

# COMMUNAUTÉ DE COMMUNES ENTRE BIÈVRE ET RHÔNE

## PLAN LOCAL D'URBANISME DE SONNAY

### MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1

#### PIECE N°1 :

#### EXPOSE DES MOTIFS ET NOTICE DE PRESENTATION

VALANT COMPLEMENT DU RAPPORT DE PRESENTATION DU PLU

DÉCEMBRE 2022

*Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire en date du 19 décembre 2022*

*La Présidente, Madame Sylvie DEZARNAUD*



**Mairie de SONNAY**  
30 place de l'Église / 38 150 Sonnay  
Tél : 04 74 84 05 72  
Fax : 04 74 84 16 69  
Mail : [mairie-sonnay@wanadoo.fr](mailto:mairie-sonnay@wanadoo.fr)



**Communauté de communes ENTRE BIÈVRE ET RHÔNE**  
Rue du 19 mars 1962 / 38 556 SAINT-MAURICE L'EXIL  
TEL : 04 74 29 31 00



**INTERSTICE SARL**  
URBANISME ET CONSEIL EN QUALITE ENVIRONNEMENTALE

ESPACE SAINT-GERMAIN – BAT. ORION  
30 AV. GENERAL LECLERC  
38 200 VIENNE

TEL 04.74.29.95.60  
[contact@interstice-urba.com](mailto:contact@interstice-urba.com)

# SOMMAIRE

---

<b>INTRODUCTION .....</b>	<b>5</b>
<b>1. ÉLÉMENTS MODIFIÉS ET JUSTIFICATIONS .....</b>	<b>11</b>
1.1 TRANSFERT GEOGRAPHIQUE DE L'EMPLACEMENT RESERVE POUR MIXITE SOCIALE .....	11
1.2 ADAPTATION DU PROJET « CENTRE VILLAGE » .....	19
1.3 COMPATIBILITE DU PLU AVEC LA REVISION DU SCOT DES RIVES DU RHONE .....	34
1.4 MISE A JOUR DU CADASTRE .....	40
<b>2. ÉVALUATION DES INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT ET LA SANTE HUMAINE.....</b>	<b>41</b>
2.1 LES MILIEUX SENSIBLES DU TERRITOIRE.....	41
2.2 LA PRESENCE DE RISQUES ET DE NUISANCES.....	45
<b>3. JUSTIFICATIONS DU CHOIX DE LA PROCEDURE .....</b>	<b>47</b>



# INTRODUCTION

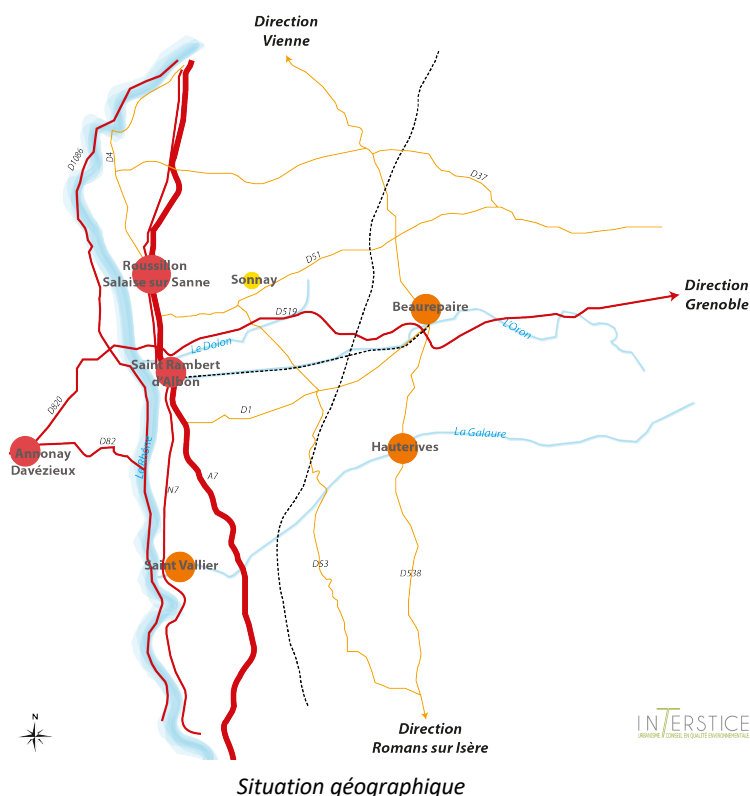
## ■ HISTORIQUE DE LA PLANIFICATION A SONNAY

La commune de Sonnay dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 18 janvier 2014. Le PLU n'a fait l'objet d'aucune modification à ce jour.

## ■ CONTEXTE GEOGRAPHIQUE ET INSTITUTIONNEL

Sonnay se situe à l'Ouest du département de l'Isère. Elle appartient administrativement à l'arrondissement de VIENNE. Son territoire s'étend sur une superficie de 1 415 hectares.

La commune s'inscrit dans la dynamique territoriale de l'agglomération roussillonnaise (10 km à l'Est de Roussillon par la RD 519) et plus largement dans celle de l'agglomération Viennoise (37 km au Sud de Vienne via l'autoroute A7) et lyonnaise (64 km au Sud de Lyon via l'autoroute A7).



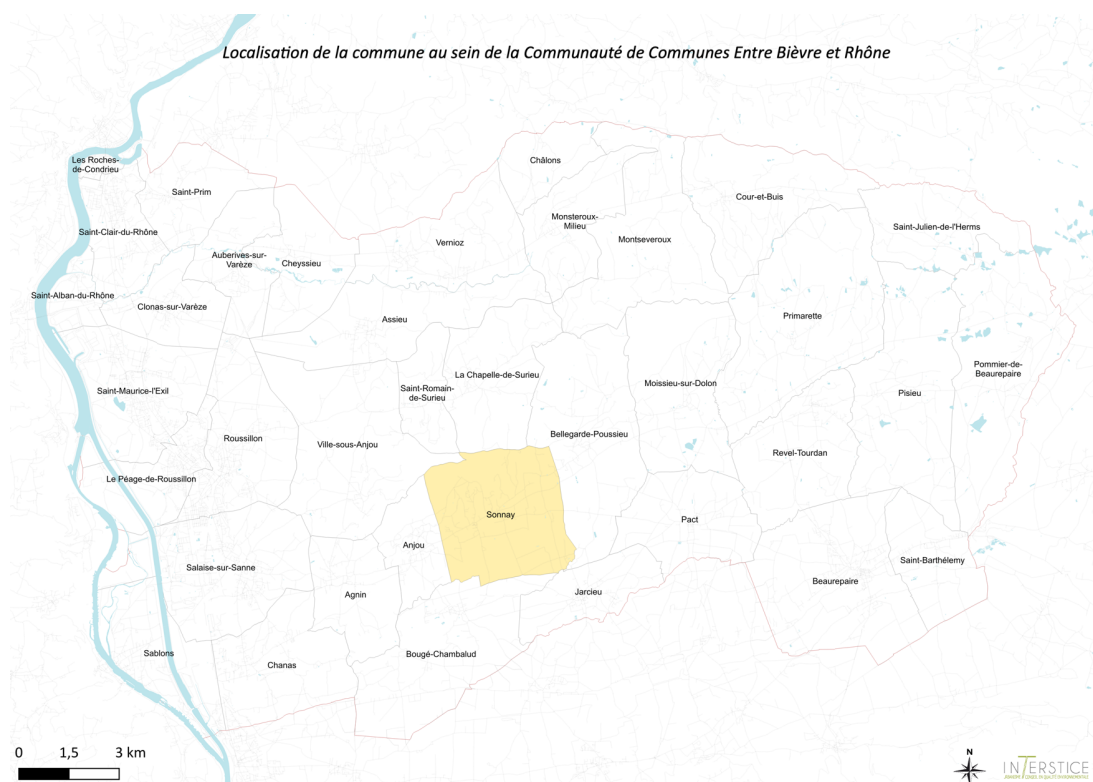
Ses limites territoriales sont :

- Au Nord, la commune de la Chapelle de Surieu (38)
- A l'Est, la commune de Bellegarde-Poussieu (38)
- A l'Ouest, la commune d'Anjou (38)
- Au Nord-Ouest, la commune de Ville-sous-Anjou (38)
- Au Sud, les communes de Bougé-Chambalud (38) et Jarcieu (26)

La commune de Sonnay appartient à la Communauté de Communes « Entre Bièvre et Rhône » (EBER) regroupant 37 communes et 67 000 habitants, en 2019.

La nouvelle intercommunalité EBER a pris la compétence Plan Local d'Urbanisme (PLU) et documents d'urbanisme suite à la fusion au 1<sup>er</sup> janvier 2019 des ex. Communautés de communes du Pays Roussillonnais et du Territoire de Beaufort. L'évolution des PLU communaux et la poursuite des procédures en cours relèvent désormais de la responsabilité d'EBER.

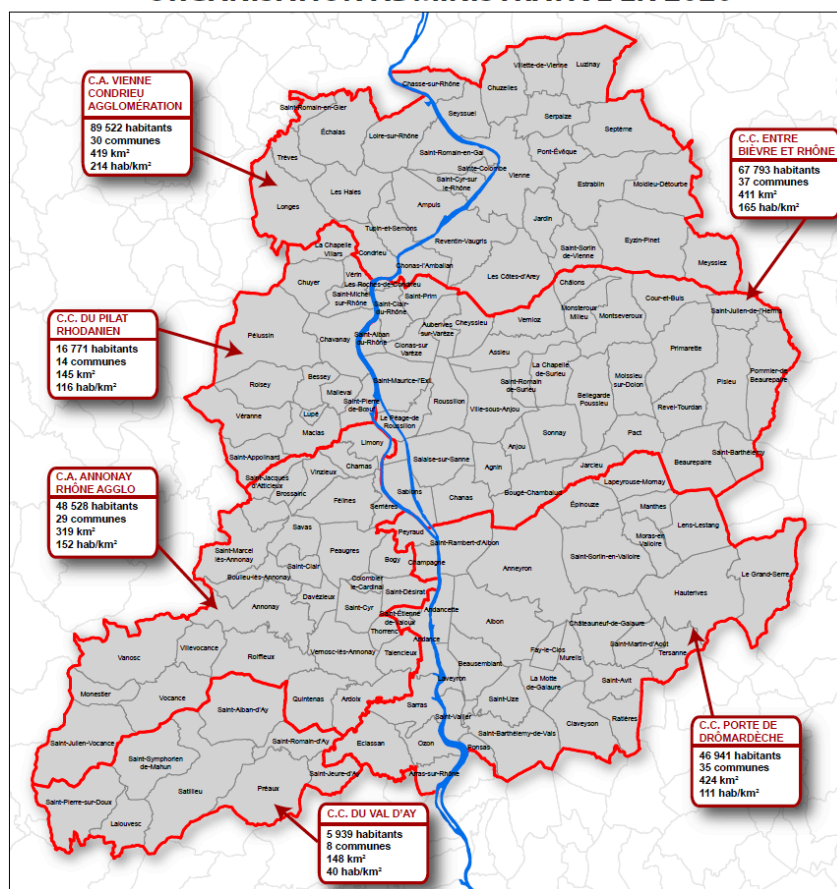
La commune de Sonnay a sollicité EBER par délibération du Conseil Municipal en date du 23 novembre 2020.



La commune adhère également au Syndicat Mixte des Rives du Rhône (SMRR) ; celui-ci a élaboré et approuvé en 2012, un Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) pour les 80 communes qui composaient initialement son territoire. Suite à l'extension de son périmètre notamment, le syndicat mixte des Rives du Rhône a prescrit la révision du SCoT qui a été approuvée le 28 novembre 2019.

Le périmètre du Scot couvre 1 866 km<sup>2</sup>, réunissant 153 communes réparties sur 7 intercommunalités et 5 départements. Il rassemble environ 275 500 habitants (01/01/2020).

## LE SCOT DES RIVES DU RHONE : ORGANISATION ADMINISTRATIVE EN 2020



	Membres du bureau	Titulaires CS (72 membres)
Vienne Condrieu Agglo.	3	23
CC Entre Bièvre et Rhône	3	18
Annonay Rhône Agglo	2	13
CC Porte de Drôme Ardèche	2	12
CC Pilat Rhodanien	1	4
CC Val d'ay	1	2



SCOT RIVES DU RHONE PÉRIMÈTRE 2020	
275 494 habitants	
153 communes	
1 866 km²	
148 hab/km²	
Commune la plus peuplée : Vienne : 29 306 hab	
Commune la moins peuplée : Monestier : 61 hab	
Distance nord - sud : environ 58 km	
Distance est - ouest : environ 54 km	

Source : Syndicat Mixte des Rives du Rhône en charge du Scot approuvé le 28 novembre 2019

### OBJET DE LA PRESENTE MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU

Après 7 années d'application, la commune de Sonnay souhaite faire évoluer son Plan Local d'Urbanisme approuvé le 18 janvier 2014 sur plusieurs points :

- Transférer géographiquement l'emplacement réservé de mixité sociale de son emplacement actuel (parcelles A0255 et A0270) vers la zone Giraud (OAP « Centre-village »)
- Adapter le projet prévu sur le secteur « centre village » suite à l'étude de faisabilité réalisée en 2016 par l'Établissement public foncier de l'Ouest Rhône-Alpes (EPORA) pour le compte de la commune
- Mettre en compatibilité le PLU avec la révision du Scot des Rives du Rhône approuvée le 28 novembre 2019 sur le volet « commerce »

## ▪ CHOIX DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU

Les rectifications proposées entrent dans le champ de la modification simplifiée au titre de l'article L.153-36 et suivants du Code de l'Urbanisme, dans la mesure où les évolutions envisagées :

- Ne changent pas les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)
- Ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière
- Ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels
- Ne comportent pas une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance
- Ne permettent pas l'ouverture à l'urbanisation d'une zone
- Ne majorent pas de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan
- N'entraînent pas une diminution des possibilités de construire
- Ne réduisent pas la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser
- Ne rentrent pas dans le cadre de l'application de l'article L.131-9 du Code de l'Urbanisme (réservée aux PLU tenant lieu de PLH)

**La procédure de modification simplifiée** est encadrée par les articles L.153-36, L.153-37, L.153-40, L.153-41, L.153-45, L.153-47 et L.153-48 Code de l'Urbanisme :

*« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions »*

**Article L.153-36 du Code de l'Urbanisme**

*« La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification »*

**Article L.153-37 du Code de l'Urbanisme**

*« Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-9.*

*Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification. »*

**Article L.153-40 du Code de l'Urbanisme**

*« Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :*

*1° Soit de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;*

*2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;*

*3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;*

*4° Soit d'appliquer l'article L.131-9 du présent code »*

**Article L.153-41 du Code de l'Urbanisme**

*« La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :*

*1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 ;*

*2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;*

*3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.*

*Cette procédure peut être à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire (...)* »

**Article L.153-45 du Code de l'Urbanisme**

*« Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.*

*Ces observations sont enregistrées et conservées.*

*Les modalités de la mise à disposition sont précisées par le conseil communautaire ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.*

*(...)*

*A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire en présente le bilan devant (...) le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée. (...)* »

**Article L.153-47 du Code de l'Urbanisme**

*« L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales. »*

**Article L.153-48 du Code de l'Urbanisme**

▪ **ÉTAPES DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU**

La procédure se déroule de la façon suivante :

- Arrêté de la Présidente d'EBER prescrivant la modification simplifiée n°1 du PLU
- Rédaction du projet de modification simplifiée et de l'exposé des motifs
- Demande d'examen au cas par cas auprès de l'autorité environnementale (2 mois)
- Notification du projet de modification simplifiée aux Personnes Publiques Associées
- Délibération du Conseil Communautaire d'EBER fixant les modalités de la mise à disposition
- Mise à disposition du public (1 mois)
- Modifications éventuelles du dossier
- Délibération du Conseil Communautaire d'EBER approuvant la modification simplifiée



# 1. ÉLÉMENTS MODIFIÉS ET JUSTIFICATIONS

---

Pour une meilleure compréhension, dans les pièces modifiées du PLU citées ci-dessous, les apports apparaissent en écriture « rouge » et les suppressions apparaissent en écriture « rayées ».

## 1.1 TRANSFERT GEOGRAPHIQUE DE L'EMPLACEMENT RESERVE POUR MIXITE SOCIALE

### 1.1.1 Exposé des motifs

Le PLU de Sonnay approuvé le 18 janvier 2014, a défini des objectifs de mixité sociale à travers l'instauration :

- D'une servitude de mixité sociale au titre de l'article L.123-1-5 16° du Code de l'Urbanisme (devenu L.151-15), à l'intérieur du périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) « Centre-Village » : Pour toute opération de construction à usage d'habitation, au moins 10% des logements devront être financés par des prêts aidés par l'État pour du locatif social (soit 8 logements au minimum).
- D'un emplacement réservé au titre de l'article L.123-2b du Code de l'Urbanisme (devenu L.151-41 4°) sur les parcelles communales AO255 et AO270, à proximité de la Mairie : un programme de 100% de logements locatifs sociaux est attendu, soit 8 logements.

La commune de Sonnay ne dispose pas de logements locatifs sociaux sur son territoire et ces logements sont essentiels pour répondre aux besoins de l'ensemble de la population (logements sociaux, locatifs et de petite taille). Les objectifs de mixité sociale définis au PLU approuvé en 2014 doivent être maintenus.

La commune a été sollicitée par deux entreprises (kinésithérapeute et bureaux d'études) souhaitant s'implanter dans le bourg de Sonnay. Les élus communaux ont répondu favorablement à cette demande afin de favoriser la mixité fonctionnelle dans le centre-village, et ont proposé aux porteurs de projet une implantation sur les parcelles communales AO255 et 270. Or en 2014, ces parcelles ont été réservées pour un projet de logements locatifs sociaux. Les élus communaux désirent donc transférer géographiquement l'obligation de mixité sociale au sein du périmètre de l'OAP « Centre-village » par le biais de la présente modification simplifiée du PLU. Ainsi, les 8 logements locatifs sociaux attendus initialement sur ces deux parcelles seront désormais prévus dans l'OAP « Centre-village », soit environ 20% de l'offre de logements produits sur ce secteur.

Ce secteur « centre village » se situe au cœur du village de Sonnay, sur l'ancien site industriel des transports « Giraud », à proximité directe de la Mairie, des commerces et services. Le projet s'inscrit sur un site de 8,4 hectares dont 2,3 ha en zone d'aléa fort d'inondation (inconstructible). Conformément au point 1.2 du présent document, le projet du centre-village est adapté pour prendre en compte les études de faisabilité réalisées depuis l'approbation du PLU. Ainsi 89 logements sont attendus sur le secteur (80 au PLU en vigueur).

La mise en œuvre d'une servitude de mixité sociale définie à hauteur de 20% du programme de logements (plutôt que 10% prévu initialement) sur ce secteur stratégique est pleinement justifié et permettra ainsi au minimum la production de 17 logements locatifs sociaux.

→ Il convient donc par modification simplifiée du PLU :

- D'ajuster la carte de l'orientation 1 du PADD (pièce n°2) : supprimer la mention visant expressément la parcelle AO255 et indiquer sur la carte la nouvelle localisation des logements sociaux sur le secteur de projet situé dans le centre-village (zone Giraud)
- De compléter l'OAP « Centre-village » (pièce n°3) : atteindre au moins 20% du programme de logements pour répondre aux exigences en matière de production de logements locatifs sociaux

- De modifier le règlement graphique (pièce n°4) : suppression de l'emplacement réservé pour mixité sociale au titre de l'ancien article L.123-2b du Code de l'Urbanisme. La légende est modifiée en conséquence.
- De modifier le règlement écrit (pièce n°5) : supprimer la présence d'un emplacement réservé pour mixité sociale dans les dispositions générales et en zone Ua (caractère de la zone, article 1, article 2) et modifier les objectifs de mixité sociale prévus en article 2 de la zone 1AU

### 1.1.2 Pièces du PLU modifiées

#### - PIECE N°2 « PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES »

##### Extrait du PADD AVANT modification :

**ORIENTATION THEMATIQUE N°2 : ADAPTER LE DEVELOPPEMENT DU CENTRE VILLAGE AUX AMBITIONS DEMOGRAPHIQUES COMMUNALES**

(...)

##### **DIVERSIFIER L'OFFRE EN LOGEMENT**

- Promouvoir une diversité de logement pour pallier au manque de logements aidés :
- Encourager la mixité des statuts au sein des nouveaux programmes immobiliers : instaurer un pourcentage de logements réservés aux logements aidés sur le site opérationnel « centre village »
- Construire une opération de logements locatifs abordables en centre-village à proximité des équipements publics (emplacement réservé en faveur de la diversité de l'habitat sur la parcelle n°255)

##### Extrait du PADD APRÈS modification :

**ORIENTATION THEMATIQUE N°2 : ADAPTER LE DEVELOPPEMENT DU CENTRE VILLAGE AUX AMBITIONS DEMOGRAPHIQUES COMMUNALES**

(...)

##### **DIVERSIFIER L'OFFRE EN LOGEMENT**

- Promouvoir une diversité de logement pour pallier au manque de logements aidés :
- Encourager la mixité des statuts au sein des nouveaux programmes immobiliers : instaurer un pourcentage de logements réservés aux logements aidés sur le site opérationnel « centre village »
- Construire une opération de logements locatifs abordables en centre-village à proximité des équipements publics (~~emplacement réservé en faveur de la diversité de l'habitat sur la parcelle n°255~~)



### - PIECE N°3 « ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION »

Les modifications suivantes prennent également en compte les modifications énoncées au point 1.2 du présent document (Adaptation du projet « centre-village »).

#### Extrait de l'OAP « Centre-village » AVANT modification :

(...)

##### PROGRAMME

Environ 80 logements sont attendus sur l'ensemble du périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation, dont :

- 25 logements collectifs
- 45 logements intermédiaires /groupés
- une dizaine de logements individuels

10 % de logements locatifs abordables seront intégrés à l'opération, soit 8 logements, répartis ainsi en fonction de l'équilibre.

Les constructions situées le long de la route du Dauphiné pourront accueillir des rez-de-chaussée dédiés aux commerces et services afin de compléter et renforcer l'offre du centre village.

(...)

#### Extrait de l'OAP « Centre-village » APRÈS modification :

(...)

##### PROGRAMME

~~Environ 80~~ 89 logements sont attendus sur l'ensemble du périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation, ~~dont :~~ **garantissant une mixité des formes urbaines (logements collectifs, logements intermédiaires, maisons de ville et logements de type individuel).**

**Le projet pourra également accueillir des logements dédiés aux seniors.**

- ~~- 25 logements collectifs~~
- ~~- 45 logements intermédiaires /groupés~~
- ~~- une dizaine de logements individuels~~

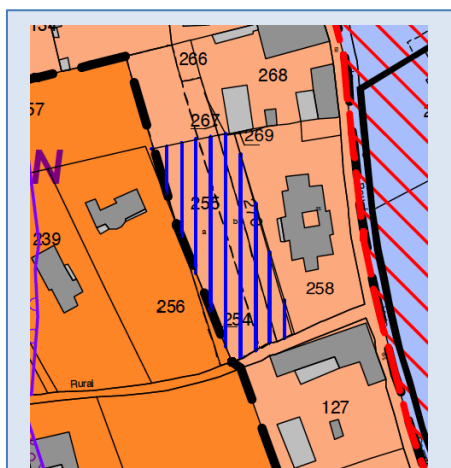
~~10~~ 20 % de logements locatifs abordables seront intégrés à l'opération, soit ~~8~~ 17 logements, répartis ainsi en fonction de l'équilibre.

Les constructions situées le long de la route du Dauphiné pourront accueillir des rez-de-chaussée dédiés aux commerces et services afin de compléter et renforcer l'offre du centre village.

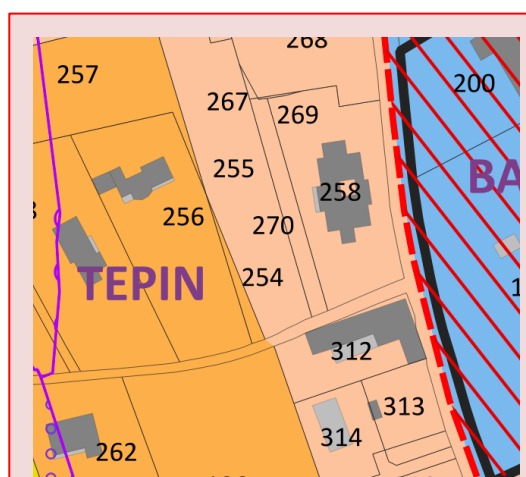
(...)

### - PIECE N°4 « REGLEMENT GRAPHIQUE »

#### Extrait du règlement graphique AVANT modification :



#### APRÈS modification :



- **PIECE N°5 « REGLEMENT ECRIT »**

Extrait du règlement écrit **AVANT** modification :

**Titre I : Dispositions générales**

(...)

**ARTICLE 4. AUTRES PRESCRIPTIONS ET PERIMETRES**

Le Plan Local d'Urbanisme définit également :

**1. Les périmètres visés aux articles R.123-13 et R.123-14**

Le droit de préemption urbain (art. L. 211-1 et s) est applicable sur le territoire de Sonnay. Il concerne l'ensemble des zones U et AU du Plan Local d'Urbanisme. Voir carte en annexe du PLU

**2. Les emplacements réservés**

Des emplacements réservés aux voies, aux espaces verts, aux ouvrages publics, aux installations d'intérêt général au titre de l'article L. 123-1-5-8°. L'emplacement réservé est délimité sur le plan et repéré par un numéro. Sa destination et son bénéficiaire sont consignés sur la liste des emplacements réservés figurant sur le plan de zonage.

**3. La mixité sociale**

Deux types d'outils sont mis en place :

Des **emplacements réservés au titre de l'article L. 123-2 b** du Code de l'Urbanisme, dans lesquels un pourcentage de surface de plancher du programme de logements doit être affecté à la construction de logement social dans un objectif de mixité sociale

Une **servitude de mixité au titre de l'article L123-1-5-16 du Code de l'Urbanisme** : le PLU a délimité des secteurs dans lesquels un pourcentage du programme de logements doit être affecté à la construction de logements sociaux

(...)

Extrait du règlement écrit **APRÈS** modification :

**Titre I : Dispositions générales**

(...)

**ARTICLE 4. AUTRES PRESCRIPTIONS ET PERIMETRES**

Le Plan Local d'Urbanisme définit également :

**1. Les périmètres visés aux articles R.123-13 et R.123-14**

Le droit de préemption urbain (art. L. 211-1 et s) est applicable sur le territoire de Sonnay. Il concerne l'ensemble des zones U et AU du Plan Local d'Urbanisme. Voir carte en annexe du PLU

**2. Les emplacements réservés**

Des emplacements réservés aux voies, aux espaces verts, aux ouvrages publics, aux installations d'intérêt général au titre de l'article L. 123-1-5-8°. L'emplacement réservé est délimité sur le plan et repéré par un numéro. Sa destination et son bénéficiaire sont consignés sur la liste des emplacements réservés figurant sur le plan de zonage.

**3. La mixité sociale**

~~Deux types d'outils sont mis en place :~~

~~Des **emplacements réservés au titre de l'article L. 123-2 b** du Code de l'Urbanisme, dans lesquels un pourcentage de surface de plancher du programme de logements doit être affecté à la construction de logement social dans un objectif de mixité sociale~~

Une servitude de mixité au titre de l'article L123-1-5-16 du Code de l'Urbanisme **est mise en place** : le PLU a délimité des secteurs dans lesquels un pourcentage du programme de logements doit être affecté à la construction de logements sociaux

(...)

**Extrait du règlement écrit AVANT modification :**

**CHAPITRE 1 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA**

**Caractère de la zone**

La zone Ua correspond au **centre village de Sonnay**.

Cette zone a une vocation dominante d'habitat en mixité possible avec des équipements publics et des activités économiques non nuisantes.

**Périmètres particuliers**

Dans la zone Ua sont distingués :

- un **emplacement réservé pour mixité sociale** au titre de l'article L. 123-2-b° du Code de l'Urbanisme dans un secteur à proximité de la Mairie, dans lequel est défini un programme de logements locatifs sociaux
- un secteur faisant l'objet d'une **orientation d'aménagement et de programmation**
- des **éléments du patrimoine bâti** identifiés au titre de l'article L. 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme, pour leur valeur identitaire et patrimoniale, à préserver et à valoriser. A ce titre, des règles particulières sont définies dans ces secteurs, qui ont pour objectif d'en préserver le caractère patrimonial, d'en favoriser la réhabilitation et la mise en valeur.

(...)

**ARTICLE UA1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

(...)

**1.2. Sont interdits dans les secteurs suivants :**

- Pour le **périmètre d'orientation d'aménagement et de programmation**, sont interdits toutes constructions, aménagements et installations ne respectant pas les principes définis dans cette orientation
- Pour l'**emplacement réservé pour mixité sociale** au titre de l'article L. 123-2-b du Code de l'Urbanisme, sont interdits les programmes de logements autres que ceux mentionnés en article Ua2
- Pour les **éléments du patrimoine bâti ou paysager protégés** au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme, sont interdits la démolition et tous travaux ne répondant pas aux conditions particulières des articles Ua2 et Ua11

(...)

**ARTICLE UA2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

(...)

**2.2. Dans le périmètre identifié au titre de l'article L. 123-2 b du Code de l'Urbanisme :**

Dans le secteur délimité au document graphique, le programme de logements à réaliser devra comporter 100 % de logements locatifs sociaux.

**2.3. Pour les éléments identifiés au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme :**

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager doivent faire l'objet d'une déclaration préalable pour un élément paysager ou d'un permis de démolir pour un élément bâti (article R 421-23 h).

**2.4. Dans les secteurs « RT » liés au risque de crues des torrents et des ruisseaux torrentiels :**

(...)

**Extrait du règlement écrit APRÈS modification :**

**CHAPITRE 1 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA**

**Caractère de la zone**

La zone Ua correspond au **centre village de Sonnay**.

Cette zone a une vocation dominante d'habitat en mixité possible avec des équipements publics et des activités économiques non nuisantes.

**Périmètres particuliers**

Dans la zone Ua sont distingués :

- ~~— un emplacement réservé pour mixité sociale au titre de l'article L. 123-2 b° du Code de l'Urbanisme dans un secteur à proximité de la Mairie, dans lequel est défini un programme de logements locatifs sociaux~~
- un secteur faisant l'objet d'une **orientation d'aménagement et de programmation**
- des **éléments du patrimoine bâti** identifiés au titre de l'article L. 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme, pour leur valeur identitaire et patrimoniale, à préserver et à valoriser. A ce titre, des règles particulières sont définies dans ces secteurs, qui ont pour objectif d'en préserver le caractère patrimonial, d'en favoriser la réhabilitation et la mise en valeur.

(...)

**ARTICLE UA1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

(...)

**1.2. Sont interdits dans les secteurs suivants :**

- Pour le **périmètre d'orientation d'aménagement et de programmation**, sont interdits toutes constructions, aménagements et installations ne respectant pas les principes définis dans cette orientation
- ~~▪ Pour l'emplacement réservé pour mixité sociale au titre de l'article L. 123-2 b du Code de l'Urbanisme, sont interdits les programmes de logements autres que ceux mentionnés en article Ua2~~
- Pour les **éléments du patrimoine bâti ou paysager protégés** au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme, sont interdits la démolition et tous travaux ne répondant pas aux conditions particulières des articles Ua2 et Ua11

(...)

**ARTICLE UA2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

(...)

~~**2.2. Dans le périmètre identifié au titre de l'article L. 123-2 b du Code de l'Urbanisme :**~~

~~Dans le secteur délimité au document graphique, le programme de logements à réaliser devra comporter 100 % de logements locatifs sociaux.~~

~~**2.3. 2.2. Pour les éléments identifiés au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme :**~~

~~Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager doivent faire l'objet d'une déclaration préalable pour un élément paysager ou d'un permis de démolir pour un élément bâti (article R 421-23 h).~~

~~**2.4. 2.3. Dans les secteurs « RT » liés au risque de crues des torrents et des ruisseaux torrentiels :**~~

(...)

Extrait du règlement écrit AVANT modification :

**Titre III : Dispositions applicables aux zones à urbaniser**

**CHAPITRE 1 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU « CENTRE VILLAGE »**

(...)

**Périmètres particuliers**

Dans la zone 1AU, sont distingués :

- Une **orientation d'aménagement et de programmation** qui figure sur le document graphique. Les constructions, aménagement et installations prévus devront respecter les principes définis dans cette orientation, notamment une diversité des formes urbaines (logements individuels, groupés ou intermédiaires)
- Des **secteurs de « renouvellement urbain »** dans lesquels la délivrance des autorisations d'urbanisme (permis de construire, permis d'aménager) est subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain en application de l'article L. 123-1-5-10° et R. 123-11-f du Code de l'Urbanisme (garage)
- Un périmètre une **servitude de mixité** définie à l'article L.123-1-5-16° du Code de l'Urbanisme
- Des **éléments du patrimoine** identifiés au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme, pour leur valeur identitaire et patrimoniale à préserver et à valoriser

(...)

**ARTICLE 1AU2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

(...)

**2.5. Condition liée aux objectifs de mixité au titre de l'article L. 123-1-5-16 du Code de l'Urbanisme :**

Le programme de logements à réaliser devra comporter 10 % de logements locatifs sociaux.

(...)

Extrait du règlement écrit APRÈS modification :

**Titre III : Dispositions applicables aux zones à urbaniser**

**CHAPITRE 1 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU « CENTRE VILLAGE »**

(...)

**Périmètres particuliers**

Dans la zone 1AU, sont distingués :

- Une **orientation d'aménagement et de programmation** qui figure sur le document graphique. Les constructions, aménagement et installations prévus devront respecter les principes définis dans cette orientation, notamment une diversité des formes urbaines (logements individuels, groupés ou intermédiaires)
- Des **secteurs de « renouvellement urbain »** dans lesquels la délivrance des autorisations d'urbanisme (permis de construire, permis d'aménager) est subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain en application de l'article L. 123-1-5-10° et R. 123-11-f du Code de l'Urbanisme (garage)
- ~~Un périmètre~~ Une **servitude de mixité** définie à l'article L.123-1-5-16° du Code de l'Urbanisme
- Des **éléments du patrimoine** identifiés au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme, pour leur valeur identitaire et patrimoniale à préserver et à valoriser

(...)

**ARTICLE 1AU2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

(...)

**2.5. Condition liée aux objectifs de mixité au titre de l'article L. 123-1-5-16 du Code de l'Urbanisme :**

Le programme de logements à réaliser devra comporter ~~10~~ **20** % de logements locatifs sociaux.

(...)

### **1.1.3 Compatibilité avec le PADD et les documents supra-communaux**

Le transfert géographique des objectifs de mixité sociale des parcelles AO255 et AO270 vers le secteur de projet « Centre-village » ne porte pas atteinte aux orientations définies dans le PADD. La commune poursuit les mêmes objectifs : « *diversifier l'offre en logements par la promotion d'une diversité de logements pour pallier au manque de logements aidés* ». Le déplacement de l'emplacement réservé pour mixité sociale correspond uniquement à un transfert de servitude : le nombre de logements est inchangé. De plus, l'OAP « Centre-village » se situe au cœur du village, à proximité des équipements publics, commerces et services. Augmenter l'offre de logements sociaux sur ce secteur en particulier permet également de répondre à l'orientation n°1 du PADD de « Conforter le centre-village ».

En permettant à de nouvelles entreprises de s'installer dans le cœur du village, sur un terrain communal, en lieu et place de l'emplacement réservé pour mixité sociale, la commune contribue à renforcer et diversifier le tissu économique local (orientation n°3) : mixité fonctionnelle du bourg et apport de services à la population.

Les modifications apportées sont mineures et ne changent en rien la compatibilité avec les documents de rang supérieur.

- **Le schéma de cohérence territoriale des Rives du Rhône** : Les objectifs de mixité sociale sont inchangés. 20% de logements locatifs sociaux sont attendus sur le secteur « Centre-village », ce qui correspond à environ 17 logements. Cette proportion de logements locatifs sociaux correspond à 20 % de l'offre de nouveaux logements produits.

La présente modification simplifiée est compatible avec :

- le Scot des Rives du Rhône approuvé en 2012 qui prévoyait qu'une part minimale de 10% de logements abordables soient produits parmi les nouveaux logements (pour les communes identifiées comme « village », comme Sonnay).
- et également avec la révision du Scot approuvée le 28 novembre 2019 qui recommande d'atteindre une part de 5 à 15% de logements locatifs abordables parmi les nouveaux logements produits (pour les polarités locales et les villages, comme Sonnay).

Les objectifs de mixité sociale définis sont identiques à ceux inscrits au PLU approuvé en 2014 et sont au-dessus des objectifs du Scot des Rives du Rhône.

- **Le programme local de l'habitat de l'ex Communauté de Communes du Pays Roussillonnais** : la production de logements sociaux est inchangée à l'échelle de la commune ; elle correspond à 20% de la production de logements neufs (17 logements locatifs sociaux prévus par la présente modification simplifiée).

## **1.2 ADAPTATION DU PROJET « CENTRE VILLAGE »**

### **1.2.1 Objectif et contexte**

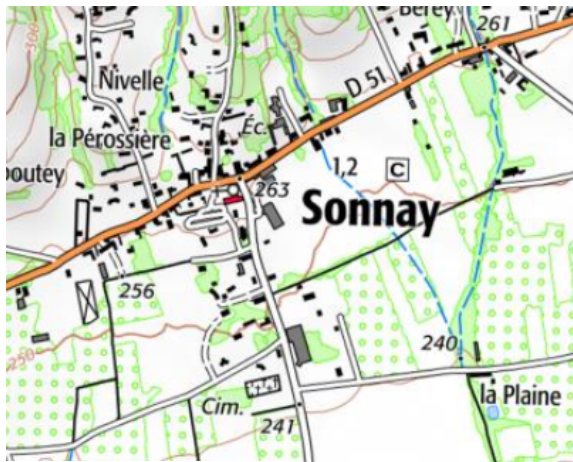
Le PLU en vigueur de la commune de Sonnay a déterminé un secteur stratégique de développement futur. Ce secteur situé au cœur du bourg, est couvert par une orientation d'aménagement et de programmation. Celui-ci est délimité :

- à l'Ouest par la RD133 route de Bougé
- au Nord par la RD51 route du Dauphiné
- à l'Est par des terrains cultivés
- au Sud par la zone d'activités communale « Les Avorgères »

D'une surface de 8,4 ha, le tènement est partiellement en friche puisqu'il concerne l'ancien site industriel des transports « Giraud ». La partie Sud-Est du site correspond à des espaces agro-naturels (pâturage de chevaux et culture).

Le tènement est concerné par un aléa fort d'inondation inconstructible (2,3 ha).

L'objectif général inscrit au PLU est de « *promouvoir dans ce secteur un développement structurant pour le village, notamment en ce qui concerne les dessertes et les liaisons, l'ordonnancement urbain et la diversité de logements et de fonctions (commerces, espaces publics, ...)* ».



Source : Géoportail



Source : Orthophoto 2020 – Syndicat mixte des Rives du Rhône

L'OAP définie au PLU en vigueur retranscrit les principes d'aménagement révélés par l'étude pré-opérationnelle réalisée par le bureau d'études B2R en parallèle du PLU. Environ 80 logements sont attendus sur l'ensemble du périmètre de l'OAP.

L'OAP est classée en zones 1AU, Ua, Nl et A au PLU approuvé en 2014.

Une étude de faisabilité a été menée en 2016 par l'Établissement public foncier de l'Ouest Rhône-Alpes (EPORA), pour le compte de la commune. Cette étude a permis de retenir les principes d'aménagement souhaités par la collectivité sur l'ensemble du secteur. Des acquisitions foncières ont été réalisées par la collectivité par l'intermédiaire d'EPORA. Une déclaration d'utilité publique est en cours. L'opération se réalisera sous maîtrise d'ouvrage publique.

L'OAP définie au PLU en vigueur doit donc être adaptée pour améliorer sa faisabilité opérationnelle et correspondre aux études menées sur le site depuis l'approbation du PLU.

### **1.2.2 Scénario d'aménagement et projet retenu**

L'orientation d'aménagement et de programmation « Centre village » et le règlement écrit du PLU approuvé le 18 janvier 2014 seront modifiés au regard des éléments suivants :

#### **- Contexte et caractéristiques générales du site**

L'OAP en vigueur indique que les éléments d'une étude pré-opérationnelle menée en 2011/2012 sur le secteur « centre village » sont repris. Elle sera complétée pour indiquer qu'une étude de faisabilité a été menée en 2016 par l'EPORA pour le compte de la commune. Un appel à projet a d'ailleurs été lancé.

#### **- Programme**

Le PLU prévoit la réalisation d'environ 80 logements sur l'ensemble du périmètre de l'OAP dont 25 logements collectifs, 45 logements intermédiaires/groupés et une dizaine de logements individuels. Le projet prévoit quant à lui, la réalisation de 89 logements garantissant également une mixité des formes urbaines (logements collectifs, logements intermédiaires, maisons de ville et logements de type individuel).

Le nombre de logements prévus sur le site augmente légèrement par rapport à celui prévu par l'OAP en vigueur (+ 9 logements).

Le projet privilégie l'implantation de logements de type collectifs, maisons de ville et intermédiaires ou groupés le long de la route de Bougé et du Dauphiné et des logements individuels en cœur de quartier.

Le projet pourra également accueillir des logements dédiés aux seniors.

#### **- Phasage**

L'urbanisation du secteur « Centre village » se réalisera en deux temps afin de permettre la faisabilité opérationnelle du projet rapidement et au regard de la maîtrise foncière de la collectivité.

#### **- Organisation du bâti**

L'organisation du bâti est repensée dans le cadre de la présente modification simplifiée. En effet, elle doit rappeler l'organisation spatiale du tissu villageois et mettre en valeur la Maison Carrée qui accueillera des services et commerces. Les logements se répartissent ainsi entre la rue du Dauphiné, la route de Bougé et le chemin de la Plaine.

Les volumétries seront préférentiellement simples de façon à qualifier l'espace public (rues, placettes...).

#### **- Gestion des déplacements**

Alors que l'OAP prévoyait un axe principal à double sens reliant l'entrée Est du bourg à la zone d'activités, le projet crée un bouclage viaire sur la route de Bougé et le chemin de la Plaine pour desservir le nouveau quartier. Le lien avec la zone d'activités au Sud sera maintenu.

Comme dans l'OAP en vigueur, le projet prévoit de multiplier les cheminements piétons. Leur localisation diffère légèrement mais suit toujours un axe Est/Ouest et Nord/Sud.

#### **- Paysage**

Une attention particulière est portée à la qualité paysagère du site dans le projet proposé : mise en valeur de l'Eglise et la Maison Carrée par une nouvelle place de quartier, perspectives visuelles depuis les RD vers le grand paysage, limites parcelles privées/espace collectif à traiter avec soin... Une large place est donnée aux espaces multifonctionnels afin de créer du lien social et une diversité d'usage : maillage de venelles modes doux, cœur vert de quartier.

L'OAP est complétée dans ce sens.

La mention à la palette végétale et aux prescriptions sur les clôtures dans le cadre du règlement du lotissement de la ZAC est supprimée afin de laisser une certaine souplesse au projet (type d'opération, prescriptions). Une attention particulière sera néanmoins portée à la cohérence d'ensemble du projet et l'article 11 du règlement écrit de la zone 1AU devra être respecté (aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords).

→ Ainsi, il convient par modification simplifiée du PLU :

- D'adapter l'OAP « Centre-village » au regard de l'étude de faisabilité pré-opérationnelle (pièce n°3) : adaptation du schéma de principe et du texte
- De modifier le règlement écrit en conséquence pour répondre au projet (pièce n°5)

### 1.2.3 Pièces du PLU modifiées

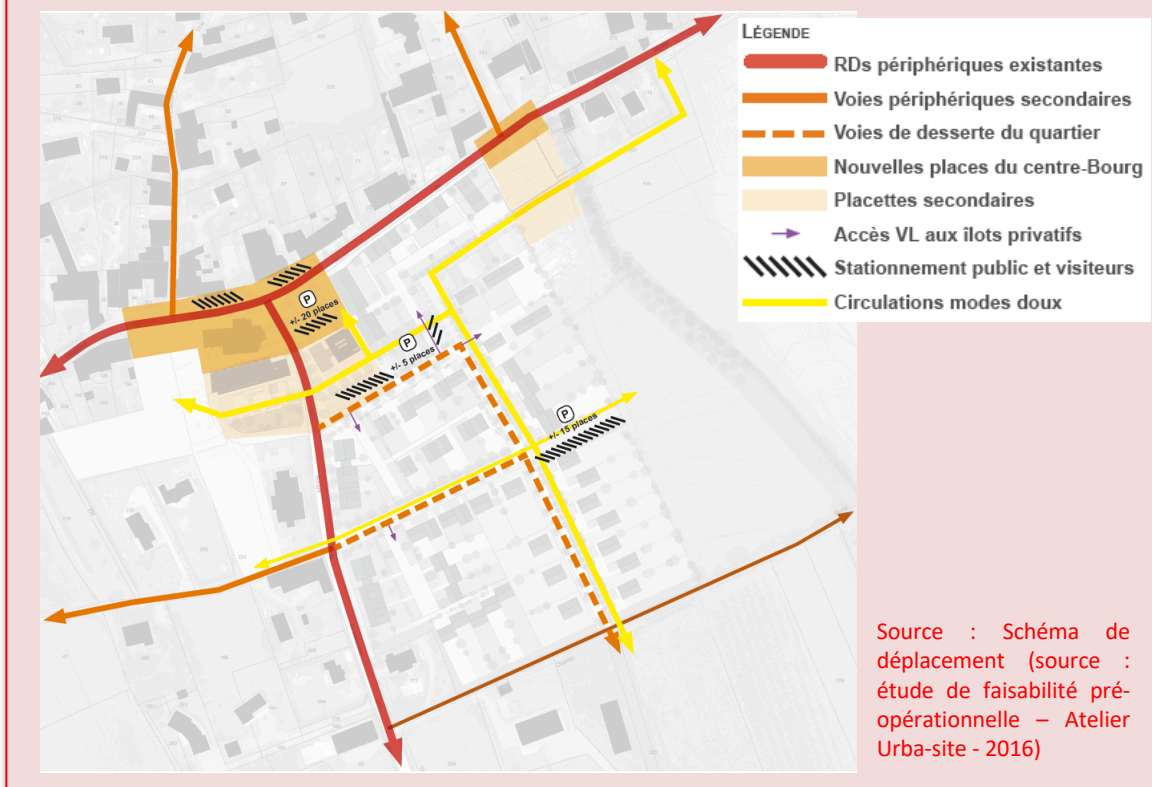
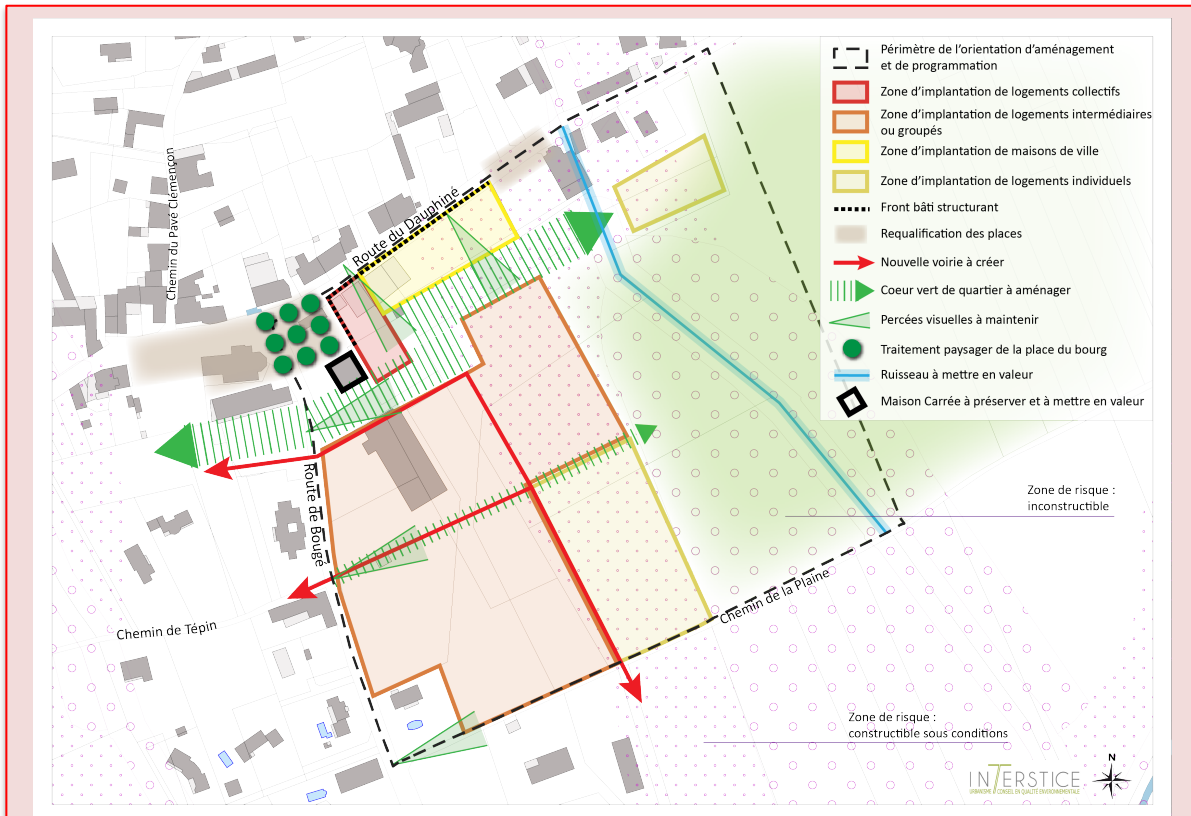
#### - PIECE N°3 « ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION »

##### Schéma de principe AVANT modification :

Les éléments suivants étaient issus de l'étude pré-opérationnelle réalisée en 2011/2012 en parallèle de l'élaboration du PLU.



**Schéma de principe APRÈS modification :**



**Texte de l'OAP en vigueur AVANT modification :**

**CONTEXTE ET CARACTERISTIQUES GENERALES DU SITE**

Le secteur « centre village » a fait l'objet d'une étude pré-opérationnelle au cours de l'année 2011/2012, qui a permis de définir précisément le projet attendu dans ce secteur. Les éléments suivants sont issus de l'étude d'aménagement.

Le secteur centre village se situe au cœur du village de Sonnay, sur l'ancien site industriel des transports « Giraud ». La présence d'anciens bâtiments d'activités nécessite la réalisation d'une opération de renouvellement urbain, voire de dépollution du site.

(...)

**LE PROGRAMME**

**PROGRAMME**

Environ 80 logements sont attendus sur l'ensemble du périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation, dont :

- 25 logements collectifs
- 45 logements intermédiaires /groupés
- une dizaine de logements individuels

10 % de logements locatifs abordables seront intégrés à l'opération, soit 8 logements, répartis ainsi en fonction de l'équilibre.

Les constructions situées le long de la route du Dauphiné pourront accueillir des rez-de-chaussée dédiés aux commerces et services afin de compléter et renforcer l'offre du centre village.

(...)

**ORGANISATION DU BÂTI**

Les bâtiments sont majoritairement orientés Nord-Sud pour une meilleure gestion énergétique. Le projet donne une place importante à l'habitat groupé qui reprend les typologies existantes du centre bourg. Ce type d'habitat favorise les économies foncières et énergétiques (compacité des formes).

Les constructions s'alignent le long des routes départementales et des axes de circulation du projet créant ainsi des cœurs d'îlots verts.

Les constructions sont implantées dans le sens de la pente pour limiter les déblais/remblais.

**GESTION DES DEPLACEMENTS**

Les voiries doivent conserver un caractère résidentiel pour éviter le phénomène de contournement du centre bourg. De faible largeur, elles pourront s'accompagner de plantations, de parkings. Des aménagements permettant de casser le linéaire et réduire la vitesse de circulation devront être prévus.

L'axe principal, à double sens, relie l'entrée Est du bourg à la zone d'activité. Il est complété par une voirie à sens unique débouchant en face de la mairie.

En plus des voiries, de nombreux espaces piétons parcourent le site et se raccrochent aux espaces publics existants.

Deux axes structurants se croisent au centre de l'aménagement : une voie piétonne Est-Ouest allant de la mairie au parc et une voie Nord-Sud dans la perspective de l'école préservant une vue sur le grand paysage. Cette dernière s'accompagne d'un belvédère rattaché à la route du Dauphiné.

**EAU ET BIODIVERSITE**

La récupération des eaux pluviales est réalisée au moyen de fossés/noues et de bassins paysagers. Ils s'accompagneront d'une végétation indigène spécifique participant au développement de la biodiversité. Ainsi, fossés, bassins et ruisseaux permettront de reconstituer un corridor écologique au cœur du village.

Les espaces publics se composeront majoritairement de sols drainants : stabilisé, gazon, pavés, dalles alvéolées ... afin de permettre l'infiltration des eaux pluviales.

Les essences d'arbres et d'arbustes devront être choisies parmi les essences indigènes et les plantes invasives seront proscrites (Renouée du Japon, Buddleja davidii,...).

**PAYSAGE**

Le projet s'appuie sur l'existant afin de préserver et valoriser les éléments du centre bourg. L'Eglise et la maison « carrée » sont mises en valeur par un dégagement du carrefour. Une perspective

centrale permet à la fois de prolonger l'espace public devant l'école et de maintenir les vues sur le grand paysage.

Le lavoir est maintenu au cœur d'un espace vert qui marquera l'entrée de bourg.

Les parcelles privées auront elles aussi un rôle à jouer dans la qualité paysagère du site, en particulier dans le traitement des limites.

La transition du site avec l'espace agricole est réalisée grâce au maintien des talus arborés au Sud et à la création d'un parc paysager à l'Est. Ce parc accueillera les bassins de rétention et pourra être utilisé pour diverses activités de plein air (jeux, jardins familiaux,...). Les parcelles cultivées situées à l'Est du fossé seront en majorité conservées dans leur fonction : seuls les terrains situés au Nord-Est du site seront urbanisés pour permettre la création d'une nouvelle entrée à la zone et la construction de quelques logements.

Une palette végétale sera proposée dans le règlement de lotissement de la ZAC, ainsi que des prescriptions pour les clôtures.

### Coupes du projet



## Texte de l'OAP en vigueur APRÈS modification :

### CONTEXTE ET CARACTERISTIQUES GENERALES DU SITE

Le secteur « centre village » a fait l'objet d'une étude pré-opérationnelle au cours de l'année 2011/2012, qui a permis de définir précisément le projet attendu dans ce secteur.

En 2016, une étude de faisabilité a été menée par l'Établissement public foncier de l'Ouest Rhône-Alpes (EPORA) pour le compte de la commune et a permis de retenir les principes d'aménagement souhaités par la collectivité sur l'ensemble du secteur.

Les éléments suivants sont issus de ~~l'étude d'aménagement~~ cette dernière étude et de l'appel à projet qui a été conduit par l'EPORA.

Le secteur centre village se situe au cœur du village de Sonnay, sur l'ancien site industriel des transports « Giraud ». La présence d'anciens bâtiments d'activités nécessite la réalisation d'une opération de renouvellement urbain, voire de dépollution du site.

(...)

### LE PROGRAMME

#### **PROGRAMME**

~~Environ 80~~ 89 logements sont attendus sur l'ensemble du périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation, ~~dont :~~ garantissant une mixité des formes urbaines (logements collectifs, logements intermédiaires, maisons de ville et logements de type individuel).

Le projet pourra également accueillir des logements dédiés aux seniors.

- ~~-25 logements collectifs~~
- ~~-45 logements intermédiaires /groupés~~
- ~~-une dizaine de logements individuels~~

~~10~~ 20 % de logements locatifs abordables seront intégrés à l'opération, soit ~~8~~ 17 logements, répartis ainsi en fonction de l'équilibre.

Les constructions ~~situées le long de la route du Dauphiné~~ pourront accueillir des rez-de-chaussée dédiés aux commerces et/ou services afin de compléter et renforcer l'offre du centre village.

(...)

### ORGANISATION DU BÂTI

Les bâtiments sont majoritairement orientés Nord-Sud pour une meilleure gestion énergétique. Le projet donne une place importante à l'habitat groupé qui reprend les typologies existantes du centre bourg. Ce type d'habitat favorise les économies foncières et énergétiques (compacité des formes).

~~Les constructions s'alignent le long des routes départementales et des axes de circulation du projet créant ainsi des cœurs d'îlots verts.~~

L'implantation des bâtis favorisera la conservation d'un esprit villageois dans le quartier :

- bâti implanté à l'alignement sur rue et sur au moins une des limites séparatives
- les volumétries seront préférentiellement simples de façon à qualifier l'espace public (rues, placettes...).

Le bâti devra permettre la mise en valeur de la Maison Carrée (bâtiment patrimonial).

Les constructions sont implantées dans le sens de la pente pour limiter les déblais/remblais.

### GESTION DES DEPLACEMENTS

Les voiries doivent conserver un caractère résidentiel pour éviter le phénomène de contournement du centre bourg. ~~La présence de la voiture sera limitée.~~ De faible largeur, ~~elles les voiries~~ pourront s'accompagner de plantations, de parkings. Des aménagements permettant de casser le linéaire et réduire la vitesse de circulation devront être prévus.

~~L'axe principal, à double sens, relie l'entrée Est du bourg à la zone d'activité. Il est complété par une voirie à sens unique débouchant en face de la mairie.~~

Un bouclage viaire sera créé sur la route de Bougé pour desservir le nouveau quartier. Une sortie sera prévue en direction de la zone d'activités.

En plus des voiries, de nombreux espaces piétons parcourent le site et se raccrochent aux espaces publics existants :

- Créer des maillages modes doux Est/Ouest (de la place de l'église vers la place de la Paix et la route du Dauphiné, en continuité du chemin du Tépin)
- Créer un maillage modes doux Nord/Sud vers la nouvelle place du village.

~~Deux axes structurants se croisent au centre de l'aménagement : une voie piétonne Est-Ouest allant de la mairie au parc et une voie Nord-Sud dans la perspective de l'école préservant une vue~~

~~sur le grand paysage. Cette dernière s'accompagne d'un belvédère rattaché à la route du Dauphiné.~~

### **EAU ET BIODIVERSITE**

La récupération des eaux pluviales est réalisée au moyen de fossés/noues et de bassins paysagers. Ils s'accompagneront d'une végétation indigène spécifique participant au développement de la biodiversité. Ainsi, fossés, bassins et ruisseaux permettront de reconstituer un corridor écologique au cœur du village.

Les espaces publics se composeront majoritairement de sols drainants : stabilisé, gazon, pavés, dalles alvéolées ... afin de permettre l'infiltration des eaux pluviales.

Les essences d'arbres et d'arbustes devront être choisies parmi les essences indigènes et les plantes invasives seront proscrites (Renouée du Japon, Buddleja davidii,...).

### **PAYSAGE**

Le projet s'appuie sur l'existant afin de préserver et valoriser les éléments du centre bourg. L'Eglise et la maison « carrée » sont mises en valeur par ~~un dégagement du carrefour.~~ l'aménagement d'une nouvelle place de quartier (jonction entre les deux RDs).

Plus globalement, des espaces multifonctionnels doivent être créés pour favoriser le lien social et les diversités d'usages :

- Maillage de venelles modes doux favorisant les déplacements internes.
- Cœur vert de quartier, en continuité des aménagement réalisés au sud de la mairie : placettes secondaires, poches de stationnement, jardins partagés, espace pique-nique, jeux pour les 7/14ans...

Des perspectives visuelles depuis les RDs sont maintenues vers les coteaux Sud et Est.

La place de la Paix sera requalifiée en lien avec le réaménagement de la salle des fêtes (moyen/long terme).

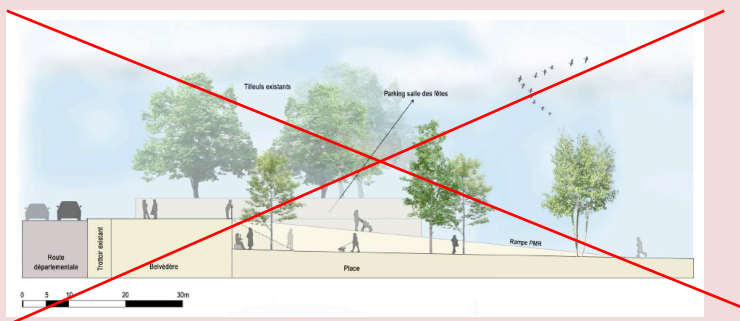
~~Une perspective centrale permet à la fois de prolonger l'espace public devant l'école et de maintenir les vues sur le grand paysage.~~

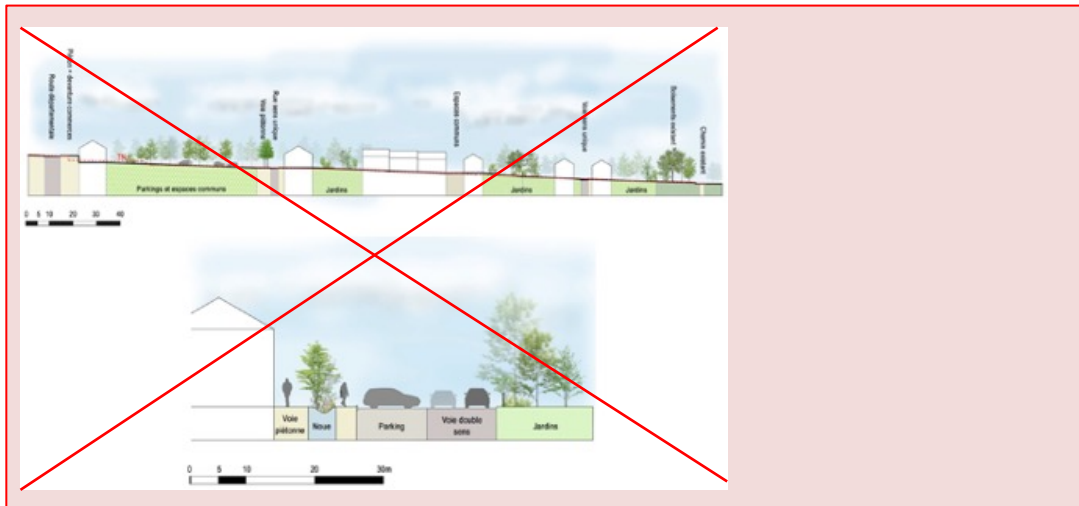
Le lavoir est maintenu au cœur d'un espace vert qui marquera l'entrée de bourg.

