

COMMUNE DES CÔTES D'AREY

DEPARTEMENT DE L'ISERE

PLAN LOCAL D'URBANISME

PIECE N°2 :

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES



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 SERRATRICE

**9 CHEMIN DES VIGNES
38150 ASSIEU**

**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
06.14.85.07.04
JEANNE.BOUET@WANADOO.FR**

SOMMAIRE

Préambule	5
Les choix de développement de la commune des Côtes d’Arey	6
Orientation n°1. « <i>Préserver et valoriser l’identité villageoise et les qualités du bourg</i> »	7
Orientation n°2. « <i>Favoriser la mise en œuvre de projets stucturants, solidaires et durables pour le village</i> »	13
Orientation n°3. « <i>Poursuivre une politique en faveur d’un developpement respectueux de l’environnement afin de préserver les principaux atouts du territoire</i> »	19
Orientation n°4. « <i>Protéger la population contre les risques naturels et technologiques</i> »	23
Cartes de synthèse	27

PREAMBULE

Le **PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES** définit le projet communal pour les 10 à 15 ans à venir. Il présente les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble du territoire de la commune.

Ces orientations générales s'appuient sur le diagnostic territorial, l'état initial de l'environnement et les objectifs définis par la commune.

Le PADD constitue le **cadre de référence** permettant d'assurer la cohérence des différentes actions concernant l'aménagement à moyen et long termes et de faire prévaloir des principes fondamentaux énoncés au titre des articles L.110 et L.121-1 du Code de l'Urbanisme :

Art. L.110 du Code de l'Urbanisme

« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, de réduire les émissions de gaz à effet de serre, de réduire les consommations d'énergie, d'économiser les ressources fossiles, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques, ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. Leur action en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement. »

Art. L.121-1 du Code de l'Urbanisme

« Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

1° L'équilibre entre :

- a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux*
- b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*
- c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables*
- d) Les besoins en matière de mobilité*

1°bis La qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville ;

2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. »

Le PADD se construit également en se référant aux principes fondateurs du développement durable, qui supposent simultanément :

- la satisfaction des besoins actuels sans compromettre ceux de demain,
- la mixité des fonctions : l'évolution du territoire doit conjuguer la croissance économique, la cohésion sociale et le respect de l'environnement,
- l'adhésion des différents acteurs du territoire au projet via une démarche de concertation.

LES CHOIX DE DEVELOPPEMENT DE LA COMMUNE DES COTES D'AREY

Le diagnostic de territoire apporte une connaissance approfondie de la commune sur des problématiques diversifiées : la démographie, l'habitat, le patrimoine, l'environnement, l'économie,...

Il a permis d'identifier des enjeux qui ont guidé l'élaboration du PLU en mettant en évidence :

- **Une position stratégique.** Implantée au Sud de l'agglomération viennoise, la commune bénéficie d'une grande proximité avec les infrastructures de transport et avec les bassins d'emplois importants actuels et futurs.
- **Un cadre de vie agréable,** lié à la situation géographique de la commune, au cœur des balmes viennoises, mais aussi à la qualité et à la diversité de ses milieux naturels et de ses paysages ruraux. La commune dispose également d'un patrimoine bâti riche composé de châteaux, de belles propriétés et d'un petit patrimoine qui participe à la qualité du site.
- **Une centralité à conforter.** Le centre-village rassemble l'ensemble des équipements, les commerces et les services mais concentre seulement près de la moitié des habitations. L'urbanisation récente s'est principalement développée sous forme de maisons individuelles, en extension du village (au Nord et à l'Ouest), le long des voies sur les coteaux ou de manière diffuse dans les hameaux éloignés du bourg.
- **Un territoire attractif et une dynamique d'urbanisation insuffisamment maîtrisée.** Le nombre d'habitants et de logements a fortement progressé depuis le début des années 1980 (la population a doublé entre 1975 et 2009 pour atteindre 2024 habitants au 1er Janvier 2015). A l'instar des évolutions nationales, la commune des Côtes d'Arey, sous la pression urbaine, a connu un développement fortement consommateur d'espace (+24 ha entre 2000 et 2009 soit 85 ha urbanisés au total). Un déséquilibre s'est amorcé au détriment des espaces agricoles et naturels et des paysages. Ce type de développement se révèle coûteux pour la commune et pour les ménages (multiplication des déplacements, surconsommation énergétique des modes de déplacement et des constructions,...).
- **Un territoire contraint par les risques.** Des risques liés aux phénomènes naturels (mouvements de terrain, inondation) 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.
- **Des activités économiques variées.** Le tissu économique des Côtes d'Arey est 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 (1 455 hectares de terres agricoles en 2006 ; 14 sièges d'exploitation en 2010).

