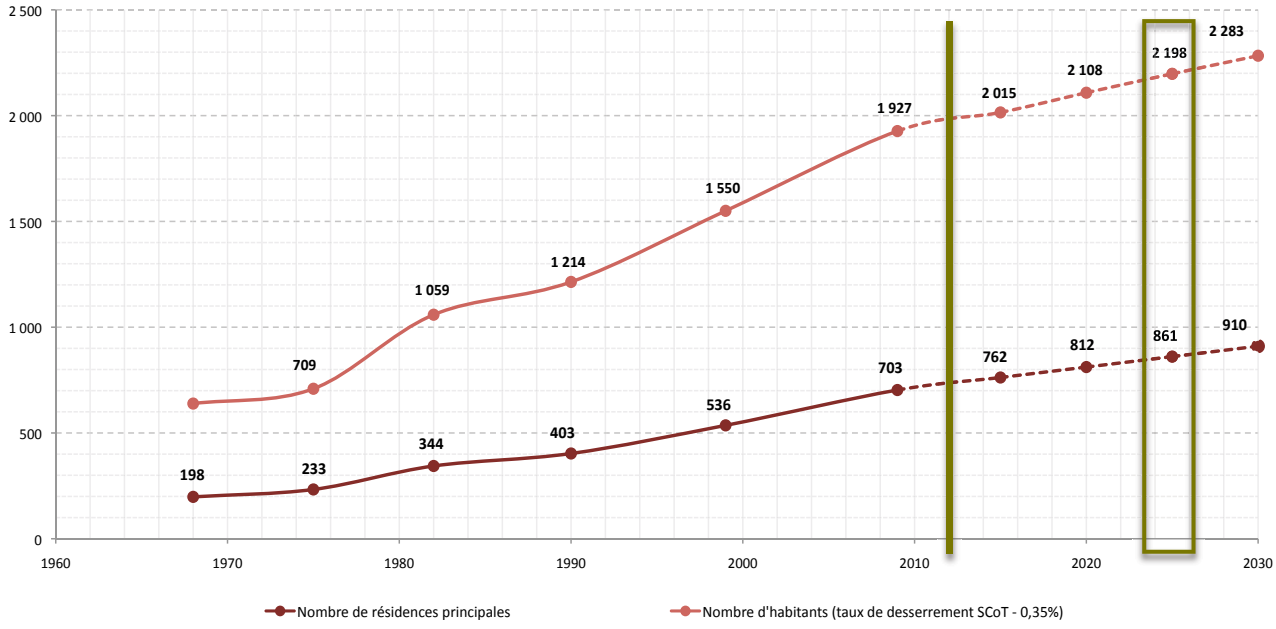
Pour les territoires identifiés comme « village » dans l'armature urbaine du SCoT, le potentiel de logements constructibles est 5,5 logements par an pour 1 000 habitants au maximum, hors « bonnes pratiques[8] ». En prenant comme référence la population recensée en 2010 (1 937 habitants), la commune peut donc construire en moyenne 11 logements par an sur la durée du PLU.

OBJECTIF MAXI. DE CONSTRUCTION DU SCOT	POPULATION DE REFERENCE	OBJECTIF MAX. DE CONSTRUCTION DU PLU
Commune identifiée comme « village » **5,5 logements par an maximum pour 1 000 habitants (hors « bonnes pratiques »)**	**1 927 habitants en 2009**	**11 logements par an (hors « bonnes pratiques »)**

Sur la période 2013/2025, la commune pourra donc accueillir au maximum :

- 132 nouveaux logements, hors bonus « bonnes pratiques » du SCoT (11 x 12ans)
- Ceci représente une population estimée à 2 200 habitants environ en 2025.

Projection du nombre de résidences principales et du nombre d'habitants sur la durée du PLU



- **OBJECTIFS EN TERME DE MIXITE SOCIALE**

Le SCoT des Rives du Rhône ainsi que le PLH prévoient des prescriptions quant aux objectifs de construction à vocation sociale que le PLU se doit de mettre en œuvre dans un rapport de compatibilité :

[8] Le SCoT entend par « bonnes pratiques » : les logements pour personnes âgées, les logements locatifs abordables dépassant les objectifs du SCoT, les logements anciens remis sur le marché, les logements innovants ou créés par la démolition/reconstruction/réhabilitation de friches industrielles ou agricoles. Tout logement abordable construit au-delà des objectifs a minima du SCoT n'est pas « comptabilisé » dans le volume des nouveaux logements à construire.

- Objectif SCoT : 10% des nouvelles constructions doivent être des logements locatifs abordables, soit environ 13 logements

- Objectif PLH : 12 logements sociaux sur la période 2012/2017

OBJECTIF MINIMUM DU SCOT	OBJECTIF DU PLH 2012/2017
10% des objectifs de construction de logement **13**	Objectif de programmation de la commune retenue **12**

NOMBRE DE NOUVEAUX LOGEMENTS À ECHEANCE 2025	DONT LOGEMENTS A VOCATION SOCIALE	ESTIMATION APPROXIMATIVE EN NOMBRE D'HABITANTS
132 nouveaux logements maximum (hors bonus « bonnes pratiques »)	**12 logements locatifs sociaux programmés pour l'année 2013** **10% des constructions neuves en logement abordable**	**env. 273 nouveaux habitants**

1.5. LA POPULATION ACTIVE

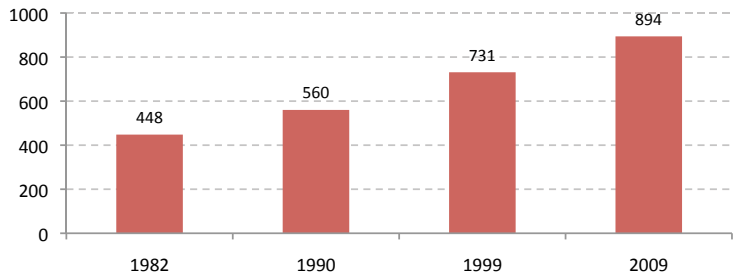
La population active regroupe la population ayant un emploi et les personnes à la recherche d'un emploi.

Les Côtes d'Arey compte en 2009, 894 actifs, soit 46% de la population totale.

La population active des Côtes d'Arey a été multipliée par deux entre 1982 et 2009. Elle est passée de 448 actifs en 1982 à 894 en 2009, soit une hausse de 29,84%.

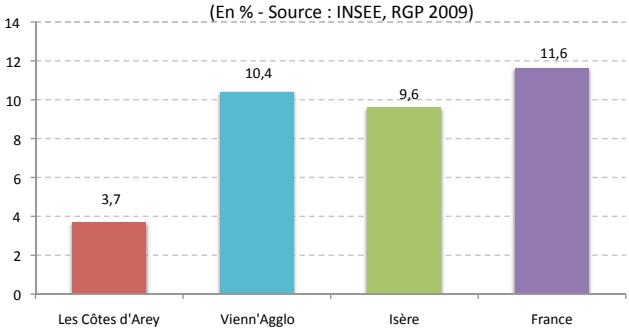
Depuis 1999, la population active et la population totale augmentent de façon corrélée. La hausse de la population active est de 22% entre 1999 et 2009, contre 24% pour la population totale à la même période. La part de la population active dans la population totale reste relativement stable depuis 1999 (légère baisse de 0,8 points).

Evolution du nombre d'actifs aux Côtes d'Arey
(Source : INSEE 2009)



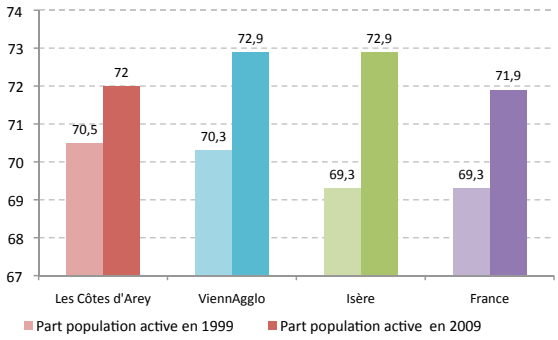
Le taux de chômage est très faible (voire en baisse selon l'INSEE). Il s'élevait à 6,3% en 1999 contre 3,7% en 2009. Le nombre de chômeurs est passé de 46 en 1999 à 33 en 2009 soit une diminution d'environ 28%. Le taux de chômage féminin (5,8%) est bien plus élevé que celui des hommes (2%) en 2009.

Taux de Chomage en 2009
(En % - Source : INSEE, RGP 2009)



La part de la population active au sein de la population âgée de 15 à 64 ans aux Côtes d'Arey est en progression : elle est passée de 70,5% en 1999 à 72% en 2009. En 2009, la part de la population active au sein de la population en âge de travailler correspond à celle de la France et bien que légèrement inférieure, elle correspond sensiblement à celle de l'intercommunalité (72,9%) et du département (72,9%).

Part des actifs au sein de la population agée de 15 ans à 64 ans en 1999 et 2009
(en % - Source INSEE, RGP 2009)



1.6. ENJEUX DEMOGRAPHIQUES

Les enjeux de la commune en termes de population sont :

- Permettre un développement démographique maîtrisé en cohérence avec le taux de croissance et le rythme de construction défini à l'échelle du SCoT
- Anticiper le vieillissement de la population et l'accompagner
- Mettre en œuvre une mixité sociale et enrayer la spécialisation démographique
- Diversifier le parc de logements local et répondre à la diversité des besoins (statut d'occupation typologie d'habitat, mixité des formes,…)

Il est donc nécessaire pour la commune dans le cadre de son PLU, de reconsidérer le dimensionnement et les temporalités d'urbanisation des réserves foncières, l'actuel POS étant largement surdimensionné au regard des exigences émises par le SCoT.

2. DYNAMIQUES TERRITORIALES

2.1. ORGANISATION URBAINE

Le Village, dans lequel on trouve un enchevêtrement de maisons simples (maisons de ville) formant une harmonie fragmentée, comprend également des tissus urbains qui s'étendent vers le Nord en longues tentacules parcourant le sommet des collines décrites comme de longues ondulations. Une description imagée des Côtes d'Arey dans les années 1970 rend compte de la diversité et de la richesse de son territoire :

« *Ce pays (…) étend sa plaine remplie de riches cultures, céréales et luzerne, comme la mer répand ses eaux par les jours calmes, en de longues ondulations, qui s'écoulent du Nord au Sud et vont se terminer de ce coté à la rivière de Varèze bordée de saules et de hauts peupliers. (…) Au loin le Rhône qu'on ne peut apercevoir, quoiqu'il ne coule pas à plus de sept à huit kilomètres, encercle toute la vallée de sa puissante et mouvante barrière, bornée par le mont Pilat qui se dresse là géant de quatorze cent mètres, plongeant ses pieds dans le fleuve et baignant le soir ses sommets dans les feux du couchant.(⋯) Les coteaux du Nord et de l'Est, pleins de combes boisées, de ravines profondes, de rampes abruptes, fournissent à qui les parcourt, l'explication du nom de Côtes donné à ce pays*. »[9]

2.1.1. LE BOURG-CENTRE

Le bourg centre, centre historique, se situe au Nord de la zone urbanisée, à la lisière de l'espace urbain.

Il n'est pas en position centrale par rapport au développement contemporain de la commune. Cette situation induit de nombreux déplacements motorisés.

Le bourg centre a une taille réduite au regard de l'ampleur de la commune et de la croissance du nombre d'habitants.

Le bourg s'est développé au Sud, à l'Est et à l'Ouest le long des voies, conservant au Nord un vaste espace agricole exposé à des risques de ruissellement.

Une partie du bourg s'est développée dans la pente. Le dénivelé (l'école élémentaire se situe à une altitude de 306 m et la route de Jardin est à 279 m) peut parfois dissuader les déplacements doux.

2.1.2. LE « PERI-BOURG »

Le centre village a connu :

- un fort développement urbain pavillonnaire autour du bourg (triplant la surface originelle du centre-bourg) ;
- un développement linéaire le long de trois axes routiers, sur les coteaux : rue de Saint-Jean/montée Bellevue, montée de la Cotillonne et montée de château Grillet.

Ce développement urbain s'apparente aujourd'hui à « une main à trois doigts ». Ces doigts sont séparés par des combes agro-naturelles qui préservent des co-visibilités entre ces développements urbains.

[9] Source : *Histoire des Côtes d'Arey*, J. F. GRENOUILLER

Ces « doigts » sont connectés uniquement par le village (Grand' rue et RD 131A) et par la petite route des Barres sur le plateau.

2.1.3. LES HAMEAUX

La commune est historiquement structurée en hameaux détachés du centre village.

L'urbanisation récente est venue noyer certains hameaux anciens historiquement détachés (Saint-Jean, En Jeunet).

- **PETIT COUR**

Petit Cour est situé à environ 3 kilomètres au Sud du village des Côtes d'Arey. Il est desservi par la RD131A. On y trouve essentiellement des exploitations agricoles et d'anciennes fermes ainsi qu'un développement pavillonnaire le long des axes.

Le hameau est concerné par des risques naturels (glissement de terrain, crue torrentielle ou ruissellement sur versant) et des risques technologiques (présence d'une canalisation d'hydrocarbures).

- **SAINT-MAMERT**

Saint-Mamert situé à 1,5 / 2 kilomètres au Sud du village des Côtes d'Arey, est desservi par la RD 131A. Il est accessible par la montée de la Barbelière. Il accueille une chapelle surplombant toute la vallée du Rhône classée au titre des monuments historiques.

Saint-Mamert a connu un développement assez lâche en plusieurs sous-secteurs : Saint-Mamert le bas, Saint-Mamert le haut et autour du monument historique, laissant des coupures d'urbanisation importantes à conserver entre ces différentes poches.

Certains secteurs sont concernés par des risques de glissement de terrain.

- **VERPREUX**

Verpreux est situé à environ 1 kilomètre à l'Est du centre village. Il est desservi par la Grand'Rue et la route de Jardin via la rue Chez Michard et le chemin de Vaujean. Le Château Deleusse domine le hameau et constitue un repère facilement identifiable.

Il s'agit d'un site escarpé soumis à des risques naturels et dont l'urbanisation pavillonnaire s'est développée le long des axes de manière distendue.

2.1.4. LES ECARTS

La commune est également constituée de nombreuses fermes isolées dans les écarts principalement sur les coteaux, la plaine étant vierge de toute construction : Chez Jean Long, Chez Maurice, Chapotier, La Forêt, Le Coin, La Vermillière…

2.2. MORPHOLOGIE URBAINE

La commune des Côtes d'Arey se caractérise par :

- Une cohabitation de deux modèles d'urbanisation antagonistes :
    - Les noyaux urbains denses : Ils sont marqueurs de l'économie locale – juxtaposition de fermes et châteaux / maisons bourgeoises et illustrent une commune dite rurale.
    - Les extensions urbaines lâches qui révèlent un processus d'urbanisation contemporain (juxtaposition de pavillons) très consommateur d'espace en rupture avec le modèle de développement traditionnel et identitaire. Le territoire des Côtes d'Arey s'apparente à une commune périurbaine.
- Une timide diversification des typologies architecturales : des opérations de densification se construisent sur le territoire mais elles restent encore trop ponctuelles (maisons jumelées). L'habitat intermédiaire (entre le collectif et l'individuel, maisons accolées, superposées..) se développe progressivement dans la commune. On compte 4 opérations de ce type (logements locatifs) :
    - une ferme réhabilitée Grand' Rue, 7 logements avec une cour commune
    - « Chez Piolat » Grand' Rue, 4 logements
    - 4 logements accolés au bout de la Grand' Rue
    - la cure : 6 logements communaux collectifs gérés par Advivo

2.2.1. LES NOYAUX URBAINS DENSES

- DEFINITION

Les noyaux urbains denses se composent de maisons de village et de fermes agglomérées qui constituent la typologie architecturale traditionnelle. L'abondance de ces constructions témoigne de la tradition agricole du territoire.

Ces bâtiments recèlent une vocation éminemment fonctionnelle (habiter et produire).

- LOCALISATION

Ces constructions sont situées dans le centre du village et au cœur des hameaux, le long des axes de communication et dans les écarts.

- MORPHOLOGIE

Les constructions s'implantent :

- en ordre continu ou semi continu produisant de ce fait un « effet rue »
- à l'alignement – en fond de parcelle : cœurs d'îlots verts (jardins)

Les faîtages sont parallèles ou perpendiculaires à la voie.

- DENSITE

Il s'agit d'un habitat plutôt dense, de l'ordre de 30 à 40 logements/ha en moyenne. Les constructions sont de type R+1 + combles.

On note qu'un processus de densification s'effectue actuellement sur le territoire côtarin. En effet, des divisions parcellaires ont lieu dans les jardins des anciennes fermes. Les accès sont souvent communs avec la maison implantée en bord de voie et la rupture architecturale est souvent flagrante.

La restructuration d'anciens corps de fermes ou la densification subie, posent en outre des problèmes en termes de stationnement.

1 hectare - Grand'rue

1 hectare – Rue du sifflet

2.2.2. LES MAISONS INDIVIDUELLES GROUPEES

- DEFINITION

Maisons individuelles accolées les unes aux autres et résultant d'une opération de construction simultanée.

- MORPHOLOGIE

Il s'agit de maisons accolées ayant un ou deux murs mitoyens (mitoyenneté possible par le garage) formant un front bâti qui renouvelle le traditionnel rapport à la rue.

Ce type de constructions évite une forte consommation d'espace et limite, par sa forme compacte, les déperditions énergétiques. Les programmes envisagés lorsqu'ils sont dans une conception d'ensemble sont garants d'une homogénéité des constructions.

Il y a quelques exemples sur le territoire des Côtes d'Arey en construction neuve et en réhabilitation : 4 opérations de ce type sont recensées sur le territoire.

- DENSITE

Cette forme urbaine permet de répondre à une demande en logement individuel tout en offrant une consommation foncière raisonnable avec une densité de l'ordre 18 à 20 logements/ha en moyenne.

2.2.3. LES MAISONS INDIVIDUELLES EDIFIEES DANS LE CADRE D'UNE PROCEDURE

- DEFINITION

La construction des pavillons s'effectue dans le cadre d'une procédure de lotissement via un « permis d'aménager» ou un « permis groupé », qui consiste en un redécoupage foncier créant ainsi des parcelles davantage homogènes. Par rapport à des « logements libres », le foncier est optimisé.

- LOCALISATION

Ces opérations sont le plus souvent réalisées en extension urbaine du centre bourg.

- MORPHOLOGIE

Ces opérations consistent en la juxtaposition de maisons individuelles organisées autour d'une voie le plus souvent en impasse, créant une enclave dans le tissu urbain (imperméabilité du quartier).

L'homogénéité de l'opération s'observe dans la forme et la taille des parcelles. A contrario, une grande diversité des typologies architecturales existe – similaire à celle constatée pour les constructions édifiées hors procédure – parfois atténuée par la présence d'un règlement de lotissement.

- DENSITE

Ces opérations optimisent davantage le foncier, même si elles restent gourmandes en surface, avec une densité moyenne constatée d'environ 6 logements/ha.

2.2.4. LES MAISONS INDIVIDUELLES « LIBRES »

- DEFINITION

Il s'agit de pavillons construits, au coup par coup, sans procédure, au gré des opportunités foncières. Cette typologie s'est essentiellement développée à partir des années 1970, début de la dynamique de périurbanisation.

- LOCALISATION

Les constructions se sont développées le long des voies de communication. Elles sont plus rarement construites en épaisseur du front urbain existant.

- MORPHOLOGIE

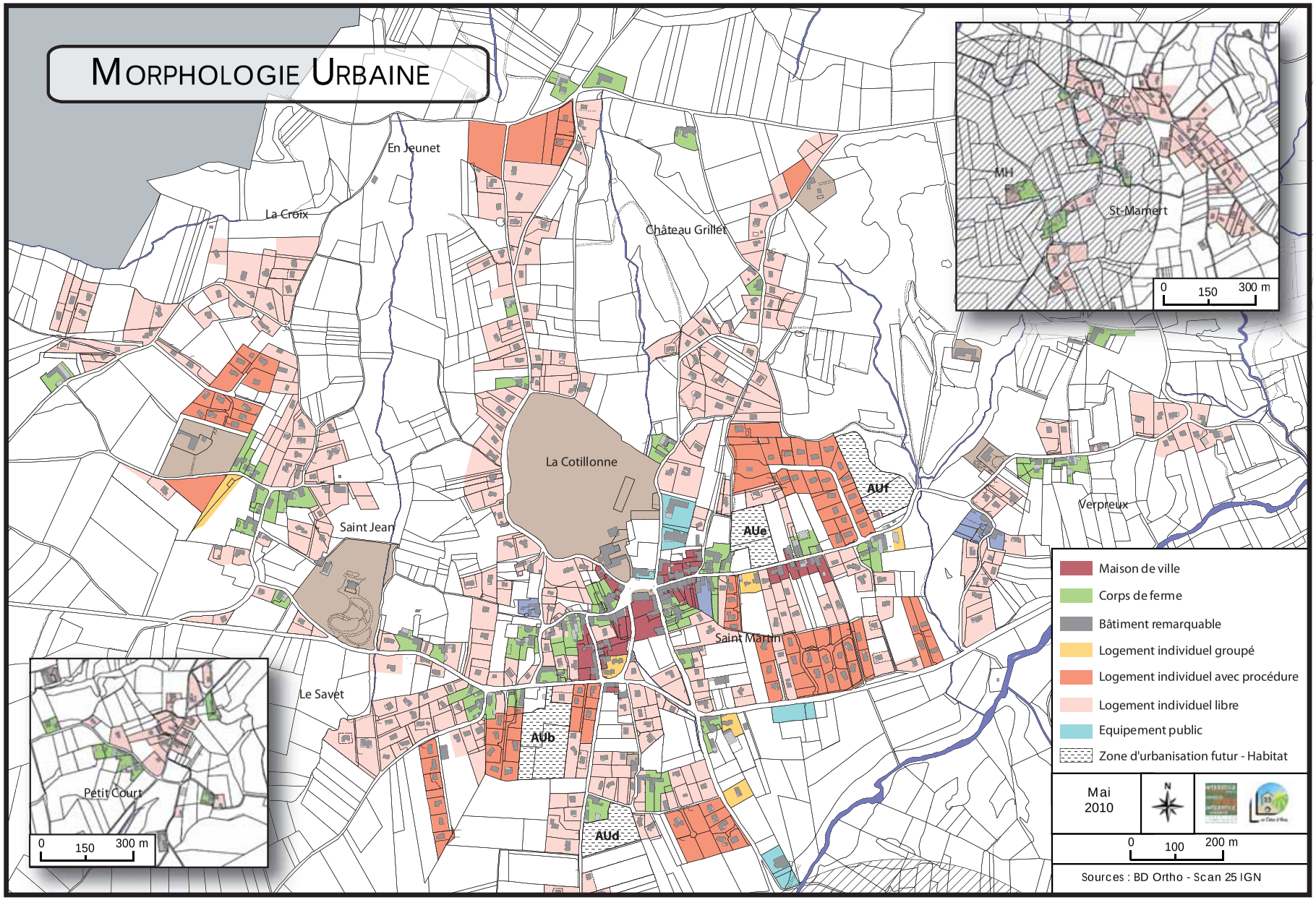
Les maisons sont implantées en milieu de parcelle (parcelles hétéroclites en forme et surface car absence de redécoupage foncier) et sont circonscrites par un jardin modifiant le traditionnel rapport à la rue.

Les volumes complexes et les toitures multi-pans contrastent fortement avec les corps de ferme traditionnels, notamment lorsque les teintes sont très colorées et vives. Les clôtures de la parcelle sont très hétérogènes, parfois inachevées.

On note par ailleurs que dans ce type d'opération, les accès ne sont pas du tout mutualisés entre les constructions et que plusieurs voies privées côte à côte peuvent exister. Ceci procure un paysage médiocre et consomme beaucoup d'espace pour les infrastructures.

- DENSITE

Cette forme urbaine est peu dense et particulièrement consommatrice d'espace, de l'ordre de 4 à 5 logements/ha en moyenne.

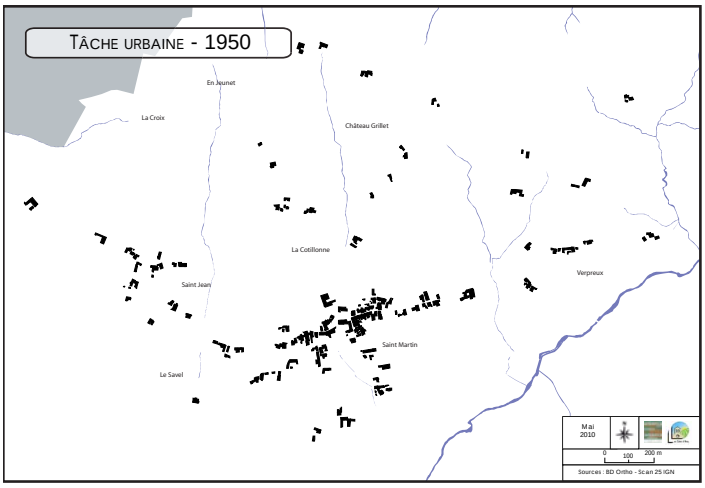

MORPHOLOGIE URBAINE
En Jeunet
La Croix
Château Grillet
La Cotillonne
Saint Jean
Le Savet
Saint Martin
Verpreux
AUf
AUe
AUb
AUd
MH
St-Mamert
0 150 300 m
Petit Court
0 150 300 m
Maison de ville
Corps de ferme
Bâtiment remarquable
Logement individuel groupé
Logement individuel avec procédure
Logement individuel libre
Equipement public
Zone d'urbanisation futur - Habitat
Mai 2010
N
0 100 200 m
Sources : BD Ortho - Scan 25 IGN

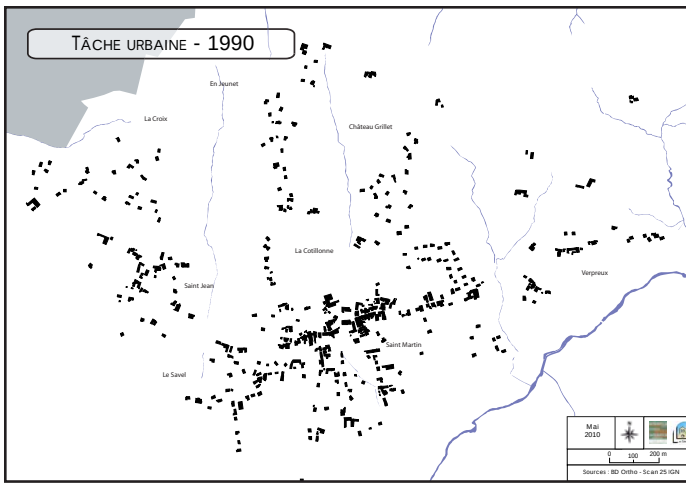
3. LES SURFACES CONSOMMEES PAR LE DEVELOPPEMENT DE L'URBANISATION

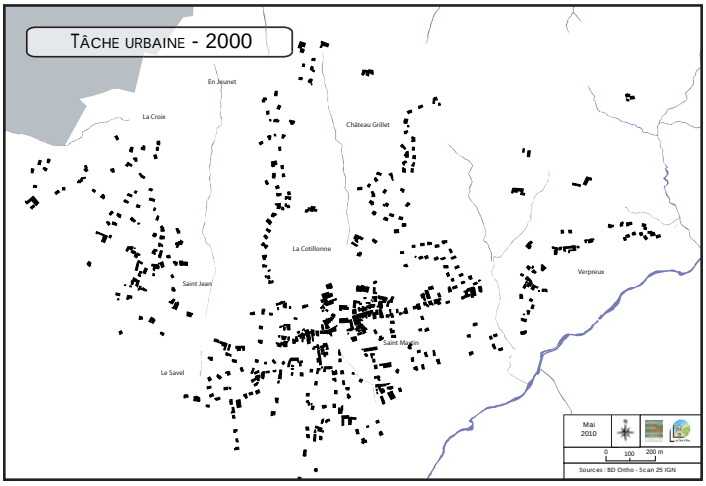
3.1. LA DYNAMIQUE DE LA CONSTRUCTION

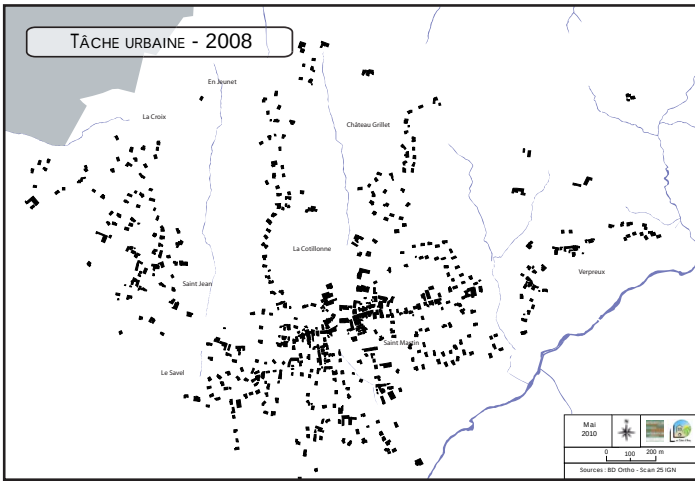
Le développement contemporain du territoire est en rupture avec le modèle d'urbanisation historique, ce qui implique des dysfonctionnements :

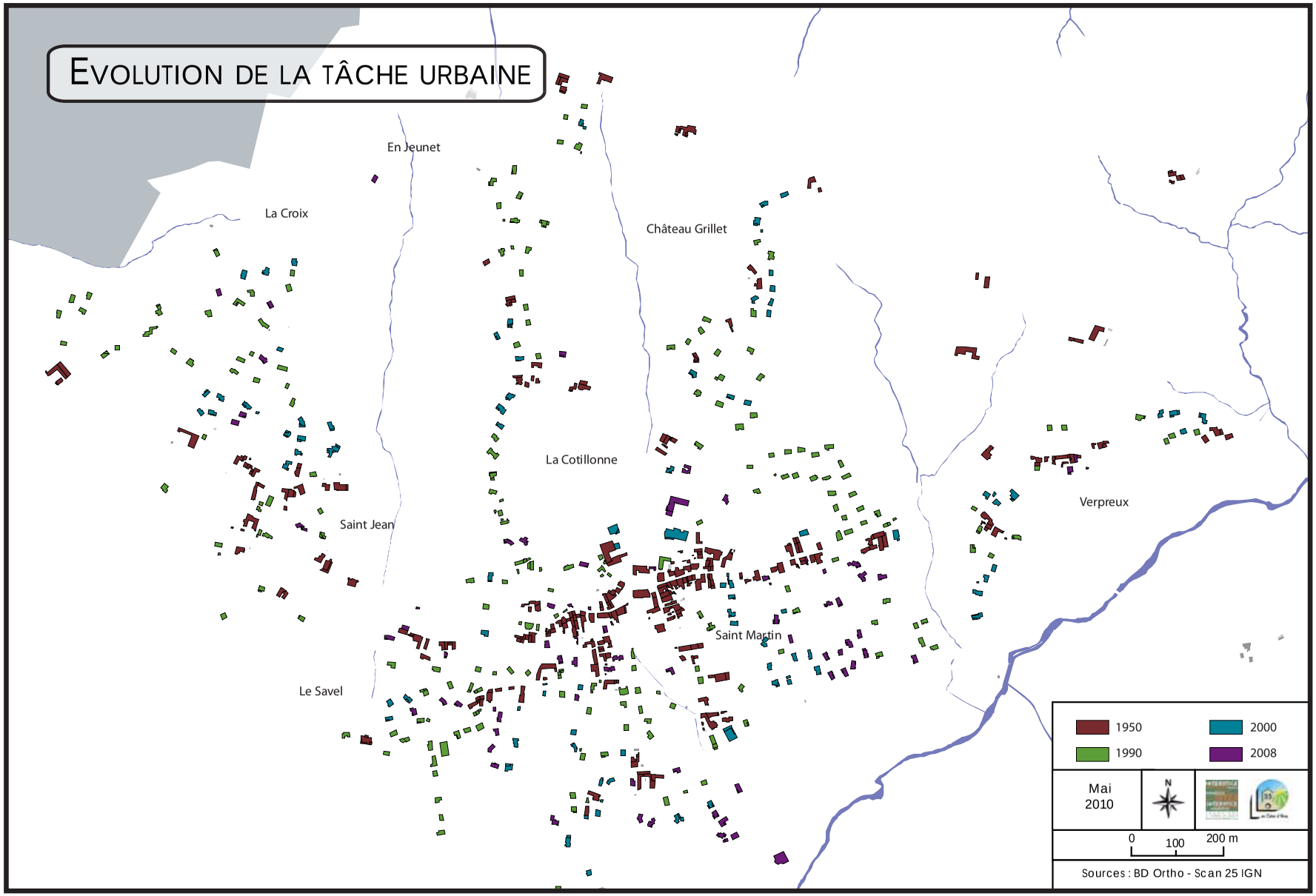
- Colonisation des coteaux par les maisons pavillonnaires : mitage de l'espace agro naturel.
- Progression du front urbain sur l'espace agricole : recul et fragmentation du territoire agricole, enclavement des sièges d'exploitations…
- Urbanisation linéaire le long des axes de communication : obstacle aux mouvements de la faune…










EVOLUTION DE LA TÂCHE URBAINE
En Jeunet
La Croix
Château Grillet
La Cotillonne
Saint Jean
Verpreux
Saint Martin
Le Savel
1950
2000
1990
2008
Mai
2010
N
0
100
200 m
Sources : BD Ortho - Scan 25 IGN

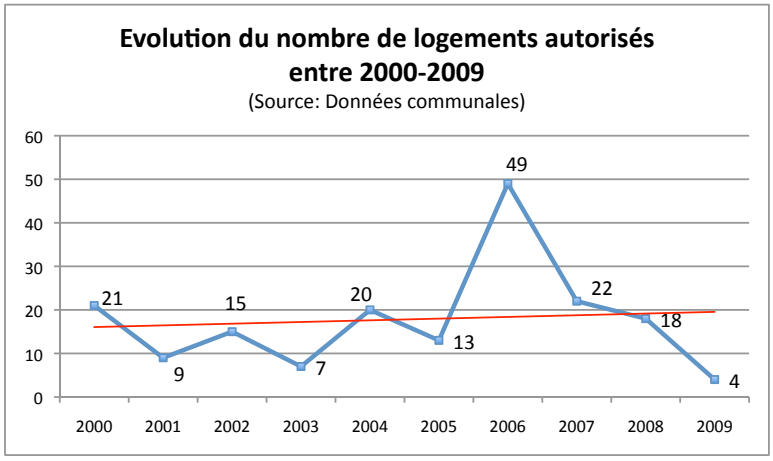
3.1.1. NOMBRE DE NOUVELLES CONSTRUCTIONS

DONNEES COMMUNALES[10]

Entre 2000 et 2009, la dynamique de la construction à vocation d'habitat est importante sur le territoire communal : 178 logements sont autorisés soit en moyenne 18 permis de construire par an en moyenne.

L'analyse des permis de construire délivrés entre 2000 et 2009, révèle des épisodes de constructibilité importante. Ces épisodes sont liés à des programmes de logements de type lotissements (2000, 2002, 2004, 2006, 2007 (lotissement En jeunet) et 2008).

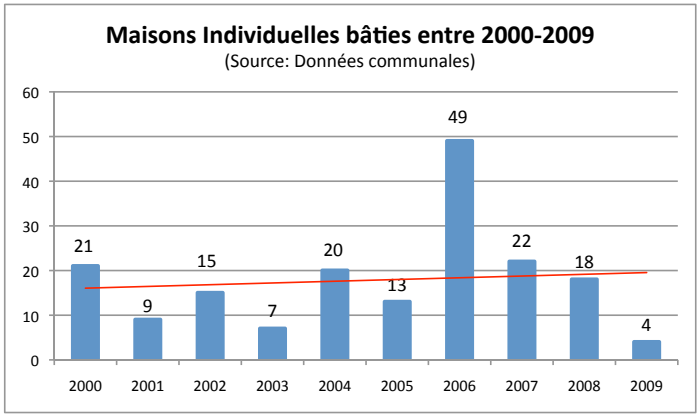
L'année 2006 est marquée par un pic de construction sur le territoire des Côtes d'Arey en lien avec l'élaboration du PLU (désormais annulé) qui a permis la libération de foncier (absence de surface minimale pour construire).



3.1.2. CARACTERISTIQUES DES NOUVELLES CONSTRUCTIONS

- **TYPE DE CONSTRUCTION**

L'analyse des données communales indique que les permis de construire autorisés entre 2000 et 2009 sont essentiellement dédiés à la réalisation de maisons individuelles.



La base de données Sitadel ne recense pas le même nombre de logements sur le territoire côtarin. Les données communales ont été privilégiées pour leur fiabilité dans l'analyse de la dynamique de construction. Toutefois, il est intéressant de noter que Sitadel recense une typologie quelque peu différente des données communales.

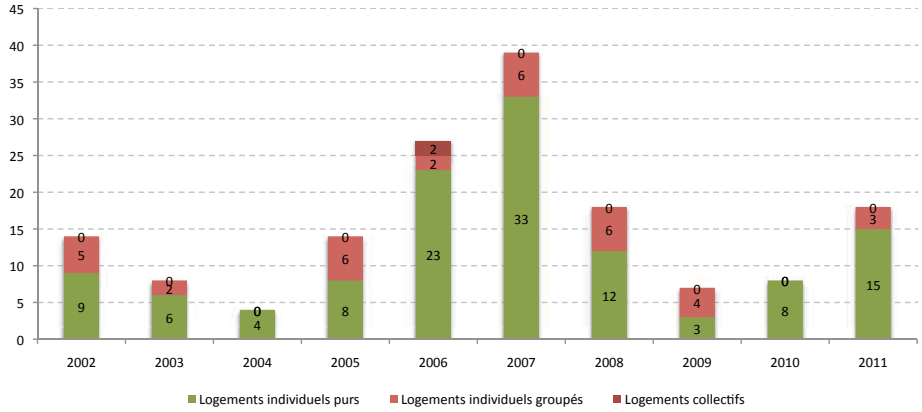
[10] Etude menée par INTERSTICE sur la base des données communales (registre des permis de construire) sur 9 ans de 2000 à 2009.

Selon la base de données Sitadel, sur la période 2002-2011, une large majorité des permis de construire autorisés a concerné des maisons en « individuel pur ». Sur les 157 logements autorisés, 121 sont des logements individuels purs, soit 77%. Entre 2002 et 2011, la commune comptait 22% de logements individuels groupés autorisés et seulement 1% de logements collectifs autorisés.

Après avoir connu une forte augmentation entre 2002 et 2007 (+24 logements), le nombre de « logements individuels purs » autorisés connaît un ralentissement de sa croissance. Depuis 2009, une relance de l'augmentation du « nombre de logements individuels purs » se fait sentir (+12 logements).

Le rythme d'autorisation de « logements individuels groupés » est assez inégal (augmentation et diminution successives). Les « logements individuels groupés » autorisés ne dépassent pas le nombre de 6 entre 2002 et 2011.

Nombre de logements autorisés entre 2002 et 2011
(Source : Sitadel 2011)



LA TAILLE MOYENNE DES CONSTRUCTIONS

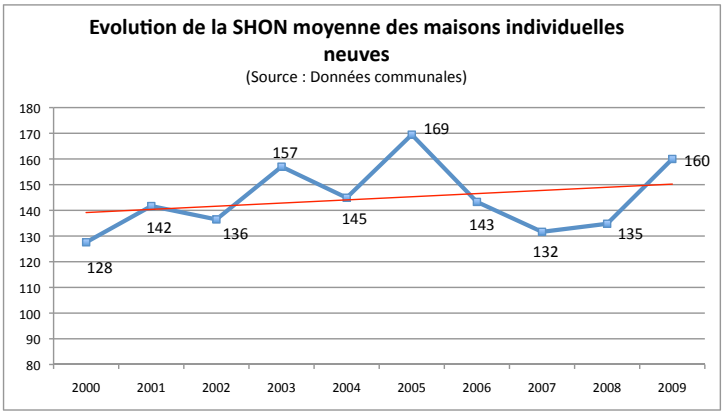
Depuis 9 ans (entre 2000 et 2009), les logements autorisés ont en moyenne une surface de 145m^2.

Il est à noter que le terme SHON (surface hors œuvre nette) a été remplacé en mars 2012 par la surface de plancher. Depuis cette date, la surface de plancher est l'unique référence pour l'application de l'ensemble des règles d'urbanisme. Il s'agit de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes sous une hauteur sous plafond supérieure à 1 mètre 80, calculée à partir du nu intérieur des murs.

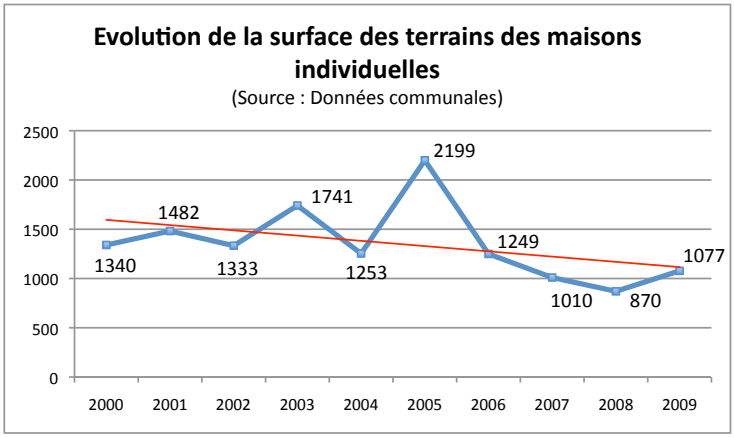
Les données concernant les permis de construire sont donc exprimées en SHON dans la mesure où il s'agit de données antérieures à la réforme de la surface de plancher.