Les parcelles privées auront elles aussi un rôle à jouer dans la qualité paysagère du site, en particulier dans le traitement des limites. En effet, le cloisonnement entre les jardins privatifs et l'espace collectif devra être évité en traitant avec soin et cohérence ces espaces de transition (qualité des espaces publics / qualité des usages) le choix des essences, le végétal d'accompagnement des espaces publics, le traitement des aires de stationnement...

La transition du site avec l'espace agricole est réalisée grâce au maintien des talus arborés au Sud et à la création d'un parc paysager à l'Est. Ce parc accueillera les bassins de rétention et pourra être utilisé pour diverses activités de plein air (jeux, jardins familiaux,...). Les parcelles cultivées situées à l'Est du fossé seront en majorité conservées dans leur fonction : ~~seule une petite partie des~~ terrains situés au Nord-Est du site seront urbanisés pour permettre ~~la création d'une nouvelle entrée à la zone et la construction de quelques logements.~~ l'aménagement d'une liaison piétonne. ~~Une palette végétale sera proposée dans le règlement de lotissement de la ZAC, ainsi que des prescriptions pour les clôtures.~~

### **Coupes du projet**





### - **PIECE N°5 « REGLEMENT ECRIT »**

L'OAP, objet de la présente modification simplifiée, est classée en zones 1AU, Ua, Nl et A au PLU approuvé en 2014. Le règlement de la zone 1AU est modifié pour s'adapter au nouveau projet, notamment sur les points suivants :

- présence d'un risque faible de ruissellement sur versant qu'il convient d'ajouter au caractère de la zone pour améliorer l'instruction des autorisations d'urbanisme
- suppression de l'ouverture à l'urbanisation conditionnée à l'aménagement du carrefour sur la RD 51 en entrée de village Est : le projet ne prévoit plus d'accès sur la route départementale 51 ; cette condition d'ouverture à l'urbanisation n'est donc plus nécessaire
- accès et voirie à adapter au nouveau projet
- stationnement à préciser pour les logements de type collectif

Les modifications suivantes prennent également en compte les modifications énoncées aux points 1.1 et 1.3 du présent document (mixité sociale et commerces).

#### **Extrait du règlement écrit de la zone 1AU AVANT modification :**

##### **CHAPITRE 1 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU « CENTRE VILLAGE »**

###### **Caractère de la zone**

La zone 1AU « centre village » correspond à un secteur à urbaniser « ouvert à l'urbanisation », sous certaines conditions, situé au Sud Est du centre-village.

Il s'agit d'un secteur mixte à vocation dominante d'habitat, pouvant accueillir des commerces, des services et des équipements publics ou d'intérêt collectif.

Les constructions installations et aménagements prévus dans ce secteur se réaliseront à l'occasion d'une opération d'aménagement portant sur l'ensemble de la zone, respectant l'orientation d'aménagement et de programmation.

(...)

###### **Risques naturels**

La zone 1AU comprend des secteurs exposés à des risques naturels :

- Zone d'interdiction liée au risque d'inondations en pied de versant (RI')

Tout aménageur devra prendre en compte l'existence de ces risques, s'en protéger en se reportant aux dispositions du présent règlement, aux documents graphiques et annexes du Plan Local d'Urbanisme

(...)

## **ARTICLE 1AU2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

### **2.1. Conditions de l'ouverture à l'urbanisation :**

- L'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AU est conditionnée au raccordement au réseau d'assainissement collectif.
- L'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AU est conditionnée à l'aménagement du carrefour sur la RD 51 en entrée de village Est.
- Les constructions seront autorisées par une opération d'aménagement portant sur la totalité de la zone 1AU, dans le respect de l'orientation d'aménagement et de programmation définie au PLU. Lors de la réalisation, plusieurs tranches peuvent être admises.

### **2.2. Conditions liées aux constructions dans le périmètre d'orientations d'aménagement et de programmation :**

Dans le périmètre, toutes constructions, aménagements et installations doivent respecter les principes définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation.

### **2.3. Sont notamment admises les constructions suivantes :**

- Les constructions à usage d'habitation sont admises si et seulement si elles sont reliées au réseau d'assainissement collectif des eaux usées.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (soumises à autorisation ou à déclaration) à condition qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage des incommodités (insalubrité, nuisances, gênes...) et qui en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux n'entraîneraient pas des dommages graves et irréparables aux personnes et aux biens, et à condition qu'elles soient nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (boulangeries, pressing, ...).
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans.

### **2.4. Pour les éléments identifiés au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme :**

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager doivent faire l'objet d'une déclaration préalable pour un élément paysager ou d'un permis de démolir pour un élément bâti (article R 421-23 h).

### **2.5. Condition liée aux objectifs de mixité au titre de l'article L. 123-1-5-16 du Code de l'Urbanisme :**

Le programme de logements à réaliser devra comporter 10 % de logements locatifs sociaux.

(...)

## **ARTICLE 1AU3. ACCES ET VOIRIE**

### **3.1. Accès**

- Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage sur fond voisin, institué par acte authentique, par voie judiciaire ou par autorisation du propriétaire (article 682 du Code Civil).
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

Les projets de constructions pourront en effet être refusés si :

- les caractéristiques des voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- La desserte routière sera assurée par :
  - Un accès depuis la route du Dauphiné, une fois le traitement de l'entrée de village réalisé

- Un accès depuis la RD 133 : un premier par le chemin de la plaine et le second par un chemin à créer débouchant en face du chemin de Tépín
- Au moins deux accès piétons seront aménagés depuis les routes du Dauphiné et de Bougé pour faciliter la perméabilité piétonne des nouveaux quartiers
  - Les portails d'entrée doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée.

*Définition :*

*L'accès correspond soit :*

- à la limite de terrain jouxtant la voie publique ou privée ouverte à la circulation (portail, porte de garage, porche),
- à l'espace (bande d'accès) sur lequel peut éventuellement s'exercer une servitude de passage, et par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette de la construction projetée depuis la voie.

**3.2. Voirie**

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche et à la manœuvre des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.
- Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux usagers qu'elles supportent et aux besoins des opérations qu'elles desservent.
- La voie principale de l'opération devra permettre de relier au Sud la Zone d'activité, à l'Ouest la route de Bougé et au Nord/Est la route du Dauphiné. C'est une voie de taille suffisante, sans trottoir ; un cheminement piéton conservant un aspect rural sera aménagé en parallèle de la voie.
- Les voies secondaires (en impasse) doivent être équipées d'un dispositif permettant le retournement des véhicules.
- Les voies douces sont détachées des voies. Elles auront une largeur de 1,60 m minimum.
- La voie de desserte interne à créer devra comporter un espace de service, en accès direct avec le domaine public. Cet espace sera d'une superficie suffisante pour recevoir un lieu de regroupement des boîtes aux lettres et des boîtiers techniques.

*Définition :*

*La voirie constitue la desserte du terrain sur lequel est projetée l'opération ou la construction. Il s'agit de voies de statut public ou privé ouvertes à la circulation.*

(...)

**ARTICLE 1AU12. LES OBLIGATIONS DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et des installations 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 (fixé à 150 m).

*Définition :*

*Modalité de calcul d'une aire de stationnement :*

*La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 5m X 3m hors accès ou 25 m<sup>2</sup> y compris les espaces de manœuvre. Pour les aires réservées aux personnes à mobilité réduite l'aire de stationnement est de 30 m<sup>2</sup>.*

**12.1. Pour les constructions à usage d'habitation :**

Il est exigé 2 places de stationnement par logement.

Il est rappelé que pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il ne peut être exigé au maximum qu'une place par logement.

## **Extrait du règlement écrit de la zone 1AU APRÈS modification :**

### **CHAPITRE 1 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU « CENTRE VILLAGE »**

#### **Caractère de la zone**

La zone 1AU « centre village » correspond à un secteur à urbaniser « ouvert à l'urbanisation », sous certaines conditions, situé au Sud Est du centre-village.

Il s'agit d'un secteur mixte à vocation dominante d'habitat, pouvant accueillir des commerces, des services et des équipements publics ou d'intérêt collectif.

Les constructions installations et aménagements prévus dans ce secteur se réaliseront à l'occasion d'une **ou plusieurs** opérations d'aménagement **d'ensemble portant sur l'ensemble de la zone**, respectant l'orientation d'aménagement et de programmation.

(...)

#### **Risques naturels**

La zone 1AU comprend des secteurs exposés à des risques naturels :

- Zone d'interdiction liée au risque d'inondations en pied de versant (R1')
- **Zone de contraintes faibles liée au risque de ruissellement sur versant (Bv1)**

Tout aménageur devra prendre en compte l'existence de ces risques, s'en protéger en se reportant aux dispositions du présent règlement, aux documents graphiques et annexes du Plan Local d'Urbanisme

(...)

### **ARTICLE 1AU2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

#### **2.1. Conditions de l'ouverture à l'urbanisation :**

- L'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AU est conditionnée au raccordement au réseau d'assainissement collectif.
- ~~L'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AU est conditionnée à l'aménagement du carrefour sur la RD 51 en entrée de village Est.~~
- Les constructions seront autorisées par une **ou plusieurs** opérations d'aménagement **d'ensemble portant sur la totalité de la zone 1AU**, dans le respect de l'orientation d'aménagement et de programmation définie au PLU. Lors de la réalisation, plusieurs tranches peuvent être admises.

#### **2.2. Conditions liées aux constructions dans le périmètre d'orientations d'aménagement et de programmation :**

Dans le périmètre, toutes constructions, aménagements et installations doivent respecter les principes définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation.

#### **2.3. Sont notamment admises les constructions suivantes :**

- Les constructions à usage d'habitation sont admises si et seulement si elles sont reliées au réseau d'assainissement collectif des eaux usées.
- **Les commerces dans la limite de 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher**
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (soumises à autorisation ou à déclaration) à condition qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage des incommodités (insalubrité, nuisances, gênes...) et qui en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux n'entraîneraient pas des dommages graves et irréparables aux personnes et aux biens, et à condition qu'elles soient nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (boulangeries, pressing, ...).
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolit depuis moins de 10 ans.

#### **2.4. Pour les éléments identifiés au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme :**

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager doivent faire l'objet d'une déclaration préalable pour un élément paysager ou d'un permis de démolir pour un élément bâti (article R 421-23 h).

## **2.5. Condition liée aux objectifs de mixité au titre de l'article L. 123-1-5-16 du Code de l'Urbanisme :**

Le programme de logements à réaliser devra comporter ~~10 %~~ **20 %** de logements locatifs sociaux.

(...)

### **ARTICLE 1AU3. ACCES ET VOIRIE**

#### **3.1. Accès**

- Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage sur fond voisin, institué par acte authentique, par voie judiciaire ou par autorisation du propriétaire (article 682 du Code Civil).
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

Les projets de constructions pourront en effet être refusés si :

- les caractéristiques des voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

- La desserte routière sera assurée par :

~~Un accès depuis la route du Dauphiné, une fois le traitement de l'entrée de village réalisé~~

- ~~Un~~ **Deux** accès depuis la RD 133, **route de Bougé** : un premier ~~par le chemin de la plaine au Sud de la Maison Carrée~~ et le second par un chemin à créer débouchant en face du chemin de Tépín

- **Un accès par le chemin de la plaine**

- Au moins deux accès piétons seront aménagés depuis les routes du Dauphiné et de Bougé pour faciliter la perméabilité piétonne des nouveaux quartiers

- Les portails d'entrée doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée.

*Définition :*

*L'accès correspond soit :*

*- à la limite de terrain jouxtant la voie publique ou privée ouverte à la circulation (portail, porte de garage, porche),*

*- à l'espace (bande d'accès) sur lequel peut éventuellement s'exercer une servitude de passage,*

*et par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette de la construction projetée depuis la voie.*

#### **3.2. Voirie**

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche et à la manœuvre des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.
- Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux usagers qu'elles supportent et aux besoins des opérations qu'elles desservent.

- **Les voiries doivent respecter les principes définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation.**

- La voie principale de l'opération devra permettre de relier au Sud la Zone d'activité, **et à l'Ouest la route de Bougé** ~~et au Nord/Est la route du Dauphiné~~. C'est une voie de taille suffisante, sans trottoir ; un cheminement piéton conservant un aspect rural sera aménagé en parallèle de la voie.

- Les voies secondaires (en impasse) doivent être équipées d'un dispositif permettant le retournement des véhicules.

- Les voies douces sont détachées des voies. Elles auront une largeur de 1,60 m minimum.

- La voie de desserte interne à créer devra comporter un espace de service, en accès direct avec le domaine public. Cet espace sera d'une superficie suffisante pour recevoir un lieu de regroupement des boîtes aux lettres et des boîtiers techniques.

*Définition :*

*La voirie constitue la desserte du terrain sur lequel est projetée l'opération ou la construction. Il s'agit de voies de statut public ou privé ouvertes à la circulation.*

(...)

#### **ARTICLE 1AU12. LES OBLIGATIONS DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions et des installations 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 (fixé à 150 m).

*Définition :*

*Modalité de calcul d'une aire de stationnement :*

*La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 5m X 3m hors accès ou 25 m<sup>2</sup> y compris les espaces de manœuvre. Pour les aires réservées aux personnes à mobilité réduite l'aire de stationnement est de 30 m<sup>2</sup>.*

#### **12.1. Pour les constructions à usage d'habitation :**

Il est exigé 2 places de stationnement par logement. **Pour les logements de type collectif, il est exigé 1 place par logement.**

Il est rappelé que pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il ne peut être exigé au maximum qu'une place par logement.

### **1.2.4 Compatibilité avec le PADD et les documents supra-communaux**

L'adaptation du projet prévu au sein de l'OAP « centre village » ne porte pas atteinte aux orientations définies dans le PADD. En effet, le secteur de projet était déjà inscrit au PLU en vigueur.

Le projet répond à la volonté communale de « conforter le centre village » (Orientation thématique 1). Cela se traduit par :

- « *la densification du centre-bourg* » : Le nombre de logements augmente légèrement mais ne remet pas en cause les objectifs de production de logements maîtrisée. Enfin, le projet prévoit désormais la réalisation de 17 logements locatifs sociaux (8 au PLU en vigueur sur le secteur « centre village »).
- « *l'épaississement du centre village* » : l'urbanisation du secteur « centre village » répond à la volonté communale de développer des nouveaux secteurs autour du cœur de vie villageois. De plus, une attention particulière est portée à la conservation d'un esprit villageois dans l'organisation du bâti dans le projet.
- « *l'affirmation du centre bourg* » par la création et la requalification des nouveaux espaces publics, vecteurs de liens sociaux.

La présente modification simplifiée entend également « *adapter le développement du centre-village aux ambitions démographiques communales* » (orientation thématique n°2). En effet, le nouveau projet vise une modération de la consommation foncière par la mise en œuvre d'une densité de près de 29 logements à l'hectare (26 ha au PLU en vigueur). De plus, l'orientation d'aménagement et de programmation « centre village » est renforcée entre autres sur les prescriptions concernant la qualité paysagère et environnementale. La mixité des formes urbaines est également mise en avant. Enfin, l'aménagement de circulations douces sur le secteur de projet permettra d'« *améliorer le fonctionnement urbain* » (renforcer le maillage viaire existant).

Les corrections apportées à l'OAP sont mineures et ne modifient en rien la compatibilité avec les documents de rang supérieur :

- **Le schéma de cohérence territoriale des Rives du Rhône** : La révision du Scot des Rives du Rhône impose une densité minimale de 20 logements à l'hectare pour la commune de Sonnay. Le projet de modification simplifiée n°1 répond aux orientations du Scot (densité de près de 29 logements à l'hectare sur le secteur de projet « centre village).

Quant à la production de logements neufs, le bilan augmente légèrement (89 logements contre 80 logements prévus au PLU en vigueur sur la totalité de l'OAP).

Les principes d'intégration architecturale, paysagère et environnementale sont maintenus voire renforcés : mixité des formes urbaines, maintien du bio-climatisme, percées visuelles, circulations piétonnes, cœur de quartier...

- **Le programme local de l'habitat de l'ex Communauté de Communes du Pays Roussillonnais** : la production de logements sociaux est inchangée sur l'ensemble du territoire.

## **1.3 COMPATIBILITE DU PLU AVEC LA REVISION DU SCOT DES RIVES DU RHONE**

### **1.3.1 Rappel du contexte**

Conformément à l'article L.131-6 du Code de l'Urbanisme, le PLU doit être mis en compatibilité avec le Scot des Rives du Rhône dont la révision a été approuvée le 28 novembre 2019.

Dans une démarche conjointe, le Préfet de l'Isère et le président du syndicat mixte des Rives du Rhône ont communiqué à la Communauté de Communes Entre Bièvre et Rhône, leur analyse de l'état de compatibilité du PLU de Sonnay vis-à-vis du Scot des Rives du Rhône révisé en 2019, ainsi que leur exigence en la matière.

Le PLU en vigueur apparaît compatible sur le volet habitat et non compatible sur le volet commerce avec des enjeux de mise en compatibilité.

L'État et le SCOT demandent aux collectivités d'intégrer un maximum de mesures de mise en compatibilité sur le volet commerce à l'occasion des procédures d'évolution de PLU engagées et notamment la présente modification simplifiée.

### **1.3.2 Stratégie commerciale du Scot des Rives du Rhône**

Le territoire du Scot des Rives du Rhône a été marqué par un développement commercial important ces dernières années qui concerne majoritairement les sites périphériques. Ce développement a permis de limiter l'évasion commerciale mais a aussi largement dépassé l'évolution des besoins de consommation.

Face à ce constat, une orientation forte a été définie dans le DOO du Scot révisé : « Équilibrer et stabiliser l'offre commerciale ». Le Scot des Rives du Rhône souhaite mettre en œuvre une stratégie commerciale déclinée selon 4 orientations :

- Orientation 1 : Définir des localisations préférentielles pour le développement commercial et artisanal,
- Orientation 2 : Hiérarchiser et consolider la structuration commerciale du territoire,
- Orientation 3 : Polariser des nouveaux développements dans les centralités et les localisations périphériques,
- Orientation 4 : Mettre en place des prescriptions en matière de qualité, d'accessibilité et de complémentarité.

Le DOO intègre un Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC) qui localise les centralités et les secteurs d'implantation propres aux différentes polarités.

Concernant la première orientation « Définir des localisations préférentielles pour le développement commercial et artisanal », le Scot indique que toutes les centralités des communes du Scot peuvent constituer des localisations préférentielles pour le développement des activités commerciales et artisanales.

#### **PRESCRIPTIONS**

Toutes les centralités des communes du Scot peuvent constituer des localisations préférentielles pour le développement des activités commerciales et artisanales. Les pôles gares sont considérés comme des centralités.

A ce titre, les documents d'urbanisme locaux peuvent délimiter les secteurs de centralité existante ou en devenir, au sein desquels l'implantation d'activités commerciales est privilégiée. Ces secteurs sont délimités en compatibilité avec la définition de la centralité urbaine et les critères de délimitation ci-après. Les documents d'urbanisme locaux doivent être compatibles avec l'objectif de favoriser le commerce de proximité dans ces lieux.

#### **Définition et critères de délimitation des centralités urbaines :**

Les centralités, urbaines ou villageoises, correspondent aux secteurs centraux caractérisés par un tissu urbain dense et polarisant une diversité des fonctions urbaines : fonction d'habitat, plusieurs fonctions économiques (commerces, services) et plusieurs fonctions d'équipements publics et collectifs (administratives, culturelles, loisirs...) etc. Ces centralités sont généralement les centres-bourgs, centres-villes et centres de quartiers.

Elles sont délimitées par les documents d'urbanisme dans l'objectif de favoriser la concentration et la continuité de l'offre commerciale et de services :

- Secteurs de dimensionnement limité ;
- Secteurs actuellement marchands à densifier commercialement ;
- Secteurs à proximité immédiate de l'offre existante le cas échéant.

*Extrait du Scot des Rives du Rhône*

Sur la commune de Sonnay, le secteur de centralité villageoise constitue donc le lieu préférentiel d'implantation des commerces limités à 300 m<sup>2</sup> de surface de vente, soit 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Sonnay n'est pas considérée comme « pôle commercial » et à ce titre aucun secteur de localisation périphérique n'a été défini. Les commerces dont la surface de vente dépasserait 300 m<sup>2</sup> ne sont donc pas autorisés.

### **1.3.3 Mise en compatibilité du PLU**

En cohérence avec la stratégie d'urbanisme commercial du SCoT, la commune de Sonnay doit revoir le règlement de son PLU pour autoriser les commerces uniquement dans sa centralité.

Le règlement du PLU en vigueur :

- autorise les nouveaux commerces sans limite de surface dans les zones Ua, Ub, Uc, Ui et 1AU
- interdit les nouveaux commerces en zone Ue, AU<sub>L</sub>, 2AU, A et N
- autorise, en zone Ah et Nh, l'extension des bâtiments à usage d'activités non liés à l'activité agricole dans la limite de 50% de leur surface existante et ne présentant pas de nuisances incompatibles avec les exigences du milieu naturel

L'implantation de nouveaux commerces doit être maintenue dans les zones Ua et 1AU qui constituent la centralité de Sonnay. La zone Ua accueille une boulangerie-pâtisserie et un bar et a vocation à recevoir d'autres commerces. La zone 1AU qui se situe au cœur du village de Sonnay, a vocation à compléter et renforcer l'offre du centre-village. Dans ces deux zones, la modification simplifiée limitera toutefois les commerces à 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher, pour être compatible avec le Scot approuvé en 2019.

Les zones Ub et Uc correspondent aux secteurs d'extension du centre-bourg. La zone Ui correspond à la zone d'activités « Les Avorgères » et a vocation à recevoir des activités à caractère économique, artisanale et industriel. Ces zones n'appartiennent pas à la centralité de Sonnay. Il convient donc d'interdire les nouveaux commerces dans ces zones.

### 1.3.4 Pièces du PLU modifiées

La mise en compatibilité du PLU de Sonnay avec le Scot des Rives du Rhône nécessite de modifier le règlement écrit du PLU :

**- PIÈCE N°5 « REGLEMENT ECRIT » :**

- Limiter les nouveaux commerces à 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher en zone Ua et 1AU
- Interdire les nouveaux commerces dans les autres zones urbaines (Ub, Uc, et Ui)

Les modifications suivantes prennent également en compte les modifications énoncées aux points 1.1 et 1.2 du présent document (mixité sociale et projet « centre village »).

**Extrait du règlement écrit de la zone Ua en vigueur AVANT modification :**

**ARTICLE Ua2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**2.1. Sont notamment admises les constructions suivantes :**

- Les nouvelles constructions à usage d'habitation sont admises si et seulement si elles sont reliées au réseau d'assainissement collectif des eaux usées. En l'absence de réseau, seules les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher maximum et les annexes à l'habitation sont autorisées
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (soumises à autorisation ou à déclaration) à condition qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage des incommodités (insalubrité, nuisances, gênes...) et qui en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux n'entraîneraient pas des dommages graves et irréparables aux personnes et aux biens, et à condition qu'elles soient nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (boulangerie, pressing, ...)
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans

(...)

**Extrait du règlement écrit de la zone Ua en vigueur APRÈS modification :**

**ARTICLE Ua2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**2.1. Sont notamment admises les constructions suivantes :**

- Les nouvelles constructions à usage d'habitation sont admises si et seulement si elles sont reliées au réseau d'assainissement collectif des eaux usées. En l'absence de réseau, seules les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher maximum et les annexes à l'habitation sont autorisées
- **Les commerces dans la limite de 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher**
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (soumises à autorisation ou à déclaration) à condition qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage des incommodités (insalubrité, nuisances, gênes...) et qui en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux n'entraîneraient pas des dommages graves et irréparables aux personnes et aux biens, et à condition qu'elles soient nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (boulangerie, pressing,...)
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans

(...)

**Extrait du règlement écrit de la zone Ub en vigueur AVANT modification :**

**ARTICLE Ub1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**1.1. Sont interdits dans la zone Ub :**

- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur localisation, leur importance ou leur aspect seraient susceptibles d'entraîner pour le voisinage des inconvénients (insalubrité, nuisances, gênes...) et qui en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux entraîneraient des dommages graves et irréparables aux personnes et aux biens
- Les constructions :
  - destinées à l'exploitation agricole ou forestière
  - destinées à l'industrie, les entrepôts
- Les travaux, installations et aménagements suivants :
  - Les terrains de camping et de caravaning
  - Les parcs résidentiels de loisirs
  - Les habitations légères de loisirs groupées ou isolées
  - Les dépôts et les décharges de toute nature (véhicules, épaves, matériaux inertes ou de récupération...)
  - L'ouverture et l'exploitation de carrières
  - Les affouillements et/ou exhaussements de sol autres que ceux strictement nécessaires à l'implantation des constructions

(...)

**Extrait du règlement écrit de la zone Ub en vigueur APRÈS modification :**

La réglementation est identique pour la zone Uc

**ARTICLE Ub1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**1.1. Sont interdits dans la zone Ub :**

- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur localisation, leur importance ou leur aspect seraient susceptibles d'entraîner pour le voisinage des inconvénients (insalubrité, nuisances, gênes...) et qui en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux entraîneraient des dommages graves et irréparables aux personnes et aux biens
- Les constructions :
  - destinées aux commerces
  - destinées à l'exploitation agricole ou forestière
  - destinées à l'industrie, les entrepôts
- Les travaux, installations et aménagements suivants :
  - Les terrains de camping et de caravaning
  - Les parcs résidentiels de loisirs
  - Les habitations légères de loisirs groupées ou isolées
  - Les dépôts et les décharges de toute nature (véhicules, épaves, matériaux inertes ou de récupération...)
  - L'ouverture et l'exploitation de carrières
  - Les affouillements et/ou exhaussements de sol autres que ceux strictement nécessaires à l'implantation des constructions

(...)

**Extrait du règlement écrit de la zone Ui en vigueur AVANT modification :**

**ARTICLE Ui1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**1.1. Sont interdits dans la zone Ui :**

Sont interdits toutes les occupations et utilisations du sol ne correspondant pas à la vocation et au caractère de la zone et non mentionnées à l'article Ui2, notamment les constructions :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière
- Les constructions à usage d'habitation autres que celles visées à l'article Ui2
- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier
- Les terrains de camping et de caravaning
- Les parcs résidentiels de loisirs
- Les habitations légères de loisirs groupées ou isolées
- Le stationnement isolé des caravanes pour une durée supérieure à trois mois par an consécutifs ou non
- Les dépôts et les décharges de toute nature autres que ceux visés l'article Ui2
- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Les affouillements et/ou exhaussements de sol autres que ceux visés à l'article Ui2

**Extrait du règlement écrit de la zone Ui en vigueur APRÈS modification :**

**ARTICLE Ui1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**1.1. Sont interdits dans la zone Ui :**

Sont interdits toutes les occupations et utilisations du sol ne correspondant pas à la vocation et au caractère de la zone et non mentionnées à l'article Ui2, notamment les constructions :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière
- **Les constructions à usage de commerce**
- Les constructions à usage d'habitation autres que celles visées à l'article Ui2
- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier
- Les terrains de camping et de caravaning
- Les parcs résidentiels de loisirs
- Les habitations légères de loisirs groupées ou isolées
- Le stationnement isolé des caravanes pour une durée supérieure à trois mois par an consécutifs ou non
- Les dépôts et les décharges de toute nature autres que ceux visés l'article Ui2
- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Les affouillements et/ou exhaussements de sol autres que ceux visés à l'article Ui2

**Extrait du règlement écrit de la zone 1AU en vigueur AVANT modification :**

**ARTICLE 1AU2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**2.1. Conditions de l'ouverture à l'urbanisation :**

- L'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AU est conditionnée au raccordement au réseau d'assainissement collectif.
- L'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AU est conditionnée à l'aménagement du carrefour sur la RD 51 en entrée de village Est.
- Les constructions seront autorisées par une opération d'aménagement portant sur la totalité de la zone 1AU, dans le respect de l'orientation d'aménagement et de programmation définie au PLU. Lors de la réalisation, plusieurs tranches peuvent être admises.

## **2.2. Conditions liées aux constructions dans le périmètre d'orientations d'aménagement et de programmation :**

Dans le périmètre, toutes constructions, aménagements et installations doivent respecter les principes définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation.

## **2.3. Sont notamment admises les constructions suivantes :**

- Les constructions à usage d'habitation sont admises si et seulement si elles sont reliées au réseau d'assainissement collectif des eaux usées.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (soumises à autorisation ou à déclaration) à condition qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage des inconvénients (insalubrité, nuisances, gênes...) et qui en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux n'entraîneraient pas des dommages graves et irréparables aux personnes et aux biens, et à condition qu'elles soient nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (boulangeries, pressing, ...).
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans.

(...)

## **Extrait du règlement écrit de la zone 1AU en vigueur APRÈS modification :**

### **ARTICLE 1AU2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

#### **2.1. Conditions de l'ouverture à l'urbanisation :**

- L'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AU est conditionnée au raccordement au réseau d'assainissement collectif.
- ~~▪ L'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AU est conditionnée à l'aménagement du carrefour sur la RD 51 en entrée de village Est.~~
- Les constructions seront autorisées par une **ou plusieurs** opérations d'aménagement **portant sur la totalité de la zone 1AU d'ensemble**, dans le respect de l'orientation d'aménagement et de programmation définie au PLU. Lors de la réalisation, plusieurs tranches peuvent être admises.

#### **2.2. Conditions liées aux constructions dans le périmètre d'orientations d'aménagement et de programmation :**

Dans le périmètre, toutes constructions, aménagements et installations doivent respecter les principes définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation.

#### **2.3. Sont notamment admises les constructions suivantes :**

- Les constructions à usage d'habitation sont admises si et seulement si elles sont reliées au réseau d'assainissement collectif des eaux usées.
- **Les commerces dans la limite de 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher**
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (soumises à autorisation ou à déclaration) à condition qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage des inconvénients (insalubrité, nuisances, gênes...) et qui en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux n'entraîneraient pas des dommages graves et irréparables aux personnes et aux biens, et à condition qu'elles soient nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (boulangeries, pressing, ...).
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans.

(...)

### **1.3.5 Compatibilité avec le PADD et les documents supra-communaux**

La modification du règlement écrit du PLU de Sonnay, pour autoriser l'implantation de nouveaux commerces uniquement dans la centralité (zone Ua et 1AU), ne remet pas en cause les orientations générales du PADD.

Cette modification répond pleinement aux orientations n°1 « Conforter le centre-village » et n°3 « Renforcer et diversifier le tissu économique local ». La commune conforte l'offre de commerces dans le centre-bourg uniquement et permet ainsi de créer des conditions favorables au maintien et au développement du commerce sur la commune. Cela permet également d'améliorer la lisibilité du bourg.

Les corrections apportées au règlement écrit sont mineures et visent à assurer la compatibilité du PLU de Sonnay avec le Scot des Rives du Rhône approuvé le 28 novembre 2019. L'objectif de cette modification du PLU est de recentrer l'offre commerciale dans les lieux préférentiels d'accueil d'implantation des commerces : le centre-bourg de Sonnay qui se définit par la zone Ua et 1AU. Dans les autres zones, l'implantation de nouveaux commerces est interdite.

Sonnay n'a pas vocation à accueillir des commerces « d'importance<sup>1</sup> » ; Les communes les plus proches pour ce type de commerces sont Roussillon, Le Péage-de-Roussillon, Saint-Maurice l'Exil, Saint-Clair du Rhône, Revel-Tourdan...

## **1.4 MISE A JOUR DU CADASTRE**

À l'occasion de la présente modification simplifiée du PLU, le dernier plan cadastral disponible au moment de la numérisation des documents est intégré. Cette mise à jour du plan cadastral ainsi que la numérisation du PLU peuvent engendrer des modifications d'aspect du plan (couleur, symboles, légende...) mais sont sans influence sur le fond.

Certaines constructions non cadastrées avaient été positionnées à titre indicatif par le bureau d'études. Le cadastre ayant été mis à jour, il convient de supprimer ces constructions et cette mention dans la légende de la pièce n°4 – Documents graphiques - Zonage et autres prescriptions.

---

<sup>1</sup> Sont considérés comme des commerces « d'importance », les équipements commerciaux susceptibles d'impacter l'organisation territoriale c'est à dire dépassant le seuil de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente (soit environ 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher) et les ensembles commerciaux de plus de 1 000 m<sup>2</sup> de surface de vente.

## 2. ÉVALUATION DES INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT ET LA SANTE HUMAINE

Une demande d'examen « au cas par cas » a été déposée auprès de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) de la région Auvergne-Rhône-Alpes avant la mise à disposition du projet au public. Le 04 août 2022, celle-ci a décidé de dispenser le dossier de modification simplifiée du PLU de Sonnay, d'une évaluation environnementale (décision n°2022-ARA-KKU-2723). La décision de la MRAE a été jointe au dossier pour la mise à disposition du dossier au public.

### 2.1 LES MILIEUX SENSIBLES DU TERRITOIRE

#### - Ressource en eau :

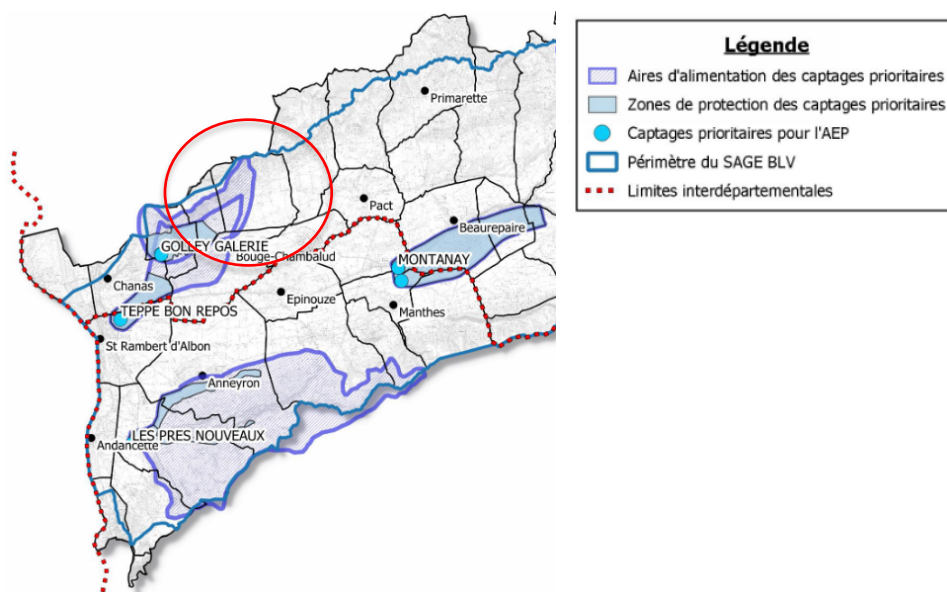
Sonnay est située en zone vulnérable aux nitrates. La protection des espaces naturels est un enjeu essentiel à la protection des cours d'eau et des nappes souterraines.

Elle est concernée par le SDAGE Rhône Méditerranée 2016-2021 et se situe dans le périmètre du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux « Bièvre Liers Valloire » porté par le Syndicat isérois des rivières Rhône aval (SIRRA) et approuvé par arrêté inter-préfectoral du 13 janvier 2020.

La commune de Sonnay ne dispose pas sur son territoire :

- de captage pour l'alimentation en eau potable
- de zone de sauvegarde pour l'alimentation en eau potable actuelle et future. Une zone de sauvegarde d'intérêt actuel se situe sur les communes d'Agnin et d'Anjou mais n'a pas d'impact sur la commune de Sonnay
- de zone de recharge de la nappe de la Molasse

Elle fait partie d'une aire d'alimentation du captage prioritaire pour l'alimentation en eau potable « Golley Galerie », situé sur la commune d'Agnin. L'aire d'alimentation de captage est la surface sur laquelle l'eau qui s'infiltre soit directement, soit indirectement après ruissellement, alimente le captage.



Aucun des cours d'eau traversant la commune n'est identifié en listes 1 ou 2 au titre de l'article L.214-17 du Code de l'Environnement.

La commune de Sonnay dispose d'un système d'assainissement collectif dans une partie du bourg. Le reste de la commune n'est pas desservi par le réseau collectif et est donc équipé de systèmes d'assainissement autonome. Des travaux d'extension du réseau d'assainissement collectif sont envisagés dans le cadre du projet de développement de l'OAP centre-village.

Le réseau d'assainissement collectif existant est raccordé à la station d'épuration du Péage de Roussillon par l'intermédiaire d'un ouvrage de relevage. La STEP a été mise en conformité en 2018. Elle a une capacité nominale de 98 600 EH et accueille en 2022 une charge de 38 071 EH.

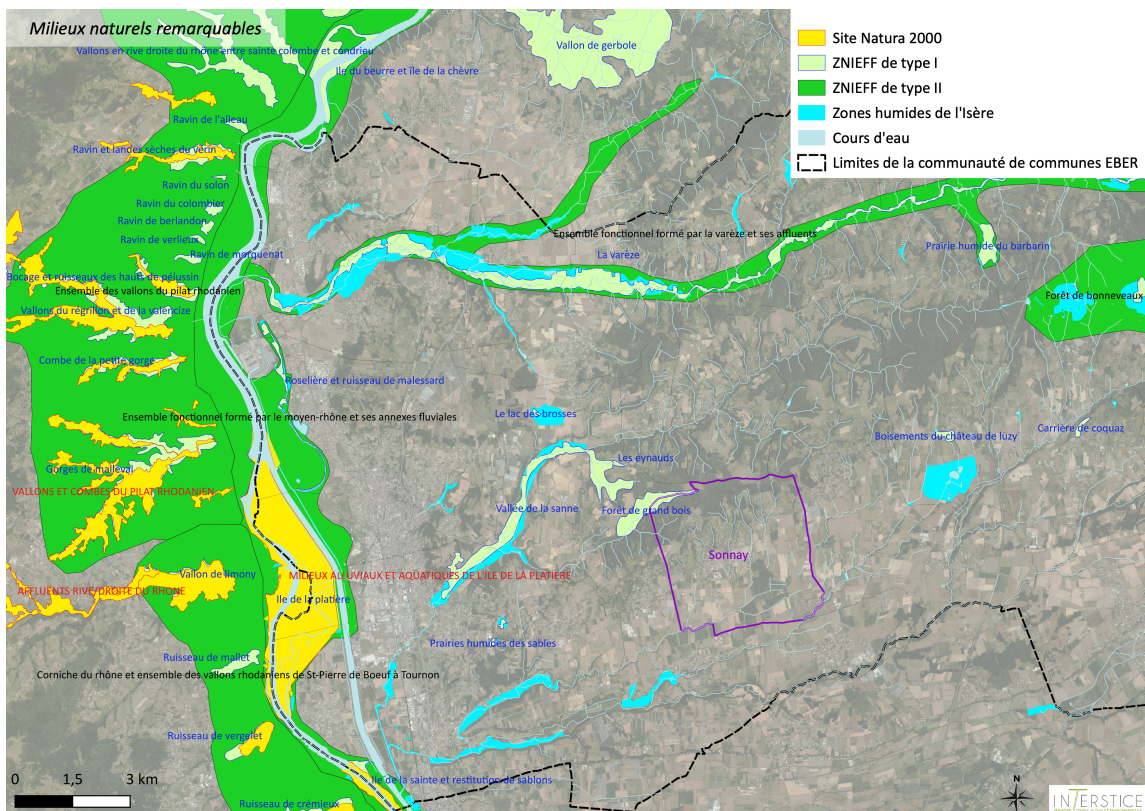
→ La modification simplifiée n°1 du PLU de Sonnay n'est pas de nature à modifier les enjeux de la préservation de la ressource en eau. Aucune des modifications n'est de nature à remettre en cause la préservation des cours d'eau et la ressource en eau.

La modification simplifiée du PLU n'est pas de nature à faire évoluer les conditions d'assainissement des eaux usées et pluviales sur la commune.

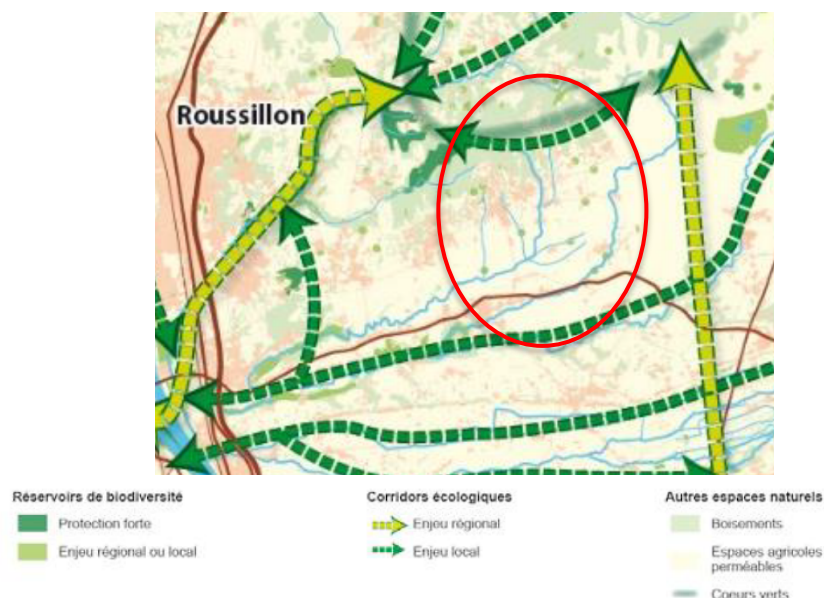
L'adaptation du projet sur le secteur couvert par l'OAP « centre village » ne modifie pas la préservation de la ressource en eau potable et les conditions d'assainissement : le secteur était déjà inscrit au PLU en vigueur. Le nombre de logements augmente légèrement mais cela ne remet pas en cause la ressource en eau et les conditions d'assainissement.

- **Milieux naturels et la biodiversité**, c'est à dire l'ensemble des milieux naturels qui maintiennent une perméabilité écologique du territoire.

Une zone naturelle a été inventoriée sur la commune de Sonnay : une ZNIEFF de type I « Forêts de grand bois », au Nord-Ouest du territoire.



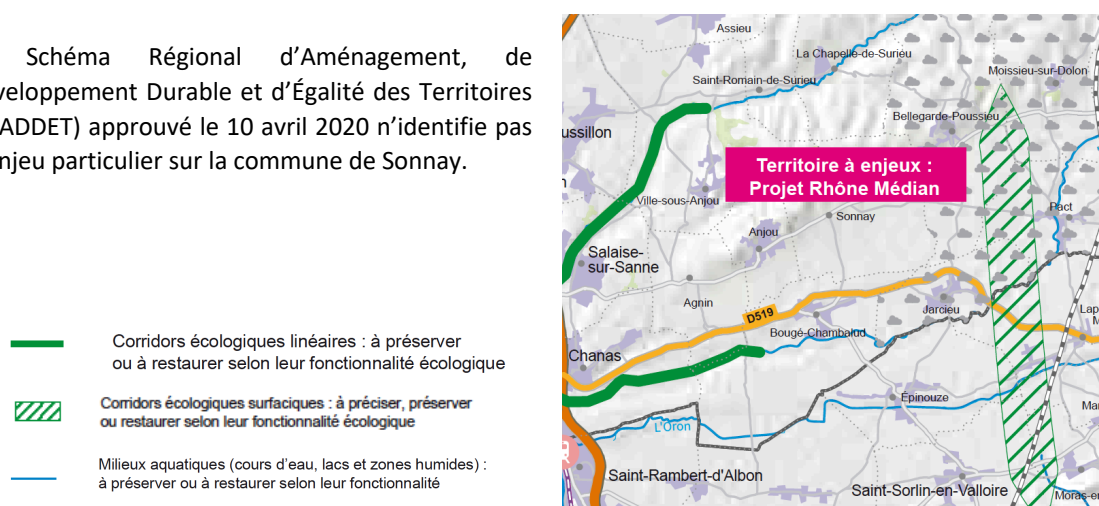
La commune est concernée par un corridor écologique d'enjeu local identifié par le Scot des Rives du Rhône au Nord du territoire.



Source : Scot des Rives du Rhône approuvé le 28 novembre 2019

Le rapport de présentation du PLU en vigueur mentionne la présence de deux zones humides ponctuelles (bassins, petites mares) aux lieux-dits Champ de la cour et les Marnières. Ces zones humides sont protégées au PLU par un classement en zone « Nzh » (zone naturelle humide).

Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) approuvé le 10 avril 2020 n'identifie pas d'enjeu particulier sur la commune de Sonnay.



Source : SRADDET approuvé le 10 avril 2020

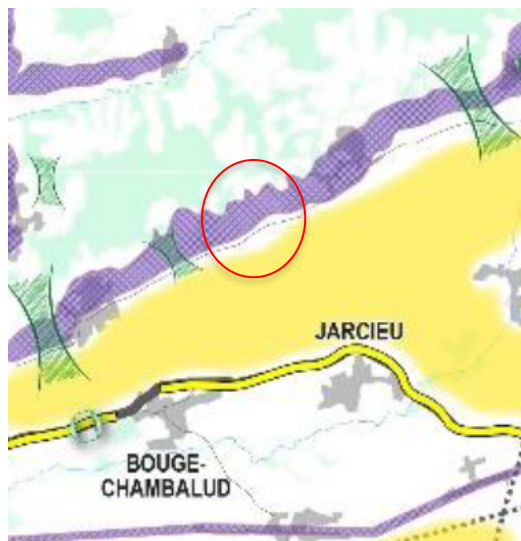
→ La présente modification simplifiée du PLU n'est pas de nature à compromettre la préservation des milieux naturels identifiés sur le territoire. En effet, aucun nouveau logement ne sera créé sur les secteurs à enjeux et les périmètres de protection des milieux naturels identifiés au PLU sont inchangés.

En outre, la modification simplifiée ne conduit pas à réduire un espace boisé classé, ni une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.

- **Paysages :**

Le Scot des Rives du Rhône identifie Sonnay, comme « côtière peu dense ». En effet, un mitage des constructions est constaté le long des vallons et sur les pentes en se détachant du village. Le DOO indique que les « documents d'urbanisme examinent les possibilités de densification et de mutation de ces secteurs, dans une optique d'amélioration de leur intégration paysagère (végétalisation, réorganisation des formes urbaines par la densification, structuration de « façades » plus cohérentes et lisibles,...) »

« La poche visuelle » doit également être protégée. Elle est liée à la vaste plaine agricole Bièvre-Valloire qui rythme le paysage changeant au fil des saisons.



ELEMENTS A PRESERVER

- fenêtres paysagères
- fenêtres paysagères discontinues
- poches visuelles
- points de vue sur le grand paysage
- co-visibilités rive droite/gauche du Rhône
- coupures vertes
- ensembles bâtis remarquables
- silhouettes urbaines remarquables
- cols à maintenir ouverts
- ensemble paysager emblématique du Pilat
- routes en balcon
- respirations vertes entre villages
- sites identitaires

TISSUS URBAINS A FAIRE EVOLUER

- entrées de villes
- côtières urbanisées peu denses

SECTEURS SENSIBLES

- côtière Rhodanienne
- PNR du Pilat

Source : Scot des Rives du Rhône approuvé le 28 novembre 2019

→ L'orientation thématique n°4 du PADD « Pérenniser l'identité paysagère et le cadre de vie de la commune » est maintenue.

Le transfert géographique de l'emplacement réservé pour mixité sociale inscrit au PLU et les modifications de règlement écrit liées à la compatibilité avec le Scot des Rives du Rhône sont sans impact sur les paysages.

L'adaptation du projet « centre village » est également sans impact sur les paysages. Au contraire, ce secteur est couvert par une OAP qui donne des prescriptions pour assurer une qualité paysagère au projet.

- **Activités agricoles**

D'après le PADD du PLU approuvé en 2014, l'agriculture est dynamique et structurée, bien que fragilisée par le morcellement de l'espace agricole dû aux développements urbains des dernières années sur territoire de Sonnay. La commune souhaite assurer la vitalité de l'agriculture en protégeant la vocation agricole de la plaine et des coteaux et en pérennisant la fonctionnalité des exploitations (orientation n°3 du PADD « Renforcer et diversifier le tissu économique local »).

→ La modification simplifiée n°1 du PLU ne remet pas en cause la préservation des espaces agricoles et a un impact limité sur l'activité agricole. Le secteur de projet « centre village » était déjà inscrit au PLU en vigueur. Il est principalement classé en zone 1AU au PLU et les secteurs soumis à des risques forts inconstructibles sont classés en zone Nl et A.

L'activité agricole est préservée dans son intégralité.

## **2.2 LA PRESENCE DE RISQUES ET DE NUISANCES**

La commune de Sonnay est concernée par des aléas naturels importants. Une carte des aléas a été réalisée par le bureau d'études Alpes Géo Conseil et RTM en 2006, actualisée en 2008 et en 2012. Un Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles a été prescrit en 2004. 6 aléas sont identifiés sur la commune :

- un aléa crue rapide de rivière
- un aléa inondation en pied de versant et par des petits cours d'eau
- un aléa crue des torrents et des ruisseaux torrentiels
- un aléa ravinement et ruissellement sur versant
- un aléa glissement de terrain
- un aléa effondrement

La commune de Sonnay est également concernée par un risque sismique modéré et par un potentiel radon faible.

Elle n'est pas concernée par des risques technologiques. Il existe sur le territoire communal trois anciens sites industriels et activités de service : station-service, garage avec desserte (transport Giraud) et décharge de déchets ménagers. L'OAP « Centre-village » se situe sur l'ancien site industriel des transports « Giraud ». Une opération de dépollution du site devra être réalisée avant toute urbanisation.

- Le transfert des logements sociaux prévus sur les parcelles AO255 et 270 vers l'OAP « centre village », l'adaptation du projet « centre village » et la mise en compatibilité du PLU avec le Scot des Rives du Rhône sur la question des commerces ne comportent pas d'évolutions de nature à aggraver les risques, ni générer de nouvelles nuisances sur le territoire.



### 3. JUSTIFICATIONS DU CHOIX DE LA PROCEDURE

---

Les rectifications proposées entrent dans le champ de la modification simplifiée au titre de l'article L.153-36 et suivants du Code de l'Urbanisme, dans la mesure où les évolutions envisagées :

- Ne changent pas les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)
- Ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière
- Ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels
- Ne comportent pas une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance
- Ne permettent pas l'ouverture à l'urbanisation d'une zone
- Ne majorent pas de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan
- N'entraînent pas une diminution des possibilités de construire.
- Ne réduisent pas la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser
- Ne rentrent pas dans le cadre de l'application de l'article L.131-9 du Code de l'Urbanisme (réservée aux PLU tenant lieu de PLH)

En effet,

- Le transfert des logements sociaux prévus sur les parcelles AO255 et 270 vers l'OAP « centre-village » n'a aucun impact sur les orientations définies par le PADD. L'objectif est uniquement de permettre à des entreprises de s'installer dans le centre-village en lieu et place de l'emplacement réservé pour mixité sociale. Le nombre de logements sociaux prévus sur la commune est inchangé (17 logements). Leur implantation est seulement déplacée dans l'OAP « Centre-village ».  
Ce transfert de logements sociaux ne majore pas de plus de 20% les possibilités de construction, n'entraîne pas une diminution des possibilités de construire et ne réduit pas la surface d'une zone à urbaniser.
- La présente modification simplifiée permet d'adapter le projet « centre village » suite à l'étude de faisabilité menée en 2016 par l'EPORA pour le compte de la commune. Le nombre de logements augmente légèrement (89 logements pour 80 logements prévus au PLU en vigueur) mais ne majore pas de plus de 20% les possibilités de construction. Les limites de zones sont identiques.
- La mise en compatibilité du PLU avec la révision du Scot des Rives du Rhône sur la question des commerces, n'entraîne pas de diminution des possibilités de construire : il ne s'agit pas d'une baisse des droits à construire en tant que tel puisque les permis de construire peuvent toujours être déposés et pour les mêmes volumes, il s'agit uniquement d'une destination qui évolue.



# COMMUNE DE SONNAY

## PLAN LOCAL D'URBANISME

### PIECE N°1 : RAPPORT DE PRESENTATION

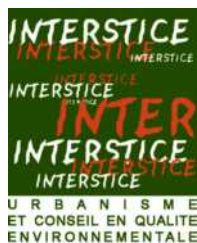


Mairie de SONNAY  
20 route de Bougé

38150 SONNAY

# EQUIPE

---



Mandataire du groupement :

**Urbanisme et conseil en  
qualité environnementale**

**INTERSTICE SARL**

Valérie BERNARD SERRATRICE • Urbaniste

30 AV Du Général Leclerc  
38 200 VIENNE

TEL : 04.74.29.95.60  
06.83.15.92.91

[interstice.urbanisme@wanadoo.fr](mailto:interstice.urbanisme@wanadoo.fr)

**Paysage**

**VIVACE EURL**

Jeanne BOUET • Paysagiste dplg

28 chemin des Pilles  
07 100 ANNONAY

TEL : 04 75 69 71 70  
06 14 85 07 04

[jeanne.bouet@wanadoo.fr](mailto:jeanne.bouet@wanadoo.fr)

# SOMMAIRE

---

<b>1ERE PARTIE : LE DIAGNOSTIC TERRITORIAL .....</b>	<b>11</b>
<b>CHAPITRE 1 : CADRE PHYSIQUE ET PAYSAGES .....</b>	<b>13</b>
<b>1. LOCALISATION GEOGRAPHIQUE ET LE CONTEXTE INSTITUTIONNEL .....</b>	<b>15</b>
1.1. SITUATION GEOGRAPHIQUE .....	15
1.2. CONTEXTE SUPRA-COMMUNAL .....	16
1.3. DOCUMENTS CADRES A PRENDRE EN COMPTE.....	18
<b>2. CADRE PHYSIQUE.....</b>	<b>21</b>
2.1. LA TOPOGRAPHIE .....	21
2.2. LA GEOLOGIE .....	23
2.3. LA PEDOLOGIE .....	24
2.4. L'HYDROLOGIE ET L'HYDROGEOLOGIE.....	27
2.5. LE CLIMAT .....	29
2.6. ENJEUX.....	29
<b>3. LES PAYSAGES.....</b>	<b>31</b>
3.1. LE GRAND PAYSAGE .....	31
3.2. LES ENTITES PAYSAGERES .....	34
3.3. LES VUES.....	38
3.4. LES SEQUENCES PAYSAGERES .....	39
3.5. LES ESPACES PUBLICS CENTRAUX ET PERIPHERIQUES.....	40
3.6. LE PATRIMOINE VEGETAL .....	41
3.7. LES POINTS NOIRS.....	42
3.8. ENJEUX.....	44
<b>4. LE PATRIMOINE BATI .....</b>	<b>47</b>
4.1. ETYMOLOGIE DU NOM.....	47
4.2. RAPPELS HISTORIQUES.....	47
4.3. LES VESTIGES ARCHEOLOGIQUES.....	48
4.4. LES CONSTRUCTIONS REMARQUABLES .....	50
4.5. LES EDIFICES RELIGIEUX.....	51
4.6. LE PETIT PATRIMOINE DE SONNAY .....	51
4.7. LES COULEURS ET LES MATIERES .....	53
4.8. LA MAISON DU PAYS ROUSSILLONNAIS .....	53
4.9. ENJEUX PATRIMONIAUX.....	54
<b>CHAPITRE 2 : DONNEES SOCIO-DEMOGRAPHIQUES.....</b>	<b>55</b>
<b>1. LES DYNAMIQUES DEMOGRAPHIQUES .....</b>	<b>57</b>
1.1. LE DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUE .....	57
1.2. LE PARC DE LOGEMENT .....	62
1.3. PREVISIONS DEMOGRAPHIQUES EN COMPATIBILITE AVEC LE SCOT ET LE PLH .....	68
1.4. ENJEUX DEMOGRAPHIQUES .....	70
<b>2. DYNAMIQUES TERRITORIALES .....</b>	<b>71</b>
2.1. PROCESSUS D'URBANISATION DE LA COMMUNE .....	71
2.2. UNE MORPHOLOGIE URBAINE DICHOTOMIQUE .....	74

<b>3. LES SURFACES CONSOMMEES PAR LE DEVELOPPEMENT DE L'URBANISATION .....</b>	<b>79</b>
3.1. LA DYNAMIQUE DE CONSTRUCTION.....	79
3.2. LA CONSOMMATION D'ESPACE AGRO-NATUREL .....	83
3.3. LES PRECONISATIONS DU SCOT EN MATIERE DE CONSOMMATION D'ESPACE .....	87
3.4. LES DISPONIBILITES FONCIERES DE LA CARTE COMMUNALE EN VIGUEUR.....	88
3.5. ENJEUX URBAINS .....	90
<b>CHAPITRE 3 : FONCTIONNEMENT URBAIN .....</b>	<b>91</b>
<b>1. ACCESSIBILITE ET MOBILITE .....</b>	<b>93</b>
1.1. VOIES DE COMMUNICATION ET ACCESSIBILITE .....	93
1.2. LES NUISANCES .....	96
1.3. LES PROJETS D'AMELIORATION DU RESEAU VIAIRE .....	96
<b>2. MOBILITE DES HABITANTS .....</b>	<b>97</b>
2.1. UNE POPULATION « MOBILE ».....	97
2.2. LE STATIONNEMENT .....	98
2.3. LES MODES DOUX .....	99
<b>3. LES POLES GENERATEURS DE DEPLACEMENT .....</b>	<b>101</b>
3.1. LE CENTRE URBAIN.....	101
3.2. LES EQUIPEMENTS PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF .....	102
3.3. UNE DISPERSION SPATIALE DES SERVICES ET DES COMMERCES .....	104
3.4. ENJEUX LIES AUX DEPLACEMENTS .....	106
<b>4. LES ACTIVITES ECONOMIQUES .....</b>	<b>107</b>
4.1. LA POPULATION ACTIVE .....	107
4.2. LE TISSU ECONOMIQUE LOCAL ET L'EMPLOI .....	109
4.3. CE QUE PRECONISE LE SCOT RIVES DU RHONE.....	111
<b>5. L'AGRICULTURE SONNAYARDE : UNE ACTIVITE STRUCTURANT LE TERRITOIRE.....</b>	<b>113</b>
5.1. UNE AGRICULTURE STRUCTURANTE.....	113
5.2. UNE AGRICULTURE « PLURIELLE » .....	114
5.3. UNE ACTIVITE A FORT INVESTISSEMENT - LES ATOUTS .....	117
5.4. UNE ACTIVITE PERENNE MAIS EN COURS DE RESTRUCTURATION .....	119
5.5. UNE AGRICULTURE MULTIFONCTIONNELLE .....	124
5.6. LES DISPOSITIFS DE PROTECTION.....	124
5.7. LES ENTRAVES A L'ACTIVITE AGRICOLE SONNAYARDE – LES CONTRAINTES .....	127
5.8. LES ENJEUX AGRICOLES .....	128
<b>6. LA GESTION DES DECHETS ET LA COUVERTURE NUMERIQUE .....</b>	<b>129</b>
6.1. LA GESTION DES DECHETS.....	129
6.2. LA COUVERTURE NUMERIQUE .....	130
<b>7. LE RESEAU ELECTRIQUE .....</b>	<b>133</b>
7.1. UN RESEAU D'ELECTRICITE DEVELOPPE MAIS FRAGILE .....	133
7.2. DEVELOPPEMENT COMMUNAL ET EXTENSION DU RESEAU : EVOLUTION DES MODALITES LEGISLATIVES .....	134
<b>CHAPITRE 4 : ENVIRONNEMENT .....</b>	<b>135</b>
<b>1. L'ENVIRONNEMENT ET LE PATRIMOINE NATUREL.....</b>	<b>137</b>
1.1. LES MILIEUX NATURELS .....	137
1.2. LA FAUNE .....	142
1.3. LES DISPOSITIFS DE CONNAISSANCE ET DE PROTECTION .....	142
1.4. LA PRATIQUE DU TERRITOIRE .....	146

1.5.	LES PLANTES ENVAHISSANTES .....	146
1.6.	LES PRESCRIPTIONS DU SCOT DES RIVES DU RHONE.....	147
1.7.	LES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX .....	148
<b>2.</b>	<b>GESTION DE L'EAU .....</b>	<b>151</b>
2.1.	LES DOCUMENTS CADRES .....	151
2.2.	LA RESSOURCE EN EAU ET SA PROTECTION .....	152
2.3.	CE QUE PRECONISE LE SCOT .....	167
2.4.	ENJEUX POUR LES RESEAUX .....	167
<b>3.</b>	<b>LES RISQUES ET LES NUISANCES .....</b>	<b>169</b>
3.1.	LES RISQUES NATURELS.....	169
3.2.	LES RISQUES TECHNOLOGIQUES ET INDUSTRIELS .....	174
3.3.	L'ENVIRONNEMENT SONORE .....	174
<b>4.</b>	<b>LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE (SUP).....</b>	<b>175</b>
<b>2<sup>EME</sup></b>	<b>PARTIE : LES DISPOSITIONS DU PLU.....</b>	<b>177</b>
<b>CHAPITRE I : JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS.....</b>		<b>179</b>
<b>1.</b>	<b>LE BILAN DE LA CARTE COMMUNALE .....</b>	<b>181</b>
1.1.	L'HISTORIQUE DE LA PLANIFICATION LOCALE .....	181
1.2.	LES OBJECTIFS DE LA CARTE COMMUNALE .....	182
1.3.	LE BILAN QUALITATIF DE LA CARTE COMMUNALE .....	182
1.4.	LE BILAN QUANTITATIF DE LA CARTE COMMUNALE.....	184
<b>2.</b>	<b>LA JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD.....</b>	<b>185</b>
2.1.	LES PRINCIPES FONDAMENTAUX DU PADD .....	185
2.2.	CONFORTER LE CENTRE VILLAGE .....	187
2.3.	ADAPTER LE DEVELOPPEMENT DU VILLAGE AUX AMBITIONS DEMOGRAPHIQUES COMMUNALES .....	187
2.4.	RENFORCER ET DIVERIFIER LE TISSU ECONOMIQUE LOCAL.....	195
2.5.	PERENNISER L'IDENTITE PAYSAGERE ET LE CADRE DE VIE DE LA COMMUNE .....	196
<b>3.</b>	<b>LA JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION .....</b>	<b>197</b>
3.1.	L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT SECTORIELLE.....	197
3.2.	L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT THEMATIQUE.....	198
<b>4.</b>	<b>LA JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR LA DELIMITATION DES ZONES DANS LE DOCUMENT GRAPHIQUE .....</b>	<b>199</b>
4.1.	RAPPEL DES ZONES INSCRITES A LA CARTE COMMUNALE .....	199
4.2.	PRESENTATION GENERALE DES ZONES ET DES SOUS-SECTEURS AU PLU ET DES PRINCIPALES EVOLUTIONS VIS A VIS DE LA CARTE COMMUNALE .....	199
4.3.	TABLEAU DE SYNTHESE DE L'EVOLUTION GENERALE DES ZONES .....	203
<b>5.</b>	<b>JUSTIFICATIONS DU REGLEMENT APPLICABLE DANS CHAQUE ZONE .....</b>	<b>207</b>
5.1.	DISPOSITIONS DU REGLEMENT .....	207
5.2.	LES AUTRES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES .....	213
<b>6.</b>	<b>LA COHERENCE DU PLU AVEC LES ORIENTATIONS SUPRA COMMUNALES .....</b>	<b>217</b>
6.1.	LA COHERENCE AVEC LE SCOT DES RIVES DU RHONE .....	217
6.2.	LA COHERENCE AVEC LE PLH DE LA CCPR .....	219
6.3.	LA COHERENCE AVEC LE SDAGE .....	219
6.4.	LA COHERENCE AVEC LE SCHEMA GENERAL D'ASSAINISSEMENT .....	219

<b>CHAPITRE 2 : INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT .....</b>	<b>221</b>
<b>1. EVALUATION DES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT .....</b>	<b>223</b>
1.1. LES INCIDENCES SUR LE CADRE PHYSIQUE .....	223
1.2. LES INCIDENCES SUR LES RESSOURCES NATURELLES .....	224
1.3. LA PRESERVATION DES MILIEUX AGRO - NATURELS ET LE MAINTIEN DE LA BIODIVERSITE .....	227
1.4. LA MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE .....	227
1.5. LES NUISANCES ET LES RISQUES .....	228
1.6. LA PRESERVATION DU PAYSAGE ET LA QUALITE DE VIE.....	229
1.7. L'ECONOMIE D'ENERGIE ET L'USAGE DES ENERGIES RENOUVELABLES.....	230
<b>2. ANALYSE DES ZONES SUCEPTIBLES D'AFPECTER L'ENVIRONNEMENT .....</b>	<b>231</b>
<b>CHAPITRE 3 : INDICATEURS DE SUIVI DU PLU .....</b>	<b>233</b>
<b>CHAPITRE 4 : SURFACES AU PLU .....</b>	<b>239</b>
<b>TABLEAU DE SURFACES .....</b>	<b>241</b>
LES SURFACES DE LA CARTE COMMUNALE.....	241
LES SURFACES DU PLU.....	241
<b>CHAPITRE 5 : MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU APRES L'ENQUETE PUBLIQUE .....</b>	<b>243</b>
<b>1. DEROULEMENT DE LA PROCEDURE .....</b>	<b>245</b>
<b>2. REMARQUES PORTANT SUR LE « FOND ».....</b>	<b>247</b>
2.1. ASSAINISSEMENT.....	247
2.2. DUREE DU PLAN .....	248
2.3. MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE .....	248
2.4. INDICATEURS DE SUIVI DU PLU (LOI DU 29 FEVRIER 2012) .....	249
2.5. AGRICULTURE .....	249
2.6. VOIRIE ET STATIONNEMENT .....	251
2.7. DEVELOPPEMENT URBAIN .....	251
2.8. PRESERVATION DES ESPACES AGRO-NATURELS .....	252
2.9. ENVIRONNEMENT.....	252
2.10. AUTRES (REGLEMENT ECRIT).....	252
<b>3. REMARQUES PORTANT SUR LA « FORME » .....</b>	<b>255</b>
3.1. RAPPORT DE PRESENTATION .....	255
3.2. REGLEMENT ECRIT .....	256
3.3. REGLEMENT GRAPHIQUE.....	256
3.4. ANNEXES .....	257
3.5. AUTRES .....	257

## 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 :

1° « Expose le diagnostic (...) »

2° « Analyse l'état initial de l'environnement »

3° « Explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, expose les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement (...) »

4° « 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 »

### ■ HISTORIQUE DE LA PLANIFICATION A SONNAY

La commune de Sonnay dispose d'une carte communale approuvée par délibération du conseil municipal en date du 13 février 2003 et par arrêté préfectoral du 01 juin 2004.