Dans ce contexte, l'ambition du PADD est de définir le juste équilibre entre développement urbain, développement économique, cohésion sociale, préservation et valorisation des éléments de singularité environnementale et paysagère des Côtes d'Arey. Il s'agit de rechercher un modèle de développement axé sur la qualité et non sur la quantité et d'inscrire la commune dans des logiques territoriales plus larges que l'échelle communale : celles du bassin de vie, de ViennAgglo et du SCoT des Rives du Rhône.

Le développement futur souhaité par la commune des Côtes d'Arey repose sur quatre orientations :

- 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* »

ORIENTATION N°1

**« *PRESERVER ET VALORISER L'IDENTITE VILLAGEOISE ET LES
QUALITES DU BOURG* »**

OBJECTIFS ET ORIENTATIONS

Pour demain, l'objectif de la commune est d'encadrer son développement afin de conserver son caractère villageois.

Il s'agit de maîtriser la croissance de la population et d'enrayer le processus d'urbanisation diffuse en cours ; en particulier, de stopper l'artificialisation excessive des terres (objectifs de limitation de l'étalement urbain et de la surconsommation foncière). Pour cela, le PADD inscrit un équilibre entre un développement urbain maîtrisé et la protection des espaces naturels et agricoles.

Conserver ce caractère villageois consiste aussi à affirmer les qualités du bourg et préserver les éléments qui participent à l'amélioration du niveau de services et d'équipements de la commune.

Pour répondre à cet objectif, une politique volontariste en termes d'aménagement et de calibrage du rythme de production de logements doit être mise en œuvre.

➔ MAÎTRISER LE DÉVELOPPEMENT URBAIN DE LA COMMUNE, ADAPTER LES CAPACITÉS FONCIÈRES AUX BESOINS ET MODÉRER LA CONSOMMATION D'ESPACE

Le diagnostic du PLU annulé et de l'ancien POS ont montré un surdimensionnement des capacités de construction par rapport au rythme de développement souhaité de la commune et une forte extension des surfaces urbanisées. L'enjeu du PLU est de permettre une croissance démographique mesurée du territoire tout en limitant les surfaces nouvelles dédiées à l'urbanisation par une optimisation des surfaces urbanisables et par des choix de préservation des espaces agricoles stratégiques.

Il s'agit plus précisément de :

- **Ralentir le rythme de construction** enregistré ces dernières années (de l'ordre de 18 logements/an) et se projeter sur un rythme moyen de 11 logements/an (suivant la prescription maximale permise par le SCoT des Rives du Rhône). Ce rythme de développement est plus adapté aux évolutions d'un territoire rural et permet d'accueillir dans de meilleures conditions la nouvelle population :
 - Sur une période de 12 ans, l'objectif communal est de construire au maximum environ 140 nouveaux logements dont 12 logements locatifs sociaux et 10 logements « abordables » (au sens du SCoT des Rives du Rhône), en compatibilité avec la capacité de la commune en termes d'équipements et de réseaux publics et avec les prescriptions du SCoT des Rives du Rhône et du PLH de Vienn'Agglo
 - La construction d'environ 140 nouveaux logements sur 12 ans permettra d'accueillir environ 210 habitants supplémentaires, soit une population globale de l'ordre de 2 240 habitants en 2027
- **Adapter les capacités foncières** du nouveau Plan Local d'Urbanisme aux besoins réels des 12 prochaines années conformément aux objectifs nationaux de réduction de la consommation des espaces agro-naturels et des orientations du SCoT des Rives du Rhône :
 - **Définir des limites claires à l'urbanisation**, afin de permettre le développement de la commune tout en tenant compte de la nécessité de modérer la consommation d'espace. Ces limites peuvent s'appuyer sur des motifs naturels (reliefs boisés, combes, cours d'eau,...) et ne doivent pas entraîner le morcellement du territoire agricole (préservation d'entités agricoles homogènes)
 - **Restreindre les espaces de développement résidentiel en extension urbaine** 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. Il s'agit de stopper

le développement de l'habitat diffus pour lesquels le développement urbain représente un coût inadapté aux capacités communales et/ou qui fragilisent les milieux naturels, morcellent l'espace agricole et renforcent le mitage paysager

- **Encadrer le développement** par des orientations d'aménagement et de programmation dans les secteurs de projet pour permettre la réalisation d'opérations urbaines denses et favorisant la qualité urbaine, architecturale et paysagère

- **Modérer fortement la consommation d'espace** : si entre 2000 et 2009, près de 23 ha ont été nécessaires au développement démographique (178 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 (7 ha dans les « dents creuses »). Par le choix d'une urbanisation plus compacte et des formes plus durables (densité minimale 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