La SHON moyenne des maisons individuelles autorisées varie en fonction des années entre 128m^2 à 169m^2. On constate que la SHON moyenne des logements autorisés entre 2000 et 2009 est globalement en hausse. Cette taille modeste de la surface des constructions s'explique entre autres par le coût en hausse de la construction.

Evolution de la SHON moyenne des maisons individuelles neuves
(Source : Données communales)



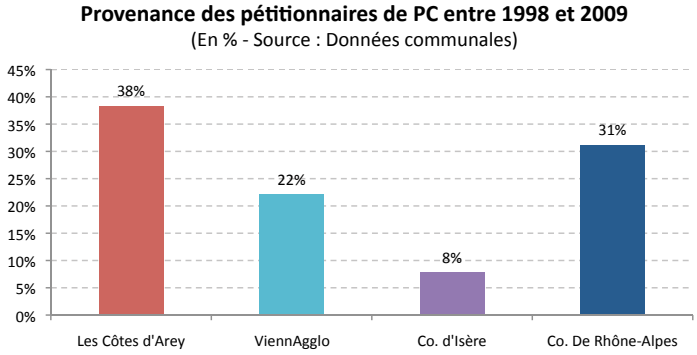
La surface moyenne des tènements bâtis pour des maisons individuelles depuis 9 ans (2000 à 2009) est de 1 355 m^2. On observe une baisse tendancielle de la taille moyenne des tènements bâtis.

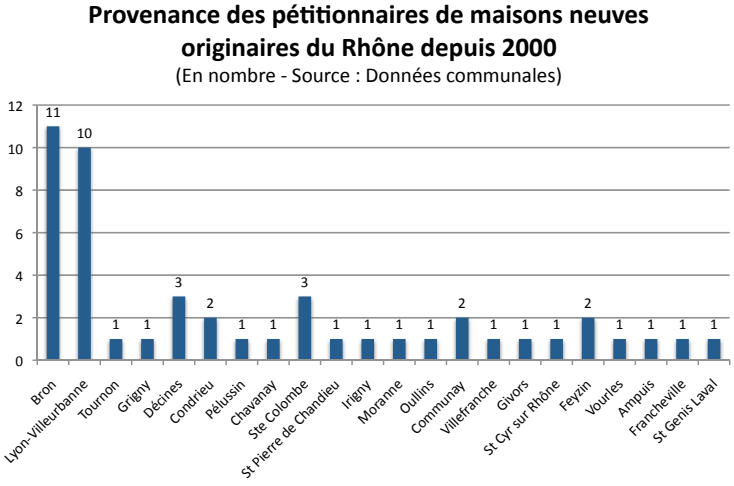


3.1.3. ORIGINE DES NOUVEAUX HABITANTS

Les pétitionnaires issus de la commune des Côtes d'Arey sont fréquents : 38% des pétitionnaires habitent déjà le territoire côtarin. Cette situation se traduit par des phénomènes de décohabitation et de changement de logements dans le cadre du parcours résidentiel.

Les pétitionnaires sont également issus du département de l'Isère ou de départements limitrophes à dominante urbaine (agglomération lyonnaise et viennoise) : processus de périurbanisation (61% des PC entre 2000-2009). 31% des pétitionnaires de maisons neuves proviennent de Rhône-Alpes et 22% des pétitionnaires de maisons neuves viennent de ViennAgglo. Les pétitionnaires viennent des villes de l'Est du Rhône et notamment des communes de Bron et Lyon-Villeurbanne.





3.1.4. LES NOUVELLES EXIGENCES EN MATIERE DE CONSTRUCTION

La réduction de la consommation d'espace et le développement des énergies renouvelables constituent des enjeux forts de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains et de la loi Engagement National pour l'Environnement dite Grenelle 2 :

- La loi SRU interdit de fixer des minimums de surface de terrain (sauf dans des cas exceptionnels d'assainissement non collectif), prône une économie de l'espace et la mixité sociale.
- La loi Grenelle 2 reprend une série d'objectifs renforcés en matière de développement durable et en particulier la lutte contre l'étalement urbain qui entraîne la régression des surfaces agricoles et naturelles, et des coûts élevés en infrastructures.

  Elle comprend également une série de mesures visant à favoriser l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments existants ou à construire et visant à préserver la biodiversité à travers la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques.

La loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (loi ALUR) du 26 mars 2014, vient renforcer ces objectifs, modernise les règles d'urbanisme et favorise la transition écologique des territoires : disparition dans les PLU du coefficient d'occupation des sols et des surfaces minimales de terrain, lutte contre la consommation des terres agricoles et naturelles …

Dans ce cadre législatif rénové, la politique de construction et de développement communal, axée jusqu'à présent sur un important étalement urbain lié à la construction neuve en extension du tissu existant, doit trouver un nouvel essor, fondé sur un urbanisme économe en ressources foncières et énergétiques.

3.2. LA CONSOMMATION D'ESPACE AGRO-NATUREL

On a vu que l'urbanisation récente s'est effectuée principalement sur les coteaux et le long des axes de communication. Le front urbain a également nettement progressé mêlant bâti ancien et bâti contemporain.

Si une partie des nouvelles constructions se sont insérées dans le tissu bâti existant (comblement de « dents creuses »), la majorité d'entre elles constituent des extensions au tissu existant. Cet agrandissement progressif de l'enveloppe urbanisée se réalise au détriment de surfaces agro-naturelles.

Dans ce contexte, il est important de noter que les lois Grenelle et ALUR réaffirment la nécessité de promouvoir une gestion économe de l'espace. Enrayer la dynamique d'étalement urbain et prévoir une consommation raisonnée de l'espace constituent donc des enjeux fondamentaux du PLU.

Entre 2000 et 2009, près de 23 ha de terres agricoles et naturelles ont été consommés au profit de l'urbanisation (environ 178 logements construits et 8 logements par hectare en moyenne).

Afin de préserver l'entité agricole et les espaces naturels de la commune, le développement urbain doit être privilégié au sein du tissu existant, en accord avec les préconisations de la loi Grenelle 2 et du SCOT.

3.3. LES PRECONISATIONS DU SCOT EN MATIERE DE CONSOMMATION D'ESPACE

Deux prescriptions fondamentales encadrent la consommation d'espace dans le SCoT des Rives du Rhône : le développement de l'habitat en confortation du centre-bourg et le respect de densités minimales de construction.

▪ MAITRISE DE L'ETALEMENT URBAIN

Le développement de l'urbanisation doit prioritairement être envisagé au sein du tissu urbain aggloméré, aussi bien pour le développement de l'habitat que pour les activités économiques non nuisantes, les services et les équipements collectifs. Pour cela, les centres-villages doivent être densifiés et le bâti ancien ou vétuste réhabilité.

En dehors des continuités du centre-bourg, le développement de l'habitat ne peut se faire que par le renouvellement, la réhabilitation, l'extension du bâti existant ou le « remplissage » des dents creuses.

▪ DENSITE MINIMALE DE CONSTRUCTION

Les Côtes d'Arey étant une commune recensée comme « village » dans l'armature urbaine du SCoT, il est imposé une densité moyenne de 20 logements/ha sur :

- Les zones à urbaniser du PLU
- Les tènements disponibles en zone 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

Il faut rappeler qu'en effet, un des objectifs du SCoT, est d'affirmer le rôle structurant des agglomérations dans l'armature urbaine afin d'inverser le développement péri-urbain constaté.

Pour y arriver, 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.

Pour cela, le SCoT recommande de diversifier les formes d'habitat. Par exemple, comme suit :

- 10% de logements collectifs (densité moyenne de 50 à 150 logements/ha)
- 60% de logements intermédiaires (densité moyenne de 20 à 30 logements/ha)
- 30% de logements individuels (densité moyenne de 12 logements/ha dans le cadre d'une procédure de type lotissement ou ZAC)

PRESCRIPTIONS DU SCOT EN MATIERE DE CONSOMMATION D'ESPACE	
Maîtrise de l'étalement urbain	- Renforcement du centre-village - En dehors du centre-village, remplissage des « dents creuses » ou réinvestissement du bâti existant
Densification des nouvelles opérations	Densité moyenne de 20 logt/ha dans toutes les zones d'urbanisation future et les tènements constructibles importants

3.4. ENJEUX URBAINS

Les enjeux urbains du PLU pour la commune des Côtes d'Arey sont :

- Privilégier une urbanisation limitant la consommation foncière et l'étalement urbain, conformément aux objectifs des lois SRU, Grenelle et ALUR :
  - Limiter la consommation d'espaces agricoles et naturels pour lutter contre l'artificialisation des sols
  - Encourager la densification du tissu urbain en cœur de village, à proximité des équipements publics
  - Encadrer le développement des hameaux et des coteaux
- Limiter les morphologies urbaines de type pavillonnaire particulièrement consommatrices d'espace et ne permettant pas une bonne organisation socio-spatiale
- Stopper le développement au coup par coup et prévoir des opérations d'aménagement maîtrisées dès l'amont, afin d'apporter une plus grande qualité urbaine et une cohérence d'ensemble, via des orientations d'aménagement et de programmation

CHAPITRE 3 :
FONCTIONNEMENT URBAIN

1. ACCESSIBILITE DU TERRITOIRE

Introduction « Petite histoire de la mobilité aux Côtes d'Arey »

Mobilité et automobile

Le XIX^{ème} siècle marqua le dépérissement des Côtes d'Arey (exode rural), les Côtarins allant nombreux travailler dans les usines de Vienne : 1 099 habitants en 1876, 890 en 1901, 715 en 1936 et 632 en 1962. Un village qui, à l'image de tant d'autres en France, mourait.

Le redressement démographique s'est fait depuis une trentaine d'années : il s'inscrit dans la période de grande émigration, jusque dans les années soixante, des habitants des villes au profit des campagnes avoisinantes rendues toutes proches par l'automobile (l'espace-temps : l'appréciation de l'éloignement domicile-travail est devenue fonction du temps de déplacement et non plus de la distance ou de l'éloignement géographique) : les Côtes d'Arey passèrent de 639 habitants en 1968 à 709 en 1975 et à 1059 en 1982 grâce à l'afflux de nouveaux habitants venus des villes.

La mobilité des habitants

« Les relations les plus courantes avaient lieu avec les villages de la vallée de la Varèze et tous ceux situés sur la route de Vienne : avec Reventin, avec Vaugris et la ville de Vienne (⋯) On note une absence totale ou presque, de rapports avec les villages de la rive droite du Rhône (par exemple Ampuis). On a très peu de relations avec les habitants des paroisses situées au delà d'Eyzin ... Les mariages à l'extérieur de la communauté avaient lieu en général dans les paroisses limitrophes. La cérémonie du mariage se déroulait dans la paroisse de l'épouse. »

Les principaux courants migratoires

« La plupart de ceux qui viennent de communautés éloignées viennent de Salaise, Agnin, Chambalud, Sonnay, Bellegarde-Poussieu, Moissieu, Primarette, Pisieu, St Julien de l'Herms, Cour et Buis, tous du Sud et du Sud-Est de la région. Ils se mariaient souvent aux Côtes d'Arey, parce que les Côtes se trouvait sur la route de Vienne qui attirait beaucoup de monde en ce temps là. Par contre, de nombreux côtarins se fixaient à Vienne et même à Lyon, au XVIII^{ème} siècle »

1.1. LA DESSERTE COMMUNALE

1.1.1. LE MAILLAGE ROUTIER

- **L'AUTOROUTE A7 ET LA ROUTE NATIONALE 7**

  La commune est bordée sur sa frange occidentale, par l'Autoroute A7 (autoroute du Soleil, avec seulement 250 mètres linéaires sur le territoire communal) et par la RN7 (qui ne coupe pas la commune directement mais la longe de manière très proche). Ces deux voies de transit partagent la plaine agricole du Saluant et créent un effet de barrière pour la circulation Est/Ouest.

  La barrière de péage de l'autoroute A7 est située sur la commune de Reventin Vaugris, à 4 km environ du centre du bourg des Côtes d'Arey.

  A moyen terme, la réalisation d'un échangeur complet (A7/RN7) au Sud de la commune de Vienne, permettra de maîtriser le trafic de transit sur la RN7 et facilitera l'accès aux Côtes d'Arey depuis l'autoroute A7.

L'autoroute A7 est classée par décret n° 2010-578 du 31 mai 2010 dans la nomenclature des routes à grande circulation. Elle est donc concernée par l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme qui prévoit :

« En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes(…). L'interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières
- aux bâtiments d'exploitation agricole
- aux réseaux d'intérêt public
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes »

- **LA ROUTE DEPARTEMENTALE 131**

Les routes départementales RD131 et RD131a constituent les voies principales par lesquelles on accède à la commune. Elles permettent de relier le territoire communal avec le reste de ViennAgglo. La RD 131a permet également de pénétrer dans le centre du village.

Le Plan de Déplacements Urbains 2012-2017 indique qu'un réaménagement de l'axe de la RD131a à proximité du bourg est en cours. Une partie des travaux sur la route de Reventin (mise en sécurité, embellissement…) a été réalisée ; un aménagement de trottoirs sur la route de Vernioz sera engagé prochainement.

La RD131 constitue un itinéraire emprunté par les transports exceptionnels de 3ème catégorie de 45 mètres de longueur, 6 mètres de largeur, 6 mètres de hauteur et 120 tonnes de gabarit maximum. Les cars (notamment scolaires) utilisent aussi cet axe.

L'évolution des villages alentour a généré un trafic important en direction de Vienne et de Lyon. Une part non négligeable de ces flux traverse la plaine, emprunte la RD131 qui devient alors sous-dimensionnée voire accidentogène.

La route de Jardin (voie communale n°2) assure également un rôle important dans l'accès à la commune et supporte un trafic de transit non négligeable.

- **LE RESEAU SECONDAIRE**

Le réseau secondaire assure les liaisons à l'échelle communale. Il permet également une connexion avec le réseau tertiaire. Il concerne entre autres, la rue du Siffet, la rue de la Bascule, la rue de la Mulatière, la Grand' Rue, etc.

Le réseau secondaire permet également de créer un trajet annexe aux routes départementales et de rejoindre notamment la commune de Reventin-Vaugris. De nombreuses habitations se sont implantées le long de ces axes de communications (Montée de Saint-Mamert-le-haut, montée de la Cotillonne, montée de Château Grillet, etc.).

Le centre bourg, classé en zone 30, n'est pas directement traversé par la RD 131 ; il se situe à la convergence de plusieurs voies du réseau secondaire : Grande Rue, Route de Vernioz, Montée du Château Grillet (zone 30 et sens de circulation VL), Montée de la Cotillonnne, Rue du Siffet, Route de Reventin Vaugris.

- **LE RESEAU TERTIAIRE**

Le réseau tertiaire est constitué de voies connectées au réseau secondaire mais qui ne participent pas au maillage du territoire. En effet, ces voies se caractérisent surtout par des impasses et permettent de desservir les nouvelles opérations de logements.

Le réseau tertiaire se caractérise également par les chemins agricoles qui irriguent le territoire.

La multiplication de voies sans issue constitue un modèle de développement qui induit de nombreux dysfonctionnements et qui génère d'importants surcoûts d'entretien et de gestion.

En effet, ce type de rue contribue au cloisonnement du noyau urbain (absence de porosité entre les quartiers). La consommation foncière est importante et le paysage procuré souvent médiocre.

Le « cloisonnement » génère également une augmentation des distances à parcourir et donc un recours systématique à la voiture. De plus, la gestion de la voirie par les services municipaux ou intercommunaux est délicate, en particulier le ramassage des ordures ménagères et le déneigement (multiplication des manœuvres).

Au regard de ces dysfonctionnements, il paraît indispensable d'envisager lorsque la configuration du tissu urbain le permet, de faire déboucher au moins d'un point de vue piétonnier, les impasses existantes lorsque cela est possible, et de trouver des solutions alternatives au modèle d'urbanisation antérieur lors de la construction de futures extensions urbaines, afin d'optimiser l'efficacité du réseau de voies.

1.1.2. LE TRAFIC

Le trafic moyen journalier :

- sur **la route départementale 131**, selon le porter à connaissance de l'Etat, est de 2 500 véhicules par jour en 2010.
- sur **la route départementale 131a** et sur **la route de jardin (VC2)** en juin 2009 et en agglomération (vitesse limitée à 50 km⁄h), est de 2 539 (avant la route de Jardin) et 2 016 véhicules (après la route de Jardin). Selon ces comptages, peu de poids lourds traversent la RD 131a. La route de Reventin-Vaugris (dans le village) supporte un trafic d'environ 1 283 véhicules en moyenne par jour vers le village, tandis que 1 006 véhicules en moyenne traversent la route de Vernioz (dans le village).

1.1.3. L'ACCIDENTOLOGIE

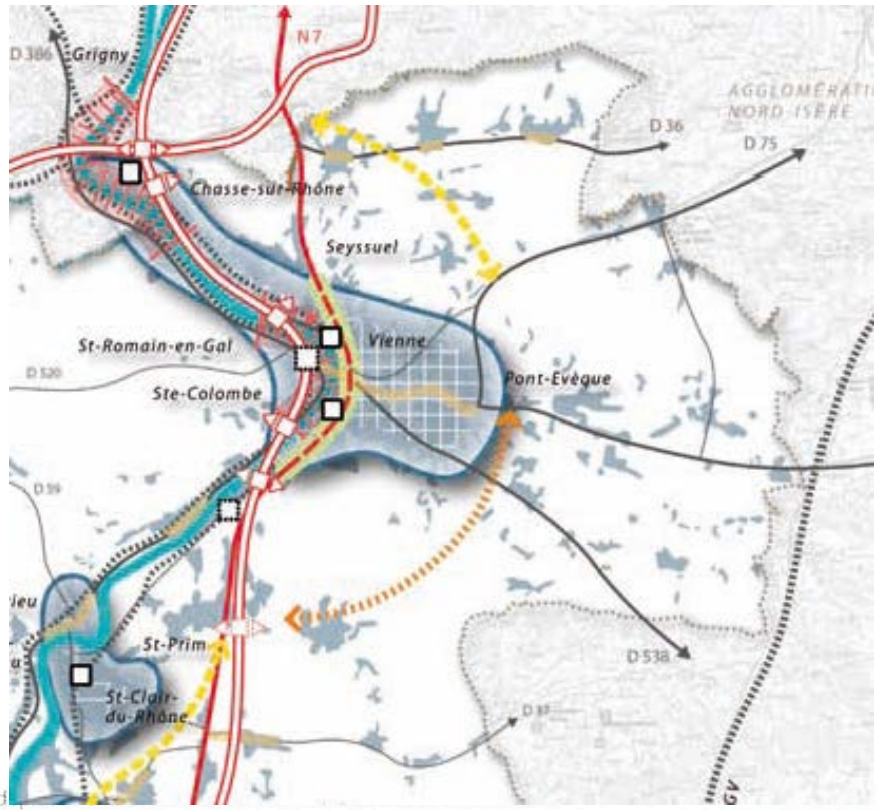
Entre 2006 et 2010, cinq accidents corporels ont été recensés : ils ont occasionné un décès, six blessés hospitalisés et cinq blessés non hospitalisés.

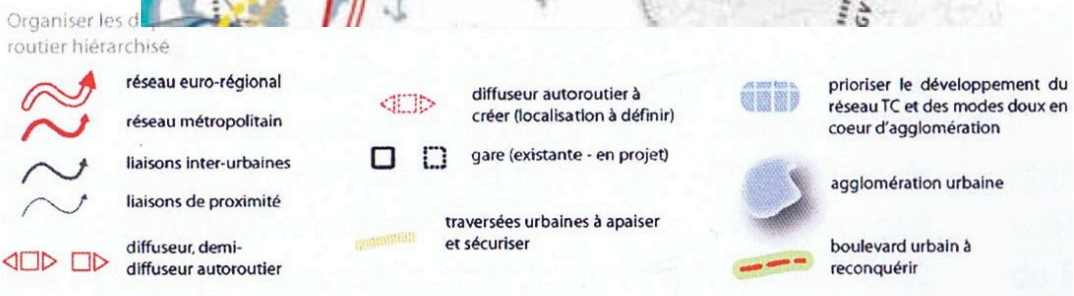
Les zones de traversée de village et les intersections doivent faire l'objet d'une attention particulière en raison de leur fort potentiel accidentogène.

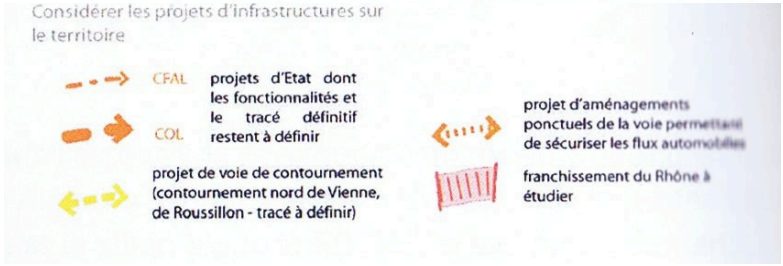
1.2. LES PROJETS

Les projets de désengorgement de la ville de Vienne exprimés dans le PDU notamment, auront un impact sur les routes départementales des Côtes d'Arey :

- Etude d'un diffuseur sur l'autoroute A7 au Sud de Vienne (entrée vers Lyon, sortie depuis Lyon) dans l'objectif d'offrir une alternative à la traversée de l'agglomération viennoise et, sur l'autre rive, de la commune d'Ampuis.
- Etude d'une nouvelle liaison au Nord-Est de Vienne entre la RN7 et la RD75-RD502 permettant d'éviter l'entrée dans la ville aux flux routiers en provenance de l'Est du territoire. Ce nouvel axe doit permettre d'améliorer l'accès aux grands axes de circulation (A7, A46…), tout en favorisant le désengorgement de la ville de Vienne.





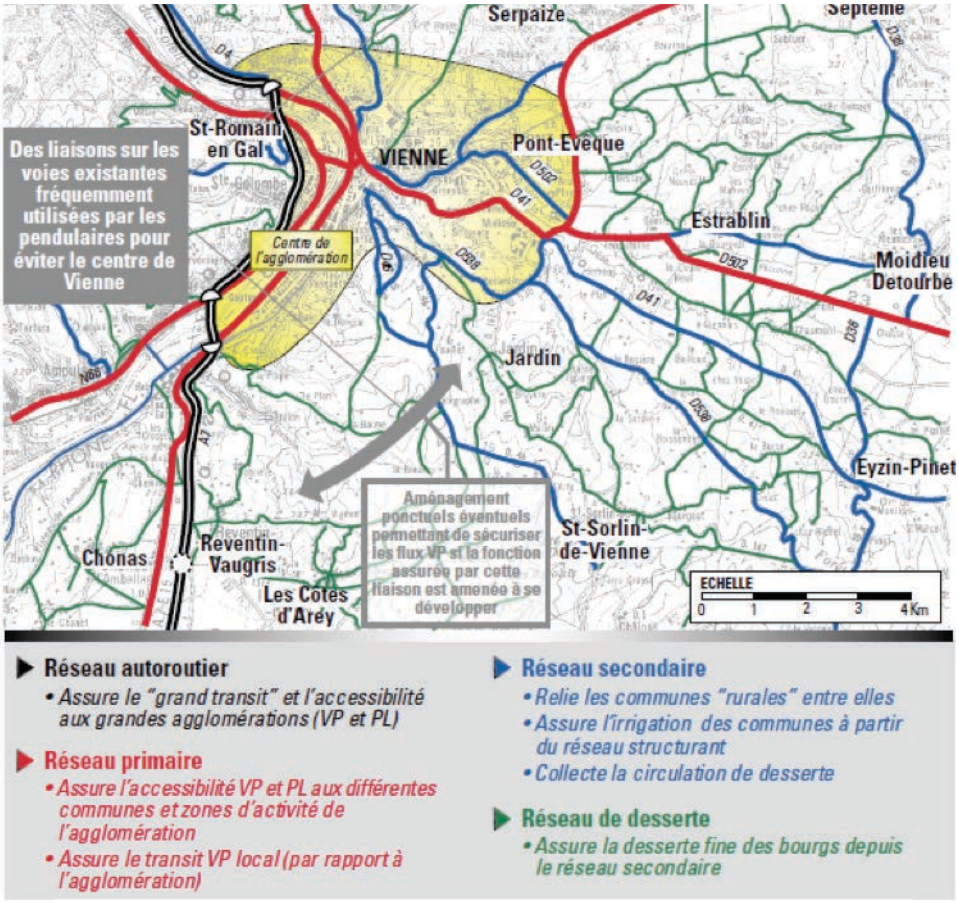


Source :
SCoT des Rives du Rhône

Dans l'optique de limiter la traversée de Vienne pour les véhicules venant de l'Est de l'agglomération, ViennAgglo souhaite créer des liaisons depuis le rond-point de Malissol afin de contourner le centre de Vienne et la place Saint Louis :

- Au Nord, prolongement de la déviation de Pont-Evêque (RD75c) vers Serpaize et Chuzelles
- Au Sud, déviation de Jardin et création d'un axe structurant qui rejoint la N7 vers Reventin-Vaugris

Ce projet aura un impact sur le territoire des Côtes d'Arey.



Source : ViennAgglo

2. MOBILITE DES HABITANTS

2.1. LA MOBILITE PENDULAIRE

2.1.1. NAVETTES DOMICILE-TRAVAIL

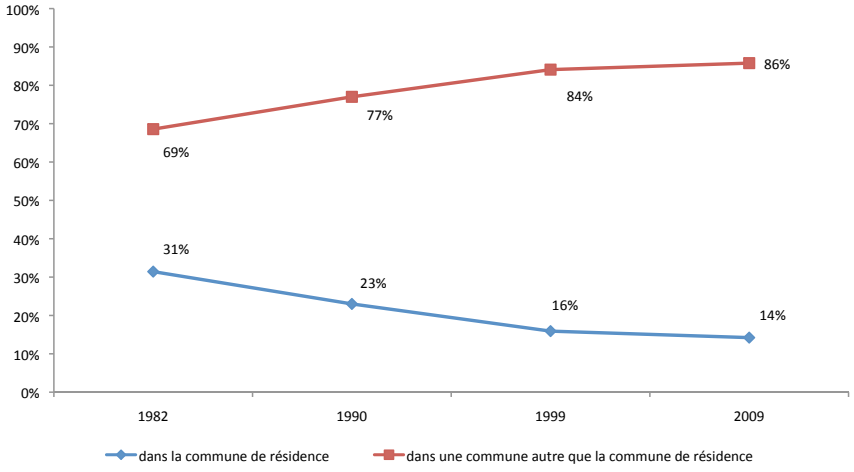
La commune des Côtes d'Arey offre très peu d'emplois sur son territoire (225 en 2009) par rapport au nombre d'actifs vivant sur la commune. De plus, sa situation géographique proche de Vienne et l'agglomération lyonnaise, est propice aux migrations pendulaires : proximité de l'A7 et de la RN7.

En 2009, seuls 14% des actifs des Côtes d'Arey travaillent sur leur commune de résidence alors que 86% travaillent en dehors. En France en moyenne, 35% des actifs travaillent dans leur commune de résidence.

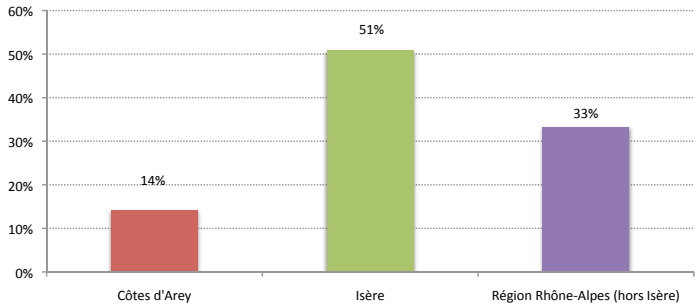
51 % des actifs côtarins travaillent dans le département de l'Isère et 33% dans le Rhône.

Ce phénomène s'explique en partie par le fait que les ménages s'éloignent de leur lieu de travail pour obtenir un cadre de vie appréciable, mais c'est également la réalité économique qui pousse à accepter un emploi loin de son lieu de résidence et encore les compromis parfois nécessaires pour un ménage vivant en couple.

Lieu de travail des actifs des Côtes d'Arey en 2009
(En % - Source : INSEE)



Lieu de travail des actifs des Côtes d'Arey en 2009
(En % - Source : INSEE)

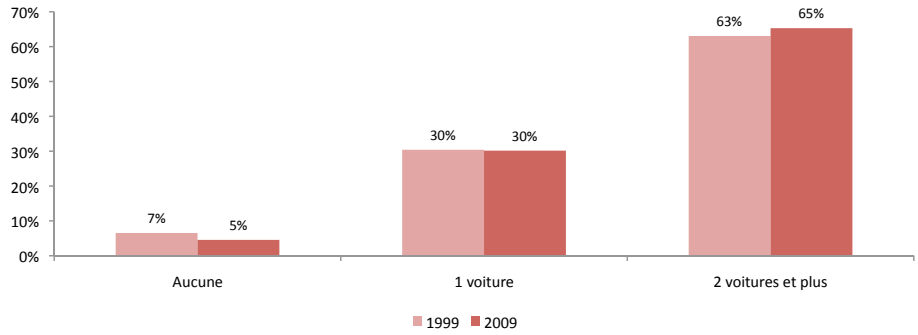


2.1.2. MOTORISATION DES MENAGES

La motorisation des ménages côtarins évolue vers une motorisation accrue. En effet, 5% seulement des ménages ne possèdent aucune voiture en 2009 (contre 7% en 1999). La part des ménages ne possédant aucune voiture a baissé au profit de la part des ménages possédant deux voitures ou plus (65% en 2009 contre 63% en 1999).

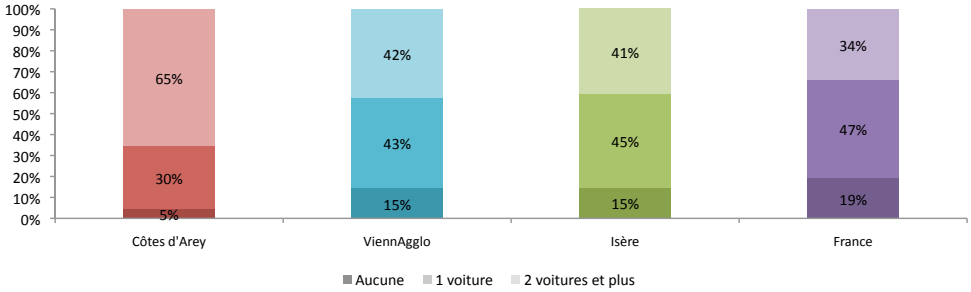
La part des ménages possédant 1 voiture a quant à elle stagné (30% des ménages).

Evolution de la motorisation des ménages côtarins entre 1999 et 2009
(en % - Source : INSEE, RGP 2009)



Il existe davantage de ménages ne disposant d'aucune voiture sur les territoires de ViennAgglo (15%), de l'Isère (15%) et de la France (19%). Parallèlement, la part des ménages disposant d'une voiture et de deux voitures ou plus est quasiment équivalente pour ViennAgglo et l'Isère (entre 40 et 45% des ménages).

Motorisation des ménages
à différentes échelles géographiques en 2009
(en % - Source : INSEE, RGP 2009)



2.2. LE STATIONNEMENT

On compte de l'ordre de 80 places de stationnement public dans le centre-bourg des Côtes d'Arey.

Ces places se situent à proximité des principaux équipements de la commune (terrains de sports, école, mairie, église, etc.) :

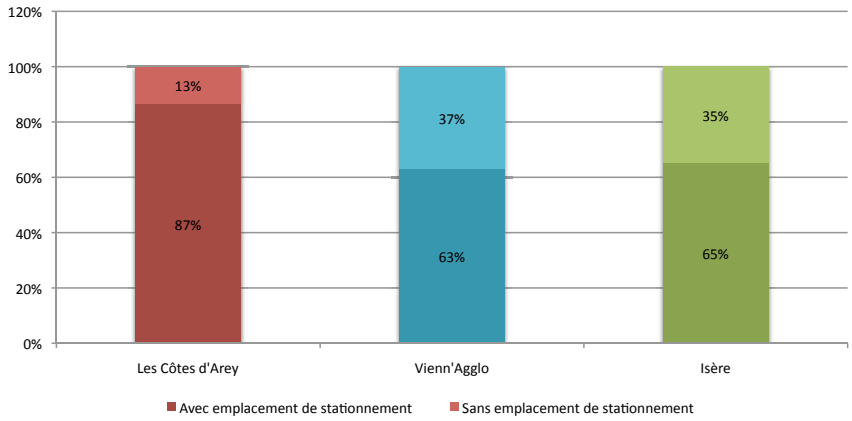
- Parking école Nord : 6 places
- Parking Montée du Château Grillet : 9 places
- Parking Mairie Nord : 30 places
- Parking Place Arélis coté mairie: 8 places
- Parking Place Arélis coté église : 10 places (à réorganiser)
- Parking Grand'Rue : 9 places
- Parking lavoir : 12 places

Place Arélis

La part des résidences principales des Côtes d'Arey disposant d'emplacements de stationnement (87%) est supérieure à celle de ViennAgglo (63%) et du département (65%). 13% des résidences principales ne possèdent pas d'emplacements de stationnement aux Côtes d'Arey (contre 37% à ViennAgglo et 35% en Isère).

Part des résidences principales possédant ou non un emplacement de stationnement

(En % - Source : INSEE 2009)



2.3. LES MODES DOUX

- **LES PIETONS**

Le développement de l'urbanisation de la commune des Côtes d'Arey a nécessité de repenser les aménagements en vue des modes doux. En effet, quelques trottoirs accompagnaient les rues du centre-bourg. Ces trottoirs étaient souvent étroits et ne permettaient pas une accessibilité complète au bourg.

Il faut noter que certaines rues ne favorisent pas la cohabitation des modes de déplacements notamment en raison d'une hétérogénéité des bords de voiries (entrées de maisons, rigoles aériennes d'écoulement des eaux pluviales, transformateurs, etc.).

La discontinuité et l'inconfort des aménagements (faible sécurisation) et la forte augmentation des flux routiers peuvent être dissuasifs et encourager les usagers à préférer la voiture (les distantes courtes paraissent artificiellement augmentées).

Face à ce constat, la commune a engagé un programme de requalification du centre laissant une place importante aux déplacements doux (trottoirs, éclairage public, passages piétons, etc.). Dans le présent PLU, chaque secteur de développement futur a fait l'objet d'une réflexion en termes d'accessibilité piétonne.

- **LE RESEAU LOCAL DE PETITE RANDONNEE / LE RESEAU DE SENTIERS DU PAYS VIENNOIS**

« La commune est constituée pour la très large majorité, de milieux agricoles et naturels propices à une valorisation du territoire. L'Est de la commune, avec une alternance de milieux et des points de vue parfois intéressants se prête particulièrement bien au développement de la petite randonnée. Le réseau de sentiers du Pays Viennois propose d'ailleurs une promenade par les Côtes d'Arey. Ce réseau est en cours d'actualisation par la communauté d'agglomération dans le cadre d'une réflexion à l'échelle intercommunale.

Compte tenu de la proximité de Vienne et de l'agglomération lyonnaise, ce type de valorisation par la promenade-découverte peut constituer un potentiel intéressant pour la commune. Les milieux en présence sur la commune présentent également un potentiel pédagogique qui peut être mis à profit pour l'école communale. » (Source : Mosaïque environnement)

- **LES CYCLES**

Le Plan de Déplacements Urbains 2012-2017 est l'occasion de mener des études et réflexions pour définir l'organisation des déplacements sur le territoire de ViennAgglo. Un schéma directeur cyclable est en cours à l'échelle de l'agglomération.

Les grands principes du schéma directeur cyclable communautaire, regroupent à la fois les itinéraires de loisirs (vélo-route/voie verte) et les liaisons à usage quotidien.

Trois itinéraires intercommunaux ont été identifiés afin de créer un réseau d'armature structurant, s'appuyant sur un axe fort longeant la ville centre en rive gauche du Rhône :

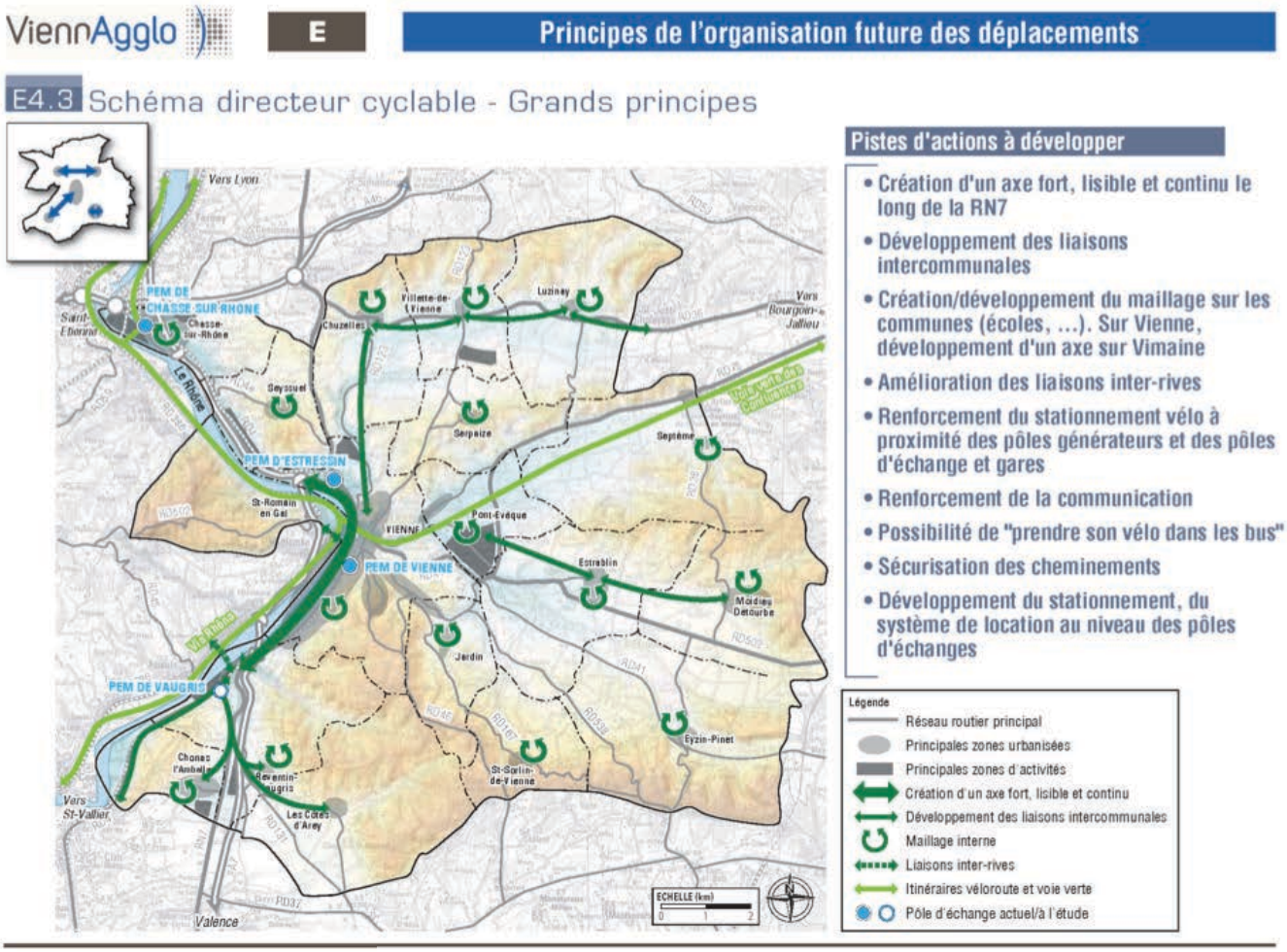
- une liaison entre Vienne et le Sud de l'agglomération (Reventin-Vaugris, Chonas l'Amballan, les Côtes d'Arey) ;
- une liaison entre Pont-Evêque et Moidieu-Détourbe via Estrablin ;
- une liaison entre Vienne, Chuzelles, Villette-de-Vienne, Luzinay, se poursuivant au-delà des limites de l'agglomération.

Ainsi, des liaisons intercommunales seront créées entre Vienne, Reventin-Vaugris, Chonas l'Amballan et les Côtes d'Arey.

Les Côtes d'Arey bénéficie du passage de deux boucles cyclotouristiques qui traversent son territoire. Il s'agit :

- de la boucle cyclotouristique n°5 de 52 kilomètres qui relie les communes de Vienne, Pont-Évêque, Jardin, Les Côtes d'Arey, Chonas l'Amballan, Saint-Prim, Saint-Clair-du-Rhône, Les Roches de Condrieu et Condrieu.
- de la boucle cyclotouristique n°6 de 117 kilomètres qui traverse les communes de Vienne, Condrieu, Les Roches de Condrieu, Saint-Clair-du-Rhône, Saint-Prim, Chonas l'Amballan, Les Côtes d'Arey, Saint-Sorlin-de-Vienne, Eyzin-Pinet, Moidieu-Détourbe, Septème, Chuzelles, Seyssuel, Chasse-sur-Rhône, Givors et Saint-Romain-en-Gal.

La mise en place de sites propres aux cycles inciterait davantage à l'utilisation du vélo pour les trajets de taille moyenne. D'une manière générale, dans les aménagements des futurs quartiers, ce mode de déplacement doit être pris en compte au niveau des voiries et du stationnement.



Source : Plan de Déplacements Urbains 2012-2017

- **LES TRANSPORTS EN COMMUN**

Des lignes inter-urbaines assurent la liaison entre les communes de ViennAgglo et Vienne. Ces lignes sont dédiées principalement aux scolaires mais restent ouvertes aux autres publics dans la limite des places disponibles.