Par délibération du 29 mai 2008, le conseil municipal a prescrit **l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme**.

L'élaboration du PLU permettra de répondre à plusieurs objectifs :

- « **Conforter le centre village** » :
  - Recentrer le développement urbain sur le village et enrayer l'étalement urbain
  - Structurer le centre village : augmenter la lisibilité du bourg
- « **Adapter le développement du centre village aux ambitions démographiques communales** » :
  - Diversifier l'offre en logement
  - Ajuster le niveau d'équipements de la commune aux futurs besoins
  - Améliorer le fonctionnement urbain : faciliter les déplacements doux et améliorer l'efficacité du maillage viaire existant (sécurisation, aménagement)
- « **Renforcer et diversifier le tissu économique local** » :
  - Assurer la vitalité de l'agriculture
  - Développer le tissu commercial et de service de proximité
  - Valoriser la zone artisanale et exploiter son potentiel d'aménagement
- « **Pérenniser l'identité paysagère et le cadre de vie de la commune** » :
  - Maintenir la diversité d'ambiances paysagères de la commune
  - Assurer la protection des milieux naturels remarquables
  - Améliorer l'intégration paysagère des nouvelles constructions
  - Préserver et valoriser l'environnement naturel
  - Limiter l'exposition des biens et des personnes aux risques et aux nuisances et ne pas aggraver les risques

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 d'intégrer les prescriptions de ce texte dans le présent PLU.

## ■ ABREVIATIONS COURAMMENT EMPLOYEES DANS CE DOCUMENT

ABF :	Architecte des Bâtiments de France
ACCA :	Association Communale de Chasse Agrée
ASA :	Association Syndicale Autorisée d'Irrigation
CCPR :	Communauté de Communes du Pays Roussillonnais
EARL :	Entreprise Agricole à Responsabilité Limitée
EBC :	Espace Boisé Classé
ENE (Loi) :	Loi Engagement National pour l'Environnement
ENS :	Espace Naturel Sensible
ERP :	Etablissement Recevant du Public
GAEC :	Groupement Agricole d'Exploitation en Commun
GES :	Gaz à Effet de Serre
ICPE :	Installation Classée pour la Protection de l'Environnement
PAC :	Porté A Connaissance
PADD :	Projet d'Aménagement et de Développement Durables
PDH :	Plan Départemental de l'Habitat
PDIPR :	Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée
PLAI :	Prêt Locatif Aidé d'Intégration
PLH :	Programme Local de l'Habitat
PLU :	Plan Local d'Urbanisme
POS :	Plan d'Occupation des Sols
PPR :	Plan de Prévention des Risques
QEB :	Qualité Environnemental des Bâtiments
RGA :	Recensement Général Agricole
RGP :	Recensement Général de la Population
RNU :	Règlement National d'Urbanisme
SCoT :	Schéma de Cohérence Territoriale
SAU :	Surface Agricole Utile
SIVU :	Syndicat Intercommunal à Vocation Unique
SPANC :	Service Public d'Assainissement Non Collectif
SRU (Loi) :	Loi Solidarité et Renouvellement Urbains
SUP :	Servitude d'Utilité Publique
UH (Loi) :	Loi Urbanisme et Habitat
ZAE :	Zone d'Activités Economiques
ZIP :	Zone d'Intérêt Patrimoniale
ZNIEFF :	Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique

## CHIFFRES ET DONNEES CLES SUR LA COMMUNE

---

### ▪ CONTEXTE PHYSIQUE :

Superficie communale : **1 417 ha**

Occupation du sol en 2006 (Données Corine Land Cover) : 1% de terres artificialisées  
79% d'espaces agricoles  
20% d'espaces naturels

### ▪ CONTEXTE DEMOGRAPHIQUE :

Population en 2009 (INSEE) : **1 303 habitants**

Taux de croissance moyen annuel (INSEE): **+3,3% entre 1999 et 2008**

Nombre de logements en 2008 (INSEE) : **515 logements, dont :**

- 480 résidences principales et 26 résidences secondaires
- pas de logement locatif social

### ▪ CONTEXTE INSTITUTIONNEL :

Document de planification en vigueur : **Carte communale** (approuvé le 1 juin 2004)

Intercommunalité : **Communauté de Communes du Pays Roussillonnais (CCPR)**

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



# **1ERE PARTIE :**

## **LE DIAGNOSTIC TERRITORIAL**



# CHAPITRE 1 :

## CADRE PHYSIQUE ET PAYSAGES

---



# 1. LOCALISATION GEOGRAPHIQUE ET LE CONTEXTE INSTITUTIONNEL

## 1.1. SITUATION GEOGRAPHIQUE

La commune de Sonnay se situe à l'Ouest du département de l'Isère (38). Elle appartient au canton de Roussillon. Son territoire s'étend sur une superficie de 1 417 hectares cadastrés.

La commune s'inscrit dans la dynamique territoriale de l'agglomération roussillonnaise (10 km à l'Est de Roussillon par la RD 519) et plus largement dans celle de l'agglomération Viennoise (37 km au Sud de Vienne via l'autoroute A7).et lyonnaise (64 km au Sud de Lyon via l'autoroute A7).



Ses limites territoriales sont :

- Au Nord, le commune de la Chapelle de Surieu
- A l'Est, la commune de Bellegarde-Poussieu
- A l'Ouest, la commune d'Anjou
- Au Nord-Ouest, la commune de Ville-sous-Anjou
- Au Sud, les communes de Bougé-Chambalud et Jarcieu

## 1.2. CONTEXTE SUPRA-COMMUNAL

### 1.2.1. LA COMMUNATE DE COMMUNES DU PAYS ROUSSILLONNAIS

La commune de Sonnay appartient à la **Communauté de Communes du Pays Roussillonnais** (CCPR), créée le 1<sup>er</sup> janvier 2002. Jusqu'en 2005, le nom de la communauté de communes était « Communauté de communes du canton de Roussillon ».

La CCPR regroupe 22 communes : *Agnin, Anjou, Assieu, Auberives sur Varèze, Bougé Chambalud, Chanas, Cheyssieu, Clonas sur Varèze, La Chapelle de Surieu, Le Péage de Roussillon, Les Roches de Condrieu, Roussillon, Sablons, Saint Alban du Rhône, Saint Clair du Rhône, Saint Maurice L'exil, Saint Prim, Saint Romain de Surieu, Salaise sur Sanne, Sonnay, Vernioz, Ville sous Anjou.*

Elle s'étend sur 21,22 km<sup>2</sup> et regroupe 46 575 habitants (en 2006) soit une densité de 2 060 habitants par km<sup>2</sup>.

Les missions principales de la communauté de communes sont :

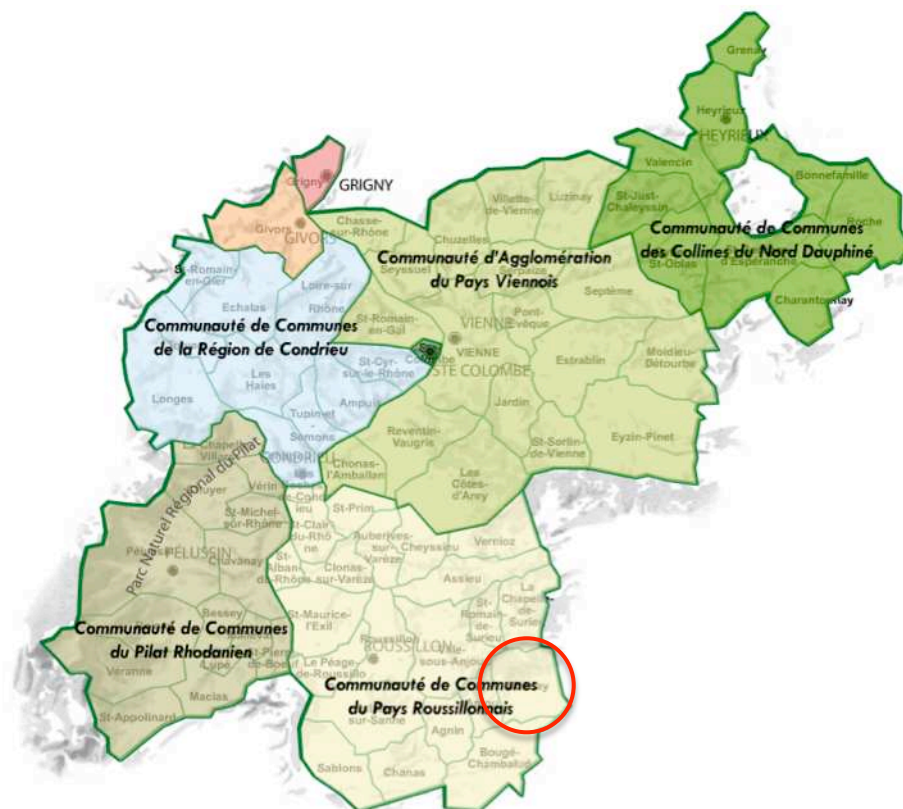
- La préservation et la protection de l'environnement
- L'aménagement, l'entretien et la sécurisation des voiries d'intérêt communautaire
- Le développement économique
- La promotion de la culture et des loisirs



Le territoire de la Communauté de Communes du Pays Roussillonnais

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

La commune de Sonnay 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 de 3 procédures contractuelles :

- Le Contrat de Développement de Pays Rhône Alpes (CDPRA)
- Le Projet Stratégique d'Agriculture et de Développement Rural (PSADER)
- Terres à Clic

Véritable partenaire des communes, notamment d'un point de vue financier, Rhône PLURIEL encourage les projets innovants ayant une dimension territoriale forte.

## 1.2.3. LES AUTRES SYNDICATS INTERCOMMUNAUX

La commune de Sonnay adhère aux Syndicats intercommunaux suivants :

- **SYNDICAT DES EAUX DOLON-VAREZE** : structure créée le 13 novembre 2000, qui assure l'adduction en eau potable, et gère l'assainissement collectif et non collectif sur 20 communes rurales des cantons de Beaurepaire et de Roussillon
- **PAYS DE BIEVRE VALLOIRE** : structure dont le périmètre définitif a été arrêté par le préfet de région le 25 août 2004 (59 communes concernées), en charge du SAGE.

- Syndicat des Énergies du Département de l'Isère - SEDI (ex – Syndicat Énergie 38)
- Syndicat d'intercommunal de l'électricité Roussillon/Vienne-sud/Beaurepaire
- Syndicat intercommunal du Lambroz et des Gouttes (entretien des rivières)

### **1.3. DOCUMENTS CADRES A PRENDRE EN COMPTE**

Les différentes pièces du PLU doivent nécessairement 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<sup>1</sup> et L.123-1-9<sup>2</sup> du Code de l'Urbanisme.

#### **1.3.1. LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE DES RIVES DU RHONE (SCoT)**

Le territoire de Sonnay s'inscrit dans le périmètre du SCoT des Rives du Rhône, approuvé le 30 mars 2012.

Le territoire du SCoT recouvre 80 communes organisées en cinq intercommunalités et une commune isolée. Il rassemble environ 170 000 habitants en 2009, pour une superficie totale de 950 km<sup>2</sup>.

Le Syndicat Mixte des Rives du Rhône, créé par arrêté préfectoral le 28 décembre 2001, a pour mission l'élaboration et le suivi du SCoT des Rives du Rhône. Il doit définir 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 du SCoT vise d'une manière générale à rompre avec les dynamiques urbaines à l'œuvre et de proposer une vision renouvelée du territoire à l'horizon 2030. Plus précisément, les objectifs poursuivis par le SCoT des Rives du Rhône sont :

- **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

<sup>1</sup> Conformément à l'article L.111-1-1 du Code de l'Urbanisme, « Les dispositions des directives territoriales d'aménagement (...) s'appliquent aux personnes et opérations qui y sont mentionnées »

<sup>2</sup> 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 ».

- 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

### **1.3.2. LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT DU PAYS ROUSSILLONNAIS**

Le PLH de la CCPR a été approuvé en décembre 2011. Il vise à assurer la cohérence entre les politiques de l'habitat et les politiques sociales pour apporter une réponse adaptée aux besoins en logement et en hébergement.

La politique d'habitat conduite par la communauté de communes s'appuie sur 4 objectifs :

- Organiser la production de logements abordables et durables
- Aider les populations fragilisées à se maintenir dans un logement décent ou à accéder au logement
- Utiliser le potentiel que constitue le parc existant pour améliorer et produire du logement abordable
- Faire vivre le PLH



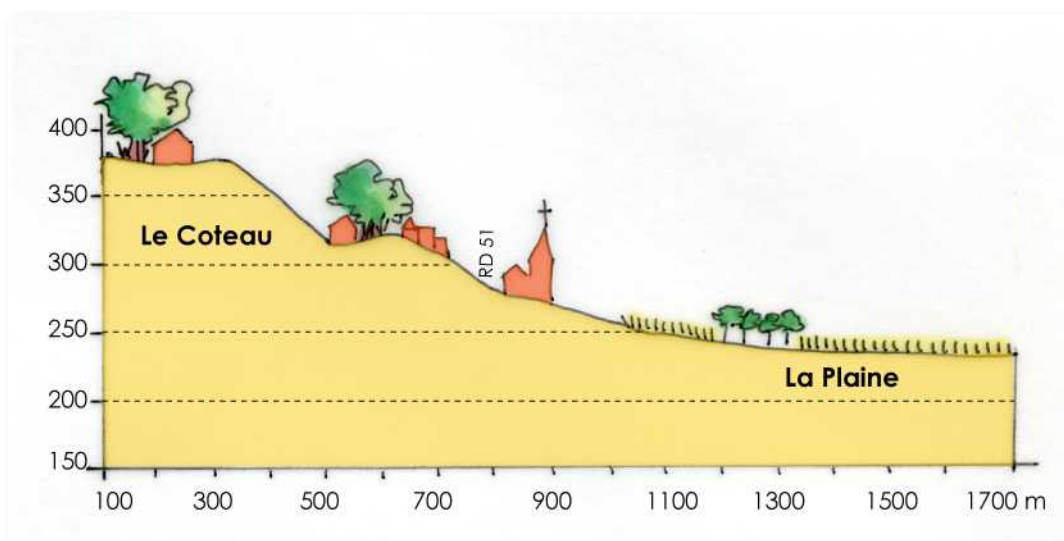
## 2. CADRE PHYSIQUE

### 2.1. LA TOPOGRAPHIE

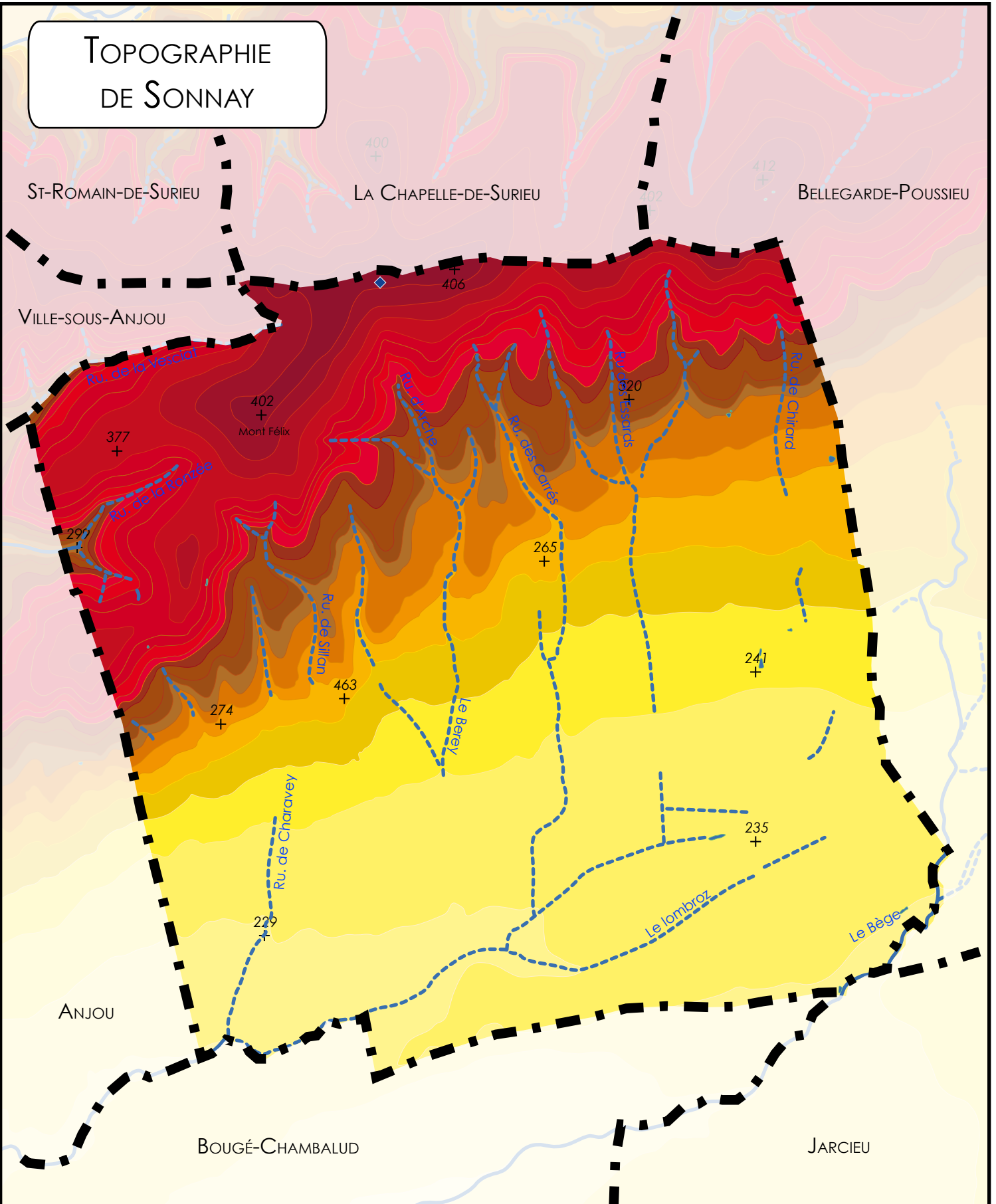
La commune de Sonnay, d'une superficie de 1 417 ha, se localise au bas du versant Sud-Ouest du plateau de Bonnevaux issu du soulèvement Alpin. Elle bénéficie d'une topographie contrastée et d'une amplitude altimétrique importante. Le sommet le plus haut culmine à 403 mètres (Télégraphe) et l'altitude la plus faible est 210 mètres, créant un dénivelé de 200 mètres sur de courtes distances et donc des pentes importantes comprises entre 2,7 et 17,6%.

Trois entités topographiques distinctes par leur pente, leur altitude et leur géologie peuvent être identifiées sur le territoire communal, chacune abritant des paysages et des usages distincts :

- Le **coteau** qui matérialise la limite Nord de la commune, offre les altitudes les plus importantes (270m à 403m). Il est régulièrement ciselé par des combes et vallons occupés saisonnièrement par des cours d'eau. Les altitudes et le dénivelé (milieu plus hostile) expliquent sa forestation historique, l'occupation humaine y étant jusqu'à encore récemment assez réduite. Le Mont Félix est le point culminant du plateau de Bonnevaux.
- Le **piémont**, à l'interface du coteau et de la plaine, possède une pente faible, favorable à l'occupation humaine (250m à 270m). Il constitue la zone d'urbanisation privilégiée historiquement et abrite le village et certains hameaux ainsi que les voies de communication importantes (RD 51 et RD 51C). La plaine se trouve ainsi relativement préservée de la construction.
- La **plaine** avec les altitudes les plus faibles (>250m), est exposée plein Sud. Ces spécificités expliquent qu'elle accueille traditionnellement l'agriculture : le relief plan facilite l'exploitation des terres et l'exposition « méridionale » des parcelles est propice aux cultures locales. Elle reste donc relativement préservée du développement du village compte tenu de son potentiel agricole reconnu.



# TOPOGRAPHIE DE SONNAY



LÉGENDE

200m à 210m	240m à 250m	280m à 290m	320m à 330m	360m à 370m	400m à 410m
210m à 220m	250m à 260m	290m à 300m	330m à 340m	370m à 380m	
220m à 230m	260m à 270m	300m à 310m	340m à 350m	380m à 390m	
230m à 240m	270m à 280m	310m à 320m	350m à 360m	390m à 400m	
Cours d'eau permanent	Cours d'eau temporaire	Plan d'eau, étang	Limites communales		

Source : IGN Scan 25000

0 100 200 m



## 2.2. LA GEOLOGIE

### 2.2.1. LE CADRE GEOLOGIQUE

Les dépôts miocènes, appelés communément « **molasse** », forment l'ossature des collines du bas-Dauphiné. Ils se sont formés alors qu'une mer, il y a 25 millions d'années, recouvrait la région. A la fin de cette ère, un réseau hydrographique vigoureux se creusa, comportant un collecteur méridien qui coïncidait avec le tracé actuel du Rhône, et un affluent principal alpin situé sur l'emplacement de Bièvre-Valloire. Au pliocène, cette topographie a été remblayée sous des dépôts fluvio-marins.

Ces alluvions ont fini par déborder en un vaste glacis d'accumulation issu des Alpes et couvrant le Bas-Dauphiné : il s'agit de la **formation argileuse de Chambarans-Bonnevaux**, aujourd'hui altérée.

Lors de la période glaciaire, ces surfaces ont été entaillées par l'érosion. Des matériaux abandonnés ont formé des **moraines**, grâce auxquelles on peut situer le stade d'avancée maximale du glacier Bièvre-Valloire au niveau de Chanas. Il venait alors buter contre le Massif central et formait un barrage au Nord duquel existait un lac.

Les argiles qui couvrent la plaine au niveau de Sonnay, appelées « **loess** », se seraient accumulées sous l'effet des vents dans un milieu post ou péri-glaciaire.

Plus tard, l'érosion a entraîné les éléments sur les bas de versants où se sont accumulées des colluvions, toujours très présentes sur les pentes modérées.

### 2.2.2. LES DIFFERENTES FORMATIONS GEOLOGIQUES

Elles ont abouti à la formation de sols moyennement stables, surtout en cas de fortes pluies et dans les zones pentues.

#### **LA MOLASSE**

A Sonnay, elle se caractérise par une composition sableuse particulièrement tendre, incluant des niveaux plus indurés, « **grésifiés** », qui constituent parfois des bancs suffisamment continus et imperméables pour former un plancher le long duquel se concentrent les eaux stockées dans les couches supérieures. La compacité de cette formation lui assure une relative stabilité. Cependant, la couche altérée, riche en sables peu cohésifs, peut facilement se mettre en mouvement si elle se trouve saturée en eau ou si la pente est raide.

La présence de **strates argileuses** dans ces molasses n'a pas été observée sur le territoire de Sonnay. Elle est cependant supposée au lieu-dit « Les Marnières » où coule une importante source, en rive gauche de la combe de la Duys. Le contact de la couche altérée de marnes peut favoriser des surfaces de glissement.

#### **LA FORMATION DE BONNEVAUX-L'AMBALLAN**

Il s'agit d'alluvions fluvio-glaciaires mêlant des galets de quartzite. Cette formation relativement imperméable peut atteindre jusqu'à 100m d'épaisseur.

Du fait de sa matrice rougeâtre, particulièrement argileuse, cette formation ne présente pas de bonnes propriétés géo mécaniques.

### **LES LOESS DES PLATEAUX**

Ces limons déposés par le vent lors de la dernière glaciation se retrouvent sur une faible épaisseur, généralement de quelques décimètres à 2m maximum. Ils peuvent localement présenter de petites nappes perchées temporaires et peu profondes.

Riches en argiles et limons, ces loess sont soumis à des déformations lentes en tête de vallon, dès que la pente s'accroît. La faible capacité d'infiltration des loess favorise un ruissellement très intense sur les plateaux.

### **LES COLLUVIONS ANCIENNES ET RECENTES DES VERSANTS**

Contenant de fortes proportions de limons issus des loess et des formations de Bonnevaux-L'Amblan ainsi que de sables d'origine molassiques, elles présentent des propriétés géomécaniques très médiocres, surtout en cas de saturation d'eau.

### **LES MORAINES**

La couverture morainique, composée de faciès caillouteux à gros blocs (grave argileuse rouge) est épaisse de 15 à 20m.

## **2.3. LA PEDOLOGIE**

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.

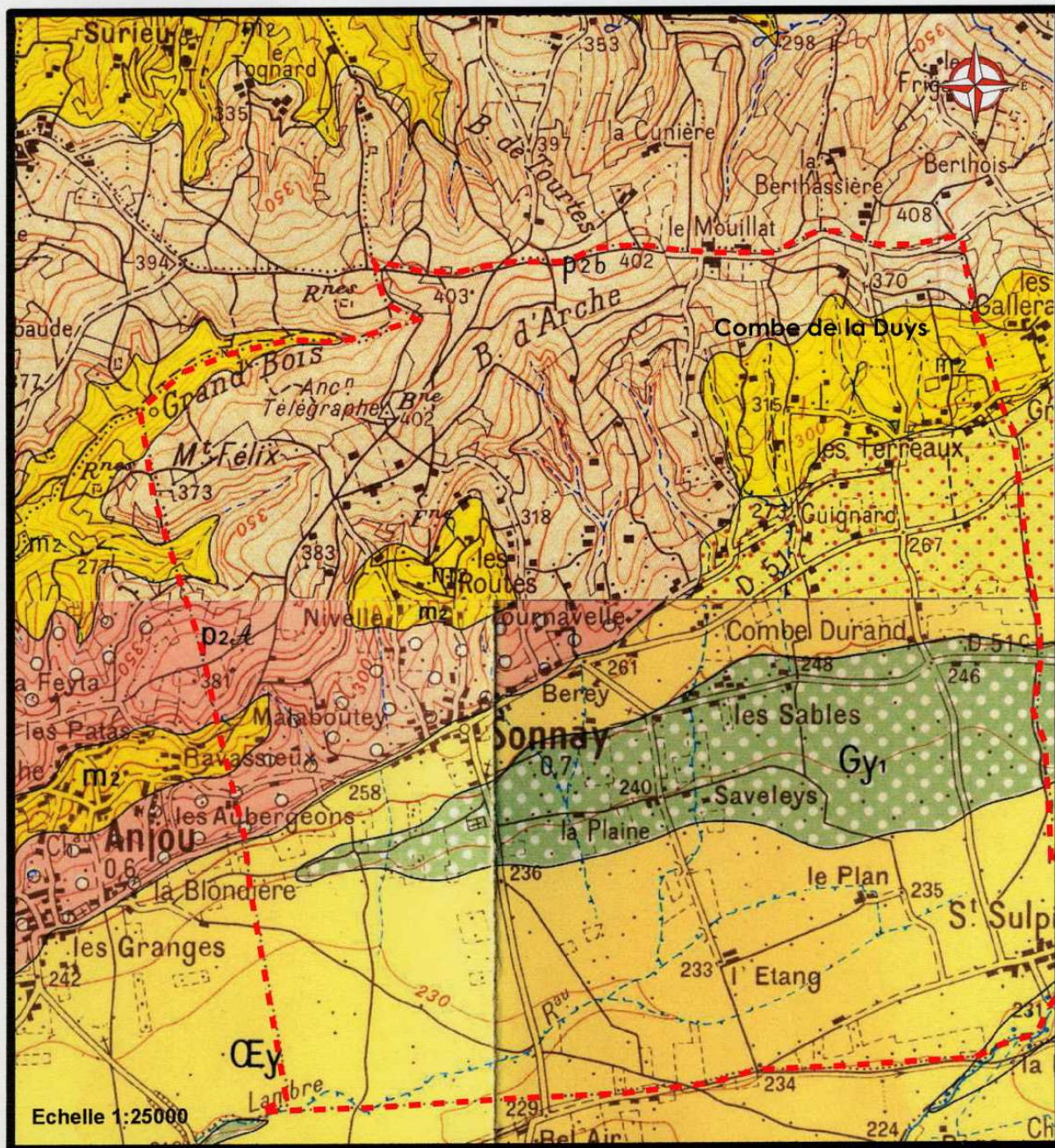
### **L'APPORT DE MATIERE ORGANIQUE**

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 matière organique 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 de Sonnay présente des sols bruns, relativement fertiles dans la plaine. Le maintien de la végétation permet une stabilisation des sols, surtout sur le coteau et une infiltration des eaux.**



**Légende**

	m2 molasse sablo-gréseuse
	p2A formation argilo-caillouteuse de Chambaran-Bonnevaux et Bonnevaux-l'Amballan
	OEy loess (argiles d'origine éolienne)
	Gy1 moraine

Sur les hauteurs, un sol très argileux et dans la plaine, un sol plutôt sableux.

## 2.4. L'HYDROLOGIE ET L'HYDROGÉOLOGIE

L'hydrologie et l'hydrogéologie sont des questions majeures et récurrentes du territoire sonnayard ; en témoigne l'étymologie du nom de la commune, qui donne lieu à plusieurs interprétations évoquant toutes la présence de l'eau.

Sonnay s'inscrit dans un **unique bassin versant**, celui du Lambroz ou Bège<sup>3</sup> (Moyenne échelle : bassin versant du Dolon ; petite échelle : bassin versant du Rhône). La commune bénéficie d'un réseau hydrologique dense, sur lequel reposent certaines de ses frontières administratives (Nord-Ouest et Sud-Est), et fortement hiérarchisé (un exutoire : Le Lambre et des affluents : le Bérey, Le Charavey, etc.).

Le territoire sonnayard est parcouru par une **vingtaine de combes, ravins et talwegs** d'orientation Nord-Sud occupés saisonnièrement par des cours d'eau (Le Bérey, La Duy, Le Charavey, etc.). Ces derniers prennent naissance à flanc de coteau pour s'évanouir dans la plaine et rejoindre (à ciel ouvert ou en souterrain) le Bège près de la commune de Chanas, après avoir été collectée par le Lambre unique cours d'eau d'orientation Est-Ouest. Le Lambre joue un rôle « d'évacuateur principal » et assure également l'assainissement de la plaine (réceptacle des canaux d'irrigation de la plaine) indispensable à l'activité agricole.

L'écoulement des eaux s'effectue de manière sporadique : les ruisseaux se tarissent en période estivale sèche (excepté le Bège alimenté par des sources) ; leur débit est réactivé au cours d'épisodes pluvieux automnaux et printaniers intenses (composante méditerranéenne du climat). Leur mise en eaux se manifeste alors par des événements hydrologiques brutaux *in situ* ou plus en aval (commune de Chanas) tel que des crues, coulées boueuses, inondations de la plaine, ruissellements de surface et s'accompagne de mouvements de terrains récurrents dommageables. La commune est donc historiquement confrontée à la problématique de la gestion de ces aléas naturels exacerbés pour partie par l'anthropisation du territoire (urbanisation des lits majeurs associée à un défaut d'entretien des lits mineurs). Cette vulnérabilité justifie l'élaboration d'une **carte des aléas** en date d'avril 2006 et la prescription d'un **PPRN** (Plan de Prévention des Risques Naturels) multirisque (en cours d'élaboration) qui oriente l'urbanisation future.

Par ailleurs, beaucoup de **sources et de puits** irriguent le territoire communal, en particulier dans les secteurs de relief. Ces sources, alimentées par des aquifères perchés qui affleurent, possèdent un débit faible. Elles sont aujourd'hui essentiellement utilisées pour l'arrosage des jardins privés. Avant le raccord généralisé des habitations au réseau d'eau potable, cette ressource était davantage utilisée et les points d'eau mieux entretenus. Désormais certaines sources sont à l'abandon, le manque d'entretien compromet leur bon fonctionnement et, de fait, entraîne des dysfonctionnements dans le réseau hydrographique global de la commune.

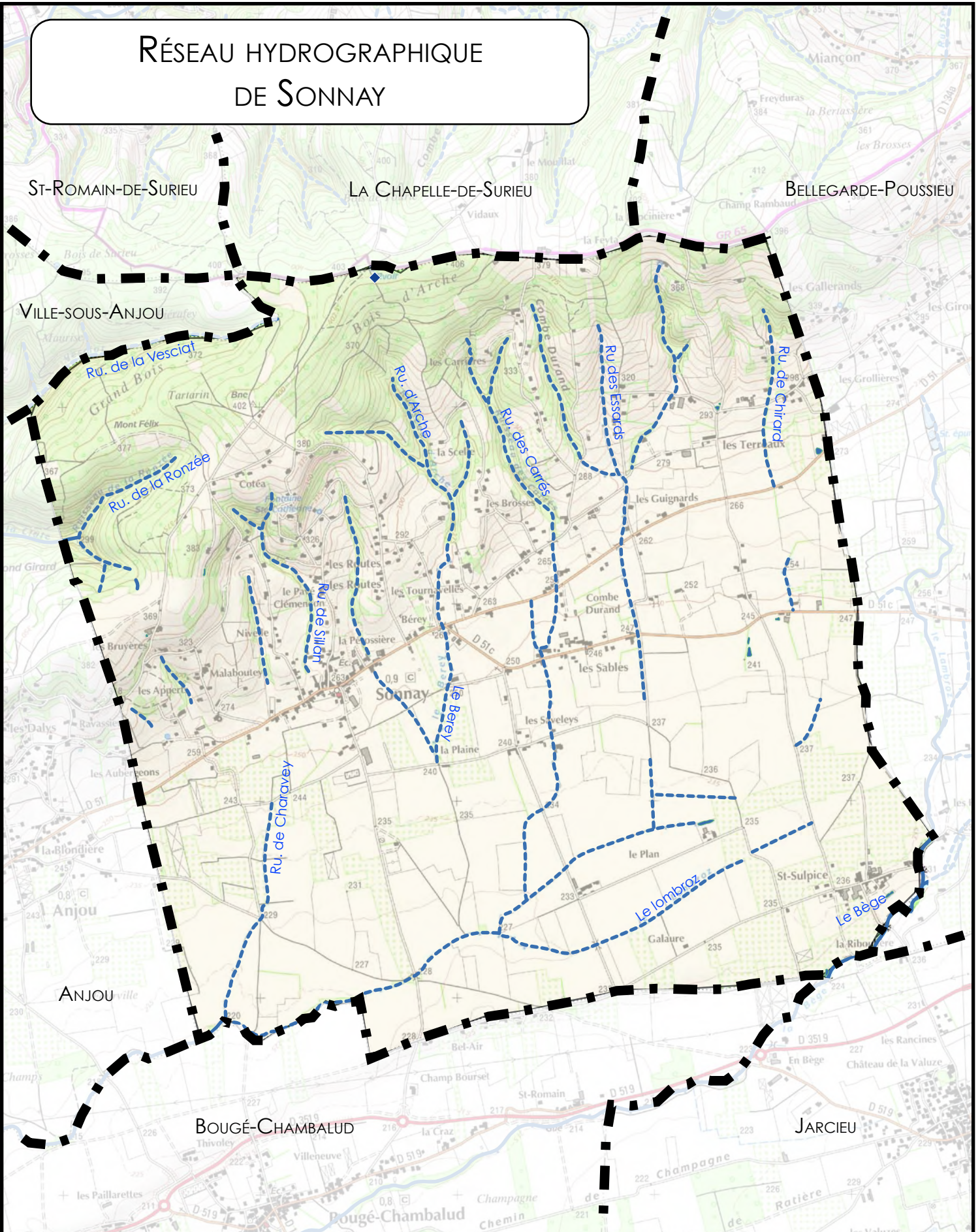
Enfin, Sonnay est parcouru par de **nombreux aquifères**. Au Nord, les sous-sols des versants sont parcourus par des aquifères de grande taille (molasse sableuse) mais de perméabilité et de porosité faible (stockage de l'eau réduit) alimentés pour l'essentiel par les eaux d'infiltration (pluie) et donc périodiquement taris (période estivale). En revanche, dans sa partie sud, la commune dispose de la nappe phréatique de Bièvre-Valloire. Cette dernière, alimentée au 2/3 par les eaux de pluie et à 1/3 par des aquifères, est pérenne.

Ces ressources aquifères ne sont pas exploitées par la commune (aucun captage sur son périmètre).

---

<sup>3</sup> Le Lambroz draine un bassin versant de 28,3 km<sup>2</sup>. Après avoir parcouru 15,7km, il se jette dans le Dolon, affluent du Rhône.

# RÉSEAU HYDROGRAPHIQUE DE SONNAY



## LÉGENDE

- Cours d'eau permanent
- - - Cours d'eau temporaire
- Plan d'eau, étang
- ◆ Captage, réservoir ...
- Limites communales



## 2.5. LE CLIMAT

La commune ne dispose pas de station météorologique propre, la station référence la plus proche est donc celle de Sablons (vallée du Rhône).

Sonnay bénéficie d'un climat mêlant les spécificités d'un climat océanique et des influences de type méditerranéennes intimement lié à sa situation (proximité avec la vallée du Rhône) et à son relief (au pied du plateau de Bonnevaux) :

- Une dominante océanique : le relief peu prononcé du Massif-Central explique la pénétration d'influences océaniques jusque dans l'intérieur des terres. De fait, la commune bénéficie de précipitations régulières et modérées tout au long de l'année et d'hivers modérément froids, spécifiques à ce climat.
- Des influences méditerranéennes qui viennent enrichir et complexifier le climat : des courants d'air chaud et humide remontent l'axe rhodanien jusqu'aux collines du Bas Dauphiné. Ainsi, le territoire enregistre des épisodes pluvieux intenses, sous forme d'orages violents, en intersaison et d'été plutôt chauds et secs.

La fréquence et l'intensité des précipitations, spécifiques à la convergence des deux climats, sont à l'origine d'événements hydrologiques dévastateurs tels que des crues ou des inondations. Les dégâts matériels occasionnés par ces épisodes pluvieux ont motivé 9 arrêtés de classement en Catastrophe naturelle, dont 3 sur l'année 2000, imposant l'élaboration d'une carte des aléas.

## 2.6. ENJEUX

Un des enjeux majeurs réside dans l'élaboration d'un document attentif à la thématique de l'eau : aménager le territoire de manière à ne pas compromettre d'une part, le fonctionnement du système hydrologique local et, d'autre part, l'occupation/les activités humaine/s.



## 3. LES PAYSAGES

---

### 3.1. LE GRAND PAYSAGE

La commune de Sonnay fait partie de la grande entité paysagère « Bièvre-Valloire » définie au niveau régional. Les sensibilités paysagères sont importantes sur la commune du fait même de la structure géographique de cette dernière qui correspond à la portion d'une vaste vallée agricole et d'une grande costière orientée Est/Ouest. Ces espaces largement ouverts aux vues sont particulièrement sensibles à toute modification.

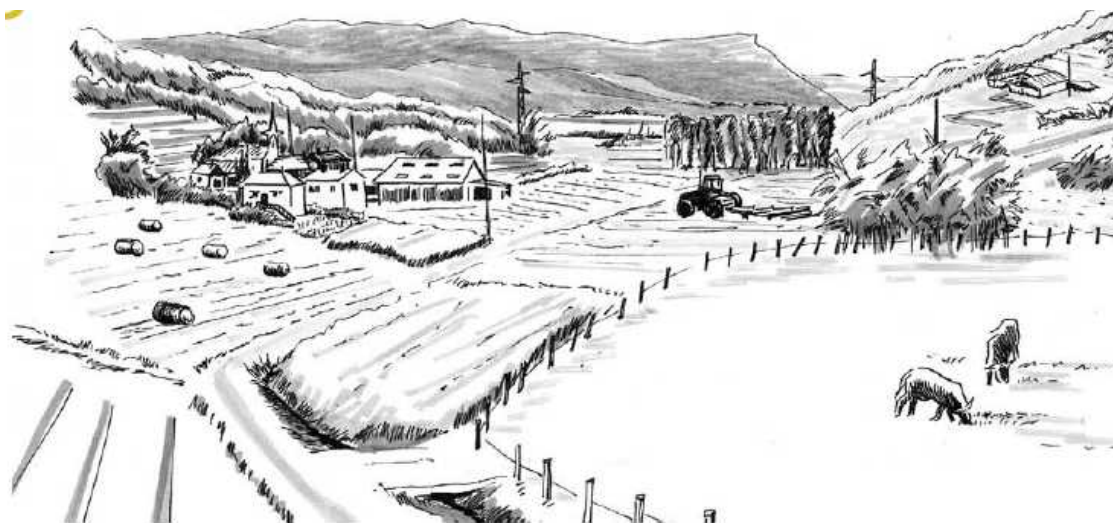
De façon un peu curieuse, l'eau est bien présente sur le territoire mais se perçoit peu. Les lignes d'eau sont davantage signalées par les bandes boisées qui les accompagnent que par une vue directe du cours.

#### 3.1.1. SONNAY, PAYSAGE EMERGENT

D'après « *Les 7 familles de Paysages en Rhône-Alpes* » édité par la région Rhône-Alpes.

La région Rhône Alpes a effectué une étude globale de ses paysages, qui a caractérisé 7 « familles » de paysage. 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.

La commune de Sonnay appartient à **la famille des Paysages Agraires**, même si elle ne correspond pas tout à fait à ses grandes caractéristiques.



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

▪ **DEFINITION : « UNE TOILE DE FOND FAMILIERE »**

Il s'agit de paysages naturels ou ruraux que l'on assimile d'abord à des espaces façonnés et gérés par l'activité agricole, habité 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.

▪ **REPRESENTATION COLLECTIVE : « UNE NOSTALGIE D'UNE CERTAINE IDEE DE LA CAMPAGNE »**

Ces paysages représentent un peu nos racines en termes de références collectives, les paysages dont nous sommes issus. Ils 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.

Mais la représentation 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.

Enfin, 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.

▪ **EVOLUTION : « UN PAYSAGE EN QUETE DE SENS »**

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.

En cohérence avec leur vocation productive, les paysages agraires présentent une certaine évolutivité et capacité d'absorption des modifications physiques. Le remembrement et les implantations d'entreprises agroalimentaires modifieront de façon progressive ces paysages sans nécessairement remettre en cause leur dominante agraire.

Toutefois, 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

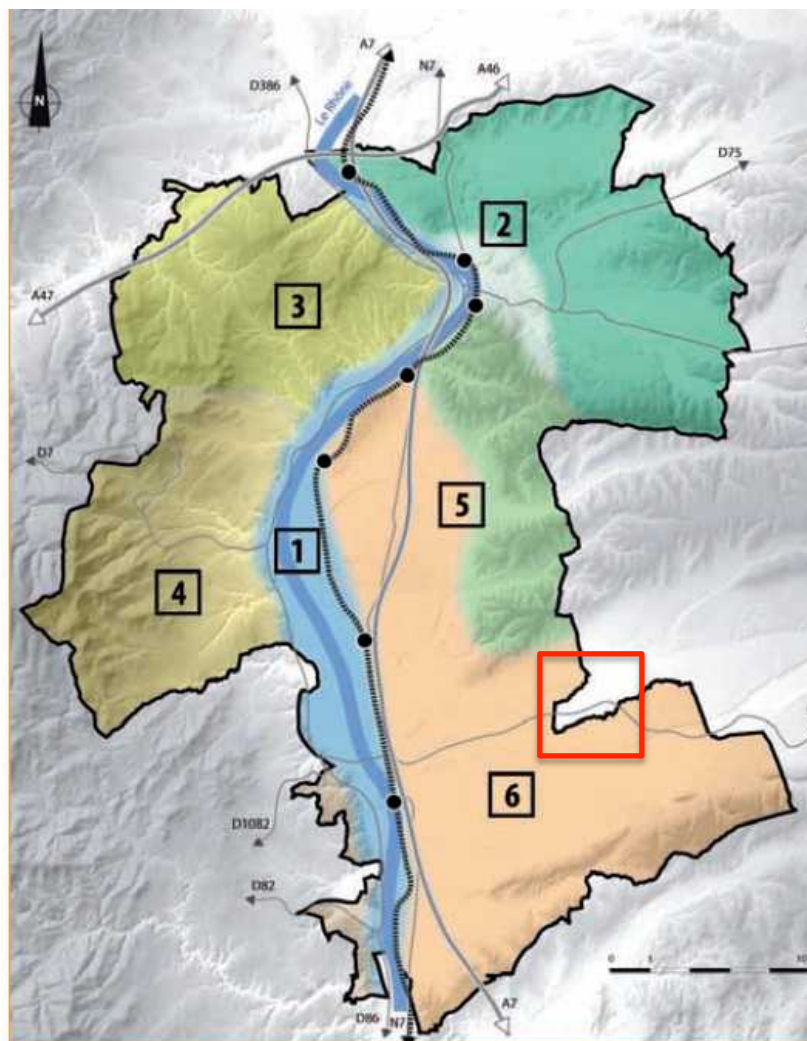
- (conseil des CAUE, architectes...).
- Introduire la notion de qualité architecturale dans les constructions agricoles.
- Maintenir l'agriculture périurbaine.
- Lutter contre la standardisation des pratiques agraires et la banalisation des terroirs, et renforcer les traits

### 3.1.2. LA PLACE DE SONNAY DANS LE SCOT DES RIVES DU RHONE

L'étude des paysages et des milieux environnementaux a été réalisée de façon à apporter une vision claire du capital paysager et naturel et à assurer une cohérence des politiques locales en matière d'aménagement et de développement du territoire.

L'échelle du « paysage emblématique » a été choisie et s'efforce de répondre à ces questions : « Quels sont les éléments qui distinguent le territoire des Rives du Rhône des territoires voisins ? Quels sont les traits de ces paysages ? »

Sur le territoire ont ainsi été caractérisées 6 entités paysagères majeures, dont l'entité n°6 « Vallée de la Valloire » dont fait partie la commune de Sonnay.



Les grandes unités paysagères du territoire (Source : SCOT des Rives du Rhône)

Secteur à dominante agricole de diffusion de l'habitat :

- espace d'agriculture intensive où domine la culture céréalière
- présence de continuités paysagères Est-Ouest matérialisées par les vallons, les cours d'eau et les espaces boisés

### **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, lignes de crêtes, boisements, cours d'eau,...) 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.

On distingue **3 entités paysagères**, dont 2 majeures, sur la commune :

- Les bois (pour une petite portion de territoire)
- Le coteau au Nord
- La plaine agricole au Sud



Vue vers le village

# LE PAYSAGE

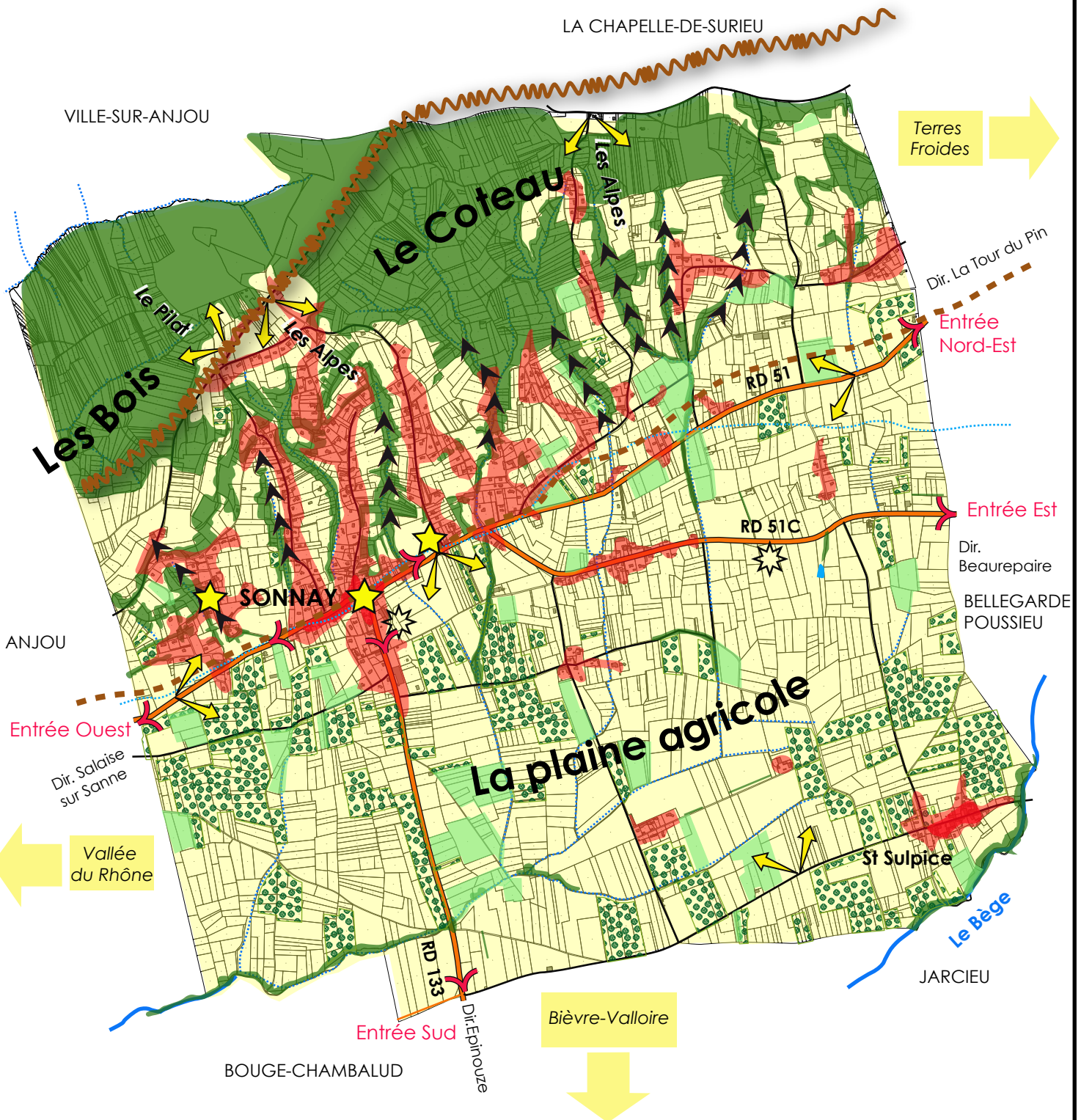


Pays  
Viennois

LA CHAPELLE-DE-SURIEU

VILLE-SUR-ANJOU

Terres  
Froides



## LÉGENDE

	Boisements		Pâturages		Ligne de crête		Vue identitaire
	Céréaliculture (maïs, blé)		Coeurs de village ou hameau		Bas de coteau		Élément remarquable
	Arboriculture		Zones bâties		Ligne du vallon		Point noir

Source : IGN Scan 25000, Photographie aérienne

0 100 200 m



### 3.2.1. LES BOIS

Cette petite entité correspond au versant Nord/Ouest du Mont Félix, tourné vers le Pilat. Il s'agit d'une ambiance principalement forestière. Les taillis de Chênes et de Châtaigniers sont relativement pénétrables et permettent des promenades agréables.

Depuis la « route de crêtes » on a une vue vers le massif du Pilat et les contreforts de l'Ardèche.



Taillis de Châtaigniers

### 3.2.2. LE COTEAU

Cette entité correspond au coteau compris entre la ligne de crête au Nord et la RD 51 au Sud qui marque le début de la plaine. La pente assez douce du piémont se raidit dans les hauteurs jusqu'à atteindre un dénivelé d'environ 150m vers la crête.

La pente orientée vers le Sud est entaillée de nombreux petits vallons boisés Nord/Sud assez raides, creusés par des ruisseaux plus ou moins temporaires, offrant une variété de micro-paysages.

Depuis le coteau, les vues sont étendues vers la plaine agricole et au-delà de façon spectaculaire vers les Alpes les jours de beau temps.

Le village de Sonnay s'est installé traditionnellement à l'articulation de la plaine et du coteau.

Si la partie haute du coteau est encore bien boisée, les pentes plus basses sont occupées par des cultures, des prairies et de plus en plus par des constructions. On observe un mitage<sup>4</sup> progressif des constructions nouvelles qui montent le long des vallons et s'étalent sur les pentes en se détachant du village.

L'image « verte » perceptible de l'intérieur de ces espaces, est une qualité pour ceux qui l'occupent, mais la lecture du territoire devient imparfaite quand on le perçoit de l'extérieur. Le paysage est brouillé dans la définition entre les zones bâties (le village, les hameaux) et les zones de cultures et de bois qui correspondent à la « campagne ».

Il est cependant intéressant d'observer que les perceptions peuvent être bien différentes en hiver quand les transparences sont les plus fortes, et en été quand la végétation joue un rôle de masque.

---

<sup>4</sup> Phénomène de dégradation du paysage naturel (agricole et/ou boisé), par le développement d'une urbanisation diffuse non structurée et qui ne s'intègre pas dans la ruralité-naturalité ambiante



Vue sur le coteau depuis la plaine en hiver : l'étalement des constructions en « mitage » est bien perceptible



Vue sur le coteau depuis la plaine en été : les constructions sont masquées par la végétation

On peut souligner ici l'importance de maintenir les végétaux existants sur la parcelle. L'intégration paysagère se fait de façon « naturelle » et est bien meilleure (et peu coûteuse). De plus la préservation du milieu écologique originel permet de conserver les équilibres naturels et constitue une lutte efficace contre l'érosion.

Malheureusement, on observe bien souvent pour les constructions neuves un manque d'intégration au terrain, tant dans les formes architecturales (maisons de plein pied nécessitant des terrassements, sens de faitages désordonnés) que dans les couleurs d'enduits très clairs, rosés ou très vifs qui ne font pas partie de la palette chromatique régionale, plus grise et « terre ».



### **3.2.3. LA PLAINE AGRICOLE**

Cette entité correspond à la portion communale de la vaste plaine Bièvre-Valloire. L'habitat est resté assez groupé et la plaine est peu morcelée. Elle est largement occupée par les cultures céréalières et des vergers qui composent un paysage changeant avec les saisons. La plaine a une grande sensibilité aux éléments verticaux (lignes électriques, bâtiments agricoles, constructions,...). Les hameaux principaux des Sables et de St Sulpice ont conservé une structure relativement dense mais on observe des extensions récentes plus étalées.



### 3.3. LES VUES

Les vues identitaires de la commune :

- **Le clocher** en ligne de mire dès qu'on entre sur la commune. Il correspond à la référence « villageoise » dans l'imaginaire collectif. C'est une image importante dans la reconnaissance de Sonnay.
- **La vaste plaine agricole** que l'on perçoit aussi bien en traversant la commune qu'en montant sur ses hauteurs.
- **La côtère « champêtre »** qui accompagne également la traversée de la commune et qui vient ourler la plaine.
- **Les Alpes**, paysage lointain qui « rentre » de façon un peu magique dans le paysage de la commune et lui confère une dimension supplémentaire.



Vue sur le clocher à l'entrée de la commune



Vue sur la silhouette du village depuis le coteau



Vue sur le coteau cultivé/habité puis boisé depuis la plaine agricole

### 3.4. LES SEQUENCES PAYSAGERES

On peut identifier deux niveaux d'entrée: les entrées dans le territoire communal (entrée de territoire) et les entrées dans la zone bâtie (entrée de village)

« Marquer » les entrées dans la commune s'inscrit dans un triple objectif : donner une information aux visiteurs, identifier le territoire communal et enfin lui associer une « image ».

Ces entrées font l'objet d'un parcours dans lequel on peut identifier des « séquences », comme autant de tronçons à l'ambiance particulière.

Ce travail d'analyse permet de caractériser les principaux itinéraires qui mènent au village, leurs points particuliers (coupures, vues) et d'en permettre leur maintien, leur modification ou leur valorisation.

Sonnay possède 4 entrées de territoire principales, et 3 entrées de village.

#### 3.4.1. LES ENTREES DE TERRITOIRE

- **Entrée Ouest** juste après la traversée d'Anjou, on entre sur le territoire de Sonnay, en percevant bien la rupture d'urbanisation. Le clocher est rapidement en ligne de mire comme repère.
- **L'Entrée Est par la RD 51** en provenance de Pact se fait par la campagne en longeant la côtère, et on ne perçoit pas franchement le changement de commune. Les vues sont étendues sur la plaine agricole.
- **L'Entrée Est par la RD 51C** en provenance de Beaurepaire et de la plaine agricole est également très fréquentée. Elle offre davantage de vues sur la côtère.
- **L'entrée Sud par la RD 133** en provenance d'Epinouze passe à travers les espaces de vergers et s'ouvre finalement sur une vue frontale du village, d'où l'on perçoit bien les extensions récentes du village en direction des coteaux. Ces extensions risquent à terme si elles s'étendent trop, de brouiller l'image identitaire du clocher qui se détache pour l'instant sur des espaces agro-naturel en arrière plan.

#### 3.4.2. LES ENTREES DE VILLAGE

- **Entrée Ouest, une entrée sécurisée** : elle propose une vue identitaire sur le clocher. Les espaces publics ont été traités : trottoirs, plantations de massifs, bande centrale de sécurité, éclairage,..., conférant à l'entrée un bon caractère urbain.
- **Entrée Est, des aménagements à poursuivre** : elle propose également une vue identitaire sur le clocher de l'Eglise, et a fait l'objet d'aménagements récents (trottoirs, éclairage). Il serait bien de poursuivre ces aménagements de sécurité au-delà du panneau d'agglomération pour « tirer » le caractère urbain du village jusqu'aux premières maisons.
- **Entrée Sud, une entrée à requalifier**. Il s'agit de l'entrée la moins valorisée. On arrive par la zone d'activité du village, où l'entreprise qui est en bordure de route est actuellement inoccupée, ce qui pose le problème de l'aménagement des abords. Or, cette entrée dessert le cimetière, le stade et peut être la future salle des fêtes, équipements fréquentés par un public souvent piéton. La mairie envisage de réaliser un trottoir côté Ouest et d'enfourer les réseaux aériens peu esthétiques.