	2009	Projections 2027	Évolution 2009 / 2027
Nombre d'habitants	1 927 habitants (source INSEE)	2 240 habitants projetés	+ 15 %
Surface totale urbanisée	1999 : 144 ha 2000 : 153 ha 2009 : 182 ha (source SMRR)	195 ha projetés	+ 7 %
Surface urbanisée par habitant	944 m ² / hab.	870 m ² / hab. projeté	env. – 8 %
Surface urbanisée par rapport à la superficie du territoire	7,5 %	8 %	+7 %

→ CONSOLIDER L'URBANISATION AUTOUR DU BOURG

Il est important que la commune ne subisse plus le développement et qu'elle maîtrise la croissance démographique, en préservant un équilibre entre les espaces dédiés au développement de l'urbanisation et les espaces agro-naturels.

La mise en œuvre de cette orientation passe par le recentrage du développement urbain sur le centre-village : opérations structurantes, densification et optimisation des réserves foncières existantes autour du bourg.

Il s'agit de :

- **Privilégier le développement du centre-village** pour permettre aux habitants de vivre au plus près des commerces, des équipements et des services, et également pour 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
- **Urbaniser en priorité les secteurs équipés en réseaux** (adduction en eau potable, assainissement collectif et électricité notamment). La présence d'équipements publics adaptés devra être la condition indispensable pour envisager la réalisation de tout projet d'aménagement, dans le respect de l'équilibre financier de la commune
- **Mailler le territoire**, pour faciliter les échanges et les déplacements entre les différents secteurs d'urbanisation. Les nouveaux quartiers devront ainsi être desservis par des voies évitant les impasses et le cloisonnement. Il sera exigé une perméabilité pour les déplacements des piétons dans les nouveaux quartiers, favorisant le lien et l'intégration avec les quartiers limitrophes

→ PROTEGER ET VALORISER LE PATRIMOINE BATI

Le territoire communal se caractérise par la présence d'un patrimoine varié (châteaux, belles demeures, édifices religieux et petit patrimoine) et d'une richesse paysagère (coteaux cultivés, vallons boisés, plaine agricole,...) qui confèrent à la commune un cadre de vie attractif de qualité. L'objectif est de préserver et valoriser cette richesse patrimoniale communale.

C'est à cet objectif que souhaite contribuer le PLU par le biais de plusieurs actions :

- **Intégrer aux réflexions d'aménagement la protection de la chapelle Saint-Mamert, située à l'entrée du hameau de Saint-Mamert.** Cette chapelle ainsi que son mur de soutènement sont classés au titre des monuments historiques générant un périmètre de protection des abords de 500 mètres de rayon
- **Protéger les châteaux, les grandes demeures et leur parc** qui participent au cadre de vie des cōtarins
- **Pérenniser, valoriser et faire connaître le petit patrimoine bâti.** La présence d'un petit patrimoine bâti (lavoir, fontaine, ancienne ferme,...) représente un atout indéniable pour la commune, héritage de l'occupation passée du territoire. Il est essentiel d'assurer les conditions de sa préservation et de sa mise en valeur. La commune souhaite notamment aménager les abords de l'église et valoriser le lavoir rue de Reventin et ainsi le rendre visible depuis l'espace public
- **Conserver des vues lointaines** sur des éléments identitaires tels que le clocher de l'église et de la chapelle ou des châteaux et grandes demeures remarquables

→ CONSOLIDER LE TISSU DE COMMERCE, SERVICES ET ARTISANAT

Le tissu commercial des Côtes d'Arey est constitué de commerces et services de proximité qui se répartissent principalement dans le centre-village le long de la Grand'Rue. Il apparaît vital de soutenir

cette armature commerciale et de la renforcer, s'agissant d'une composante essentielle de la vie locale et d'un facteur important de qualité de vie pour la population.

Les activités artisanales sont réparties à la fois dans les zones habitées pour les activités non nuisantes et dans la zone d'activités des Dauphinières, en limite communale avec Reventin-Vaugris. Un projet de développement économique est prévu sur la zone du Saluant à proximité des Côtes d'Arey, sur les communes de Reventin-Vaugris et Chonas l'Amballan.

Conserver des emplois et une attractivité économique sur le territoire constitue un enjeu fort pour la commune, dans une logique de développement durable et de qualité de vie.