Le territoire des Côtes d'Arey est desservi par la ligne de bus Vie 02 (Les Côtes d'Arey – Reventin-Vaugris et Vienne) qui effectue 4 allers-retours par jour.

Le territoire communal est desservi par une ligne de transport à la demande. La ligne 53 relie les Côtes d'Arey à Vienne (L'Isle, Jeu de Paume et gare SNCF) en passant par Chonas l'Amballan et Reventin-Vaugris.

Le transport en commun à la demande est un service de transport collectif dont les itinéraires sont construits à partir de réservations préalables. Des horaires de desserte et des points d'arrêts sont proposés pour chaque secteur. L'usager doit obligatoirement réserver chaque trajet pour utiliser ce service. Cependant, il permet à chaque résident de ViennAgglo de se déplacer en transport collectif.

- **LES PRECONISATIONS DU SCOT**

Le SCoT des Rives du Rhône émet plusieurs recommandations afin de rationaliser les déplacements et d'optimiser les infrastructures de transport :

- Intensifier l'urbanisation dans les communes ou les parties des communes bien desservies par les transports en commun ou qui le seront selon des échéances programmées ;
- Réaliser des schémas d'accessibilité de la voirie, des espaces publics et des équipements publics conformément à la loi du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances ;
- Limiter les possibilités de stationnement quand une offre alternative de déplacements existe ;
- Organiser le stationnement des deux roues ;
- Aménager des itinéraires de circulation douce dans un maillage de voies et d'espaces publics adaptés prévoyant un partage de la voirie.

L'intensité du développement de la commune est conditionnée à la mise en place d'un bon niveau de desserte en transports en commun pour relier Vienne. Une bonne desserte en transports en commun signifie une régularité et une fréquence aux heures de pointe : service continu entre 7h et 20h - Accès en 20-25min au centre-ville de Vienne.

Le SCoT recommande un renforcement et un développement du réseau de transport de ViennAgglo :

- Les nouvelles zones ouvertes à l'urbanisation doivent bénéficier à court/moyen terme d'une desserte en transports en commun et intégrer des mesures dans leur aménagement (circulation piétonne, localisation des arrêts).
- Le niveau d'investissement en faveur des modes doux doit être particulièrement soutenu dans les centres urbains, à proximité des équipements générateurs de déplacements (arrêt de bus, écoles…).

3. LES POLES GENERATEURS DE DEPLACEMENTS

3.1. LES EQUIPEMENTS PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

C'est dans le centre bourg que s'organise l'ensemble de la vie sociale et économique de la commune. Le bourg rassemble la plupart des équipements publics et l'ensemble des commerces / services de la commune. De plus, le tissu associatif local est très développé.

- **LE GROUPE SCOLAIRE** initialement installé dans la « Maison Morin » a été délocalisé dans deux équipements récents montée de Château Grillet.

  Il accueille une école maternelle et une école élémentaire. L'école maternelle regroupe 81 élèves dans 3 classes pour la rentrée 2014-2015 et la cantine scolaire. L'école élémentaire regroupe 112 élèves dans 5 classes pour la rentrée 2014-2015. Le nombre de classes est passé de 4 pour la rentrée de 1993-1994 à 5 pour la rentrée 2012-2013.

  Il est à noter que le restaurant scolaire est très fréquenté (environ 100 repas quotidiens). Il fonctionne aujourd'hui très bien mais une saturation de l'équipement est à prévoir. Une réflexion sur l'adaptation des locaux devra être engagée pour subvenir aux besoins futurs en cas de poursuite de l'augmentation des effectifs.

- **LA MAIRIE** se situe dans un bâtiment ancien, au cœur du centre-bourg, place Arélis en face de l'église.

- **LE LOCAL DES POMPIERS**, situé sous la terrasse de la Mairie, place Arélis, est inoccupé depuis la construction récente du nouveau centre d'intervention et de secours sur la commune de Vernioz. La municipalité réfléchit à une nouvelle affectation de ces locaux.

- **LA MAISON MORIN** accueille diverses associations et services : principalement la garderie, le relais assistantes maternelles, un pôle médical, le club « Les joyeux côtarins »…

- **LA BIBLIOTHEQUE MUNICIPALE** fonctionne en collaboration avec la nouvelle médiathèque de Vienne (renouvellement des livres plus régulier). Le bibliobus présent sur la commune et la médiathèque de Vienne prêtent des livres à la bibliothèque des Côtes d'Arey.

- **LA CURE** est une salle de réunion (annexe de la mairie).

- **LES ATELIERS MUNICIPAUX,** situés impasse Morin, accueillent une remise et un garage.

- **LA SALLE DES FETES** se situe montée du château Grillet. Sa capacité d'accueil est limitée mais les besoins de salle plus grande sont couverts par la salle d'animation rurale située légèrement à l'écart du village, le long de la route de Vernioz. La salle des fêtes est accompagnée de locaux dédiés à l'école de musique. Cette association est très dynamique et accueille 59 enfants et 25 adultes adhérents sur 2012-2013.

- **LA PROPRIETE MENUSAN**, située Combe Chaillit, au Sud du village, appartient à ViennAgglo. Une réflexion est en cours sur le devenir de cette propriété.

3.2. LES ESPACES PUBLICS

Les espaces publics sont nombreux et couvrent une superficie importante du centre village (de l'ordre d'1,5 ha en centre bourg).

Certains ont fait l'objet d'aménagement et présentent des qualités urbaines indéniables. D'autres ne sont pas aménagés et parfois envahis par la voiture.

Cependant, ces espaces publics ne sont pas toujours perceptibles (absence d'un réseau d'espaces publics) et l'absence d'une véritable place publique fédératrice est décriée et pénalise le fonctionnement communal. Pourtant une place historique existe « place Arelis » (toponymie : le nom des Cotes d'Arey rappelle le nom ancien du village « Arey », tiré lui même de Arélia, c'est à dire villa Arélis, domaine d'un propriétaire du nom de Arélis).

Cette absence de perception est due entre autres à des effets de rupture ou coupure (visuelle ou topographique) et des effets de couloirs peu propices aux déambulations piétonnes.

On note par exemple, des coupures physiques et visuelles :

- entre la maison Morin et la Place Arélis
- entre la place Arélis et la placette à l'Est de la mairie
- entre la salle des fêtes et le parking de la pharmacie
- entre le parking de la mairie et le terrain de sport,…

Place Arélis

Place Dorzat

L'espace au Nord de la mairie

La Maison Morin et ses abords

Un plan de mise en accessibilité des espaces publics est un document de planification obligatoire depuis fin 2009 au regard de la loi pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées du 11 février 2005.

La commune des Côtes d'Arey doit donc rendre entre autres ses équipements accessibles à tous. Ainsi, une réflexion est engagée sur la localisation de la bibliothèque municipale, aujourd'hui difficilement accessible.

3.3. LES SERVICES ET LES COMMERCES DE PROXIMITE

Le centre-bourg des Cotes d'Arey est un lieu vivant et animé qui accueille différents types de services et de commerces :

- Des commerces alimentaires : une boulangerie, un bar, un restaurant. Un marché du soir se tient également sur la place Arélis une fois par semaine.
- Des commerces non alimentaires : un tabac / presse
- Des artisans apportant des services de proximité : un carrossier, un garagiste, plusieurs coiffeurs
- Des services médicaux : une pharmacie, un médecin, trois orthophonistes, un cabinet d'infirmières, un kinésithérapeute, un ostéopathe et trois dentistes
- Des services publics : la mairie et un bureau de poste

Les commerces se situent au cœur du centre-bourg : Grand'Rue, place Arélis, route de Vernioz, etc.

Grand' Rue

Place Arélis

Square du Souvenir

Grand' Rue

FONCTIONNEMENT URBAIN
COMMERCES ET SERVICES DE PROXIMITÉ
1 Coiffeur
2 Pharmacie
3 Boulangerie
4 Tabac/presse
5 Bar
6 Coiffeur
7 Poste
8 Cinéma
9 Restaurant
ESPACE AGRO NATUREL
ÉCOLE PRIMAIRE
ÉCOLE MATERNELLE
CANTINE
Champ cultivé
Hangar agricole
Haie monospécifique
Haie mixte
Ferme
ATELIERS MUNICIPAUX
MAISON MORIN
Personnes âgées
Relais assistantes maternelles
Pôle médical
MAIRIE - CASERNE
SALLE DES FÊTES
ÉGLISE
Pl. Arélys
Pl. Dorza
Parc de la Cure
Parc privé
Grande Rue
Montée de la Cotillonne
Rue du Sillet
Rue de la Bascule
R. de Reventin Vaugris
Route de Verniaz
Sentier des Sources
Secteur d'urbanisation future ?
RD 131A - Route de Reventin Vaugris
Propriété communale
PLANIFICATION
Limite zone constructible
Emplacement réservé
PATRIMOINE
Construction remarquable
Petit patrimoine
Vue identitaire
Alignement
"Point noir"
"Effet couloir"
SERVICES À LA POPULATION
Equipement public
Service/commerce de proximité
DÉPLACEMENTS
Cheminement doux
Liaison piétonne à créer
Stationnement
Sens de circulation
Accès
Zone trente
Arrêt de bus
0 15 30 m
Août 2010
Sources : BD Ortho - Scan 25 IGN

4. LA GESTION DES DECHETS ET LA COUVERTURE NUMERIQUE

4.1. LA GESTION DES DECHETS

4.1.1. COLLECTIVITE COMPETENTE

La collecte et la gestion des ordures ménagères sont assurées par ViennAgglo.

Le SYVROM assure la collecte des déchets ménagers, la collecte sélective et l'évacuation des produits de déchetteries.

4.1.2. COLLECTE

- **COLLECTE DES DECHETS MENAGERS ET ASSIMILES**

La collecte des ordures ménagères s'effectue au porte à porte, il y a une majorité de conteneur individuel. Elle a lieu hebdomadairement.

Le volume collecté en 2012 est de 17 693 tonnes sur le territoire de ViennAgglo, soit une moyenne de 260 kg par habitant par an de déchets ménagers. Celui-ci est en relative stagnation puisqu'il s'élevait à 17 770 tonnes en 2011. Il n'existe pas de données concernant le volume collecté sur la commune des Côtes d'Arey.

Depuis le mois de Novembre 2004, une partie des ordures ménagères des communes de la Communauté d'Agglomération (dont les Côtes d'Arey) partent en incinération à l'usine de SECHE-TREDI située à Salaise sur Sanne à quelques km au Sud de la commune. Les ordures ménagères non-incinérées sont acheminées au Centre d'Enfouissement Technique de Saint Alban les Vignes, géré par le SYVROM, où elles sont enfouies.

La mise en place d'une redevance incitative est en projet à l'échéance de 2015 afin d'encourager le ménage à modifier ses comportements vers :

- Une augmentation du tri (pour recyclage) ;
- Une diminution des quantités de déchets résiduels et du gisement global (pour une prévention des déchets) ;
- Une optimisation des services (pour une maîtrise des coûts).

- **COLLECTE DES DECHETS EN DECHETTERIE**

Quatre déchetteries sont accessibles aux côtarins pour les déchets volumineux ou les encombrants :

- Déchetterie de Chasse-sur-Rhône (route de Communay)
- Déchetterie de Pont-Evêque (ZI de l'Abbaye)
- Déchetterie de Vienne-Sud (Saint Alban les Vignes)
- Déchetterie de Villette-de-Vienne (Chemin de Maupas)

- **COLLECTE SELECTIVE**

Le tri sélectif s'effectue par points d'apports volontaires. Le territoire comporte des silos aériens que les habitants utilisent pour effectuer le tri sélectif.

La collecte s'effectue tous les mercredis pour les emballages et le jeudi ou le vendredi (tous les 15 jours) pour les journaux, revues ou magazines.

- **COMPOSTAGE**

  Depuis 2005, ViennAgglo a initié avec l'ensemble des communes de l'intercommunalité, un système de distribution de composteurs individuels pour les particuliers demandeurs. 162 composteurs ont été distribués aux foyers le désirant afin de réduire de 30% la quantité d'ordures ménagères à traiter.

- **AUTRES DECHETS**

  Le plan de gestion départemental des déchets du BTP a été approuvé le 26 mai 2004. Il a pour objectif d'assurer le respect de la réglementation en luttant contre les décharges sauvages. Il permet également d'organiser un réseau de collecte, de tri et d'élimination répondant aux besoins des professionnels et géographiquement équilibré.

  Il définit le réseau départemental d'installations de regroupement de tri, de recyclage et de stockage des déchets nécessaires pour éliminer le gisement de déchets produits en Isère.

  La commune des Côtes d'Arey appartient au secteur de Vienne. Un seul centre de stockage de classe III (réservé à la partie ultime des déchets inertes) est recensé. Le plan prévoit deux centres de stockage de classe III (réservé pour accueillir la partie ultime des déchets inertes et une plate-forme centrale).

4.2. LA COUVERTURE NUMERIQUE

4.2.1. UN NOUVEAU SERVICE A LA POPULATION

En quelques années, Internet et les réseaux de communication électroniques se sont imposés auprès du grand public ainsi que des entreprises en tant que service essentiel. Leur présence participe en ce sens fortement au degré d'attractivité et de compétitivité d'un territoire.

La disponibilité et le développement des communications à haut voire très haut débit dépendent de l'existence et de la nature des infrastructures électroniques du territoire, ainsi que de leurs conditions d'exploitation : nombre et diversité des opérateurs, accès ouvert ou non au réseau, interconnexion aux réseaux nationaux et internationaux,…

S'engager dans la mise en place d'infrastructures, ouvertes et évolutives, et dans la gestion des acteurs (aménageurs, opérateurs,…) constitue un enjeu essentiel pour les collectivités locales dans la dynamique de leur territoire. Si la réflexion ne peut porter uniquement à l'échelle communale, l'engagement de processus de réflexion intercommunaux ou départementaux doit être encouragé.

4.2.2. ETAT DU RESEAU LOCAL

La commune des Côtes d'Arey est partiellement couverte par le réseau haut débit. Des zones blanches existent : hameau Petit Cour notamment.

Le Conseil Général de l'Isère met progressivement en place sur tout le département un système de distribution par WIFI, via l'opérateur ALSATIS. Le programme « Isère Haut débit » vise à couvrir toutes les zones « blanches » du territoire, non desservies par le câble. Le secteur Saint-Mamert bénéficie de cette offre Internet à haut débit.

4.3. ENJEUX LIES AU FONCTIONNEMENT URBAIN

Les enjeux de fonctionnement urbain révélés par le diagnostic sont :

- Préserver durablement la fonction du centre urbain (vie sociale et économique) qui participe à la qualité du cadre de vie
- Favoriser les développements urbains dans le centre pour limiter l'usage récurrent de la voiture
- Créer un espace fédérateur au centre du village au dessus de la mairie
- Rendre plus perceptibles les espaces publics et les mettre en réseau
- Favoriser les déplacements « doux » en aménageant des continuités piétonnes soit par des itinéraires réservés uniquement aux piétons, soit par des espaces partagés où le piéton est prioritaire
- Aménager dans chaque nouveau quartier des connexions piétonnes

CHAPITRE 4 :
DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

1. LES ACTIVITES ECONOMIQUES

1.1. L'EMPLOI ET LES ACTIVITES ECONOMIQUES AUX COTES D'AREY

En 2009, la commune offrait 225 emplois contre 172 en 1999, soit une augmentation importante en 10 ans.

Le taux d'emploi[11] de la commune est cependant très faible : il avoisine 0,25 en 2009. Cela signifie que la commune compte quatre actifs pour un emploi : le nombre d'emplois (225) étant bien inférieur à la population active (894).

1.1.1. LES COMMERCES ET SERVICES DE PROXIMITE

(Cf. Partie 3. Les pôles générateurs de déplacements –Les services et les commerces de proximité)

Avec 11 commerces et services de proximité qui répondent aux besoins de première nécessité des habitants (pharmacie, boulangerie, bureau de poste, cabinets médicaux et para-médicaux,…), la commune des Côtes d'Arey dispose d'un bon niveau de commerces et de services de proximité. Ces activités, en plus des équipements publics, offrent une véritable fonction au centre-bourg qui permet de procurer une qualité de vie agréable. Le linéaire commercial se développe de part et d'autre de la Grand'Rue et de la route de Vernioz ainsi que route de Reventin et dans le secteur du Sifflet.

Les commerçants et les artisans sont indispensables à la pérennité d'une vie de village dynamique :

- Maintien des personnes âgées sur la commune (mixité sociale)
- Entretien d'une animation villageoise
- Limitation des déplacements,…

L'environnement est favorable à la fréquentation des commerces par les côtarins :

- L'offre en stationnement est située à proximité ;
- Les façades commerciales sont soignées (opérations de ravalement récentes).

Toutefois, la principale difficulté des Côtes d'Arey est de maintenir ces commerces, en raison notamment de la proximité de Vienne et de la présence de supermarché sur le territoire voisin. La municipalité, extrêmement attentive au maintien du commerce dans le village, a notamment participé avec ViennAgglo, à l'achat d'un rez-de-chaussée commercial qui aurait pu changer de destination vers l'habitat. Par ailleurs, ViennAgglo soutient les commerces locaux lors de l'extension ou la réalisation de travaux.

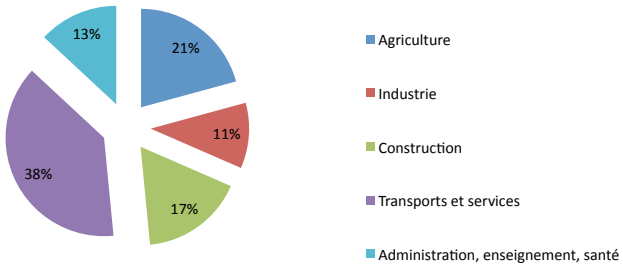
1.1.2. LES ENTREPRISES[12]

La commune des Côtes d'Arey compte **130 établissements actifs en 2010**. Ces établissements correspondent majoritairement au secteur des transports, commerces et services (38%), de l'agriculture (21%) et de la construction (17%).

[11] Rapport entre le nombre d'emplois et la population active

[12] Un établissement est une unité locale juridiquement indépendante de l'entreprise. Il constitue le niveau le mieux adapté à une approche géographique de l'économie selon l'Insee. L'entreprise est une unité de production qui exerce son activité au sein de l'établissement.
La définition des établissements retenue par la CLAP[12] est plus large que celle du répertoire de la SIRENE.
L'analyse des activités des Côtes d'Arey s'effectue principalement à partir des statistiques fournies par la CLAP et l'INSEE.

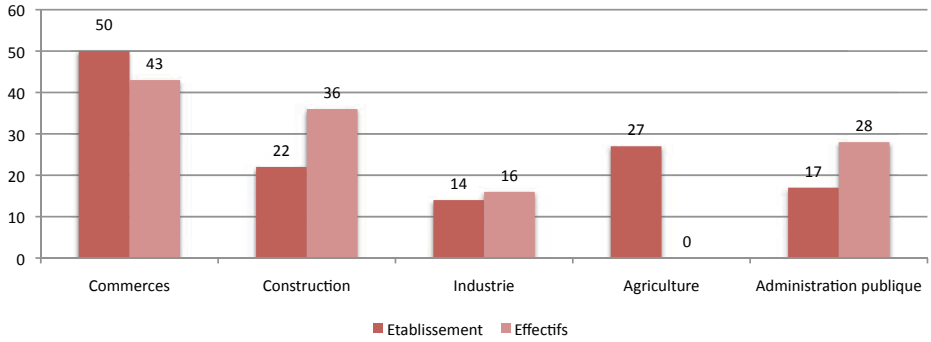
Etablissements par secteur d'activité en 2010
(En % - Source : INSEE, RGP 2009)



Les établissements dédiés aux commerces, transports et services emploient 43 salariés, tandis que les établissements dédiés à la construction, l'industrie et l'administration publique emploient respectivement 36, 16 et 28 salariés.

Les 27 établissements relatifs au secteur de l'agriculture n'emploient pas de salariés.

Nombre d'établissements et d'effectifs salariés par secteurs d'activités en 2009
(En Nombre - Source : INSEE - CLAP)



L'INSEE recense **84 entreprises** (PMI, PME) aux Côtes d'Arey. Ces entreprises se répartissent dans les secteurs d'activités suivants en 2009 : 48% dans le secteur des commerces, transports et services, 25% dans le secteur de la construction, 14% dans le domaine des administrations, de l'enseignement et de la santé.

Les entreprises sont réparties dans deux pôles économiques :

- Le centre village (Cf. Partie 3. Les pôles générateurs de déplacements – 3.2 Les services et les commerces de proximité)
- La Zone d'Activités Economiques (ZAE) des Dauphinières

La ZAE des Dauphinières se situe en entrée de territoire, à l'extrême Ouest de la commune, le long de la RD 131, en limite avec la commune de Reventin Vaugris.

La ZAE des Dauphinières couvre une superficie de 3 ha environ sur la commune des Côtes d'Arey. Il existe une continuité territoriale avec la ZAE du Curtil et de la Lune (3ha) située sur la commune de Reventin Vaugris. Ces ZAE sont de compétence intercommunale et de rayonnement local.

Suite à une demande accrue en foncier d'activités, une extension de la ZAE a été réalisée en 2004 (foncier communal et privé : + 1,2ha).

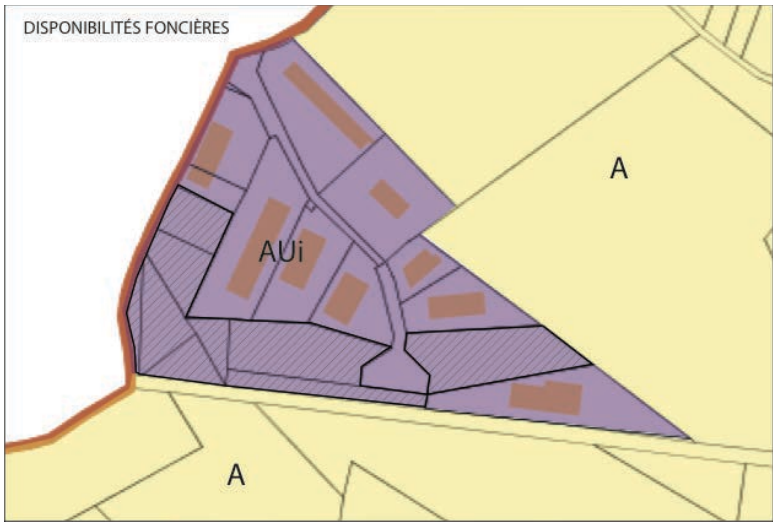
La ZAE des Dauphinières compte 9 entreprises en 2010. Les entreprises les plus importantes sont Top Tubes Industrie (chaudronnerie – 2 000m^2) et Stephis (paysagiste – 5 212m^2 – en cours de délocalisation).

La zone d'activités gagnerait à avoir un traitement de plus grande qualité de ses espaces : « effet vitrine » en entrée de territoire qui est peu valorisé. Les espaces communs sont délaissés, les murs ne sont pas enduits, les sites de stockage sont apparents et une absence d'unité se ressent.

Cette zone est également située dans un environnement agro-naturel (cœur vert des balmes viennoises) et au Nord et Nord-Est de la zone où un corridor écologique a été inventorié. Ce dernier est à protéger et à restaurer.

La ZA des Dauphinières

Les disponibilités foncières de la zone d'activités sont faibles : de l'ordre de 9 700 m^2 environ aux pourtours de la zone. Deux lots équipés sont disponibles dont un lot est consacré à du stockage de terre.



Le SCoT des Rives du Rhône préconise pour chaque zone d'activités d'assurer :

- *« l'insertion paysagère, en particulier dans les sites sensibles (le long d'un axe structurant, en entrée de ville)*
- *la qualité environnementale (efficacité énergétique des bâtiments, possibilité de réseau de chaleur, respect des corridors écologiques préexistants, lutte contre l'imperméabilisation des sols, prévention des nuisances sonores, optimisation du foncier)*
- *l'économie foncière par la rationalisation de l'utilisation du sol et la densification de ces espaces (en termes de foncier, mais également d'emplois voire de fiscalité). À ce titre, la mutualisation des aires de stationnement, dès qu'elle est possible, figure parmi les mesures à mettre en place. L'utilisation de coefficients d'occupation et/ou d'emprise au sol ainsi que de hauteurs maximales de constructions contraires à cet objectif d'économie foncière et de densification des espaces d'activités est également proscrite dans les PLU. »*

(Extrait du DOG du SCoT des Rives du Rhône)

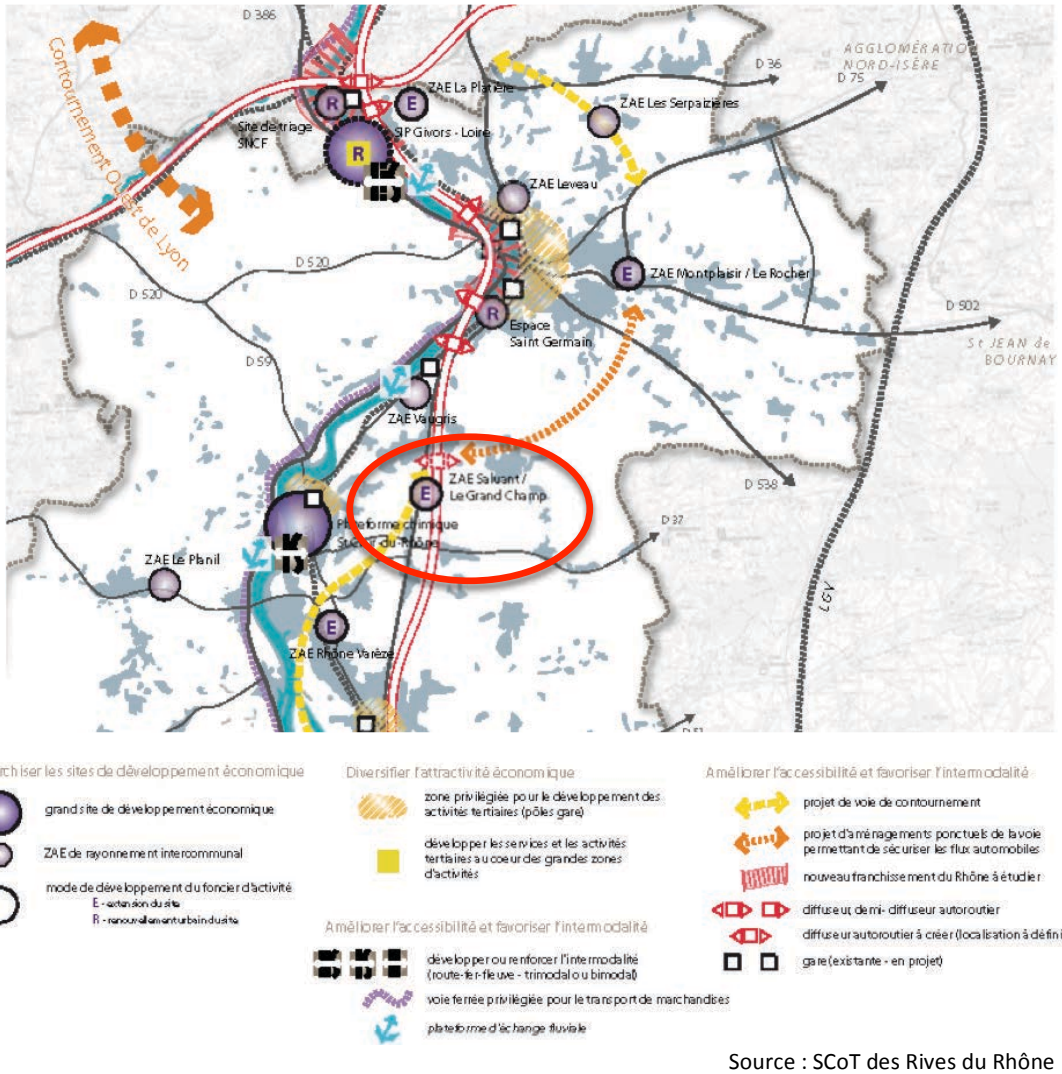
Par ailleurs, ViennAgglo a pour projet d'étendre la **zone d'activités du Saluant**, localisée sur la commune de Reventin-Vaugris sur la RN7, à l'Ouest du village des Côtes d'Arey.

Ce secteur présente de nombreux enjeux en termes :

- **d'insertion paysagère** : entrée d'agglomération viennoise et vitrine le long de l'autoroute A7 et la route nationale 7. Le développement de ce futur site devra minimiser les impacts paysagers sur la coupure verte de la plaine du Saluant ainsi que du cône de vue sur le massif du Pilat.
- **d'impact sur l'agriculture** (plaine fertile). Il est indispensable de préserver strictement le secteur agricole allant du Sud de la future zone d'activités jusqu'à Auberives-sur-Varèze. À ce titre, aucune nouvelle zone d'activités de rayonnement intercommunal ne sera créée sur la plaine du Saluant.
- **d'impact sur l'environnement** en préservant l'axe de déplacement de la faune de la vallée du Saluant
- **de déplacements et de sécurité routière**. La réalisation de la zone sera conditionnée à la sécurisation de ses accès routiers. De plus, elle ne devra pas compromettre la réalisation d'un diffuseur d'entrée sur l'A7, projeté dans le PDU de ViennAgglo.

Cette extension de la zone du Saluant est inscrite au DOG du SCoT des Rives du Rhône qui « autorise » un développement d'environ 50 ha nouveaux en extension Nord et Sud de l'aérodrome de Vienne-Reventin (entre la RN7 et l'A7) et de 13 ha à l'Est de la zone du Grand Champ sur les communes de Chonas-l'Amballan et Reventin-Vaugris.

La partie du territoire communal des Côtes d'Arey concernée par la future zone du Saluant représente environ 5 ha. Elle est située à l'extrême Ouest de la commune, de l'autre coté de l'autoroute A7. Ces surfaces jouxtent le projet et seront maintenues intégralement en zone naturelle (Saluant).



Source : SCoT des Rives du Rhône

2. L'AGRICULTURE

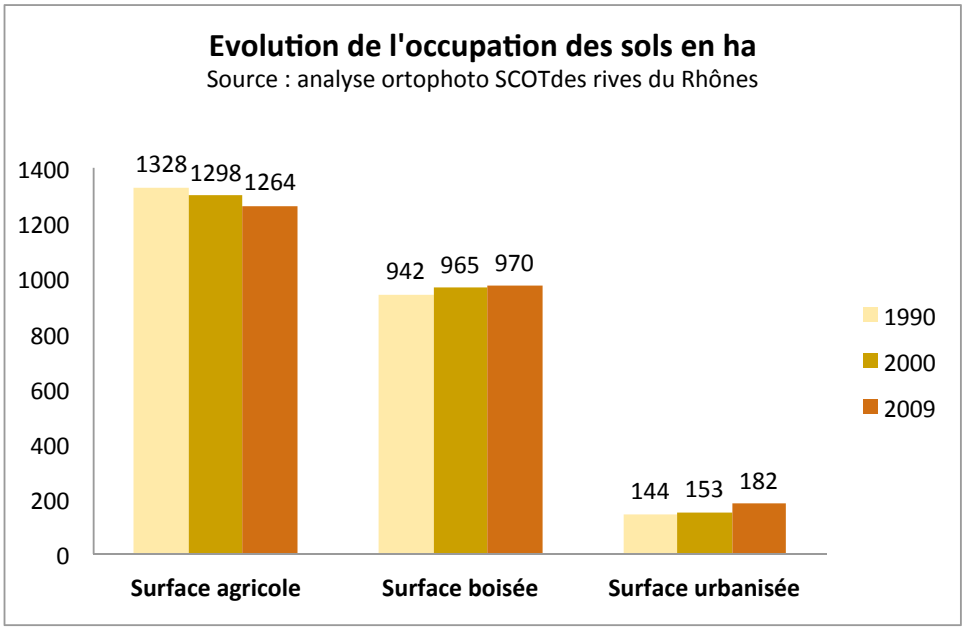
Principales sources utilisées dans le diagnostic agricole :

- Analyse de l'occupation du sol sur la base des orthophotos – SCOT des rives du Rhône
- Recensement général agricole - Agreste
- Enquête du bureau d'études Interstice, auprès des exploitants du territoire des Côtes d'Arey, réalisée en 2010 sous forme d'un questionnaire. 15 questionnaires ont été renvoyés. Une réunion de restitution avec les agriculteurs a eu lieu dans le cadre de la concertation.

2.1. AGRICULTURE ET OCCUPATION DU SOL

La plaine agricole des Cotes d'Arey se situe dans une vaste zone de grande culture (de plus de 2000 ha), comprise entre la Vallée de la Varèze au Sud, Reventin-Vaugris au Nord, Chonas/St Prim à l'Ouest et Les Côtes d'Arey / Vernioz à l'Est

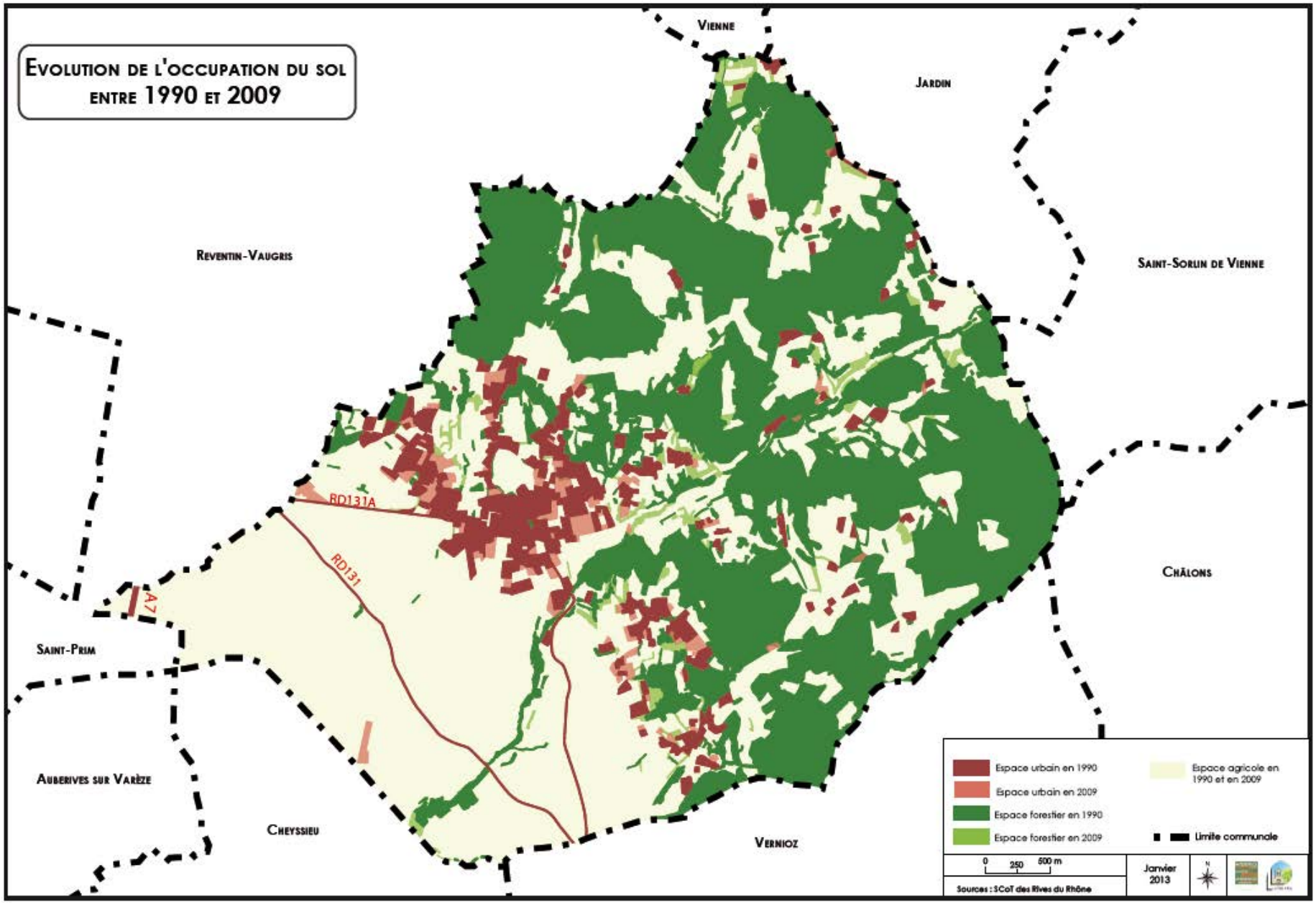
Le caractère rural et agricole du territoire des Côtes d'Arey est très prégnant. Malgré un recul, les terres agricoles couvrent 52% du territoire communal (contre 55% en 1990) soit 1 264 ha en 2009[13].



La perte de foncier agricole depuis 1990, est liée à l'extension urbaine, qui a progressé de près de 40 ha en 20 ans. La part de la forêt a augmenté notamment sur les coteaux, où progressivement l'élevage a disparu, entraînant la fermeture de prairies.

La carte ci-après montre la progression des surfaces urbanisées et des surfaces boisées entre 1990 et 2009. Elle montre aussi la fragmentation et le mitage du territoire agricole.

- [13] Selon l'analyse de l'occupation du sol– SCOT des rives du Rhône


Evolution de l'occupation du sol entre 1990 et 2009
Vienne
Jardin
Reventin-Vaugris
Saint-Sorlin de Vienne
Châlons
Saint-Prim
Auberives sur Varèze
Cheyssieu
Vernioz
RD131A
RD131
A7
Espace urbain en 1990
Espace urbain en 2009
Espace forestier en 1990
Espace forestier en 2009
Espace agricole en 1990 et en 2009
Limite communale
0 250 500 m
Janvier 2013
Sources : SCoT des Rives du Rhône

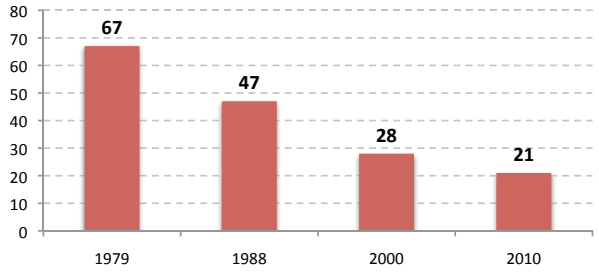
2.2. LES EXPLOITATIONS AGRICOLES

2.2.1. L'EVOLUTION DU TISSU AGRICOLE

Comme à l'échelle du territoire français, le nombre de sièges d'exploitation sur la commune diminue considérablement depuis 1979. En effet, 46 sièges d'exploitation ont disparu entre 1979 et 2010 (selon le RGA).

Les exploitations familiales sont davantage concernées que les exploitations professionnelles : elles subissent une baisse de 82% entre 1979 et 2000 contre seulement 28% pour les exploitations professionnelles sur la même période.

Evolution du nombre d'exploitations
(En nb - Source : RGA 2000 et 2010)



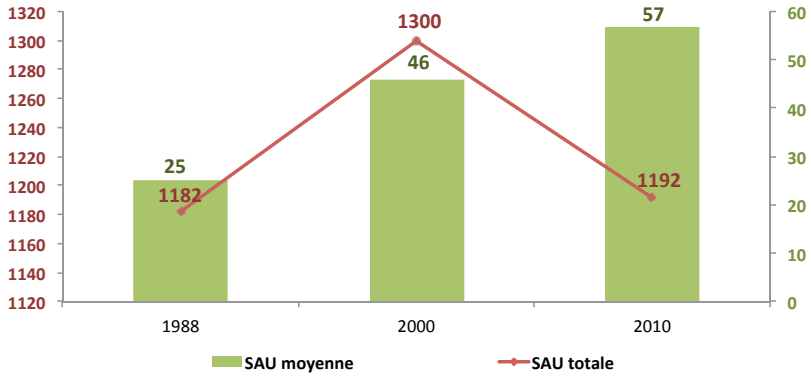
Les exploitations sont essentiellement individuelles. Une exploitation est recensée en tant que Groupement Agricole d'Exploitation en Commun (GAEC des Charbonnières crée en 2003 production de céréales). Une autre exploitation est recensée en tant que Société Civile d'Exploitation Agricole (SCEA FP AGRI CEREALES, immatriculée en 2006, culture de céréales, de légumineuses et de graines d'oléagineux).

- **L'EVOLUTION DE LA SURFACE AGRICOLE UTILISEE DES EXPLOITATIONS**

Après avoir augmenté entre 1988 et 2000, la surface agricole utilisée des exploitations communales, diminue depuis 2000 selon le recensement général de l'agriculture de 2010. En revanche, la taille moyenne des exploitations ne cesse de croître.

Selon l'Enquête menée par INTERSTICE auprès des agriculteurs de la commune en 2010, la SAU totale des exploitations côtarines serait de 1 008 ha[14] (750 ha sur la commune des Côtes d'Arey et 258 ha hors de la commune).

Surface Agricole Utile des exploitations communales
(En ha - Source : RGA 2010)



[14] 14 exploitations prises en compte et 1 exploitation non renseignée

Parallèlement à la diminution de la SAU cultivée par les exploitants entre 2000 et 2010, la surface agricole utilisée moyenne a augmenté de 24%. Elle atteint 57 hectares en moyenne en 2010. L'enquête 2010 du Bureau d'études indique une SAU moyenne des exploitations de 38 hectares.