Entrée Ouest



Entrée Ouest



Entrée Est



Entrée Sud

### 3.5. LES ESPACES PUBLICS CENTRAUX ET PERIPHERIQUES

Sonnay bénéficie d'un petit réseau d'espaces publics bien situés, mais pour certains encore peu traités qualitativement.

- **La place de l'Eglise** est bien centrale et se repère facilement. On peut regretter son caractère routier (espace en enrobé). De plus, malgré le traçage des places, des véhicules stationnent devant l'église. Le cumul des fonctions de la place (stationnement, vogue, aire de retournement des cars,...) est assez contraignant, mais la place pourrait faire l'objet d'une nouvelle réflexion sur les possibilités d'aménagement
- **Le parking sous l'église** a été aménagé récemment (plantations, éclairage) et devrait permettre de réguler les stationnements aux abords de l'église
- **La rue principale** a fait l'objet de travaux de sécurité (trottoirs, ralentisseur central) qui n'ont permis qu'en partie de réduire la vitesse dans la traversée du village. Les problèmes demeurent.
- **La place de la Salle des Fêtes** est elle aussi largement routière et bénéficierait d'un traitement plus urbain. Les arbres sont en assez mauvais état. Côté Sud un grand mur en parpaings non enduit n'est pas valorisant.

- **La table d'orientation.** Vers le Télégraphe, un espace a fait l'objet d'un aménagement récréatif avec table d'orientation, tables de pique-nique, terrain de pétanque et sanitaires qui est très apprécié et fréquenté y compris par des habitants extérieurs à la commune.

- **Parking de l'école**



Place de l'Eglise



Parking sous l'Eglise



Rue centrale



Parking de la salle des fêtes



Aménagements du terrain de pétanque et de la Table d'Orientation



### **3.6. LE PATRIMOINE VEGETAL**

La commune se caractérise par une richesse patrimoniale bâtie mais aussi végétale, tant agro-naturelle (haies bocagères et mûriers) que « rapportée » (arbres des parcs privés).

Un certain nombre d'arbres et de structures végétales ont été recensés :

- Cèdre à St Sulpice
- Marronnier le long de la RD 51



Cèdre à Saint Sulpice



Marronnier le long de la RD 51C

### 3.7. LES POINTS NOIRS

- **Dépôts de matériaux** de construction le long de la RD 51C. Le propriétaire du terrain devrait trouver prochainement un autre site de dépôt mieux intégré.



- **Limites du site industriel en friche:** les côtés et arrières de la zone ne sont pas traités alors qu'ils sont accolés au village et font partie de la perception d'ensemble. La mairie indique qu'il y a malheureusement un problème récurrent avec cette entreprise qui prend peu soin de ses abords ...



- **L'insertion des constructions neuves** dans un environnement agro-naturel pose fréquemment des problèmes : souvent les maisons sont trop claires, peu respectueuses du terrain, les toitures panachées sont très perceptibles, peu de sauvegarde de la végétation existante ...



Ces problèmes pourraient être améliorés par la présentation d'une charte architecturale et paysagère lors de la présentation du permis de construire proposant des solutions d'intégration, des palettes de matériaux et de couleurs, des propositions de palette végétales adaptées.

- **Les clôtures** ont également un impact non négligeable sur le paysage, et devraient faire l'objet d'efforts d'intégration. Sur la commune, on trouve traditionnellement des murs pleins (surtout dans les hameaux), des murets en galets, mais aussi des clôtures à claire voie, des piquets en châtaignier et des espaces ouverts.
- Les bâches plastiques vert vif qui sont sensés oblitérer la vue sont finalement très visibles de l'extérieur. On observe en de nombreux lieux des murs en parpaings non enduits qui sont peu esthétiques. Ces défauts de finitions pourraient être également résolus par une action pédagogique de sensibilisation et la proposition de solutions alternatives au mur ou à la haie de Thuyas.



Bâche plastique vert vif très perceptible dans la plaine



Le muret en galet traditionnel est déprécié par l'autre muret non enduit



Une possibilité intéressante : la clôture basse à claire voie où le jardin est vu



Plantation d'une haie variée le long d'un terrain cultivé

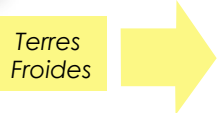
### 3.8. ENJEUX

- Préservation du coteau boisé pour des raisons écologiques (continuums, corridors) et paysagère (limitation du mitage)
- Préservation de la plaine agricole pour des raisons écologiques (corridors) et paysagère (espace sensible aux éléments verticaux et à la fragmentation)
- Valorisation des milieux humides (mares, ripisylves du Bège et des cours d'eau temporaires)
- Requalification de l'entrée Sud et élimination des points noirs
- Poursuite de la politique d'aménagement des espaces publics

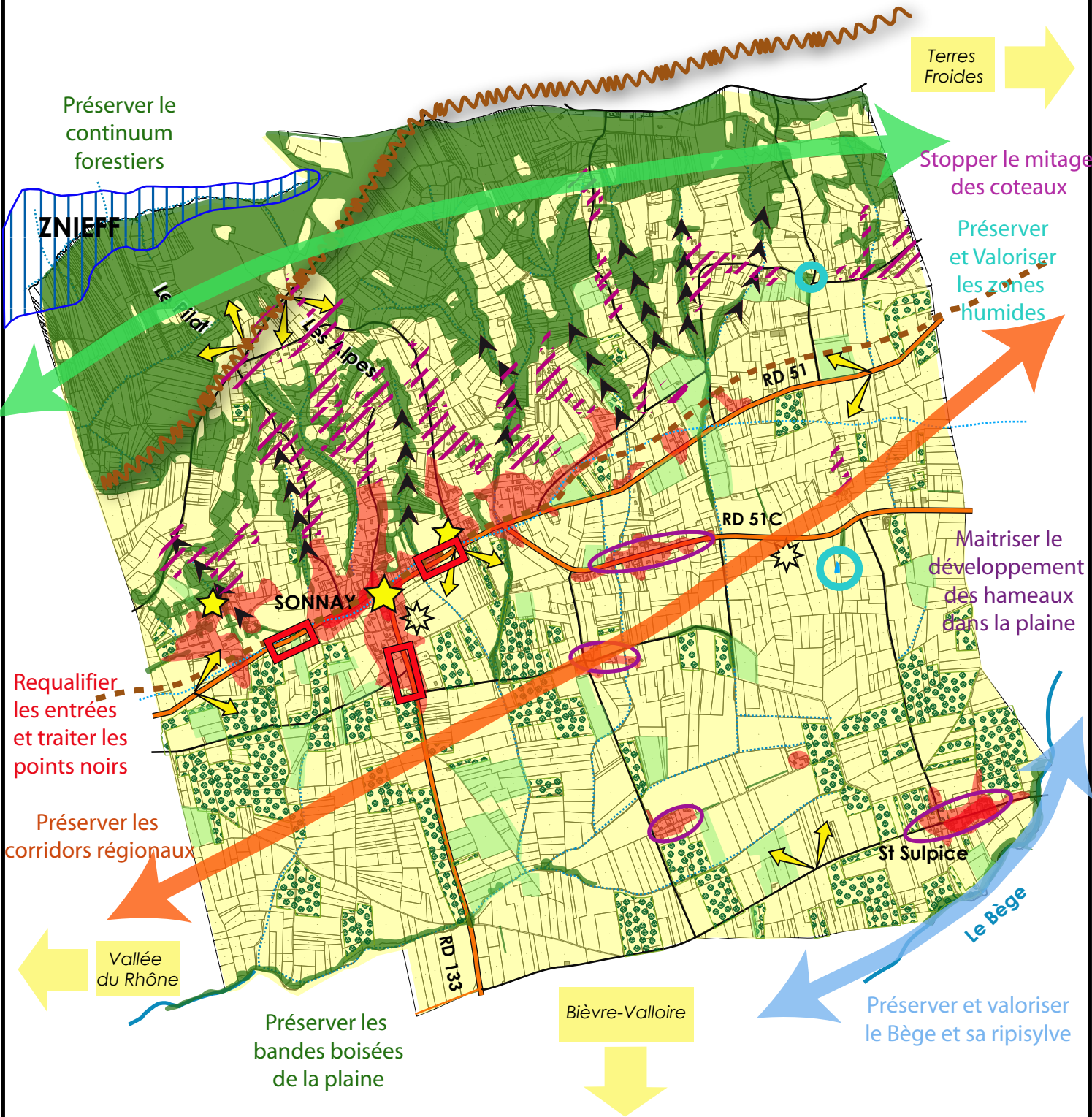
# LES ENJEUX PAYSAGERS ET ENVIRONNEMENTAUX



Pays  
Viennois



Terres  
Froides



Préserver le  
continuum  
forestiers

Stopper le mitage  
des coteaux

Préserver  
et Valoriser  
les zones  
humides

Maitriser le  
développement  
des hameaux  
dans la plaine

Requalifier  
les entrées  
et traiter les  
points noirs

Préserver les  
corridors régionaux

Vallée  
du Rhône

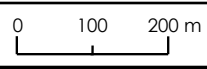
Préserver les  
bandes boisées  
de la plaine

Bièvre-Valloire

Préserver et valoriser  
le Bège et sa ripisylve

LÉGENDE			
	Boisements		Pâturages
	Céréaliculture (maïs, blé)		Coeurs de village ou hameau
	Arboriculture		Zones bâties
	Ligne de crête		Vue identitaire
	Bas de coteau		Élément remarquable
	Ligne du vallon		Point noir

Source : IGN Scan 25000, Photographie aérienne





## 4. LE PATRIMOINE BÂTI

---

### 4.1. ETYMOLOGIE DU NOM<sup>5</sup>

Le nom de la commune de Sonnay indique une présence de l'eau, « Sonne » se rapporte au ruisseau ou au torrent, et « ay » est le synonyme de « hydro », « aygues » d'origine grecque. A l'époque romaine, la « Sône » (sonitus aquaé) désigne le murmure, le bruit de l'eau.

C'est donc ce ruisseau ou torrent de la Sonne qui en 1795 a donné son nom à la commune. Il prenait sa source au pied du Mont Félix. Vers la fin du 15<sup>ème</sup> siècle, cette source s'écoule par un passage souterrain, laissant un faible débit en surface.

La commune de Sonnay est dotée d'un blason illustré par trois éléments :

- Un dauphin, emblème de la province vendue en 1346 par le dernier Dauphin de Viennois (Humbert II) au Roi de France, à la condition que le gouverneur de ses terres soit le fils aîné du roi. Le Dauphiné devint par la suite l'apanage de l'héritier du trône de France qui prit alors le titre de Dauphin ;
- Un bâtiment représentant les thermes romains de Sonnay ;
- La vierge noire du quartier « le Plan ».



### 4.2. RAPPELS HISTORIQUES<sup>6</sup>

A Sonnay, la présence de l'homme est établie à l'époque néolithique, c'est à dire 5 000 ans environ avant notre ère, « âge de la pierre polie ».

Les Gaulois et plus précisément les Allobroges s'étaient installés dans la région. En effet, des fouilles ont été organisées sur les communes de Bellegarde Poussieu et Pact en 1885 et sur la commune de Sonnay, lieu-dit Saint-Suplice, en 1886. De nombreuses tombes gauloises et des objets ont été découverts. De plus, il est possible que le lieu dit « Morgue » ait abrité un village gaulois.

Au cours de l'époque Gallo-romaine, de nombreuses villas romaines se construisent. Ces villas sont disséminées un peu partout, mais essentiellement vers la « Vié Arlo », Voie d'Arles. Cette route qui passait aux confins de Sonnay, allait de Beaurepaire à Sablons et rejoignait la voie de Lyon à Arles.

A l'époque des invasions barbares, une partie de la commune a été détruite. Au 5<sup>ème</sup> siècle, les Burgondes, fuyant les Huns, s'établissent dans la région. Sonnay connaîtra sa part de destruction.

---

<sup>5</sup> Source : Site internet de la commune de Sonnay

<sup>6</sup> Source : Sonnay en Dauphiné, Des origines à nos jours, Albert FLASSEUR

Puis l'occupation franque prend la relève. Au 10<sup>ème</sup> siècle, les Sarrasins envahissent et pillent. Suite à ces faits, les habitants de la commune de Sonnay se réfugient sur les coteaux.

Après cette période de barbarie et de massacres apparaît la féodalité. Les habitants de Sonnay sont sous la domination du Seigneur d'Anjou. Plusieurs fois les habitants de la Valloire s'insurgent mais sans conséquence positive à leurs égards.

Vers le 14<sup>ème</sup> siècle, le quartier le plus peuplé de Sonnay est le lieu dit « Les Apperts », il possède une chapelle et un prieuré. Au 17<sup>ème</sup> siècle, le village, encore peu conséquent a depuis longtemps une petite église, un presbytère et un cimetière.

De l'époque gauloise jusqu'à nos jours, les habitants de la commune de Sonnay ont choisi des lieux d'habitation différents, selon les circonstances. « Morgue » pour l'époque gauloise, « Mont Félix » pour l'époque romaine, et « Les Apperts » pour une partie de la féodalité. On note aussi une certaine dispersion des habitants pour chacune des périodes, ainsi que l'existence de hameaux.

A partir du 17<sup>ème</sup> siècle, le centre village actuel et ses abords immédiats prennent plus d'importance. Aujourd'hui, rare sont les constructions du 17<sup>ème</sup> et 18<sup>ème</sup> siècles qui existent encore. Les habitations anciennes actuelles datent essentiellement du 19<sup>ème</sup> siècle. La physionomie actuelle de la commune de Sonnay commence donc à se dessiner au cours du 19<sup>ème</sup> siècle.

### **4.3. LES VESTIGES ARCHEOLOGIQUES**

L'occupation humaine de la commune de Sonnay s'effectue dès l'antiquité si l'on s'en réfère à la découverte de certains vestiges d'époques contrastées (période gauloise, gallo-romaine, Moyen-Âge, époques moderne et contemporaine).

La commune n'est pas concernée par arrêté de zone de présomption de prescriptions archéologiques sur les projets d'urbanisme et d'aménagement signé par le Préfet. Ni part la protection de bâtiment au titre de Monument Historique.

Néanmoins, le territoire sonnayard abrite un patrimoine « banal » riche et de qualité, témoin des traditions architecturales et des savoir-faire locaux.

La base de données « patriarche » répertorie actuellement 14 entités archéologiques depuis l'antiquité jusqu'au moyen âge :

- 1. Les Apperts / tour / moyen âge
- 2. St Sulpice / Chapelle / Moyen âge
- 3. Les Houches, hameau de St Sulpice / cimetière, église / moyen âge classique
- 4. Nivelles / tour / moyen âge
- 5. Ste Catherine ou « Arcoule » / bain / gallo-romain
- 6. Cotéa, à l'oratoire St Catherine / mur, canalisation /gallo romain
- 7. Les terreaux /tegulae, imbrices, poteries gauloise et romaine localisation approximative/ gallo-romain
- 8. Combe Durand / bâtiment /gallo romain
- 9. St Sulpice / sépultures / gallo-romain
- 10. De Sabons à Pact, limite communale avec Bougé Chambalud / voie / gallo-romain

- 11. Près de St Sulpice / Tegulae / gallo-romaine
- 12. Tépin / monnaie localisation approximative / gallo-romain
- 13. Les Apperts / prieuré / chapelle / moyen-âge
- 14. Au nord de St Sulpice / tegulae / gallo-romain



Carte des entités archéologiques localisées (Octobre 2008), issue du PAC

#### **4.4. LES CONSTRUCTIONS REMARQUABLES**

Le patrimoine remarquable de la commune se compose pour l'essentiel d'édifices religieux datés du moyen-âge (prieuré de Saint-Blaise, églises). Des maisons bourgeoises construites à l'époque moderne, au cours du XVII<sup>ème</sup>, XVIII<sup>ème</sup> et XIX<sup>ème</sup> siècles (« Maison Berthon », « Château de Berey », « Maison Carrée », etc.), complètent cet inventaire patrimonial.

Par ailleurs des éléments du patrimoine qui possèdent une symbolique historique forte enrichissent ce patrimoine local ; les calvaires, moulins, lavoir...

Sonnay possède aussi un important « patrimoine banal » dans son parc immobilier ancien. Ce dernier, à dominante rurale, est constitué de bâtiments ordinaires (maisons de villages, fermes, etc.) aux typologies architecturales spécifiques (fermes à cour fermée, maisons à blocs accolés, etc.), témoignant des savoir-faire locaux (façade en galets, en pisé, etc.).

L'un des enjeux du PLU réside dans l'élaboration d'un document apte à protéger ces patrimoines tout en poursuivant l'urbanisation de la commune. Il s'agit d'intégrer au mieux les nouveaux bâtiments dans le tissu ancien et de pérenniser le système urbain traditionnel.

##### **LES MAISONS RURALES**

Des typologies architecturales variées : les maisons bloc à cour fermée, les maisons en longueur à cour ouverte le long d'une route, maison bloc avec un plan en L et à cour fermée, maison en longueur à bâtiments juxtaposés. Des matériaux utilisés sont le pisé pour l'essentiel, le mâchefer et les galets...



Ferme traditionnelle

##### **LES GRANDES PROPRIETES**

Le château de Berey et son portail en demi-lune, la maison Berthon (une des plus vieilles bâtisses de Sonnay construite au XVII<sup>ème</sup> siècle et qui fut relais de diligence), la maison Malaboutey, la maison Brunet, la maison « carrée » ou « La Favorite ». Cette propriété située en centre village a été bâtie au milieu du XIX<sup>ème</sup> siècle à l'emplacement d'un petit château médiéval qui succède à des ruines romaines.



Le château de Berey

#### **4.5. LES EDIFICES RELIGIEUX**

Le Prieuré de Saint-Blaise et l'Eglise de Saint-Blaise sont aujourd'hui en ruine. L'actuelle église de Sonnay est de conception néogothique. Elle a été édifiée en remplacement de l'Eglise Saint-Clair. Il existait une Eglise paroissiale à Saint-Sulpice aujourd'hui disparue.

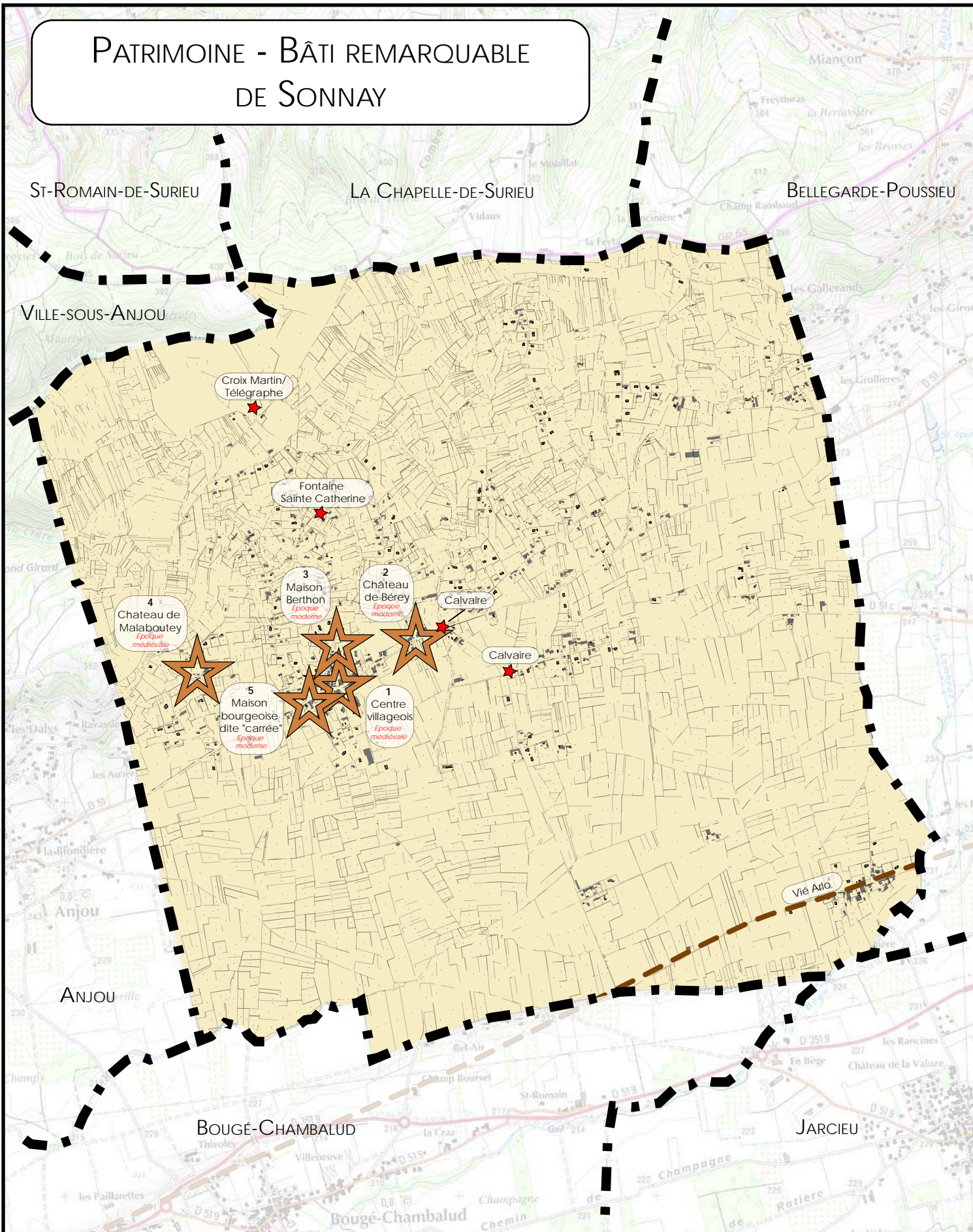


L'église du village

#### **4.6. LE PETIT PATRIMOINE DE SONNAY**

La fontaine Saint-Clair ; la fontaine publique : cette fontaine, achevée en 1861, alimente un lavoir désormais non utilisé ; les calvaires ; le monument au mort.

# PATRIMOINE - BÂTI REMARQUABLE DE SONNAY



## LEGENDE



Bâtiment du patrimoine remarquable

Petit patrimoine



Tracé de l'ancienne  
voie romaine "Vié Arlo"



Limites communales



#### 4.7. LES COULEURS ET LES MATIERES

Il est toujours intéressant de collecter quelques éléments qui participent au ressenti global du paysage, du point de vue des matières et des couleurs.

A Sonnay, les galets de rivière sont mis en scène, l'utilisation du pisé dans les murs et les constructions anciennes apportent une tonalité de terre jaune et grise. Le roux des feuilles d'hiver des chênes, le rouge foncé des tuiles, la terre parfois rouge, et plus tard le vert de la végétation, constituent une palette de référence qui sera à réinterpréter pour les aménagements futurs (enduits, toitures, clôtures, haies,...)



#### 4.8. LA MAISON DU PAYS ROUSSILLONNAIS

En matière de tourisme, la Communauté de Communes du Pays Roussillonnais est compétente. L'office du tourisme du Pays Roussillonnais s'est créé sous le nom de Maison de Pays.

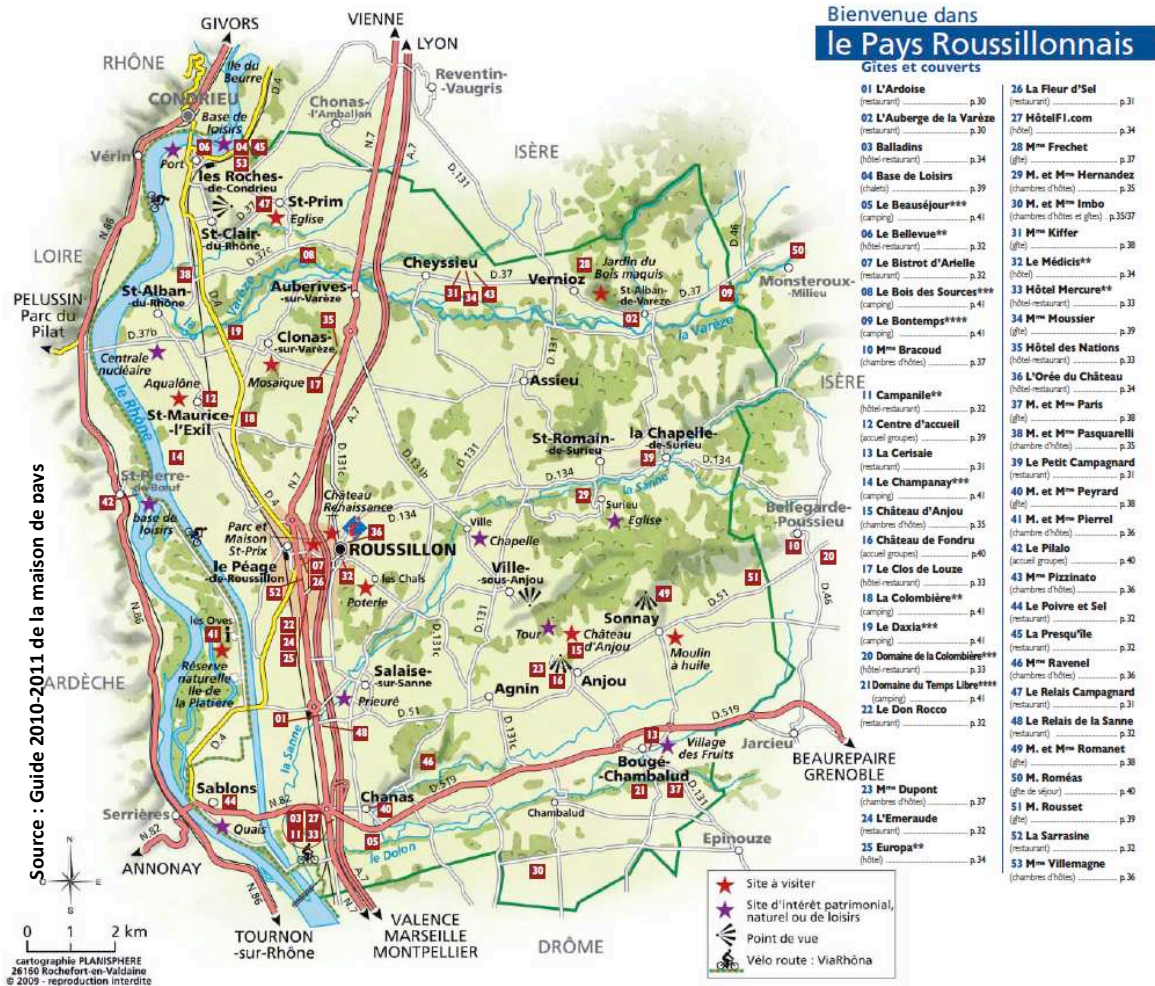
La Maison de Pays se situe sur la commune de Roussillon. Deux services sont à disposition du public : un service d'information (renseignements, service de billetterie spectacle et Trans'Isère, boutique) et un service d'animation patrimoniale (visites guidées du Château Renaissance de Roussillon, ateliers du patrimoine pour les enfants, programme des Journées Européennes du Patrimoine).



Source : Guide 2010-2011 de la maison de pays

De même, la CCPR veille à l'entretien (nettoyage, débroussaillage, déblaiements d'obstacles) des sentiers de randonnée (environ 200 km). Ces circuits sont disponibles dans les mairies, ainsi qu'à l'Office du Tourisme.

La commune de Sonnay a mis en place de petits circuits balisés pour visiter le village et ses alentours : 2 circuits pédestres et 1 VTT.



#### 4.9. ENJEUX PATRIMONIAUX

Il s'agit bien entendu de protéger et valoriser le patrimoine local remarquable en vue de faire perdurer l'identité historique et culturelle du territoire.

# **CHAPITRE 2 :**

# **DONNEES SOCIO-DEMOGRAPHIQUES**

---

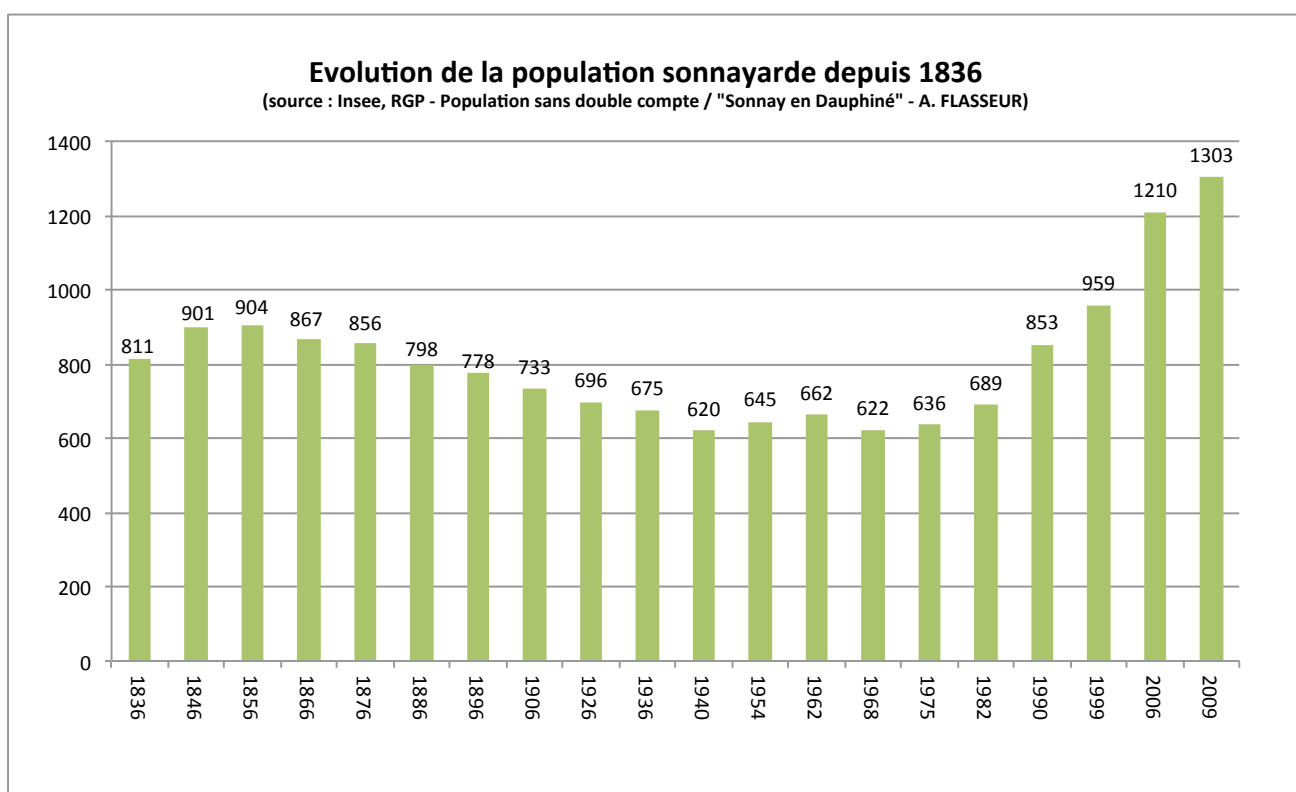


# 1. LES DYNAMIQUES DÉMOGRAPHIQUES

## 1.1. LE DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUE

### 1.1.1. UNE FORTE PROGRESSION DEMOGRAPHIQUE

La commune de Sonnay compte en 2009, 1303 habitants. Elle a connu une évolution démographique contrastée depuis le milieu du XIX<sup>ème</sup> siècle. On observe effectivement une fluctuation des effectifs villageois intimement liés à des événements historiques et/ou des évolutions socio culturelles :



#### LA PERIODE « D'HEMORRAGIE DEMOGRAPHIQUE » : 1850-1970

La décennie 1850 est une période charnière car elle marque le début d'une baisse tendancielle du nombre de sonnayards. Cette régression démographique acte de l'exode rural qui a affecté la commune, tout comme l'ont été les autres communes rurales françaises. La seconde révolution industrielle (industries liées à de nouvelles sources d'énergie : pétrole, électricité, etc.) s'est accompagnée d'une émigration massive de population paysanne vers les villes industrielles (berceau d'emploi). La proximité de la vallée de la chimie explique l'intensité de ce phénomène sur la commune de Sonnay : entre 1856 et 1906, la commune perd plus de 170 habitants, soit une baisse de 20% de l'effectif villageois. Le dynamisme agricole de la plaine justifierait néanmoins une relative temporisation du processus (départs progressifs et non brutaux).

Plus récemment, la diminution du nombre de résidents s'explique par les événements meurtriers de l'histoire, à savoir les deux « Grandes Guerres ». Les pertes humaines issues de la première Guerre Mondiale sont très importantes mais moins perceptibles graphiquement dans la mesure où les données disponibles sont éloignées de l'épisode (1906 et 1926). En revanche, la seconde guerre mondiale se matérialise par une chute du nombre d'habitants : entre 1936 et 1940, la commune perd 55 habitants, soit une baisse de 10%.

### **LA PERIODE « D'EXPLOSION DEMOGRAPHIQUE » : 1970-2005**

A partir des années 1970, la commune connaît un emballement démographique. Cette augmentation s'initie en 1968 et s'accélère dans les années 1990 pour s'essouffler à partir de 2006.

Cette évolution procède du phénomène de périurbanisation qui a affecté les communes rurales à partir des années 1960 et qui s'est généralisé dans les années 1970. Le desserrement des agglomérations (Vienne, Valence, Lyon, etc.) a contribué à repeupler les « campagnes » par une population urbaine à la recherche d'un cadre de vie de qualité (idéal de la maison individuelle), d'un foncier moins onéreux.

Sonnay, de part son environnement et sa situation géographique (voies de communication efficace qui lui procure une accessibilité de qualité depuis les pôles d'emplois urbains), est alors devenu un territoire particulièrement attractif.

La commune double son effectif villageois en 40 ans : elle compte ainsi 1 303 habitants en 2010 contre 622 en 1968 (soit 681 individus supplémentaires). L'absence de document d'urbanisme a contribué à catalyser le processus de croissance car le développement urbain n'était pas maîtrisé, ni organisé, avant l'approbation de la carte communale en juillet 2004.

Le ralentissement enregistré à partir des années 2006 s'explique par le blocage de la construction neuve sur le territoire. En effet, la commune n'est plus autorisée à délivrer de permis de construire (ou alors très ponctuellement) depuis les années 2000 car l'absence de réseau et de traitement d'assainissement des eaux usées n'est pas conforme à la législation.

Ces évolutions démographiques sont perceptibles à travers la variation de la densité démographique. La densité a augmenté et s'établit à 95 habitants/km<sup>2</sup>, contre 46 en 1968.

#### **1.1.2. UNE AUGMENTATION DE LA POPULATION GENERALISEE DANS LE PAYS ROUSSILLONNAIS**

La CCPR enregistre une hausse de la population mais connaît des disparités territoriales.

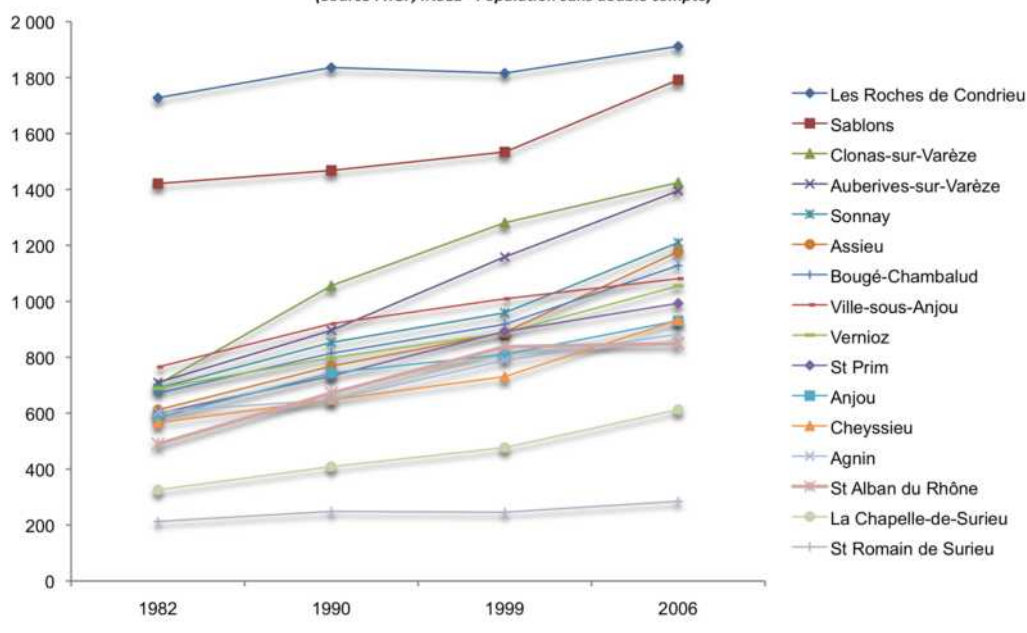
Le tableau ci-dessous compare l'évolution démographique des communes de moins de 2 000 habitants au sein de la CCPR depuis 1982.

En 1982, le profil démographique de Sonnay est similaire aux communes d'Assieu, de Bougé-Chambalud, de Chessieu ou encore de Vernioz et suit des évolutions de croissance presque similaires.

Sonnay, comme de nombreuses communes enregistre une augmentation régulière jusqu'à dans les années 2000 suivie d'une accélération de la croissance entre 2000 et 2006. A contrario certaines communes telles que Clonas sur varèze, St Prim, Agnin enregistre un ralentissement de leur croissance sur la dernière période.

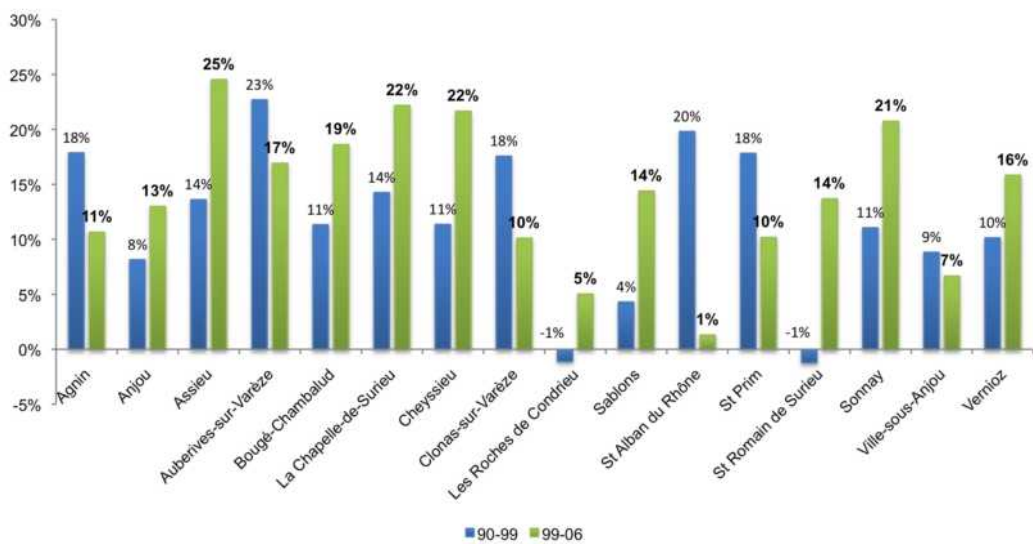
### Evolution démographique des communes de moins de 2 000 habitants appartenant à la CCPR depuis 1982

(Source : RGP, INSEE - Population sans double compte)



### Rythme intercensitaire de la croissance démographique des communes de moins de 2 000 habitants de la CCPR

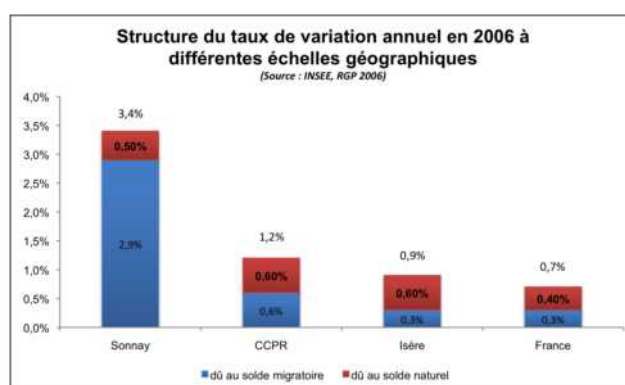
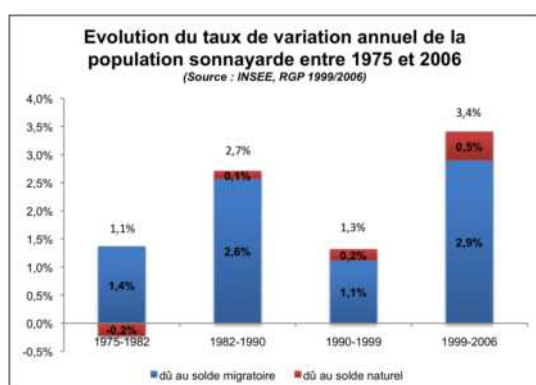
(Source : RGP, INSEE - Population sans double compte)



### 1.1.3. UNE EXPLOSION DEMOGRAPHIQUE RECENTE

L'augmentation de la population de la commune de Sonnay est jusqu'au recensement de 1982, exclusivement assurée par l'arrivée de ménages extérieurs à la commune, le solde naturel étant négatif (les décès sont supérieurs aux naissances). Au cours des années 1980, un rééquilibrage s'effectue au profit des naissances, en restant toutefois mineur (0,13% entre 1982-1990 et 0,19% entre 1990-1999).

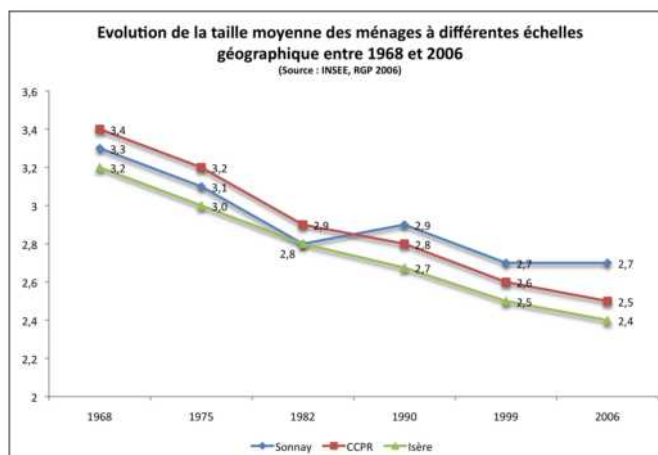
Le déséquilibre du taux de variation montre la prégnance du processus de périurbanisation sur la revitalisation démographique du territoire communal. La croissance démographique de la commune a été assurée principalement par l'arrivée d'une population urbaine quittant les agglomérations. Par la suite, ces mêmes ménages ont contribué, via de nouvelles naissances, à alimenter le solde naturel.



### 1.1.4. UNE TAILLE DES MENAGES QUI TEND A DIMINUER

La taille des ménages est en diminution progressive dans le temps depuis 1970. En 1968, un ménage était composé, en moyenne, de 3,3 personnes contre une moyenne de 2,7 personnes en 1999 et 2006.

Cette évolution sociale n'est pas spécifique à la commune de Sonnay. Elle illustre une tendance nationale de desserrement des ménages issue de mutations socio-culturelles (famille monoparentale, célibat, taux de fécondité qui diminue, vieillissement de la population, etc.).



Une disparité existe néanmoins entre les communes à dominante « rurale » et les communes « urbaines », visible en territoire roussillonnais et intimement liée à l'offre immobilière locale. Les communes « à dominante rurale » proposent de grands logements (maisons individuelles), en comparaison avec les villes.

La composition des ménages a connu une évolution structurelle depuis les années 1980 avec une régression des extrêmes : les ménages d'une personne ou de plus de 4 personnes ont eu tendance à diminuer.

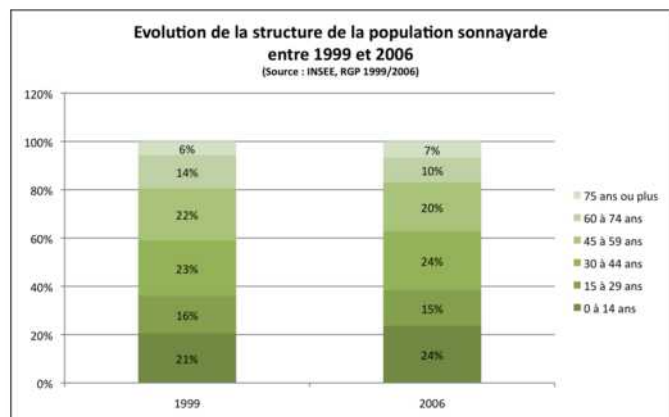
En revanche, les ménages de taille médiane, composés de 2 ou 3 personnes, tendent à être surreprésentés. En 1999, plus de 50% des ménages sont concernés.

On note en outre une sous représentation des ménages d'une personne, réalité à mettre en lien avec une carence en logement de petite taille et/ou accessible pour un unique revenu sur la commune de Sonnay.

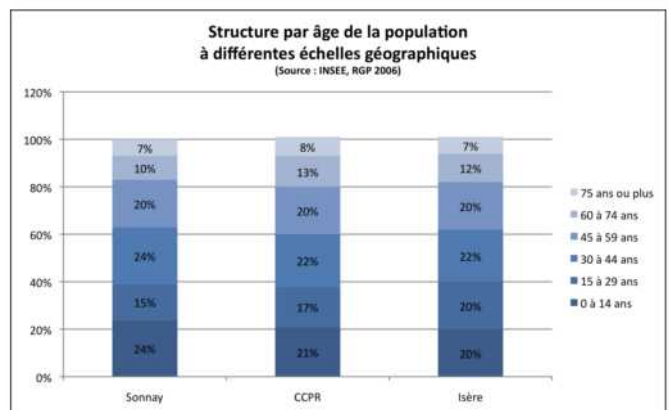
### 1.1.5. UNE POPULATION VIEILLISSANTE

Les statistiques de l'INSEE, montrent une certaine stabilité de la structure par âge de la population sonnayarde doublée d'un vieillissement.

Les populations d'âge médian sont surreprésentées (les 20-59 ans représentent environ 50% de la population totale), la part des personnes âgées s'est stabilisée mais à des taux élevés (autour de 20%), et à contrario, l'effectif des 0-19 tend à régresser (passage de 29 à 28% en 17 ans).



Néanmoins, ce phénomène n'est pas spécifique à la commune de Sonnay, il se généralise à l'ensemble du territoire national, toutes échelles confondues. Il s'explique par des évolutions socio-culturelles (taux de fécondité bas qui n'assure pas le renouvellement de la population) et physiologiques (espérance de vie en hausse).



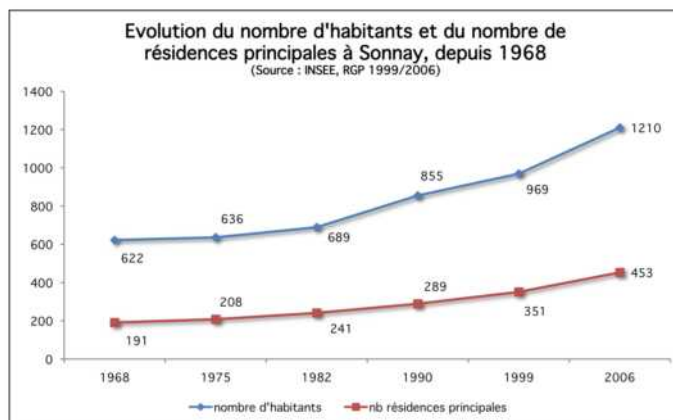
A long terme, ce processus risque de s'accroître et d'alimenter des dysfonctionnements (fermeture des écoles, etc.) ; les marchés fonciers et immobiliers locaux étant « discriminants » pour les jeunes ménages.

## 1.2. LE PARC DE LOGEMENT

### 1.2.1. UN MARCHÉ IMMOBILIER TENDU

#### UN RALENTISSEMENT RECENT DE LA CONSTRUCTION

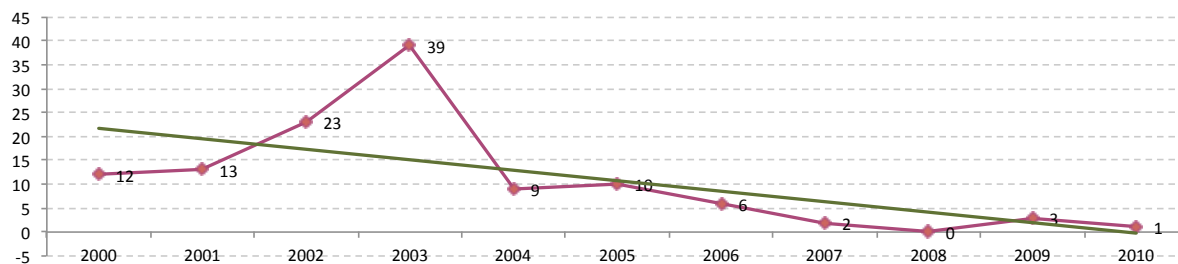
La commune de Sonnay compte, au dernier recensement de l'INSEE (2006), 491 logements soit 92 de plus qu'au RGP précédant (1999). Cela représente une augmentation de 23%. Ce taux est relativement important par rapport aux évolutions précédentes enregistrées d'environ 15% d'augmentation tous les 7 ou 8 ans, entre 1982 et 1999.



Depuis ces dernières années, on note une stagnation du nombre de logements, liée à l'impossibilité pour la collectivité de délivrer des permis de construire dans l'attente de la mise aux normes de la station d'épuration du pays Roussillonnais à laquelle le bourg doit être raccordé.

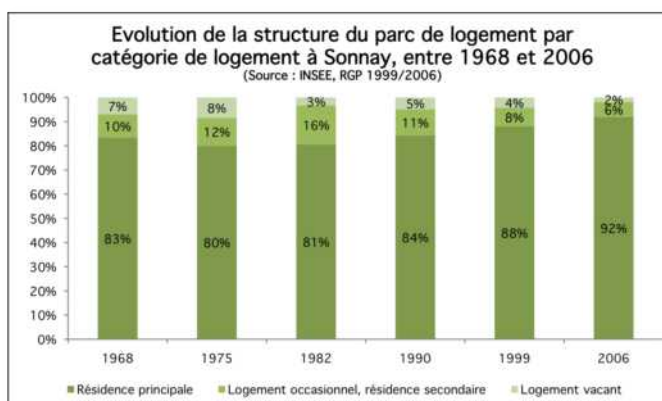
Ces évolutions récentes sont confirmées par l'évolution annuelle du nombre de permis de construire (PC) délivré par la commune. La commune a délivré, en moyenne, 22 PC sur la période 2000 et 2004. Depuis 2004, le nombre de PC délivré est très faible (- de 4 PC maisons individuelles).

Evolution du nombre de permis de construire accordés pour des habitations depuis 2000  
(en nombre - Source : Donnée communale)

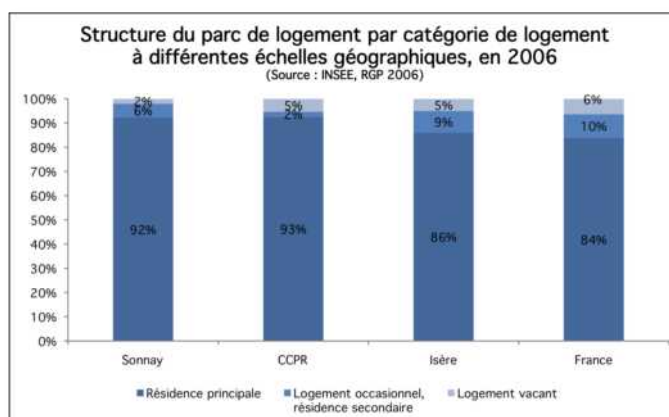


### 1.2.2. UNE SURREPRESENTATION DES RESIDENCES PRINCIPALES

Le parc immobilier de la commune de Sonnay est constitué pour l'essentiel de résidences principales (88% en 1999). Il présente de grandes similitudes avec le parc de communes voisines de taille équivalente.



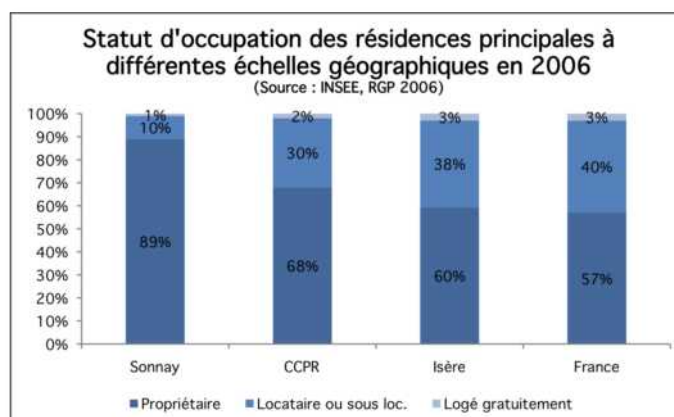
Les résidences secondaires sont rares (8% en 1999) et le taux de vacance faible (4% en 1999). Ces statistiques restent inférieures aux tendances nationales (taux de vacance : 7% ; part des résidences secondaires : 10%) ou départementales (taux de vacance : 5% ; part des résidences secondaires : 10%).



Depuis les années 1970, cette surreprésentation des résidences principales s'accroît révélant ainsi un marché immobilier tendu (régression de la vacance et réduction du nombre de résidences secondaires).

### 1.2.3. UNE OFFRE LOCATIVE LIMITEE

Le parc immobilier local offre peu de logements de type locatif. En effet, la part des propriétaires occupant leur logement atteint 89% en 2006. La même année, seul 10% des sonnayards sont locataires. L'offre locative est exclusivement privée, la commune ne dispose d'aucun logement abordable de type « locatif social » public (logements communaux, bailleurs sociaux, etc.).



Une opération de 9 logements sociaux (PLUS ou PLAI), dans le centre village, est prévue depuis plusieurs années sur Sonnay, mais n'a pas abouti faute d'assainissement collectif. Avec les projets de raccordement, ce projet est relancé et programmé sur l'année à venir. Elle contribuera à une diversification de l'offre immobilière et à un rééquilibrage du parc immobilier.

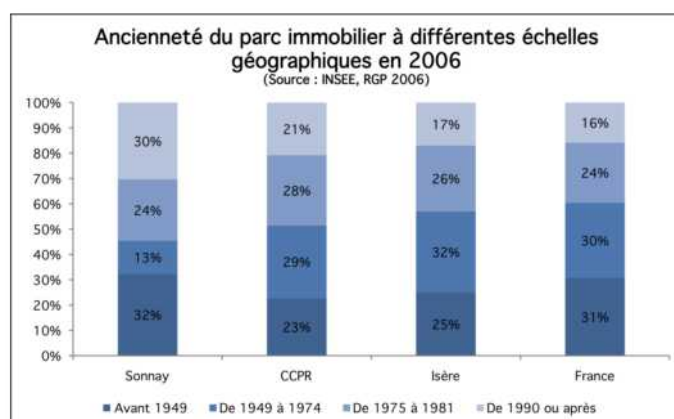
Le manque d'offre locative est une spécificité, récurrente dans les communes périurbaines à dominante rurale. Elle empêche l'accomplissement d'un parcours résidentiel local et menace, à terme, le fonctionnement communal (fonctionnement des écoles, des associations, etc.) car le renouvellement de la population n'est plus assuré.

#### 1.2.4. UN PARC IMMOBILIER MONO SPECIFIQUE

##### **UN PARC IMMOBILIER HERITE, RENOVELE DANS LES ANNEES 1970**

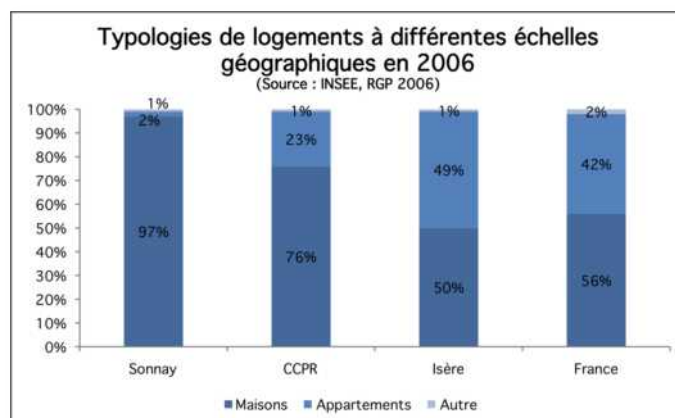
Le parc immobilier sonnayard se singularise des statistiques nationale, départementale ou encore communautaire, par son ancienneté. Sonnay dispose d'un parc dual :

- Un parc ancien, d'avant 1949, qui représente près d'un logement sur trois : parc hérité du passé ;
- Un parc très récent, environ 1/3 également construit après 1990 : parc de moins de 30 ans.



## LA PREGNANCE DE LA MAISON INDIVIDUELLE

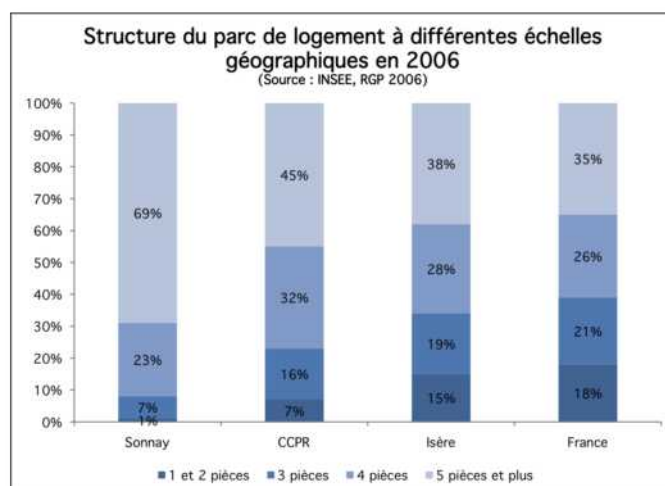
La surreprésentation de la typologie « maison individuelle » est symptomatique des communes péri-urbaines. Cette spécificité morphologique se confirme à la lecture du paysage de la commune, l'urbanisation du coteau étant particulièrement démonstrative. En effet, 97% du parc de logement est composé de maisons individuelles.



## UNE SURREPRESENTATION DES LOGEMENTS DE GRANDE TAILLE

Ce parc immobilier est peu diversifié en terme de taille de logement : l'offre en petit logement est déficiente (1% des logements comptent 1 à 2 pièces) alors que les grands logements sont très représentés (92% des logements bénéficient d'au moins 4 pièces).

La diminution progressive de la taille moyenne des ménages ne s'est pas accompagnée d'une diversification des produits vers des logements moins spacieux. En effet, les évolutions sociologiques et les nouvelles références de confort génèrent une recherche de logements spacieux (accueil d'enfant alterné par exemple,...).



### **1.2.5. DES SPECIFICITES QUI VALORISENT LE PRIX DE L'IMMOBILIER ET QUI EMPECHENT LES CONTINUITES DES « PARCOURS RESIDENTIELS » SUR LA COMMUNE**

Les produits immobiliers proposés sur la commune de Sonnay sont relativement coûteux de part leurs spécificités : maisons individuelles de grande taille, disposant de vastes parcelles, dans une commune bénéficiant d'une situation géographique stratégique (cadre de vie agréable, proximité d'une agglomération, voies de communication efficaces, etc.).

Les prix de l'immobilier, tant à l'achat qu'à la location, peuvent alors devenir discriminants et sont susceptibles de pénaliser le fonctionnement communal. La consultation des bases de données des agences immobilières ([www.seloger.com](http://www.seloger.com)) révèle que dans une période de « marasme économique » (contexte de crise financière et immobilière), le prix d'une villa avec jardin s'élève, en moyenne, à 250 000 euros (immobilier neuf comme ancien). Les prix demeurent malgré le contexte très élevés.

L'offre actuelle en logement sur la commune ne répond pas sur certains segments aux besoins en logement et ne permet pas un parcours résidentiel continu sur la commune. Cette situation

provient à la fois du déficit en petits logements locatifs s'adressant aux jeunes (1<sup>er</sup> logement), en logements en accession sur de petites parcelles s'adressant aux jeunes ménages avec jeunes enfants, en logements adaptés aux personnes âgées.

Il est donc indispensable que la commune engage une réflexion sur un rééquilibrage de l'offre immobilière en établissant une politique de l'habitat volontariste.

### **1.2.6. UNE MAITRISE FONCIERE COMMUNALE FAIBLE**

#### **LES PROPRIETES COMMUNALES ACTUELLES**

La commune est actuellement propriétaire de près de 10 ha :

- dans le centre village autour de la Mairie ;
- dans le centre village autour de l'Ecole et de la salle des fêtes ;
- au sud du village vers les terrains de sport / le stade.

Des acquisitions sont en cours entre la zone d'activités et les terrains de sport, pour accueillir une nouvelle salle des fêtes.

#### **VERS UN DEVELOPPEMENT D'UNE POLITIQUE FONCIERE ?**

Le territoire communal offre des opportunités foncières en situation stratégique : centre village, proximité des services et équipements publics.




Deux à trois secteurs ont été identifiés comme particulièrement opportuns du fait de leur localisation et/ou de leur superficie, et dont l'aménagement donnerait lieu à des opérations de renouvellement urbain (« construire la ville sur la ville ») promues par la loi SRU :

- *Le site d'un ancien transporteur* qui représente une friche industrielle située au cœur du village, en entrée de village (RD 133). Les tènements fonciers concernés comportent aujourd'hui une maison « bourgeoise », des hangars et des parcelles vides. L'entreprise a fermé et n'exploite plus aujourd'hui le site de Sonnay. Les terrains font l'objet d'une liquidation judiciaire. La requalification de cet espace, au-delà de la simple production de logements, recèle des enjeux considérables pour le développement du village (épaississement du centre, nouvelles connexions etc.).
- *Une ancienne grange (maison Berthon)* possède un indiscutable potentiel de reconversion. Elle se situe à proximité du pôle socio culturel, le long de la RD 51. Cette requalification donne également l'opportunité à la commune de valoriser son patrimoine rural. C'est la plus vieille ferme de la commune, ancien relais de diligence au XVII<sup>ème</sup> siècle.
- *Les tènements situés sous le parking de l'église* (faiblement urbanisés) sont également intéressants pour le développement à long terme du village.