Pour cela, le projet prévoit de :

- **Conforter l'offre de commerces et services** dans le centre-village, notamment à travers la création de nouveaux locaux sur le secteur « La Serve » et éventuellement « Le Coutay » et la préservation des rez-de-chaussée commerciaux existants situés route de Vernioz et Grand'Rue
- **Consolider le tissu artisanal de proximité** dans un principe de mixité des fonctions. Les activités non génératrices de nuisances pourront continuer de s'installer sur les secteurs habités
- **Maintenir la zone d'activités** dans son enveloppe actuelle, sans extension qui aurait des impacts paysagers, agricoles et environnementaux forts et qui serait contraire aux préconisations du SCoT.

ORIENTATION N°2

**« FAVORISER LA MISE EN ŒUVRE DE PROJETS STRUCTURANTS,
SOLIDAIRES ET DURABLES POUR LE VILLAGE »**

OBJECTIFS ET ORIENTATIONS

L'urbanisation diffuse enregistrée ces dernières années a eu des conséquences négatives et irréversibles en terme de disparition d'espaces agro-naturels.

Face aux enjeux environnementaux et spatiaux, le modèle actuel de développement quantitatif est obsolète, incompatible avec les lois en vigueur et les orientations du SCoT. La commune fait donc le choix de rompre avec cette forme de développement urbain consommatrice d'espace et de recentrer le développement de la commune autour du bourg.

L'objectif du PLU est **d'encourager la mise en œuvre de projets dans les secteurs du bourg** où il existe un potentiel encore important au sein des espaces urbanisés.

A) EN TERMES DE LOGEMENTS

→ **IDENTIFIER LES SECTEURS DE DEVELOPPEMENT DANS LE VILLAGE ET ORGANISER LEUR AMENAGEMENT**

La maîtrise du développement de la commune passe par **la mobilisation des secteurs stratégiques** situés dans ou à proximité directe du centre-village et par la définition d'orientations d'aménagement et de programmation sur ces secteurs, garantissant les principes d'aménagement fondamentaux (circulations douces, compacité des formes bâties, gestion des eaux pluviales,...).

Il s'agit à travers le PLU de faire émerger dans ces secteurs de nouvelles formes urbaines intégrées au fonctionnement du village, moins consommatrices d'espace, avec une qualité de l'habitat et du cadre de vie.

→ **DIVERSIFIER LE PARC DE LOGEMENTS POUR UNE MIXITE SOCIALE ET GENERATIONNELLE**

Le PLU doit tendre à **rééquilibrer l'offre en logements** sur les Côtes d'Arey 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.

En ce sens, il s'agit donc de :

- Favoriser la **réalisation de logements à vocation sociale** (logements locatifs sociaux, logements en accession sociale ou « logements abordables » au sens du SCoT des Rives du Rhône) via des servitudes de mixité sociale dans une optique de solidarité :
 - au sein d'opérations mixtes dans différents secteurs de projet, afin de créer une réelle mixité sociale sur le territoire
 - dans toute opération comprenant un nombre de logements minimum défini par le règlement écrit du PLU dans les zones urbaines centrales
- **Diversifier les types d'habitat et les statuts d'occupation** des logements (propriétaires, locataires, accession à la propriété), en favorisant le développement d'un urbanisme de projet soucieux de la diversité de l'offre en logement.

Cet objectif sous-tend la mise en œuvre de **nouvelles formes urbaines plus durables** et moins consommatrices d'espace, tout en répondant aux besoins des habitants (logements intermédiaires, petits collectifs, logements groupés).

→ **INTEGRER LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE DANS L'AMENAGEMENT ET L'URBANISME**

Le Grenelle de l'environnement a impulsé une politique nationale de limitation des rejets de gaz à effet de serre qui mérite de trouver son prolongement au niveau local.

Il s'agit principalement, dans le cadre du PLU, **d'encourager le développement de projets intégrant la qualité environnementale.**

A ce titre, les projets d'aménagement de type « éco-quartiers » sont encouragés, tout comme l'expression de formes architecturales contemporaines intégrant la qualité environnementale.

Pour cela, il est important que la qualité environnementale dans l'aménagement et la construction soit développée à travers, par exemple, l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments, la gestion de l'eau ou aussi l'économie d'espace.

→ **AMELIORER LE NIVEAU D'ACCES AUX COMMUNICATIONS NUMERIQUES**

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,...

En 2014, la commune des Côtes d'Arey est partiellement couverte par le réseau de communications numériques haut débit depuis le répartiteur principal situé sur Reventin Vaugris. Le dégroupage total est proposé par un opérateur téléphonique sur la commune.

Pour les prochaines années, la commune s'inscrira dans les différents programmes supra-communaux pour proposer sur l'ensemble du territoire communal une offre internet à haut débit.