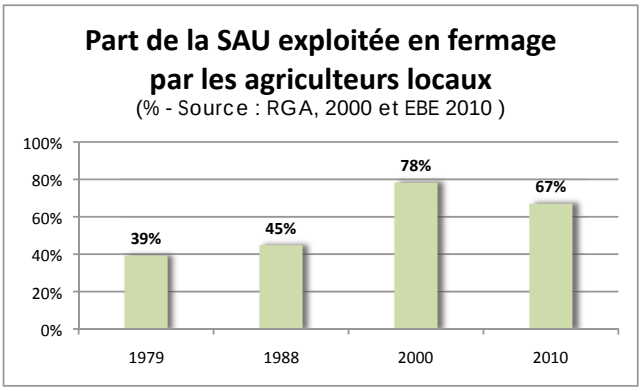
D'une manière générale, la modernisation de la profession explique l'agrandissement des exploitations. 74% de la SAU des exploitants serait cultivée sur Les Côtes d'Arey et 25% de la SAU serait extériorisée.

L'EVOLUTION DES MODES DE FAIRE VALOIR

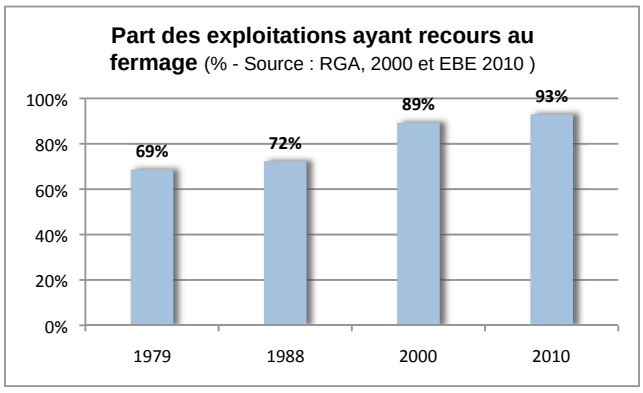
La part des exploitations ayant recours au fermage ne cesse d'augmenter depuis 1979.

89% des exploitations ont recours au fermage en 2000 contre 69% en 1979 (statistiques non disponibles au RGA de 2010).

L'enquête du bureau d'études (EBE) montre que 93% des exploitations auraient recours au fermage.



Environ 66% des terres cultivées par les exploitants seraient leur propriété en 2010 (selon l'EBE).



L'ORIENTATION TECHNICO-ECONOMIQUE

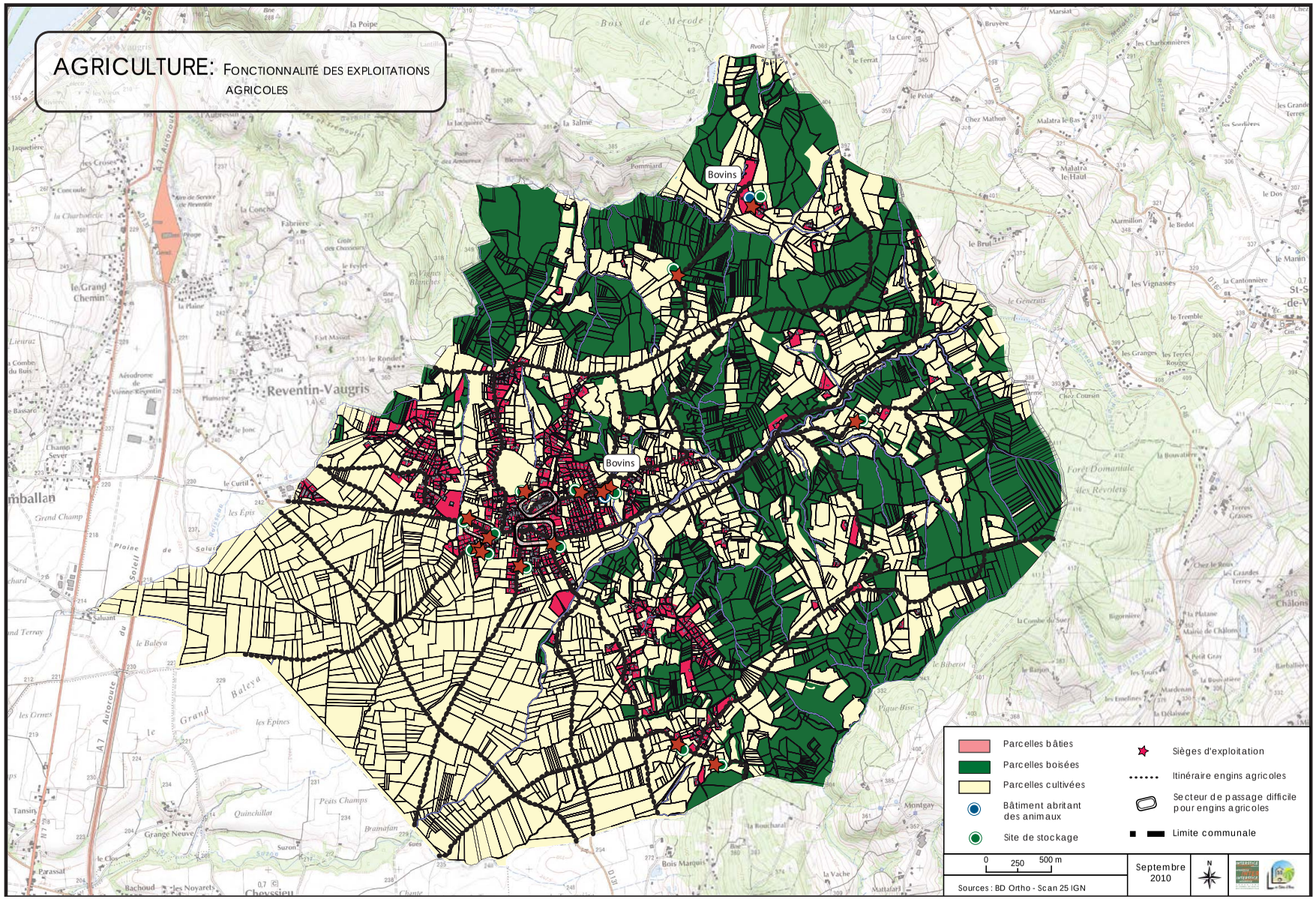
Le système de production évolue en fonction des évolutions du marché international et des exigences de la Politique Agricole Commune (PAC). La répartition entre les types de production est très dépendante des subventions allouées à chacune d'entre elles.

La commune des Côtes d'Arey est marquée par la présence d'exploitations spécialisées en grandes cultures (plaine). La polyculture et l'élevage sont présents sur le territoire mais sont minoritaires (coteaux).

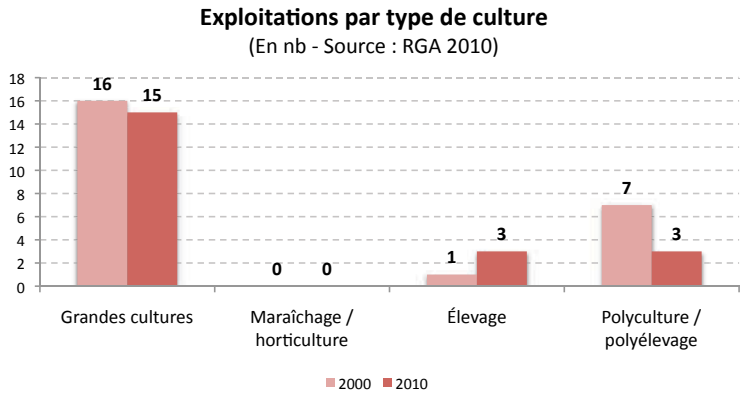
L'élevage est une pratique qui s'est marginalisée sur le territoire côtarin. Toutefois, il est à noter une augmentation du nombre d'exploitations dédiées à l'élevage. En 2000, une exploitation possède une activité dédiée à l'élevage tandis qu'en 2010, elles sont trois.

Selon l'Enquête du bureau d'études, 4 exploitations disposent de cheptels dont 3 des bovins (164 têtes) et 1 des porcs (2 têtes).

Le RGA 2010 recense un cheptel de 163 en UGB TA (unité de gros bétail, tous aliments) sur les Côtes d'Arey.


AGRICULTURE: FONCTIONNALITÉ DES EXPLOITATIONS AGRICOLES
Bovins
Bovins
Reventin-Vaugris
Parcelles bâties
Parcelles boisées
Parcelles cultivées
Bâtiment abritant des animaux
Site de stockage
Sièges d'exploitation
Itinéraire engins agricoles
Secteur de passage difficile pour engins agricoles
Limite communale
0 250 500 m
Septembre 2010
Sources : BD Ortho - Scan 25 IGN

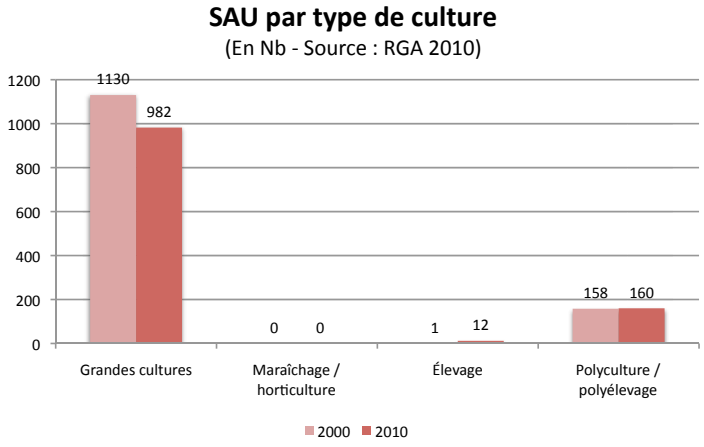
Les coteaux difficilement labourables, accueillent plutôt des pratiques tournées vers l'élevage ; la plaine étant occupée par de grandes cultures.



La SAU a diminué pour les grandes cultures : la SAU des grandes cultures est passée de 1 130 hectares en 2000 à 982 hectares en 2010, soit une diminution d'environ 13%.

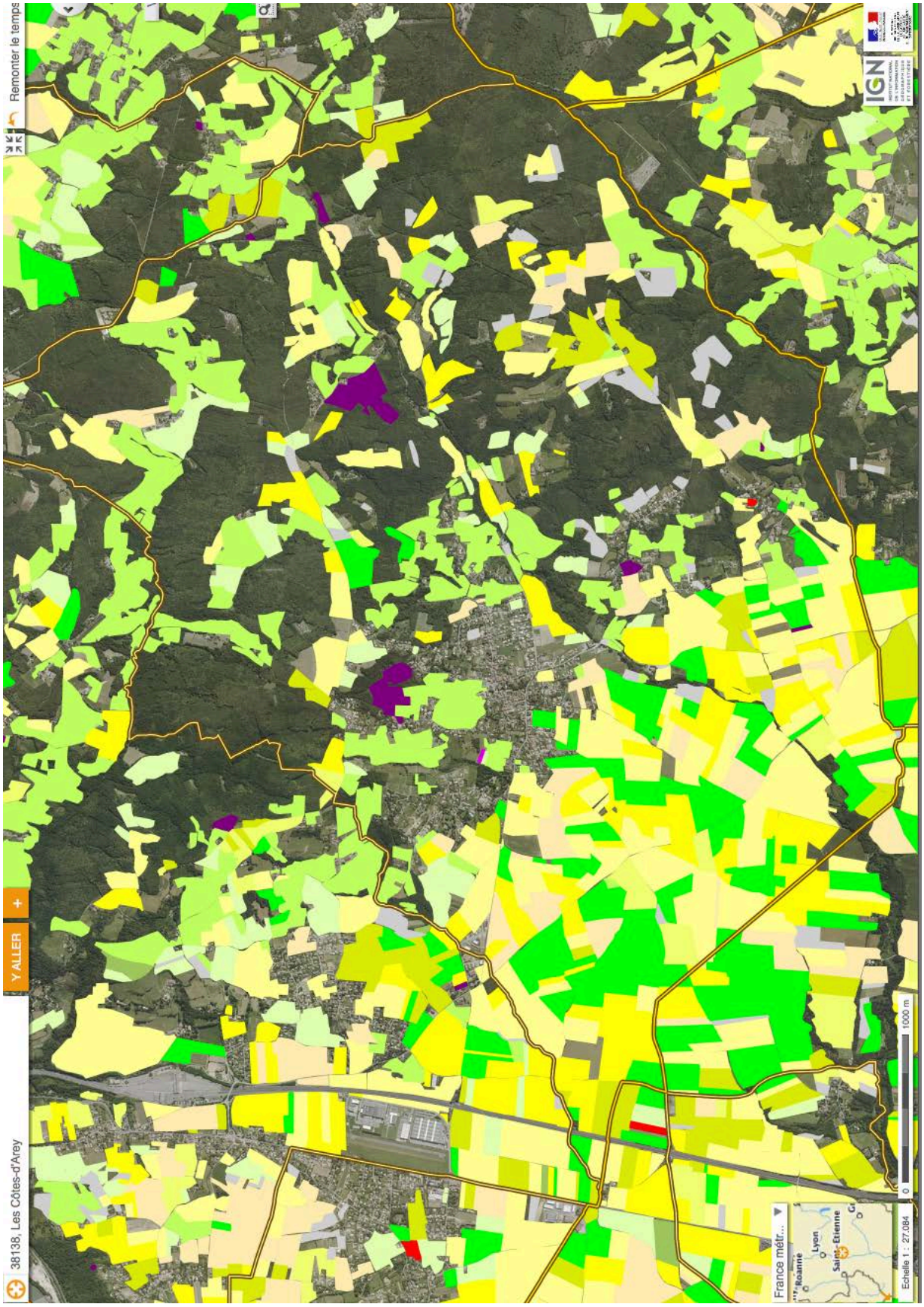
La SAU dédiée à l'élevage a augmenté de 11 hectares entre 2000 et 2010, avec le développement récent de deux exploitations d'élevage pendant cette période.

La SAU des grandes cultures représente 82% de la SAU totale. La céréaliculture intensive se situe en secteur de plaine (plaine de loess avec des terres très favorables aux productions céréalières, notamment grâce à ses capacités de rétention d'eau). Les coteaux et le rude plateau, composés de galets de quartzites sont tournés vers la polyculture et l'élevage.



La plaine céréalière et les coteaux dédiés à l'élevage

- **LES PRODUCTIONS**

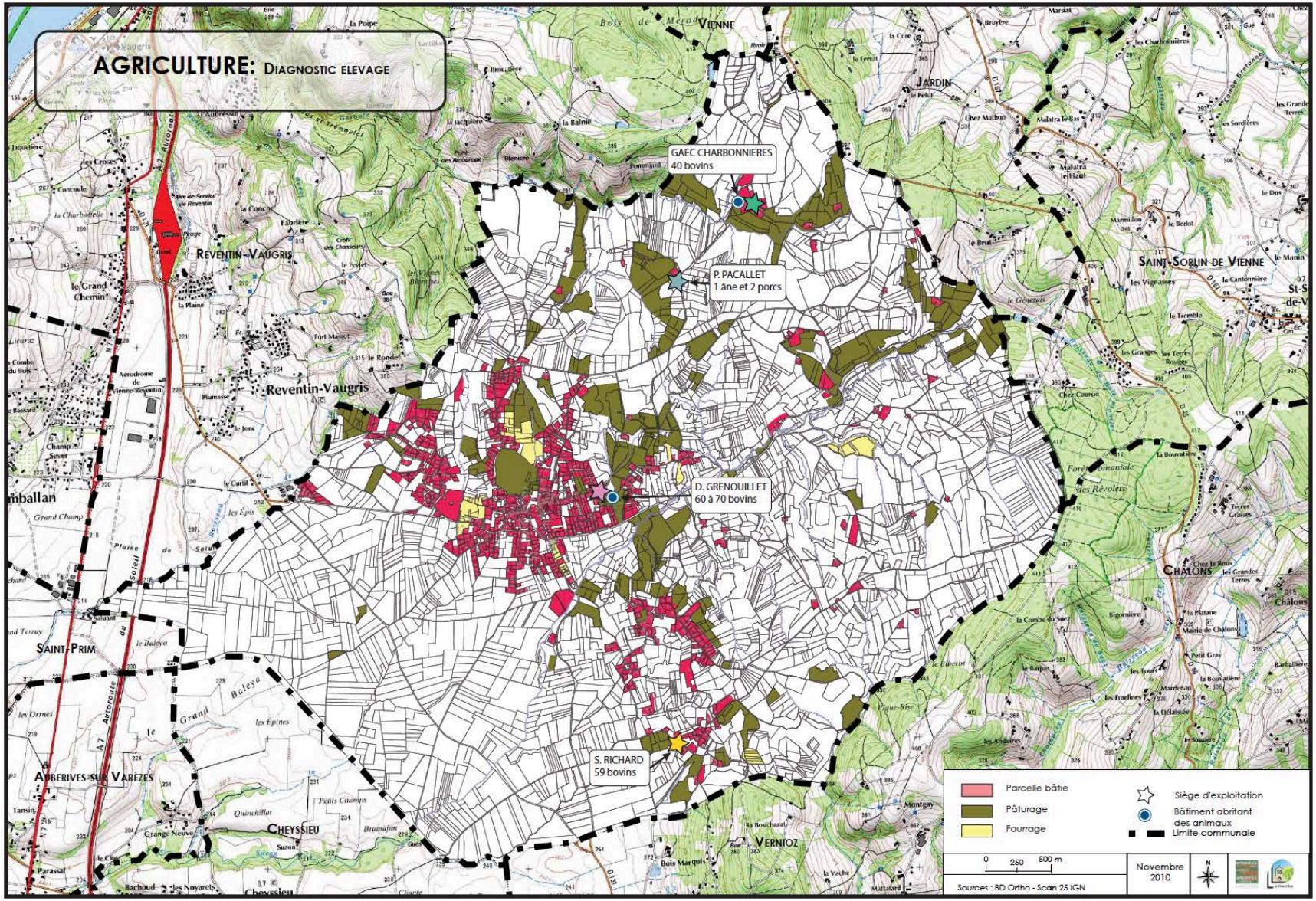


Extrait du registre parcellaire graphique de 2010

Dans la plaine, on trouve les productions céréalières de :

- Blé tendre
- Maïs grain et ensilage
- Orge
- Tournesol
- Colza

Sur le coteau, on trouve des prairies permanentes et sur le plateau, des productions céréalières.


AGRICULTURE: DIAGNOSTIC ELEVAGE
GAEC CHARBONNIERES
40 bovins
P. PACALLET
1 âne et 2 porcs
D. GRENOUILLET
60 à 70 bovins
S. RICHARD
59 bovins
VIENNE
JARDIN
SAINT-SORLIN DE VIENNE
REVENTIN-VAUGRIS
Reventin-Vaugris
CHALONS
SAINT-PRIM
AUBERIVES-SUR-VAREZES
CHEYSSIEU
VERNIOZ
Parcelle bâtie
Pâturage
Fourrage
Siège d'exploitation
Bâtiment abritant des animaux
Limite communale
0 250 500 m
Novembre 2010
Sources : BD Ortho - Scan 25 IGN

- **LES PRODUCTIONS BIOLOGIQUES**

Selon l'enquête EBE de 2010, seul un exploitant a répondu produire une culture dite biologique.

Il s'agit du Domaine Otheguy, situé chemin Chez Maurice, qui produit des jus de fruits et des vins biologiques (AOC Côte Rôtie - Saint Joseph – Condrieu) et pratique la vente directe.

- **LES APPELLATIONS ET PROTECTIONS DES PRODUITS AGRICOLES**

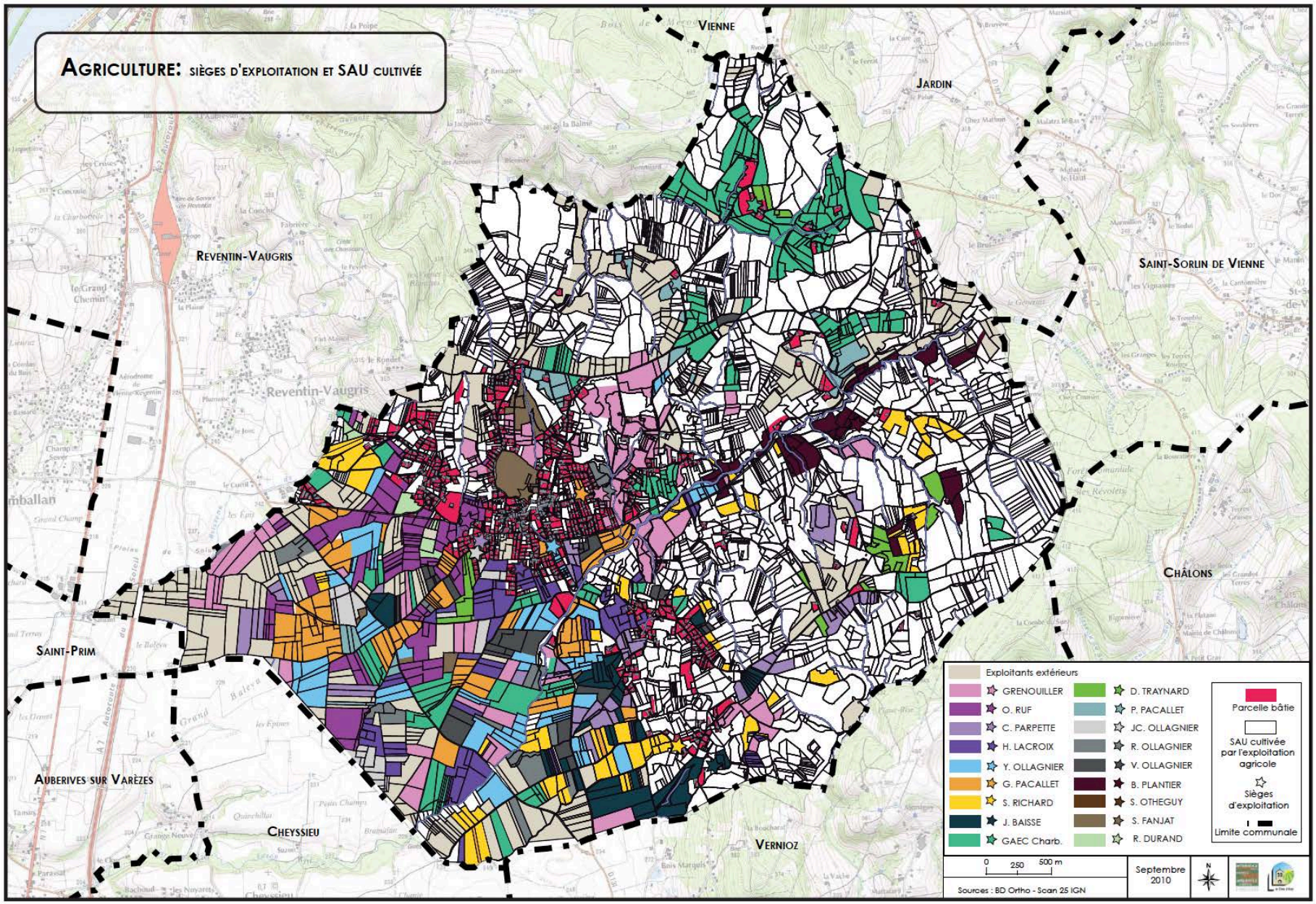
L'INAO (Institut national de l'origine et de la qualité) recense les différentes appellations et protections concernant les produits agricoles du département et de chaque commune. Sur le territoire des Côtes d'Arey, aucune production n'est recensée comme appellation d'origine contrôlée (AOC).

Toutefois, cinq IGP (Indication géographique protégée) sont recensées sur la commune. L'IGP permet de défendre les noms géographiques et de déterminer l'origine d'un produit. Le règlement CE n°510/2006 indique que « le nom d'une région, d'un lieu déterminé ou, dans des cas exceptionnels, d'un pays, qui sert à désigner un produit agricole ou une denrée alimentaire :

- originaire de cette région, de ce lieu déterminé ou de ce pays, et
- dont une qualité déterminée, la réputation ou d'autres caractéristiques peuvent être attribuées à cette origine géographique, et
- dont la production et/ou la transformation et/ou l'élaboration ont lieu dans l'aire géographique délimitée. »

Les IGP sur la commune des Côtes d'Arey sont :

- Collines rhodaniennes : blanc, blanc mousseux, rosé, rosé mousseux, rouge, rouge mousseux, primeur ou nouveau blanc, primeur ou nouveau rosé, primeur ou nouveau rouge ;
- Comtés Rhodaniens : blanc, rosé et rouge ;
- Emmental français Est central ;
- Isère : blanc, rosé et rouge ;
- Méditerranée : blanc, rosé, rouge, mousseux de qualité blanc, mousseux de qualité rosé, mousseux de qualité rouge, primeur ou nouveau blanc, primeur ou nouveau rosé, primeur ou nouveau rouge.


AGRICULTURE: SIÈGES D'EXPLOITATION ET SAU CULTIVÉE
VIENNE
JARDIN
REVENTIN-VAUGRIS
SAINT-SORLIN DE VIENNE
CHÂLONS
SAINT-PRIM
AUBERIVES SUR VARÈZES
CHEYSSIEU
VERNIOZ
Exploitants extérieurs
GRENOUILLER
O. RUF
C. PARPETTE
H. LACROIX
Y. OLLAGNIER
G. PACALLET
S. RICHARD
J. BAISSE
GAEC Charb.
D. TRAYNARD
P. PACALLET
JC. OLLAGNIER
R. OLLAGNIER
V. OLLAGNIER
B. PLANTIER
S. OTHEGUY
S. FANJAT
R. DURAND
Parcelle bâtie
SAU cultivée par l'exploitation agricole
Sièges d'exploitation
Limite communale
0 250 500 m
Sources : BD Ortho - Scan 25 IGN
Septembre 2010
N

2.3. AGRICULTURE ET EMPLOI

2.3.1. LA PROFESSION AGRICOLE

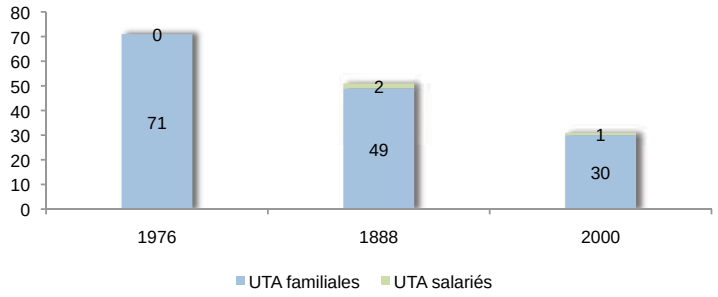
Le RGA 2010 ne fournit pas de renseignements sur la nature des unités de travail agricole (UTA) et sur la population active familiale. On sait que la quantité de travail en équivalent temps plein est de 19,1 emplois selon le RGA 2010 et que le potentiel économique (Produit Brut Standard) est évalué à 830 000 euros en 2010.

L'analyse ci-dessous provient donc des données du RGA 2000 et de l'enquête menée par le Bureau d'études en 2010.

Le nombre d'emplois lié à l'agriculture diminue ; le personnel agricole a diminué fortement entre 1976 et 2000, passant respectivement de 71 à 31. Il serait de 19 emplois temps pleins en 2011.

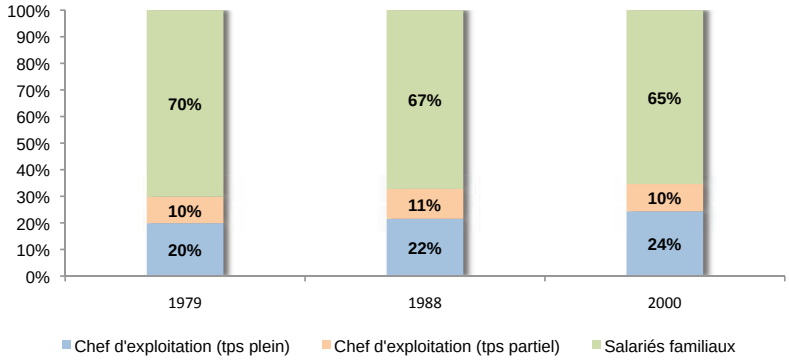
En 2000, 19 chefs d'exploitation travaillent à temps plein contre 8 à temps partiel. A la même période, 51 salariés familiaux sont recensés. La part des salariés familiaux est prédominante parmi la population active familiale (67%).

Evolution de la nature des UTA des exploitations agricoles siègeant aux Côtes d'Arey (Source : RGA, 2000)



Evolution de la population active familiale au sein de l'agriculture côtarine

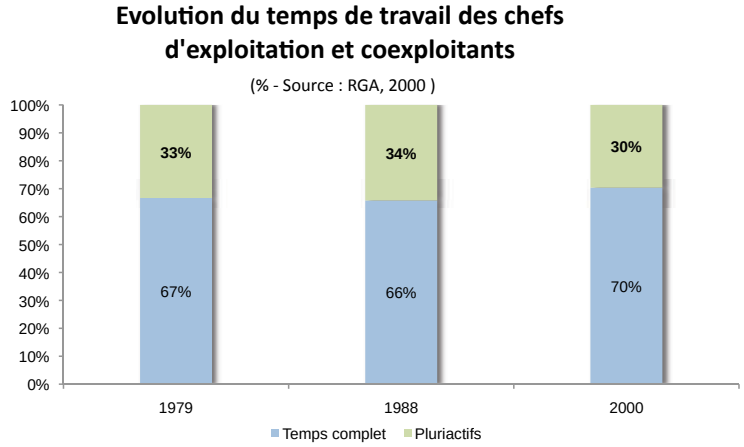
(% - Source : RGA, 2000)



La double activité tend à se développer d'une manière générale dans la profession agricole. 30% des exploitants sont pluriactifs tandis que 70% travaillent à temps complet sur leur exploitation. Sur la commune des Côtes d'Arey, entre 2000 et 2010, la part des exploitants pluriactifs a diminué au profit des exploitants travaillant à temps complet.

Selon l'Enquête du bureau d'études, en 2010, 13 exploitants ont déclaré travailler à temps complet et 3 sont recensés comme étant double actif. 2 exploitants ont recours à

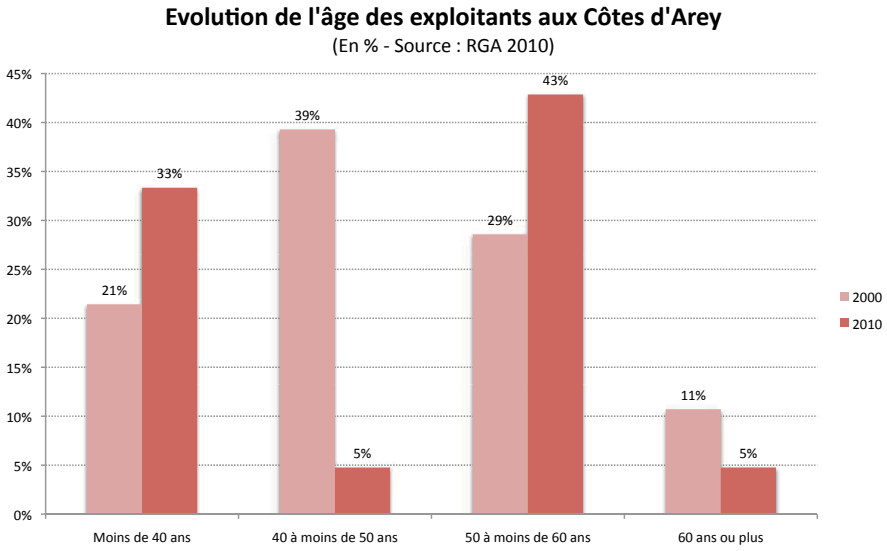
des salariés permanents d'après l'enquête du bureau d'études (2 salariés pour chacun des 2 exploitants).



2.3.2. L'AGE DES EXPLOITANTS

La structure par âge des exploitants des Côtes d'Arey montre :

- une hausse de la part des exploitants âgés de 50 à 60 ans (43% des effectifs en 2010)
- mais aussi, une hausse significative de la part des jeunes agriculteurs.



Le RGA 2010 permet d'étudier la reprise des exploitations appartenant à des chefs d'exploitations d'au moins 50 ans. 7 exploitations n'ont pas de successeur ou alors il n'est pas connu. 9 exploitations ne sont pas concernées par la question de la succession (contre 17 en 2000) et seulement 5 exploitations ont un successeur.

Selon l'Enquête menée par le bureau d'études, 4 exploitants ont répondu que leur exploitation serait reprise par un membre de leur famille.

2.4. LES FONCTIONS DE L'AGRICULTURE

L'agriculture procure des gains marchands et des gains non marchands qui contribuent au fonctionnement de la commune.

L'enjeu du PLU consistera à pérenniser les différentes vocations de l'agriculture sur la commune afin de respecter les grands équilibres établis.

2.4.1. ACTIVITE ECONOMIQUE : PRODUCTION AGRICOLE ET EMPLOIS

L'agriculture constitue toujours un des piliers de l'économie locale : une vingtaine d'emplois à temps plein ; 830 000 euros de Produit Brut Standard en 2010.

Cette activité apporte une réelle contribution économique à la commune : elle offre des emplois locaux et génère une ressource fiscale.

2.4.2. ENTRETIEN DES PAYSAGES

L'agriculture constitue également un réel patrimoine pour le territoire communal : elle façonne (mosaïques de cultures, haies bocagères) et entretient les paysages (milieu ouvert sur les coteaux) et procure un cadre de vie attractif qui constitue une réelle valeur ajoutée.

La commune des Côtes d'Arey s'est ainsi construit une identité et une image qui reposent sur cette activité : il est donc indispensable de pérenniser et préserver cet environnement rural en exploitant des outils de protection efficaces.

2.4.3. MAINTIEN DE LA BIODIVERSITE

L'agriculture contribue par ailleurs à enrichir la biodiversité locale via l'entretien de milieux spécifiques (niches écologiques) : prairies, haies bocagères, fossés agricoles,…

La plaine des Côtes d'Arey traversée par le corridor écologique d'intérêt régional le long du Suzon, constitue un espace de perméabilité pour la faune, qu'il convient de préserver durablement.

2.5. LES PRECONISATIONS SUPRA-COMMUNALES

2.5.1. LES DIRECTIVES NATIONALES

La loi d'orientation agricole, assouplie par la loi relative au Développement des Territoires Ruraux (2005), entérine les choix nationaux effectués en matière de maintien de l'agriculture et de pérennisation d'une agriculture viable.

Elle vise à poursuivre un développement des unités urbaines compatible avec la préservation des espaces ruraux pour tendre vers un développement équilibré du territoire.

Elle prévoit notamment l'élaboration dans chaque département d'un Document de Gestion des Espaces Agricoles et Forestiers (DGEAF), approuvé en Isère le 28 juillet 2004.

Cette loi a été enrichie par la loi de modernisation de l'agriculture et de la pêche du 27 juillet 2010. Ce texte affiche quatre objectifs principaux :

- Stabiliser le revenu des agriculteurs
- Renforcer la compétitivité de l'agriculture
- Mettre en place une véritable politique de l'alimentation
- Lutter contre le « gaspillage » des terres agricoles. Pour éviter la disparition des terres agricoles au profit d'infrastructures routières, d'implantation commerciales ou de nouvelles habitations (74 000 ha chaque année en

France), le texte prévoit notamment la mise en place dans chaque département d'une commission spécialisée chargée de donner un avis avant tout déclassement d'une terre agricole

2.5.2. LA POLITIQUE DEPARTEMENTALE

Le Département isérois mène une politique volontariste en faveur de la protection des espaces naturels agricoles. Celle-ci a pour objectif d'économiser les terres agricoles en optimisant le foncier urbain (via un urbanisme compact) afin d'enrayer l'étalement urbain et de pérenniser l'agriculture.

Pour cela, la DDT édicte des préconisations d'actions d'aménagement et de gestion dans le cadre d'un développement durable.

A noter par ailleurs l'existence du guide « Agir ensemble pour le foncier agricole », signé par les partenaires de l'aménagement du territoire dans le département de l'Isère, qui a pour ambition d'initier de nouvelles attitudes vis-à-vis du foncier agricole. Il vise plus particulièrement :

- La reconnaissance de la place et du rôle de l'espace agricole.
- L'économie de l'espace agricole.
- La pérennité du potentiel agricole.

2.5.3. LES PRESCRIPTIONS DU SCOT DES RIVES DU RHONE

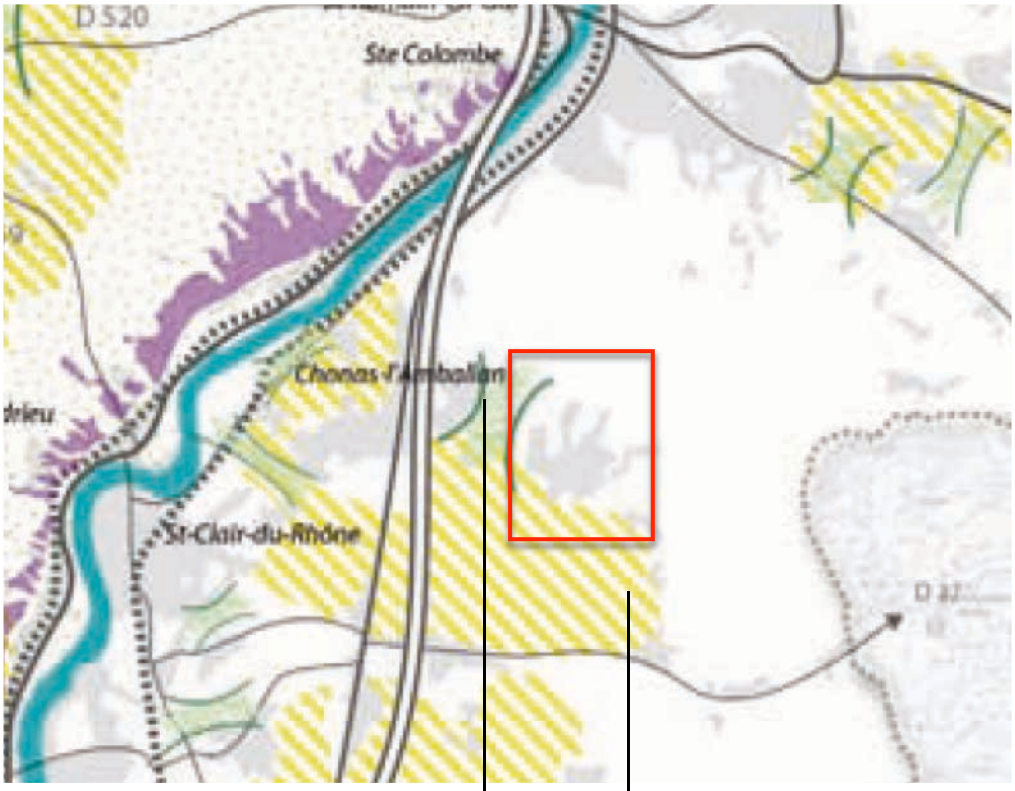
La préservation de l'agriculture constitue l'un des principes du SCoT des Rives du Rhône, par une préservation des terres agricoles de l'urbanisation.

Le DOG tend à assurer le maintien d'une agriculture multifonctionnelle. Il vise :

> - *« La reconnaissance des différents rôles et fonctions de l'agriculture*
> - *La protection des terroirs*
> - *Le respect des fonctionnalités de l'espace agricole »*
>
> Extrait du DOG du SCoT des Rives du Rhône

Le SCoT classe en **« secteur à prédominance d'espaces agricoles stratégiques »** le Sud de la commune, situés le long de la RD131. Ceux-ci correspondent « aux cœurs de la production agricole des Rives du Rhône. {…} Ils assurent une pérennité indispensable au maintien et à l'installation d'agriculteurs ». Le SCoT préconise qu'après une délimitation fine de ces espaces, toute urbanisation nouvelle en dehors des zones déjà construites et des secteurs enclavés dans le tissu urbain est proscrite (à quelques exceptions près, notamment pour les constructions nécessaires à la création, à la croissance ou à la pérennité de l'exploitation agricole).

Le SCoT classe également une continuité verte à conserver car elle permet d'assurer les liens entre les espaces agricoles entre Reventin-Vaugris et Les Côtes d'Arey.



Principales continuités vertes à conserver, assurant les liens entre les espaces agricoles

Secteurs à prédominance d'espaces agricoles stratégiques

Les cœurs de production agricole, extrait du DOG du SCoT des Rives du Rhône

2.6. LA DYNAMIQUE, L'EVOLUTION ET LA VALORISATION DU TERRITOIRE AGRICOLE

La présence de friches atteste de la régression du nombre d'exploitations agricoles sur la commune. Ceci conduit nécessairement à une diminution des espaces ouverts, et en particulier des prairies, sur les secteurs les plus contraignants (pentes à l'Est du territoire). La biodiversité du territoire peut ainsi s'en trouver diminuée.

L'intensification des pratiques agricoles a sans doute contribué, sur la frange occidentale de la commune, à la disparition de la structure bocagère (haies, prairies, bosquets) au profit des grands champs cultivés. Cette évolution ne devrait cependant pas se poursuivre en raison de l'absence de nouvelles parcelles valorisables (contraintes topographiques et érosives).

Du maintien de l'activité agricole extensive dépend largement la richesse, la diversité et le bon fonctionnement du territoire.

La commune est constituée pour la très large majorité, de milieux agricoles et naturels propices à une valorisation du territoire. L'Est de la commune, avec une alternance de milieux et des points de vue parfois intéressants se prête particulièrement bien au développement de la petite randonnée. Le réseau de sentiers du Pays Viennois propose d'ailleurs une promenade par les Côtes d'Arey.

Compte-tenu de la proximité de Vienne et de l'agglomération lyonnaise, ce type de valorisation par la promenade-découverte peut constituer un potentiel intéressant pour la commune. Les milieux en présence sur la commune présentent également un potentiel pédagogique qui peut être mis à profit pour l'école communale.

2.7. LES ENTRAVES A L'ACTIVITE AGRICOLE

LA PRESSION URBAINE

La plaine agricole a été bien préservée du mitage du fait du zonage du POS en vigueur.