# PROPRIÉTÉS COMMUNALES



## LÉGENDE

-  Propriétés foncières communales
-  Propriétés immobilières communales
-  Limites communales

Source : IGN Scan 25000

0 100 200 m



### 1.3. PREVISIONS DEMOGRAPHIQUES EN COMPATIBILITE AVEC LE SCOT ET LE PLH

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

La commune de Sonnay n'est pas directement soumise à l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (dite loi SRU, du 13 décembre 2000), toutefois, dans un souci de solidarité territoriale, le PLH de la CCPR impose des objectifs quantitatifs et qualitatifs à la commune en matière de production de logements à vocation sociale. La commune a l'obligation légale de respecter ces objectifs.

#### ■ OBJECTIFS EN TERME DE LOGEMENT

Pour les territoires identifiés comme « village » dans l'armature urbaine du SCoT, le potentiel de logements constructibles est de 5,5 logements par an pour 1 000 habitants, hors « bonnes pratiques »<sup>7</sup>. En prenant comme référence la population recensée en 2009 (1 303 habitants), la commune peut donc construire en moyenne 7 à 8 logements par an sur la durée du PLU.

<b>OBJECTIF MAXI. DE CONSTRUCTION DU SCOT</b>	<b>POPULATION DE REFERENCE</b>	<b>OBJECTIF MAXI. DE CONSTRUCTION DU PLU</b>
Commune identifiée comme « village »	1 303 habitants en 2009	7 à 8 logements par an (hors « bonnes pratiques »)
<b>5,5 logements par an maxi. pour 1 000 habitants (hors « bonnes pratiques »)</b>		

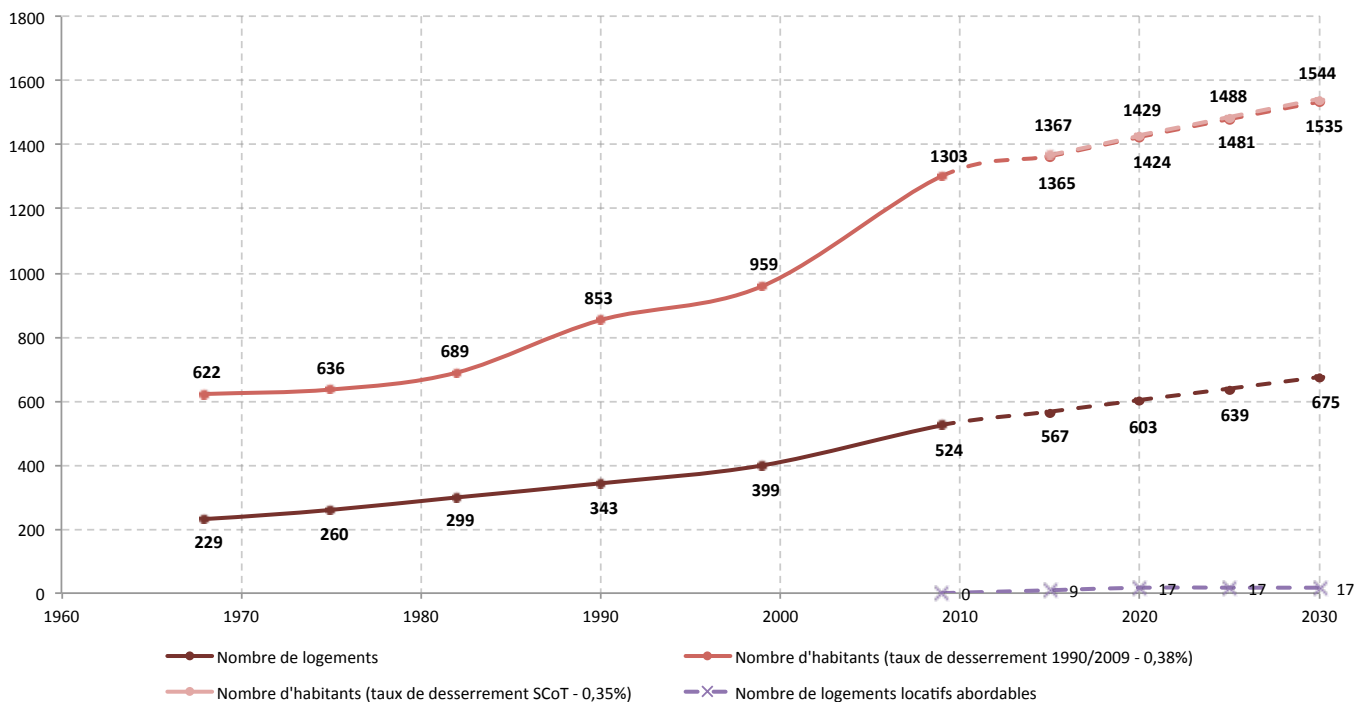
Pour les douze prochaines années, la commune pourra donc accueillir au maximum :

- de l'ordre de 90 nouveaux logements, hors bonus « bonnes pratiques » du SCoT
- de l'ordre de 230 habitants supplémentaires, estimation de population projetée si le rythme de desserrement des ménages suit le rythme enregistré sur la commune entre 1990 et 2009 (-0,36% par an en moyenne) proche du rythme moyen de desserrement des ménages observé à l'échelle du SCoT (-0,35% par an en moyenne).

<sup>7</sup> 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 minima du SCoT n'est pas « comptabilisé » dans le volume des nouveaux logements à construire

## Projections 2010 / 2030 en nombre de logements et estimation du nombre d'habitants à Sonnay (Source : INSEE 2009)



### ■ OBJECTIFS EN TERME DE MIXITE SOCIALE

Le SCoT des Rives du Rhône ainsi que le PLH du Pays Roussillonnais émettent des prescriptions en terme de construction à vocation sociale que le PLU se doit de mettre en œuvre :

- objectif SCoT : 10% des nouvelles constructions doivent être des logements locatifs abordables<sup>8</sup>, soit 9 logements locatifs abordables à échéance 12 ans
- objectif PLH : 9 logements sociaux sur la période 2011/2016



Objectifs de production de logements locatifs sociaux sur la commune (projet de PLH 2011/2016)

<sup>8</sup> Le SCoT entend par logements locatifs abordables :

- les logements sociaux (définition loi SRU et plus précisément par le 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 » ; 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

## ■ SYNTHÈSE DES OBJECTIFS

NOMBRE DE NOUVEAUX LOGEMENTS A ECHEANCE 12 ANS	DONT LOGEMENTS LOCATIFS ABORDABLES	ESTIMATION APPROXIMATIVE EN NOMBRE D'HABITANTS
env.90 nouveaux logements (hors bonus « bonnes pratiques »)	9 logements sur la période 2011/2016 8 logements après 2016	env. 230 nouveaux habitants

### 1.4. ENJEUX DEMOGRAPHIQUES

Les enjeux pour la commune en terme de population sont :

- **Permettre un développement démographique maîtrisé** en cohérence avec le rythme de construction défini par le SCoT (7 à 8 nouveaux logements par an en moyenne)
- **Adapter l'offre en logements aux besoins nouveaux en assurant la continuité des parcours résidentiels sur la commune** : favoriser la réalisation de logements locatifs (social et privé) afin de permettre le maintien et l'installation de jeunes ménages et de familles et d'assurer une meilleure diversité de l'habitat (statut d'occupation, typologie d'habitat, mixité des formes,...)
- **Produire une offre de logements adaptée aux besoins** en respectant les prescriptions du PLH : 9 logements sociaux doivent être construits sur la période 2011/2016
- **Anticiper le vieillissement de la population et l'accompagner** : produire des logements adaptés (taille et aménagement), situés à proximité des services, des commerces et des équipements,...
- **Favoriser l'intervention dans l'habitat ancien pour préserver le bâti existant** et permettre la remise sur le marché de logements vacants, l'adaptation des logements aux personnes âgées

Pour répondre à ces enjeux, il est nécessaire pour la commune dans le cadre de son PLU d'adapter la capacité foncière du PLU au regard des exigences du SCoT.

## 2. DYNAMIQUES TERRITORIALES

---

### 2.1. PROCESSUS D'URBANISATION DE LA COMMUNE

L'urbanisation de la commune de Sonnay s'est effectuée de manière contrastée sur le territoire, témoignant d'une stratégie de développement contrainte par les reliefs et la géologie locale.

Ainsi, trois modes d'occupation des sols sont identifiables :

- *L'urbanisation extensive des coteaux* : ce secteur géographique offre un cadre de vie de qualité (exposition Sud, boisements, vue sur les Alpes, le Pilat) et supporte une urbanisation « extensive », lâche, où règne la maison individuelle de type pavillonnaire construite au coup par coup au grès des opportunités foncières sur des grandes parcelles agricoles.
- *L'urbanisation agglomérée du piémont* : Le pied de coteau constitue un secteur stratégique de part sa situation géographique. Le croisement de voies fréquentées (actuelle RD 133 et RD 51) a effectivement dicté une urbanisation dense et linéaire (village rue) mais peu « épaisse » (Sonnay, hameau des Sables).
- *L'urbanisation ponctuelle de la plaine agricole* : La préservation du potentiel agricole de ce secteur géographique (terres fertiles, relief facilitant l'exploitation des sols) explique l'urbanisation limitée de cette zone. Elle se limite à des corps de ferme isolés (ferme du Plan, ferme de l'Etang, ferme de Jou) ou à des hameaux agricoles (Saint-Sulpice, les Sables,...).

#### LES TEMPORALITES CONTRASTEES DE L'URBANISATION

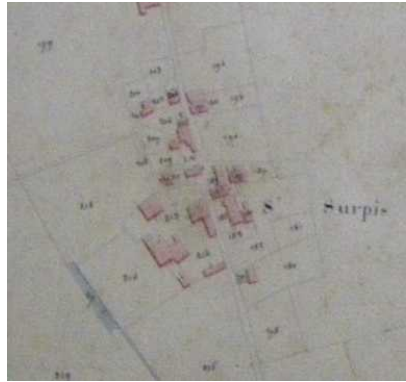
Source : « Sonnay en Dauphiné, des origines à nos jours », Albert FLASSEUR

L'occupation humaine du territoire sonnayard est précoce. Elle date de l'époque gallo romaine (Lieux dits « Morgue » et « Mont-Félix »), se poursuit durant l'époque féodale (Hameau des Apperts) pour s'intensifier au cours de la période moderne. La physionomie actuelle du village est néanmoins relativement récente.

L'urbanisation de la commune de Sonnay s'est effectuée de manière diffuse autour de corps de fermes, créant un chapelet de pôles d'urbanisation organisés autour d'une église : les hameaux agricoles de Saint Sulpice, Sonnay, les Terreaux et les Apperts. Ce dernier, situé dans la partie Ouest du territoire communal, en limite avec la commune d'Anjou, a originellement constitué le pôle urbain majeur de la commune, de part sa taille (époque romaine).



Hameau de Sonnay



Hameau de Saint-Sulpice



Hameau des Terreaux



Hameau du Plan



Hameau des Averts



Lieu dit « Les Sables »

Etat d'avancement de l'urbanisation des hameaux de la commune au XIXème siècle  
(Extraits du Cadastre Napoléonien, 1832)

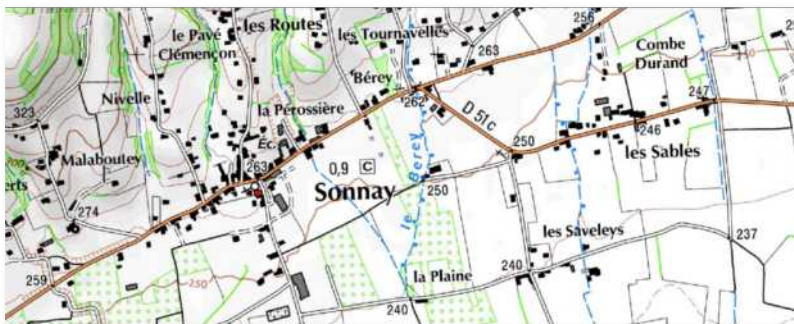
A partir du XVIIème siècle, la hiérarchie urbaine traditionnelle se modifie, la dynamique d'urbanisation se déplaçant vers l'Est, avec un glissement de la centralité sur le hameau de Sonnay, à la croisée de deux axes de communications majeures (actuelles RD51 et RD133).

Le développement du hameau de Sonnay s'intensifie au cours du XIXème siècle, selon une organisation de « village rue » : installation de commerces (bars/restaurants, hôtels, boulangeries, boucherie, etc.) mais également d'artisans (maçons, menuisiers, bourreliers, cordonnier, forgeron, tonnelier, etc.) dont la concentration conforte le statut de centre au hameau de Sonnay.

L'urbanisation de la commune s'est accélérée au cours de la période contemporaine, dès les années 1970, nourrie par le processus de périurbanisation issu du desserrement des agglomérations. Cette urbanisation récente s'est effectuée en rupture avec la morphologie urbaine héritée. La dispersion de l'habitat, dans la continuité du bourg, sur les coteaux, a « dilué » l'identité du centre, et a favorisé le mitage des paysages. Les commerces et services ont progressivement déserté Sonnay qui devient une commune résidentielle, voire « dortoir ».

La commune ne disposait alors d'aucun document de planification et délivrait les autorisations de construire sur les bases du Règlement National d'Urbanisme (toute parcelle contiguë à une parcelle déjà bâtie devenait potentiellement urbanisable (notion de « partie actuellement urbanisée »).

Face à ces développements urbains non maîtrisés, Sonnay se dote d'une carte communale (approuvée en 2004) notamment pour préserver la plaine de l'urbanisation et tenter de maîtriser l'urbanisation galopante. Cette carte arrive tardivement et n'a pas permis d'organiser les développements urbains (absence de réseau d'assainissement, « mitage » des coteaux) ; elle a en revanche permis de protéger la plaine agricole.



Avancée de l'urbanisation du centre village (Source : carte IGN, 1956 et 2003, échelle : 1/25 000)



Avancée de l'urbanisation du hameau de Saint-Sulpice (Source : carte IGN, 1956 et 2003, échelle : 1/25 000)

## 2.2. UNE MORPHOLOGIE URBAINE DICHOTOMIQUE

### 2.2.1. LES NOYAUX URBAINS DENSES

#### ▪ LOCALISATION

Le tissu dense du bâti traditionnel, composé de maisons de village et de corps de fermes agglomérés, se rencontre dans les centres anciens des hameaux (Sonmay, Saint-Sulpice, etc.), de part et d'autre des voies fréquentées. Sonmay constitue un archétype du « village rue » (route du Dauphiné). Ce bâti ancien demeure un point d'ancrage de l'urbanisation moderne.

#### ▪ MORPHOLOGIE

Les volumes des constructions sont simples, carré ou parallélépipédique ; la toiture dispose traditionnellement deux pans ou quatre pans pour les corps de logis plus cossu. Le bâtiment principal s'accompagne fréquemment d'une ou plusieurs annexes implantées en limite de parcelle.

L'implantation du bâti sur la parcelle répond à trois exigences :

- Se protéger des nuisances liées à la proximité de la voie (bruit, vis à vis, etc.)

Un retrait à l'alignement (aménagé en courette ou jardinet) est généralement ménagé devant la construction afin de libérer un espace de transition clos (muret surmonté de ferronnerie et doublé d'une haie, portail) entre l'espace public et l'espace privé. Lorsque ce retrait est absent, c'est le trottoir qui se substitue à ce micro-espace.

- Ménager un espace intime

Le bâtiment principal, des murs ou des dépendances est disposé en limite de parcelle de manière à former une cour fermée et/ou un jardinet, qui occupe le fond du terrain. Cette organisation a l'avantage de protéger cet espace clos des vents dominants.

- Bénéficier de l'ensoleillement

Les constructions sont orientées de manière privilégiée vers le Sud (orientation Est-Ouest des façades) afin de profiter du soleil et se protéger des vents dominants.

#### ▪ DENSITE

Les centres anciens sont des secteurs urbains denses : on compte entre 20 à 50 logements à l'hectare (une construction consomme, en moyenne, 200 à 500 m<sup>2</sup>).



Hameau de St Sulpice  
(Extrait= 1 Hectare)



Centre ancien de Sonmay  
(Extrait= 1 Hectare)



Hameau des Terreaux  
(Extrait= 1 Hectare)



La densité dans le centre village, de part et d'autre de la RD 51



La densité dans le hameau des sables



La densité dans le hameau de Saint-Sulpice

### 2.2.1. LES EXTENSIONS URBAINES LACHES

#### ▪ LOCALISATION

Les noyaux anciens n'ont pas connu des extensions urbaines de manière uniforme. En effet, les hameaux secondaires ont été relativement préservés, la carte communale en vigueur privilégiant l'urbanisation des coteaux à celle de la plaine.

De fait, de nombreuses constructions se sont greffées au centre village, au coup par coup, au grès des opportunités foncières : les nouveaux bâtiments se sont implantés le long d'anciens chemin ruraux ou à proximité de corps de ferme isolés ou encore dans les espaces interstitiels des noyaux urbains anciens (« dents creuses »), profitant de terrain facilement urbanisable et à moindre frais.

Sur le coteau, les maisons neuves se sont ainsi construites en s'écartant de la route à proximité des combes, ce qui pose des problèmes de ruissellement des eaux pluviales, des risques de glissement de terrain et des difficultés de raccordement aux réseaux publics.

## ▪ MORPHOLOGIE

Le tissu urbain est lâche, composé de maisons individuelles de type pavillonnaire. Le traditionnel rapport à la rue est abandonné, les constructions sont bâties en milieu de parcelle.

La rupture avec la morphologie urbaine traditionnelle est accrue par l'apparition de volumes de constructions complexes et l'usage de coloris et de matériaux « exportés ». En période automnale et hivernale, ces constructions tendent à s'imposer dans le paysage du fait d'une végétation caduque. La simplicité, la sobriété, la chromatie et la référence à l'architecture locale traditionnelle sont abandonnées. Un phénomène de banalisation des paysages s'installe.

## ▪ DENSITE

Les extensions constituent une forme urbaine particulièrement consommatrice d'espace car elles s'effectuent sans procédure d'aménagement susceptible de redécouper le parcellaire (lotissement) : on compte au maximum entre 7 à 9 logements à l'hectare.

Une construction occupe ainsi, en moyenne sur la commune, 1000 à 1400 m<sup>2</sup>. Il faut noter qu'en l'absence de réseau collectif des eaux usées et qu'en raison de la topographie pentue des coteaux, il était « demandé » pendant de nombreuses années 2500 m<sup>2</sup> de terrain pour construire.

Ce tissu urbain génère un étalement urbain considérable et contribue au mitage et à la suppression des espaces naturels et agricoles.



Lieu dit Combe Durand  
(Extrait= 1 Hectare)



Lieu dit Petit Bois  
(Extrait= 1 Hectare)



Lieu dit Souillan  
(Extrait= 1 Hectare)



**Extension urbaine : hameau de Saint-Sulpice**



**Extension urbaine : Centre village**

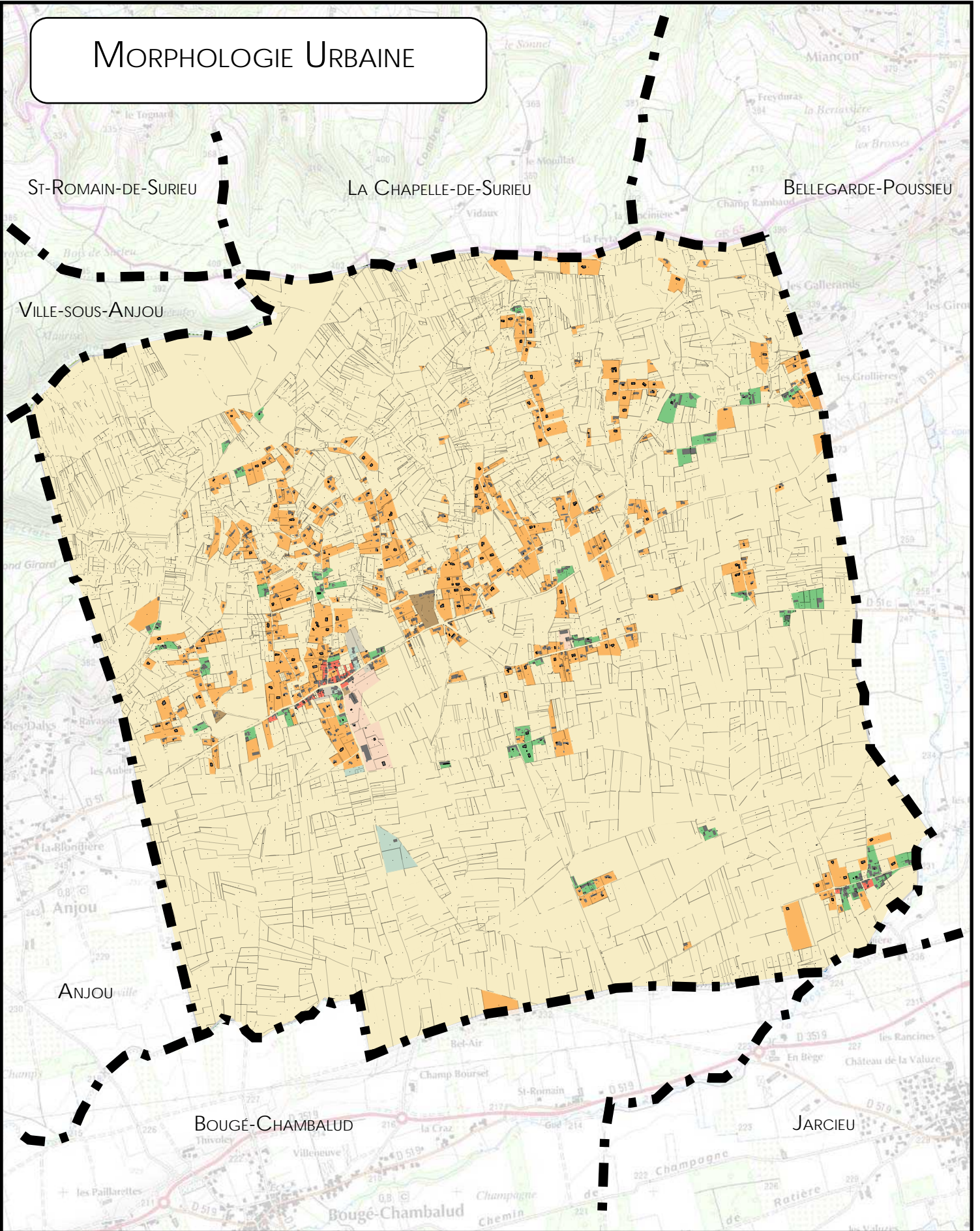


**Extension urbaine : lieu dit « l'Etang »**

**Extension urbaine : hameau des sables**

**Extension urbaine : hameau des Terreaux**

# MORPHOLOGIE URBAINE



## LEGENDE

### Les pleins

- Maisons de ville
- Grandes propriétés
- Corps de fermes
- Maisons individuelles "libres"
- Equipements d'intérêt collectif
- Bâtiments d'activités

### Les vides

- Parcelles non bâties
- Zones de stationnement
- Limites communales



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

---

#### 3.1. LA DYNAMIQUE DE CONSTRUCTION



2002

Photographies aériennes de Sonnay (source : Géoportail)



2012

Pour étudier cette dynamique de consommation la commune a réalisé une étude sur la base de son fichier des autorisations d'urbanisme depuis une dizaine d'année (de 2000 à 2010).

Une analyse fine de l'ensemble des demandes a permis de connaître précisément les évolutions majeures et les caractéristiques de la demande.

Le développement de l'urbanisation récente s'est essentiellement réalisé sous la forme de constructions individuelles, de manière diffuse. Les constructions récentes, de un ou deux niveaux, de type pavillonnaire, se sont développées principalement sur les coteaux, le long des voies de communication existantes (chemin de Nivelles, chemin du Pavé Cléménçon, chemin des Carrières...).

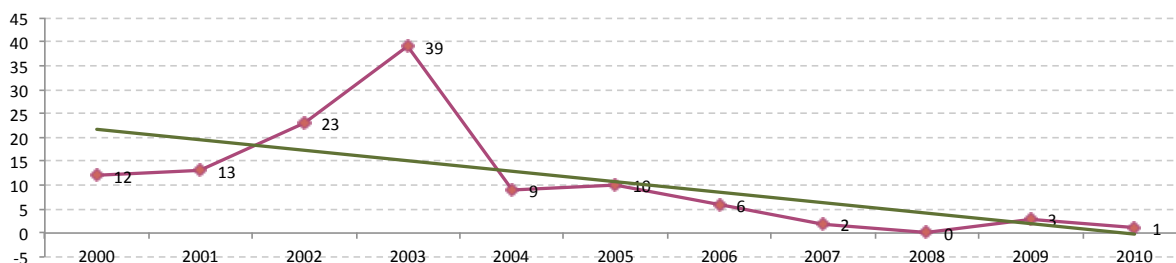
### **3.1.1. NOMBRE DE NOUVELLES CONSTRUCTIONS**

Entre 2000 et 2010, la dynamique de construction à vocation d'habitat est très importante sur le territoire communal surtout au début des années 2000 : 118 permis de construire pour maisons neuves ont été délivrés (dont 1 permis pour la construction de 2 maisons jumelées), soit 11 logements par an en moyenne.

Depuis 2004, on observe un net ralentissement de la demande de construction en lien avec divers éléments notamment avec la crise économique et financière qui a entraîné de nombreux reports de projets. Mais la principale cause de ce ralentissement des constructions est le fait que la commune ne dispose pas de réseau d'assainissement collectif. En effet, depuis 2004, année d'approbation de la carte communale, le syndicat des eaux a imposé un ralentissement dans la délivrance de permis de construire sur la commune de Sonnay, pour absence de réseaux d'eaux usées.

#### **Evolution du nombre de permis de construire accordés pour des habitations depuis 2000**

(en nombre - Source : Donnée communale)



### **3.1.2. CARACTERISTIQUES DES NOUVELLES CONSTRUCTIONS**

Sur la période 2000/ 2010, la quasi totalité des permis de construire accordés sur la commune ont concerné des maisons en « individuel pur », seul un projet a concerné des maisons jumelées.

#### **LA SHON**

En 10 ans, 18 467m<sup>2</sup> de SHON ont été construites (surface théorique calculée à partir des permis de construire accordés).

Durant la même période, les maisons individuelles disposent en moyenne d'une surface hors œuvre nette de 155 m<sup>2</sup>. Cette taille moyenne des constructions est relativement importante et représentative de la maison individuelle en lot libre.

### Evolution de la SHON moyenne pour les PC accordés pour des logements depuis 2000 (en m<sup>2</sup> - Source : Donnée communale)



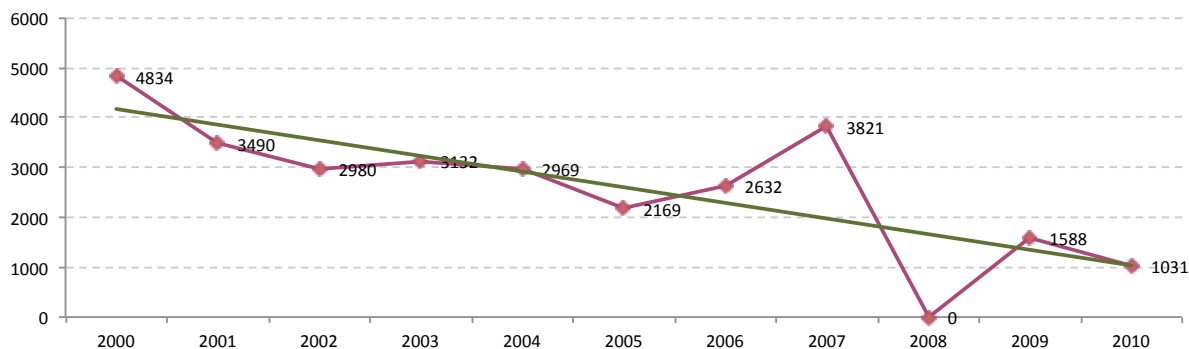
#### LA TAILLE DES TERRAINS

La taille moyenne des terrains utilisés pour ces constructions est de 3 153 m<sup>2</sup>, cette surface est très importante.

Cette forte taille s'explique d'une part par le caractère rural de la commune et par l'imposition d'une taille minimum de surface de 2 500m<sup>2</sup> avant 2004.

On note une forte baisse de la taille moyenne des parcelles depuis 2004, l'approbation de la carte communale a permis une meilleure gestion de la consommation d'espace.

### Evolution de la surface moyenne des terrains utilisés pour des logements accordés depuis 2000 (en m<sup>2</sup> - Source : Donnée communale)



Globalement, il a été utilisés **37,5 ha de terrains** (la plupart des terrains étaient des terres agricoles mais de faible valeur agronomique) pour permettre la construction de 119 logements.

Ce qui équivaut à environ 1 090 m<sup>2</sup> de surface moyenne consommée par habitant entre 2000 et 2010, chiffre supérieur aux moyennes enregistrées sur les territoires limitrophes. En effet, sur le territoire du SCoT en 2005, la surface consommée par habitant est de 763 m<sup>2</sup>, comparativement en France en 2007, 854 m<sup>2</sup> sont consommés par habitant.

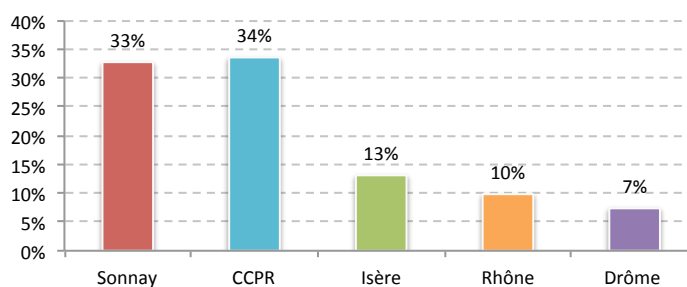
Il est indispensable pour la commune de maîtriser son développement et de réduire fortement sa consommation d'espace.

### 3.1.3. ORIGINE DES NOUVEAUX HABITANTS

Les nouveaux habitants de maisons neuves à Sonnay proviennent essentiellement de communes proches : 33% des pétitionnaires pour des maisons neuves sont déjà sonnayards, 34% viennent de communes de la CCPR et 13% de l'Isère (hors CCPR). Cette proximité s'explique essentiellement par le maintien d'une distance courte avec le lieu d'emploi, et aussi par des « attaches » familiales.

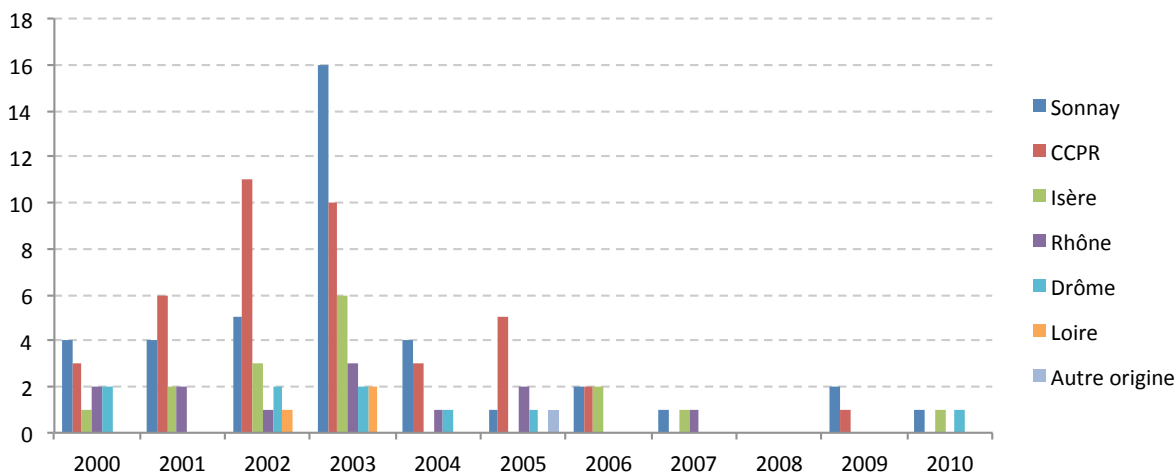
#### Provenance des pétitionnaires des PC accordés depuis 2001

(source: donnée communale)



#### Provenance des pétitionnaires des PC accordés depuis 2000

(source : Donnée communale)



### **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 d'assainissement non collectif et à condition que les prescriptions du schéma d'assainissement le justifient par rapport à l'aptitude des sols), et 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 infrastructure.
- 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.

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**

Si une partie des nouvelles constructions s'inscrit 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 s'accomplit au détriment de surfaces agricoles.

Dans ce contexte, il est important de noter que la loi Grenelle 2 réaffirme la nécessité de promouvoir une gestion économe de l'espace, dans une optique de durabilité des territoires, et que la loi de Modernisation de l'Agriculture et de la Pêche de Juillet 2010 a pour objectif de réduire par deux notre consommation de terres agricoles. Enrayer la dynamique d'étalement urbain et prévoir une consommation raisonnée de l'espace constituent donc des enjeux fondamentaux du PLU.

Dans le cadre du diagnostic du PLU, une étude de la consommation d'espace a été réalisée d'après photo-interprétation montrant certains secteurs ayant connus une urbanisation depuis 2002.

▪ **SECTEUR NIVELLE**

*Occupation du sol en 2002*



**33 000 m2 d'espace agricole**

*Occupation du sol en 2011*



**10 nouveaux logements individuels en extension du tissu existant :**

- 3 300 m2 de terrain en moyenne par logement
- 3 logements / ha en moyenne

▪ **SECTEUR LES ROUTES**

*Occupation du sol en 2002*



**6500 m2 d'espace agricole**

*Occupation du sol en 2011*



**4 nouveaux logements individuels :**

- 1625 m2 de terrain en moyenne par logement
- 6,1 logements / ha en moyenne

▪ **SECTEUR DES CARRIERES**

*Occupation du sol en 2002*



**13 900 m<sup>2</sup> d'espace agricole**

*Occupation du sol en 2011*



**5 nouveaux logements individuels en extension du tissu existant :**

- 2780 m<sup>2</sup> de terrain en moyenne par logement
- 3,5 logements / ha en moyenne

▪ **BILAN DE LA CONSOMMATION FONCIERE**

Près de 37 hectares de terrain ont été nécessaires à la construction de 120 logements individuels depuis 2002 dans la commune de Sonnay, soit en moyenne 3 200 m<sup>2</sup> de terrain par logement. Cette moyenne est très importante.

Ce développement urbain se fait au détriment des territoires agricoles puisque la globalité des terrains consommés était initialement cultivée, phénomène caractéristique des territoires ruraux.

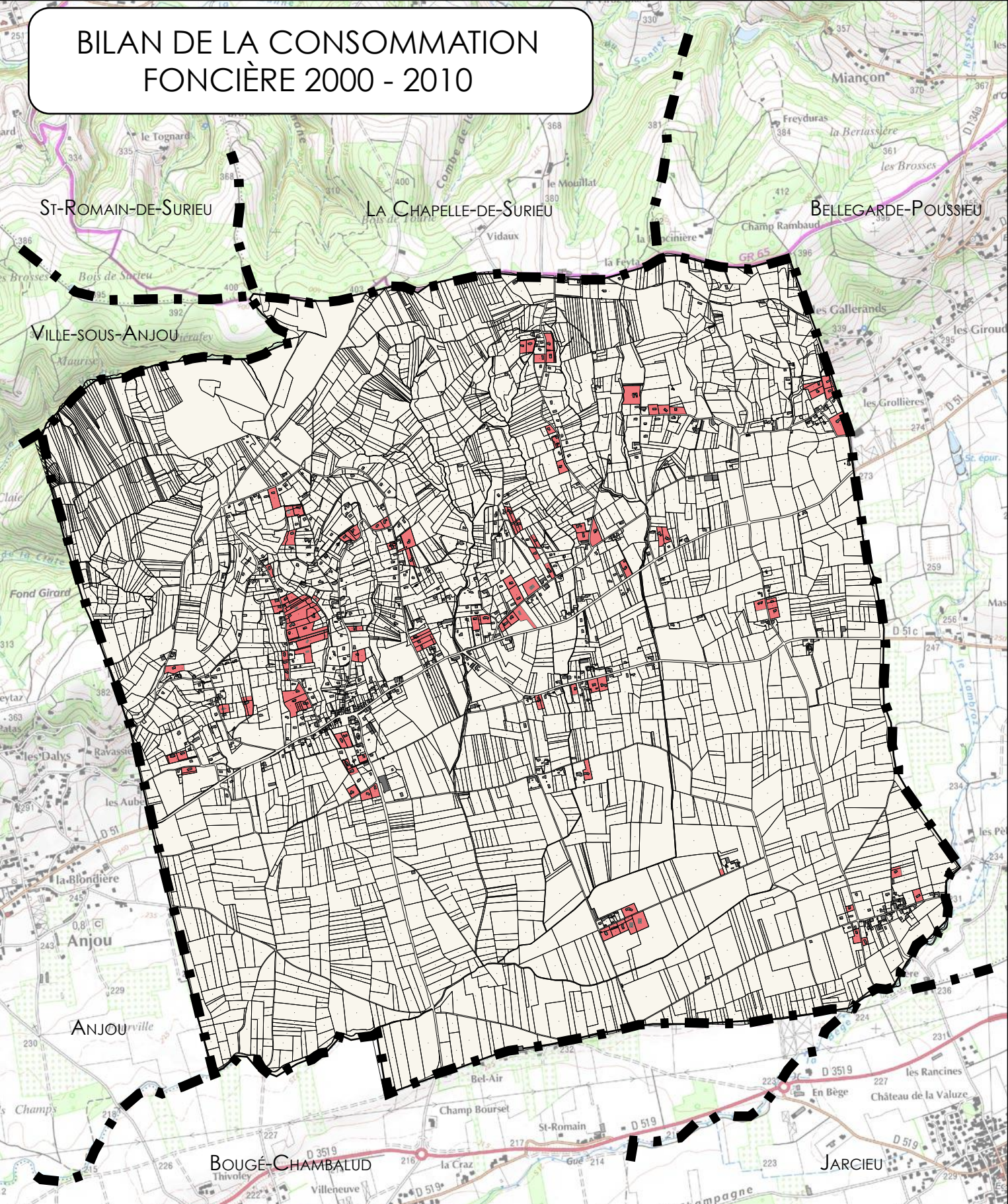
La densité moyenne de construction depuis 2002 s'établit à 3,1 logements par hectare. Cette faible valeur résulte d'un développement de l'urbanisation centré uniquement sur des logements individuels et majoritairement sur des parcelles de grande taille, résultante d'une forte taille minimum de terrain fixée à 2500 m<sup>2</sup> avant 2004. A titre d'exemple, la densité nette des constructions neuves entre 2002 et 2006 au niveau national, est de 8 logements par hectare.

Malgré les prescriptions du SCoT et les enjeux de la loi SRU sur la consommation d'espace, le développement urbain récent n'a donc pas permis d'économie foncière.

Afin de préserver l'entité agricole communale et les espaces naturels, il est essentiel pour la commune de stopper les extensions urbaines et de privilégier un développement dans le tissu existant, en accord avec les préconisations de la loi Grenelle 2.

BILAN DE LA CONSOMMATION FONCIERE ENTRE 2002 ET 2011	
119 nouvelles constructions	env. 37 ha d'espace agro-naturel consommé
dont 119 logements individuels	densité moyenne de 3,1 logt/ha

# BILAN DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE 2000 - 2010



 Parcelles urbanisées



### 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 renforcement du centre-bourg et le respect de densités minimales de constructions.

#### ▪ **MAITRISE DE L'ETALEMENT URBAIN**

Le développement de l'urbanisation doit prioritairement être envisagé dans le 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**

Le SCOT impose une densité moyenne de 20 logements/ha sur :

- Les zones à urbaniser
- 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

L'importance d'une mixité des formes de l'habitat est rappelée : 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.

Afin d'atteindre une densité moyenne de 20 logements/ha dans les nouveaux programmes de logements, le SCOT indique qu'il est possible de diversifier les formes d'habitat 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	
<b>Maîtrise de l'étalement urbain</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Renforcement du centre-village</li><li>- Remplissage des « dents creuses » ou réinvestissement du bâti existant en dehors du centre-village</li></ul>
<b>Densification des nouvelles opérations</b>	Densité moyenne de 20 logt/ha dans les zones d'urbanisation future et les tènements constructibles importants

### 3.4. LES DISPONIBILITES FONCIERES DE LA CARTE COMMUNALE EN VIGUEUR

#### LES ORIENTATIONS DE LA CARTE COMMUNALE EN VIGUEUR

Approuvée en 2004, trois objectifs communaux sont avancés dans la Carte Communale :

- « *Préserver la plaine agricole* » : Le développement des hameaux est gelé (Hameau des Terreaux, hameau du Plan). L'urbanisation s'effectue exclusivement dans les enveloppes urbaines existantes (Hameau de Saint-Sulpice, Hameau des Sables).
- « *Structurer le développement des zones d'extensions autour du bourg* » : L'urbanisation est limitée à la densification de l'enveloppe urbaine existante par le comblement des « dents creuses ».
- « *Conserver la zone d'activités* » : La création d'un zonage spécifique est garant de la pérennité de la Zone d'Activités.

#### LES DISPONIBILITES EN FONCIER CONSTRUCTIBLE

La « zone C » dite constructible correspond aux « secteurs susceptibles d'accueillir de nouveaux bâtiments à usage d'habitation », situés « autour des quartiers urbanisés existants ». Elle couvre une superficie totale de 74,3 hectares, soit 5,3% du territoire communal. Ce zonage est indicé « zone Ca » sur le périmètre de la zone artisanale (4,7 hectares soit 0,3% de la surface communale) au sein de laquelle « les bâtiments à usage artisanal sont autorisés ».

L'élaboration du PLU offre l'opportunité d'évaluer les potentialités de construction restante en 2009 sur la commune.

Même si, la zone C a été en partie consommée, les disponibilités foncières restent néanmoins considérables. Elles sont principalement constituées de « dents creuses » prises en étau entre plusieurs constructions. Plus ponctuellement, il s'agit d'extensions urbaines situées dans le prolongement de constructions existantes.

Zonage	Potentiel constructible total (en ha)	Disponibilités foncières (en ha)	Potentialité de construction (nombre de logements)
Zone C	74,3	13,4	50 à 80
Zone Ca	4,7	0,5	2

Ne sont pas pris en compte dans le calcul des disponibilités foncières :

- les fonds des parcelles déjà urbanisées (par exemple, les jardins, les espaces verts privés, qui pourraient faire l'objet d'une division foncière par leur propriétaire).
- les terrains difficilement urbanisables (pentes fortes, difficulté d'accès, ...).



Les zones de rétention foncière (propriétaires ne souhaitant pas vendre) sont en revanche incluses dans le calcul.

# DISPONIBILITÉS FONCIÈRES DE LA CARTE COMMUNALE






## LÉGENDE

### Secteurs constructibles

-  Zone C : construction à usage d'habitations
-  Zone Ca : construction à usage d'activités

### Disponibilités foncières

-  Parcelles libres en zone C  
Superficie totale : 13,4 ha
-  Parcelles libres en zone Ca  
Superficie totale : 0,3 ha

 Limites communales



## CONCLUSION

La configuration actuelle de la commune découle de l'absence de document d'urbanisme pendant de nombreuses années : étalement urbain, consommation d'espace excessive, absence de réseaux...

En 2007, année d'approbation de la carte communale, l'étude du syndicat des eaux a imposé un ralentissement dans la délivrance de permis de construire sur la commune de Sonnay, pour absence de réseaux d'eaux usées, qui explique, pour partie, l'importance des disponibilités foncières de la carte communale aujourd'hui. La demande est toujours présente.

La carte communale a permis de maîtriser l'étalement et de protéger les terres agricoles très convoitées notamment dans la plaine, mais n'a pas permis d'organiser le territoire : absence d'opérations d'ensemble, difficulté à réaliser des infrastructures nouvelles (réseaux, voirie), manque de projets urbains structurants, ...

### 3.5. ENJEUX URBAINS

Les enjeux poursuivis par le PLU pour la commune de Sonnay sont :

- Privilégier une urbanisation stoppant la consommation foncière et l'étalement urbain, conformément aux objectifs des lois SRU et Grenelle 2 :
- Restreindre fortement la consommation d'espaces agricole et naturel qui artificialise les sols
- Encourager la densification du tissu urbain en cœur de village, à proximité des équipements publics
- **Limiter les morphologies urbaines de type pavillonnaire** particulièrement consommatrices d'espace et ne permettant pas une bonne organisation socio-spatial, ni de répondre aux besoins réels de la population
- **Encourager au travers du PLU un urbanisme respectueux de l'environnement**

# CHAPITRE 3 :

## FONCTIONNEMENT URBAIN

---



# 1. ACCESSIBILITÉ ET MOBILITÉ

---

## 1.1. VOIES DE COMMUNICATION ET ACCESSIBILITE

La commune de Sonnay est desservie par une voie de communication structurante qui relie efficacement le territoire aux agglomérations d'importance régionale : la RD 51.

En revanche, les déplacements internes à la commune sont plus délicats. En effet, la commune de Sonnay possède un réseau de communication hiérarchisé mais mal équilibré (notamment entre le Nord et le Sud de la commune) révélateur d'une urbanisation au « coup par coup ».

### 1.1.1. LA DESSERTE SUPRA COMMUNALE

#### **L'AXE MAJEUR DE CIRCULATION DE LA COMMUNE : LA RD 51**

Elle scinde (Est-Ouest) la commune et constitue une infrastructure structurante du territoire sonnayard.

Véritable dorsale le long de laquelle s'est originellement développée l'urbanisation (village rue), elle assure une liaison rapide de Sonnay avec des villes de taille moyenne telles que Beaurepaire ou l'agglomération roussillonnaise, ainsi qu'avec l'échangeur autoroutier (A7) de Chanas.

Sonnay est également très bien connectée à la RD519 (voie d'intérêt régional structurante). La connexion à la RD519 se réalise, plus ou moins directement, depuis la RD 133. La RD519 permet de se relier à la N7 et l'A7). Ceci lui procure une accessibilité de qualité depuis des noyaux urbains d'importance majeure (Lyon, Vienne, Valence) et explique, pour partie, son attractivité résidentielle actuelle. Ainsi la commune est à 30 minutes de Vienne, à 50 minutes de Lyon et à 40 minutes de Valence.

### 1.1.2. LE RESEAU DE VOIES COMMUNALES

Un réseau de voies de communication locale, composé des voies secondaires (desserte inter-quartiers) et des voies de desserte (bâtiments), maille la commune.

Au Nord de la RD 51, le réseau routier est plutôt dense et sinueux et non maillé, alors qu'il est particulièrement lâche, rectiligne et connecté au Sud, reflétant ainsi les usages et les spécificités topographiques de chacun des secteurs géographiques du territoire.

Ce maillage évoque une construction du réseau viaire au « coup par coup » guidée par l'urbanisation ponctuelle du parcellaire, d'où la multiplication de voies en impasse aménagées ou non, et de voies « en épingle ». Les liaisons entre quartiers sont difficiles voire compromises, au moins laborieuses et la consommation d'espace excessive.

Ces longueurs de voies engendrent aussi des coûts importants pour la collectivité (entretien de la voie, ramassage des ordures ménagères, déneigement, réseaux) et génèrent des déplacements essentiellement motorisés à l'intérieur de la commune (les distances mêmes courtes à vol d'oiseau sont longues à parcourir par la route).

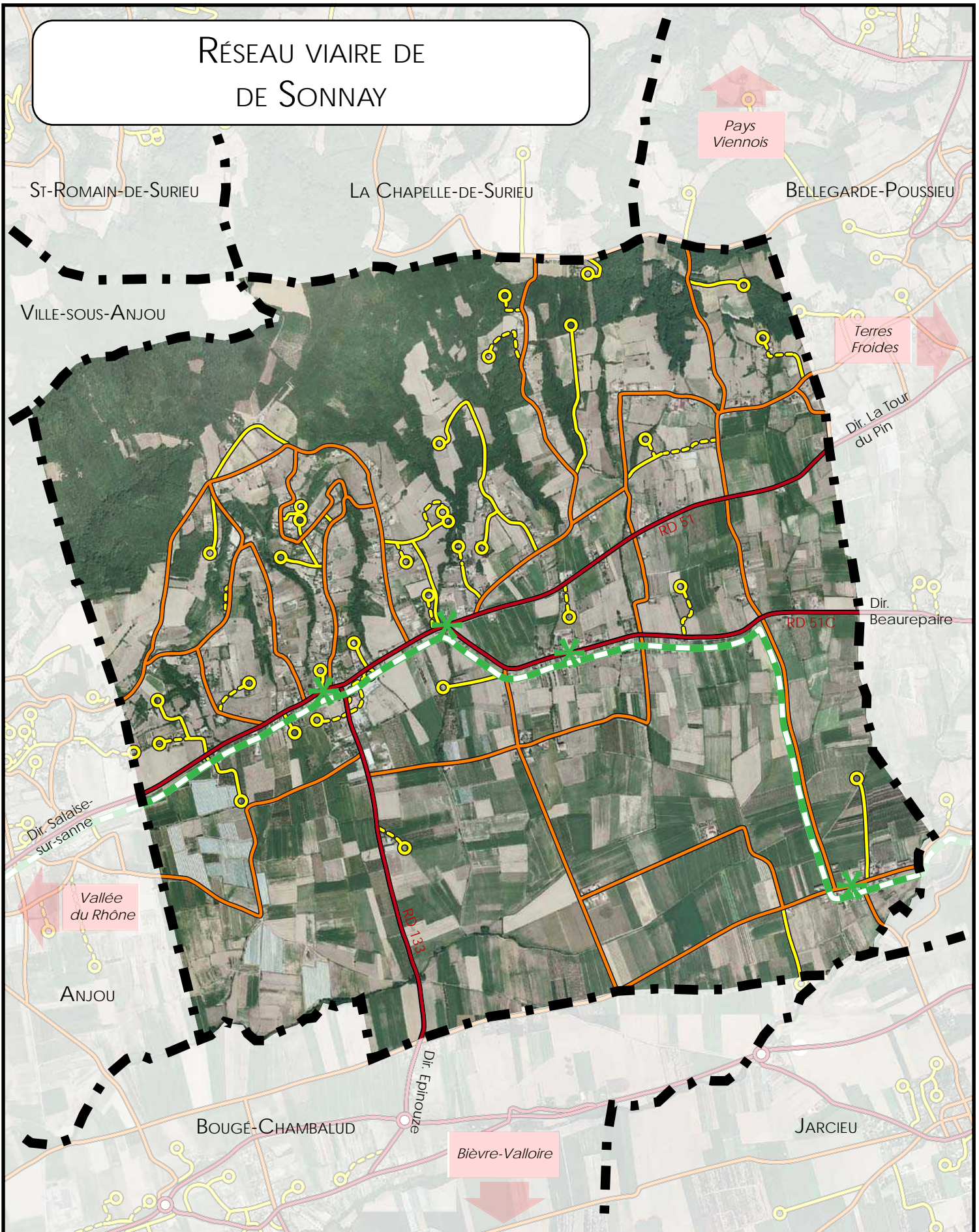
## **UNE ACCESSIBILITE DIFFERENTE DES PARCELLES**

La desserte des parcelles diffère selon le positionnement des constructions :








- Les constructions des noyaux urbains anciens disposent d'accès directs depuis les routes départementales n° 51, n°51C et n° 133. La multiplication de ces accès augmente les risques d'accident compte tenu de la fréquentation intense de ces axes et des vitesses de circulation exercées. L'aménagement et la sécurisation des tronçons de voies du centre bourg ont limité le risque, sans pour autant le pallier, et ont facilité les entrées/sorties sur les propriétés.
- Les constructions récentes, ainsi que les noyaux denses des hameaux, se sont greffés de manière préférentielle le long des voies secondaires, au gré des opportunités foncières, sans réflexion d'ensemble préalable. De fait, aucune mutualisation des accès n'a été pensée, chaque propriété possède son propre accès. Néanmoins, la circulation de ces axes étant moindre, cela reste peu dommageable du point de vue de la sécurité, mais très impactant d'un point de vue paysager ou d'économie d'espace.
- Les voies « tertiaires » desservent originellement des fermes isolées. Elles sont moins affectées par l'urbanisation contemporaine mais assurent néanmoins l'accès à des pavillons plus récents.

L'un des enjeux majeurs du PLU réside alors dans l'élaboration d'un document qui rompt avec les pratiques antérieurement d'urbanisation.

# RÉSEAU VIAIRE DE DE SONNAY



## LEGENDE

-  Voies de communication principales
-  Voies de communication secondaires
-  Voies de communication mineures :
  - aménagées
  - non aménagées
-  Impasses
-  Ligne de transports en commun Beaufort-Pégayrolles
-  Arrêts pour la ligne de transports en commun
-  Limites communales

Source : IGN Scan 25000

0 100 200 m



## 1.2. LES NUISANCES

Ces infrastructures et plus particulièrement la RD 51 supportent un important flux de transit (flux pendulaires, circulation de marchandises) et de déplacements quotidiens, qui génère des nuisances multiples liées à la densité du trafic et aux vitesses de circulation :

- Accidentologie : La RD 51 (Route du Dauphiné) est particulièrement fréquentée : la circulation continue et les vitesses excessives (voie pourtant limitée à 50km/h en agglomération), multiplient les nuisances. C'est une voie structurante dans l'armature départementale, elle reçoit des poids lourds. Au delà de l'inconfort sonore, la RD 51 nourrit un sentiment d'insécurité comme le témoigne l'enquête sociale auprès des habitants, réalisée en 1999 par la commune. Le débouché de l'école et de la salle des fêtes se réalise directement sur cet axe.
- Pollutions : la circulation génère des nuisances olfactives et sonores qui dégradent le cadre de vie (qualité de l'air, vieillissement de façades) et contraignent l'usage du centre-village en particulier
- De plus, au cours de la période 2003-2007, 4 accidents corporels se sont produits sur le territoire communal, ayant occasionné 1 blessé hospitalisé et 6 non hospitalisés. Ce constat nécessite de repenser l'infrastructure, aménagement spécifique pour la sécurité de l'ensemble des modes de transport.

## 1.3. LES PROJETS D'AMELIORATION DU RESEAU VIAIRE

La commune et la CCPR, compétente en matière de création d'aménagement et d'entretien de la voirie d'intérêt communautaire, afin de pallier à cette insécurité ont entrepris l'aménagement de la voirie en créant un caractère plus « urbain » pour réduire les vitesses, délimiter les fonctions afin de réduire les conflits d'usages entre automobilistes et piétons... Les voies ont été rétrécies, des cheminements piétons créés, des terres pleins centraux aménagés, du fleurissement mis en place, etc. Un radar a également été installé en entrée de village. Néanmoins, des effets pervers subsistent... (ralentissement en amont du radar puis accélération dans le centre).



Aménagement et sécurisation de la RD 51 : dans le centre village, à l'intersection RD 51 et RD 51c et en entrée de village

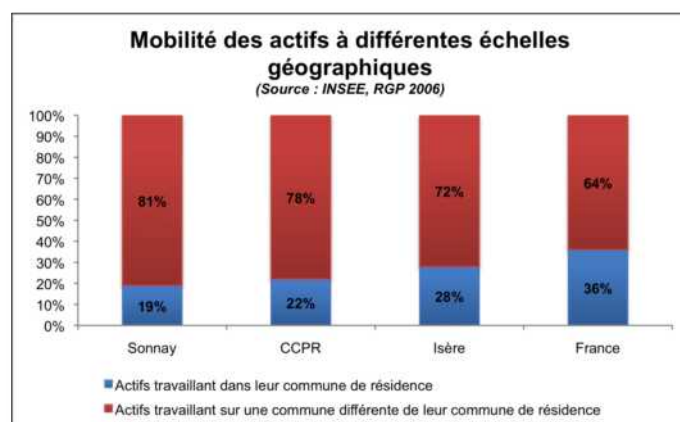
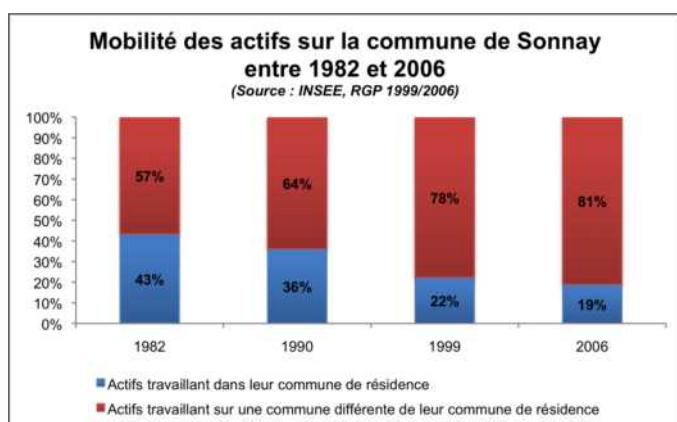
## 2. MOBILITE DES HABITANTS

### 2.1. UNE POPULATION « MOBILE »

#### 2.1.1. NAVETTES DOMICILE-TRAVAIL

La commune de Sonnay connaît un fort déséquilibre entre une offre en logement abondante et une offre d'emplois restreinte. Ce déséquilibre tend à s'accroître du fait d'arrivée de population de plus en plus active. Souvent, les populations nouvelles, bien qu'ayant changé de commune de résidence, ont conservé leur emploi dans les pôles urbains dont elles sont issues (Lyon, Valence, Vienne, Roussillon, etc).

La « décoalescence » du lieu de travail avec la commune de résidence, explique l'importante mobilité des actifs sonnayards. Elle tend encore à augmenter, et ce, depuis les années 1980, comme en témoignent les statistiques issues du RGP de l'INSEE de 1999 : en 1982, 43% des actifs travaillent sur la commune, alors qu'ils ne sont plus que 22% en 1999... Cette mobilité reste supérieure aux moyennes supra communales.



#### 2.1.2. MODE DE TRANSPORT

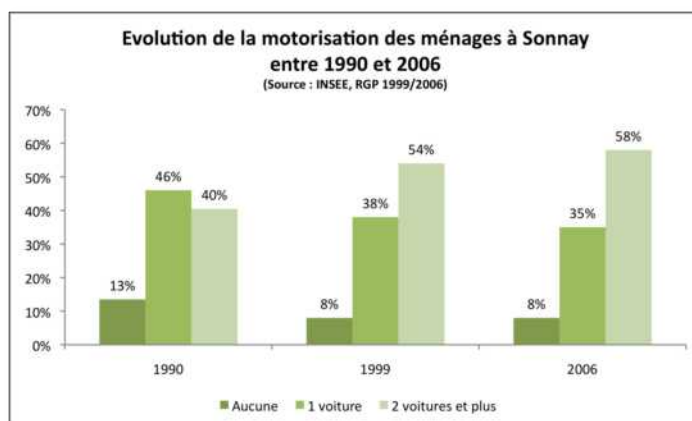
L'extériorisation du lieu de travail s'accompagne de flux pendulaires qui nourrissent de denses trafics sur les routes départementales et dans le village.

La distance à parcourir entre le lieu de résidence et le lieu de travail marginalise l'usage des modes doux.

Par ailleurs, la fébrilité des transports en commun conditionne le recours quasi systématique à la voiture individuelle. Toutefois, des évolutions de comportements sont attendues, la CCPR met en place progressivement depuis 2012 une offre de transport en commun à la demande.

### 2.1.3. MOTORISATION DES MENAGES

La motorisation des ménages sonnayards s'est fortement intensifiée, témoignage d'un mode de vie (absence de transports en commun interurbain) mais également d'une capacité financière importante (coût d'investissement et entretien des véhicules). Ainsi, 58% des ménages sonnayards sont propriétaires de plus de 2 véhicules en 2006, alors qu'ils n'étaient encore que 40% en 1990.



Cette motorisation est largement supérieure aux moyennes de référence (la CCPR, l'Isère ou même la France) dans la mesure où les ménages urbains, moins motorisés, équilibrent les statistiques.

## 2.2. LE STATIONNEMENT

Outre le stationnement linéaire le long de la RD 51, la commune possède quatre parkings en centre village, situés à proximité des équipements (bar, boulangerie) qui assurent un important potentiel de stationnement.

- La place de l'Eglise : 21 places
- Le « parking du centre » : 70 places
- La « place de l'école » : 70 places
- La place de la paix : 30 places

Le parking du centre est très peu utilisé ; les habitants préfèrent se garer à proximité de leur destination. Une réflexion sera menée sur l'accessibilité de ce parking, qui aujourd'hui se réalise par la place de l'Eglise.



Stationnement en « front de commerces »



Parking « du centre »



Place de l'Eglise



Place de la Paix



Parking de l'école

## 2.3. LES MODES DOUX

La voiture individuelle reste le mode de transport privilégié dans les déplacements des sonnayards.

Si ce comportement procède essentiellement des comportements individuels et de la physionomie de la commune (urbanisation étalée), il est également la résultante d'un manque d'aménagements adaptés aux modes alternatifs à la voiture :

- Cohabitation des différents modes de déplacement sur la chaussée
- Faible hiérarchisation des voies

Pourtant, favoriser l'essor des modes doux relève d'une politique nationale mise en œuvre notamment à travers le Grenelle de l'Environnement : la baisse des rejets de gaz à effet de serre constitue un enjeu essentiel. Cet objectif doit trouver un écho à travers l'expression du projet communal.

### 2.3.1. LES PIETONS

L'aménagement récent de la RD 51 s'est accompagné de la création de trottoirs qui assurent la liaison entre les différents équipements, commerces et services implantés dans le centre. Cela contribue à pallier leur discontinuités et leur éparpillement.

Par ailleurs, la commune dispose de 3 sentiers de randonnées dont la continuité avec les communes voisines a été pensée : « Circuit des confins », « Circuit des sources », « Sur les traces du télégraphe ».



Les cheminements piétons assurent la liaison des services publics

### 2.3.2. LES CYCLES

Le centre-village ne bénéficie d'aucun aménagement à destination des cycles. Il est à noter toutefois que la RD 51c entre Beaurepaire et Sonnay, ainsi que la RD 51 entre Sonnay et Salaise sur Sanne constituent des itinéraires cyclable inter-communal.

Une attente réelle existe de la part des riverains et des habitants (cf. Enquête sociale de 1999).