B) EN TERMES D'EQUIPEMENT

→ **ADAPTER LES EQUIPEMENTS ACTUELS ET COMPLETER L'OFFRE**

Les choix en matière de développement doivent prendre en compte **l'adaptation des équipements publics et soutenir le développement d'une offre complémentaire.**

Bien que la commune soit relativement bien équipée, que l'hypothèse de développement démographique envisagée soit compatible avec le niveau d'équipement actuel (école, stade, salle des fêtes, foyer,...), l'équipe municipale prévoit de poursuivre sa politique de maintien d'un bon niveau d'équipement.

Elle doit également être vigilante à la capacité des réseaux publics notamment le réseau d'alimentation en eau potable et le traitement des eaux usées. En effet, la station d'épuration communale arrive à saturation.

Il s'agit plus précisément de :

- Optimiser la gestion de la ressource en eau potable et améliorer la desserte de certains secteurs (Petit Cour par exemple)
- Solutionner la problématique de gestion des eaux usées soit par une mise en conformité de la station d'épuration communale (mise aux normes et accroissement de sa capacité d'épuration) soit par un raccordement à la station SYSTEPUR de certains secteurs du territoire
- Déplacer le plateau sportif à proximité des écoles, au Nord de la future opération « La Serve »
- Accompagner les besoins de la population par le renforcement ou la restructuration des équipements socio-culturels (locaux associatifs, salle d'activités,...)

C) EN TERMES D'ECONOMIE

➔ SOUTENIR LA MISE EN ŒUVRE D'UN PROJET DE DEVELOPPEMENT TOURISTIQUE

La commune souhaite accompagner les projets **de développement touristique** sur la commune, et ainsi promouvoir l'image du territoire à travers sa découverte et le développement d'une offre d'accueil.

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 les prescriptions liées à la présence de la chapelle Saint-Mamert
- Permettre un projet de développement touristique sur le secteur de la Combe Chaillit, dans une approche concertée avant sa mise en œuvre

ORIENTATION N°3

**« POURSUIVRE UNE POLITIQUE EN FAVEUR D’UN DEVELOPPEMENT
RESPECTUEUX DE L’ENVIRONNEMENT AFIN DE PRESERVER LES
PRINCIPAUX ATOUTS DU TERRITOIRE »**

OBJECTIFS ET ORIENTATIONS

Le paysage et le patrimoine naturel de la commune sont remarquables mais subissent des transformations et artificialisations avec le temps, tendant à conduire à leur banalisation et à un mitage de l'espace agro-naturel. L'objectif du PLU des Côtes d'Arey est de préserver ce patrimoine naturel et paysager, en affirmant son rôle prépondérant dans la qualité du cadre de vie et l'identité de la commune.

→ **PROTEGER LES MILIEUX NATURELS REMARQUABLES GARANTS D'UNE RICHESSE FAUNISTIQUE ET FLORISTIQUE**

Le diagnostic territorial a mis en évidence une grande qualité paysagère et environnementale qui s'illustre par de grandes entités naturelles et des milieux naturels majeurs (zones humides, habitats de faune et flore protégés, corridors écologiques,...).

Garante de la transmission de cet environnement, la commune souhaite dans le cadre de son PLU prendre toutes les mesures nécessaires pour préserver ce cadre naturel remarquable.

En ce sens, les objectifs sont de :

- **Garantir le fonctionnement écologique du territoire, en préservant et restaurant les continuums forestiers et aquatiques**, en maintenant les ripisylves et les continuités aquatiques et en favorisant les passages de la faune :
 - La vallée du Suzon constitue un milieu naturel remarquable : cette continuité aquatique est à préserver et à restaurer
 - Les boisements sur les coteaux qui forment de vastes unités naturelles et des ensembles écologiques étendus, renferment une biodiversité remarquable. Il convient de les préserver durablement, ceux-ci constituant des zones d'habitat pour la faune. Les haies et boisements les liant les uns aux autres sont également essentiels à protéger dans la mesure où ils assurent le déplacement des espèces
- **Respecter les continuités écologiques**, en préservant les haies et les points d'eau et en évitant d'interrompre les corridors par des constructions ou des aménagements linéaires
- **Participer à la préservation de la ressource en eau** (en qualité et en quantité) en limitant le développement de l'urbanisation sur les périmètres de protection des eaux potables et protéger les milieux sensibles qui lui sont liés telles que les zones humides et les prairies fraîches
- **Préserver les cours d'eau et leurs ripisylves**. Il s'agit de maintenir les équilibres hydrauliques actuels en évitant tout aménagement pouvant les perturber
- **Privilégier une flore locale** lors de la création de haies ou d'ensembles boisés et mettre en œuvre les conditions favorables à la lutte contre la prolifération des espèces envahissantes (renouée du Japon, ambroisie,...)