L'urbanisation s'est développée autour du bourg et sur les coteaux, n'impactant pas la zone agricole stratégique. En revanche, de nombreux sièges d'exploitation situés en centre-village ont été enclavés par le développement urbain, ce qui pose aujourd'hui des problèmes de fonctionnement de ces sièges et des problèmes de déplacement des engins agricoles.

LES DEPLACEMENTS AGRICOLES

La motorisation accrue des exploitants agricoles ainsi que l'enclavement de certains sièges situés dans le village posent la problématique des déplacements d'engins agricoles au sein de la commune. Des nuisances peuvent notamment être ressenties le long des itinéraires empruntés (bruit, ralentissements, dépôts de terre sur les voies,…).

En outre le calibre des engins agricoles devient préoccupant : les machines de plus en plus imposantes dégradent les voies et rendent les croisements/dépassements délicats.

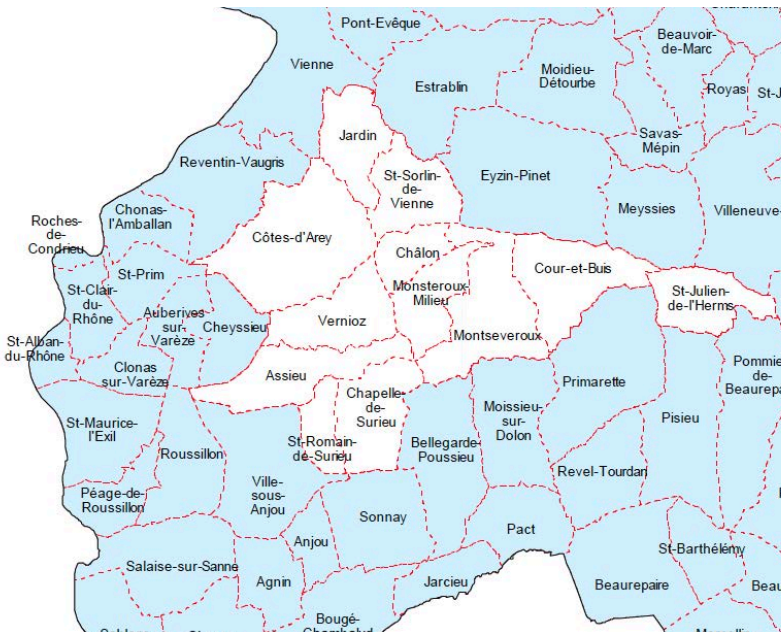
L'enjeu consiste donc d'une part à éviter ou à limiter l'enclavement des sièges d'exploitation, et d'autre part à créer des ouvrages adaptés au niveau des voies si besoin.

De plus, une aire de remplissage / lavage des pulvérisateurs mutualisée entre les agriculteurs de la commune est actuellement à l'étude.

LES POLLUTIONS

La commune a été classée en « zone vulnérable » pour les teneurs en nitrates de l'eau suite à l'arrêté n° 02-489 du Préfet de Région en date du 3/12/2002 en application de la directive 91/676/CEE dite directive Nitrates.

Suite à l'arrêté préfectoral du 28 juin 2007 et l'arrêté du préfet coordonnateur de bassin du 18 décembre 2012, la commune des Côtes d'Arey n'est plus considérée comme une commune vulnérable aux nitrates.



Source : Zone vulnérable aux nitrates - Arrêté du préfet coordonnateur du bassin du 18 décembre 2012

Par ailleurs, un Groupement d'Intérêt Economique (GIE) s'est constitué sur le territoire. En 2012, le GIE compte 15 agriculteurs adhérents. L'objectif est de créer une plateforme phyto à proximité du stade afin de mettre les exploitations aux normes environnementales actuelles. Il s'agit de mutualiser les équipements de mise aux normes et éviter de fait un investissement individuel.

La plateforme phyto permet donc d'éviter une pollution sur le territoire par l'activité agricole.

- **LES CONFLITS D'USAGES**

Le développement de la commune a été assuré par l'arrivée d'une population dite périurbaine, en provenance notamment de l'agglomération lyonnaise.

La cohabitation de la profession agricole avec ces néo-ruraux peut générer des conflits d'usages ou d'activités du fait d'une appréhension contrastée du territoire (outils de travail / décors idéalisés).

Orienter l'urbanisation dans des secteurs qui ne pénalisent pas l'agriculture (ne pas générer d'enclavement) et qui se situent à l'abri des nuisances d'origine agricole (préserver des distances, aménager les franges,…) permettrait de ne pas aggraver ces conflits.

CHAPITRE 5 :
ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

1. LE PATRIMOINE NATUREL[15]

En France, la charte constitutionnelle de l'environnement du 28 février 2005 affirme que « la préservation de l'environnement doit être recherchée au même titre que les autres intérêts fondamentaux de la Nation ».

Depuis le 12 juillet 2010, la loi Engagement National pour l'Environnement, dite Grenelle 2, réaffirme la préservation de la biodiversité comme enjeu national : assurer le bon fonctionnement des écosystèmes et retrouver une qualité écologique des eaux constituent des objectifs fondamentaux à poursuivre par toutes les collectivités locales.

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme constitue l'occasion de garantir l'aménagement de la commune tout en préservant l'environnement dans sa diversité et ses fonctionnalités.

La commune des Côtes d'Arey a demandé lors de l'élaboration du plan local d'urbanisme de 2005, au cabinet « Mosaïque Environnement » de réaliser l'état des lieux de l'environnement. Cet état des lieux a permis :

- de dresser l'inventaire des enjeux d'environnement du territoire communal (points forts « à préserver » et points faibles « à améliorer ») et de les hiérarchiser
- de donner les éléments nécessaires à l'évaluation du projet en matière de développement durable
- de mettre l'accent, le cas échéant, sur l'analyse des solutions alternatives.

Cette étude environnement a pour objectif de définir un projet qui permette, sur le long terme, de :

- préserver les ressources abiotiques renouvelables (eau, air, sol) : il s'agira de limiter au maximum les pollutions et dégradations
- de préserver les ressources biotiques (biodiversité, patrimoine naturel - milieux naturels, faune, flore) : il s'agira de préserver la biodiversité et protéger les éléments remarquables du patrimoine naturel
- d'économiser les ressources non-renouvelables (énergie, matières premières) : il s'agira de trouver des solutions alternatives, de mettre en place des solutions économes etc,.
- de préserver le cadre de vie et les sites remarquables

Le bureau d'études « Mosaïque Environnement » a réalisé ses premières visites de terrain, début mars 2003. Elles ont permis d'identifier et de localiser les différents types de milieux naturels en présence (cf. carte ci-après) et d'en déterminer les potentialités et les principaux enjeux.

Ce travail de terrain a été complété par une analyse de la bibliographie existante et de contacts avec les personnes ressources. En avril 2003 (période d'observation plus favorable), des inventaires de terrains complémentaires ont été menés sur un échantillon représentatif de milieux afin d'identifier les espèces caractéristiques de la flore.

1.1. L'ETAT DES MILIEUX NATURELS

Le secteur des Côtes d'Arey fait partie du domaine médio-européen ou continental de l'Est de la France.

La végétation naturelle (ou climacique) de l'aire d'étude appartient en majeure partie à l'étage collinéen. Plusieurs groupements végétaux, depuis les boisements jusqu'aux milieux prairiaux et humides, ont été observés sur la commune.

[15] La rédaction de cette partie est largement issue du diagnostic territorial réalisé par le BE Mosaïque en 2003 lors de l'élaboration du précédent PLU, tant pour les textes que pour les illustrations.

Les milieux naturels occupent une importante superficie de la commune : ils couvrent 900 ha environ, soit plus du tiers du territoire communal (37 %). Depuis 1990, d'une manière globale, leur étendue n'a pas été impactée par l'urbanisation (données Corine Land Cover).

Ils sont ainsi largement présents dans le paysage communal et se révèlent être de véritables atouts pour la commune et son attractivité.

Ces milieux lui confèrent en effet un caractère rural affirmé, particulièrement prisé, notamment en termes d'agrément du cadre de vie et de terrain d'exercice d'activités de loisirs : randonnées, chasse,...

Plusieurs grandes entités naturelles sont identifiables, chacune présentant des caractères spécifiques :

- les boisements,
- les milieux aquatiques et humides,
- les milieux prairiaux et le bocage,
- les cultures et les vergers,
- les parcs et les arbres remarquables.

1.1.1. LES BOISEMENTS

Les massifs forestiers, localisés sur une large moitié de la commune, sont relativement peu morcelés. Ils constituent la grande majorité des espaces naturels du territoire et occupent préférentiellement les pentes de collines.

La majorité des peuplements forestiers appartient à des propriétaires privés. Le foncier est très morcelé et rend l'exploitation difficile. De fait, il n'existe pas sur la commune de réelle activité sylvicole. Les boisements sont exploités pour le bois de chauffage et pour les piquets (il existait dans le passé 3 petites entreprises de piquets sur la commune, mais elles ont aujourd'hui disparu). Quelques peupleraies semblent faire l'objet d'exploitation le long du Suzon. La forêt communale de 26 ha est gérée par l'ONF.

Le type de boisements le plus représenté correspond à la série acidiphile de la Chênaie à Chêne sessile. Elle est essentiellement représentée par le faciès à Châtaignier, caractéristique des sols bruns oligotrophes (pauvres) lessivés et, dans une moindre mesure, par le faciès à Chêne pubescent sur les versants les plus secs et sur les sols riches en éléments grossiers.

- **DESCRIPTION DES MILIEUX ET COMPOSITION FLORISTIQUE**

Le bois de Châtaigniers (Code Corine Biotopes 41.9**)**

Ces peuplements qui sont les plus représentés sont probablement issus d'anciennes plantations de Châtaigniers. Ils se présentent sous la forme de taillis de jeunes arbres. De manière générale le châtaignier est omniprésent sur les sols les plus fertiles, sur silice (granite, schistes…).

Le Châtaignier est souvent associé au Chêne sessile (*Quercus petraea*) et au Hêtre (*Fagus sylvatica*) et, dans une moindre mesure, au Merisier (*Prunus avium*), au Chêne pédonculé (*Quercus robur*), au Chêne pubescent (*Quercus pubescent*), à l'Erable plane (*Acer platanoides*), ou au Bouleau verruqueux (*Betula pendula*) et au Frêne (*Fraxinus excelsior*) dans les milieux plus frais.

Le cortège floristique est généralement assez pauvre et dominé par les mêmes espèces que sous les chênaies acidiphiles, typiques des milieux acides (roches cristallines). Le Fragon (*Ruscus aculeatus*), le Genêt à balais (*Cytisus scoparius*), le Houx (*Ilex aquifolium*), quelques ronces (*Rubus sp.*), l'Erable champêtre (*Acer campestre*), l'Aubépine monogyne (*Crataegus monogyna*) et parfois la Callune vulgaire (*Calluna vulgaris*) composent la strate arbustive. La strate herbacée comporte le Lierre (*Hedera helix*), la Canche

flexueuse (*Deschampsia flexuosa*), l'Herbe à Robert (*Geranium robertianum*), la Raiponce (*Phyteuma spicatum*), le Sceau de Salomon (*Polygonatum multiflorum*), la Germandrée scorodoine (*Teucrium scorodonia*), le Camérisier (*Lonicera xylosteum*), la Fougère aigle (*Pteridium aquilinum*), la Ficaire (Ranunculus ficaria), le Muguet (*Convallaria maialis*), et l'Arum (*Arum sp*.) dans les endroits frais. Sur les secteurs plus secs des talus, on observe également l'Orpin rupestre (*Sedum reflexum*) et le Polypode (*Polypodium sp.*).

Taillis de châtaigniers

La Chênaie acidiphile médio-européenne (Code Corine Biotopes 41.57)

L'utilisation du bois (destiné surtout au bois de chauffage et à la production de piquets) détermine la structure des peuplements. La chênaie acidiphile se présente ainsi sous la forme d'un taillis sous futaie, composé essentiellement de jeunes arbres : le Chêne forme plutôt la futaie (peuplement forestier composé d'arbres issus de semis ou de plants) tandis que les espèces secondaires (Châtaignier, Hêtre…), coupées régulièrement, sont à l'origine d'un taillis (peuplement forestier composé d'arbres issus de rejets et drageons).

La strate arborescente est dominée par le Chêne sessile (*Quercus petraea*) accompagné du Châtaignier (*Castanea sativa*), du Merisier (*Prunus avium*), du Charme (*Carpinus betulus*) et du Hêtre (*Fagus sylvatica*). La strate buissonnante, peu recouvrante, est constituée, par endroits, de Houx (*Ilex aquifolium*), et dans les zones de clairières, de Callune (*Calluna vulgaris*) ou de Genêt à balais (*Cytisus scoparius*).

Globalement, cette forêt est relativement pauvre en espèces végétales. Les principales plantes herbacées sont des espèces acidophiles (affectionnant les sols acides) : la Fougère Aigle (*Pteridium aquilinum*), la Germandrée scorodoine (*Teucrium scorodonia*), la Canche flexueuse (*Deschampsia flexuosa*), le Mélampyre des prés (*Melampyrum pratense*), l'Agrostide vulgaire (*Agrostis vulgaris*), le Camérisier (*Lonicera xylosteum*), la Luzule des bois (*Luzula sylvaticum*), des tapis de mousses (*Polytrichum sp.*)…

La Campanule à feuilles de pêcher (*Campanula persicifolia*) est potentielle (des prospections plus tardives en juin ou juillet permettraient peut-être de l'observer), Il s'agit d'une plante d'intérêt local, inscrite sur la Liste Rouge des plantes rares et menacées en région Rhône-Alpes (Marciau, 1989).

La Charmaie (Code Corine Biotopes 41.A)

Ce boisement, dominé par le Charme (*Carpinus betulus*), est localisé sporadiquement, le long du Suzon. Il se développe sur des sols acides à neutre et frais de l'étage collinéen. D'un point de vue topographique, ce boisement se situe entre la chênaie acidiphile et l'aulnaie-frênaie de fond de vallon.

La strate herbacée comporte des espèces des milieux frais à humides comme la Stellaire holostée (*Stellaria holostea*), le Lierre (*Hedera helix*), la Ficaire (*Ranunculus ficaria*), le Lierre terrestre (*Glechoma hederacea*), l'Anémone sylvie (*Anemona nemorosa*), l'Herbe-à-Robert (*Geranium robertianum*), la Clématite des haies (*Clematis vitalba*), l'Arum (*Arum sp.*)…

L'Aulnaie-Frênaie (Code Corine Biotopes 44.3)

Ce type de boisement est lié à des sédiments sableux ou limoneux et filtrants. De manière générale, il se développe sur des sols périodiquement inondés lors des crues annuelles, mais bien drainés et aérés durant les basses eaux : il ne peut pas croître sur des sols engorgés en permanence. L'aulnaie-frênaie est ainsi essentiellement localisée en fond de vallons. Elle borde le Suzon, en formant un étroit cordon, la ripisylve. L'Aulne (*Alnus glutinosa*) et le Frêne (*Fraxinus excelsior*) ont une fonction de protection et de régulation vis-à-vis du régime des eaux.

Sur le site d'étude, la strate arborescence est souvent accompagnée du Peuplier noir (*Populus nigra*) et de l'Érable plane (*Acer platanoides*) et, dans une moindre mesure, du Charme (*Carpinus betulus*). En strate buissonnante, on recense le Sureau noir (*Sambucus nigra*), l'Erable champêtre (*Acer campestre*), le Noisetier (*Corylus avellana*) et parfois des épineux comme l'Aubépine (*Crataegus monogyna*) et le Prunellier (*Prunus spinosa*). La Petite Pervenche (*Vinca minor*), l'Alliaire (*Alliaria petiolata*), la Stellaire (*Stellaria holostea*), le Bugle rampant (*Ajuga reptans*), la Grande Berce (*Heracleum sphondylium*), la Ficaire (*Ranunculus ficaria*), le Lamier jaune (*Lamium galeobdolon*), l'Herbe-à-Robert (*Geranium robertianum*), la Renoncule rampante (*Ranunculus repens*), l'Arum (*Arum sp.*), la Cardamine des prés (*Cardamina pratensis*), l'Ortie dioïque (*Urtica dioica*) composent en grande partie la strate herbacée.

Les boisements humides (Code Corine Biotopes : 44.92)

L'étang du Télégraphe (au Nord de la commune) est colonisé par une saussaie marécageuse constituée d'espèces comme l'Aulne glutineux (*Alnus glutinosa*) et le Saule marsault (*Salix caprea*).

Les peupleraies artificielles (Code Corine Biotopes : 83.321)

Quelques parcelles ont été récemment plantées de Peupliers noirs (*Populus nigra*) en bordure du Suzon, près du lieu-dit le « Cachet » le long de la RD D131a.

Ces formations résultent de la destruction de ripisylves de type aulnaie-frênaie. Elles ne constituent pas des milieux très diversifiés d'un point de vue biologique, surtout si elles font l'objet d'une gestion sylvicole intensive (les peupliers ayant une bonne rentabilité économique).

Zone de culture et jeune peupleraie près du « Cachet »

Le sous-bois, apparemment régulièrement entretenu, abrite des espèces des milieux frais ou humides, comme la Prêle des champs (*Equisetum arvense*), la Grande Oseille (*Rumex acetosa*), la Renoncule rampante (*Ranunculus repens*), le Lamier tacheté (*Lamium maculatum*), le Pissenlit (*Taraxacum officinale*), la Potentille rampante (*Potentilla reptans*), la Saponaire officinale (*Saponaria officinalis*)....

Les bois de Robiniers (Code Corine Biotopes 83.324)

Le Robinier faux-acacia (*Robinia pseudoaccacia*) est un arbre originaire d'Amérique du Nord, introduit en France au début du XVIIe siècle. Il a été planté pour stabiliser les sols (talus de voie ferrée ou de routes) ou pour produire des piquets utilisés pour la vigne et les clôtures. Les bois de Robinier actuels sont probablement issus de plantations ou d'implantation spontanée de friches (il s'agit d'une espèce à fort pouvoir de colonisation).

La strate herbacée est pauvre, essentiellement composée de ronces (du groupe *fruticosus*). Le Robinier peut coloniser secondairement les landes à Genêts ou les boisements de Châtaigniers.

Les boisements de Robiniers sont peu représentés sur la commune (ex : bois entre Saint Mamert et le Télégraphe). Le développement des jeunes Robiniers observé en rive gauche du Suzon (visible depuis la RD131a, en amont du pont situé près de la station de pompage) est toutefois à surveiller.

Les plantations de résineux (Code Corine Biotopes : 83.31)

Quelques boisements de conifères, de très petite superficie, ont été recensés sur la commune : ils s'agit d'îlots intégrés dans des parcs privés, ou de plantations dominées par le Pin noir (*Pinus nigra*) ou en mélange (Pin sylvestre : *Pinus sylvestris* et Épicéa : *Picea abies*). Les plantations recensées sont situées le long de la D46, en limite de commune, près du lieu-dit le « Télégraphe », au Nord des Côtes d'Arey ainsi qu'au Sud-Est du territoire entre l'autre lieu-dit « Le Télégraphe » et « la Forêt ». Ces boisements se présentent sous la forme de futaies résineuses. Ils présentent un faible intérêt paysager et écologique car ils ne sont souvent composés que d'une seule espèce d'une seule classe d'âge.

- **LES RIPISYLVES**

Il s'agit des boisements qui se développent le long des cours d'eau et des mares. On y trouve des espèces comme l'Aulnaie ou la Charmaie.

Ripisylve du Suzon dans la plaine

Ils assurent plusieurs fonctions :

Fonction physique de maintien des berges

La multiplicité des essences, des types de plantes et de racines permet de stabiliser de manière optimale la terre des berges à toutes les échelles : mottes de terre pour les

graminées, petites portions de berges pour les arbustes, grands tronçons pour les arbres. Ce rôle est accentué dans les zones de versants pentus.

Fonction de corridor

La ripisylve a des fonctions importantes d'abri et de source de nourriture pour un grand nombre d'animaux (insectes, oiseaux, mammifères) qui la colonisent, ou en dépendent.

Fonction d'habitat

Pour les poissons, les insectes, les oiseaux, les mammifères, cavités racines et radicelles offrent de nombreux abris vis-à-vis du courant et des prédateurs, et sont parfois supports de pontes.

Fonction épuratrice

Le système racinaire de la ripisylve, la fange et les bactéries associées constituent une pompe épuratrice pour certains polluants (phosphates et nitrates d'origine agricole ou urbaine …).

Fonction inertielle

La ripisylve joue un rôle majeur de ralentisseur de l'onde de crue, contribuant à la rétention normale de sédiments, diminuant le risque de surcreusement des rivières qui peuvent entrainer une baisse de niveau de la nappe.

- **LA FAUNE ASSOCIEE**

Au sein des boisements feuillus, on observe le cortège typique de **l'avifaune forestière** : Pouillot véloce, Geai des chênes, Sittelle torchepot, Pinson des arbres, Rougegorge familier, Grimpereau des jardins, Pigeon ramier, Coucou gris, Mésange à longue queue Mésange bleue, Loriot d'Europe, Fauvette des jardins, Troglodyte mignon, Grive musicienne, Bécasse des bois, Mésange charbonnière, Mésange bleue, etc.. Quelques vieux arbres présents sur le site expliquent la présence notamment du Pic vert et du Pic épeiche, qui creusent leur cavité dans les troncs d'arbres.

Les lisières forestières constituent le biotope préférentiel **des reptiles** en particulier les Lézards (Lézard vert et le Lézard des murailles), observés à maintes reprises.

Enfin, les boisements sont des milieux potentiellement riches en **insectes**, en particulier en Coléoptères rares et protégés, inféodés au cycle du bois (Lucane cerf-volant, Grand Capricorne, Taupins, Buprestes...).

Intérêt patrimonial des boisements :

La commune des Côtes d'Arey se caractérise par une bonne diversité des boisements, avec dominance des chênaies et bois à châtaigniers, qui sont des milieux de nature riche. Les boisements humides et les ripisylves possèdent un grand intérêt biologique (présence d'une flore assez diversifiée) et écologique (rôle fonctionnel important, filtre, ombrage, protection des berges etc...).

Les plantations de résineux et les boisements de robiniers (faux acacia), qui restent marginaux, présentent un faible intérêt environnemental du fait de leur faible diversité.

1.1.2. LES MILIEUX AQUATIQUES ET HUMIDES : 11, 61 HA DE ZONES HUMIDES, SOIT 0,48% DE LA SURFACE COMMUNALE

Les milieux humides sont assez nombreux sur le territoire communal mais peu représentés en termes de superficie. Au sens juridique, la loi sur l'eau définit les zones humides comme « les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation,

quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année ».

Les prairies humides sont désormais rares car elles supportent mal à la fois les pratiques agricoles (amendements, fertilisations, drainages, populiculture) et la déprise agricole (boisement progressif). Or ces milieux abritent une faune et une flore originale et fortement patrimoniale. Cet habitat « prairie humide » est inscrit dans la directive « Habitat- Faune – Flore » comme habitat d'intérêt Européen.

▪ DESCRIPTION DES MILIEUX ET COMPOSITION FLORISTIQUE

1 - Milieux d'eau stagnante :

Groupement aquatique (Code Corine Biotopes 22.4), Groupement de ceinture des bords des eaux (Code Corine Biotopes 53), et Saussaie marécageuse (Code Corine Biotopes 44.92)

Zones humides ayant été recensées :

- Etang du Télégraphe en limite Nord
- Etangs de la Ronze
- Zone Humide le Mézelier (prairies humides) en limite Nord-Est le long du Suzon
- Zone Humide le long du Suzon
- Zone Humide du Révolet (site naturel alimenté par l'eau de pluie en limite Est)
- Zone Humide de la France (sur les pentes de la vallée du Suzon, dans le bois en face du hameau de la Vermillière)
- Zone Humide au dessus de « Chez Jean Long » : présence d'une source et d'une zone de joncs.
- Zone Humide à Saint Mamert le Haut, en contrebas du hameau de Gerbole

Zone humide de la Gerbole

Deux zones ont été plus particulièrement repérées. Les zones humides ont été délimitées en fonction de la présence d'une végétation hygrophile et de la répartition et l'agencement des habitats.

L'Etang du télégraphe N° 38VS0014 d'une surface de 3,2 ha, sur les communes des Côtes d'Arey et de Reventin-Vaugris

Il s'agit d'un grand étang en tête de bassin qui accueille au printemps une importante population de crapauds communs. Les entrées d'eau se font par ruissellements diffus. Ruissellements et infiltrations alimentent plus en aval un second étang.

Les usages sont l'élevage, la pêche, la chasse, le tourisme et le loisir. L'étang présente un intérêt pour la valorisation pédagogique (sorties natures réalisées par Gère Vivante), pour les loisirs et pour sa valeur scientifique (espèces patrimoniales).

Etang du Télégraphe

Cabanes et bancs aux bords de l'étang

Le Mézelier n° 38VS0015, d'une surface de 6,58 ha, sur les communes des Côtes d'Arey, de Jardin et de St Sorlin de Vienne.

Il s'agit d'une zone humide peu étendue le long du Suzon constituée d'un étang, de peupliers, d'Aulnes et de prairies. Les entrées d'eau se font par le Suzon. La zone a une fonction hydrologique d'épuration (par la végétation hygrophile), une valeur socio-économique par la production de bois de peupliers, et un intérêt patrimonial par sa flore.

Les espèces observées sont typiques des milieux humides : Saule Marsault (*Salix caprea*), Jonc épars (*Juncus effusus*), laîche des rives (*Carex riparia*), Menthe aquatique (*Mentha aquatica*), Plantain d'eau (Alisma plantago-aquatica), Lysimache nummulaire (*Lysimachia nummularia*), Lychnis fleur de coucou (*Lychnis flos-cuculi*).

La petite Lentille d'eau (*Lemna minor*) et un peuplement de Nénuphars (*Nymphea alba* ou *Nuphar lutea*) sont présents au centre de l'étang du Télégraphe, mais aucune plante aquatique n'a été observée depuis la berge. Par ailleurs, des arbres ornementaux ont été plantés autour de ce plan d'eau privé (Saules, peupliers noirs …). Certaines zones humides abritent une roselière formée de Massettes à larges feuilles (*Typha latifolia*).

Ces zones devront être protégées de toute urbanisation, remblaiement ou excavation.

2- Milieux d'eau courante

La commune des Côtes d'Arey est traversée par des fossés et ravins, et par plusieurs cours d'eau (le Suzon, la Gerbole, le Bouzançon).

La zone humide du Suzon n° 38VS0011 d'une surface de 50,65 ha courre sur les communes des Côtes d'Arey, de Cheyssieu et d'Auberives sur Varèze.

Il s'agit du cours d'eau bordé de ripisylves avec une étendue plus vaste englobant des prairies, des champs cultivés, quelques Aulnaies-Frênaies et un grand nombre de peupleraies.

Aucune végétation n'a été trouvée dans le lit du Suzon, d'autant plus que celui-ci est asséché sur une bonne partie de la section qui traverse la commune (il s'écoule en souterrain depuis le lieu-dit « Le Cachet » jusqu'à la station d'épuration). La rivière est bordée d'une ripisylve formée par l'Aulnaie-Frênaie, ou la Charmaie dans les secteurs où l'eau ne coule pas en permanence.

Après la station d'épuration, le Suzon est très dégradé : la crue de novembre 2002 a déposé de nombreux débris sur les arbres et arbustes bordant le cours d'eau (sacs plastiques, câbles, bidons, enjoliveur...).

Le Suzon, section aval vers le « Picabou »

Section dégradée du Suzon en aval de la station d'épuration

La zone a une fonction :

- hydrologique d'expansion naturelle des crues et d'épuration,
- biologique de connexion (continuum zone humide et axe de passage de la faune),
- socio-économique de production (sylviculture du peuplier) et d'intérêt paysager (longue étendue de ripisylve),
- patrimoniale.

Risques d'interactions entre gestion forestière et zones humides

- Risques d'enrésinement en cas de plantations de résineux en tête de bassin
- Problèmes des plantations de peupliers en bordure inondable de cours d'eau (dans le lit majeur) : leur système racinaire traçant, ainsi que les courtes durées d'installation fragilisent les berges, entraînant une déstabilisation et une érosion accélérée ; la plantation de clones engendre une perte d'habitat pour de nombreuses espèces ; la plantation elle-même est rendue difficilement exploitable lorsqu'une crue entraine les arbres au milieu du cours d'eau.
- Modes d'exploitation forestière : la coupe à blanc peut accentuer l'érosion et le colmatage des systèmes aquatiques ; les éventuelles pollutions engendrées par les engins et outillages forestiers rejoignent les ruisseaux par ruissellement ou infiltration ; une accélération des écoulements est également provoquée par les drainages liés à l'exploitation (ornières, pistes…) pouvant provoquer une augmentation soudaine du débit à l'occasion des épisodes de hautes eaux ; enfin les franchissements de cours d'eau mal anticipés peuvent entrainer des dégradations des berges et du lit, augmenter la turbidité et détruire des habitats.

- **LA FAUNE ASSOCIEE**

Les **oiseaux** associés aux milieux aquatiques constituent un groupe diversifié. Le Héron cendré et le Canard col-vert ont été observés près des plans d'eau. La Bergeronnette des ruisseaux se reconnait facilement grâce à son vol ondulant au-dessus du Suzon. Enfin, la présence du Milan noir indique la relative proximité du fleuve Rhône.

Les **amphibiens** sont également présents : le grand étang du « Télégraphe » abrite de nombreux individus de Crapauds communs (*Bufo bufo*) et du groupe complexe de Grenouilles vertes (*Rana kl.esculenta*) (observations d'individus et de têtards). L'association Gère Vivante signale d'ailleurs un couloir de migration de Crapauds communs au niveau du chemin qui longe le sud du bois de Méraude et qui rejoint la RD46. De nombreux cadavres de Crapauds communs écrasés ont d'ailleurs été observés sur ce chemin au cours d'une prospection.

L'association Gère Vivante a également repéré la présence de Sonneur à ventre jaune sur le versant du ruisseau de la Gerbole.

Le sonneur à ventre jaune (*Bombina variegata*), espèce de l'annexe II de la directive Habitats, sur la commune, est un crapaud que l'on trouve dans toute l'Europe centrale et méridionale, dans des mares, ornières ou flaques d'eau en forêt, mais il a tendance à se raréfier.

L'espèce résiste particulièrement bien aux pH acides (<7). Il a deux « couleurs » : sa face dorsale, marron-grisâtre et terne lui assure un camouflage « du haut », et sa face ventrale, jaune tâchée de noir très vive qu'il dévoile à un éventuel prédateur en cas de menace. Selon l'attaque il prend différentes postures et peut même libérer un liquide visqueux, irritant pour les yeux et à l'odeur repoussante. Il se reproduit de mai à juillet (hibernation d'octobre à avril) en accrochant seulement quelques œufs (1 à 10) aux plantes aquatiques immergées. Il se nourrit d'insectes, de vers, petits crustacés et mollusques. Il peut vivre jusqu'à 5 ans.

Les milieux humides sont de plus propices à des **insectes** caractéristiques (Libellules, Demoiselles …)

- **L'INVENTAIRE DES ZONES HUMIDES PONCTUELLES ET LEUR ROLE COMME SITE DE REPRODUCTION DES AMPHIBIENS EN ISERE RHODANIENNE**

Un inventaire des zones humides ponctuelles et des amphibiens en Isère Rhodanienne a été réalisé en 2012 par l'association Gère Vivante.

Le travail consiste à inventorier les zones humides inférieures à 1000m² présentant au moins une partie de leur surface en eau, avec la recherche systématique d'espèces protégées afin d'en permettre la protection légale. En effet, les zones humides supérieures à 1 000m² inventoriées sont, de fait, légalement protégées. En revanche, les zones humides inférieures à 1 000m² ne font l'objet d'aucune protection législative. Seule la présence identifiée d'espèces protégées par la loi peut permettre la protection de ces zones humides ponctuelles.

L'étude porte uniquement sur les zones humides présentant de l'eau de surface car un inventaire exhaustif de toutes les zones humides de moins de 1 000 m^2 ne saurait être réalisable sans une limite inférieure de taille, ces secteurs pouvant être très nombreux (ex: toutes les Aulnaie-frênaie de bords de ruisseaux).

Les zones humides ponctuelles en eau sont des habitats privilégiés pour la reproduction et le développement de nombreuses espèces et notamment des amphibiens. Ils constituent un taxon regroupant un grand nombre d'espèces toutes protégées dont l'inventaire est réalisable avec des connaissances et des moyens relativement limités. Une recherche systématique de ces espèces sera donc réalisée.

L'inventaire des zones humides ponctuelles recense sur le territoire des Côtes d'Arey environ 22 zones humides ponctuelles essentiellement sous la forme de mares et de bassins.

Une mare est une étendue d'eau sans organe de vidange de taille variable, de profondeur inférieure ou égale 2 m. Son origine est naturelle ou anthropique. Un bassin est une étendue d'eau douce stagnante dont le fond et les berges sont entièrement bétonnés. Il est donc d'origine anthropique.

Les amphibiens inventoriés dans ces mares et ces bassins sont les suivants :

- **Crapaud calamite** : il possède une silhouette ramassée, à l'instar des espèces présentées précédemment. On le distingue des autres crapauds par la ligne jaune pâle-verte qui se dessine sur son dos, ainsi que par son iris jaune vif tirant sur le vert et vermiculé de sombre. Son statut dans le Livre rouge de France est « à surveiller » mais est indiqué comme Vulnérable sur les Listes rouges rhonalpine et isèroise. Il se trouve également en annexe II de la Convention de Berne et en annexe IV de la Directive Habitats.
- **Alyte accoucheur** : petit crapaud à la silhouette trapue et à la peau grisâtre granuleuse et pustulée, dont les mâles ont pour particularité de porter les œufs fécondés sur leurs pattes postérieures le temps de leur développement. Il est classé vulnérable sur le Livre rouge de France et est inscrit en annexe II de la Convention de Berne relative à la protection de la vie sauvage. Il apparaît également dans l'annexe IV de la Directive Habitats. En région Rhône-Alpes, l'alyte est classé quasi menacé comme en Isère.
- **Crapaud commun** : le plus répandu des crapauds. Particulièrement observable pendant ses périodes de migration, où il peut parcourir des distances importantes, on le reconnaît par son importante taille une fois adulte, son profil ramassé et sa peau brune et verruqueuse. Il a également pour particularité d'avoir l'iris rouge, barrée par une pupille noire horizontale.

  En France, il est classé comme une espèce « à surveiller » sur le Livre rouge, il est quasi menacé en Rhône-Alpes. Il apparaît sur l'annexe III de la Convention de Berne. Les populations de Crapaud commun connaissent des mortalités très importantes durant les périodes de migration pré et postnuptiales, où les individus sont capables de parcourir plusieurs kilomètres et traversent ainsi quantité de routes qui sont autant de barrières mortelles pour l'espèce.
- **Grenouille verte** : Les trois espèces de Grenouilles vertes sont difficilement différentiables les unes des autres. Parmi elles, on reconnaît la Grenouille rieuse, la Grenouille de Lesson et la Grenouille verte véritable.

  La Grenouille rieuse apparaît à l'annexe V de la directive habitat, à l'annexe III de la Convention de Berne et son statut de protection en France indique que les populations sont «à surveiller». La Grenouille de Lesson apparaît en annexe IV de la directive habitat et en annexe III de la Convention de Berne. Elle est «à surveiller» en France. La Grenouille verte, quant à elle, est citée en annexe V de la directive habitats et en annexe III de la Convention de Berne.
- **Salamandre tachetée** : elle est reconnaissable par sa robe noire et jaune caractéristique. Relativement commune, on la trouve surtout dans les milieux

forestiers, qui constitue son unique milieu de vie. Seules les femelles pondent dans les ruisseaux et petits plans d'eau pauvres en poissons à proximité des forêts. Elle peut ainsi se reproduire dans des ornières, des petites mares forestières ou proches d'une zone boisée, ainsi que de dans des petits ruisseaux. En France, les populations de salamandre tachetée doivent être « surveillées ». Outre sa protection légale, elle est classée en annexe III de la Convention de Berne.

- **Triton alpestre** : il se distingue facilement des autres espèces de tritons par ses couleurs chatoyantes, son ventre orange vif et ses flancs arborés de points noirs sur un dégradé allant du blanc au bleu clair pour le mâle. Les mâles sont coiffés d'une petite crête dorsale blanche et noire alors que les femelles, plus discrètes, sont légèrement marbrées de bleu gris foncé. Il est classé vulnérable sur le Livre rouge de France ainsi que dans la région Rhône-Alpes. Il fait partie de l'annexe III de la Convention de Berne.
- **Triton palmé** : plus petit et aux couleurs plus discrètes que le Triton alpestre, est l'espèce de triton la plus largement répandue dans la région et la plus résistante à la pollution des eaux. Il est classé « à surveiller » sur le Livre rouge de France, en Faible risque en Rhône-Alpes et est inscrit en annexe III de la Convention de Berne.

Intérêt patrimonial des milieux aquatiques et associés:

Bien que peu nombreux, les milieux humides offrent un intérêt biologique capital, en particulier pour les amphibiens (grenouilles, crapaud, etc..) et les oiseaux. Ces milieux sont également potentiellement intéressants pour les Libellules. Une attention toute particulière doit être portée sur le secteur des étangs et de « la Gerbole » situés au nord de la commune (enjeux écologiques très forts) ainsi que sur le Suzon. Outre leur dimension patrimoniale, ces différents éléments ont un rôle fonctionnel important dans le réseau écologique communal.

SAINT-SORLIN-DE-VIENNE
REVENTIN-VAUGRIS
LES CÔTES-D'AREY
CHEYSSIEU
VERNIOZ
Légende
Inventaire des zones humides ponctuelles
BASSIN
INCONNUE
MARE
0
1000
2000
Source : SCoT des Rives du Rhône

1.1.3. LES MILIEUX PRAIRIAUX, LE BOCAGE

(Source : Atlas environnemental de la communauté d'agglomération de ViennAgglo)

Les prairies sont en régression sur la commune, et sont observées sur les hauteurs des coteaux et le long de la Gère.

On observe deux sites de **pelouses sèches à orchidées** au niveau de Chez Maurice et au dessus du hameau de La Ronze.

Ces prairies sèches sont déterminées par un ensemble de facteurs dont le micro climat local, le type de sol, l'exposition, la pente, la présence à proximité de forêt ou de zones humides…. Elles sont issues du défrichement ancien des forêts et se sont maintenues grâce à l'activité humaine, principalement à des fins agricoles (élevage, culture). Elles étaient à la fois gérées par le pâturage et par la fauche. Depuis le début du XXème siècle 50 à 75% des pelouses sèches ont disparu, du fait de l'embroussaillement, du boisement ou de la mise en culture des terres afin de répondre à une meilleure rentabilité.

Cependant, sans l'intervention de l'homme, ces milieux évolueraient vers un stade forestier, ce qui impliquerait la disparation des espèces qui y vivent. Or ces pelouses sont des milieux d'intérêt écologique majeur. Elles abritent 26% des plantes protégées au niveau national et 30% des espèces végétales recensées en France se développant sur une quinzaine d'habitats d'importance Européenne. Les orchidées sont les espèces les plus connues de ces pelouses (la plupart sont protégées). Leur rôle dans la conservation d'insectes rares est également très important.

Un programme Européen pour la protection et la restauration des pelouses sèches soutenu par l'Union Européenne, le ministère de l'Aménagement du territoire et de l'Environnement, les collectivités locales a été conduit de 1998 à 2001 par les Espaces naturels de France ; il a permis de protéger plus de 7 000 ha de pelouses et milieux annexes sur près de 320 sites.

Le **Guêpier d'Europe** a été observé vers « Chez Maurice » Il affectionne les milieux très ouverts comme les anciennes sablières, gravières et falaises d'éboulis. Il bénéficie d'une protection nationale.

Pelouse sèche au lieu dit « Chez Maurice »

Guêpier d'Europe

- **DESCRIPTION DES MILIEUX ET COMPOSITION FLORISTIQUE**

Les prairies (Code Corine Biotopes 38)

Moins de 8 % de la surface communale est concernée par des prairies (soit environ 185 ha).

La flore de ces milieux est banale et composée majoritairement de graminées.

La composition floristique des prairies dépend des pratiques agricoles (pâturage, fauche, fumure) et des facteurs écologiques (humidité, nature du substrat). Sur les Côtes d'Arey, les prairies de fauche sont plus nombreuses que les prairies pâturées.

De manière générale, on recense deux types de prairies sur les Côtes d'Arey :

- Prairie de fauche mésophile avec la Flouve odorante (*Anthoxanthum odoratum*), le Trèfle rampant (*Trifolium repens*), la Primevère officinale (*Primula veris*), le Plantain lancéolé (*Plantago lanceolota*), la Knautie des champs (*Knautia arvensis*), la Primevère acaule (*Primula acaulis*), la Marguerite (*Leucanthemum vulgare*), la Cardamine des prés (*Cardamine pratensis*), l'Achillée millefeuille (*Achillea millefolium*), le Fromental (*Arrhenatherum elatius*), la Grande Oseille (*Rumex acetosa*), le Salsifi (*Tragopogon pratensis*), la Renoncule âcre (*Ranunculus acris*), la Luzule des champs (*Luzula campestris*)... (Code Corine-Biotopes 38.2)
- Pâturage mésophile avec le Brome mou (*Bromus racemosus*), le Dactyle aggloméré (*Dactylis glomerata*), le Plantain lancéolé (*Plantago lanceolata*), le Ray-Grass (*Lolium perenne*), la Pâquerette (*Bellis perennis*), le Trèfle des prés (*Trifolium pratense*), le Trèfle rampant (*Trifolium repens*), le Pâturin commun (*Poa trivialis*), la Renoncule bulbeuse (*Ranunculus bulbosus*), la Vesce hirsute (*Vicia hirsuta*), la Grande Oseille (*Rumex acetosa*), le Pissenlit (*Taraxacum officinale*), la Minette (*Medicago lupulina*)... (Code Corine-Biotopes 38.1).