### 2.3.3. LES TRANSPORTS EN COMMUN

La commune bénéficie d'une desserte en transport en commun pour les scolaires assurée par le Conseil Général de l'Isère. Un service de car assure une liaison quotidienne, en semaine exclusivement, aux heures de pointe (matin et après-midi), entre la commune de Sonnay et 16 établissements scolaires situés sur les agglomérations voisines (Péage de Rousillon, Salaise sur Sanne, etc;). 4 arrêts de bus sont recensés sur la commune : 2 en centre village (place de l'Eglise et intersection RD 51 / RD 51C) et 2 dans les hameaux de Saint Sulpice et Les Sables.



Arrêt de bus en centre village

La commune dispose d'une offre limitée en de transports en commun. La communauté de communes a récemment mis en place une offre de transport à la demande sur le territoire intercommunal assurée par la ligne 4 des TPR.

#### **2.3.4. LES PRECONISATIONS DU SCoT**

Le SCoT 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 déplacement 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

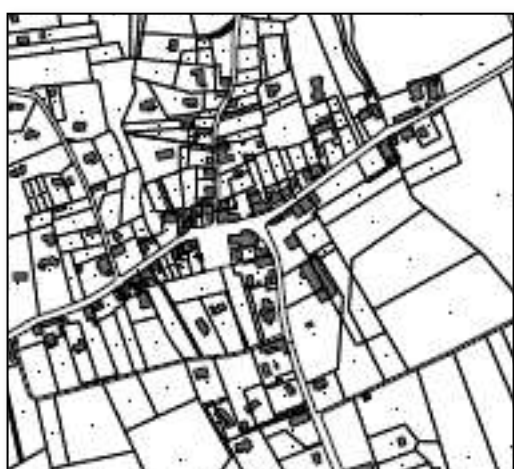
## 3. LES PÔLES GÉNÉRATEURS DE DÉPLACEMENT

---

### 3.1. LE CENTRE URBAIN

#### UN NOYAU CENTRAL DE PETITE TAILLE

Les spécificités morphologiques de Sonnay rendent difficile la construction d'un centre bourg structurant, hiérarchisant le territoire communal.



Le centre village (Extrait cadastral)

En effet, la densité progresse de manière linéaire, le long de la route départementale n°51, sur une cinquantaine de mètres seulement. De plus, cette densité est superficielle (centre sans épaisseur) ; les voies transversales laissent deviner la proximité de la campagne. Au regard de la dimension du territoire (1417 ha) et à l'échelle d'une commune de plus de 1300 habitants, le centre village apparaît comme « atrophié ».

De plus, le rayonnement du centre est amoindri par l'urbanisation disséminée du territoire. Les hameaux excentrés, en particulier Saint Sulpice et les Terreaux tendent à se tourner vers des centres urbains plus proches, situés sur des communes voisines (Bellegarde Poussieu, Jarcieu), pour fréquenter les commerces de proximité comme les services publics (écoles notamment).

#### L'ABSENCE D'ESPACES PUBLICS STRUCTURANTS LE CENTRE

Sonnay bénéficie d'un espace public « de référence » : la place de l'Eglise, mais cet espace ne contribue pas à structurer une centralité forte.

En effet, les deux places (place de l'Eglise et place de la Paix), situées dans l'hypercentre du village, à proximité de bâtiments emblématiques (Mairie, Eglise, Salle polyvalente), sont aujourd'hui exclusivement consacrées au stationnement.

Malgré leur position stratégique et divers aménagements récents, ces espaces demeurent flottants du fait de l'absence de traitement paysager et d'aménagements catalyseurs de vie sociale. Il n'en demeure pas moins que le « potentiel scénographique » de ces places en terme d'aménagement est indéniable, sous réserve de respecter certaines caractéristiques identitaires du centre bourg (perspectives, matériaux, etc.). La restructuration de ces espaces publics peut alors jouer un rôle déterminant dans la structuration de la centralité en créant un « centre de gravité » et en encourageant la fréquentation du centre.

Il ne s'agit pas d'éliminer le potentiel de stationnement, mais davantage de diversifier les vocations de ces espaces en introduisant de nouvelles fonctions sociales de rencontre, de mixité, tout en anticipant et palliant aux conflits d'usages, en particulier entre piétons et automobilistes.

La population sonnayarde manifeste d'ailleurs certaines attentes, en témoignent les résultats de l'enquête sociale effectuée en 1999 (aire de jeux, skate parc, etc.).



Place de la Paix



Place de l'Eglise

### **3.2. LES EQUIPEMENTS PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF**

La commune de Sonnay dispose de services publics qui contribuent à pérenniser une animation et une vie de village :

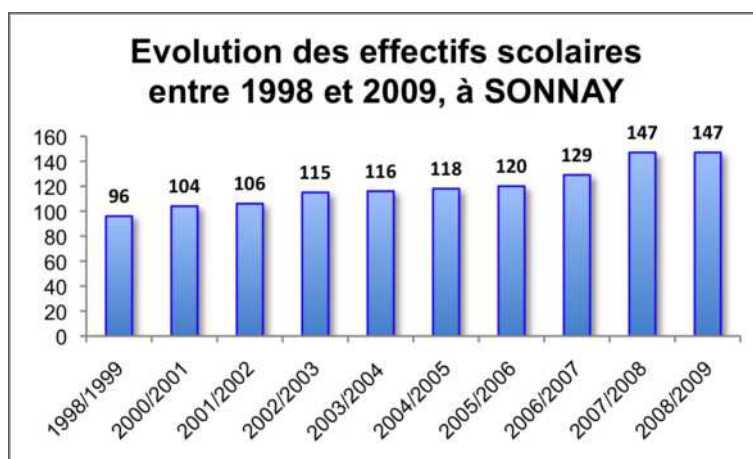
- des équipements socio culturels (1 école primaire, 1 restaurant scolaire, 1 bibliothèque, 1 salle polyvalente) ;
- des équipements sportifs (1 stade, 1 terrain de tennis) ;
- des services généraux (1 église, 1 poste, 1 cimetière) ;
- un équipement administratif (1 Mairie)

Néanmoins, si certaines attentes de la population ont été comblées (création d'une garderie et d'un centre aéré), d'autres sont évoquées de manière récurrente : création d'une crèche, réfection de la salle des fêtes (ancienneté du bâtiment remise en cause plus que sa capacité d'accueil de 200 à 250 personnes), etc.

La commune souhaite créer une nouvelle salle des fêtes, le long de la route de Bougé, à proximité des équipements sportifs existants. Cela permettra de créer un pôle d'activités de loisirs et d'éloigner ces équipements, engendrant des nuisances sonores, des habitations.

La commune possède par ailleurs un tissu associatif dynamique qui contribue à faire vivre le village, au même titre que les commerces ou les services. Ainsi une vingtaine d'associations sont recensées, aux activités diversifiées : associations sportives, associations culturelles, associations récréatives, etc. Ce tissu associatif est donc une « force » qu'il est indispensable de pérenniser voire de développer car vecteur d'animation villageoise.

La capacité d'accueil des présents équipements, en particulier celle des écoles (capacité d'accueil : 6 classes, 160 places), permet d'envisager une augmentation modérée de la population sur la décennie à venir.



Ces différents équipements sont répartis en trois pôles distincts, le long de la RD 51 et le long de la RD 133. Ceci contribue à amoindrir la lisibilité et la visibilité du centre bourg.

On distingue une centralité administrative, une centralité socio-culturelle et une polarité sportive distantes d'une centaine de mètres les unes des autres. Les liaisons entre ces pôles sont plus ou moins assurées par des cheminements piétons aménagés, le long de la RD 51 et de la RD 133, néanmoins, l'usage de la voiture reste récurrent.



**Ecole primaire : Bâtiment original et extension**



**Salle polyvalente**



**Poste**



**Eglise et Mairie**



**Zone d'équipement sportif**



### 3.3. UNE DISPERSION SPATIALE DES SERVICES ET DES COMMERCES

Sur la commune, trois commerces sont recensés en 2009 : 1 boulangerie, 1 tabac/presse, un bar ; et trois établissements « de service à la population » : 1 garage, 1 restaurant, 1 assureur.

Les aires de stationnement aménagées à proximité facilitent la fréquentation de ces entreprises. Cette offre en commerces et services est faible et en baisse. Elle est jugée insuffisante et oblige les résidents à s'approvisionner dans les communes limitrophes (commerces de proximité), voire dans des agglomérations plus lointaines (supermarchés) mieux pourvues.

De fait, la population locale tend à habiter le territoire plus qu'à le vivre. Certains sonnayards manifestent d'ailleurs leur appréhension, voire leur peur, à devenir un « village dortoir ». Cette caractéristique n'est pas spécifique à Sonnay, elle est symptomatique des communes périurbaines.

Le linéaire commercial peu « consistant » n'incite pas les automobilistes à consommer sur la commune mais uniquement à transiter. Or, compte tenu de la fréquentation de la RD 51, un réel potentiel existe.

De plus, les commerces et services sont dispersés le long de la RD 51, le linéaire commercial est interrompu sur une grande distance, contribuant ainsi à diluer le centre et à brouiller la lisibilité de la centralité communale (impact sur les vitesses de circulation). La fermeture de l'entreprise « Transport Giraud » offre une opportunité à la commune de renforcer son centre en créant une réelle polarité.

Un projet d'extension du centre village pourrait être pensé sur le tènement de l'ancienne entreprise de transport: construction de logements, installation de commerces le long de la RD 51, création de cheminements piétons, jardins, espaces verts... et ainsi améliorer la qualité du centre village et son attractivité.



**Boulangerie**



**Restaurant – Tabac/Presse**

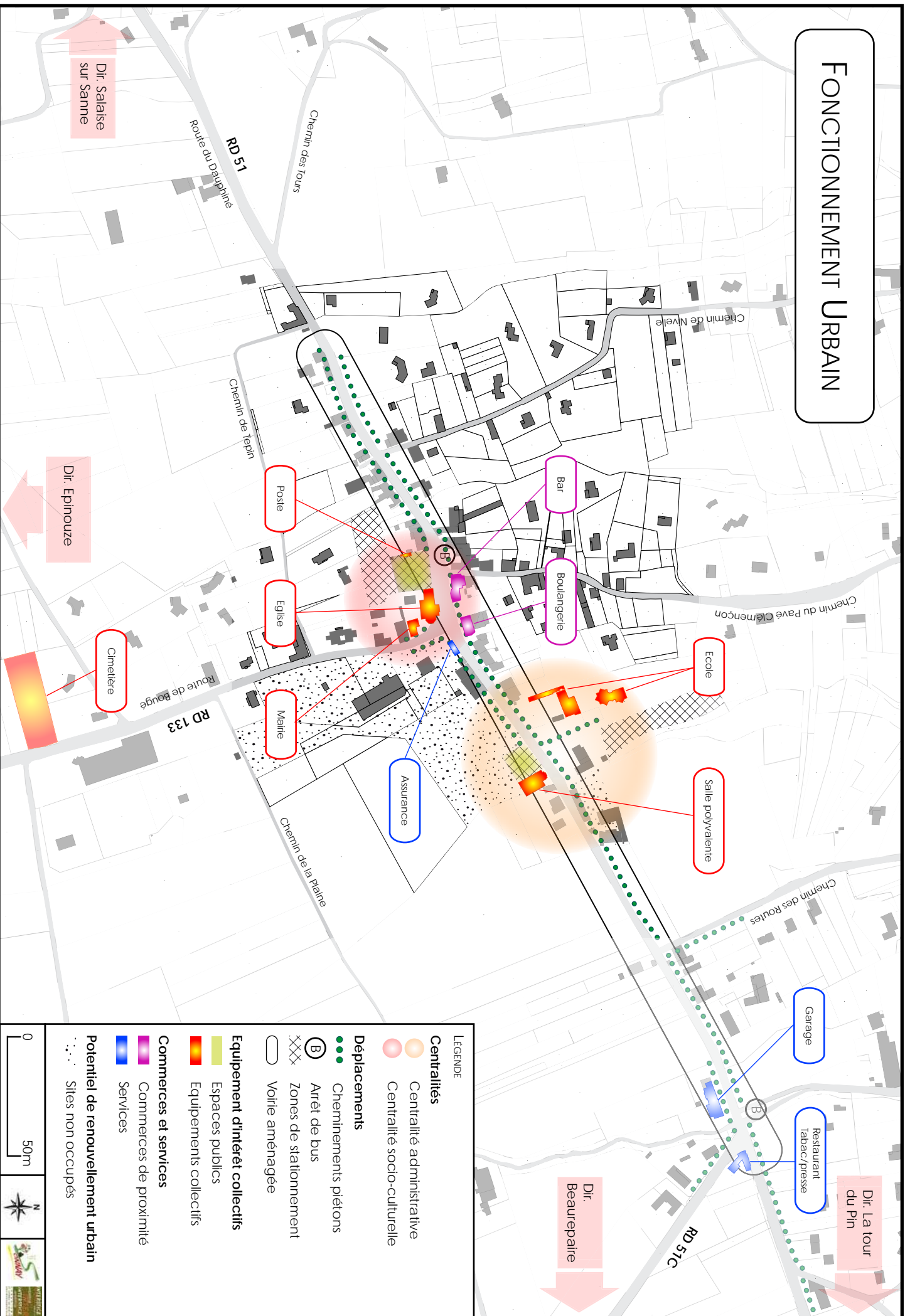


**Bar**



**Garage automobile**

# FONCTIONNEMENT URBAIN



## LEGENDE

- Centralités**
  - Centralité administrative
  - Centralité socio-culturelle
- Déplacements**
  - Cheminements piétons
  - ⊙ Arrêt de bus
  - ⊗ Zones de stationnement
  - Voirie aménagée
- Equipement d'intérêt collectifs**
  - Espaces publics
  - Equipements collectifs
- Commerces et services**
  - Commerces de proximité
  - Services
- Potential de renouvellement urbain**
  - ⋯ Sites non occupés

0 50m

### 3.4. ENJEUX LIÉS AUX DÉPLACEMENTS

Les enjeux liés aux déplacements sont :

- **Favoriser le développement de l'urbanisation au plus près des équipements publics** pour limiter les déplacements motorisés au sein de la commune
- **Favoriser les déplacements « doux »** en aménageant notamment des itinéraires réservés uniquement aux piétons et aux vélos (en direction de l'école notamment et sur le secteur centre village
- **Valoriser le tènement** anciennement occupé par l'ancienne entreprise de transport
- **Stopper le modèle d'urbanisation contemporain** favorisant la multiplication des voies en impasse
- **Mieux hiérarchiser les voies et sécuriser les déplacements** par des aménagements spécifiques

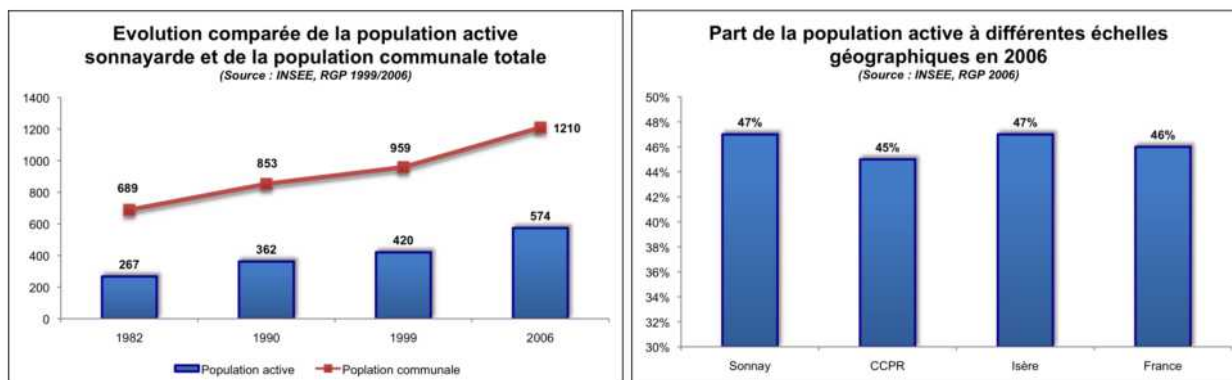
## 4. LES ACTIVITES ECONOMIQUES

### 4.1. LA POPULATION ACTIVE<sup>9</sup>

#### UNE AUGMENTATION TENDANCIELLE DE LA POPULATION ACTIVE

La part de la population active au sein de la population communale totale tend à progresser : si en 1982 elle représente 39%, elle atteint 44% en 1999.

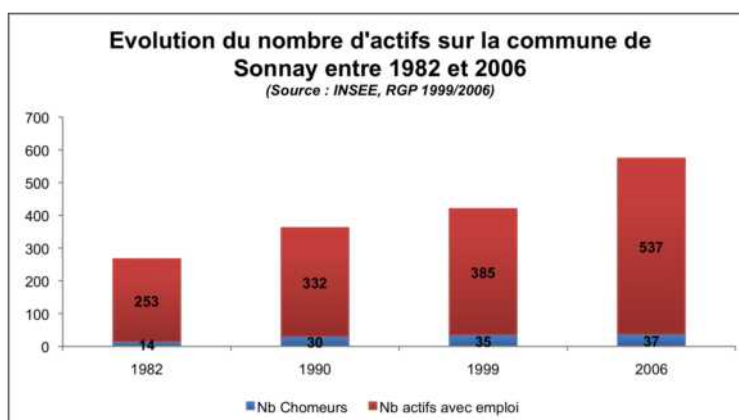
Cette augmentation du taux d'activité signifie que les nouveaux arrivants possèdent un emploi lorsqu'ils emménagent sur la commune. Cela conforte ainsi le « modèle du ménage périurbain » (couple avec/sans enfant/s, double actif avec emploi) apte à supporter financièrement les charges liées à sa « périurbanisation » (remboursement du prêt immobilier, possession de plusieurs véhicules, etc.).



#### UN CHOMAGE EN PROGRESSION MAIS QUI RESTE MARGINAL

Le taux de chômage tend à augmenter légèrement sur la commune, en témoignent les statistiques du RGP. Si en 1982 il touchait 5% (soit 14 personnes) de la population active totale, en revanche, en 2006 il concerne 6,4% de la population active totale (soit 37 personnes).

Ce pourcentage de chômage, tout en ayant progressé ces dernières décennies, reste néanmoins largement inférieur aux statistiques intercommunales, départementales et nationales.



<sup>9</sup> Source : INSEE et données communales

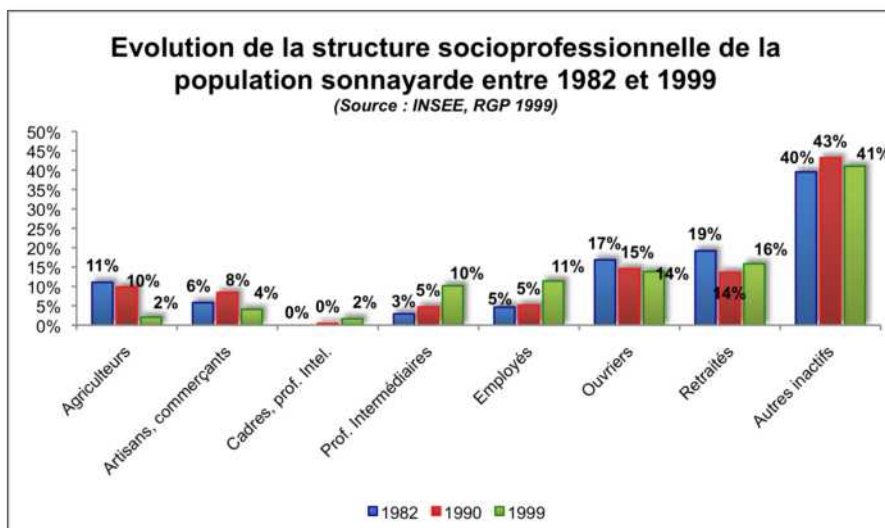
## UNE TERTIAIRISATION DES ACTIFS SONNAYARDS

La composition de la population active sonnayarde a été redéfinie à partir des années 1970, la période intercensitaire 1990-1999 apparaissant comme un épisode charnière.

En effet, au cours de la décennie qui sépare les deux recensements, la tertiarisation des actifs a bouleversé la structure de la population active locale. Ce processus s'est manifesté via deux phénomènes :

- Une régression importante du nombre d'agriculteurs (diminution de 11% à 2% entre 1990-1999) et d'ouvriers (baisse de 17% à 14% entre 1990-1999)
- Une augmentation tendancielle des professions intermédiaires (passage de 3% à 10% entre 1990-1999), des cadres (augmentation à 2% en 1999) et des employés (passage de 5% à 11% entre 1990-1999).

Cette redistribution des actifs est corrélée aux évolutions structurelles de l'économie, et de fait, elle ne concerne pas uniquement Sonnay, mais se généralise à l'ensemble du territoire national. Elle laisse néanmoins transparaître la progression du niveau social de la population communale.



## 4.2. LE TISSU ECONOMIQUE LOCAL ET L'EMPLOI

### 4.2.1. LES ENTREPRISES

La commune de Sonnay compte, à ce jour, 44 entreprises, tant des artisans/ commerçant que des PME/PMI. Le diagnostic de la carte communale en vigueur comptabilisait 25 entreprises en 2004.

Ces entreprises sont dispersées dans le tissu urbain de la commune (centre village, centre des hameaux, extensions urbaines) et dans la zone d'activités.

Ces entreprises fournissent des services aux habitants. Cependant, les commerces de proximité se font rares. Toutefois, la tentative d'organiser un marché hebdomadaire, le mardi matin, sur la place de l'Eglise est toujours en vigueur depuis mars 2011.

On constate une surreprésentation de certains corps de métiers et, au contraire, une carence de certaines professions (absence de médecin par exemple) : Maçonnerie, ébénisterie, BTP, électricité, architecte, assurance, taxi, etc.



Des commerces en centre village ...



Les vestiges d'une activité économique passée



... et des activités disséminées sur le territoire communal

### 4.2.2. L'EMPLOI

Ces différentes entreprises contribuent à alimenter une vie communale et sont génératrices d'emplois locaux. Sur la commune, on compte **221 emplois** en 2006, contre 265 en 1999, soit une baisse de 17% environ.

Le nombre d'emplois offerts sur le territoire communal est insuffisant par rapport au nombre d'actifs (514), ce qui génère des flux pendulaires (déplacements domicile-travail) : le **ratio nombre d'actifs/ nombre d'emplois** s'élève à **2,6%**, alors qu'il était de 1,6% en 1999.

### **4.2.3. UNE ZONE D'ACTIVITES COMMUNALE**

La commune dispose d'un espace dédié aux activités artisanales, la zone artisanale des Avorgères, créée avant l'élaboration de la précédente carte communale, conformément aux possibilités qu'offre l'article R.124-3 du Code de l'urbanisme de créer des « *secteurs réservés à l'implantation d'activités, notamment celles qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées* ».

Ce secteur est classé « Ca » au zonage de la carte communale en vigueur. Il couvre 4,7 hectares, soit 0,3% du territoire communal. La zone se situe près du centre au Sud du village sur la RD en direction de Bougé (route de la Plaine).

Cette zone bénéficie d'un aménagement très minimaliste à ce jour.

Elle accueille aujourd'hui un vaste bâtiment d'activités découpé en lot (dont un appartient à la commune) et trois artisans.

Aujourd'hui, cette zone d'activité dispose de deux disponibilités foncières (à l'Est et au centre).

Il faut également noter la présence d'habitation dans la ZAE, construites en concomitance avec les bâtiments d'activités. Si aujourd'hui, cette situation ne semble pas poser de problème particulier ; à terme cette mixité n'est jamais bonne.



Bâtiment situé dans la zone artisanale

Extrait cadastral de la ZA – Source : cadastre.gouv.fr

### **4.2.4. UNE FRICHE INDUSTRIELLE AU CŒUR DU VILLAGE**

On observe sur le territoire de la commune au cœur du village une friche industrielle d'une ancienne entreprise de transport, située au Nord de la zone d'activité des Avorgères.

Ce site occupe un tènement de grande dimension et marque paysagèrement l'entrée de l'hyper centre villageois depuis la route de Bougé.

Véritable points noirs paysager, les bâtiments usagés, l'ancienne station essence, les camions, les gravas témoignent de l'existence passée de cette activité sur le territoire.

Il existe un enjeu majeur pour la commune de traiter cette friche industrielle située à proximité direct du centre et de ses services (écoles, commerces, mairie,...)



#### **4.2.5. L'ACTIVITE TOURISTIQUE : UNE ECONOMIE MARGINALE**

Les activités touristiques sont restreintes sur la commune. Elles sont liées à la découverte du patrimoine (moulin à huile, lieu-dit Sainte-Catherine) et au tourisme vert (trois circuits de randonnées dont un circuit VTT, un panorama au lieu-dit « le télégraphe »).

Ces activités touristiques « de passage » (et non de séjour) amènent sporadiquement (week-end et vacances) quelques visiteurs. Elles restent, de fait, une source d'emploi direct mineure, mais contribuent indéniablement à animer périodiquement la commune.

Les structures d'accueil et d'hébergement sont peu nombreuses. Elles se limitent à 2 gîtes « de France 3 épis » situés chemin des routes Le Télégraphe et le deuxième chemin des Terreaux<sup>10</sup>.

Les établissements de restauration restent ponctuels : 1 bar et 1 bar restaurant. Aménagement de deux aires de pique-nique par la mairie : la première au Nord du territoire communal à la Faïtat, près de la table d'orientation ; la deuxième au Sud le long de la route de Bougé, à proximité du stade et des terrains de tennis.

### **4.3. CE QUE PRECONISE LE SCOT RIVES DU RHONE**

Le SCoT émet diverses prescriptions en matière de développement économique :

- Pour les Zones d'Activité Economique : les zones d'activités de rayonnement local sont autorisées mais il est préférable de privilégier une mixité des fonctions dans le tissu urbain lorsque cela est possible
- Pour les commerces : la commune est classée en pôle de proximité : « *Sur les pôles de proximité, l'armature commerciale se limite aux commerces de bouche ainsi qu'aux services aux personnes de première nécessité. Les moyennes et grandes surfaces (>300m<sup>2</sup>) alimentaires et/ou non alimentaires ne sont pas autorisées. Les activités commerciales doivent s'implanter en cœur de commune, au contact des services et équipements publics existants ou programmés...* »

<sup>10</sup> Source : [www.sonnay.fr](http://www.sonnay.fr)



## 5. L'AGRICULTURE SONNAYARDE : UNE ACTIVITE STRUCTURANT LE TERRITOIRE

---

L'agriculture est une activité fondamentale sur la commune de Sonnay :

- tant spatialement : Surface Agricole Utile communale qui s'élève à 848 ha en 2010, soit 60% de la surface communale occupant l'intégralité de la plaine ;
- que fonctionnellement : activité qui contribue à l'économie locale, structure et entretient les paysages sonnayards, maintient une biodiversité et pallie aux inondations de plaine.

L'étude réalisée dans le cadre du PLU s'appuie sur 2 sources principales :

- Les recensements « général agricole » de 1988 à 2000 et les premiers chiffres connus de 2010
- une enquête réalisée par Interstice auprès des exploitants agricoles de la commune, suivi d'une réunion de concertation avec les agriculteurs et leurs représentants.

### 5.1. UNE AGRICULTURE STRUCTURANTE

L'activité agricole s'est traditionnellement implantée dans la plaine, au Sud de la RD 51, en raison d'un relief et d'une géologie favorables aux cultures (topographie plane, sols fertiles). L'agriculture a également, historiquement, colonisé les coteaux plutôt dédiés à l'élevage.

La productivité de la plaine, accrue par les investissements dont elle a fait l'objet (réseau d'irrigation), explique l'urbanisation faible et ponctuelle de ce secteur. La carte communale avait également pour volonté forte de stopper l'urbanisation de la plaine que le RNU ne pouvait maîtriser. La plaine agricole a été relativement bien préservée (urbanisation dans la continuité du bâti existant dans les hameaux et lieux-dits).

Au contraire, les parcelles agricoles moins intéressantes car plus difficiles à exploitées, localisées sur le coteau et à proximité du centre bourg (parcelles agricoles enclavées), ont été délaissées et consacrées, au cours de la période contemporaine, au développement urbain de la commune.

L'agriculture occupe aujourd'hui principalement la plaine, la SAU communale en 2010 s'élève à 848 ha. Les sièges d'exploitations agricoles recensés au nombre de 23 par le RGA de 2010 sont dispersés sur l'ensemble du terroir (fermes isolées) ; leur architecture rend leur identification aisée. Des groupements ponctuels sont néanmoins localisés dans les hameaux de Saint-Sulpice, du Plan et des Apperts.

L'exploitation intensive des terres a contribué à modifier et à restructurer le paysage. En effet, pour faciliter la mécanisation de l'activité, les haies ont été progressivement arrachées : seuls quelques rares muriers permettent encore d'identifier ponctuellement les limites de propriétés et rappellent le passé industriel de la sériciculture. La disparition de ces alignements végétaux est problématique car elle favorise les phénomènes d'érosion, s'accompagne d'un appauvrissement de la biodiversité locale et d'une banalisation des paysages.

## 5.2. UNE AGRICULTURE « PLURIELLE »

L'agriculture sonnayarde se fonde sur le triptyque :

- **arboriculture** (pommiers, abricotiers)
- **céréaliculture** (maïs, orge, blé, colza, tournesol)
- **élevage** (bovins majoritairement) spécifique au terroir roussillonnais.

Ce système de culture traditionnel est relativement stable et pérenne sur la commune mais connaît certaines évolutions à partir des années 1980 liées à la conjoncture économique : les agriculteurs ont en effet été amenés à repenser leur système de production au regard des évolutions récentes du marché international (concurrence étrangère accrue dans les grandes cultures) et des exigences de la Politique Agricole Commune (PAC et subvention à la production).

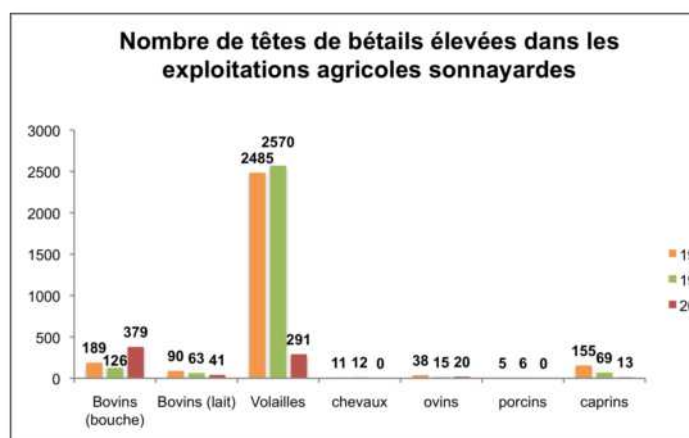
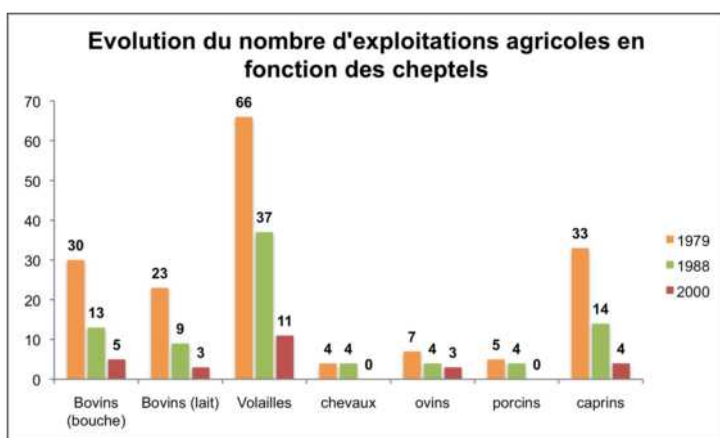
L'adaptation des exploitations agricoles locales a donné lieu à une redéfinition du système cultural sonnayard dans un contexte général de chute du nombre d'exploitations agricoles et de diminution de la SAU exploitée.

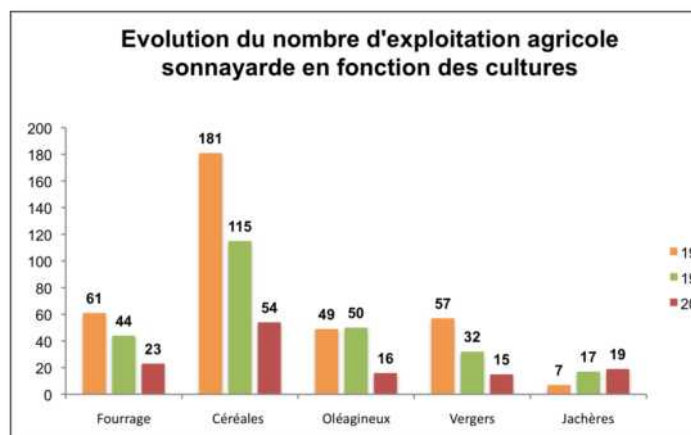
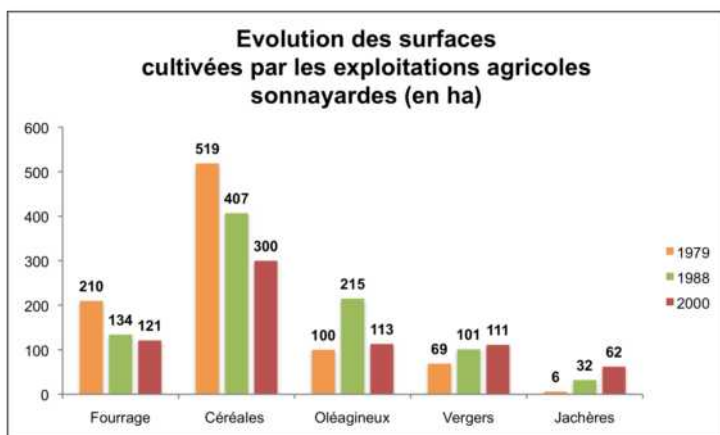
L'élevage tend à diminuer voire à chuter. Mécaniquement, la SAU consacrée au fourrage baisse : entre 1979 et 2000 la SAU « fourrage » régresse de plus de 40%.

A contrario, l'élevage bovin « viande » se développe et devient désormais dominant sur le territoire communal : le nombre de têtes élevées par les exploitations sonnayardes a doublé en deux décennies (189 bêtes en 1979 contre 379 en 2000) et marque un ralentissement en 2010, n'enregistrant plus que 229 têtes. Une installation classée est d'ailleurs recensée par la direction départementale des services vétérinaires (exploitation de M. Blanc sur le coteau) qui impose un périmètre de protection de 100m (inconstructibilité et réciprocité).

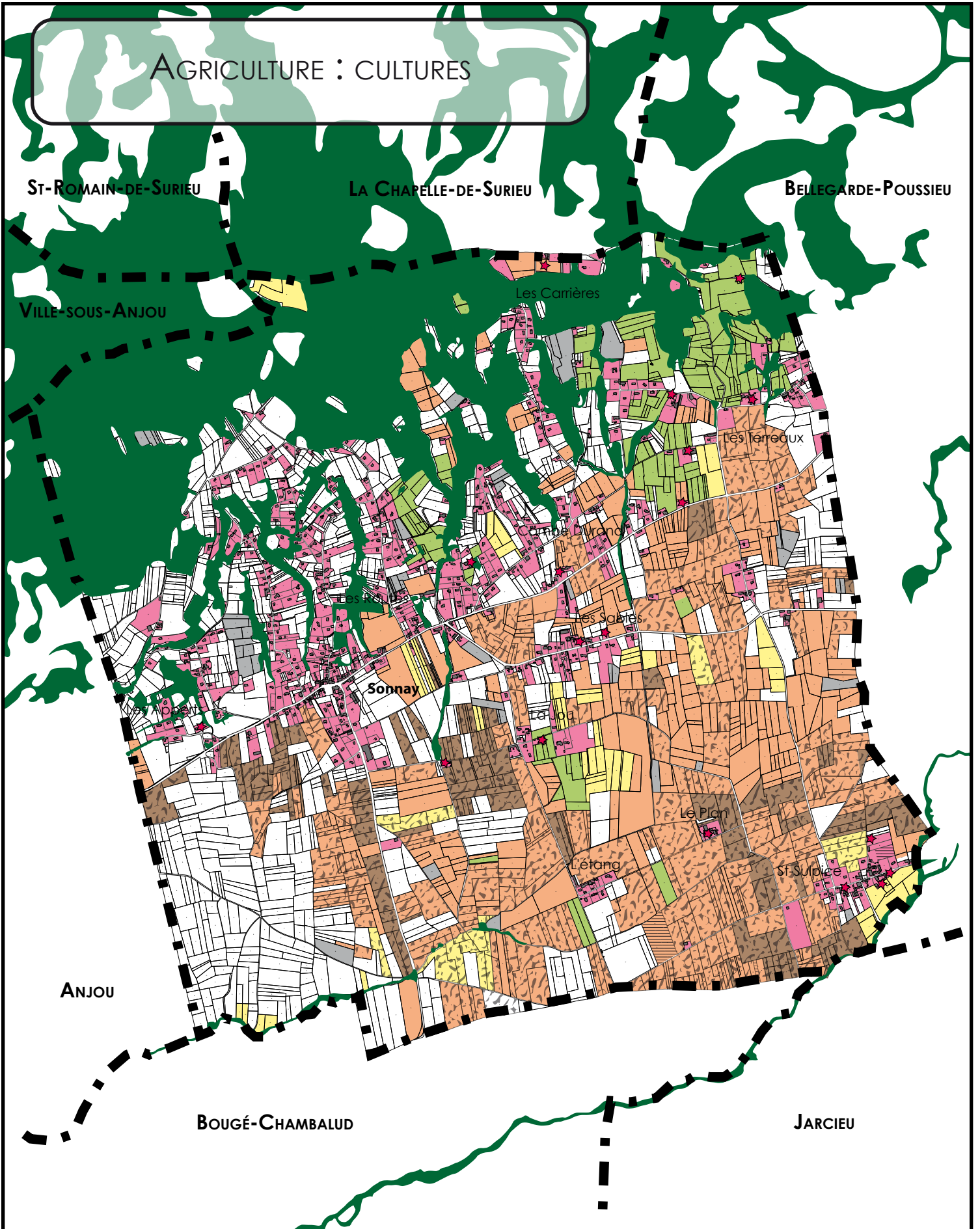
La culture tend à se diversifier et un rééquilibrage s'initie depuis les années 1980. Si les céréales constituent la culture dominante, en particulier le maïs, elles deviennent néanmoins moins prégnantes aujourd'hui. En effet, la baisse de la SAU consacrée à la céréaliculture diminue alors que simultanément, la SAU réservée aux oléagineux (+115% entre 1979-1988) et aux vergers (+60% entre 1979-2000) augmente.












Par ailleurs, la jachère connaît une nette progression (+56ha entre 1979 et 2000).





# AGRICULTURE : CULTURES



LÉGENDE			
	Oléagineux		Vergers / fruits
	Céréales		Pâtures
	Jachère		Parcelles bâties
	Parcelles non renseignées		Sièges d'exploitation
	Epandage		Limites communales
	Irrigation		

Source : Enquête auprès des agriculteurs - Interstice - Octobre 2009

0 100 200 m



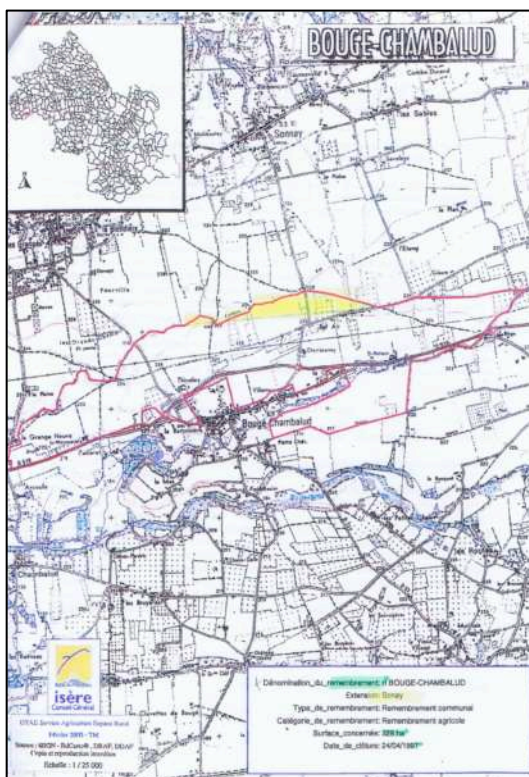
### 5.3. UNE ACTIVITE A FORT INVESTISSEMENT - LES ATOUTS

L'agriculture sonnayarde bénéficie d'atouts intrinsèques, gages de productivité : terres de bonne valeur agronomique (géologie), relief plat favorable à la mécanisation, faiblesse voire absence de mitage dans la plaine, ... Les terres à vocation agricole ont, par ailleurs, bénéficié d'importants investissements qui ont permis d'augmenter encore davantage leur productivité et ont facilité leur exploitation.

La commune dispose de deux réseaux d'irrigation. Ces systèmes permettent de pallier aux sécheresses estivales récurrentes et dommageables, d'autant plus que les cultures locales sont hydrophiles (maïs, arbres fruitiers,...) :

- **ASA du Lambroz** (1979) : Ce réseau irrigue **600 ha** au total consacrés aux céréales et à l'arboriculture. Il bénéficie d'un débit de **1 250m<sup>3</sup>/h** (débit annuel : 1,5 Mm<sup>3</sup>). Les prélèvements s'effectuent dans une nappe via 5 forages localisés sur Anjou et Sonnay. Il est concerné par une DUP (dérivation de nappe).
- **ASA des Grollières** (1983) : Ce réseau irrigue **237 ha** au total consacrés aux fruits, légumes, céréales, oléagineux, protéagineux. Il bénéficie d'un débit de **500 m<sup>3</sup>/h** (débit annuel : 0,6 Mm<sup>3</sup>). Les prélèvements s'effectuent dans la nappe de Bièvre, sur la commune de Bellegarde-Poussieu (captage).

Au delà d'une valorisation par des dispositifs techniques, le terroir agricole de Sonnay a bénéficié d'un remembrement de 20 ha à l'occasion du remembrement communal de Bougé-Chambalud clos par arrêté préfectoral le 24 avril 1997, ainsi que d'une Opération Groupée d'Aménagement Foncier (OGAF des Bonnevaux) approuvée le 1<sup>er</sup> octobre 2000.














Carte du remembrement communal de Bougé-Chambalud ; 1997

# AGRICULTURE : FONCTIONNALITÉ DES EXPLOITATIONS



## LÉGENDE

- |  |  |   |   |
|--|--|---|---|
|  Parcelles bâties      |  Bâtiment abritant des animaux                      |  ASA du Lambroz      |  Secteur de remembrement |
|  Sièges d'exploitation |  Périmètre de réciprocité ICPE                      |  ASA des Grollières  |   |
|  Site de stockage      |  Secteur de passage difficile pour engins agricoles |  Parcelles irriguées |  Limites communales      |

Source : Enquête auprès des agriculteurs - Interstice - Octobre 2009

0 100 200 m

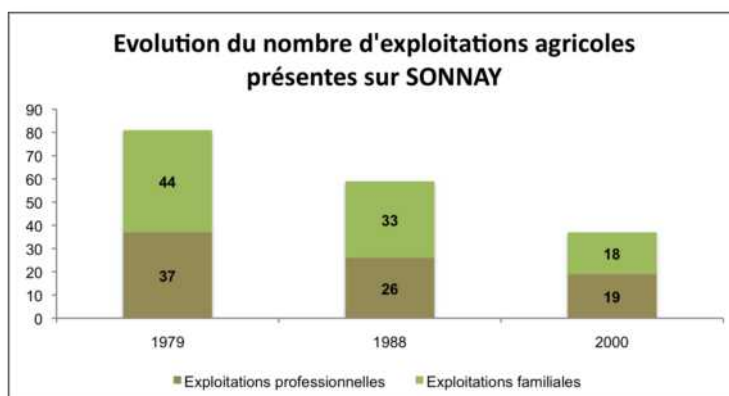


## 5.4. UNE ACTIVITE PERENNE MAIS EN COURS DE RESTRUCTURATION

### 5.4.1. UNE EVOLUTION SIGNIFICATIVE DE LA TYPOLOGIE DES EXPLOITATIONS SONNAYARDES

#### DISPARITION DES EXPLOITATIONS AGRICOLES FAMILIALES

Le nombre d'exploitations agricoles sur Sonnay diminue de manière significative depuis les années 1980, avec une accélération du processus entre 1988 et 2000. En deux décennies 44 exploitations ont disparues. Le recensement de 2010 enregistre 23 sièges

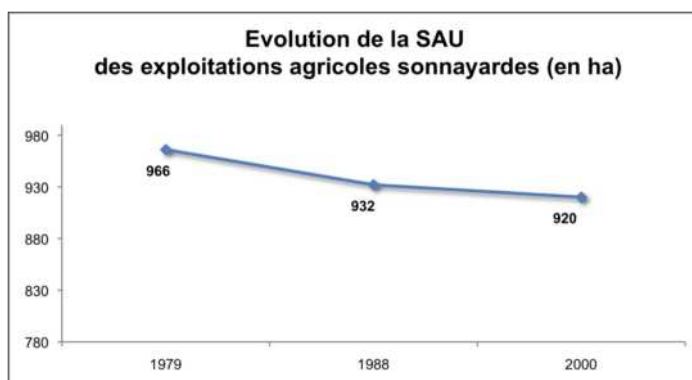


d'exploitations alors que la commune en recense en **2008, 16 exploitations.**

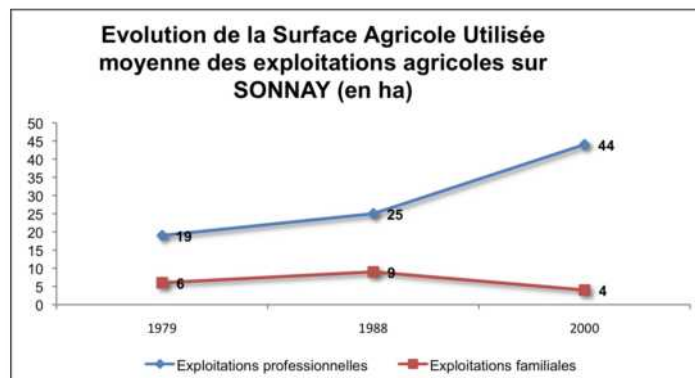
Ce phénomène n'est pas spécifique à Sonnay, il est symptomatique des communes rurales et périurbaines françaises.

#### SPECIALISATION ET PROFESSIONNALISATION DES EXPLOITATIONS AGRICOLES

L'agriculture sonnayarde se révèle une activité économique dynamique, en témoigne la relative stabilité de la SAU des exploitations communales (pérennité des terres agricoles). En 40ans, la SAU n'a régressé que de 46 ha, soit de 5%. Sonnay se singularise ainsi des autres communes du plateau roussillonnais dont la SAU a chuté beaucoup plus fortement.



La typologie des exploitations agricoles a fortement évolué sur Sonnay. Les exploitations professionnelles s'agrandissent et se spécialisent (monoculture); a contrario, la taille des fermes familiales diminue tout en pérennisant leur système de polyculture.



La SAU moyenne des exploitations professionnelles a effectivement doublé entre 1979 et 2000 pour atteindre 44 ha (contre 19 ha en 1979). Par ailleurs, le RGA de 2000 identifie 8 exploitations d'au moins 50 ha alors qu'auparavant aucune structure de cette taille n'était recensée. En 2012, il y aurait 6 exploitations de plus de 50 ha.

Ces exploitations fonctionnent souvent individuellement et rares sont les groupements ou coopératives de type GAEC ou CUMA. Ainsi, ça n'est qu'au recensement de 1988 que les premières adhésions à un groupement apparaissent mais dans des proportions faibles (1 exploitation en 1988 et 2 exploitations en 2000, 3 exploitations en 2012).

#### **DES EXPLOITATIONS MODERNES : UNE MECANISATION ACCRUE**

La mécanisation de l'agriculture sur Sonnay s'est effectuée dès les années 1930 : en 1928 le premier tracteur foule les terres agricoles et en 1949 la première moissonneuse batteuse réalise les moissons.

Depuis, la mécanisation des exploitations s'est généralisée avec des modèles de plus en plus performants, de plus en plus imposants. Le niveau d'équipement des exploitations est un indice de la modernisation des exploitations.

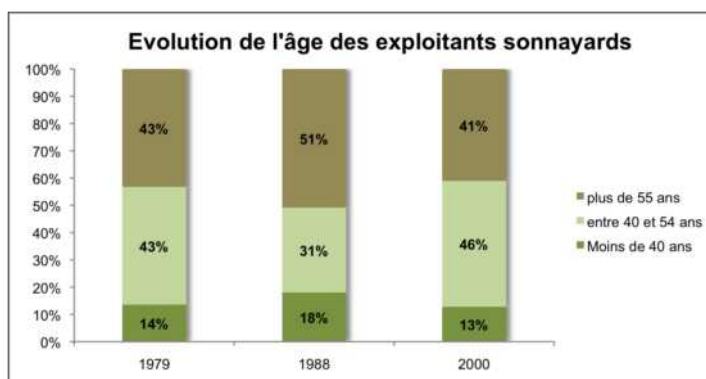
Le RGA de 2000 dénombre 70 tracteurs susceptibles de se déplacer simultanément sur la commune et sur les communes voisines (la baisse du nombre d'engin accusée entre les deux derniers recensements s'explique par la disparition de certaines exploitations). Cela soulève la problématique des déplacements d'engins agricoles : difficultés de circulation, nuisances, ... « *prévoir des axes de circulation spécifiquement adaptés aux engins agricoles* » (PADD, SCoT Rives du Rhône).

Dans le cadre de la concertation avec les exploitants agricoles, les points de difficulté sur les parcours les plus empruntés ont été identifiés : il s'agit de la route de Saint-Sulpice (où un « refuge » serait à aménager) et le centre village où les aménagements de sécurité rendent difficile le passage des moissonneuses batteuses.

## 5.4.2. UNE EVOLUTION DE LA STRUCTURE PROFESSIONNELLE DE L'AGRICULTURE

### L'AMORCE D'UN VIEILLISSEMENT DE LA PROFESSION AGRICOLE

La structure par âge de la « population agricole » est depuis une vingtaine d'année relativement stable et présage d'un vieillissement massif de la profession. En effet, les jeunes agriculteurs sont minoritaires (entre 13 et 18%) alors que la part des plus de 40 ans est surreprésentée (entre 81% et 87%). Selon l'enquête BE de 2009, les exploitants de plus de 55 ans représentent 60% des exploitants sonnayards.

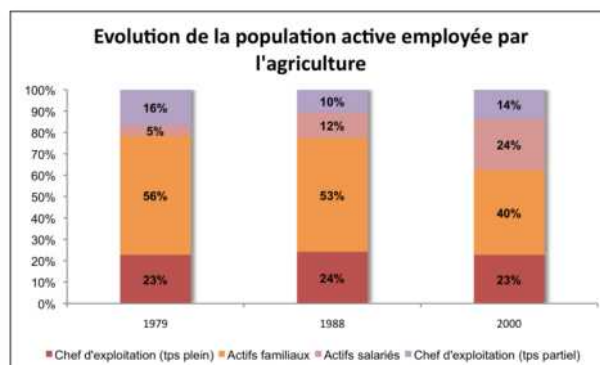
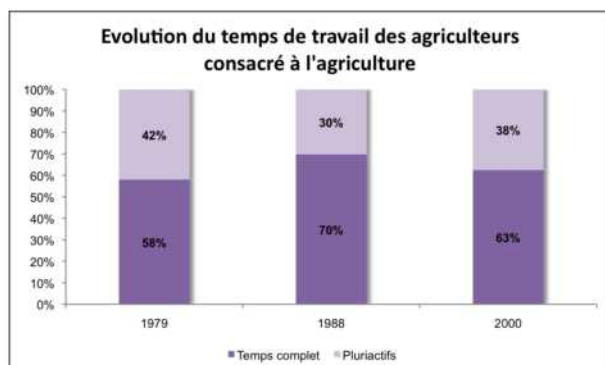


L'âge avancé de la profession agricole rend l'avenir de l'agriculture sonnayarde incertain, d'autant plus que la reprise des exploitations est difficile et s'achève trop souvent par la fermeture des sièges d'exploitation : entre 1988 et 2000, 22 exploitations disparaissaient ; en 2000 le RGA identifie 10 d'exploitations de plus de 50 ans sans successeur.

Le non renouvellement de la profession agricole est donc susceptible d'avoir un impact majeur sur la structure du tissu agricole. Des conséquences spatiales sont prévisibles (multiplication des friches agricoles), notamment dans les secteurs les moins mécanisables, en plus des conséquences économiques (baisse de l'agriculture dans l'économie locale). S'assurer de la pérennité de fonctionnement des exploitations agricoles s'annonce comme un des enjeux majeur pour la viabilité et la survie de l'agriculture sonnayarde.

### UNE PROFESSIONNALISATION DES ACTIFS AGRICOLES

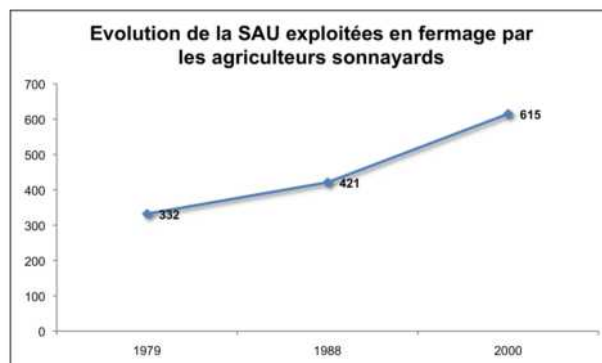
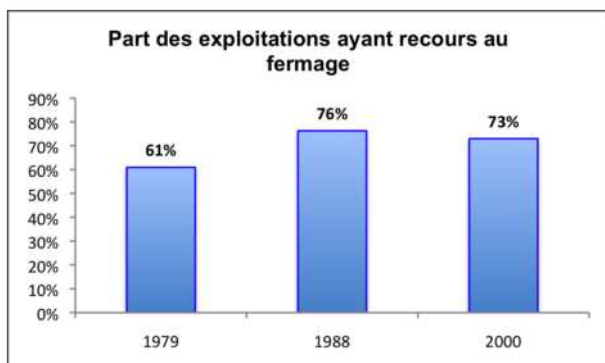
La double activité des chefs d'exploitations est une stratégie professionnelle qui régresse au profit du temps complet : en 2000, la part des agriculteurs exerçant leur profession à temps complet s'élève à 63% (soit 23 individus) alors qu'elle s'élevait à 58% en 1979 (soit 47 personnes). Par ailleurs, la main d'œuvre familiale diminue sensiblement au profit des actifs salariés (la part des chefs d'exploitation reste stable). En 2010, 57,7 équivalent temps plein sont compatibles sur la commune.



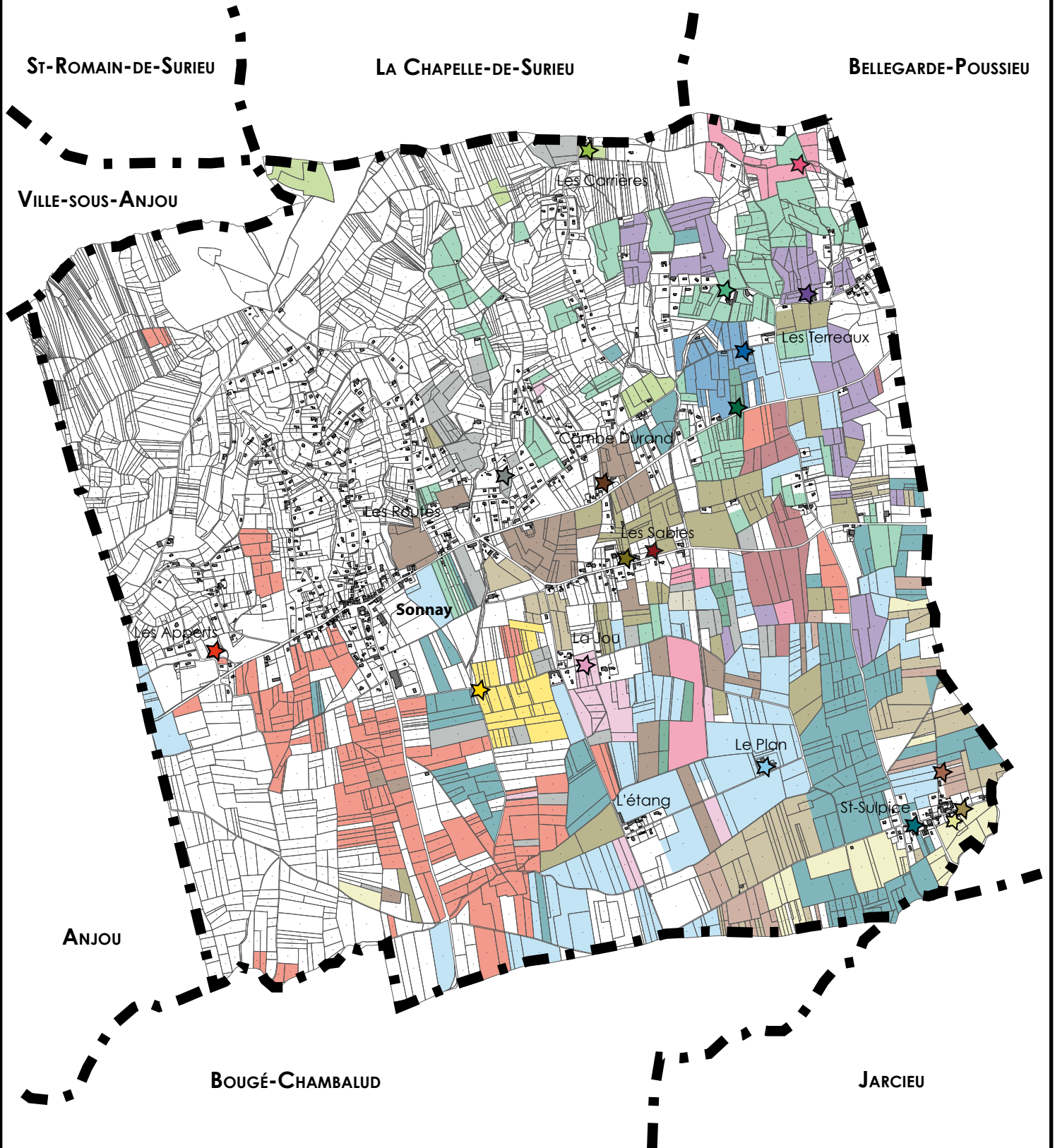
## LE FERMAGE COMME MODE DE FAIRE VALOIR PRIVILEGIE

La part des exploitants propriétaires reste minoritaire sur la commune de Sonnay. Elle est néanmoins parmi les plus élevées du territoire du SCoT « Rives du Rhône ».

Le mode de faire valoir le plus répandu (73% des agriculteurs - RGA, 2000) est la location sous forme de baux de longue durée (15-20 ans). Ce mode de faire valoir connaît une recrudescence depuis les années 1980 du fait du coût d'investissement que représente l'accès à la propriété (prix du foncier qui augmente) mais également d'une réticences des agriculteurs retraités à vendre leur bien (attachement sentimental).



# AGRICULTURE : SIÈGES D'EXPLOITATION ET SAU CULTIVÉE



LÉGENDE		☆ Sièges d'exploitation	▭ SAU cultivée par l'exploitation agricole	▬ Limites communales
★ BLANC R.	★ EARL Bengali	★ ALLÉON M.	★ PROMATIF E.	★ FERRARE G.
★ EARL du Plan	★ BUISSON B.	★ BOUTEILLON M.	★ PITIOT R.	★ BLANC M.
★ GUTTON G.	★ CATIL F.	★ BOUTEILLON O.	★ GAEC des Aupert	
★ PIOT G.	★ GIRAUD C.	★ FINAND A.	★ GAEC des Avorgères	

Source : Enquête auprès des agriculteurs - Interstice - Octobre 2009

0 100 200 m



## **5.5. UNE AGRICULTURE MULTIFONCTIONNELLE**

Le territoire sonnayard repose sur l'agriculture et sa multifonctionnalité. L'agriculture procure effectivement des gains marchands et des gains non marchands qui contribuent au bon fonctionnement de la commune tant économique qu'environnemental.

### **LA PRODUCTION AGRICOLE**

L'économie sonnayarde repose originellement sur l'agriculture. Cette activité apporte une réelle contribution économique à la commune, elle offre des emplois locaux et constitue une ressource fiscale.

### **ENTRETIEN DES PAYSAGES**

L'agriculture est un réel patrimoine pour le territoire sonnayard. Elle façonne et entretient les paysages (évite la fermeture des paysages par enfrichement) et procure un cadre de vie qualitatif attractif.

Sonnay s'est construit une identité et une image qui reposent sur cette activité.

### **REDUCTION DES RISQUES INONDATION**

Les parcelles agricoles fonctionnent comme des secteur d'expansion des inondations, voire des bassins de rétention/infiltration naturels : les eaux de ruissellement des coteaux (roche peu poreuse) et le trop plein des fossés sont temporairement « stockés » dans la plaine puis infiltrés. Cela permet de temporiser l'arrivée des eaux vers l'unique exutoire (le Lambroz) et de réduire le risque de crue dans les communes situées à l'aval (Chanas).

### **MAINTIEN DE LA BIODIVERSITE**

L'agriculture contribue à enrichir la biodiversité locale via l'entretien de milieu spécifique (niches écologiques) : les haies bocagères et les fossés agricoles.

L'arrachage trop systématique des haies dans la plaine (mécanisation de l'agriculture) a contribué à minimiser cette fonction qui reste encore réelle sur les parcelles agricoles des coteaux dédiées à l'élevage.

## **5.6. LES DISPOSITIFS DE PROTECTION**

Le territoire communal est couvert par de nombreux périmètres de protection ou de connaissance environnementale (ZNIEFF, zone humide,...).

Ces dispositifs n'empêchent pas les agriculteurs d'exploiter et de valoriser les terres comprises dans ces périmètres. En revanche, ils peuvent soumettre à condition ou à prescription, voire interdire, la construction d'éventuels nouveaux bâtiments.

### **5.6.1. LA PROTECTION DE L'AGRICULTURE : UN PARADIGME NATIONAL**

La loi d'orientation agricole du 9 juillet 1999, puis la loi relative au Développement des Territoires Ruraux (2005), puis la loi de modernisation de l'agriculture et de la pêche « MAP » du 27 juillet 2011 entérine les choix nationaux effectués en matière de maintien de l'agriculture et de pérennisation d'une agriculture viable.