→ **PROTEGER LES ELEMENTS STRUCTURANTS DU PAYSAGE ET LES GRANDES ENTITES PAYSAGERES**

L'attractivité du territoire des Côtes d'Arey repose sur un cadre de vie rural, caractérisé par un paysage varié et entretenu. Pour assurer sa pérennité et sa transmissibilité aux générations futures, la commune souhaite en garantir la protection et la mise en valeur.

Pour cela, les objectifs du PLU sont de :

- **Pérenniser la diversité d'ambiances paysagères qui participent à la qualité de vie des habitants**. Malgré la croissance du tissu urbain au cours de ces trente dernières années, certaines parties du territoire ont conservé un caractère naturel qui doit être intégré dans les réflexions d'aménagement, notamment sur les secteurs concernés par le développement futur de la commune : secteurs « Le Coutay » et « Le Parc » (cours d'eau et ses plantations,...)

- **Préserver intégralement de l'urbanisation la plaine agricole et les coteaux**, non encore impactés par la présence de constructions
- **Protéger de l'urbanisation les paysages agro-naturels**, en traitant de manière qualitative les franges urbaines et en préservant de l'urbanisation certains secteurs identitaires (ensembles boisés, ripisylves,...). Les coteaux sont à préserver intégralement de l'urbanisation afin de conserver un paysage à dominante rurale et de limiter par ailleurs les problématiques de ruissellement. La lutte contre le risque de banalisation du paysage urbanisé peut s'exprimer par la recherche d'une typologie de construction locale, le choix de matériaux locaux, la réinterprétation contemporaine du rapport à la rue,...
- **Protéger les éléments ponctuels qui participent à animer le paysage** : alignement d'arbres notamment en entrée de ville, arbres remarquables, parcs des grandes propriétés,...

➔ **ASSURER LA VITALITE DE L'ACTIVITE AGRICOLE SUR LA COMMUNE**

L'agriculture est une activité très présente aux Côtes d'Arey. Elle est à la fois productrice de richesses économiques et garante de l'entretien du paysage et de la valorisation des terres. Pour ces raisons, la commune souhaite mettre en place les mesures nécessaires à son maintien.

Il s'agit donc de :

- **Définir clairement les limites des terres agricoles pour sécuriser leur devenir** en préservant le territoire agricole dans ses fonctions de production locale, d'entretien des espaces et de qualité des paysages (vues)
- **Affirmer l'atout économique** de l'agriculture en assurant la viabilité des exploitations agricoles : production de richesses économiques par la valorisation des terres (terroir) et création d'emplois locaux
- **Pérenniser la fonctionnalité des exploitations agricoles** en :
 - Limitant le mitage et l'enclavement des espaces et des exploitations agricoles : l'urbanisation dans les hameaux doit être maintenue dans son enveloppe actuelle pour enrayer les processus de mitage de l'espace agricole et empêcher le morcellement du territoire
 - Préservant les secteurs à grande valeur agronomique, situés dans la plaine
 - Préservant les accès aux terres agricoles dans les secteurs partiellement urbanisés
 - Accompagnant le projet de création d'une plateforme phyto porté par un collectif d'agriculteurs

ORIENTATION N°4

« *PROTEGER LA POPULATION CONTRE LES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES* »

OBJECTIF ET ORIENTATION

Le territoire des Côtes d'Arey est exposé à un certain nombre de risques naturels et technologiques. L'objectif du PLU des Côtes d'Arey est de prévenir les risques et d'en limiter leur impact.

➔ LIMITER L'EXPOSITION DES BIENS ET DES PERSONNES AUX RISQUES PAR DES CHOIX D'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

Plusieurs risques et nuisances concernent le territoire des Côtes d'Arey et matérialisent des enjeux importants qui ne peuvent être ignorés.

Il s'agit, principalement, de **ne pas aggraver les risques et les nuisances connus sur le territoire** :

- Risque d'inondation, principalement autour de la rivière du Suzon
- Risque de crues des torrents et des ruisseaux torrentiels
- Risque de ruissellement et d'érosion, notamment sur les coteaux
- Risque de mouvement de terrain en pieds de coteaux
- Nuisances sonores liées aux infrastructures de transport : autoroute A7, aéroport
- Risque lié à la présence de canalisations de matières dangereuses

CARTES DE SYNTHÈSE



Les Côtes d'Arey - Synthèse du PADD

Conforter le centre village

- Limites claires de l'urbanisation
- Secteurs de développement futur
- Évolution mesurée de l'habitat isolé

Renforcer le pôle d'équipements au Sud du village

- Zone d'équipements

Protéger et valoriser le patrimoine bâti

- Chapelle Saint Mamert, protégée au titre des monuments historiques, et périmètre de protection de 500 m
- Bâti remarquable
- Point de vue identitaire

Protéger les éléments structurants du paysage

- Coteaux boisés
- Parcs remarquables
- Espaces agricoles sensibles

Protéger les milieux naturels remarquables

- Continuums et corridors écologiques protégés
- Axes de déplacement de la faune préservés
- ZNIEFF protégée
- Milieux sensibles conservés

Préserver la ressource en eau

- Zones humides, plan d'eau maintenus
- Périmètre de protection du puits de captage
- Cours d'eau
- Ravins

Consolider le tissu économique (commerces, services, artisanat,...)