Les prairies alternativement pâturées et fauchées constituent des milieux intermédiaires. S'ils abritent des espèces généralement communes, ces milieux ont toutefois un rôle fonctionnel intéressant (zone d'alimentation, de passage,…).

On observe dans le vallon de La Gerbole une pelouse sèche abritant des orchidées.

Le vallon de la Gerbole

<u>Les landes à genêt à balais</u> (Code Corine Biotopes 31.841)

On observe une zone de landes au Nord de St Mamert, au dessus du stade.

Il s'agit du stade de recolonisation des forêts de chênes dans les plaines et les collines de l'Europe septentrionale et moyenne. Sur la commune, les landes sont peu représentées et sont plutôt fermées : la strate herbacée est quasi-inexistante et la strate arbustive, dominante, est composée de ligneux tels que les ronces, églantiers, prunelliers, aubépines et jeunes arbres. En l'absence d'entretien, les landes à Genêts évoluent naturellement vers le boisement (chênaie acidiphile).

Les landes se développant sur des secteurs bien ensoleillés et secs, elles peuvent comporter une flore originale, d'affinité méridionale.

Les espèces végétales caractéristiques sont ainsi le Genêt à balais (*Cytisus scoparius*) et, plus rarement, la Fausse-Bruyère ou Callune (*Calluna vulgaris*), les formations à Callune représentant plutôt la strate arbustive de la chênaie acidiphile à Chêne sessile. On observe le Prunellier (*Prunus spinosa*), l'Aubépine monogyne (*Cratægus monogyna*), la Fougère Aigle (*Pteris aquilinum*), la Clématite (*Clematis vitalba*), la Germandrée scorodoine (*Teucrium scorodonia*), des ronces (*Rubus sp.*)... Lorsque ces landes sont plus ouvertes, elles laissent place à des petits secteurs de pelouses sèches, propices au développement d'éventuelles espèces d'affinité méridionale.

Secteur de lande à genêt à balais

<u>Les haies</u> (Code Corine Biotopes 84)

Les haies sont moyennement représentées sur le secteur d'étude et ont tendance à disparaître.

Il s'agit de formations linéaires à base de feuillus divers. Elles peuvent être formées de différentes strates arborescentes, arbustives et herbacées, et être de largeur et hauteur variables.

Les haies basses sont pluristratifiées et dominées par le Prunellier (*Prunus spinosa*), l'Eglantier (*Rosa canina*), l'Aubépine monogyne (*Crataegus monogyna*), le Troène vulgaire (*Ligustrum vulgare*), le Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), le Fusain d'Europe (*Euonymus europaeus*), le Petit Houx (*Ruscus aculeatus*), des Ronces (*Rubus sp.*)...

Le Chêne sessile (*Quercus sessilis*), l'Erable champêtre (*Acer campestre*), le Frêne (*Fraxinus excelsior*) composent, entre autres, la strate arborescente des haies hautes. En strate herbacée, on observe le Gaillet gratteron (*Galium aparine*), le Lierre terrestre (*Glechoma hederacea*), le Lamier jaune (*Lamium galeobdolon*)...

La haie représente un écosystème complexe qui accueille une grande diversité d'animaux en fonction des strates qui la compose. L'effet de lisière qu'elle induit est également source de biodiversité, nombre d'espèces y trouvant refuge.

Les haies contribuent au maintien de la biodiversité, en particulier dans les zones cultivées. Elles jouent un rôle multiple :

- Rôle biologique et écologique : abri et nourriture pour les oiseaux et les petits mammifères ;
- Rôle fonctionnel (corridor écologique) ;
- Rôle de protection efficace contre le vent ;
- Rôle de régulation du régime hydraulique (limitation du ruissellement de l'eau en absorbant une partie des précipitations, lutte contre les crues) ;
- Rôle de lutte contre l'érosion des sols ;
- Protection naturelle contre la pollution.

La disparition de ces haies au profit de muret, clôture et haie « artificielle » (laurier palme, thuyas …) va dans le sens d'une banalisation du paysage.

Paysage bocager vers St Mamert

- **LA FAUNE ASSOCIEE**

Les mammifères de la grande faune sont représentés par le chevreuil (*Capreolus capreolus*) et le sanglier (*Sus scrofa*), qui fréquentent les milieux ouverts pour se nourrir. Parmi les petits mammifères, le lièvre d'Europe (*Lepus europaeus*), le lapin de Garenne (*Oryctolagus cuniculus*), le renard roux (*Vulpes vulpes*), la martre (*Martes martes*) et le blaireau européen (*Meles meles*) ont été recensés.

D'un point de vue avifaunistique, les fourrés et buissons abritent le Tarier pâtre (Saxicola torquata) et le Rossignol Philomèle (Luscinia megarhynchos).

Intérêt patrimonial des milieux prairiaux et du bocage:

Ils présentent à la fois un intérêt patrimonial (diversité d'espèces) et fonctionnel (zone de refuge, d'alimentation, espace de transition...) d'autant plus important qu'une grande part du territoire est en cultures peu favorables à la richesse et à la fonctionnalité des écosystèmes. Si l'intérêt floristique des landes est globalement faible, les landes ouvertes peuvent potentiellement accueillir des oiseaux d'intérêt communautaire comme l'Engoulevent d'Europe et le Busard cendré et éventuellement des espèces végétales d'affinité méridionale.

1.1.4. LES CULTURES ET LES VERGERS

Les cultures intensives sont prédominantes sur la commune, en particulier sur la partie Sud-Ouest. Elles couvrent une surface d'environ 1 180 ha, soit 48.5% du territoire.

- **DESCRIPTION DES MILIEUX ET COMPOSITION FLORISTIQUE**

Autrefois il existait de nombreux vergers de poiriers (20ha environ), mais il en subsiste aujourd'hui très peu, et en majorité privés.

Les abords des cultures et des vergers présentent une végétation formée de plantes annuelles, qui germent au début de l'été et meurent dès les premiers froids. Ces surfaces sont en effet régulièrement labourées, ce qui défavorise les espèces vivaces, à l'exception de quelques géophytes (plantes vivaces par leurs organes souterrains : rhizomes, bulbes...), au profit des plantes annuelles. Il s'agit de plantes adventices : plantes étrangères à la flore indigène, persistant temporairement dans des milieux soumis à l'influence humaine : la Véronique de Perse (*Veronica persica*), le Plantain intermédiaire (*Plantago media*), le Séneçon vulgaire (*Senecio vulgaris*), le Pâturin annuel

(*Poa annua*), la Camomille (*Matricaria retucita*), le Coquelicot (*Papaver rhoeas*). Globalement, ces milieux sont pauvres en espèces végétales.

La présence de l'Ambroisie (*Ambrosia artemisiaefolia*), non observable au mois d'avril, est très probable sur le site d'étude. Il s'agit d'une plante introduite qui prolifère sur les terres remaniées lors de travaux ou de labours, sur les talus et les champs. Son pollen est responsable de graves allergies sur une part grandissante de la population de la Région Rhône-Alpes. Elle doit donc être éliminée dès qu'elle est identifiée. Il y a eu des chantiers jeunes avec la CAPV pour essayer de l'éradiquer.

- **LA FAUNE ASSOCIEE**

Ces milieux abritent :

- des populations de Faisans de Colchide, issues probablement de lâchers cynégétiques
- la Caille des blés qui niche à terre.
- la Perdrix rouge qui apprécie les lieux secs et pierreux
- le Faucon crécerelle pour qui ils constituent des secteurs de chasse. Il s'agit d'un rapace diurne que l'on repère grâce à son vol sur place, ailes battantes et queue déployée.
- la Buse variable qui se nourrit au sein des cultures et niche dans les bois de feuillus
- l'Alouette des champs, repérable par son chant très soutenu et long
- la Corneille noire qui colonise les plaines cultivées présentant quelques arbres.
- le Busard cendré qui est un rapace diurne migrateur, peu commun et localement en régression. Son habitat traditionnel composé de friches ayant régressé, il niche maintenant dans les cultures. Les moissons sont souvent fatales aux jeunes qui sont incapables de voler. Aussi les agriculteurs de la commune et des associations se mobilisent pour protéger ou déplacer les nids avant le passage de la moissonneuse.

Le Chardonneret élégant et la Merle noir fréquentent plutôt les jardins près des habitations.

Intérêt patrimonial des zones cultivées:

Les milieux cultivés présentent un intérêt écologique restreint du fait de leur gestion intensive. La faune sauvage des champs est composée uniquement de quelques espèces ubiquistes et bien adaptées comme la Corneille noire, l'Alouette des champs pour les oiseaux.

Les cultures peuvent toutefois servir de zone de chasse et de nourrissage pour un certain nombre d'oiseaux (rapaces).

1.1.5. LES PARCS ET LES ARBRES REMARQUABLES

Deux parcs privés composés d'arbres d'ornement remarquables sont identifiés sur la commune : Le Château de Sifflet (Pins, Cèdres, Séquoia …), le Château de Verpreux (Séquoia, grands feuillus). La maison Morin, en face de la Mairie, (Pins, Cèdres, Séquoia) et le parc de la Cure, disposent également d'arbres remarquables.

Outre leurs qualités paysagères, ils jouent un rôle dans l'écologie urbaine de la commune en tant que milieux relativement protégés et diversifiés.

Il existe également des arbres remarquables dans quelques jardins privés (maison route de Vernioz...) et des chênes de grande taille, qui ont subsistés en lisière ou en « haie » le long des routes.

Intérêt patrimonial des parcs privés et des arbres remarquables:

Ces arbres seraient à protéger au titre d'éléments remarquables du paysage car ils font partie du patrimoine végétal de la commune.

Cèdres en entrée Sud le long de la RD 123

Parc du Château Siffet

Pin, Séquoia et Marronniers du centre

Séquoia du Château

Chêne chemin de Vaujean

Chêne du bois de Verpreux

Pins chemin de Jean Long

1.2. LES INVENTAIRES DU PATRIMOINE NATUREL : LES ZNIEFF

Les ZNIEFF sont des périmètres d'inventaires. En facilitant l'identification des secteurs d'intérêt majeur en matière de biodiversité, l'inventaire des ZNIEFF constitue un outil de connaissance primordial en matière d'aménagement du territoire.

Il existe 2 inventaires ZNIEFF distincts :

- **Les ZNIEFF de type 2** qui sont de grands ensembles fonctionnels à prendre en compte pour l'aménagement de grandes infrastructures.

  Il existe une ZNIEFF de type 2 sur la commune des Côtes d'Arey. : **« Ensemble fonctionnel formé par la Varèze et ses affluents**» d'une surface de 2 375 ha et s'étendant sur 15 communes. La Varèze et ses affluents s'écoulent dans une vallée relativement étroite jusqu'à sa confluence avec le Rhône.

  Cette zone présente un intérêt naturaliste sur le plan botanique (Petite Scutellaire), au regard de la population de Castor d'Europe présente localement, de son entomofaune (libellules), et au maintien d'un patrimoine piscicole de qualité. En termes de fonctionnalités naturelles, l'ensemble écologique exerce tout à la fois des fonctions :

  - de régulation hydraulique (champ naturel d'expansion des crues),
  - de protection de la ressource en eau,
  - de préservation des populations animales et végétales en tant que zone d'alimentation et de reproduction,
  - de corridor biologique mettant en relation la vallée du Rhône et les secteurs naturels des Terres Froides (forêt de Bonnevaux).

- **Les ZNIEFF de type 1** qui dénotent la présence d'espèces ou d'habitats déterminants. Il est très important de les prendre en considération à l'échelle communale, notamment dans l'élaboration d'un PLU. Ces zones doivent rester fonctionnelles car elles participent au maintien la biodiversité même s'il s'agit d'un outil de connaissances et non d'un périmètre de protection strict.

  La commune des Côtes d'Arey est concernée par une ZNIEFF de type 1 sur son territoire : **« Vallon de Gerbole** » couvre une surface de 740,38 ha sur les communes de Jardin, des côtes d'Arey, de Reventin-Vaugris et de Vienne.

Le ruisseau de Gerbole est situé dans une combe encaissée et boisée en rive gauche du Rhône et s'écoule en direction du fleuve avant de s'y jeter au niveau de l'échangeur de Vienne. Ce vallon est particulièrement intéressant pour l'herpétofaune (reptiles et amphibiens). Le sonneur à ventre jaune (*Bombina variegata*) en particulier affectionne les eaux stagnantes peu profondes en forêt ou à proximité d'un couvert végétal.

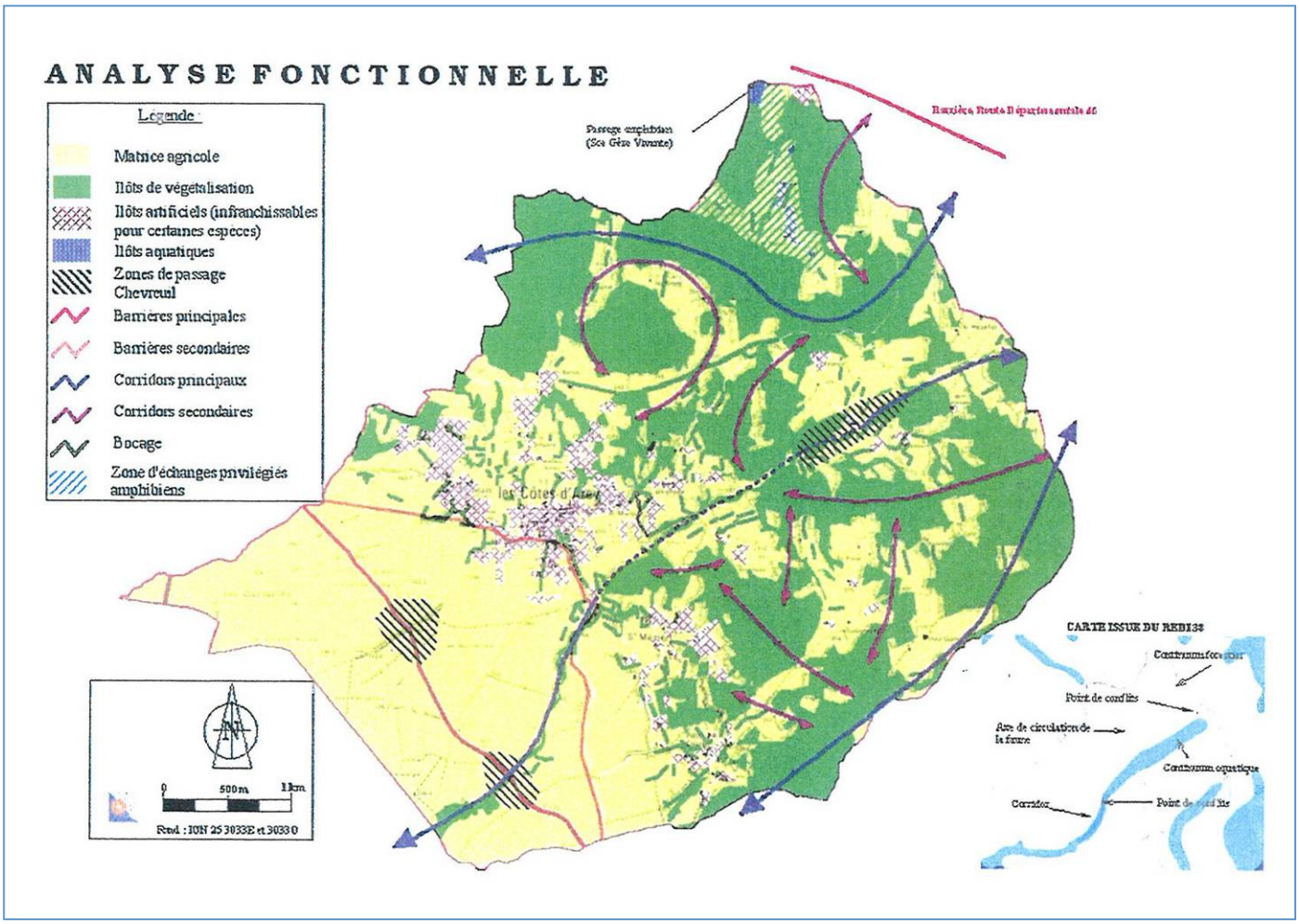
On observe également la présence du Guêpier d'Europe, protégé au niveau National. Les prairies du haut du vallon sont particulièrement sèches. Elles abritent une flore à affinités méridionale comme l'Orchis de Provence (fleurs jaune pâle maculées de violet). Dans les milieux plus frais on observe une fougère, la Langue de Serpent (Ophioglosse) qui est protégée en Rhône Alpes.

Langue de serpent

Orchis de Provence

Guêpier d'Europe

1.3. L'ANALYSE FONCTIONNELLE



Outre la qualité intrinsèque des milieux naturels en présence, la qualité environnementale d'un territoire dépend largement de son organisation et des relations qui existent entre ces différents milieux.

Sur la commune, on observe, d'une manière générale, **une bonne diversité des habitats** en présence. Cette diversité est fortement conditionnée par les facteurs physiques (topographie, géologie) et l'occupation humaine de l'espace. De manière plus locale, la diversité à l'Ouest de la commune est nettement plus faible qu'à l'Est, en raison de l'occupation agricole quasi exclusive de l'espace.

La juxtaposition des différents milieux sur la partie orientale du territoire confère un **potentiel biologique important** aux espèces : la forte hétérogénéité et complexité de la structure paysagère y contribue fortement. Celles-ci sont liées à la densité de la trame boisée, la mosaïque de prairies, cultures et boisements, favorisant la diversité des espèces présentes. La partie occidentale en revanche, présente une hétérogénéité très faible, seule la vallée du Suzon et les quelques fossés rompent l'homogénéité de la matrice agricole.

La **taille des ilots de végétation** est importante. Certaines espèces (notamment la grande faune comme le chevreuil et certains oiseaux) ont besoin de grands territoires pour accomplir leurs cycles vitaux. A l'Est les ilots boisés sont relativement morcelés mais créent un réseau qui permet le maintien des espèces.

Ainsi le **réseau de corridors est bien développé à l'Est du territoire** avec des effets de lisières importants et des axes d'échanges multiples. Le **corridor du Suzon** est important car il constitue le seul véritable couloir qui relie les parties Ouest et Est de la commune. A l'Ouest, les capacités d'échanges sont nettement réduites par la dominance des cultures et des infrastructures routières.

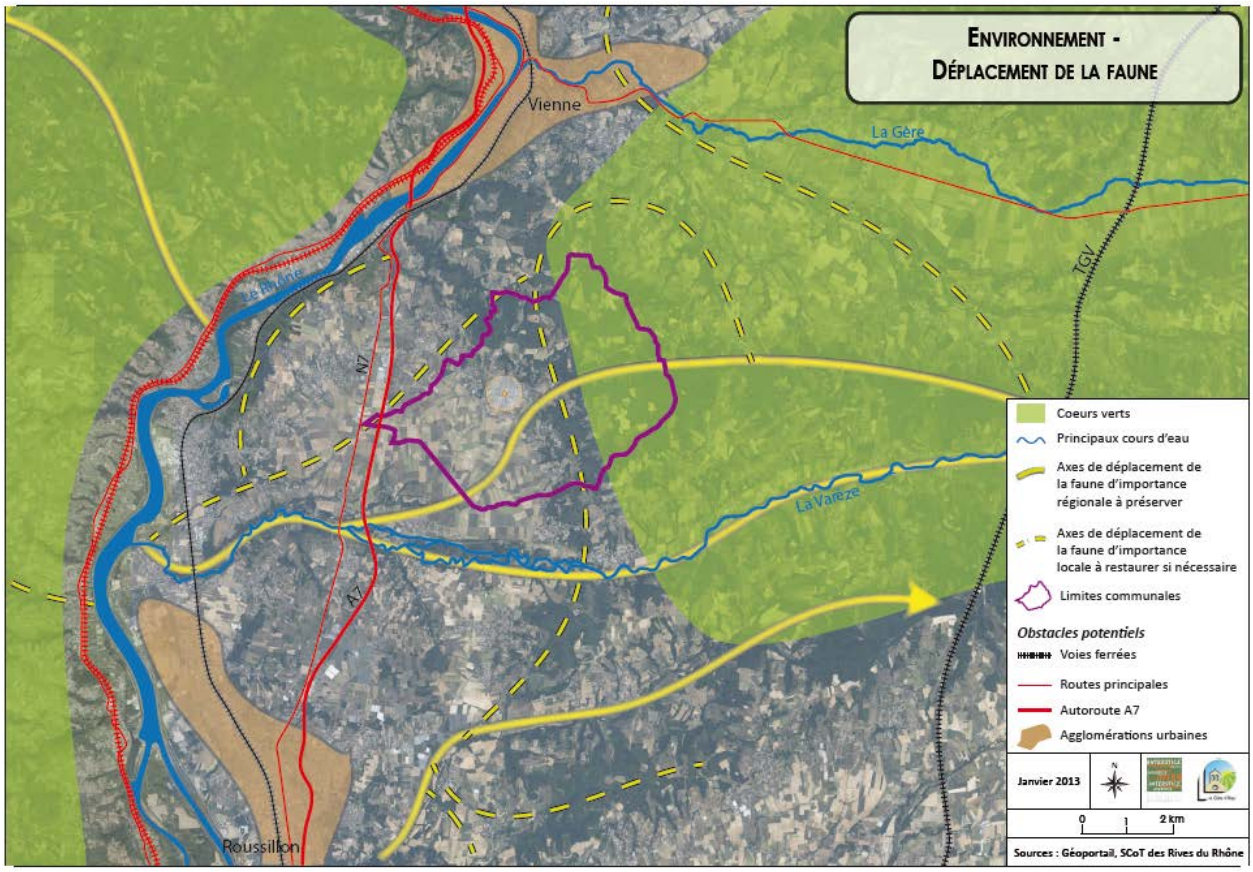
Les capacités d'échanges sont nettement plus réduites à l'Ouest du territoire, en lien avec la dominance des cultures, l'absence de couloirs biologiques et du fait de la présence des infrastructures routières.

Le mitage de l'espace par les zones urbanisées réduit également les échanges ainsi que les habitats favorables aux espèces. Le développement du bourg et des hameaux de St jean, St Mamert et petit Cour constitue une barrière importante pour les échanges Est-Ouest.

A une échelle plus vaste, l'autoroute (à l'Ouest) et la RD46 à l'Est constituent des barrières importantes. Les échanges Nord-Sud sont, en revanche, importants et facilités par la présence d'un continuum forestier important.

Le maintien des corridors et massifs boisés à l'Est, ainsi que la préservation des espaces de quiétude par une limitation de la dispersion urbaine, sont indispensables au bon fonctionnement du territoire.

On veillera notamment à maintenir une coupure verte entre le bourg et le hameau de St Mamert, afin de ne pas créer de rupture au niveau du corridor matérialisé par le Suzon. L'axe de la RD46 constitue une barrière importante pour les mouvements d'amphibiens : l'installation de passages (crapauduques) apparaît comme une mesure intéressante pour limiter cet effet de barrière à proximité des étangs. On notera également des points de conflit sur la RD 131, avec des risques de collision grande faune. Des aménagements légers (piquets réfléchissants) pourraient être mis en place.



1.3.1. LES CORRIDORS ECOLOGIQUES : LE REDI

Le REDI (Réseaux Ecologiques De l'Isère) et le RERA (Réseaux Ecologiques de Rhône-Alpes) identifient sur la commune des continuums (grands ensembles forestiers et aquatiques aussi appelés trames vertes et bleues), des corridors ainsi que des coupures et fragmentations existantes entre ces ensembles (obstacles et points de conflits).

La commune des Côtes d'Arey est traversée par un des **grands corridors aériens** du Réseau Ecologique Isérois qui correspond à un système de maintenance, voire de survie d'un ensemble d'écosystèmes fragilisés par la transformation de l'occupation des sols.

Ce corridor aérien est utilisé principalement par les oiseaux migrateurs selon un front de plusieurs kilomètres, mais nettement canalisé par les massifs montagneux. Il est lié au fil conducteur du Rhône important pour les anatidés (famille d'oiseaux palmipèdes comme le canard), et les limicoles (oiseaux qui vivent et chassent dans la vase comme les bécasses). Il canalise, avec 2 autres corridors situés plus à l'Est, les flux migrateurs transeuropéens des oiseaux migrateurs mais aussi les flux de certains groupes d'insectes (Diptères syrphidés, Odonates et lépidoptères) et de chauves souris.

Les **continuums forestiers, aquatiques et thermiques** (coteau exposé Sud) qui passent par les Côtes d'Arey font également partie de ce Réseau Ecologique Isérois.

Les continuums forestiers sont particulièrement notables et importants comme zone d'abris et de déplacement de la grande faune.

Les continuums aquatiques suivent naturellement les cours d'eau et les zones humides. Ils permettent de maintenir pour les populations aquatiques un passage constant pour permettre les migrations mais aussi des échanges inter-population.

Les continuums thermiques sont des zones particulièrement bien exposées aux rayonnements où les habitats sont très caractéristiques et de plus en plus rares car ces versant attirent la viticulture en bord du Rhône ou les constructions résidentielles. Ce sont des habitats encore peu connus mais qui intéressent de plus en plus l'Europe et l'Etat Français.

Les zones nodales sont d'importance prioritaire. Réunissant eau et couvert végétal ainsi qu'une certaine tranquillité, ces milieux sont des lieux de reproduction des populations locales qu'il faut protéger.

Les corridors écologiques sont particulièrement importants car ils permettent le brassage des populations. L'aménagement du territoire et l'urbanisation croissante ont engendré une fragmentation des habitats et les déplacements inter-population sont devenus plus difficiles. Le brassage des caractères génétiques est moins important, et implique une reproduction consanguine qui entraine à terme une perte de biodiversité, voire la disparition des populations isolées. Le maintien de ces corridors est donc un enjeu essentiel à prendre en compte dans tous les aménagements futurs, en prenant soin de protéger ces corridors contre les coupures, et en aménageant les coupures détectées.

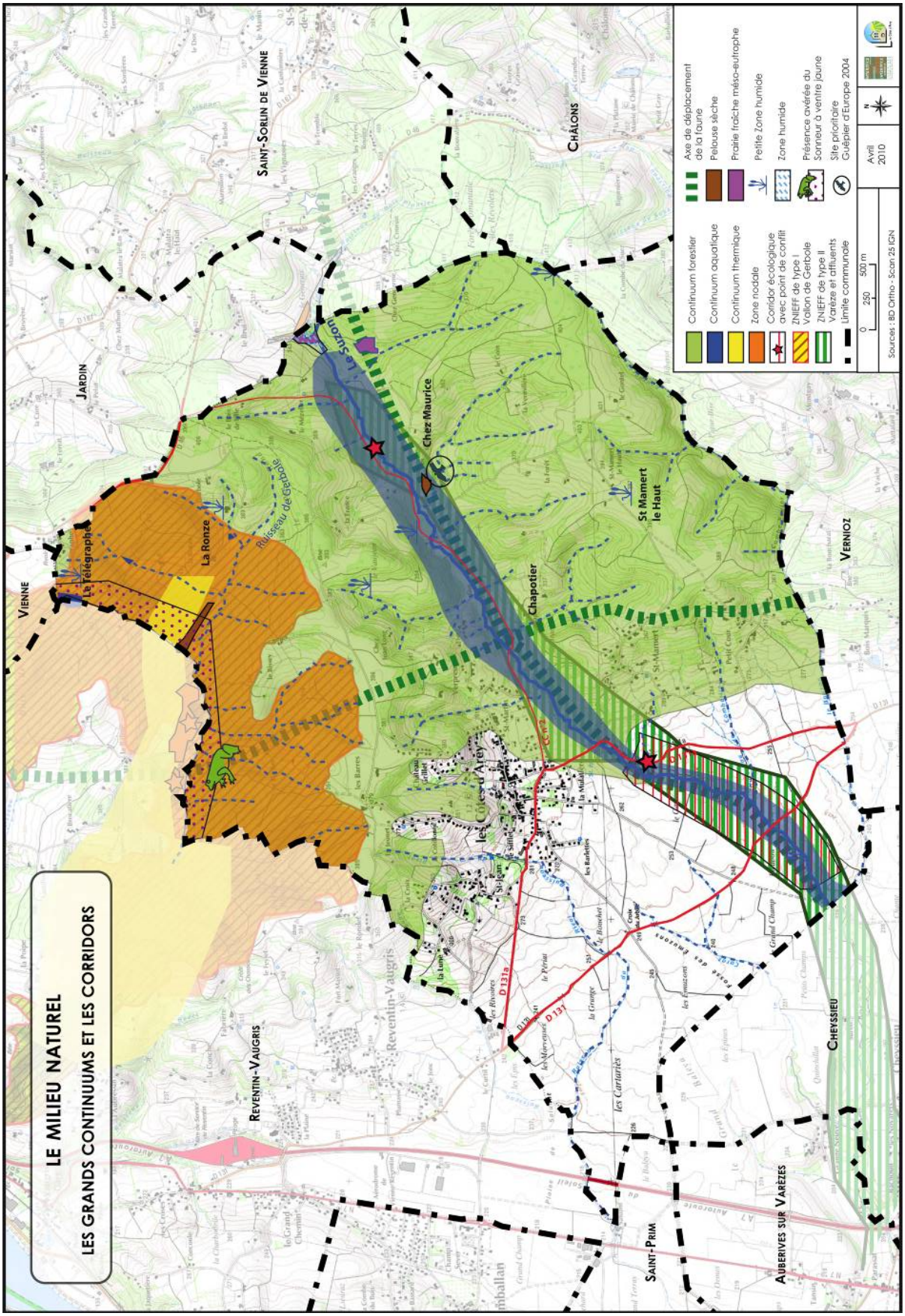
Etant donné sa richesse en milieux forestiers, toute la moitié Nord de la commune est concernée par un continuum forestier. On observe 2 grands axes de déplacement de faune sur le territoire : un axe Est/Ouest le long de la vallée du Suzon, et un axe Nord/Sud à travers les vallons boisés. On note deux coupures de ces corridors :

- Au niveau de la RD 131a au Sud de St Mamert. De plus, le peu de surfaces boisées qui restent offrent peu de possibilités de refuge ou de couloir de déplacement aux animaux.
- Entre Cachet et Le Mézelier, la voie communale vient couper un axe de déplacement de la grande faune (collisions constatées avec des chevreuils et des sangliers).

Le long du Suzon on note un continuum aquatique en liaison avec celui de La Varèze.

Au Nord-Ouest du hameau de La Ronze, on trouve l'extrémité d'un continuum thermique.

Ces deux continuums forestiers et aquatiques s'associent en une zone nodale qui concerne tout le Nord-Ouest de la commune, marquée par la présence d'une pelouse sèche à orchidées et l'observation du Sonneur à ventre jaune.



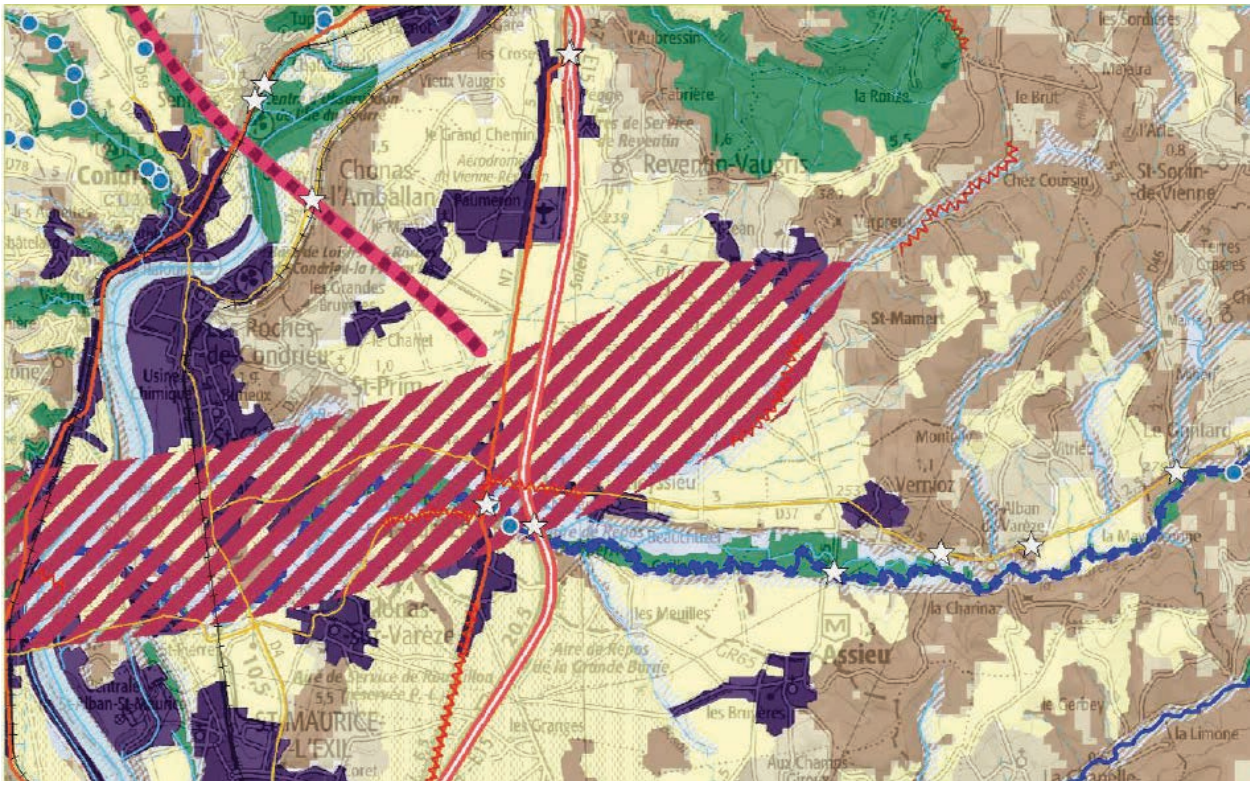
1.3.2. LE SCHEMA REGIONAL DE COHERENCE ECOLOGIQUE

Issu des lois Grenelle (loi du 3 Août 2009 et loi du 12 Juillet 2010), le Schéma régional de cohérence écologique (SRCE) identifie et favorise la mise en œuvre de mesures opérationnelles bénéfiques à la trame verte et bleue (TVB) régionale.

Il sera opposable dès sa validation, aux documents de planification et d'urbanisme, ainsi qu'aux projets de l'Etat et des collectivités dans un rapport de prise en compte.

La commune des Côtes d'Arey est concernée par:

- un enjeu de maintien de la fonctionnalité écologique dans les secteurs à dominante naturelle et agricole.
- Un corridor d'importance régionale à remettre en bon état (le Suzon).



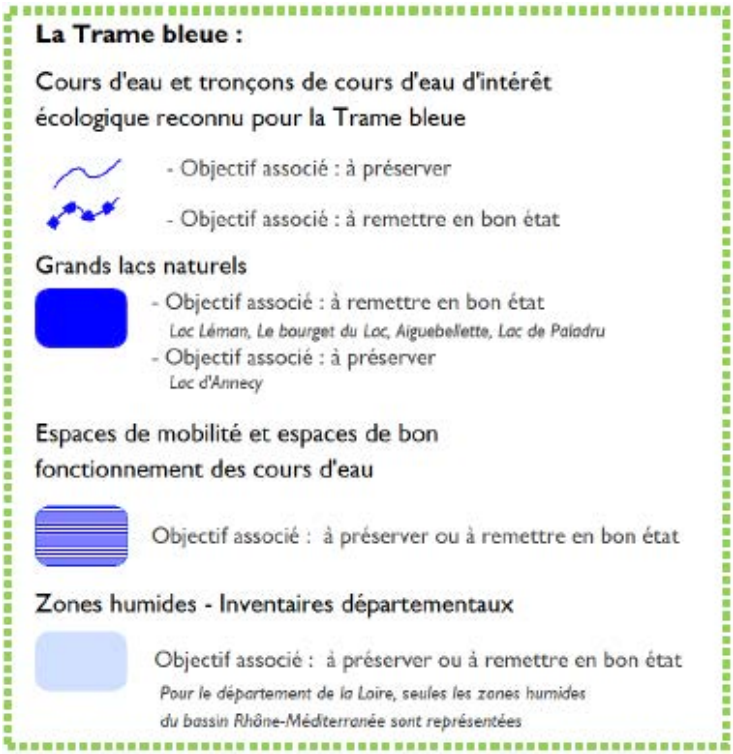
Réservoirs de biodiversité :

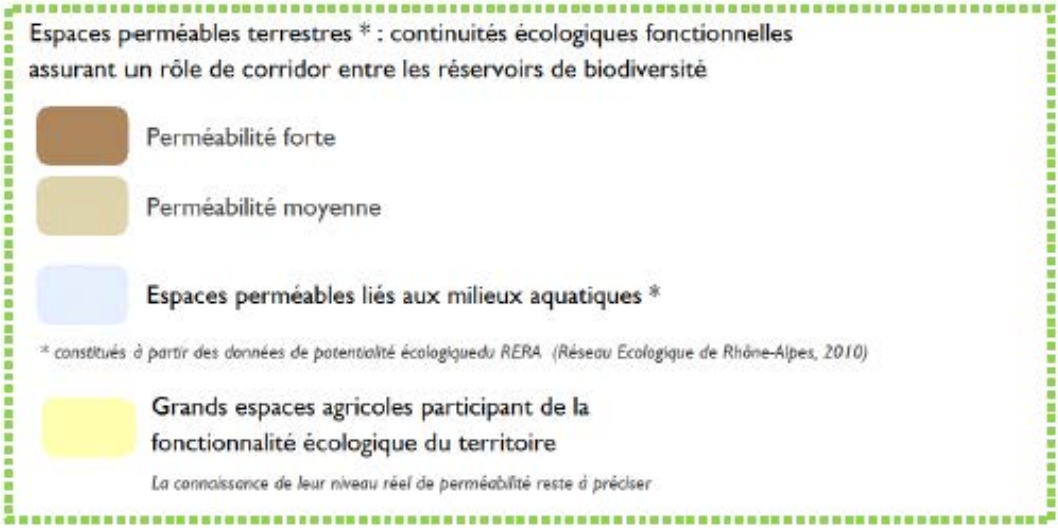
Objectif associé : à préserver ou à remettre en bon état

Corridors d'importance régionale :

Fuseaux	Axes	Objectif associé :
		- à préserver
		- à remettre en bon état

Zones artificialisées
Plans d'eau
Cours d'eau permanent et intermittent, canaux
Infrastructures routières
Type autoroutier
Routes principales
Routes secondaires
Tunnels
Infrastructures ferroviaires
Voies ferrées principales et LGV
Tunnels
Points de conflits (écrasements, obstacles...)
Zones de conflits (écrasements, falaises, obstacles, risques de noyade ...)
Référentiel des obstacles à l'écoulement des cours d'eau (ROE V5, mai 2013)
Projets d'infrastructures linéaires
Routes, autoroutes
Voies ferrées
Pour le tracé Lyon-Turin, les sections de tunnel ne sont pas représentées
(Données non exhaustives)


La Trame bleue :
Cours d'eau et tronçons de cours d'eau d'intérêt écologique reconnu pour la Trame bleue
- Objectif associé : à préserver
- Objectif associé : à remettre en bon état
Grands lacs naturels
- Objectif associé : à remettre en bon état
Lac Léman, Le bourget du Lac, Aiguebellette, Lac de Paladru
- Objectif associé : à préserver
Lac d'Annecy
Espaces de mobilité et espaces de bon fonctionnement des cours d'eau
Objectif associé : à préserver ou à remettre en bon état
Zones humides - Inventaires départementaux
Objectif associé : à préserver ou à remettre en bon état
Pour le département de la Loire, seules les zones humides du bassin Rhône-Méditerranée sont représentées


Espaces perméables terrestres * : continuités écologiques fonctionnelles assurant un rôle de corridor entre les réservoirs de biodiversité
Perméabilité forte
Perméabilité moyenne
Espaces perméables liés aux milieux aquatiques *
* constitués à partir des données de potentialité écologiquedu RERA (Réseau Ecologique de Rhône-Alpes, 2010)
Grands espaces agricoles participant de la fonctionnalité écologique du territoire
La connaissance de leur niveau réel de perméabilité reste à préciser

1.4. LA PRATIQUE DU TERRITOIRE

1.4.1. LES SENTIERS DE RANDONNEE

Le territoire communal est parcouru par de nombreux sentiers qui permettent aux promeneurs de découvrir la commune. Deux itinéraires de promenades et randonnées du Pays Viennois traversent la commune permettant de profiter de points de vue intéressants sur le Rhône et le Pilat. (Cf. Carte du patrimoine).

La randonnée équestre, cycliste et pédestre est pratiquée sur la commune.

1.4.2. LA CHASSE

La chasse est gérée par l'ACCA (Association Communale de Chasse Agréée) des Côtes d'Arey, qui compte 135 membres. Les espèces chassées sont les espèces communes des milieux ruraux de plaine et milieux agricoles : Lapin, Lièvre (avec un quota de 7 jours de chasse), Faisan, Perdrix rouge, Perdrix grise, Alouette des champs, Caille des blés, Corbeau freux,… dans les secteurs plus boisés. Le renard, le Blaireau, le Chevreuil (le nombre d'attributions pour le Chevreuil au Plan de Chasse est en constante augmentation depuis 1994 : 5 attributions en 1994 et 20 en 2002) et le Sanglier sont également chassés. En ce qui concerne cette dernière espèce, une convention a été passée entre l'ACCA et les agriculteurs de la commune afin de contribuer à diminuer les populations de Sanglier pose des problème de dégâts localisés au Sud-Est de la commune).