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

L'élaboration dans chaque département d'un Document de Gestion des Espaces Agricoles et Forestiers (DGEAF), approuvé en Isère le 28 juillet 2004 est prévue.

Il a été enrichi 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

### **5.6.2. 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, le DGEAF 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.

### **5.6.3. LES PRESCRIPTIONS DU SCOT DES RIVES DU RHONE**

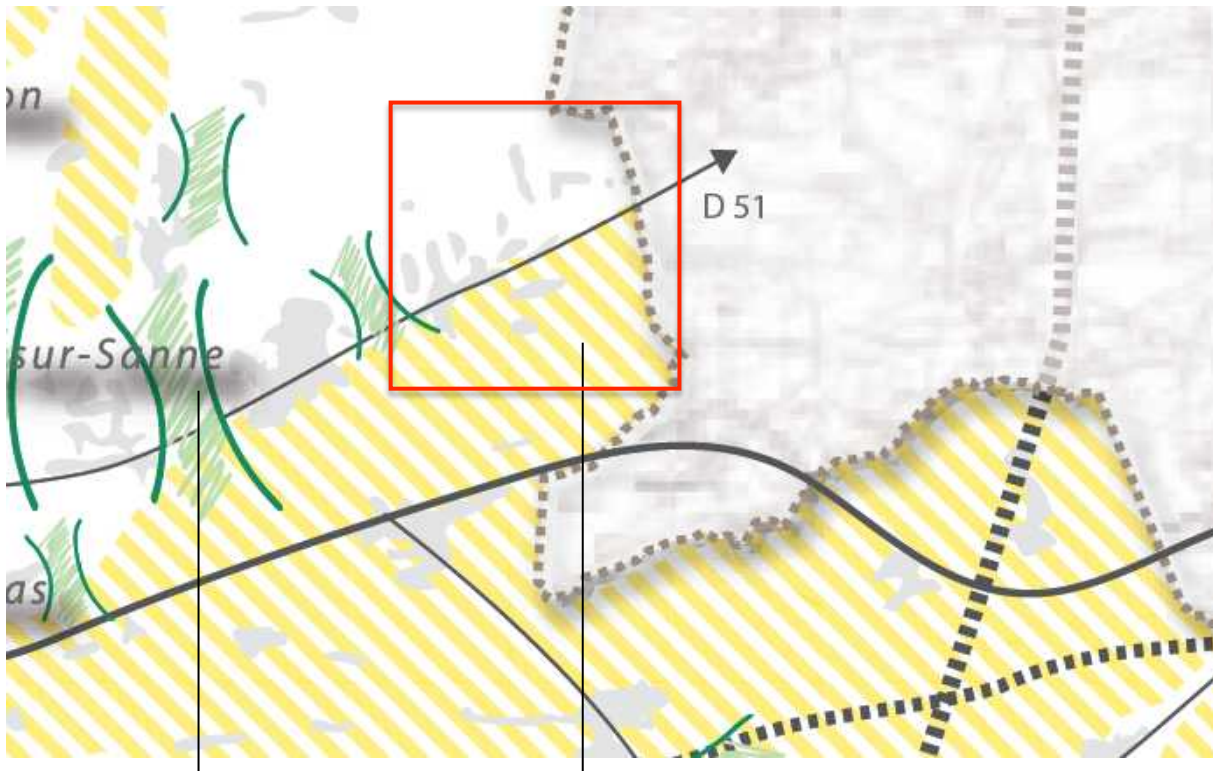
La préservation de l'agriculture constitue l'un des principes fondateurs du SCOT des Rives du Rhône, par une préservation des terres agricoles de l'urbanisation.

Le DOO 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 DOO du SCoT des Rives du Rhône

Le SCoT classe en « secteur à prédominance d'espaces agricoles stratégiques » la plaine agricole au Sud de la commune. 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 »<sup>11</sup>. 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).



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

Secteurs à prédominance d'espaces agricoles stratégiques

Extrait du DOG du SCoT des Rives du Rhône

<sup>11</sup> Extrait du DOO du SCoT des Rives du Rhône.

## 5.7. LES ENTRAVES A L'ACTIVITE AGRICOLE SONNAYARDE – LES CONTRAINTES

L'agriculture sonnayarde est confrontée à des problématiques diverses susceptibles d'entraver ponctuellement sa productivité ou de compromettre durablement son fonctionnement.

### LES ALEAS CLIMATIQUES

La commune de Sonnay bénéficie d'un climat de type continental, qui peut-être rigoureux dont les manifestations extrêmes impactent sur l'agriculture (pertes de récoltes) en témoignent les **12 arrêtés préfectoraux** ou **ministériels** entre 1991 et 2008, relatifs à des « **calamités agricoles** » de type gel (4), grêle (2), sécheresse (4), orage ou inondation.

### LA PRESSION URBAINE

La plaine agricole a été préservée du mitage via une politique volontariste mise en oeuvre par la carte communale en vigueur (plaine agricole inconstructible). L'urbanisation constitue néanmoins une menace latente pour l'agriculture sonnayarde si elle était ultérieurement mal maîtrisée ou mal réfléchi. Préserver **la viabilité des exploitations** (potentiel, accessibilité, situation par rapport à l'urbanisation) face à la pression urbaine, constitue alors un enjeu majeur pour la pérennité de l'agriculture sonnayarde.

### LES DEPLACEMENTS D'ENGINS ET D'ANIMAUX

Sur les 35 agriculteurs exploitants les **803 ha** de SAU communale, seuls **23 exploitants** ont leur siège d'exploitation sur la commune. Les autres chefs d'exploitation sont domiciliés sur des communes limitrophes, en particulier sur Anjou et Bellegarde-Poussieu.

Cette dissociation pose la question du **morcellement des exploitations** et de manière sous-jacente celle des **déplacements** des engins agricoles et du bétail. En effet, le déplacement des **matériels agricoles** et des **animaux** n'est pas toujours possible et/ou aisé par manque d'aménagements adaptés (rues trop étroites, trop circulées) et les « nuisances » générées (bruit, état des routes, ralentissement, ...).

### LES CONFLITS D'USAGES

Le développement contemporain de la commune a été assuré par l'arrivée d'une population dite périurbaine. La cohabitation de l'agriculture avec ces « néo ruraux » est parfois délicate du fait d'un manque de connaissance des pratiques agricoles et d'une image faussée (une campagne idéalisée). D'où des **conflits d'usages ou d'activités** récurrents. Minimiser les litiges entre les différents usagers d'un même territoire constitue, de fait, un enjeu pour l'agriculture locale.

### LA POLLUTION AGRICOLE

Les pratiques agricoles antérieures ont eu des incidences quant à la qualité de la ressource en eau. La commune est ainsi officiellement reconnue comme étant vulnérable aux pollutions par les **nitrites** en **2007** (arrêté du Préfet du 28-06-2007).

Aujourd'hui, le principe de protection de l'environnement est davantage pris en compte par les agriculteurs qui font évoluer leurs pratiques. Ils essayent notamment de modérer l'usage des produits phytosanitaires et de systématiser le recyclage des plastiques agricoles (dépôt en déchetterie). Certaines exploitations développent même de nouvelles pratiques agricoles, notamment agro environnementales. Des agriculteurs de la commune de Sonnay ont contracté des **Contrats d'Agriculture Durable** (CAD, enjeux environnementaux : eau et biodiversité).

## 5.8. LES ENJEUX AGRICOLES

Les principaux enjeux agricoles poursuivis par le PLU visent à préserver le dynamisme de l'agriculture locale et à pérenniser l'identité rurale de la commune. Ils consistent à :

- **Protéger, par un zonage adapté, les secteurs possédant une qualité agronomique ainsi que les secteurs ayant fait l'objet d'investissements** (zone agricole « A » ou agricole protégée « Ap »)
- **Préserver l'homogénéité de l'espace agricole** et empêcher tout morcellement du terroir pour ne pas compromettre durablement sa cohérence et sa fonctionnalité : limiter l'étalement urbain et la surconsommation foncière (privilégier une urbanisation « ramassée », centrée sur le village ou dans les dents creuses)
- **Fixer des limites claires et durables entre urbanisation et espace agricole** : stabiliser durablement les limites pour les années à venir
- **Faciliter les déplacements des engins agricoles** sur le territoire communal pour pallier au morcellement des exploitations agricoles
- Prendre des mesures efficaces pour **lutter contre les problématiques de gestion des eaux pluviales et de ruissellement**

## 6. LA GESTION DES DECHETS ET LA COUVERTURE NUMERIQUE

---

### 6.1. LA GESTION DES DECHETS

#### 6.1.1. COLLECTIVITE COMPETENTE

La gestion des déchets est une compétence intercommunale (CCPR) depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2005. L'exercice de cette compétence s'effectue conformément aux dispositions inscrites au sein du Plan Départemental d'élimination des déchets ménagers et assimilés (juin 2008) : aucune disposition particulière ne s'applique à la dite commune puisqu'elle n'héberge pas d'installation de traitement des déchets (centre de stockage, unité d'incinération, quai de transfert, etc.), en revanche la collectivité se doit de mettre en œuvre les dispositions générales du Plan : « *Minimiser les effets nocifs produits par les déchets et par leurs traitements* ».

#### 6.1.2. LA COLLECTE

##### **LA COLLECTE DES DECHETS MENAGERS ET ASSIMILES EN PORTE A PORTE**

Un ramassage hebdomadaire est assuré le mardi matin (ordures ménagères) et le mercredi après-midi (déchets recyclables : papier et plastique).

La dispersion de l'urbanisation et les spécificités du maillage viaire local amoindrissent ponctuellement l'efficacité de ce service public : allongement des distances (cout financier et environnemental), inaccessibilité de certains sites (manœuvres), etc.

La mise en œuvre de cette collecte différenciée a nécessité une double « conteneurisation » des ménages. Ce dispositif a occasionné un changement des comportements individuels perceptibles à travers l'évolution de la production de déchets : diminution du volume d'ordures ménagères au profit d'une augmentation des tonnages en tri sélectif et déchetteries.

Les commerçants et artisans bénéficient de la collecte dans les mêmes conditions que les particuliers, eu égard aux produits et quantités de déchets produits.

##### **LA COLLECTE EN DECHETTERIE**

6 déchetteries publiques sont mises à disposition des Sonnayards : Anjou, Péage de Roussillon, Sablons, Salaise sur Sanne, Saint Clair du Rhône, Ville sous Anjou. Ces sites proposent des services complémentaires (dépôt des huiles végétales, des bouteilles plastiques, des palettes en bois et des déchets dangereux) et bénéficient d'horaires d'ouverture différents (soit le matin, soit l'après midi et, plus ponctuellement toute la journée – fermeture les dimanches et jours fériés) qui assurent la continuité du service public sur le territoire Roussillonnais.

Les résidents, peuvent se rendre de manière indifférenciée dans les 6 sites ; l'accès y est gratuit mais limité à 1,5m<sup>3</sup> de déchets par jour, par déchetterie. L'accès aux entreprises est soumis à condition (volume, paiement, lieu de résidence).

### **LA COLLECTE SELECTIVE DU VERRE EN POINT D'APPORT VOLONTAIRE :**

Les ménages disposent d'un container à verre situé dans le centre village sur l'aire de stationnement de la place de la paix.

### **LA COLLECTE DES VETEMENTS USAGERS :**

Deux sites distincts, le parking de l'école et celui de la salle des fêtes, abritent des containers destinés à la collecte des vêtements.



**Dispositifs d'apport volontaire sur les aires de stationnement de l'école (à gauche) et de la salle des fêtes (à droite)**

### **LA GESTION LOCALE DES DECHETS**

La gestion des déchets sur la commune de Sonnay, est exclusivement assurée par des entreprises privées, tant pour la collecte que pour le traitement des déchets.

L'incinération en usine est effectuée par la société Trédi à Salaise sur Sanne (38). Les déchets ultimes déposés en déchetterie sont acheminés et stockés dans les centres de stockage des déchets ultimes de Chatuzange le Goubet et de Donzère.

### **UNE EVOLUTION SIGNIFICATIVE DES COMPORTEMENTS**

Les statistiques communiquées par la CCPR révèlent à l'échelle intercommunale une diminution de la production de déchets ménagers et assimilés au profit des déchetteries et du tri sélectif.

## **6.2. LA COUVERTURE NUMERIQUE**

### **6.2.1. 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 du 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.

### **6.2.2. ÉTAT DU RESEAU**

La commune de Sonnay est partiellement couverte par le réseau haut débit depuis le répartiteur principal situé sur Anjou et un second situé sur la commune de Poussieu. Une infime partie du territoire n'est à ce jour pas desservie.

Le dégroupage total est proposé par certain opérateur téléphonique sur la commune mais les débit effectifs restent très bas pour les quartiers les plus éloignés des chambres.

La fibre optique n'est actuellement pas un service proposé.

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. A terme, tout le territoire pourra bénéficier d'une offre Internet à haut débit.



## 7. LE RESEAU ELECTRIQUE

---

### 7.1. UN RESEAU D'ELECTRICITE DEVELOPPE MAIS FRAGILE

L'ensemble des constructions de la commune de Sonnay est desservi par le réseau BT, tant l'hypercentre, que les hameaux ou les constructions diffuses.

La couverture du territoire se manifeste par un maillage particulièrement développé du réseau (importance du linéaire).

Le réseau est majoritairement aérien et donne lieu à une servitude I4 applicable au réseau HTA (servitude qui permet d'établir des supports et ancrages pour conducteurs aériens d'électricité à l'extérieur des murs et façades, au dessus des propriétés, sous terre ainsi que de couper les arbres et les branches).

Du fait du surcoût que représenterait un enfouissement systématique, seul un petit linéaire est souterrain pour des raisons esthétiques essentiellement, même si au niveau technique un tel procédé est garant d'une plus grande durabilité du réseau. Ainsi, sont concernés le linéaire longeant la RD 51 dans le centre bourg et quelques petits tronçons épars (Combe Durand, Mont Félix, Les Terreaux, etc.).



**Paysages « encombrés » des secteurs d'urbanisation lâche (lignes électriques aériennes)**



**Paysage « épuré » du centre village (lignes électriques souterraines)**

Par ailleurs, si le réseau BT emprunte davantage le linéaire de voirie et affecte peu le paysage (desserte à la parcelle, linéaire sinueux), en revanche, le réseau HTA s'affranchit du maillage viaire (linéaire rectiligne) et est, de fait, davantage perceptible.

Les postes de transformation HTA/BT sont nombreux. On en recense une trentaine (28 exactement) qui assurent la répartition de l'électricité et la réduction de la puissance du courant électrique HTA (passage de 63 000 volts à 220 volts) pour un usage « domestique » (BT).

L'ensemble du réseau de distribution (linéaire et poste de transformation) forme ainsi une « structure dite arborescente » dont la sécurité d'alimentation est fragile : la défaillance d'un transformateur interrompt l'alimentation des abonnés situés à l'aval.

## **7.2. DEVELOPPEMENT COMMUNAL ET EXTENSION DU RESEAU : EVOLUTION DES MODALITES LEGISLATIVES**

La commune doit, de préférence, développer l'urbanisation dans des secteurs qui ont fait l'objet d'investissements préalables et qui bénéficient déjà d'un équipement électrique. Il s'agit donc de privilégier une densification des zones bâties.

Le cas échéant, des extensions urbaines modérées peuvent être envisagées. Ces dernières impliqueraient, de fait, un allongement du réseau HT calibré de manière à satisfaire les besoins actuels et futurs et l'implantation de nouveaux transformateurs.

Si aucune contrainte technique dicte l'allongement du réseau (relief, nature des sol, etc.), en revanche, les coûts peuvent rapidement devenir prohibitifs. Le prix devient alors un facteur décisif qui conditionne les choix de développement communaux, d'autant plus que les modalités de raccordement des consommateurs aux réseaux électriques, et en particulier leur mode de financement, ont été mises en conformité avec le code de l'urbanisme (article 61 de la loi Urbanisme et Habitat de 2003, arrêté du 17 juillet 2008).

# **CHAPITRE 4 :**

# **ENVIRONNEMENT**

---



# 1. L'ENVIRONNEMENT ET LE PATRIMOINE NATUREL

---

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.

**L'état initial de l'Environnement**, mené dans le cadre du PLU, vise à connaître les composantes environnementales comme les habitats ou encore la biodiversité de l'ensemble du territoire. Il permet également d'éviter les aménagements pouvant nuire au bon fonctionnement écologique d'un biotope et de valoriser le patrimoine de la commune.

Plusieurs articles du Code de l'Environnement préconisent l'intégration de l'environnement dans le PLU :

- L'article 121-1 dispose que le PLU doit être un équilibre entre un développement urbain maîtrisé et une préservation des espaces naturels ainsi que ceux destinés aux activités agricoles et forestières. La protection des sites, des milieux et des paysages naturels est indispensable. La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquable l'est également.
- L'article 123-1 dispose que des zones doivent être protégées en raison de leurs paysages et de leurs écosystèmes. L'utilisation d'énergies renouvelables est recommandée pour les constructions neuves sous réserve de la protection des sites et des paysages.

## 1.1. LES MILIEUX NATURELS

### 1.1.1. LES FORETS

La forêt se développe dans les zones topographiques accidentées et les hauts reliefs de la commune. Elle occupe ainsi le coteau et les versants des combes et ravins (ripisylve).

La commune est boisée (environ 30% du territoire communal), essentiellement avec des feuillus en mélange caractéristique des forêts du Bas Dauphiné : Chêne pubescent, Chêne sessile, Châtaignier, Hêtre, Charme, Acacia et un peu de Bouleau. Il existe par ailleurs sur le coteau des châtaigneraies encore assez denses, souvent sous forme de taillis (arbres issus de rejets et comprenant une à plusieurs tiges).

Cette forêt n'est pas gérée par un règlement forestier mais par les propriétaires privés, qui semblent peu l'exploiter. Les propriétaires fonciers sont nombreux du fait d'un morcellement du parcellaire. La gestion de la forêt reste de fait très disparate.

Cette forêt de feuillus est un véritable atout pour la commune. Elle est d'ailleurs en partie protégée par une ZNIEFF (voir plus bas). Les bandes de chênes qui longent les chemins participent à l'identité des paysages et à l'intégration des constructions.



Il existe également un certain nombre de haies d'arbres (chênes) le long des propriétés qui ne bénéficient pas de protections particulières alors qu'elles participent à la qualité environnementale et paysagère de la commune.



Haie de chênes le long du chemin des Guignards en hiver (feuilles marcescentes) et en été

La forêt constitue une réelle richesse pour la commune de part sa multifonctionnalité et contribue à la valorisation du territoire communal :

- **Continuums écologiques** : La richesse environnementale de la forêt sonnayarde est reconnue, en témoigne le classement en **ZNIEFF de type 1** dite « Forêt de Grand Bois » sur 75ha. Au delà d'abriter des espèces végétales et animales diversifiées, elle assure une continuité entre les espaces naturels contigus et plus lointains (mise en réseau des espaces naturels/ « *axe de déplacement de la faune* » (DOG, SCoT Rives du Rhône)).
- **Elément du cadre de vie** : Essentiellement, composée de feuillus (essences « nobles ») de pousse spontanée, la forêt anime le territoire en offrant des paysages évolutifs (couleur et densité du feuillage qui changent saisonnièrement).
- Sonnay n'est pas affectée par le processus de banalisation forestière issue d'une sylviculture intensive.
- **Espace d'agrément** : La forêt offre une grande diversité de loisirs non marchands qui contribue à animer périodiquement/saisonnièrement la commune : chasse, promenade pédestre ou équestre, etc.
- **Matière première** : La forêt présente un potentiel en matière première non négligeable (coupe, bois de chauffage) mais encore peu valorisé, exploité (absence de filière bois structurée).

### 1.1.2. LES RIPISYLVES ET LES ZONES HUMIDES

Les ripisylves sont des boisements qui se développent le long des cours d'eau. On les trouve sur les coteaux dans les fonds des micro-vallons, et dans la plaine principalement le long du Bège et du Bery. Parfois peu flatteurs et peu pénétrables, ils ont un réel intérêt pour le maintien de la biodiversité. On y trouve des espèces comme le Sorbier, le Peuplier tremble, l'Erable, l'Aulne et le Saule qui fixent les berges.



Plusieurs mares ont été recensées sur la commune constituant de petites zones humides :

- Située non loin du croisement de la RD 51C et du chemin de St Sulpice, cette petite mare est bien entretenue et offre une halte aux oiseaux migrateurs (Cols verts, Hérons etc ...).
- Au carrefour du Chemin des Terreaux, sur le coteau, une mare « bétonnée » servait à l'alimentation du moulin.



### **1.1.3. LES TAILLIS**

Il s'agit des haies que l'on trouve le long des chemins communaux, constituées d'arbustes comme l'Aubépine, le Cornouiller sanguin, l'Eglantier et le Noisetier. Ces haies ont en grande partie disparu dans la plaine largement remembrée. Il en subsiste encore sur le coteau qui seraient à préserver pour le maintien de la biodiversité (abri et nourriture pour les oiseaux et les petits mammifères) et la préservation de l'identité des paysages « bocagers ».

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.



### **1.1.4. LES ARBRES ISOLES ET LES VERGERS**

Il subsiste quelques muriers dans la plaine, mémoire de la culture ancienne des vers à soie, et qui participent à l'animation du paysage.



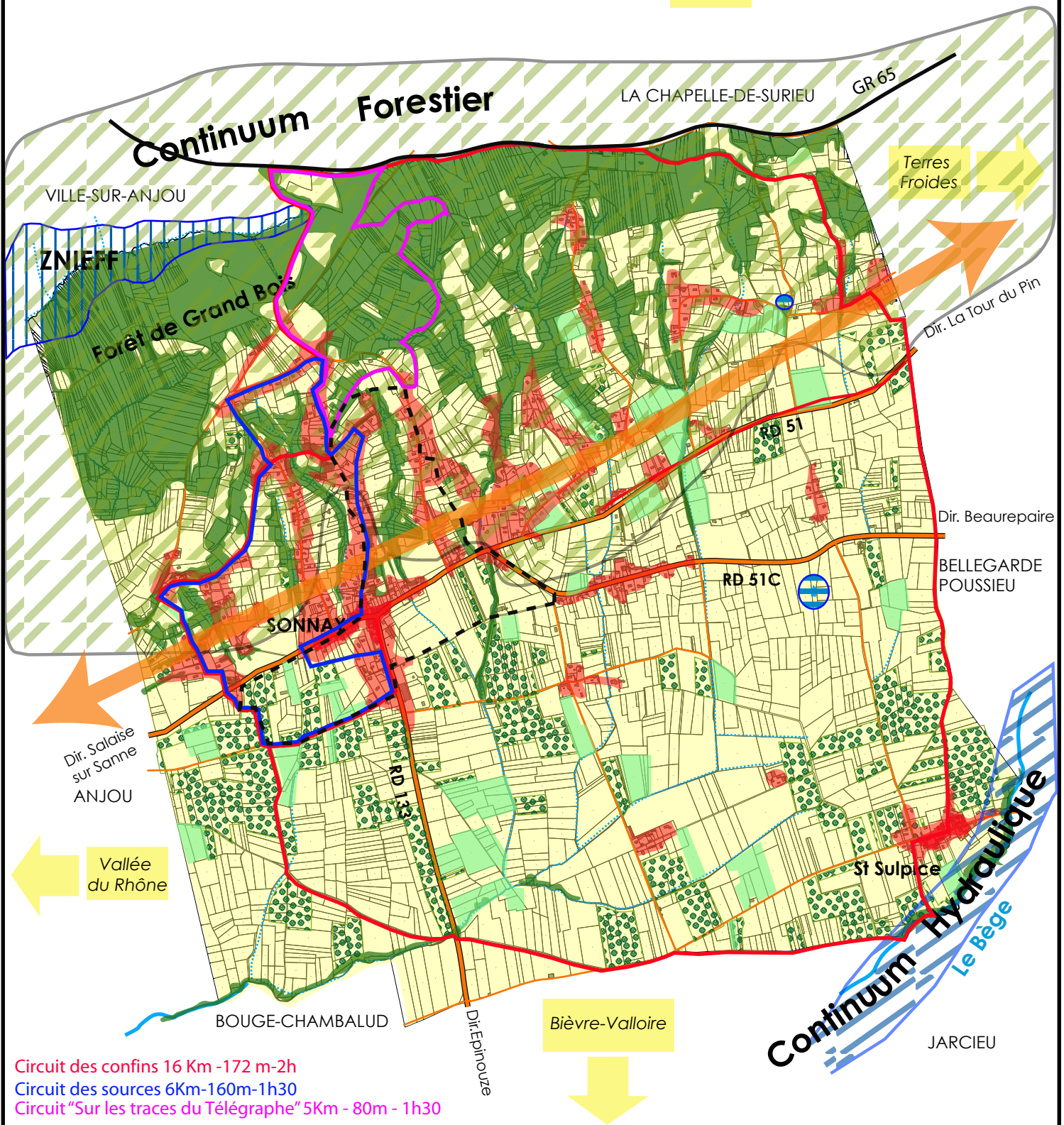
Les vergers sont un des éléments importants du paysage de la plaine car ils amènent des éléments verticaux et rythment les vues.



# L'ENVIRONNEMENT



Pays Viennois



Circuit des confins 16 Km -172 m-2h  
 Circuit des sources 6Km-160m-1h30  
 Circuit "Sur les traces du Télégraphe" 5Km - 80m - 1h30

## LÉGENDE

- |                            |                             |  |
|----------------------------|-----------------------------|--|
| Boisements                 | Pâturages                   | Zone humide  |
| Céréaliculture (maïs, blé) | Coeurs de village ou hameau | Corridor faune aérienne (oiseaux, insectes) du réseau écologique Isérois |
| Arboriculture              | Zones bâties                | Réserve de Chasse  |

Source : IGN Scan 25000, Photographie aérienne

0 100 200 m



## 1.2. LA FAUNE

La faune recensée sur la commune est diverse et typique de la région.

**Mammifères** : Lapin de garenne, Lièvre, Chevreuil et Sanglier de passage.

**Oiseaux** :

- Espèces arboricoles : Pinson des arbres, Mésange charbonnière, Fauvette à tête noire, Pouillot véloce, Pic épeiche, Grimpereau des jardins, rapaces, Bécasse ...
- Espèces liées à la strate buissonnante : Merle noir, Rossignol Philomène
- Espèces liées aux milieux humides : Troglodyte, Bouscarle de Cetti ...

Les milieux ouverts comme les cultures peuvent représenter des zones de gagnage pour les espèces comme le Faucon crécerelle, le Faisan, les Grives ... mais sont pauvres en espèces nicheuses et n'abritent pas la reproduction.

On trouve également une population notable de chauves souris et d'amphibiens, indicateur d'une richesse en insectes et en papillons (voir le paragraphe suivant).

## 1.3. LES DISPOSITIFS DE CONNAISSANCE ET DE PROTECTION

Les milieux naturels de Sonnay présentent une valeur patrimoniale certaine reconnue par leur inscription au sein de dispositifs d'inventaire et/ou de protection particuliers.

### 1.3.1. INVENTAIRE DU PATRIMOINE NATUREL : LES ZNIEFF

L'inventaire rénové des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique identifie une ZNIEFF sur la commune. Il s'agit de la ZNIEFF de type I : **la ZNIEFF « Forêt de Grand Bois »**

La délimitation de ces périmètres n'a pas de valeur juridique directe sur le PLU et ne constitue pas un instrument de protection réglementaire des espaces naturels. Ils sont fournis à titre informatif comme outil de connaissance. Cependant, la préservation de ces espaces est indispensable afin de pérenniser les équilibres établis et la biodiversité.

**La ZNIEFF n° 38000098 « Forêt de Grand Bois »** concerne les communes de Sonnay, Anjou et Ville-sous-Anjou, pour une superficie de 75,07 ha. Elle est située en limite Nord-Ouest du territoire de Sonnay.

La forêt de Grand Bois regroupe des mares forestières et des vieux boisements abritant une flore et une faune remarquable.

**Les chauves-souris** y sont présentes en grand nombre. On rencontre le Grand Rhinolophe, l'Oreillard Septentrional, le Vespertilion de Bechstein et enfin le Grand Murin qui est en régression en France. Toutes ces espèces se rencontrent dans des cavités, mais aussi dans les caves des habitations, les greniers et les combles des Eglises. Ils se nourrissent essentiellement d'insectes.



**Grand Murin**

*Des anciennes petites carrières de molasse situées dans des vallons boisés ont été acquises par la FRAPNA et le CORA à la fin des années 80 et à l'initiative d'associations locales (GNVR et Gère Vivante). Elles sont régulièrement fréquentées par plusieurs espèces de chauves-souris en faible nombre. La limitation de leur accès par le public afin d'éviter tout dérangement d'espèces très sensibles reste le principal enjeu.*

**Les amphibiens** profitent des ornières forestières et des mares. On rencontre le Sonneur à ventre jaune et le Crapaud commun. Ils se reproduisent dès la fin de l'hiver dans le point d'eau où ils sont nés. Les œufs sont pondus en chapelets doubles qui s'emmêlent à la végétation aquatique, à raison de plusieurs milliers par ponte.

Le crapaud calamite, nocturne, ne saute pas. En avril-mai les calamites sortent pour se reproduire et chantent très bruyamment grâce à leur sac vocal situé sous la gorge.



**Sonneur à ventre jaune**



**Crapaud Calamite chantant**

La langue de serpent est une petite fougère véritable fossile vivant, présentant une feuille unique lui donnant l'aspect d'une langue de serpent. Elle se cache au milieu des touffes de graminées des prairies humides. On peut aussi admirer des orchidées : l'Orphrys abeille (à la fleur rappelant une abeille), l'Orchis bouc (à odeur caractéristique de bouc) et le Limidore à feuilles avortées.



**Langue de serpent**



**Orchis abeille**



**Orchis bouc**

### 1.3.2. LES ZONES HUMIDES (AVENIR 2009)

Les zones humides<sup>12</sup> constituent des milieux naturels qui assurent selon leur état de conservation tout ou partie des fonctionnalités suivantes :

- Régulation des régimes hydrologiques.
- Auto-régulation et protection de la qualité des eaux.
- Réservoir biologique.
- Milieu garantissant des usages variés et des paysages de qualité.

Leur préservation et leur gestion durable ont été déclarées d'intérêt général par la loi sur le développement des territoires ruraux du 24 février 2005 et réaffirmées par le SDAGE Rhône Méditerranée (2010-2015).

L'orientation 6B-5 du SDAGE (« *préserver les zones humides en les prenant en compte à l'amont des projets* ») prévoit notamment que les documents d'urbanisme définissent des affectations des sols qui respectent l'objectif de non dégradation des zones humides présentes sur leur territoire. Plus précisément, après étude des impacts environnementaux, lorsque la réalisation d'un projet conduit à la disparition d'une surface de zone humide, le SDAGE préconise que les mesures compensatoires prévoient dans le même bassin versant soit la création de zones humides équivalentes sur le plan fonctionnel et de la biodiversité, soit la remise en état d'une surface de zone humide existante, et ce à hauteur d'une valeur guide de l'ordre de 200% de la surface détruite.

Par ailleurs, le Code de l'Environnement (article R.124-1) impose que les travaux impactant des zones humides soient soumis à différentes procédures :

- En cas de zone humide supérieure à 1ha, le pétitionnaire est soumis à autorisation.
- En cas de zone humide comprise entre 0,3 et 1ha, le régime est celui de la déclaration.
- En cas de zone humide inférieure à 0,3ha, aucune formalité administrative n'est nécessaire.

Un inventaire départemental des zones humides supérieures à 1ha de l'Isère a été initié sur l'impulsion du Conseil Général de l'Isère et réalisé par AVENIR<sup>13</sup> au vu de la disparition progressive des zones humides au niveau national. Au comité de pilotage du 4 février 2010, l'Etat, le Conseil Général de l'Isère et l'Agence de l'Eau ont réaffirmé qu'il n'était pas question de transformer cet inventaire en zonage opposable : il doit être considéré comme un document d'alerte à l'instar de celui des ZNIEFF. Il a pour objectif de maintenir les zones humides et de lutter contre leur urbanisation et/ou leur remblaiement. L'inventaire étant réalisé à l'échelle départementale, les périmètres définis doivent être précisés à l'échelle communale.

Aucune zone humide de plus de 1 ha n'est recensée sur la commune.

L'analyse du territoire a révélé la présence de 2 petites zones humides.

---

<sup>12</sup> On entend par zone humide 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 période de l'année.

<sup>13</sup> Agence de Valorisation des Espaces Naturels Isérois Remarquables.

### 1.3.3. LES CORRIDORS ET LES CONTINUUMS

En 2001, une étude sur les corridors biologique en Isère a été réalisée par le Conseil Général. Cette étude donne une vision globale des potentialités du territoire pour la dispersion des espèces et notamment les zones prioritaires à maintenir et les zones difficiles d'échanges.

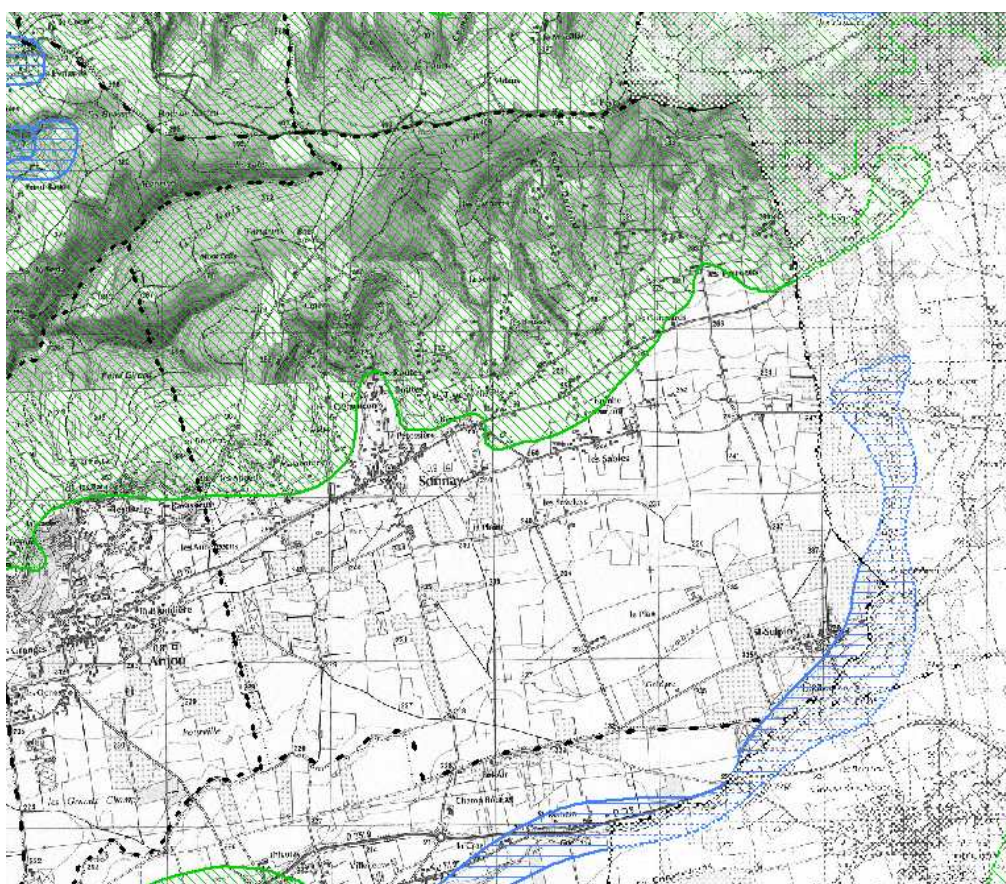
Sur la commune de Sonnay il a été identifié 1 corridor et 2 continuums.

Le corridor qui passe par Sonnay fait partie d'un réseau de **9 corridors** concernant la faune aérienne, la faune aquatique et semi-aquatique, la faune terrestre des lisières en basse altitude et la faune terrestre forestière d'altitude.

La commune est survolée par un **corridor aérien** utilisé principalement par les oiseaux migrateurs selon un front de plusieurs kilomètres, mais nettement canalisé par les massifs montagneux. Le corridor est lié à un 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 pour certains groupes d'insectes (Diptères syrphidés, Odonates et lépidoptères) et des chauves souris.

Les **continuums forestiers** (forêt de la costière) et **hydrauliques** (Le Bège) qui passent par Sonnay font également partie du Réseau Ecologique Isérois, et correspondent à un système de maintenance, voire de survie d'un ensemble d'écosystèmes fragilisés par la transformation de l'occupation des sols.

Le maintien et le rétablissement de ces corridors constituent une priorité pour lutter contre la fragmentation paysagère des divers districts naturels et permettre la gestion du réseau écologique de l'Isère.



Carte du REDI des continuums forestier et hydraulique sur Sonnay

### **1.3.4. LES SITES GERES : LES GROTTES DE SONNAY ET VILLE-SOUS-ANJOU**

Il s'agit de sites gérés par le Conservatoire Régional des Espaces Naturels, situés dans le secteur « La Péronne – La Fayta » :

*« Ces anciennes petites carrières de sables de molasse situées dans des vallons boisés ont été acquises par la FRAPNA et le CORA à la fin des années 80 et à l'initiative d'associations locales (GNVR et Gère Vivante). Elles sont régulièrement fréquentées par des espèces de chauves-souris en faible nombre.*

*La limitation de leur accès par la public afin d'éviter tout dérangement d'espèces très sensibles reste le principal enjeu ».*

Site Internet du CREN

## **1.4. LA PRATIQUE DU TERRITOIRE**

### **LA CHASSE**

La commune possède une réserve de chasse à proximité du village. La chasse est pratiquée sur la commune (70 adhérents) pour le gibier à poils sur le coteau (chevreuils, sangliers, lièvres) et à plume dans la plaine (Bécasse, Faisan ...).

### **LES CHEMINS**

La commune est parcourue par de nombreux chemins, particulièrement sur le coteau. Un certain nombre ont été répertoriés et balisés par la mairie : le circuit des Sources (1h30) et le circuit des Confins (2h), qui partent de l'Eglise de Sonnay ; et le circuit « Sur les traces du Télégraphe » qui démarre à la table d'orientation (1h30). Ces chemins sont raccordés aux parcours régionaux (GR 65).

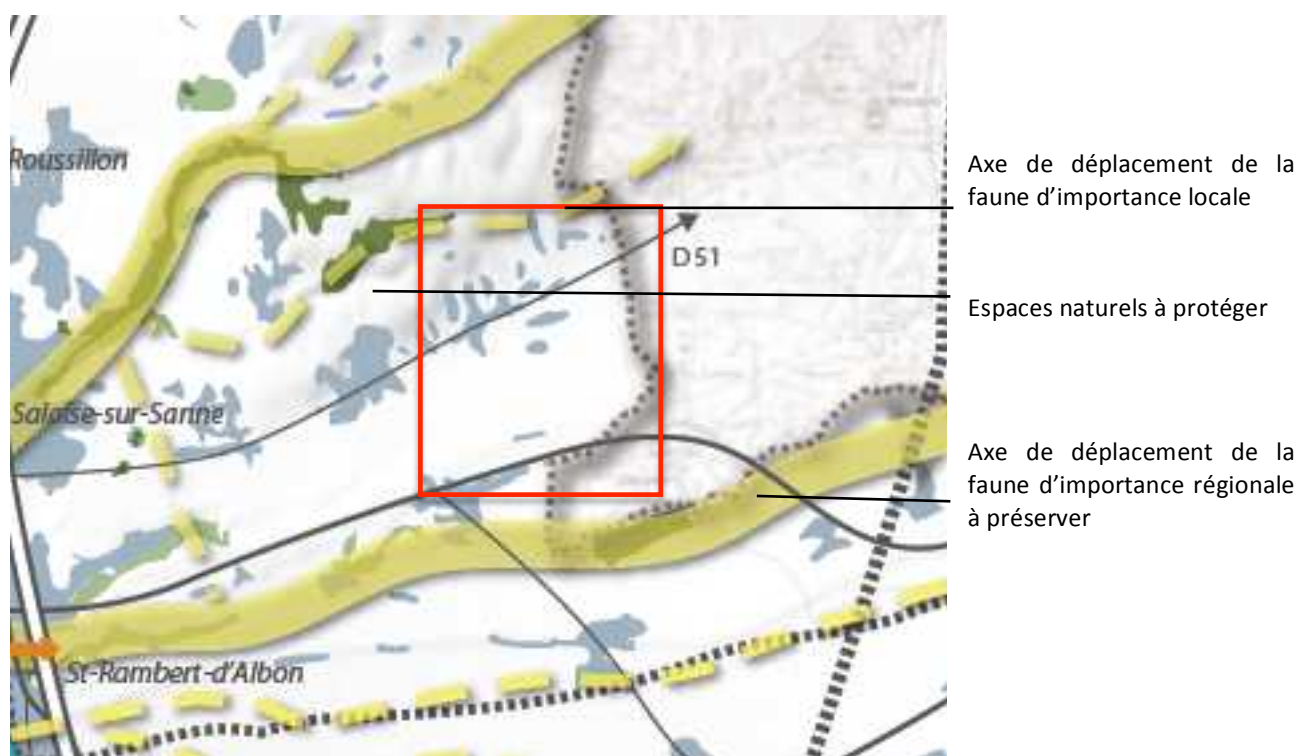
## **1.5. LES PLANTES ENVAHISSANTES**

La commune est dans une zone d'infestation notable par l'ambrosie. L'article 4 de l'arrêté préfectoral du 7 mars impose la prévention de la prolifération de l'ambrosie et son élimination sur toutes les terres rapportées et sur les sols remués lors de chantier de travaux.

## 1.6. LES PRESCRIPTIONS DU SCOT DES RIVES DU RHONE

Le DOG du SCOT des Rives du Rhône distingue plusieurs types d'espaces naturels sur la commune, chacun renvoyant à des principes et préconisations d'aménagement différents :

- Une partie du territoire (dans le secteur du Mont Felix) est classée en « espace naturel à protéger ». Toute urbanisation nouvelle dans ce secteur, à quelques exceptions près (pour certains équipements ou infrastructures) est interdite
- La commune est traversée par un axe de déplacement de la faune sur la limite Nord communale. La fonctionnalité des espaces naturels et agricoles doit être maintenue le long de ces axes de déplacement, dont certains peuvent être restaurés



Extrait du DOG du SCOT des Rives du Rhône

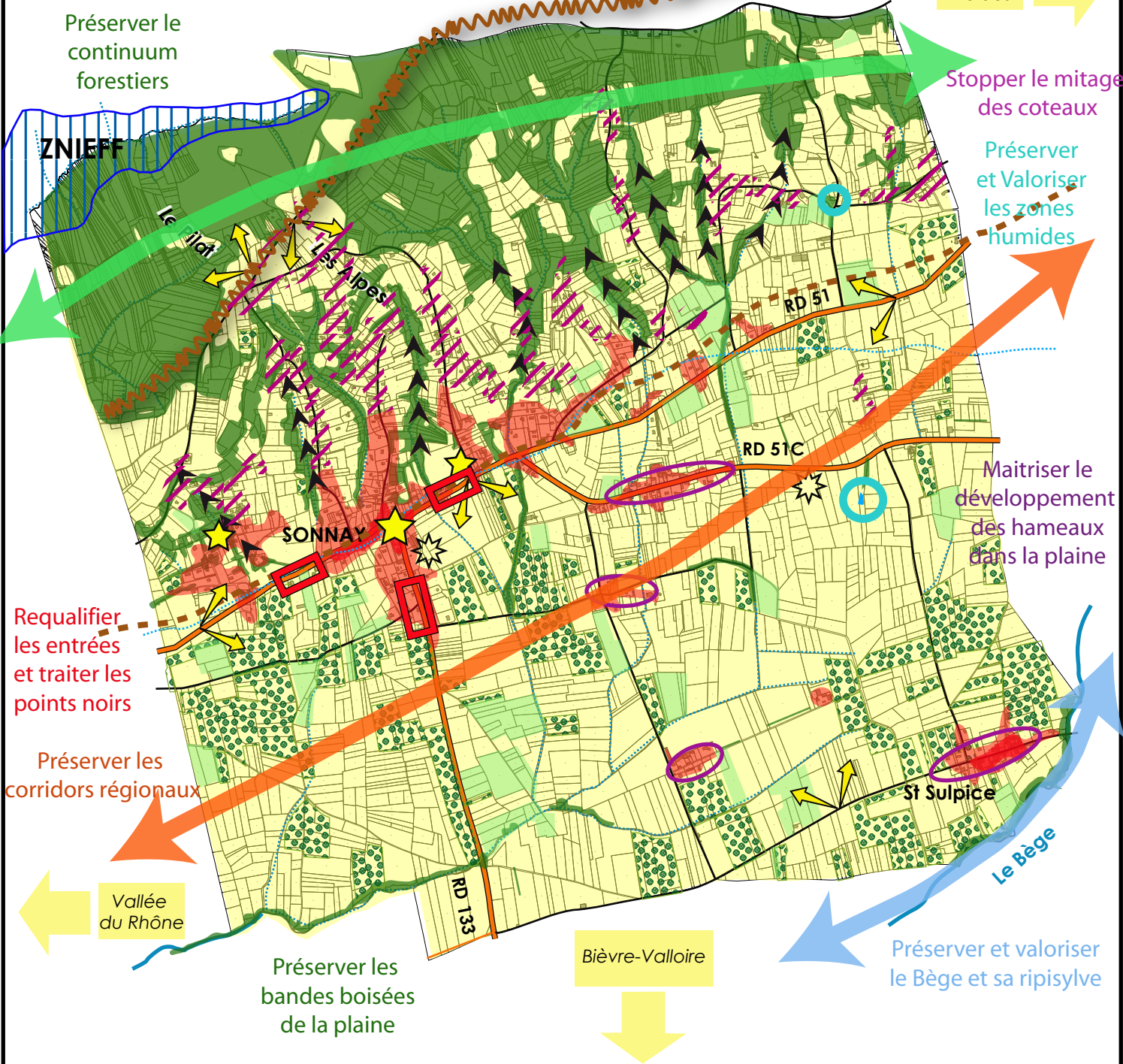
## **1.7. LES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX**

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.

Il s'agit à l'échelle de la commune de Sonnay :

- Participer au maintien de la biodiversité du territoire en étant conscient de la présence des grands continuums forestiers et hydraulique, ainsi que du corridor régional aérien qui passe sur la commune.
- Préserver les milieux forestiers concernés par la ZNIEFF mais aussi de façon plus générale sur les coteaux.
- Préserver et protéger les ripisylves et les milieux humides (mares).
- Préserver les haies et bandes boisées qui subsistent dans la plaine et sur les coteaux.
- Entretenir et faire découvrir les milieux naturels par le développement du réseau de chemins et une bonne pratique partagée du territoire (chasse, promenade, VTT,...).

# LES ENJEUX PAYSAGERS ET ENVIRONNEMENTAUX



LÉGENDE			
	Boisements		Pâturages
	Céréaliculture (maïs, blé)		Coeurs de village ou hameau
	Arboriculture		Zones bâties
	Ligne de crête		Vue identitaire
	Bas de coteau		Élément remarquable
	Ligne du vallon		Point noir



## 2. GESTION DE L'EAU

---

### 2.1. LES DOCUMENTS CADRES

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 territoire communal, de par sa situation géographique le long du Bège et de par la présence de nombreux cours d'eau (Lambroz, Le Bery, ...) s'inscrit dans des périmètres de gestion de la ressource hydraulique et des milieux naturels associés.

#### 2.1.1. LE SCHEMA DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX DU BASSIN RHONE MEDITERRANEE 2010-2015

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 »

#### 2.1.2. LE SAGE DE BIEVRE LIERS VALLOIRE

La commune de Sonnay s'inscrit, avec 86 autres communes, dans le SAGE de Bièvre Liers Valloire. Ce document, en cours de révision, a 4 vocations :

- Il contribue à l'atteinte de l'objectif de bon état des eaux poursuivi par la directive cadre sur l'eau
- Il définit des objectifs de répartition de la ressource en eau entre les différents usages
- Il identifie et protège les milieux aquatiques sensibles

- Il définit des actions de protection de la ressource et de lutte contre les inondations.

## **2.2. LA RESSOURCE EN EAU ET SA PROTECTION**

### **2.2.1. LE RESEAU D'ADDUCTION D'EAU POTABLE**

#### **RESEAU D'EAU POTABLE ET DEVELOPPEMENT COMMUNAL**

La commune de Sonnay n'exploite pas la ressource sur son territoire. Elle est alimentée en eau potable par un réservoir (capacité de 800 m<sup>3</sup>) situé dans le bois d'Arche, au Nord-Est du territoire, sur la limite administrative.

Ce réservoir est alimenté par le forage du Mourelet, via les réservoirs situés sur les communes de Moissieu sur Dolon (1000 m<sup>3</sup>) et de Bellegarde Poussieu (500 m<sup>3</sup>). Une canalisation parcourant le quart Nord-Est de la commune assure le transport de l'eau. L'alimentation du réservoir R2 s'effectue par pompage depuis le forage du Mourelet. L'alimentation du réservoir Sonnayard s'effectue gravitairement depuis le réservoir R2.

La ressource en eau provient donc du forage du Mourelet. D'une profondeur de 30 m, il est alimenté par la nappe phréatique de Bièvre-Liers-Valloire, aquifère puissant (volume important), particulièrement sensible à la pollution du fait de son affleurement. Il n'y a pas de risque d'affaiblissement de la nappe (elle est remontée d'un mètre). La ressource est importante et utilisée à 20% pour l'adduction d'eau potable et environ 80% pour l'agriculture. Ce forage a un débit de 240m<sup>3</sup>/h en pointe.

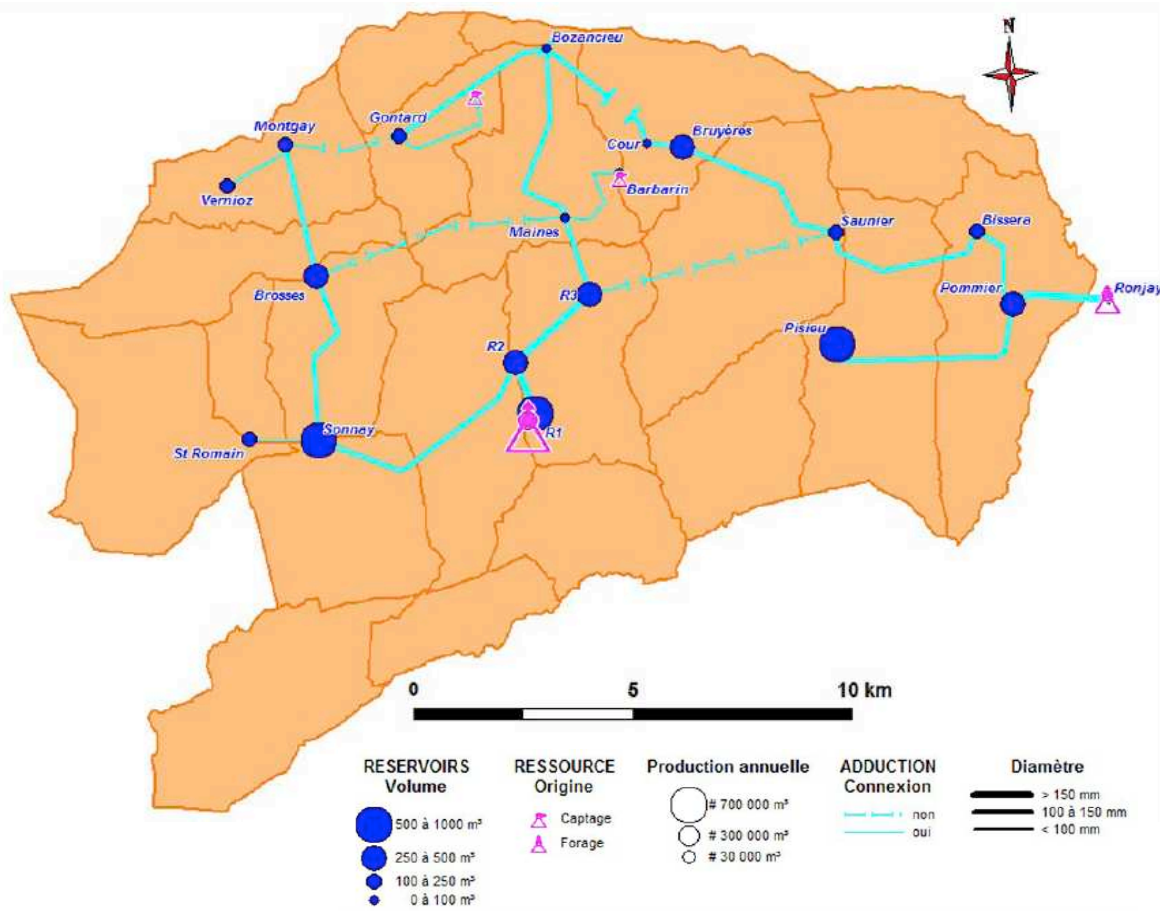
Dans l'hypothèse d'une pénurie de la ressource, le rabattement sur une nappe de secours (nappe du miocène située à 100 m de profondeur) permet une alimentation pérenne et sécurisée de l'ensemble des communes du Syndicat.

Par ailleurs, l'ASA du Lambroz exploite cinq points de prélèvement en forage sur le secteur Anjou-Sonnay à des fins d'irrigation (1 250 m<sup>3</sup>/h). Aucun captage ou forage imposant un périmètre de protection autre n'est recensé sur le territoire communal (source : PAC du Préfet).

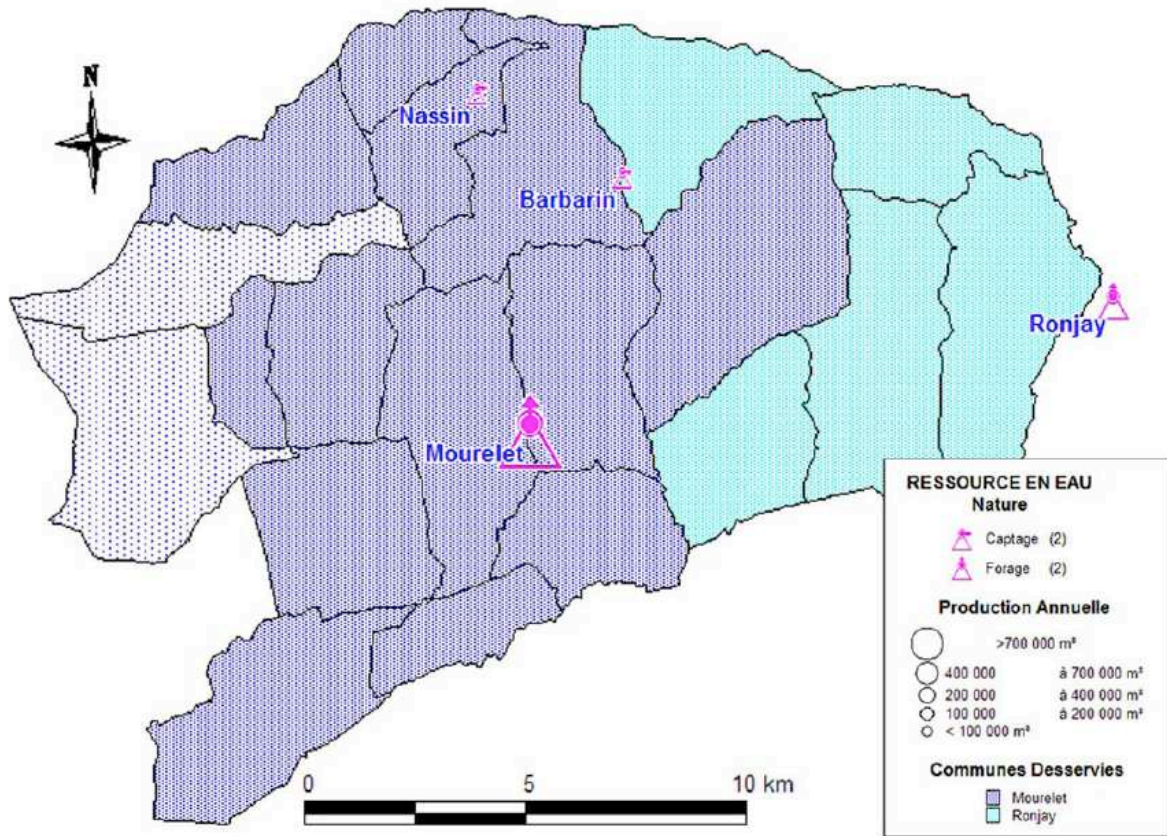
La totalité des secteurs bâtis est reliée au réseau d'adduction d'eau potable, excepté une construction localisée au 590 chemin de nivelle. Au total, 545 abonnés sont recensés en 2011 sur le territoire sonnayard, tant des habitations que des entreprises, des exploitations agricoles et des collectivités, pour 59 089 m<sup>3</sup> d'eau facturés.

La commune de Sonnay bénéficie du réseau d'adduction d'eau potable (AEP) depuis le milieu des années 1970. C'est un réseau récent et en bon état, qui permet donc d'assurer un rendement très correct (environ 65%). Les canalisations sont en fonte. Il n'y a pas de branchement en plomb.

Source : Rapport Annuel sur le Prix et la Qualité du Service Public, 2007, Syndicat des Eaux Dolon-Varèze



Source : Rapport Annuel sur le Prix et la Qualité du Service Public, 2007, Syndicat des Eaux Dolon-Varèze



## UNE GESTION SUPRA COMMUNALE

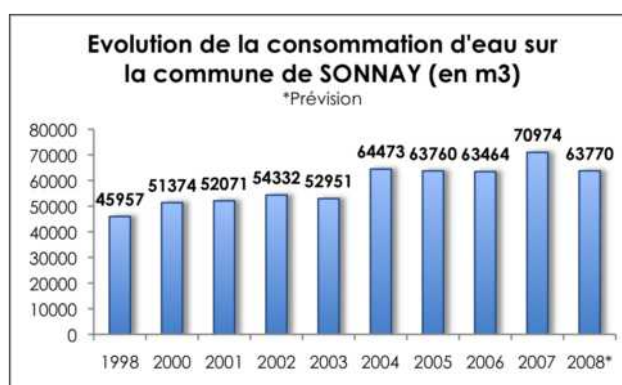
Le réseau AEP est géré en régie directe par le syndicat des Eaux Dolon Varèze issu de la fusion de 3 SIVU de travaux (Syndicat du Dolon, Syndicat du Haut Dolon, Syndicat de la Varèze) et d'un SIVU de gestion (Syndicat de gestion Dolon Varèze), en date de 2001. L'EPCI regroupe 20 communes dont Sonnay.

Le Syndicat est simultanément propriétaire et gestionnaire du réseau AEP. Il a vocation à puiser ou capter la ressource en eau, la traiter, l'acheminer et la distribuer aux abonnés et la facturer.

Pour assurer convenablement ce service public, le syndicat engage des études techniques, programme et réalise des travaux d'extension ou de réhabilitation, entretient les équipements et effectue une veille quantitative et qualitative de la ressource.

## UNE « EXPLOSION » DE LA CONSOMMATION D'EAU ISSUE DE L'AUGMENTATION DU NOMBRE D'ABONNES

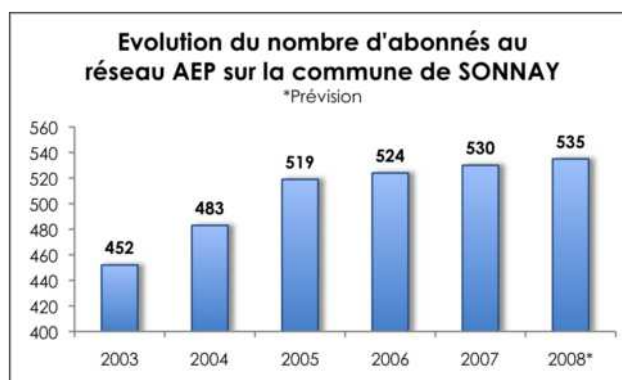
La consommation d'eau augmente tendanciellement, même si l'on observe épisodiquement des baisses de consommation (2003, 2005, 2006). Entre 1998 et 2007, la consommation a augmenté de 50% environ, l'augmentation la plus spectaculaire étant recensée entre 2003 et 2004 (+11 522 m<sup>3</sup>). Cette augmentation pourrait s'expliquer avec la période de canicule survenue de Juin à Aout 2003, marquée par une sécheresse importante.



Cette évolution s'explique par l'augmentation démographique qu'a connue la commune au cours de la dernière décennie et qui s'est mécaniquement accompagnée d'une hausse de la consommation en eau potable.

Trois gros consommateurs (consommation supérieure à 1000m<sup>3</sup> sur une des trois dernières années) sont recensés sur la commune de Sonnay. Il s'agirait des élevages présents sur le territoire communal. Le nombre d'abonnés jusqu'en 2005 a augmenté de façon importante.

Depuis 2005, on note un ralentissement du nombre d'abonnés liés, à la baisse des délivrances des permis de construire. En 2007, la commune totalise 530 abonnés. Cela signifie que la consommation moyenne s'élève, pour l'année considérée, à 134 m<sup>3</sup> d'eau potable par abonné.



Le territoire sonnayard est ponctué de sources issues de la géologie locale. Ces points d'eau, lorsqu'ils sont entretenus et pérennes, constituent une ressource alternative à « l'eau de ville », en particulier pour des usages non domestiques (l'arrosage), et plus ponctuellement pour l'eau potable. La consommation réelle en eau de la commune est donc supérieure aux statistiques communiquées par le Syndicat.

### **UNE RESSOURCE EN EAU DE QUALITE**

La qualité de l'eau est régulièrement contrôlée par le Laboratoire Régional d'Analyse des eaux selon le protocole imposé par la DDASS.

L'eau brute issue du forage de Mourelet est conforme à la qualité de la ressource exigée : aucune pollution n'est décelée et la ressource peut-être consommée.

La bonne qualité de l'eau est, en partie, garantie par la géologie locale : l'argile, de part son imperméabilité, empêche les engrais et autres substances polluantes d'accéder à la nappe phréatique. En revanche, si une pollution se manifestait, elle pourrait être grave, car le sol est peu poreux et n'assure pas un filtrage de l'eau efficace.

L'eau est traitée au dioxyde de chlore pour éviter les bactéries. En principe ce traitement a moins de goût que le chlore gazeux, mais selon le dosage, l'eau peut présenter une légère odeur (dégazement).