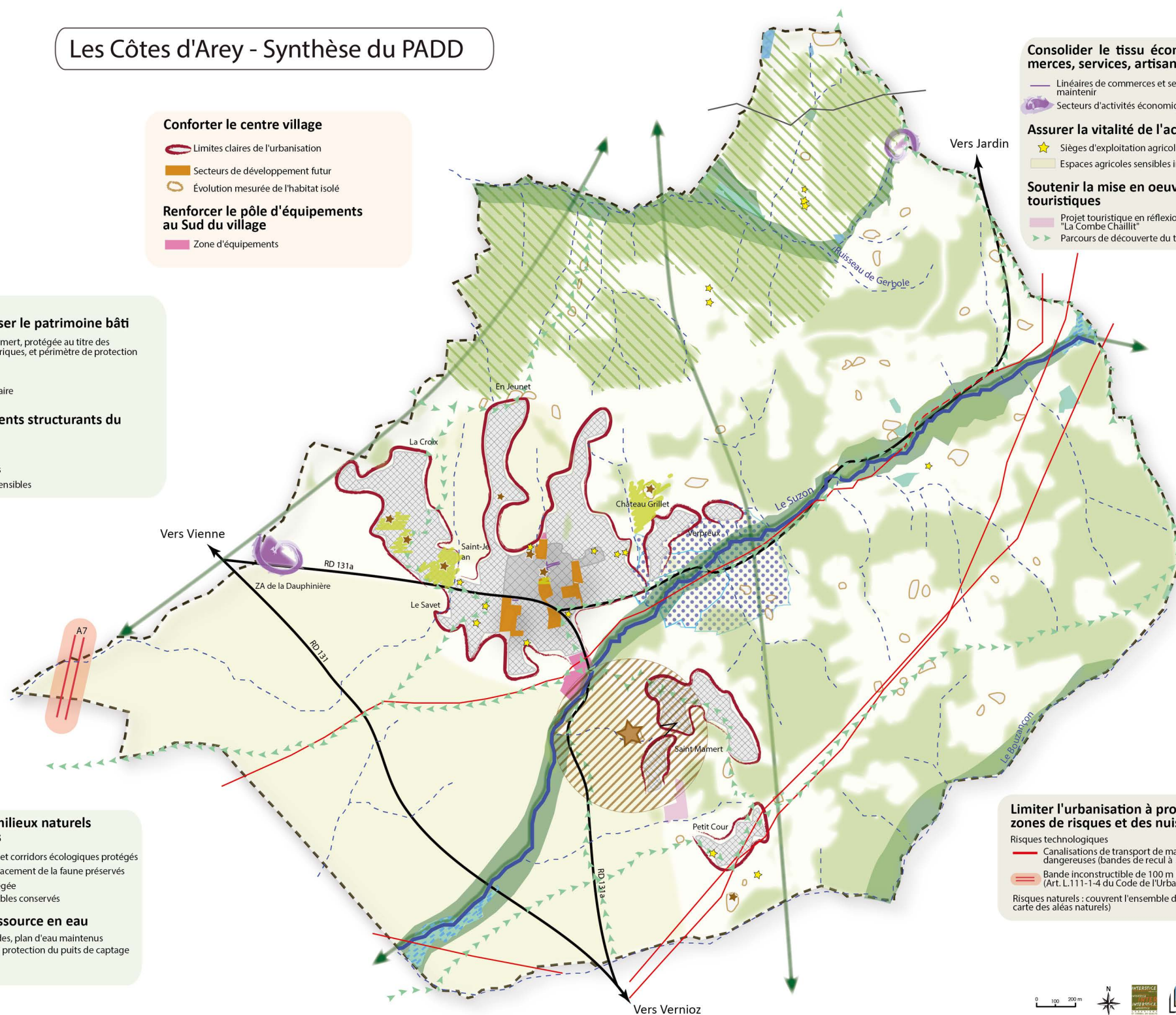
- Linéaires de commerces et services existants à maintenir
- Secteurs d'activités économiques