La commune dispose d'une réserve de chasse située au Nord-Ouest du bourg sur le territoire.

1.4.3. LA PECHE

L'absence de plan d'eau et de cours d'eau pérenne sur la commune engendre un très faible développement de l'activité de pêche. On ne recense aucune AAPPMA (Association Agréée de Pêche et de Protection du Milieu Aquatique).

1.5. LES MENACES

ViennAgglo a fait réaliser une étude sur l'ensemble des bords de routes communales du territoire concernant l'ambroisie. L'ambroisie est présente sur le territoire des Côtes d'Arey.

Cette plante, originaire d'Amérique du Nord, est très allergisante : son pollen provoque d'importants problèmes sanitaires entre les mois d'août et de septembre. ViennAgglo met en place, depuis 3 ans, un plan de gestion et de surveillance de l'ambroisie sur les bords de routes afin de diminuer ces problèmes d'allergies.

L'article 4 de l'arrêté préfectoral du 7 mars 2000 impose la prévention de la prolifération de l'ambroisie et son élimination sur toutes les terres rapportées et sur tout sol remué lors de chantiers de travaux.

1.6. LES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

Afin de préserver la richesse et la diversité des milieux naturels sur la commune, le futur PLU doit envisager, simultanément, de maîtriser l'urbanisation du territoire et de protéger les éléments patrimoniaux les plus emblématiques.

De manière générale il s'agit de :

- Préserver les milieux remarquables (ZNIEFF, ripisylves, milieux humides, boisements alluviaux,...),
- Préserver la diversité des milieux (nature et représentation spatiale des milieux)
- Préserver des zones de quiétude et l'unité des corridors biologiques
- Eviter le mitage de l'espace en structurant l'urbanisation à l'échelle communale (densification des hameaux existants)
- Favoriser la pérennité des exploitations agricoles, garantes de l'entretien et de la diversité du territoire, en affirmant la vocation agricole de la commune
- Participer au maintien de la biodiversité du territoire en étant conscient de la présence des grands continuums forestiers, aquatiques et thermiques
- Actualiser les espaces boisés classés et éventuellement les étendre aux bois proches du village et aux haies
- Entretenir et faire découvrir les milieux naturels par le développement du réseau de chemins et une bonne pratique partagée du territoire (chasse, promenade, VTT,…)

2. LA RESSOURCE EN EAU ET SA GESTION

Les eaux souterraines

La commune des Côtes d'Arey s'inscrit dans une nappe affleurante sédimentaire des molasses miocènes du bas Dauphiné entre les vallées de l'Ozon et de la Drôme + complexe morainique glaciaire + pliocènes. Cette masse d'eau est très étendue (3 706 km^2). La productivité de cet aquifère est moyenne. Sa vulnérabilité est variable en fonction de la présence et de la nature des terrains de recouvrement. Sur les Côtes d'Arey, les eaux sont de qualité correcte.

Les eaux superficielles

La commune des Côtes d'Arey est scindée en deux bassins versants :

- Au Nord, le bassin versant des 4 vallées du Bas Dauphiné (Gère, Vésonne, Véga, Sévenne)
- Au Sud, le bassin versant de Bièvre, Liers, Valloire et plus particulièrement, celui de la Varèze qui draine une superficie totale de 130 km^2

Le Syndicat Intercommunal d'Aménagement du Bassin Hydraulique de la Varèze, S.I.A.B.H.V. gère 50 km de rivière de Cour et Buis à St Alban du Rhône pour la Varèze, des Côtes d'Arey à Auberives pour le Suzon et des Côtes d'Arey à St Clair du Rhône pour le Saluant. Il regroupe 14 communes sur les 3 bassins versants qui participent au fonctionnement et au financement de celui-ci.

2.1. L'ADDUCTION EN EAU POTABLE

(Source : Rapport annuel du délégataire service public de l'eau potable – exercice 2011 + Etude de faisabilité pour la sécurisation de la ressource en eau potable à l'échelle du pays Viennois – SAFEGE)

2.1.1. COLLECTIVITE COMPETENTE

La commune des Côtes d'Arey assure la compétence de l'alimentation en eau potable. Elle produit elle-même 80 % de son eau potable. Les 20% restant proviennent d'une interconnexion avec le réseau de Vienne (convention ancienne). Le service de distribution d'eau potable de la commune (production, traitement et distribution publique) est délégué à Cholton Service Réseaux dans le cadre d'un contrat d'affermage depuis 1999 pour une durée de 12 ans. Le contrat a été renouvelé pour 10 ans jusqu'au 31 décembre 2021.

2.1.2. RESSOURCES

Les eaux distribuées sur le réseau d'alimentation de la commune des Côtes d'Arey proviennent d'un pompage par l'intermédiaire d'un puits foré, situé au lieu-dit « Le Suzon » sur la commune des Cotes d'Arey. L'aquifère correspond à la nappe alluviale du Suzon et des molasses du Bas Dauphiné Terres Froides, à une profondeur d'environ 20 mètres.

La DUP du captage Le Suzon de la commune des Côtes d'Arey autorise le prélèvement d'un débit de 35 m^3/h pendant 20 heures, soit un volume journalier maximum de 700 m^3/jour. Toutefois, dans la pratique le puits n'est pas capable de fournir ce débit, et le niveau d'eau baisse rapidement au débit d'exploitation de 35 m^3/h. Sa capacité réelle actuelle est d'environ 400 m^3/jour. La commune des Côtes d'Arey est interconnectée

avec le réseau du SIE de Vienne et dispose d'une convention de vente pour 20 000 m^3/an avec une moyenne de 55 m^3/jour et 300 m^3/jour aux heures de pointe.

Depuis quelques années, la faculté à satisfaire le besoin par la production communale se dégrade. Le délégataire actuel, l'entreprise Cholton, a mentionné ce fait à plusieurs reprises afin que des mesures soient proposées.

Le puits du Suzon est exploité par 4 pompes et deux services qui permettent d'alimenter en eau potable toute la commune : le service des Barres qui alimente le village et le service de Saint-Mamert pour l'alimentation des Coteaux et écarts.

La partie haute des Côtes d'Arey est alimentée par le réseau d'eau potable de Vienne à partir du réservoir situé sur la commune de Jardin (Réservoir du Télégraphe).

Le stockage de l'eau potable est assuré par deux réservoirs :

- Le réservoir des Barres d'une capacité de 300m^3
- Le réservoir de Saint-Mamert d'une capacité de 100m^3

Le puits du Suzon a fait l'objet d'un arrêté préfectoral en date du 07 juin 1999. Le puits est classé d'utilité publique et fait donc l'objet d'une servitude d'utilité publique.

A l'intérieur du périmètre de protection immédiat, toutes activités, installations et dépôts à l'exception des activités d'exploitation et de contrôle du point d'eau sont interdites. Un entretien régulier doit être assuré (fauchage, débroussaillage), à l'exclusion du désherbage chimique. Les terrains du puits du Suzon inclus dans le périmètre de protection immédiat sont solidement clôturés. La clôture comporte un portail infranchissable fermant à clé.

A l'intérieur du périmètre de protection rapproché (secteurs A et B) sont interdits :

- Les rejets d'eaux usées d'origine domestique, industrielle ou agricole, et l'infiltration des eaux de ruissellement ;
- Les canalisations de transport de produits chimiques susceptibles d'altérer la qualité des eaux, à l'exception de l'hydrogénoduc existant ;
- Les stockages, même temporaires, de tous produits et déchets susceptibles de polluer les eaux ;
- Les aires de camping, ainsi que le camping sauvage ;
- Tout nouveau prélèvement d'eau par pompage ;
- L'épandage de lisiers, purins, boues de stations d'épuration ;
- Les préparations, rinçages, vidanges de produits phytosanitaires et de tout produit polluant, ainsi que l'abandon des emballages ;
- Et tout fait susceptible de porter atteinte directement ou indirectement à la qualité de l'eau.

A l'intérieur du périmètre de protection rapproché (secteur A zone non aedificandi) sont interdits :

- Les constructions de toute nature
- La pose de canalisations de transport d'eaux usées (sauf réhabilitation)
- La création de voiries et de parkings

- Les affouillements et extractions de matériaux du sol et du sous-sol
- La création d'abreuvoirs

A l'intérieur du périmètre de protection rapproché (secteurs B) sont réglementés : Les constructions qui ne seront autorisées que si elles sont raccordées de façon étanche à un réseau d'assainissement. L'étanchéité du réseau d'assainissement collectif sera contrôlée tous les 5 ans et les résultats seront transmis à l'ARS. Seuls les affouillements et extractions de matériaux du sol et du sous-sol nécessaires à la réalisation d'une construction seront autorisés sur une profondeur inférieure à 2 mètres.

A l'intérieur du périmètre de protection éloigné, les activités suivantes sont réglementées :

- Les nouvelles constructions ne pourront être autorisées que si les eaux usées sont évacuées :
  - Par un réseau d'assainissement étanche
  - A l'aide d'un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur, après étude géologique et avis de l'ARS
- La création de bâtiments liés à une activité agricole fera l'objet d'une étude préalable de l'impact sur le point d'eau. Les activités existantes liées aux bâtiments agricoles seront mises en conformité avec le règlement sanitaire départemental
- Les canalisations d'eaux usées et de tout produit susceptible d'altérer la qualité de l'eau devront être étanches. Un test d'étanchéité initial sera réalisé et reconduit tous les 5 ans
- La création de stockage de tout produit susceptible d'altérer la qualité des eaux, y compris les stockages temporaires, fera l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'ARS, excepté pour les stockages de fuel liés notamment à l'exploitation forestière, qui devront être conformes à la réglementation en vigueur et non enfouis
- Les projets d'activités soumises à la réglementation des installations classées autres que les dépôts de déchets, feront l'objet d'une étude d'impact et de dangers vis-à-vis de la ressource, préalablement à l'avis du Conseil Départemental d'Hygiène. Les activités existantes seront mises en conformité
- L'extraction des matériaux du sous-sol et la création de carrière ne seront autorisés que sous réserve des conclusions d'une étude technique et après avis du Conseil Départemental d'Hygiène
- Les nouveaux prélèvements d'eau par pompage seront soumis à l'autorisation du Préfet. Les prélèvements existants devront être mis en conformité
- Les dépôts de déchets de tous types, y compris les déchets internes, ne pourront être autorisés que s'ils ne sont pas soumis à la réglementation des installations Classées et après étude d'impact et avis du Conseil Départemental d'Hygiène

Risque de pollution de la ressource :

Outre les risques de pollutions liés à l'agriculture (nitrates et pesticides) ou à des pollutions locales spécifiques (station d'épuration), la zone de captage est exposées à des risques technologiques : présence de transport d'hydrogène à proximité immédiate,

présence de gazoduc et oléoduc à proximité et présence de la centrale nucléaire de Saint Alban du Rhône (PPI).

La commune dispose aussi d'un forage de reconnaissance récent situé à «Les Vercantières», à proximité immédiate de son stade. Ce forage, d'une profondeur de 60 m, exploite la nappe molassique du miocène et a fait l'objet d'essais de pompage en 1988, faisant apparaître une capacité de production encourageante d'environ 40 m3/h. Toutefois, la présence de manganèse et de fer dans l'eau pose problème pour son utilisation. Cet ouvrage ne dispose actuellement pas de procédure de DUP, et n'a jamais été mis en service.

2.1.3. LE RESEAU

Le réseau de canalisations des Côtes d'Arey est vieillissant. Il date des années 50-60 et couvre une longueur de 37,37 kilomètres qui comprend :

- 14,86 kilomètres en PVC
- 11,36 kilomètres en fonte
- 5,27 kilomètres en amiante-ciment
- 3,71 kilomètres en acier
- 2,16 kilomètres en diamètre et matériau indéterminé

En 2011, plusieurs réparations ont eu lieu sur les réseaux et branchements eau potable dont les principales sont les réparations de fuites, les changements de réducteur de pression et les changements de compteur.

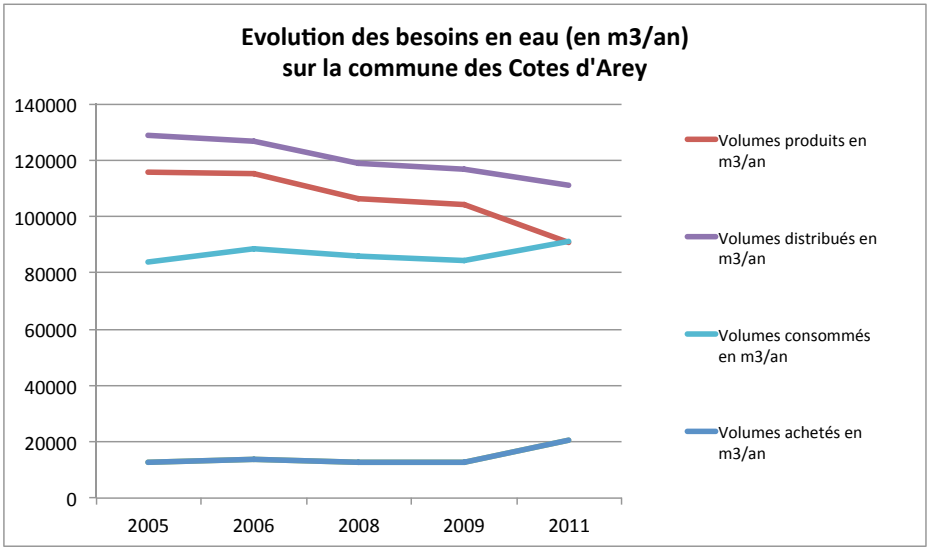
2.1.4. LES BESOINS EN EAU

Sources : Etude de faisabilité pour la sécurisation de la ressource en eau potable à l'échelle du pays Viennois – SAFEGE ; Rapport annuel de 2011 CHOLTON

D'après le rapport annuel de 2011, les Côtes d'Arey comptait 806 abonnés au service d'adduction en eau potable (+18 % par rapport à 2006).

Parmi les 806 abonnés, 779 concernaient des branchements domestiques et 7 des branchements municipaux. Il n'existe aucun branchement industriel sur la commune des Côtes d'Arey.

	Nombre d'abonnés	Volumes produits en m^3/an	Volumes achetés en m^3/an	Volumes vendus en m^3/an	Volumes distribués en m^3/an	Volumes consommés en m^3/an	Rendement brut en %
2005	662	115 953	12 665	0	128 608	83 650	65,04
2006	691	115 420	13 765	0	126 635	88 555	68,55
2008	754	106 282	12 511	0	118 793	85 698	72,15
2009	775	104 212	12 506	0	116 718	84 608	72,49
2011	806	90 779	20 313	0	111 092	91 025	81,94



- **LA CONSOMMATION**

Les consommations moyennes annuelles par jour des abonnés sont plutôt stables.

N°	Collectivités AEP de l'étude	Consommation moyenne annuelle m^3/jour										
		2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	Moy	Max	Min	Valeur conso actuelle proposée
1	Commune Les Cotes d'Arey	229	243	233	235	232	221	249	235	249	221	249

- **LE RENDEMENT**

Le rendement brut est une caractéristique importante du fonctionnement d'un réseau, car il représente l'ensemble des volumes introduits sur le réseau qui ne sont pas comptabilisés en consommation. Il comprend en particulier les fuites.

N°	Collectivités AEP de l'étude	Rendement brut %											
		2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	Moy	Max	Min	Valeurs proposées	
												Hyp. Basse	Hyp. Haute
1	Commune Les Cotes d'Arey	65.04%	68.55%	76.10%	72.14%	72.49%	75.01%	81.94%	73.04%	81.94%	65.04%	85.00%	75.00%

Le taux de rendement du réseau progresse : 81,94% pour l'année 2011. L'indice linéaire de perte s'élève à 1,98m^3 par jour par kilomètre. La pression est suffisante dans le centre-village.

Le Grenelle de l'Environnement a instauré l'obligation de définir un programme de travaux d'amélioration des réseaux lorsque les fuites en réseaux apparaissent supérieures à un seuil fixé par département, en fonction des caractéristiques techniques du service.

- **LES BESOINS FUTURS**

Les besoins futurs ont été étudiés par ViennAgglo dans le cadre de l'étude de faisabilité pour la sécurisation de la ressource en eau potable à l'échelle du pays Viennois.

Tableau 6-3 : Bilan Besoins/Ressources – Commune Les Côtes d'Arey

	RESSOURCE LES COTES D'AREY CAPTAGE DU SUZON			
	SITUATION 2011		BESOINS 2030 HYP MOY	
	Moyenne annuelle	Mois de pointe	Moyenne annuelle	Mois de pointe
	m^3/j	m^3/j	m^3/j	m^3/j
Commune Les Côtes d'Arey	304	373	381	496
TOTAL BESOINS	**304**	**373**	**381**	**496**
Capacité production du captage du Suzon	400	400	400	400
Bilan Besoins / Ressources	**+ 96**	**+ 27**	**+ 19**	**-96**

On peut constater que la commune des Côtes d'Arey présente une capacité de production un peu juste par rapport à ses besoins (en 2030), et sera en déficit en situation future. Toutefois, ce bilan ne représente pas réellement la situation de la commune, car elle dispose d'une liaison avec la ville de Vienne qui constitue un complément indispensable. Cette situation serait celle rencontrée par la commune en cas de problème sur la ressource de Vienne.

En outre la liaison avec Vienne permet l'alimentation d'environ une centaine d'abonnés, situés en amont du réservoir des Barres, qui ne peuvent plus être alimentés par le réseau des Côtes d'Arey depuis l'abandon du surpresseur.

2.1.5. QUALITE DE L'EAU POTABLE

L'eau distribuée au cours de l'exercice 2011 présente une bonne qualité bactériologique. Elle est restée conforme aux exigences de qualité réglementaires pour toutes les autres substances mesurées.

Paramètres	Limite de qualité	Réseau principal et haut service
Bactériologie		Eau de qualité satisfaisante
Nitrates	50mg/l	Réseau principal : 12.3 mg/l Réseau haut service : 21.7 mg/l
Fluor	1.5 mg/l	Réseau principal : 0.1 mg/l Réseau haut service : 0.08 mg/l
Pesticides	0.10 µg/l	Eaux conformes (0,0 µg/l)

Dureté	Les eaux ne doivent être ni corrosives, ni agressives	Réseau principal : 27°F Réseau haut service : 26.8°F Eaux moyennement minéralisées
Autres paramètres		Tous les paramètres mesurés sont conformes aux limites et références réglementaires

2.1.6. LES DOCUMENTS CADRES : SCHEMA DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX DU BASSIN RHONE MEDITERRANEE 2010-2015

L'article L.123-1-9 du Code de l'Urbanisme prévoit que le PLU « *doit (…) être compatible avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux (…) ainsi qu'avec les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux (…)* ».

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Rhône Méditerranée est un document de planification approuvé par arrêté du préfet coordonnateur de bassin du 20 novembre 2009. Il a été élaboré par le comité de bassin en application de la directive cadre sur l'eau du 23 octobre 2000.

Le SDAGE définit pour une période de 6 ans (2009-2015) les grandes orientations pour une gestion équilibrée de la ressource en eau ainsi que les objectifs de qualité des milieux aquatiques et de quantité d'eau à maintenir sur le bassin. Il vise à garantir la prise en compte d'enjeux environnementaux mais conduit également à des partenariats pour élaborer des projets contribuant au développement durable des territoires.

Ce document définit 8 orientations fondamentales pour une gestion équilibrée de la ressource en eau et fixe des objectifs de qualité des milieux aquatiques et de quantité des eaux à maintenir ou à atteindre d'ici 2015.

1° « Privilégier la prévention et les interventions à la source pour plus d'efficacité »

2° « Concrétiser la mise en œuvre du principe de non dégradation des milieux aquatiques »

3° « Intégrer les dimensions sociales et économiques dans la mise en œuvre des objectifs environnementaux »

4° « Renforcer la gestion locale de l'eau et assurer la cohérence entre aménagement du territoire et gestion de l'eau »

5° « Lutter contre les pollutions en mettant la priorité sur les pollutions par les substances dangereuses et la protection de la santé »

6° « Préserver et redévelopper les fonctionnalités naturelles des bassins et des milieux aquatiques »

7° « Atteindre l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource en eau et en anticipant l'avenir »

8 « Gérer les risques d'inondation en tenant compte du fonctionnement naturel des cours d'eau »

Le bon état écologique du Suzon est attendu à l'horizon 2021 et le bon état chimique à l'horizon 2015. Par ailleurs, le ruisseau du Suzon doit atteindre le bon état écologique et chimique d'ici 2021.

2.1.7. DEFENSE INCENDIE

Le réseau d'adduction en eau potable sert de support à la défense incendie.

L'adaptation du réseau aux besoins nécessaires à l'extension d'un incendie n'incombe toutefois pas au gestionnaire du réseau. La compétence incendie relève de la commune : le Maire a la responsabilité d'édifier et d'entretenir un réseau d'eau de défense contre l'incendie en cohérence avec les constructions présentes sur le territoire qu'il est chargé d'administrer (Articles L.2212-2 et L.2321-2 du Code Général des Collectivités Territoriales).

Les 30 hydrants présents sur le territoire ont été testés en octobre 2012. Les anomalies constatées sont les suivantes :

- Appareil détruit totalement (PI 11)
- Coffre, porte ou couvercle cassé (PI 5, 10, 24)
- Autre panne et anomalie : mauvaise orientation des sorties d'alimentation (10)
- Appareil à numéroter (PI 3, 6, 7, 10, 13, 14, 15, 16, 17, 21, 22, 23, 24, 25, 27, 29, 30).
- Débit insuffisant inférieur à 60m^3/h) ou capacité de la réserve incendie inférieur à 120m^3 ou niveau des eaux trop bas pour les réserves naturelles (PI 10 : appareil non opérationnel, 12, 13, 17, 21, 22, 23, 26, 27, 28)
- Vidanges en permanence (PI 12, 15)
- Peinture à refaire (PI 2, 6, 10, 15, 16, 17, 24)
- Ne vidange pas (PI 24)

Plusieurs hydrants ne possèdent pas un débit suffisant ou leur capacité de la réserve incendie est inférieure à 120m^3. Afin de protéger la population contre le risque incendie, il est nécessaire de mettre aux normes la défense incendie.

2.2. LE TRAITEMENT DES EAUX USEES

(Source : Zonage d'assainissement – Phase 1 – établi en décembre 2011 par le bureau d'études Egis Eau)

ViennAgglo exerce la compétence assainissement depuis le 1er janvier 2007.

Le zonage d'assainissement a été approuvé en juin 2012 par ViennAgglo.

2.2.1. LE RESEAU D'ASSAINISSEMENT COLLECTIF

FICHE D'IDENTITE DU RESEAU DES COTES D'AREY

Population raccordée : 1773

Nombre d'abonnement : 709

Réseaux d'eaux usées séparatif en km	Réseau unitaire en km	Conduite de refoulement eaux usées en km	Total en km	Réseaux d'eaux pluviales séparatif en km	Total en km	Déversoirs d'orage	Dessableur	Poste de relèvement
16.18	0,00	0,96	17.14	1,41	18.55	3	0	4

Le réseau de collecte du centre village est en grande partie unitaire ce qui constitue une importante source d'eaux parasites par temps de pluie. Toutefois, toutes les extensions du réseau ont été réalisées en séparatif et des travaux récents ont été réalisés.

Le réseau d'assainissement a fait l'objet, en 2010 d'un diagnostic dans le cadre de l'étude diagnostique du système SYSTEPUR. Le principal dysfonctionnement relevé est lié aux apports d'eaux parasites de temps de pluie qui s'explique par la présence en grande partie d'un réseau unitaire sur la commune.

2.2.2. LE SYSTEME DE TRAITEMENT

Les effluents de la commune sont traités par deux systèmes :

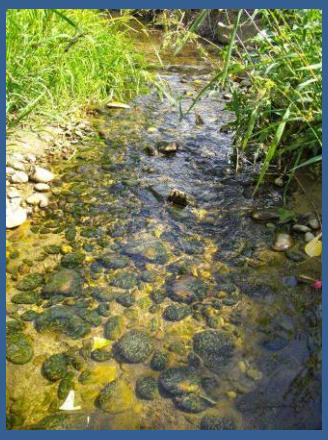
- la station d'épuration de ViennAgglo située sur la commune des Côtes d'Arey au lieu-dit « Le Suzon » et mise en service en 1996. Le milieu récepteur est le ruisseau du Suzon.
- la station d'épuration du SYSTEPUR située à Reventin Vaugris qui collecte les effluents de la zone du Curtil.

Le réseau d'assainissement collectif dessert 616 abonnés, en 2010, avec un taux de raccordement de 85%. Le débit nominal de la station d'épuration est de 280m^3 par jour.

La station d'épuration des Côtes d'Arey est de type boues activées aération prolongée.

FICHE D'IDENTITE DE LA STEP DES COTES D'AREY

Capacité	1 267 équivalents habitants (EH) 280 m^3/jour 76 kg DBO_5/jour
Type de traitement	Boues activées aération prolongée
Maître d'ouvrage	ViennAgglo
Constructeur	Malataverne
Exploitant	Lyonnaise des eaux
Mise en service	8 août 1996
Milieu récepteur	Le Suzon
Normes de rejet	30 mg/l DBO5, 90 mg/l DCO, 50% rendement MES, 10 mg/l NTK



Le bilan annuel du fonctionnement de la STEP en 2013 est le suivant :

	DBO5	DCO	MES	NTK	PT
Pollution entrante kg/j	35,3	119,7	73,2	14,7	1,7
Pollution sortante kg/j	1,1	9,3	2,1	2,5	0,9
Rendement %	97	92	97	83	47

Le débit m^3/j est de 271 et les eaux parasitaires estimées à 34%.

Le rejet de la station d'épuration est de bonne qualité et est conforme à la règlementation. Ces résultats mettent en évidence une pollution entrante faible au quotidien et une surcharge hydraulique marquée lors d'évènements pluvieux.

La principale source de dysfonctionnement de la station d'épuration est liée aux apports d'eaux claires parasites de temps de pluie. Un diagnostic du réseau d'assainissement vient d'être lancé en septembre 2014 afin de localiser précisément ces apports d'eaux parasites ainsi que les dysfonctionnements possibles du réseau. Cette étude devrait se terminer au cours de l'été 2015 et permettra également de statuer sur le devenir de la station existante : soit le raccordement sur la station d'épuration du SYSTEPUR, soit l'extension de l'actuelle station d'épuration. Au cours des mois à venir, cette étude sera réalisée en concertation avec les services de l'état afin de réduire au maximum l'impact du devenir du futur traitement des eaux usées sur le ruisseau du Suzon.

2.2.3. LES DISPOSITIFS D'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

ViennAgglo a mis en place le Service Public de l'Assainissement Non collectif (SPANC) en 2008 sur l'ensemble des 18 communes membres.

Le SPANC est un service en régie. Les contrôles des installations neuves et les contrôles de bon fonctionnement dans le cadre de vente sont réalisés par la technicienne du service.

La commune compte 104 logements non raccordés ou difficilement raccordables au réseau d'assainissement de la commune.

Ces logements ont fait l'objet d'un diagnostic qui a révélé un taux de non-conformité de l'ordre de 54% (source : SPANC ViennAgglo). 10 installations ont depuis été réhabilitées abaissant le taux de non-conformité à 44 %

La localisation des ces habitations s'effectue de la manière suivante :

- Petit Cour : environ 23 habitations dont 5 non conformes
- Verpreux : environ 10 habitations dont 6 non conformes
- La Lune : environ 12 habitations dont 5 non conformes

La commune compte également un nombre assez important de domaines agricoles ou d'habitations isolées en zones non desservies par le réseau d'assainissement.

La commune a réalisé en 2004, dans le cadre de son Schéma Directeur d'Assainissement une analyse de l'aptitude des sols sur certaines zones. L'étude de 2011 est un complément à l'étude de 2004. Elle porte sur la totalité des zones non desservies par le réseau d'assainissement.

Afin d'établir l'aptitude des sols, les études techniques ont permis la :

- réalisation de 10 sondages pour délimiter les unités pédologiques à la tarière manuelle jusqu'à 1,2 m de profondeur ou jusqu'au refus ;
- réalisation de 10 tests d'infiltration.

Deux unités pédologiques ont été recensées sur le territoire côtarin :

- Le sol est globalement sablo-argileux très pierreux, épais et peu perméable. La pente est moyenne. Cette unité pédologique présente des sols suffisamment épais, mais très argileux. La perméabilité est faible et ce malgré la présence de galet et de graviers.
- Le sol est globalement argilo-sableux, épais et peu perméable. La pente est moyenne à faible. Cette unité pédologique présente des sols suffisamment épais, mais peu perméable. La proportion d'argile augmente considérablement en profondeur. Ce type de sol est rencontré essentiellement en plaine.

La carte d'aptitude des sols permet de révéler une aptitude de très mauvaise qualité. Les filières d'assainissement préconisées sont des sols reconstitués avec des filières drainées pour tous les secteurs en assainissement autonome, c'est à dire : Petit Cour, Chez Maurice, la Ronze, le Bissey, Verpreux, La Lune, Saint-Martin.

2.3. LE SCHEMA GENERAL D'ASSAINISSEMENT (SGA)

Le zonage d'assainissement établi en 2011, indique :

- Le raccordement au réseau d'assainissement collectif futur pour le secteur Saint-Jean et la zone d'urbanisation future du centre-village,
- Le maintien du recours à l'assainissement individuel pour les habitations des secteurs Petit Cour, Verpreux, la Lune, et les habitations isolées ou les domaines agricoles non desservis.

  Les coûts de l'assainissement collectif sont nettement supérieurs à ceux de l'assainissement non collectif. Par ailleurs, il n'existe dans ces secteurs, aucune contrainte majeure vis-à-vis de l'assainissement non collectif (pas de glissement de terrain, ni captage AEP à proximité). Ainsi, les secteurs ne seront pas raccordés au réseau d'assainissement collectif.

2.4. LA GESTION DES EAUX PLUVIALES

(Source : Zonage d'assainissement – Phase 1 – établi en décembre 2011 par le bureau d'études Egis Eau)

ViennAgglo exerce la compétence assainissement pluvial depuis le 1er janvier 2007 et depuis le 1er janvier 2011, la compétence ruissellement. La collectivité prend en charge les travaux de :

- Réhabilitation ou création de réseaux d'eaux pluviales,
- Réhabilitation ou création de bassins de rétention.

La commune ne dispose pas de plan de réseau des eaux pluviales.

La plupart des exutoires pluviaux de la zone urbaine traversent la route départementale et débouchent soit dans le ruisseau de Combellin, soit directement dans le Suzon.

La commune a réaménagé ces traversées lors des travaux de réhabilitation de la route départementale.

Un seul point de dysfonctionnement a été relevé. Il s'agit du départ du pluvial situé derrière la Mairie dans lequel débouche un ruisseau qui draine un bassin versant assez important :

- Colmatage de la grille par les matériaux charriés par le ruisseau

- Débordements lors d'épisodes pluvieux importants, ce qui témoigne de l'insuffisance de la capacité du collecteur existant. Un bassin de rétention devra être prévu en amont de ce collecteur pour pérenniser son fonctionnement. Les eaux pluviales de la Grande Rue débouchent dans ce même collecteur pluvial

La commune envisage de créer un réseau pluvial enterré en remplacement du fossé de la route de Vernioz. Il est souhaitable de profiter de cette opportunité pour déconnecter le pluvial de la Grande Rue et de le raccorder sur celui de la route de Vernioz.

Les eaux de ruissellement des secteurs de la Lune et de Saint Jean débouchent dans un fossé qui longe la RD jusqu'au bassin de rétention de la ZA du Curtil.

Arrivée du ruisseau dans le pluvial au niveau de la Mairie

Exutoire du pluvial du centre ville vers le Suzon

Exemple d'aménagement pluvial sur la RD

Bassin de rétention de la ZA du Curtil

Pluvial de la route de Vernioz

Le PLU peut prévoir des emplacements réservés pour la réalisation d'ouvrages spécifiques (bassin, fossé, passage d'eau,…) ou des zones non aedificandi sur les passages d'eau afin de ne pas les obstruer.

2.5. ENJEUX POUR LES RESEAUX

Les enjeux du PLU pour les réseaux sont :

- S'assurer de la qualité des rejets d'eaux usées issues de la station d'épuration
- Urbaniser en priorité les secteurs équipés en réseaux (ayant fait l'objet d'investissements ou de mises en conformité)
- Limiter le développement urbain dans les secteurs saturés ou sous-équipés
- Préserver de toute nouvelle construction les secteurs inaptes à l'assainissement autonome pour éviter tout risque de pollution
- Remettre à niveau la défense incendie
- S'assurer de la qualité et de la quantité des ressources en eau en cohérence avec le développement de l'urbanisation

3. LES ENERGIES

3.1. LE PLAN CLIMAT-ENERGIE TERRITORIAL (PCET)

Un Plan Climat-Energie Territorial (PCET) a été adopté en 2012 par ViennAgglo comme le prévoit la Loi Grenelle II du 12 juillet 2010.

Le PCET est un document stratégique, organisationnel qui vise à organiser la gestion des ressources énergétiques de manière plus rationnelle, plus économe et plus respectueuse de l'environnement.

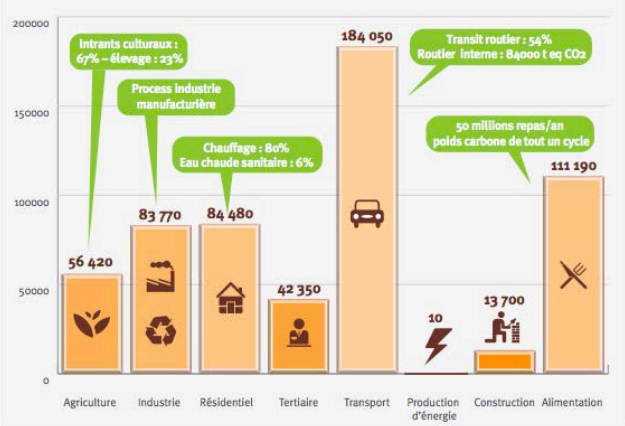
Il répond à un double enjeu :

- Atténuer les effets du changement climatique. A savoir, contribuer à limiter l'ampleur du changement climatique en réduisant les émissions directes et indirectes de gaz à effet de serre. Cela se traduit notamment par la réduction des consommations d'énergie et l'utilisation significative de ressources renouvelables (isolation des bâtiments, promotion des moyens de transports plus écologiques...)
- S'adapter aux effets du changement climatique. A savoir, identifier et réduire la vulnérabilité du territoire et l'adapter à un scénario d'évolution du climat

Le PECT s'appuie sur les bilans des émissions de gaz à effet de serre produits sur le territoire.

Ce bilan montre que les émissions de gaz à effet de serre (GES) s'élèvent à 576000t eq CO2 (année 2007 – sources OREGES et bilan carbone de ViennAgglo).

Les sources principales d'émissions de gaz à effet de serre sont à 32% les transports, les activités économiques (21%) et l'alimentation à près de 20%.



La diminution estimée des émissions de gaz à effet de serre entre 1990 et 2007 est de 8% pour le Pays Viennois. L'effort à engager pour atteindre une réduction de 20% entre 1990 et 2020 est donc de -12% .

Pour cela, le plan climat du Pays Viennois comprend **9 objectifs** qui s'inscrivent dans l'objectif national de réduction des émissions de gaz à effet de serre de 20% d'ici 2020 :

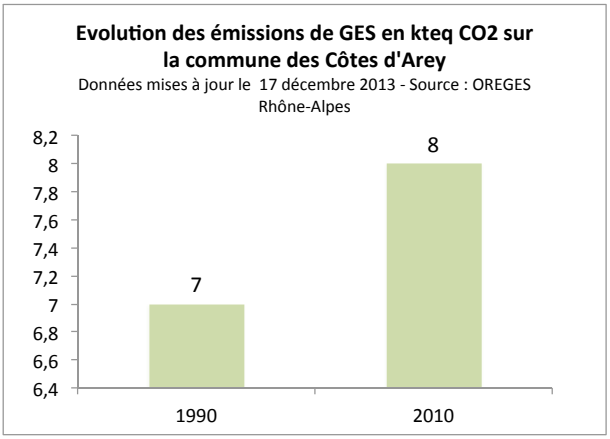
- Encourager une alimentation moins carbonée
- Réduire le poids de nos déplacements
- Accompagner un développement économique moins carboné
- S'adapter au changement climatique
- Accompagner une agriculture moins carbonée
- **Accompagner un urbanisme et une construction durable**
- Réduire les émissions du fonctionnement interne de ViennAgglo
- Réduire la vulnérabilité de ViennAgglo
- Mettre en œuvre le PCET

3.2. CARACTERISTIQUES ENERGETIQUES DE LA COMMUNE[16]

3.2.1. LES EMISSIONS DE GAZ A EFFET DE SERRE

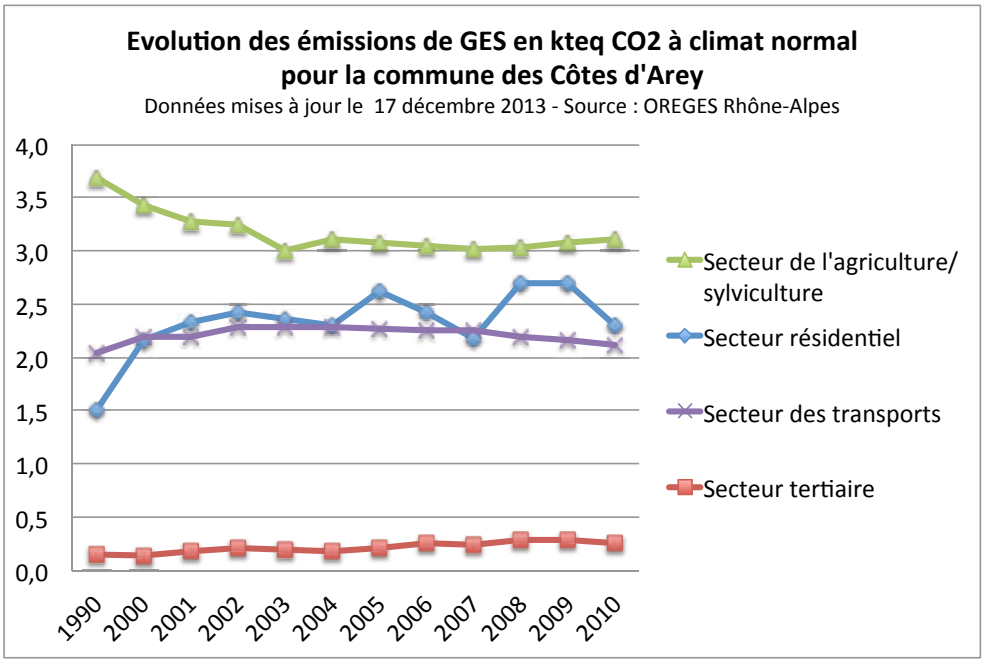
Sur le territoire communal, les émissions de gaz à effets de serre ont globalement augmenté en 20 ans, accompagnant le développement communal, passant de 7 kt eq CO2 en 1990 à 8 kt eq CO2 en 2010.

En revanche, dans la période récente, entre 2000 et 2010, le niveau d'émission de GES est resté stable (8 kt eq CO2).



Selon le secteur d'activité, l'évolution est contrastée. On note :

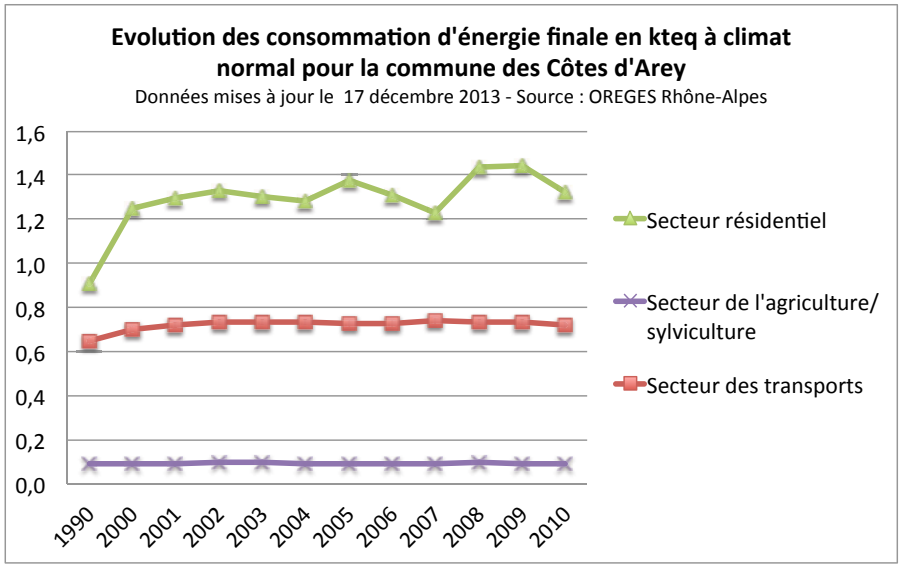
- une réduction des émissions de GES issues du secteur de l'agriculture. Ce secteur constitue le premier facteur d'émission de GES ;
- une stabilité des émissions pour le secteur des transports et le secteur tertiaire (émissions faibles).
- une évolution en « dents de scie » du secteur résidentiel, avec plutôt une tendance à la hausse des émissions malgré la mise en place des nouvelles normes thermiques applicables sur les constructions neuves (BBC puis RT2012).