Assurer la vitalité de l'activité agricole

- Sièges d'exploitation agricole (au 01/01/2015)
- Espaces agricoles sensibles inconstructibles

Soutenir la mise en oeuvre de projets touristiques

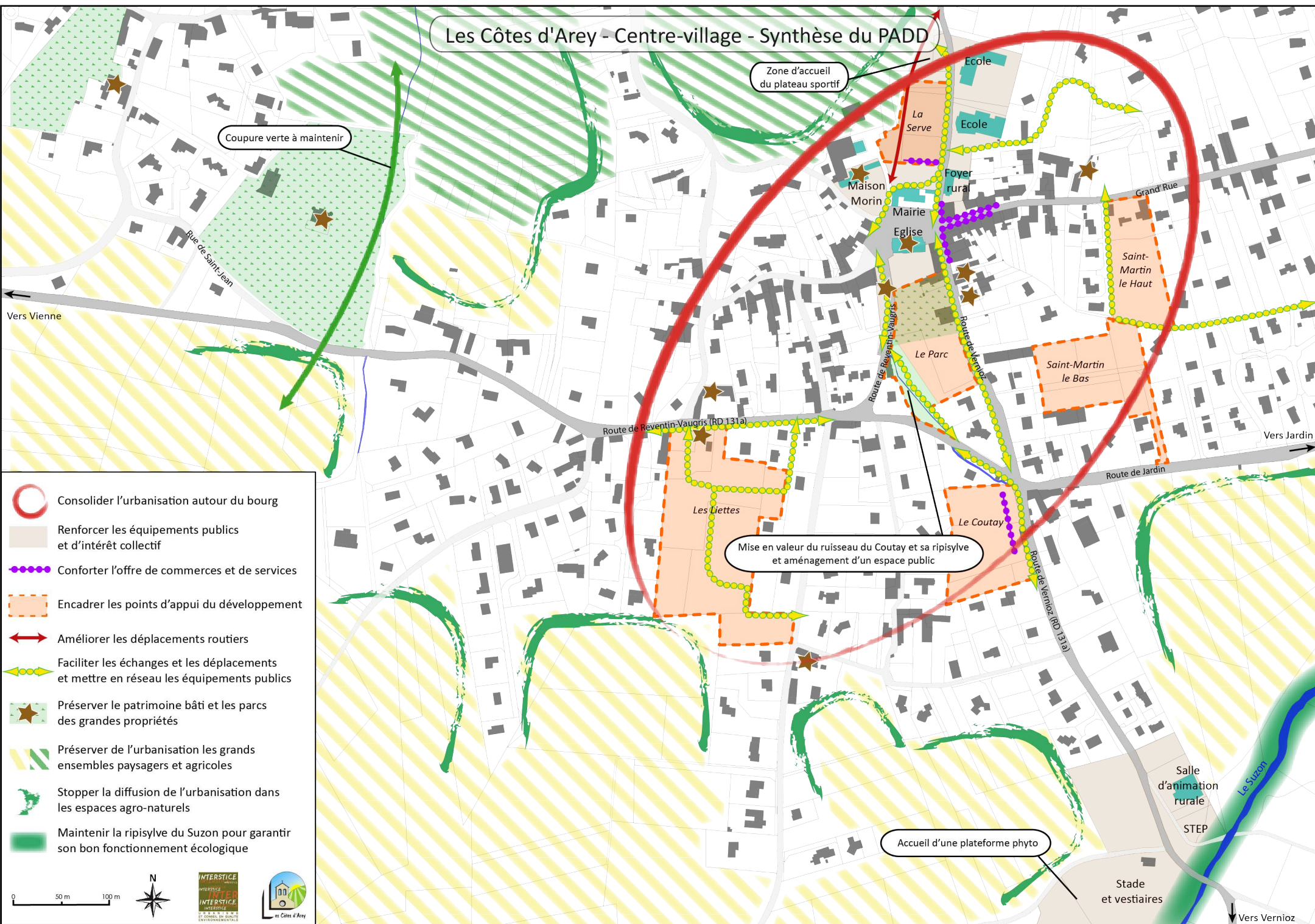
- Projet touristique en réflexion dans le secteur "La Combe Chaillit"
- Parcours de découverte du territoire



Limitier l'urbanisation à proximité des zones de risques et des nuisances

- Risques technologiques
 - Canalisations de transport de matières dangereuses (bandes de recul à respecter)
 - Bande inconstructible de 100 m liée à l'A7 (Art. L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme)
- Risques naturels : couvrent l'ensemble du territoire (voir carte des aléas naturels)

Les Côtes d'Arey - Centre-village - Synthèse du PADD



0 50 m 100 m