[16] Source : OREGES Rhône-Alpes – décembre 2013

3.2.2. LES CONSOMMATIONS D'ENERGIE

La consommation d'énergie finale sur la commune des Côtes d'Arey est passée de 1,64 kteq en 1990 à 2,13 kteq en 2010. C'est au secteur résidentiel puis à celui des transports qu'il faut imputer la part la plus importante de la consommation d'énergie sur la commune.



Les caractéristiques de l'urbanisation récente de la commune expliquent ces chiffres :

- prédominance de la maison individuelle (à caractéristiques thermiques équivalentes, l'habitat individuel est moins performant que l'habitat collectif ou dense)
- taille des logements importante par rapport au nombre d'occupants (génère un sur équipement, des consommations accrues,…)
- importance de la population active travaillant en dehors du territoire,…

3.2.3. LES POTENTIELS DE PRODUCTION D'ENERGIES RENOUVELABLES (ENR) SUR LE TERRITOIRE

En France, en moyenne, les énergies renouvelables constituent environ 9% de la consommation française d'énergie finale (en 2010). Le pétrole représente près de 42%, l'électricité 24%, le gaz naturel 22% et le charbon 3%.

Pour la commune des Côtes d'Arey, la présence d'ENR est encore réduite. D'après l'OREGES décembre 2013, la commune compte :

- 1 chaudière automatique individuelle bois-énergie qui représente une puissance thermique de 22 kW ;
- 4 installations photovoltaïques représentant une puissance installée de 72 kW ;
- aucun équipement éolien, ni en biogaz.

Pourtant, un potentiel existe sur :

- le solaire thermique ou le photovoltaïque (rayonnement solaire important et bonne exposition sur les coteaux Sud des développements urbains)
- le bois énergie (biomasse) : les gisements de bois sont importants sur le territoire du SCOT (23% de surfaces boisées) et offrent une ressource à exploiter.

Du point de vue de l'éolien, les possibilités de développement de cette source d'énergie restent limités en raison de nombreuses contraintes environnementales et humaines. Le potentiel se situe plutôt sur le Nord Drôme.

3.3. LES DISPOSITIONS ENVISAGEABLES DANS LE PLU

Le PLU peut contenir des dispositions en matière d'économie d'énergie et de promotion des énergies renouvelables en vue de favoriser la mise en oeuvre du Plan Climat-Energie Territorial (PCET) de ViennAgglo.

La loi du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en oeuvre du Grenelle de l'environnement a inscrit la politique de lutte contre les émissions de gaz à effet de serre dans le droit de l'urbanisme. L'article L. 110 du code de l'urbanisme énonce désormais que l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme « contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement ».

L'article L. 121-1 du code fixe désormais comme objectif, entre autres, aux documents d'urbanisme « la réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ».

Plusieurs dispositions pourront être inscrites au PLU. Par exemple :

- ne pas interdire, de manière empirique, les constructions en bois, l'implantation de systèmes utilisant des énergies renouvelables ou encore l'utilisation de matériaux renouvelables ou de toitures végétalisées ;
- rechercher dans les opérations d'aménagement publiques ou privées, les principes de la construction en haute qualité environnementale ;
- localiser les zones d'urbanisation dans les secteurs où l'extension des réseaux pourra se faire à moindre coût ;
- localiser les zones d'urbanisation au plus près des équipements publics pour limiter les déplacements motorisés ;
- prendre en compte les conditions climatiques locales dans les choix de localisation des zones à urbaniser ;
- optimiser la qualité résidentielle des constructions en favorisant une approche énergétique (ensoleillement, vue dégagée, prolongement à l'extérieur : balcon, terrasse, coursives) et en offrant des espaces de qualité réellement habitables, c'est-à-dire suffisamment ensoleillés et ombragés, protégés des vents dominants ;
- faire référence au nouveau cahier de recommandations architecturales et paysagères de ViennAgglo qui devrait intégrer la prise compte du changement climatique en lorsqu'il sera réalisé…

4. LES RISQUES ET LES NUISANCES

4.1. LES RISQUES NATURELS

Le document départemental des risques majeurs (DDRM), qui recense les communes soumises aux risques d'inondations, de mouvements de terrain, d'avalanches et de feux de forêts, a été approuvé en février 2009. Il a mis en évidence une exposition à la fois à des risques naturels et à des risques technologiques sur la commune des Côtes d'Arey.

Le risque nul n'existant pas, il est nécessaire d'être vigilant en matière de maîtrise de l'urbanisation dans les zones de dangers potentiels, tant pour la protection de la vie humaine que des biens matériels.

4.1.1. VULNERABILITE DU TERRITOIRE

Un programme de prévention contre les inondations liées au ruissellement pluvial urbain et aux crues torrentielles a été réalisé en 1994.

La commune dispose d'une carte d'aléas multirisques couvrant l'ensemble de son territoire communal (carte des aléas - Alp'géorisques - 1997). Ce document présente l'activité ou la fréquence de divers phénomènes naturels affectant le territoire communal. Une mise à jour de la carte des aléas initiale, établie en 1997 a été réalisée en 2005.

Les risques naturels suivants sont connus sur la commune :

- les zones marécageuses
- les crues des torrents et ruisseaux torrentiels (sauf Suzon)
- les ruissellements de versant et les ravinements
- les mouvements de terrain : glissements de terrain, solifluxion et coulées boueuses ; affaissements et effondrements
- les séismes

Les inondations liées au Suzon n'ont pas été cartographiées. Néanmoins, les zones recensées dans le porter à connaissance de 1994 comme soumises à l'inondabilité par ce cours d'eau ont été représentées sommairement, sans zonage précis.

Ces évènements sont récurrents, 12 arrêtés de catastrophe naturelle ont été pris en trois décennies :

- Arrêté du 18 novembre 1982 pour tempête
- Arrêté du 24 décembre 1982 pour inondations et coulées de boue
- Arrêté du 21 juin 1983 pour inondations et coulées de boue
- Arrêté du 20 juillet 1983 pour inondations et coulées de boue
- Arrêté du 19 octobre 1993 pour inondations et coulées de boue
- Arrêté du 27 mai 1994 pour glissement de terrain
- Arrêté du 3 mars 2000 pour inondations et coulées de boue (évènements du 22/10/1999)
- Arrêté du 3 mars 2000 pour inondations et coulées de boue (évènement du 25/10/1999)
- Arrêté du 6 novembre 2000 pour inondations et coulées de boue

- Arrêté du 26 juin 2003 pour inondations et coulées de boue
- Arrêté du 26 juin 2003 pour mouvements de terrain
- Arrêté du 22 novembre 2007 pour inondations et coulées de boue.

Certaines zones construites ou à urbaniser dans le document d'urbanisme précédent sont identifiées avec un aléa fort (exemple : lieu-dit la croix).

La carte des aléas est intégrée en annexe du présent plan local d'urbanisme.

Les zones marécageuses

Les environs d'une résurgence d'eau près du lieu-dit Le Bissey présentent des caractéristiques significatives des zones marécageuses. Cette zone est classée en aléa moyen.

De même, au nord du hameau de Chez Jean Long, des terrains au Nord de la décharge montrent des signes d'humidité permanente. Cette zone est classée en zone d'aléa fort par la carte d'aléas.

Les crues des torrents et ruisseaux préférentiels

Le secteur sur lequel se trouve la commune des Côtes d'Arey connaît de fortes précipitations qui peuvent transformer en quelques instants les différents ruisseaux en torrents déchaînés, alors que ceux-ci n'ont pas d'écoulement permanent. Ainsi le Suzon connaît des crues fréquentes qui sont généralement contenues par son lit.

Il existe plusieurs points noirs sur la commune :

- Les ponts qui traversent le Suzon
- Le ruisseau de la Combe de Chez Jean Long
- Les ruisseaux et ravins qui descendent des hauteurs du village et des lieux-dits Saint-Mamert et Petit Cour et qui s'écoulent à travers la plaine.

Les lits mineurs des ruisseaux et des combes à caractère torrentiel sont classés en aléa fort (T3) de crue torrentielle. De part et d'autre de ces ruisseaux, une bande de sécurité de 10 m de large, également classée en aléa fort de crue torrentielle (T3), est prise.

Certaines zones sont classées en aléa moyen : zones sur un affluent rive gauche du ruisseau de la Vermillière et sur le ruisseau du Vivion vers la cote 325, et le ruisseau de Servonat.

L'aléa ruissellement de versant et ravinement

La topographie vallonnée d'une partie de la commune et l'imperméabilité des terrains de couverture favorisent l'apparition de ruissellement sur les versants en cas d'épisode pluvieux intense.

Il existe de forts risques de ruissellements sur les coteaux dans les combes ainsi que le long du Suzon qui permettent l'évacuation des eaux de pluie jusqu'à la plaine au Sud-Ouest du territoire. Par ailleurs, à Saint-Mamert, un phénomène impressionnant de ruissellement de versant qui tend à évoluer en crue torrentielle s'observe à chaque gros orage. Au hameau de Petit Cour, la partie supérieure du chemin communal permettant d'accéder au plateau est régulièrement soumise au ravinement.

Un certain nombre de combes et de chemins ont été classés en aléa fort de ruissellement de versant et ravinement (V3) parce qu'ils concentrent les écoulements

superficiels. Ils se situent notamment au lieu-dit la Ronze, lieu-dit Le Vaujean, Verpreux, Petit Cour, Saint-Mamert...

Dans la plaine, des légères dépressions concentrent les eaux de ruissellement (aléa moyen).

Les mouvements de terrains

La commune des Côtes d'Arey est très touchée par les glissements de terrain. Ces phénomènes sont observables sur tout le territoire et concernent principalement la formation de Bonnevaux-L'Amballan, mais aussi la frange supérieure d'altération des dépôts Miocène ou des colluvions.

Des risques élevés de mouvements de terrain sont notés sur les coteaux à l'est du territoire. Les aléas naturels élevés rendent impossible de nouvelles constructions dans les secteurs concernés.

L'aléa fort de glissement de terrain (G3) concerne les zones situées principalement sur les berges des ruisseaux, car ceux-ci favorisent le déclenchement des mouvements en érodant le pied des berges.
La quasi totalité des combes où les différents ruisseaux s'écoulent sont classés en aléa moyen.

Deux zones (Château Grillet et Verpreux) sont classées en aléa moyen d'affaissement/effondrement.

Le risque sismique

Le décret n°2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français classe la commune des Côtes d'Arey en zone de sismicité 3, c'est à dire modérée.

Des règles de constructions parasismiques sont applicables aux nouveaux bâtiments, et aux bâtiments anciens dans certaines conditions.
Il s'agit d'assurer le non effondrement des constructions, d'assurer la sécurité d'un bien nouveau et l'intégrité d'un bien existant, c'est pourquoi des dispositions constructives et de gestion sont à intégrer.
Le Code de l'Urbanisme a prévu que certaines demandes de permis de construire déposées dans les communes situées en zone de sismicité 2 et plus, contiennent une attestation de la prise en compte des règles parasismiques à la conception. Une autre attestation est imposée au stade de la réalisation.

Les Côtes d'Arey étant située en zone de sismicité 3, une attestation de la prise en compte des règles parasismiques à la conception est obligatoire pour toute demande de permis de construire :

- des bâtiments d'importance III dont la défaillance présente un risque élevé pour les personnes et ceux présentant le même risque en raison de leur importance socio-économique
- des bâtiments d'importance IV dont le fonctionnement est primordial pour la sécurité civile, pour la défense ou pour le maintien de l'ordre public.

La déclaration attestant l'achèvement et la conformité des bâtiments cités ci-dessus doivent faire l'objet d'une attestation d'un contrôleur, justifiant que le maître d'ouvrage a tenu compte de ses avis dans le respect des règles parasismiques.
Ces attestations sont imposées pour tous les permis déposés à compter du 1 mai 2011.

Afin de ne pas aggraver l'intensité des phénomènes naturels connus, plusieurs mesures doivent être mises en œuvre à travers le projet communal :

- Il est indispensable de conserver et de protéger les aménagements pondérateurs tels que les haies bocagères souvent arasées pour les besoins de l'agriculture, les forêts et boisements qui participent au maintien et à la préservation des sols ainsi qu'à la lutte contre le ravinement et les crues de torrents par la régulation du cycle de l'eau.
- Il est essentiel que les futurs projets d'aménagement sur la commune soient accompagnés de dispositifs de gestion des eaux pluviales efficaces afin de minimiser les impacts sur le régime hydraulique de la rivière d'Ain lié à une imperméabilisation des sols.

Le risque feux de forêt

Le risque de feu de forêt n'a pas été étudié dans le cadre de la carte des aléas. Toutefois, ce risque est identifié sur la commune en raison du grand nombre de boisements mais ne présente pas d'enjeu humain (aléa synthétique faible).

Il est à noter qu'il existe une forêt communale de 26 hectares 35 et un plan de gestion établi par l'Office National des Forêts qui lui est associé.

Cette forêt fait l'objet d'un aménagement pris par arrêté en date du 24 février 1997 pour une durée de 20 ans (de 1993 à 2012). Cet aménagement prévoit que la forêt communale est affectée principalement à la production de bois d'œuvre feuillu et de bois de chauffage feuillu, tout en assurant la protection générale des milieux et des paysages.

Toute occupation du domaine forestier est soumise à l'avis de l'ONF (article R. 143-2 du Code Forestier).

La forêt communale est située en zone de ZNIEFF de type I Vallon de Gerbole. Une étude est en cours pour le renouvellement de l'aménagement de cette forêt.

4.2. LES RISQUES TECHNOLOGIQUES ET INDUSTRIELS

Les risques industriels concernent toutes les industries et les installations pouvant représenter un risque pour l'environnement ou la population.

4.2.1. ETABLISSEMENTS A RISQUE

La commune est concernée par le Plan Particulier d'intervention (PPI) relatif à des installations dangereuses éloignées :

- ADISSEO – chimie et pharmacie (St clair du Rhône) – PPI chimique
- Centre nucléaire de production d'électricité de St Alban du Rhône/ St Maurice l'exil – PPI nucléaire. Le PPI établi par le préfet du département de l'Isère, prévoit les conditions d'intervention pour assurer la sauvegarde des populations et la protection de l'environnement pour le cas où l'accident est susceptible d'entraîner ou entraîne des conséquences graves à l'extérieur du site. Le PPI n'est pas destiné à prendre en compte les conséquences socio-économiques d'un accident électronucléaire qui relève d'une gestion post-accidentelle.

Toutefois, ces installations ne génèrent pas de préconisation d'aménagement.

4.2.2. TRANSPORT DE MATIERE DANGEREUSE

Par définition les matières dangereuses sont des substances qui, par leurs propriétés physiques ou chimiques, ou bien la nature des réactions qu'elles sont susceptibles de mettre en œuvre, peuvent présenter un danger grave pour l'homme, les biens ou l'environnement. Elles peuvent être inflammables, toxiques, explosives, corrosives ou radioactives. Les principaux dangers liés aux transports de matières dangereuses sont l'explosion, l'incendie et le nuage toxique.

L'arrêté du 4 août 2006 portant règlement de sécurité des canalisations de transport de gaz combustibles, d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés et de produits chimiques permet d'établir des zones de dangers autour des canalisations, assorties d'exigences particulières en matière d'urbanisme.

Les canalisations de transport de matière dangereuse présentent des risques potentiels. **Trois seuils de dangers** sont identifiés :

- Les zones de dangers significatifs pour la vie humaine : **effets irréversibles (IRE)**
- Les zones de dangers graves pour la vie humaine : **premiers effets létaux (PEL)**
- Les zones de dangers très graves pour la vie humaine : les **effets létaux significatifs (ELS)**

La réalisation de nouvelles constructions dans les secteurs de dangers nécessite de prendre en compte les dispositions suivantes :

- Dans l'ensemble des zones de dangers précitées, les maires sont incités à faire preuve de vigilance en matière de maîtrise de l'urbanisation, de façon proportionnée à chacun des trois niveaux de dangers (significatifs, graves, très graves). A cet effet, ils déterminent, sous leur responsabilité, les secteurs appropriés dans lesquels sont justifiées des restrictions de construction ou d'installation, comme le prévoit l'article R. 123-11b du Code de l'Urbanisme

- Dans la zone de dangers significatifs (IRE), informer le transporteur des projets de construction ou d'aménagement le plus en amont possible afin qu'il puisse analyser l'éventuel impact de ces projets sur sa canalisation
- Dans la zone des dangers graves (PEL), proscrire en outre la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public relevant de la 1ère à la 3ème catégorie
- Dans la zone des dangers très graves (ELS), proscrire en outre la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public, susceptibles de recevoir plus de 100 personnes

La commune est traversée par **cinq canalisations de transport de matière dangereuse** assujetties à des servitudes d'utilité publique qui restreignent les usages des sols du fait du risque potentiel qu'elles représentent :

Gazoduc :

- Une canalisation de transport de gaz naturel, **antenne de Saint-Clair du Rhône** (code 3651), de diamètre nominal (DN) **100mm** et de pression maximale en service 67,7 bar, exploitée par GRTgaz ;
- Une canalisation de transport de gaz naturel, **Mions le Péage** (code 3611), de diamètre nominal (DN) **200mm** et de pression maximale en service 67,7 bar, exploitée par GRTgaz, et déclarée d'utilité publique par arrêté ministériel du 27 février 1958 ;
- Une canalisation de transport de gaz naturel, **Saint Sorlin de Vienne – St Chamond** (code 5141)**,** de diamètre nominal (DN) **450mm** et de pression maximale en service 67,7 bar, exploitée par GRTgaz et déclarée d'utilité publique par arrêté ministériel du 26 mai 1978 ;

Pipeline

- La canalisation de transport d'hydrocarbures liquides (Pipeline Méditerranée – Rhône) de diamètre nominal (DN) 406mm exploitée par la société du Pipeline Méditerranée-Rhône (déclarée d'utilité publique par décret du 29/02/1968) ; La commune des Côtes d'Arey est concernée par la branche B1 de cet ouvrage.

Hydrogénoduc

- La canalisation de transport d'hydrogène gazeux FEYZIN – SALAISE, exploitée par la société AIR LIQUIDE, de diamètre nominal (DN) 100mm et de pression maximale en service 100 bar ;

Ces canalisations (pipeline et hydrogénoduc) entraînent des zones de non aedificandi et des dispositions en matière de maîtrise de l'urbanisation. L'urbanisation à proximité des superstructures est conditionnée à l'intensité du danger (densité du bâti, usages des constructions, végétalisation des abords).

En effet, ces installations présentent des risques de perte de confinement d'autant plus importants qu'elles se situent à proximité de secteurs bâtis (Hameau Petit cour et lieu-dit St Martin). Les pertes de confinement peuvent être causées par rupture franche (agression externe) ou par fissure ou corrosion du tube (usure).

La circulaire du 4 août 2006 invite à utiliser l'article R. 111-2 du Code de l'Urbanisme : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. »

	GAZODUC			
	Bande de dangers de part et d'autre de la canalisation suivant les 3 seuils de danger			Zone non aedificandi autour de la canalisation
	Zone des dangers significatifs (IRE)	Zone des dangers graves (PEL)	Zone des dangers très graves (ELS)	
DN 100	25 m	15 m	10 m	4m : 2m à gauche et 2m à droite de l'axe
DN 200	70 m	55 m	35 m	6m : 3m à gauche et 3m à droite de l'axe
DN 450	205 m	165 m	120 m	6m : 2m au Sud et 4m au Nord de l'axe

	PIPELINE					
	Bande de dangers de part et d'autre de la canalisation					
	Zone des dangers significatifs (IRE)		Zone des dangers graves (PEL)		Zone des dangers très graves (ELS)	
	Sans protection	Avec protection	Sans protection	Avec protection	Sans protection	Avec protection
Zone rurale (cas général)	320 m	60 m	310 m	50 m	210 m	45 m
Zone rurale (particulier)	390 m	85 m	310 m	50 m	85 m	45 m
Zone urbaine	300 m	75 m	240 m	50 m	75 m	45 m

	HYDROGENODUC					
	Bande de dangers de part et d'autre de la canalisation					
	Zone des dangers significatifs (IRE)		Zone des dangers graves (PEL)		Zone des dangers très graves (ELS)	
	Sans protection	Avec protection	Sans protection	Avec protection	Sans protection	Avec protection
DN 100	95 m	60 m	85 m	10 m	75 m	10 m

4.2.3. LIGNES DE TRANSPORT ELECTRIQUE

Le territoire communal est traversé par des lignes électriques dont certaines surplombent des milieux urbains :

- **Lignes très haute tension** à deux circuits 225Kv Gampaloup-Mions/ Gampaloup Pont Evêque.

  Ces lignes ont été déclarées d'utilité publique respectivement le 12 février 1968 et le 23 mars 1990.

  Elles s'imposent au plan local d'urbanisme en tant que servitudes d'utilité publique. Ces servitudes ne sont pas compatibles avec un espace boisé classé et que dans le cas d'un surplomb de ligne, un déclassement du bois s'impose. Les largeurs à déclasser sous les lignes sont de 65 mètres (32,5 mètres de part et d'autre de l'axe de la ligne).

- **Lignes moyenne tension** : diverses aériennes ou enterrées.

Les effets des ondes électriques sur la santé sont méconnus. Toutefois, il est important de limiter l'exposition prolongée des personnes aux ondes.

4.3. LES NUISANCES ET POLLUTIONS

4.3.1. LA QUALITE DE L'AIR

La commune des Côtes d'Arey ne dispose pas d'appareil mesurant en permanence la qualité de l'air sur son territoire.

Les données de qualité de l'air les plus proches sont issues des suivis effectués par Sup'Air à Vienne.

La pollution de l'air a pour origine principale le transport automobile, les activités industrielles et agricoles et enfin le chauffage domestique.

D'une manière générale, la vallée du Rhône est sujette à des pollutions multiples. Elle est en effet le siège d'une importante activité industrielle (secteurs de la chimie, du traitement de déchets industriels, de l'énergie nucléaire,…). Elle concentre également des axes de transit structurants très fréquentés (route nationale RN7 et autoroute A7 notamment). Les rejets dans l'air sont concentrés, malgré la présence d'un vent parfois important et dispersif dans la vallée.

A priori, en l'absence d'activité industrielle in situ et avec un trafic routier relativement modéré (commune à dominante rurale), la commune jouit d'une bonne qualité de l'air (indice citeair).

La commune peut néanmoins être victime de pollutions issues d'entreprises localisées sur des communes limitrophes ou plus lointaines et véhiculées par les vents.

Même si la pollution de l'air ne constitue pas un problème sensible aux Côtes d'Arey, le futur PLU doit contribuer à lutter contre la dégradation de la qualité de l'air et l'amplification de « l'effet de serre » :

- Faciliter les déplacements doux, sans émission de gaz de combustion et favoriser l'usage des transports en commun :

Développer et sécuriser les réseaux piétonniers et cycles en particulier en direction du centre village, de ses commerces et de ses équipements publics.
Cela signifie réserver les emprises de voies dédiées (emplacements réservés).

- Réduire l'usage de la voiture individuelle dans les déplacements de courte distance :
  Densifier et développer l'urbanisation dans des secteurs stratégiques, situés à proximité du centre village.
  Cela signifie abandonner les zones d'urbanisation future les plus éloignées de l'hypercentre villageois.

- Diminuer les besoins de chauffage :
  Mettre en œuvre les principes de l'architecture bioclimatique, en utilisant des procédés constructifs qui réduisent les consommations d'énergie et en exploitant des matériaux écologiques et choisir des sites bénéficiant d'une bonne exposition solaire.
  Cela signifie que le règlement écrit du PLU ne doit pas compromettre une architecture bioclimatique.

4.3.2. LA POLLUTION DES SOLS

Il n'existe aucun site pollué recensé par la base de donnée BASOL du Ministère de l'Ecologie, du Développement et de l'Aménagement Durable.

4.3.3. LE BRUIT

Tout comme la pollution de l'air, le bruit trouve essentiellement sa source dans les transports et les activités (agricoles, artisanales ou industrielles).

Le plan d'exposition au bruit de l'aérodrome de Reventin-Vaugris

Le territoire communal est attenant à l'aérodrome de Reventin-Vaugris, installation qui génère des nuisances sonores. L'arrêté N° 2010-09476 porte approbation du plan d'exposition au bruit de l'aérodrome de Vienne-Reventin.

Aucune restriction des droits du sol n'est imposée (source : PAC de l'Etat).

Les nuisances sonores relatives à la circulation automobile

Le préfet de département définit par arrêté la catégorie sonore des infrastructures, les secteurs affectés par le bruit des infrastructures de transports terrestres, et les prescriptions d'isolation applicables dans ces secteurs. Le classement sonore de l'Isère a été révisé par l'arrêté n°2011-322-0005 portant révision du classement sonore des infrastructures de transports terrestres du département de l'Isère signé le 18 novembre 2011.

L'arrêté n°2011-322-0005 du 18 novembre 2011 classe en catégorie 1, l'autoroute A7 située en limite communale. Le secteur affecté par le bruit représente une bande de 300 mètres de part et d'autres de l'infrastructure.

L'arrêté du 30 mai 1996 définit les modalités d'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit. De ce fait, les niveaux sonores que les constructeurs sont tenus de prendre en compte pour la détermination de l'isolation acoustique des bâtiments à construire inclus dans le secteur de l'autoroute A7 affecté par le bruit sont :

- niveau sonore à respecter au point de référence en période diurne : 83 dB(A) ;
- niveau sonore à respecter au point de référence en période nocturne : 78 dB(A).

Les secteurs affectés par le bruit sont reportés sur le règlement graphique du PLU.

Le territoire communal est traversé par la RD131, itinéraire de transport exceptionnel parcouru par 3 600 véhicules/jour. Cette voie n'est ni classée au titre d'infrastructure bruyante, ni à grande circulation, toutefois elle génère des nuisances sonores.

Lutter contre le bruit dû aux déplacements motorisés consiste d'abord à limiter l'exposition au bruit des habitants, en stoppant l'urbanisation linéaire le long de voies. Une réduction de trafic et des vitesses de circulation par des aménagements de la voirie peuvent également réduire le bruit.

Les activités artisanales ou agricoles encore situées dans le tissu urbain ne semblent pas entraîner de nuisances sonores pour le voisinage. Pérenniser cette mixité est indispensable comme le stipule la loi SRU. Le futur PLU doit encadrer les usages artisanaux et industriels (exclure les activités nuisantes) pour maintenir une bonne qualité de vie sur la commune.

Les équipements collectifs peuvent également engendrer des nuisances ponctuelles pour les riverains, liées à l'accueil du public (animation nocturne, intensification ponctuelle de la circulation motorisée,…). Afin de réduire les conflits d'usage liés au bruit, l'implantation de ces installations doit préférentiellement être pensée en périphérie de village.

4.4. ENJEUX LIES AUX RISQUES ET AUX NUISANCES

Les enjeux issus du diagnostic sont :

- Eviter d'augmenter la densité dans les secteurs exposés aux risques (zonage).
- Développer les activités économiques à distance des habitations lorsque elles sont incompatibles avec la vocation résidentielle (zonage).
- Limiter l'exposition des personnes aux nuisances générées par l'autoroute A7 et la RD131
- Améliorer le confort acoustique des constructions

5. LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE (SUP)

L'occupation et l'utilisation des sols sont ponctuellement restreintes, du fait de servitudes imposées par l'Etat figurant au Porter à Connaissance de l'Etat communiqué par le Préfet.

- **SERVITUDE A4 RELATIVE AUX TERRAINS RIVERAINS DES COURS D'EAU NON DOMANIAUX**

  Arrêté préfectoral n°70.2772 du 09 avril 1970

  Cette servitude concerne le ruisseau du Suzon et tous les autres ruisseaux de la commune.

  Elle oblige, entre autre, les propriétaires riverains des cours d'eau de :

  - laisser passer sur leurs terrains, pendant la durée des travaux de curage, d'élargissement, de régulation ou de redressement desdits cours d'eau, les fonctionnaires et agents chargés de la surveillance ainsi que les entrepreneurs et ouvriers ;
  - recevoir sur leurs terrains des dépôts provenant du curage ;
  - réserver le libre passage pour les engins de curage et de faucardement.

- **SERVITUDE AC1 RELATIVE A LA PROTECTIOPN DES MONUMENTS HISTORIQUES**

  Arrêté d'inscription le 03 septembre 1974

  Cette servitude met en place des mesures de classement et d'inscription d'immeubles au titre des monuments historiques, des périmètres de protection autour des monuments historiques classés ou inscrits et des zones de protection autour des monuments historiques.

  Elle concerne la chapelle Saint-Mamert en totalité, y compris le mur de soutènement de la plateforme.

- **SERVITUDE AS1 RELATIVE A L'INSTAURATION DE PERIMETRES DE PROTECTION DES EAUX POTABLES ET DES EAUX MINERALES**

  Arrêté préfectoral – Déclaration d'utilité publique n°99-4062 du 07 juin 1999.

  Les périmètres de protection sont institués en vertu des articles L. 1321-2 et R. 1321-13 du Code de la Santé publique autour de points de prélèvement d'eau destinée à l'alimentation des collectivités humaines. Ils permettent d'assurer la protection de la qualité de cette eau, qu'il s'agisse de captage d'eaux de source, d'eaux souterraines ou d'eaux superficielles (cours d'eau, lacs, retenues,…)

  La servitude concerne le puits du Suzon avec la station de pompage communale.

- **SERVITUDE I1 RELATIVE AUX TRANSPORTS DES HYDROCARBURES LIQUIDES OU LIQUEFIES SOUS PRESSION, CONSTRUCTION ET EXPLOITATION DE PIPELINES D'INTERET GENERAL**

  Arrêté de déclaration d'utilité publique du 29 février 1968

  Cette servitude concerne le pipeline Méditerranée Rhône SPMR.

- **SERVITUDE I3 RELATIVE A L'ETABLISSEMENT DES CANALISATIONS DE TRANSPORT ET DE DISTRIBUTION DE GAZ, ANCRAGE, APPUI ET PASSAGE SUR DES TERRAINS NON-BATIS, NON FERMES OU CLOS DE MURS OU DE CLOTURES EQUIVALENTES**

  Il s'agit des servitudes énumérées à l'article 35 modifié de la loi du 8 avril 1946 sur la nationalisation de l'électricité et du gaz, ainsi qu'à l'article 12 de la loi du 15 juin 1906 sur les distributions d'énergie, et plus particulièrement :

  - de la servitude d'abattage d'arbres dont le titulaire d'une autorisation de transport de gaz naturel peut faire usage lors de la pose de canalisations,
  - et de la servitude de passage permettant d'établir à demeure des canalisations souterraines sur des terrains privés non bâtis, qui ne sont pas fermés de murs ou autres clôtures équivalentes.

  Ces servitudes s'entendent sans dépossession de propriété : le propriétaire conserve le droit de démolir, réparer, surélever, de clore ou de bâtir, sous réserve de prévenir le concessionnaire un mois avant de démarrer les travaux.

  La servitude concerne les trois canalisations suivantes :

  - Canalisation « Mions – Roussillon – Saint-Clair-du-Rhône » de diamètre 200
  - Canalisation « Saint-Sorlin de Vienne » de diamètre 450
  - Canalisation « Antenne Saint-Clair-du-Rhône » de diamètre 100

- **SERVITUDE I4 RELATIVE A L'ETABLISSEMENT DES CANALISATIONS ELECTRIQUES, ANCRAGE, APPUI, PASSAGE, ELAGAGE ET ABATTAGES D'ARBRES**

  Déclaration d'utilité publique du 23 mars 1990

  Les propriétaires concernés sont tenus de réserver le libre passage et l'accès aux agents et aux préposés du bénéficiaire pour la pose, l'entretien, la réparation et la surveillance des installations.

  - Ligne très haute tension 2 x 225 kV Gampaloup – Mions / Gampaloup – Pont-Evêque
  - Lignes moyenne tension diverses aériennes et enterrées

- **SERVITUDE I5 RELATIVE AUX CANALISATIONS DE TRANSPORT DE PRODUITS CHIMIQUES D'INTERET GENERAL**

  Arrêté interministériel du 26 septembre 1988

  Les propriétaires doivent laisser le libre passage des agents chargés de la surveillance et de l'entretien, ainsi que les agents de contrôle. Ils doivent également s'abstenir de tout fait de nature à nuire à la construction, au bon fonctionnement et à l'entretien de l'ouvrage, ainsi que respecter une zone non adeficandi et de règlementation des plantations.

  Cette servitude concerne le pipeline d'hydrogène (Air Liquide) Feyzin – Salaise-sur-Sanne.

- **SERVITUDE INT 1 RELATIVE AU VOISINAGE DES CIMETIERES**

  Le cimetière communal est concerné par la servitude Int1.

Cette servitude interdit sans autorisation de l'autorité administrative, d'élever aucune habitation, ni de creuser aucun puits à moins de 100 mètres des nouveaux cimetières transférés ou créés hors des communes.

- **SERVITUDE PT3 RELATIVE AUX RESEAUX DE TELECOMMUNICATION, CONCERNANT L'ETABLISSEMENT ET LE FONCTIONNEMENT DES LIGNES ET DES INSTALLATIONS DE TELECOMMUNICATION**

  Cette servitude concerne les câbles enterrés et le câble FO 03 (en domaine autoroutier)

- **SERVITUDE T5 RELATIVE AUX RELATIONS AERIENNES (DEGAGEMENT POUR LA PROTECTION DE LA CIRCULATION AERIENNE)**

  Les propriétaires disposant d'un terrain grevé par lesdites servitudes ont l'interdiction de créer ou l'obligation de supprimer les obstacles susceptibles d'être nuisibles ou de constituer un danger pour la circulation aérienne autour de l'aérodrome de Reventin-Vaugris.

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 : SYNTHESE DES MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU APRES ENQUETE 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 rénovée 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 règlementaire 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 tènements 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 tènements 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'ETAT 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 balmes 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 linaire 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 résidants 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 engeant 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 maitrisée 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 accroitre 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 maitrisées 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 a 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/m^2/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 :

- Implanter 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 m^2, 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 m^2), 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 m^2 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 m^2 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 m^2 et « Saint-Martin le Bas » une zone d'environ 7 500 m^2
- 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 m^2, 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 m^2.

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 2011[1]. 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 2011[2]. 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 300m^2 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 :

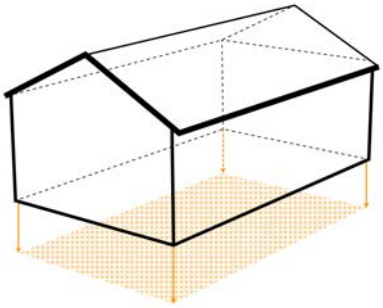
- de ne pas générer de nuisances incompatibles avec les exigences du milieu agricole ou naturel,
- de ne pas porter atteinte aux milieux naturels,
- de leur bonne intégration dans le site et dans le paysage,
- et que la capacité des réseaux soit suffisante au regard du projet.

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

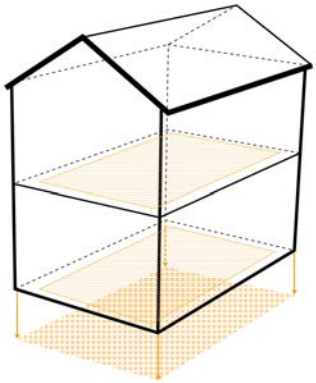
- **les extensions** : elles doivent être mesurées

  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 m^2 minimum ou si l'emprise au sol est de 40 m^2 minimum ainsi que la surface de plancher de 80 m^2 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 m^2 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 m^2 de surface de plancher minimum dont 40 m^2 d'emprise ou sol minimum).

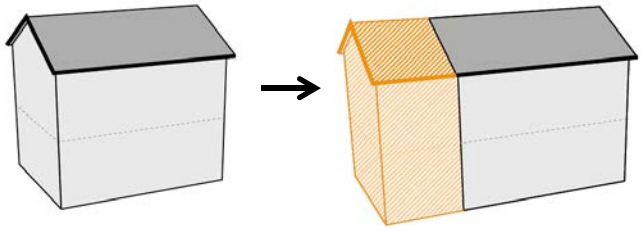


Emprise au sol = 60m^2 mini.



Emprise au sol = 40m^2 mini.
Surface de plancher = 80m^2 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 m^2 de surface de plancher totale après travaux (existant compris).



Construction de moins de 200 m^2 à la date d'approbation du PLU

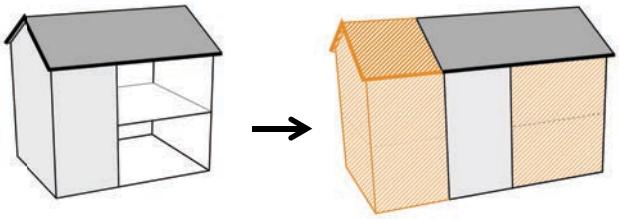
Extension jusqu'à 200 m^2 de surface de plancher après travaux

- **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 m^2 à la date d'approbation du PLU

↓

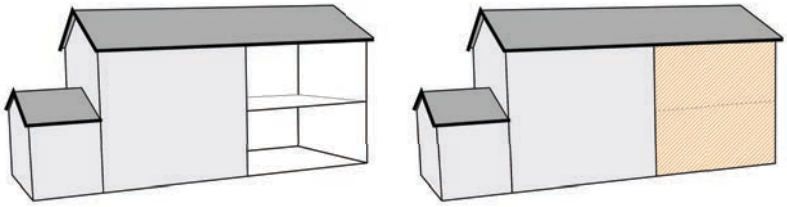
Aménagement dans le volume existant et extension possible dans la limite de 50% au maximum de la surface de plancher des constructions et dans la limite maximum de 200 m^2 de surface de plancher totale après travaux



Construction de plus de 200 m^2 à la date d'approbation du PLU

↓

Aménagement dans le volume existant uniquement

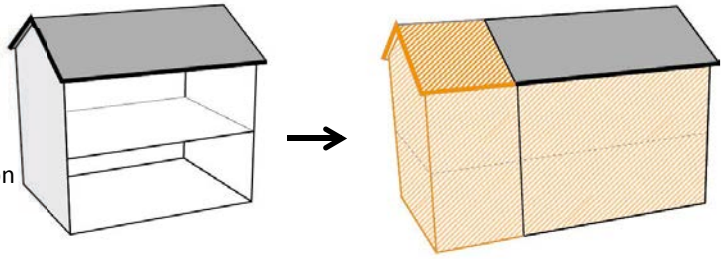


- **le changement de destination vers de l'habitat** de bâtiments repérés sur le plan de zonage, dans les mêmes conditions que pour la réhabilitation

Construction de moins de 200 m^2 à la date d'approbation du PLU

↓

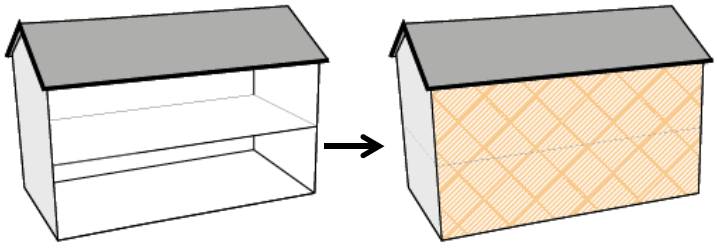
Aménagement dans le volume existant et extension possible dans la limite de 50% au maximum de la surface de plancher des constructions et dans la limite maximum de 200 m^2 de surface de plancher totale après travaux



Construction de plus de 200 m^2 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 1AUe 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 m^2 pour la zone UB et NB, et de 1 500 m^2 pour la zone NB et NAi. En zone NB, la surface était portée à 4 000 m^2 si l'eau potable nécessaire est captée dans le sous-sol dudit terrain.

Cet article n'est plus règlementé 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 réglemente 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 ($50m^2$) pour une parcelle inférieure à 10 000 m^2 et 3 emplacements pour une parcelle comprise entre 10 000 et 20 000 m^2.

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 m^2 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 m^2 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 apparait 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 1er 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 m^2

  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 m^2 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 fraiches (secteurs Ns1, Ns2 et Ns3). Des dispositions règlementaires 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'Arey 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 dan 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 définit 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 VIENNAGGLO

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 raccordées 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 leurs 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 règlementaires 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'EVALUATION 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'Arey 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 1er 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 bât (« 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 définis 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 m^3 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 m^3.

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 Vermillère,…).

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 m^2 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 m^2) 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 fraiche 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 liés 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 m^2 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 soumis 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 :

<table>
<tr><th></th><th>Aléa faible</th><th>Aléa moyen</th><th>Aléa fort</th></tr>
<tr><td>Crue torrentielle T</td><td rowspan="4">Zone constructible sous conditions</td><td colspan="2" rowspan="4">Zone inconstructible sauf exceptions</td></tr>
<tr><td>Ruissellement sur versant V</td></tr>
<tr><td>Glissement de terrains G</td></tr>
<tr><td>Suffosion F</td></tr>
<tr><td>Crue rapide des rivières C</td><td colspan="3">Zone inconstructible sauf exceptions</td></tr>
</table>

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 (m^2)
- Surface de plancher (m^2)
- 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 donnes les différentes zones déterminées par le POS des Côtes d'Arey.

Zones	Dénomination	Superficie en hectares
Zones urbaines à vocation d'habitat	UA UAa UB	14,4 3,4 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 NAt	10,0 10,7
Zone naturelle d'urbanisation future à vocation d'activités économiques	NAi 1NA	5,8 4,7
Total Zones NA		**31,1**
Zone naturelle habitée qu'il n'est pas prévu de renforcer	NB NBa NBb	43,2 31,6 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 NDa NDp	811,1 12,4 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 règlementations des boisements aux situations conflictuelles et intégrer les règlementations 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 déviera 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 reprécisés dans l'OAP - d'une manière générale, la compatibilité d'un projet avec l'OAP a été reprécisée
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