Le contrôle sanitaire de l'eau distribuée après traitement révèle un niveau de qualité bactériologique et physico chimique de l'eau conforme au barème instauré (6 paramètres mesurés) : l'eau est jugée de très bonne qualité (niveau de qualité optimal), possède peu de nitrates ou de pesticides, est moyennement calcaire et peu fluorée.

### **DES DYSFONCTIONNEMENTS PONCTUELS : UN RESEAU EFFICACE**

Aucun problème majeur n'est identifié aujourd'hui sur le réseau d'adduction d'eau potable communal.

Néanmoins, la canalisation de transfert reliant le réservoir R2 au réservoir de Sonnay, de diamètre 125, est sous dimensionnée au regard des consommations et des prévisions démographiques futures. Un renforcement du dispositif a été réalisé en 2009/2010 : doublage par une canalisation de diamètre 200 sur un linéaire d'environ 1 km, dans le but de pallier à ce problème technique et ne pas entraver le développement de la commune.

Par ailleurs, des différentiels de pression ont été identifiés sur le territoire communal : certains secteurs bénéficient de débits faibles (localisation des dysfonctionnements en fin de réseau).

### **DEFENSE INCENDIE**

Les dysfonctionnements observés ont des répercussions sur la gestion de la défense incendie. Certains hydrants pour la défense incendie, alimentés par l'eau potable, ne sont pas conformes ; ils ne délivrent pas le débit réglementaire de 60m<sup>3</sup>/h et peuvent rendre inefficace l'intervention des sapeurs-pompiers.

Ces dysfonctionnements restent ponctuels puisqu'ils ne concernent que 5 poteaux incendies sur les 27 recensés sur la commune. Des mesures d'amélioration sont donc à prévoir (responsabilité de la commune en cas de sinistre) par les collectivités compétentes (Syndicat/commune).

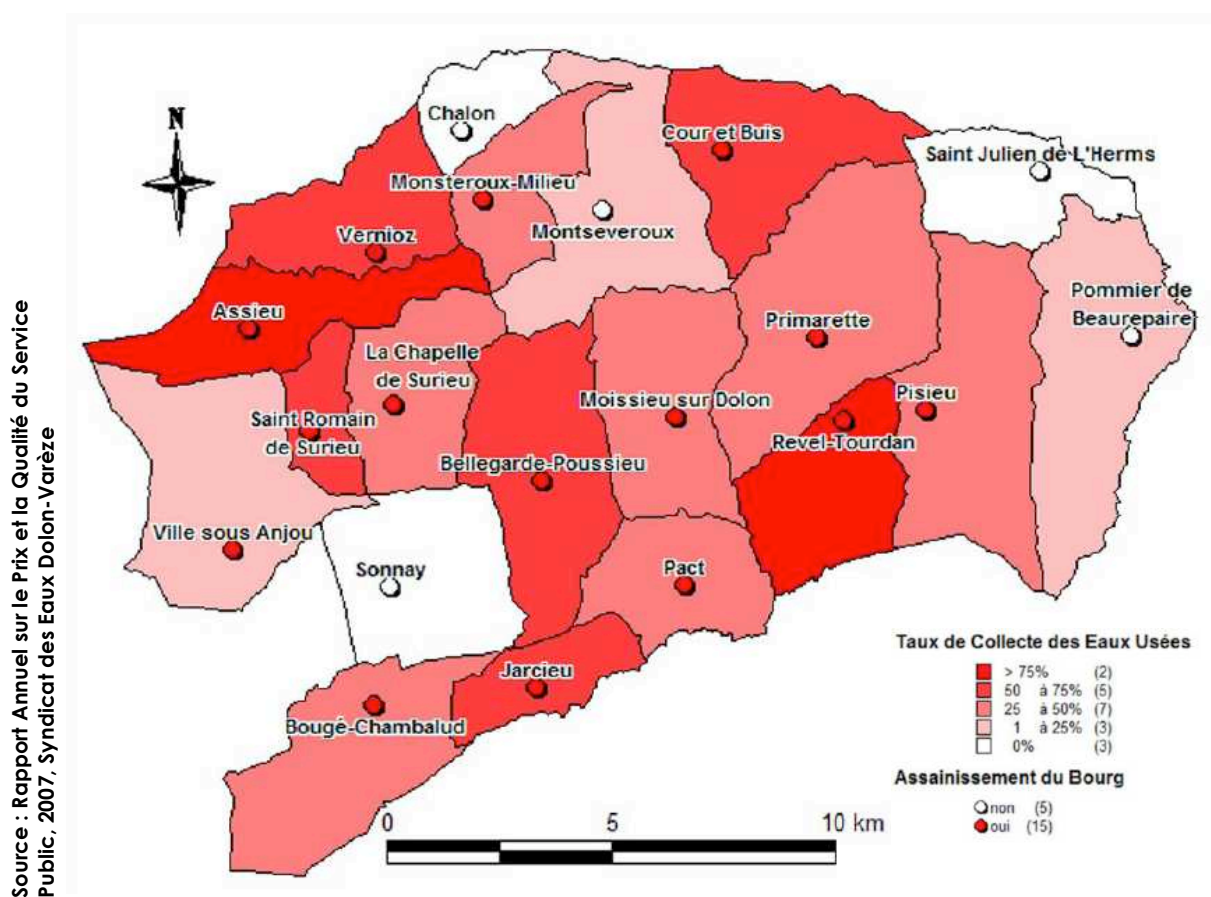
## 2.2.2. L'ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

L'assainissement collectif ainsi que le contrôle des installations d'assainissement non collectif constituent, depuis la décentralisation, des compétences obligatoires pour les communes (art. L2224-8 du Code des Collectivités Territoriales). La commune de Sonnay a choisi de déléguer cette compétence, via une intercommunalité de gestion (SIVU) et son adhésion au Syndicat des Eaux Dolon Varèze. Au début de l'année 2014, la compétence sera transférée à la CCPR.

### UN ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES NON CONFORME AUX EXIGENCES LEGISLATIVES

La commune de Sonnay ne dispose d'aucun système d'assainissement collectif, y compris dans les secteurs les plus denses (centre bourg et hameaux).

Toutes les constructions sont équipées d'installations autonomes. En 2007, selon « *Le rapport annuel sur le prix et la Qualité du Service Public* » publié par le Syndicat, 416 constructions seraient équipées d'un tel dispositif.



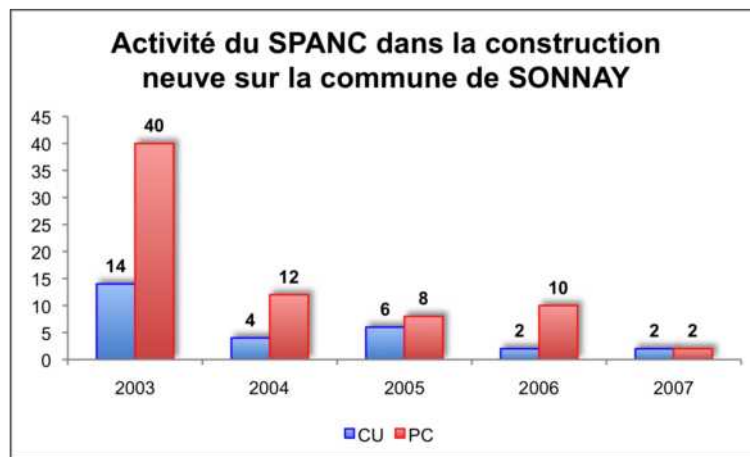
### DES SYSTEMES D'ASSAINISSEMENT AUTONOMES SOUVENT SOURCE DE DYSFONCTIONNEMENTS RECURRENTS QUI AFFECTENT L'ENVIRONNEMENT NATUREL

La loi sur l'Eau du 3 janvier 1992 et la loi sur l'Eau et les Milieux Aquatiques du 30 décembre 2006 ont instauré le contrôle des installations d'assainissement non collectif sur les communes, dans un souci de préservation de la ressource eau.

Le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) est chargé de veiller à la conformité des installations d'assainissement non collectif, et le cas échéant, de programmer leur réhabilitation voire rénovation (mise aux normes).

Cette compétence, déléguée au Syndicat dès sa création et conformément aux dispositions prévues par le Code Général des Collectivités Territoriale a été exercée sur le territoire communal à partir de mars 2003 dans le cadre de l'instruction des Certificats d'Urbanisme et des Permis de construire ainsi que pour le contrôle de bonne exécution des nouvelles installations.

Si dans ses prémices, l'activité du SPANC était considérable dans la construction neuve sur Sonnay, aujourd'hui on constate que le SPANC exerce essentiellement une mission de contrôle de la conformité des installations existantes (ralentissement du rythme de la construction neuve).



Les systèmes d'assainissement peuvent être ponctuellement défectueux avec des installations peu efficaces du fait d'une inadaptabilité des sols, liée à son imperméabilité et son hétérogénéité. Parmi les 349 habitations ayant fait l'objet d'un contrôle depuis 2008 (soit près de 70% de la population totale), 64% des installations ont été classées conformes, 26% non conformes et nécessiteront des travaux de réhabilitation.

En raison d'un système d'assainissement défectueux et non conforme aux directives nationales et européennes, la commune de Sonnay, ne peut désormais délivrer de permis de construire pour des nouvelles constructions. La commune est mise en demeure par la préfecture de mise en conformité suite à la directive européenne ERU « Eau Résiduaire Urbaine ».

### **UN SCHEMA DIRECTEUR D'ASSAINISSEMENT (SDA) COMME « DOCUMENT CADRE »**

Afin d'être conforme à la législation et au droit français et européen, la commune a défini un zonage d'assainissement conjointement par la commune et le Syndicat compétent (Syndicat des Eaux Dolon Varèze). Le dernier document mis à jour date de 2013.

Ce document délimite les secteurs qui relèvent de l'assainissement collectif et ceux qui relèvent de l'assainissement non collectif (art. L 2224-10 du Code général des Collectivités).

Le zonage d'assainissement programme les travaux d'aménagement prioritaires. Celui-ci prévoit le raccordement à un système d'assainissement collectif de trois zones prioritaires situées en centre village. Les constructions diffuses et les hameaux conserveraient un système d'assainissement autonome.

La réalisation des travaux de mise en place d'un assainissement collectif permettrait de raccorder au final de l'ordre de 90 abonnés à l'assainissement collectif.

## ▪ L'APTITUDE DES SOLS

Le SGA met globalement en exergue l'inadaptabilité du mode d'assainissement non collectif sur la commune au regard des propriétés du sol, du relief (pente supérieure à 15%). L'assainissement des constructions est exclusivement assumé par des installations individuelles alors qu'aucun secteur n'est, *a priori*, apte à l'assainissement autonome (inefficacité du procédé).

En effet, la commune présente de nombreuses zones inaptées à ce type d'assainissement mais qui ont néanmoins été urbanisées ; historiquement (Les Sables, Saint Sulpice) et plus récemment (Mont-Félix, Les routes, Les Apperts). Ponctuellement, des secteurs restreints sont aptes à supporter un assainissement individuel, mais « *sous contrainte* », d'autres zones sont « *aptes sous réserve* » (pente faible mais géologie variable).

Plus précisément, la carte d'aptitude des sols mise à jour en 2012 fait apparaître :

- Des zones jaunes, avec une aptitude des sols jugée moyenne à l'assainissement autonome : zones à faibles contraintes pour l'assainissement autonome. Sur ces zones, l'assainissement autonome peut être mis en œuvre selon des filières parfois contraignantes et moins économiques (filtre à sable à flux vertical non drainé, filtre à sable à flux vertical drainé avec rejet vers le milieu superficiel, ou terre filtrant), du fait des contraintes locales
- Des zones oranges, où l'aptitude des sols est jugée mauvaise à l'assainissement autonome : zones à fortes contraintes pour l'assainissement autonome
- Des zones rouges, dans lesquelles l'assainissement non collectif est fortement déconseillé : zones à très fortes contraintes pour l'assainissement autonome. Certaines parties de ces zones peuvent être situées en risque de glissement de terrain. Sur ces secteurs, l'assainissement individuel est autorisé uniquement pour la réhabilitation et la mise en conformité

La notice du zonage d'assainissement mis à jour en 2013 conclue que « *la nature très argileuse des terrains, que ce soit sur les coteaux ou dans la plaine, entraîne le risque de colmatage des champs d'épandage classiques et la résurgence des eaux usées sur les fonds inférieurs avec tous les problèmes de salubrité et d'odeur associés. Ces suintements sont favorisés de plus par des valeurs de pente assez fortes sur les coteaux* ».

En 2007, les conclusions du schéma directeur d'assainissement notaient déjà que : « *les investigations de terrain ont permis de caractériser l'aptitude générale des sols selon les secteurs. L'assainissement autonome sur la commune souffre de nombreux handicaps, il ne peut être le vecteur d'une urbanisation poussée. Or nous avons constaté une progression de la population très importante (5,5% annuel sur la période 1999-2003), sur cette commune qui ne possède aucun réseau de collecte des eaux usées ni système de traitement. La nature très argileuse des terrains, que ce soit sur les coteaux ou dans la plaine, entraîne le colmatage des champs d'épandage classiques et la résurgence des eaux usées sur les fonds inférieurs avec tous les problèmes de salubrité et d'odeur associés. Ces suintements sont favorisés de plus par des valeurs de pente assez fortes sur les coteaux.*

*Le réseau hydrographique est assez développé, malheureusement, il ne peut constituer un exutoire réglementaire acceptable pour des filières d'assainissement drainées, du fait que ces différents ruisseaux n'ont pas de débit pérenne. Cette solution paraît être envisageable pour une ou deux habitations mais elle ne peut l'être pour plusieurs dizaines de maisons comme c'est le cas pour Sonnay. Ils constituent néanmoins la moins mauvaise solution dans le cadre de la réhabilitation des filières d'assainissement existantes.*

*Ces cours d'eau et fossés constituent déjà actuellement l'exutoire de plus de 40% des eaux usées de la commune. Ces dernières n'ont en général subi qu'un traitement sommaire (fosse sceptique) car elles proviennent d'habitations anciennes.*

*La majorité des terrains testés est donc inapte à l'assainissement autonome. Des solutions par filtre à sable sont envisageables lorsque les formations molassiques sont proches de la surface.*

*Il est nécessaire de rappeler que les appréciations données précédemment reposent sur des investigations ponctuelles, dont la maille ne permet pas de lever la totalité des aléas toujours possibles en milieu naturel. »*

**SCHEMA DIRECTEUR  
D'ASSAINISSEMENT  
- LOT 2 -**

COMMUNE DE SONNAY

CARTE D'APTITUDE DES SOLS

VUE EN PLAN  
AU 1/5000°



**ALP  
ESTUDES**  
Ingénieurs - Conseils

Dossier n° :	424-01	A. Travaux supports
Plan n° :	783	8. Modifications au schéma directeur 2013 (Emission de PLU)
Date :	20/04/17	C
Echelle :	1/5000	D

Dessiné par : G.S  
 Bureau : Dolon - Sonnay - Centre - Tél : 04 78 28 28 18  
 38100 DOLOMONT

**LEGENDE**

- APTITUDE DES SOLS A L'ASSAINISSEMENT "COLLECTIF"**
- Zone de très bonne aptitude pour l'assainissement collectif
  - Zone de bonne aptitude pour l'assainissement collectif
  - Zone de très mauvaise aptitude pour l'assainissement collectif
  - Zones à exclure de tout assainissement collectif
- TYPES DE BÂTIMENTS**
- Bâtiments à 2 ou 3 étages
  - Bâtiments à 1 étage
  - Cases d'habitation sans pignon



## ▪ LE ZONAGE D'ASSAINISSEMENT

La carte d'aptitudes des sols a permis d'établir un zonage d'assainissement qui territorialise les procédés d'assainissement en fonction de leur adaptabilité au milieu naturel (nature des sols et pente). Le zonage définitif, reconnu comme le plus efficace (coût pour la collectivité) et le plus efficient (objectif qualitatif), mêle sur le territoire deux filières d'assainissement :

- Assainissement autonome
- Assainissement collectif

La mise en œuvre d'un système d'assainissement va s'effectuer progressivement, afin de rationaliser les dépenses. La commune envisage le raccordement à un système d'assainissement collectif des constructions situées dans les zones les plus denses de la commune. Les constructions diffuses maintiendront leur installation individuelle, après s'être assurées de leur conformité (contrôle du SPANC).

La collectivité raccordera prioritairement les habitations situées dans l'hypercentre, le long de la route de Bougé et de la RD 51 :

- Dans un premier, les travaux concerneront la partie centrale du village (court terme) : amorce au niveau du chemin du Pavé-Cléménçon, voie communale n°1 (de Sonnay à Bougé) et transit sur le chemin rural de Saint-Sulpice avec station de refoulement (secteur 1)
- Dans un second temps, le SDA prévoit le raccordement sur le poste de refoulement du précédent secteur le raccordement d'une autre partie centrale du village : amorce au niveau du chemin de Nivelles et route départementale n°51 (secteur 1')
- À plus long terme, le réseau sera étendu dans la partie longeant la route du Dauphiné depuis le centre-village jusqu'à la sortie Est du bourg (secteur 1'').

**Dans les zones définies comme relevant de l'assainissement individuel, la faible aptitude des sols, conjuguée à la proximité de l'aire d'alimentation du puits de captage de Golley (classé en captage prioritaire) et aux problèmes sanitaires existants liés au traitement des eaux usées par les systèmes individuels, contraignent très fortement l'évolution de l'urbanisation dans les parties non raccordables au réseau collectif d'assainissement.**


**Pour ne pas aggraver la situation actuelle, dans l'attente d'une solution permettant d'améliorer les conditions d'hygiène des secteurs non raccordables au réseau collectif d'assainissement, seule l'évolution du bâti existant peut être envisagé ; toute nouvelle construction ex-nihilo ne pourra être autorisée.**

**SCHEMA DIRECTEUR  
D'ASSAINISSEMENT  
- LOT 2 -**

COMMUNE DE SONNAY

VUE EN PLAN DES SCENARI D'ASSAINISSEMENT  
(ETUDE PRELIMINAIRE REALISEE PAR SED - JUNI 2010)

VUE EN PLAN  
AU 1/5000<sup>e</sup>



Dossier n°	420-24	A
Plan n°	21 001	B
Date	02/03/12	C
Echelle	1/5000	D
Dessiné par	FAB	

Bureau d'études Techniques Civiles  
38200 MOUTONNAY - 170 av. de l'Industrie - Tél. 04 76 38 30 30  
www.alp-etudes.com

**LEGENDE**

- Réseau de collecte primaire
- Réseau de traitement primaire
- Point de rejet
- - - - - Zone d'attente

**Secteurs**

Secteur 1	Centre village
Secteur 1'	Centre village
Secteur 2	Centre du village
Secteur 2'	Centre du village
Secteur 3	Haut chemin de la Vallée
Secteur 4	Parcelles situées au chemin de Clémence
Secteur 5	Chemin des rochers
Secteur 6	Chemin de la Vallée
Secteur 7	Roades des Salins
Secteur 8	Parcelles situées au chemin des Tournevents - voie partie du chemin des Carrières
Secteur 9	Chemin du petit bois
Secteur 10	Parcelles situées au chemin des Carrières - voie partie du chemin de la Vallée
Secteur 11	Parcelles situées au chemin des Carrières - voie partie du chemin de la Vallée
Secteur 12	Chemin de la Vallée et des Terrives
Secteur 13	St-Sulpice



## ▪ LE TRAITEMENT DES EAUX USEES

Les effluents seront dirigés vers la station d'épuration du SIGEARPE de Roussillon-Péage de Roussillon (22 000 équivalents Habitants / exploitant : Syndicat Intercommunal de Gestion et de l'Assainissement Roussillonnais), via un raccordement sur les réseaux de la commune d'Anjou (canalisation de transit).

La station d'épuration du Sigearpe a été mise en demeure de mise en conformité par le Préfet. Un projet d'agrandissement à 60 000 EH est en cours, la station devrait être conforme d'ici décembre 2015.

Le Porter à Connaissance de l'Etat précise que «*Le système d'assainissement de Péage de Roussillon présente des dysfonctionnements et/ou des insuffisances inacceptables en termes de rejets dans le milieu naturel et/ou des non conformités aux normes de la directive eaux résiduaires urbaines et des textes de transposition en droit français.* »

**Dans ce contexte, aucun développement significatif de l'urbanisation sur le territoire concerné n'est envisageable jusqu'à ce que la station d'épuration du Sigearpe soit mise aux normes.**

Le Syndicat prévoit, en phase initiale, le raccordement d'une centaine de constructions au réseau d'assainissement collectif, environ 20%. Ce taux reste largement en deçà des autres communes du périmètre d'intervention du Syndicat, compris entre 96% (Assieu) et 25 % (Saint-Julien d'Herms).

A noter que le raccordement généralisé des constructions au réseau d'assainissement collectif est illusoire, et ce même à très long terme, du fait des coûts qu'engagerait une telle démarche. L'objectif n'est donc pas de faire disparaître l'assainissement autonome mais davantage d'amoindrir son importance.

Le zonage précédemment évoqué implique de repenser la constructibilité de la commune. L'urbanisation devra désormais être restreinte aux secteurs les plus denses (prioritairement raccordés à l'assainissement collectif) et, au contraire, être stoppée dans les zones excentrées.

### **2.2.3. UN RESEAU D'ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES INCOMPLET**

#### **UN RESEAU D'ASSAINISSEMENT INCOMPLET**

La commune possède un système d'assainissement des eaux pluviales qui se limite à des portions de réseau enfoui sous la RD 51 et qui, du fait de l'urbanisation galopante, se révèle sous dimensionné.

L'assainissement s'effectue donc majoritairement « naturellement » : les eaux s'écoulent par gravité, évoluent dans les combes, empruntent des fossés agricoles ou routiers puis rejoignent les ruisseaux. Le réseau d'eau pluviale est ponctuellement complété lorsque des travaux de voirie sont réalisés.

La gestion des eaux pluviales s'effectue « à la parcelle » : ponctuellement, les habitants se sont équipés de système de récupération des eaux de toitures. Néanmoins, de tels dispositifs ne suffisent pas à une gestion efficace et optimale des eaux de pluie.

## **DES DYSFONCTIONNEMENTS RECURRENTS QUI ENCOURAGENT L'ACTION**

Les procédés de gestion des eaux pluviales restent insuffisants et inadaptés compte tenu de la nature des sols propice au ruissellement et de l'artificialisation accrue du milieu naturel (imperméabilisation d'origine humaine), en témoigne les inondations à répétition (1983, 1993, 1999) et les débordés sur voirie (saturation du réseau par obstruction).

Des problèmes de débordement d'eau pluviale ont été identifiés, notamment dans le centre village : maison « Rosier », première maison à l'entrée du village, maison « Berthon » vers la salle des fêtes, maison « Chautant » vers la mairie. De plus, on note une présence forte des aléas glissement de terrain, sur les parties hautes de la commune.

La maîtrise des eaux pluviales constitue une préoccupation à intégrer dans les choix de développement urbain, tant pour la gestion des risques que pour la prévention du risque.

Compte tenu des spécificités géologiques (sols globalement imperméables) et topographiques (relief accidenté), le redimensionnement du réseau dans les zones urbanisées doit s'accompagner de l'aménagement de dispositifs de rétention et d'infiltration dans les secteurs non encore aménagés.

La plaine de Sonnay joue un rôle de retardateur par rapport aux inondations sur la commune de Chanas.

## **VERS LA MISE EN ŒUVRE D'UN PLAN D'ACTIONS...**

L'élaboration du SGA a donné lieu à la création d'un zonage des eaux pluviales qui distingue « les zones où les mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols » des « zones où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage et le traitement des eaux pluviales ».

Le zonage proposé comprend 5 zones distinctes :

- « Zone naturelle : imperméabilisation des terrains limitée au maximum »
- « Zone inondable à préserver » inconstructible ou constructible sous conditions »
- « Zone où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte et le stockage éventuel des eaux pluviales avant leur rejet dans le milieu naturel »
- « Zone où les eaux pluviales sont gérées strictement à la parcelle » (par infiltration ou par stockage selon les propriétés du terrain)
- « Zone où les eaux pluviales sont gérées préférentiellement à la parcelle et où le raccordement sur le réseau public d'eaux pluviales est autorisé exclusivement pour les bâtiments situés en limite de voirie publique »

**SCHEMA DIRECTEUR  
D'ASSAINISSEMENT  
- LOT 2 -**

COMMUNE DE SONNAY

ZONAGE DES EAUX PLUVIALES

VUE EN PLAN  
AU 1/5000<sup>e</sup>

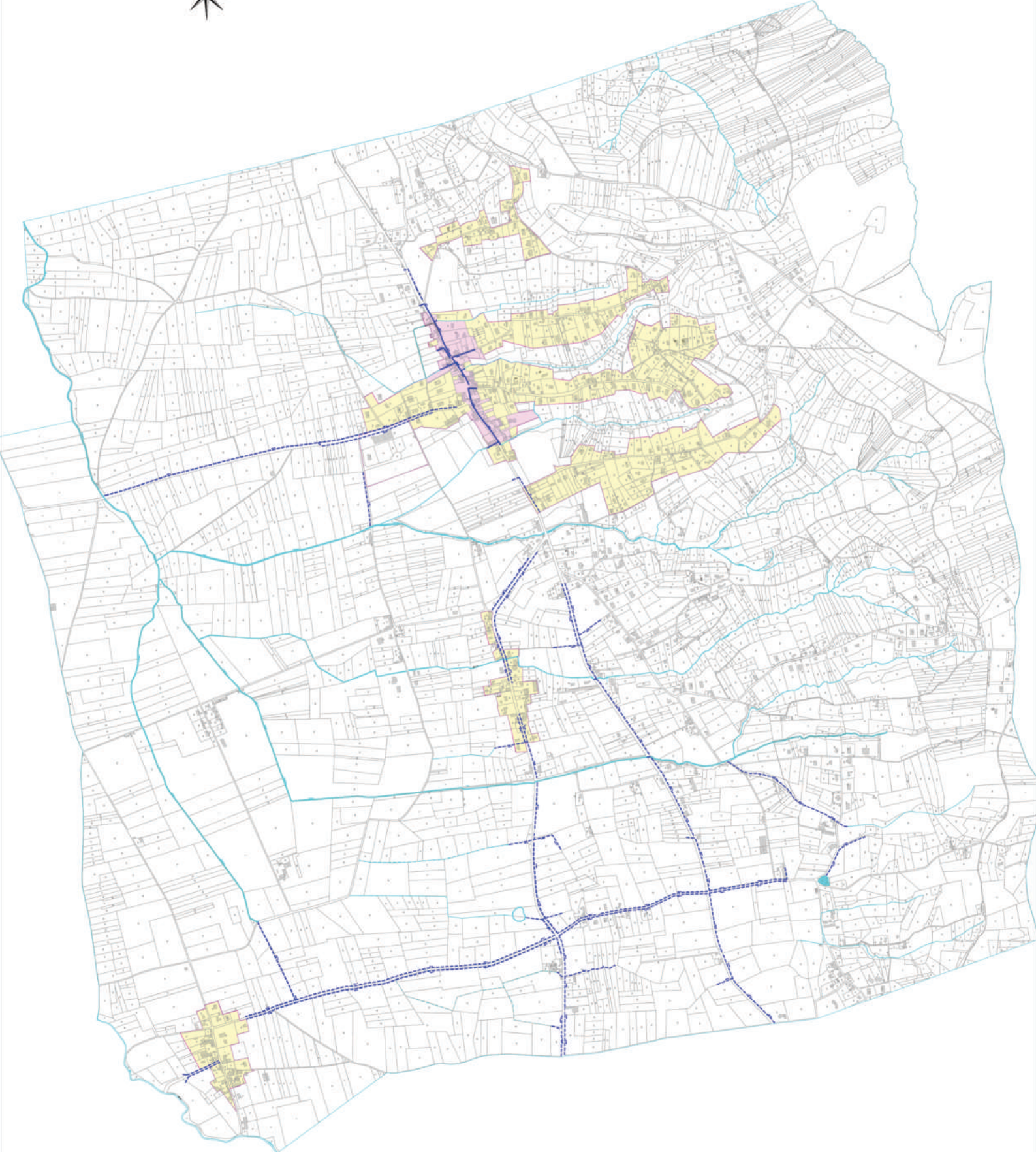


Code de l'Etat	42021	N. Mairie de SONNAY
Plan n°	7908	
Code	2200004	
Commune	14000	
Code de l'Etat	42021	
Code de l'Etat	42021	

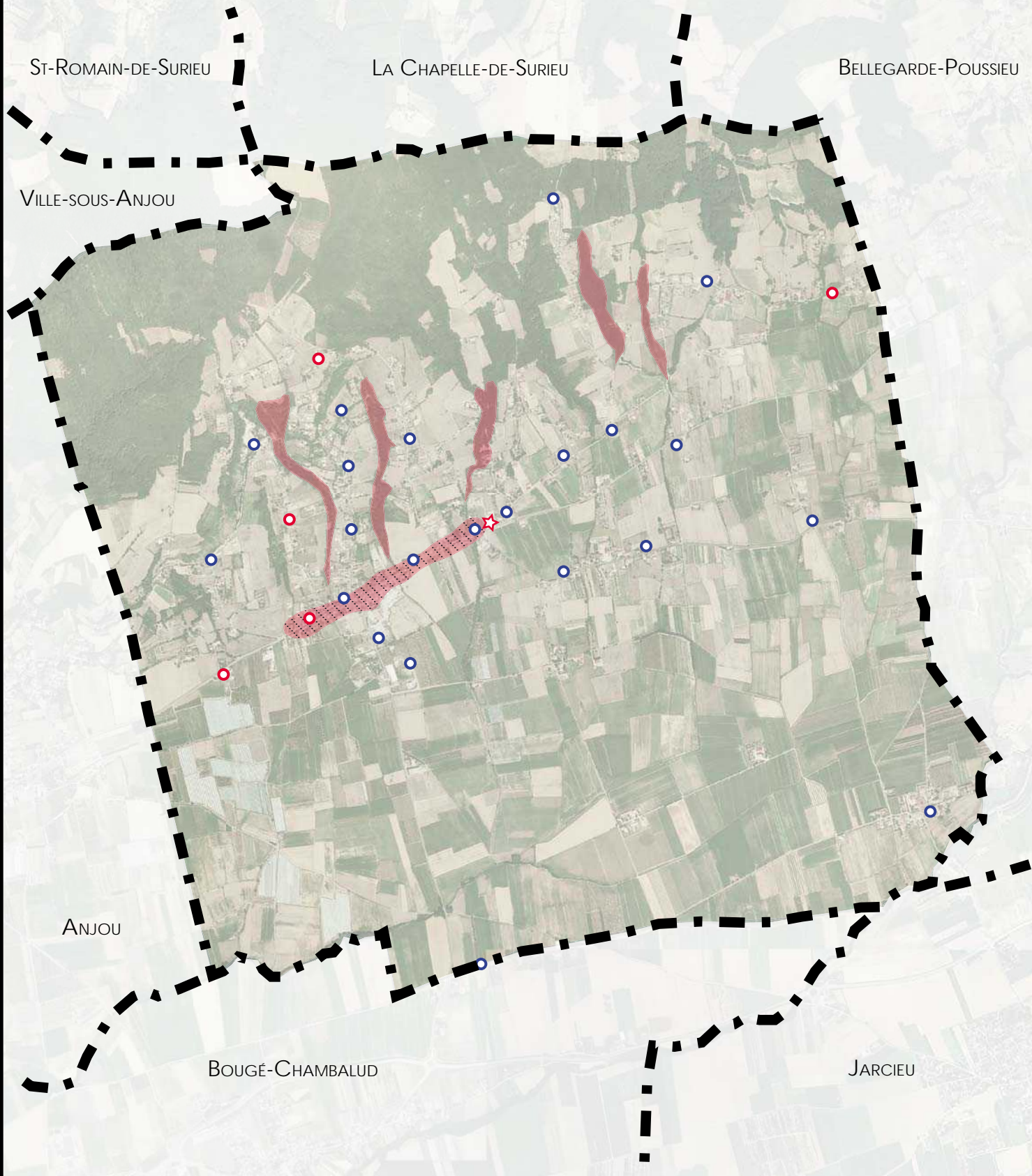
Document communiqué en vertu de la Loi n° 101 du 6 août 1978  
relative à l'accès à l'information.

**LEGENDE**

- ZONAGE**
- Zone de captage
  - Zone de traitement
  - Zone de stockage
  - Zone de distribution
  - Zone de rejet
- RESEAUX**
- Reseau d'assainissement
  - Reseau d'eau potable
  - Reseau de distribution
  - Reseau de collecte
  - Reseau de traitement
  - Reseau de stockage
  - Reseau de rejet
- Document communiqué en vertu de la Loi n° 101 du 6 août 1978 relative à l'accès à l'information.



# DYSFONCTIONNEMENTS DES RÉSEAUX PUBLICS



## Adduction Eau Potable

- Poteaux incendie conformes
- Poteaux incendie non conformes (pression insuffisante)

## Réseau eaux pluviales

- Débordements sur voirie
- Inondations ponctuelles

## Réseau eaux usées

- Rejets dans les combes

Limites communales



### 2.3. CE QUE PRECONISE LE SCOT

La gestion de la ressource en eau constitue un enjeu majeur. Le Document d'orientations Générales (DOG) effectue un arbitrage entre les différents usages afin d'assurer la pérennité quantitative et qualitative de la ressource.

La commune de Sonnay est concernée par les quatre préconisations du DOG :

- « *Protéger les nappes alluvionnaires* » et « *réserver certaines nappes à l'alimentation en eau potable* » dont l'aquifère Bièvre Valloire qui s'étend, pour partie, sur la commune de Sonnay.
  - « *Promouvoir des pratiques agricoles moins nuisantes* », davantage raisonnées (minimiser l'usage d'engrais, etc.), qui n'affectent pas de manière irréversible la qualité de l'eau et n'effectuent pas des prélèvements à outrance. La prégnance de l'agriculture dans l'économie sonnayarde suppose d'être attentif aux pratiques locales et d'encourager une agriculture « raisonnable ».
  - « *Garantir une capacité de traitement irréprochable des eaux usées. Tout projet d'extension de l'urbanisation doit être raccordé au réseau d'assainissement collectif.* » La commune de Sonnay ne bénéficiant d'aucune installation d'assainissement collectif, cela signifie que son développement est temporairement gelé.
- « Par ailleurs, les possibilités d'extension de l'urbanisation sont conditionnées à la capacité actuelle ou potentielle des réseaux et stations d'épuration à absorber ces nouveaux volumes et charges de pollution ».

### 2.4. ENJEUX POUR LES RESEAUX

Les enjeux du PLU pour les réseaux sont :

- Mettre en place un assainissement collectif sur la commune
- Raccorder prioritairement l'hyper centre et le secteur opérationnel « centre-village » au futur réseau d'assainissement collectif
- Restreindre 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.
- Gérer les eaux pluviales à l'échelle de l'opération dans le secteur de développement
- S'assurer de la qualité et de la quantité des ressources en eau en cohérence avec le développement de l'urbanisation.



## 3. LES RISQUES ET LES NUISANCES

---

### 3.1. LES RISQUES NATURELS

Compte tenu de ses spécificités climatologiques, géologiques, topographiques et hydrologiques, la commune de Sonnay est concernée par de multiples aléas naturels.

La fréquence de ces événements est particulièrement importante, ainsi que leur intensité, justifiant ainsi des arrêtés de catastrophes naturelles (9 arrêtés) et motivant :

- la carte des aléas élaborée par le bureau d'études Alpes Géo Conseil et par RTM, en avril 2006, puis actualisée en juillet 2008 et mise à jour partiellement en octobre 2012
- la prescription d'un PPR multirisque (juin 2004) non encore approuvé. Le dernier projet de PPR date de novembre 2010.

**La connaissance des risques sur la commune s'appuie sur les seuls documents à prendre en compte qui sont le projet de PPRN et la modification partielle de la carte des aléas de 2012. Les autres documents ne sont mentionnés qu'à titre de rappel.**

La transcription réglementaire du projet de PPRN et les prescriptions étant établies avant l'approbation du PPRN, le PLU s'appuie sur les informations connues à date d'approbation du PLU.

Selon le projet de PPRN, 6 risques peuvent être identifiés sur la commune, d'intensité variable (trois paliers : faible, moyen, fort) :

- **L'aléa crue rapide de rivière (C)** concerne le Bège et le Lambre, qui, périodiquement, débordent pour s'épandre dans la plaine (réceptacles des petits ruisseaux).  
La vulnérabilité des biens et des personnes reste limitée puisque l'urbanisation des lits majeurs (zone d'épanchement des crues) est réduite et ponctuelle.
- **L'aléa inondation en pied de versant et par des petits cours d'eau (I')** désigne la submersion lente de la plaine par concentration des eaux de ruissellement des versants. Pourtant un réseau de fossé a vocation d'assurer le transit des eaux, mais il est sous dimensionné.  
Ce type d'inondation est assez récurrent mais ne constitue pas une menace pour la commune, compte tenu du niveau d'urbanisation de la plaine. La dépression du Lambroz aurait été inondée à plusieurs reprises.
- **L'aléa crue des torrents et des ruisseaux torrentiels (T)** se généralise à l'ensemble des combes qui abritent sporadiquement des cours d'eau, en particulier les ruisseaux de la Vesciat et de la Ronze ou les ruisseaux d'Arche et de Combe Durand.  
Ces crues, effectives au cours d'épisodes pluvieux de type orages, de part leur intensité (précipitations intenses et pente importante) charrient de nombreux matériaux (boues, galets, troncs) et sont, de fait, particulièrement dévastatrices. Les épisodes les plus spectaculaires, ancrés dans les mentalités collectives datent de 1983, 1993 et 1999.

- **L'aléa ravinement et ruissellement sur versant (V)** concerne le coteau.

La perméabilité naturelle des sols argileux, extrapolée en période estivale (sécheresse), amoindrit la capacité d'infiltration des sols et favorise les ruissellements de surface lors d'épisodes pluvieux intenses. La manifestation de cet aléa a été particulièrement surprenante en 1993 et 1999.

- **L'aléa glissement de terrain (G)** reste ponctuel sur la commune. Il se localise essentiellement dans les ravins et est souvent la résultante de crues (effet domino) et/ou de chute d'arbres (sapement des berges déstabilisées).

Les orages de 1993 et 1999 ont été particulièrement propices à ces « désordres », mais il semblerait que les orages annuels suffisent, aujourd'hui, à provoquer ces aléas.

- **L'aléa effondrement (F)** constitue une conséquence directe de l'activité humaine ancienne.

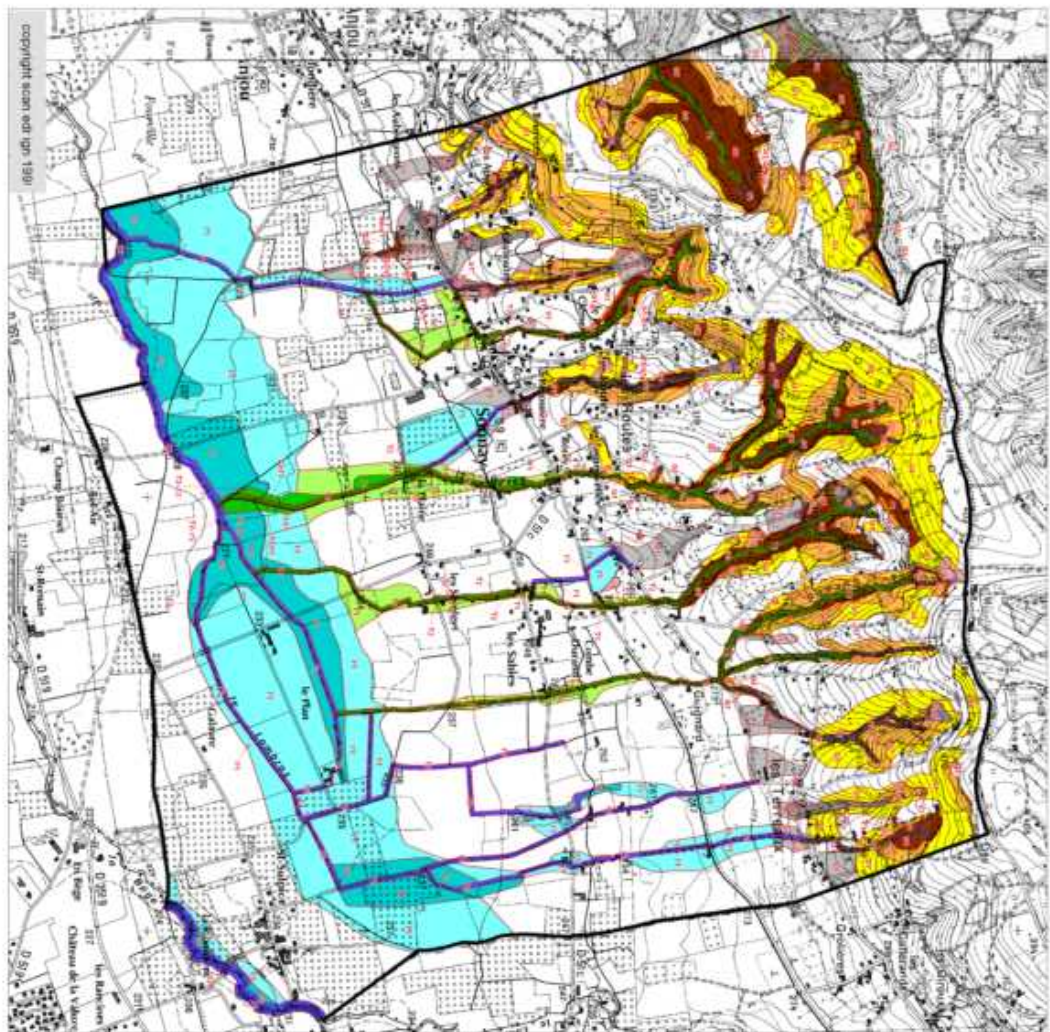
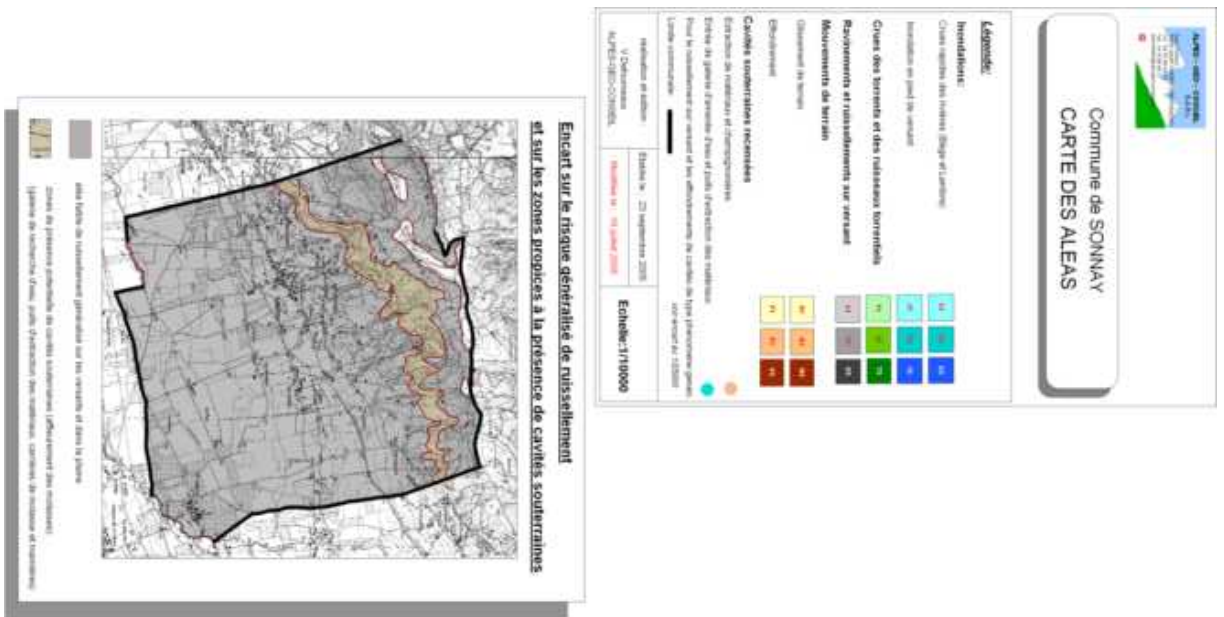
Il s'agit de l'affaissement de cavités créées par les sonnayards, tant des champignonnières que des galeries d'eau (« voutes »), principalement localisées sur le coteau et dont le positionnement exact a été oublié.

L'urbanisation récente de la commune s'effectuant spécifiquement sur ces versants, la vulnérabilité de la commune n'est pas nulle.

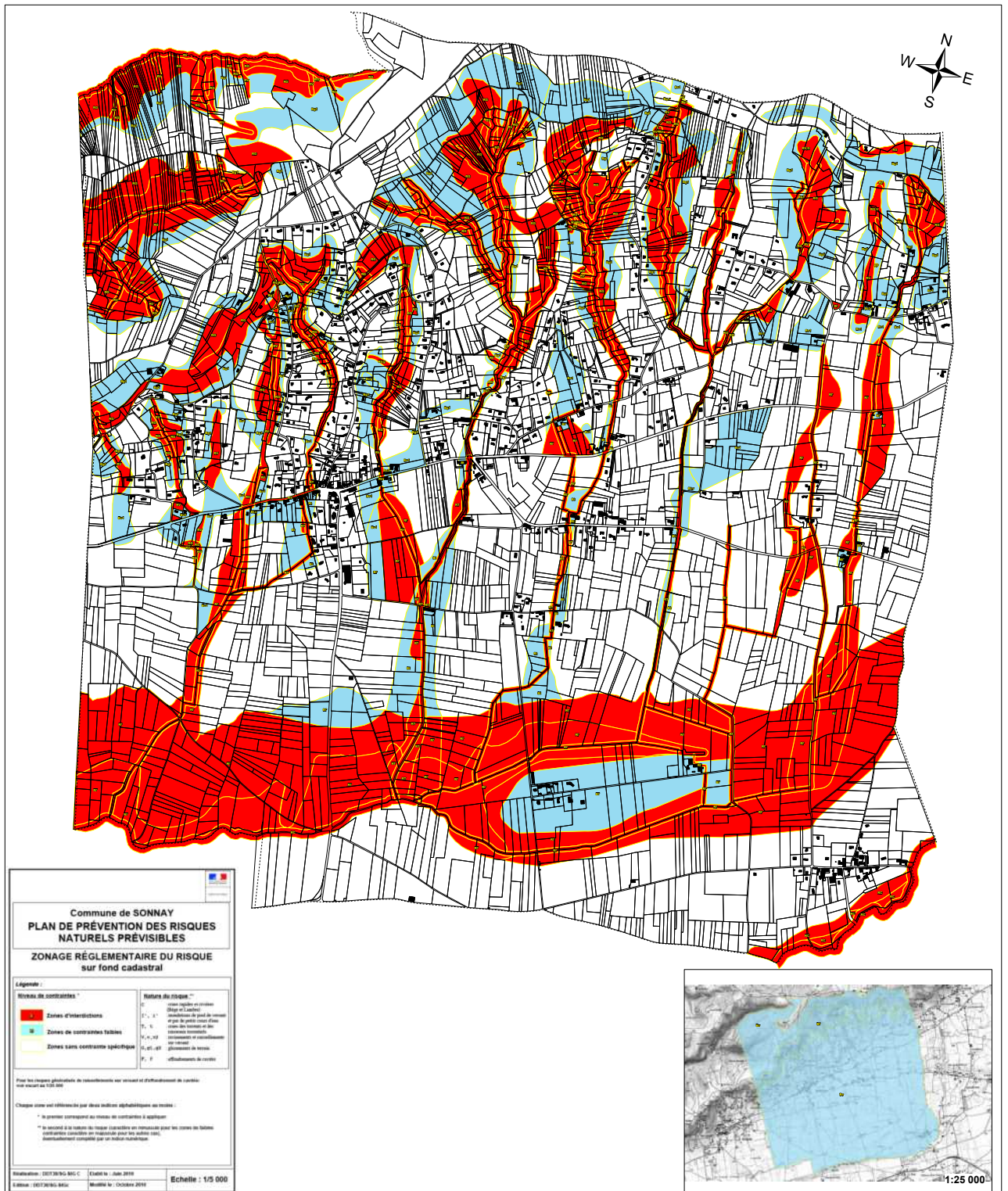
Le territoire communal est également impacté par un **risque sismique** de niveau 3 « modéré ».

Le territoire communal est également concerné par l'existence d'un aléa synthétique faible concernant les feux de forêt.

# Carte des aléas de juillet 2008



# Carte du PPR – Octobre 2010



## Modification de la carte des aléas de 2012

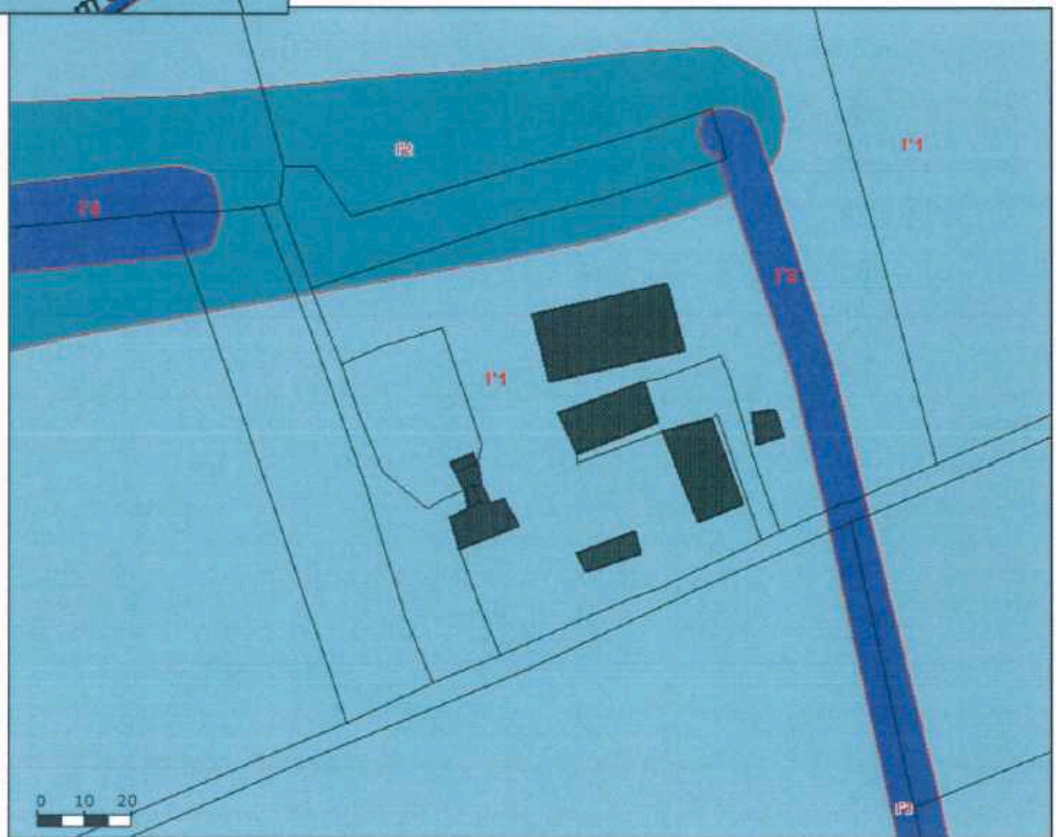
Sur la base des éléments fournis par la commune :

- Modification de l'emprise de l'aléa fort d'inondation de pied de versant (I'3) suite à une rectification de l'implantation du fossé à l'Est de bâtiments ;
- Suppression d'un bâtiment voisin qui n'existe plus;
- Ajout d'un nouveau bâtiment construit récemment.



← Aperçu de la carte des aléas modifiée, sur fond topographique

▼ Aperçu de la carte des aléas modifiée, sur fond cadastral



## **3.2. LES RISQUES TECHNOLOGIQUES ET INDUSTRIELS**

### **LES INSTALLATIONS CLASSEES POUR L'ENVIRONNEMENT (ICPE)**

Outre une exploitation agricole, aucun établissement soumis à la réglementation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) n'est répertorié par la DREAL (Direction Régionale de l'Environnement, l'Aménagement et le Logement).

L'installation classée est recensée par la direction départementale des services vétérinaires, située chemin Duys sur le coteau, et concerne un élevage de veaux.

Une distance d'éloignement de 100 mètres est à prendre en compte entre le bâtiment d'élevage et ses annexes éventuelles, et les zones destinées à l'habitation ainsi que des locaux habituellement occupés par des tiers.

### **LES CANALISATIONS DE TRANSPORT DE MATIERES DANGEREUSES**

La commune de Sonnay ne comporte aucun ouvrage, établissement ou infrastructure présentant des risques technologiques, ou certaines canalisations de transports de matières dangereuses (hydrocarbures, produits chimiques, gaz combustibles).

### **LES POLLUTIONS DES SOLS**

Aucun site pollué n'a été identifié d'après la base de données Basol<sup>14</sup>.

On note toutefois la présence d'un site industriel (transporteur) désaffecté en centre village qui peut présenter des risques de pollutions lié à l'usage d'hydrocarbures.

## **3.3. L'ENVIRONNEMENT SONORE**

La commune de Sonnay n'est pas concernée par les dispositions relatives aux nuisances sonores, au voisinage des aéroports ou des infrastructures de transport terrestre bruyant, au sens de la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992, relative à la lutte contre le bruit.

La RD 51, axe principal qui traverse la commune, n'est pas classée comme « voie bruyante », mais son trafic moyen journalier recensé en 2006, d'environ 4000 véhicules, peut générer des nuisances sonores notamment au passage des poids lourds.

La zone d'activité, la salle des fêtes actuelle et l'école sont les seules sources de bruit identifiées sur la commune.

Néanmoins, il convient d'assurer la prévention des nuisances sonores, en évitant de placer des zones d'habitation ou des bâtiments et équipements sensibles au bruit, à proximité des sources de bruit (RD 51, salle des fêtes,...). Les activités bruyantes, seront donc implantées en fonction du respect de la tranquillité des habitants.

---

<sup>14</sup> Source : Site BASOL : <http://basol.environnement.gouv.fr>

## 4. LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE (SUP)

---

Les servitudes d'utilité publique sont des servitudes administratives, mises en œuvre par les services de l'Etat, qui doivent être annexées au Plan Local d'Urbanisme, conformément à l'article L126-1 du code de l'urbanisme et s'imposent au PLU. La liste de ces servitudes est dressée à l'article R126-1 du code de l'urbanisme.

Sur la commune de Sonnay, on distingue 4 servitudes d'utilité publique :

### **SERVITUDE RELATIVE AUX TERRAINS RIVERAINS DES COURS D'EAU NON DOMANIAUX (A4)**

Servitude applicable au cours d'eau Le Lambroz qui passe au Sud-Est de la commune à proximité du lieu-dit Saint-Sulpice et qui consiste à une servitude de passage des engins d'entretien le long des cours d'eau.

### **SERVITUDE RELATIVE A L'ETABLISSEMENT DE CANALISATIONS ELECTRIQUES (I4)**

Plusieurs canalisations électriques, aériennes et souterraines, traversent le territoire sonnayard.

Il conviendra de contacter l'exploitant du réseau :

- Pour toute demande de coupe et d'abattage d'arbres ou de taillis,
- Pour toute demande de certificat d'urbanisme, d'autorisation de lotir et de permis de construire, situés dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de l'ouvrage,

Par mesure de précaution et pour le confort des habitants ou des usagers, il conviendra d'éviter les constructions d'habitation ou d'équipement public sous les lignes électriques.

### **SERVITUDE RELATIVE AU VOISINAGE DES CIMETIERES (INT1)**

Le cimetière communal fait l'objet d'une servitude d'utilité publique. Un périmètre, d'environ 35 mètres (espace insécable), autour du cimetière a été établi.

### **SERVITUDE RELATIVE A L'ETABLISSEMENT DES RESEAUX DE COMMUNICATIONS TELEPHONIQUES ET TELEGRAPHIQUES (PT3)**

Passage du réseau de communications téléphoniques et télégraphiques à travers la commune d'Est en Ouest.



# **2<sup>EME</sup> PARTIE :**

## **LES DISPOSITIONS DU PLU**



# CHAPITRE I :

## JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS

---



# 1. LE BILAN DE LA CARTE COMMUNALE

---

Afin d'établir un projet cohérent et efficace pour le développement de la commune de Sonnay, un bilan de la carte communale a été réalisé. A travers une lecture « critique » du document, il a pour but d'apporter un regard technique sur l'efficacité des dispositions mises en place au regard des objectifs poursuivis.

## 1.1. L'HISTORIQUE DE LA PLANIFICATION LOCALE

La carte communale de la commune a été approuvée le 1<sup>er</sup> juin 2004.

Par délibération, le 28 février 2008, la commune de Sonnay a prescrit l'élaboration de son PLU, suivant plusieurs principales motivations :

- « **Conforter le centre village** » :
  - Recentrer le développement urbain sur le village et enrayer l'étalement urbain
  - Structurer le centre village : augmenter la lisibilité de l'hyper centre
- « **Adapter le développement du centre village aux ambitions démographiques communales** » :
  - Diversifier l'offre en logement
  - Ajuster le niveau d'équipements de la commune aux futurs besoins
  - Améliorer le fonctionnement urbain : faciliter les déplacements doux et améliorer l'efficacité du maillage viaire existant (sécurisation, aménagement)
- « **Renforcer et diversifier le tissu économique local** » :
  - Assurer la viabilité de l'agriculture
  - Développer le tissu commercial de proximité
  - Valoriser la zone artisanale et exploiter son potentiel d'aménagement
- « **Pérenniser l'identité paysagère et le cadre de vie de la commune** » :
  - Pérenniser la diversité d'ambiances paysagères de la commune
  - Améliorer l'intégration paysagère des nouvelles constructions
  - Préserver et valoriser l'environnement naturel
  - Limiter l'exposition des biens et des personnes aux risques et nuisances

Depuis l'élaboration de la carte communale en 2004, les documents d'urbanisme supra-communaux ont connu de nombreuses évolutions. Les enjeux de ceux-ci ont été intégrés dans le présent projet communal, et plus particulièrement :

- Le **Schéma de Cohérence Territoriale**, porté par le syndicat mixte des Rives du Rhône, approuvé le 31 mars 2012
- Le **Programme Local de l'Habitat** du Pays Roussillonnais 2011/2016, approuvé en décembre 2011

L'évolution du contexte législatif et des nouvelles prescriptions réglementaires a également conditionné l'élaboration du nouveau document communal, et notamment :

- La loi **Solidarité et Renouvellement Urbains** (SRU), de décembre 2000, qui instaure des exigences en terme de solidarité, de développement durable et de renforcement de la démocratie et de la décentralisation
- La loi **Engagement National pour l'Environnement** (ENE), dite Grenelle 2, promulguée en juillet 2010 et entrée en application en janvier 2011, qui fixe des objectifs renforcés en matière de développement durable
- La loi de **Modernisation de l'Agriculture et de la Pêche** (MAP), du 27 juillet 2010, dont l'objectif général est de réduire de moitié la consommation d'espace agricole d'ici 2020

## **1.2. LES OBJECTIFS DE LA CARTE COMMUNALE**

La carte communale affichait plusieurs objectifs généraux définis par la municipalité pour le développement de la commune :

- Préserver la plaine agricole et limiter le développement des hameaux,
- Structurer le développement des zones d'extension en réduisant le taux de croissance,
- Conserver la zone d'activité,
- Réfléchir à un aménagement à plus long terme.

## **1.3. LE BILAN QUALITATIF DE LA CARTE COMMUNALE**

### **1.3.1. LE VOLET DEMOGRAPHIQUE**

Le projet de la carte communale a été établi sur la base d'un ralentissement de la croissance démographique équivalent à un taux de construction de 6 à 8 permis de construire par an. Ce rythme de progression est nettement inférieur aux périodes précédentes (la commune enregistre entre 2000 et 2004 un taux moyen de 20 PC/ an).

Le nombre de permis de construire enregistré entre 2005 et 2010 est de moins de 4 PC/ an. Ce taux relativement bas est la résultante du gel des permis de construire dans l'attente de la réalisation du réseau d'assainissement collectif.

De ce fait, les zones constructibles de la carte communale ont très peu été remplies et sont sur-dimensionnées par rapport aux projections démographiques futures du PLU.

### **1.3.2. LE VOLET URBANISTIQUE**

Le sur-dimensionnement des zones constructibles a conduit à une urbanisation lâche sur l'ensemble du territoire, particulièrement consommatrice d'espace : entre 2004 et 2010, près de 5,5 ha ont été utilisés au profit du développement urbain.

Le développement de l'urbanisation s'est principalement effectué dans le tissu bâti, sur les coteaux dans les nombreuses poches urbanisées (combe de Nivelles, combe de Combat,...) et ponctuellement de manière isolée dans la zone agricole (zonage A). L'urbanisation en centre-village a été limitée à la construction de quelques pavillons.

Le développement s'est essentiellement réalisé sous formes de grandes maisons individuelles sur de vastes parcelles (taille moyenne des parcelles de 2 500 m<sup>2</sup>, construites au coup par coup). En terme d'insertion des constructions, le bâti récent s'inscrit souvent en rupture avec la morphologie traditionnelle locale : la plupart des constructions suivent des gabarits, des coloris et des implantations sur la parcelle similaires à de nombreuses zones périurbaines, contribuant à une banalisation paysagère de la commune.

Les problématiques d'amélioration des déplacements doux au sein de la commune et du maillage du territoire (voies en impasse) n'ont donc pas été suffisamment traitées dans la carte communale. La diversité du parc de logements n'a pas non plus été envisagée. Cet outil « carte communale » n'offre pas la possibilité d'un urbanisme de projet.

### **1.3.3. LE VOLET NATUREL ET PAYSAGER**

Le classement d'une large partie du territoire en zone agricole (A) ou naturelle (N) dans la carte communale a permis une relative préservation des milieux sensibles de l'urbanisation.

Toutefois, le développement de l'urbanisation sur les coteaux du territoire et la méconnaissance de certains milieux très riches en terme de biodiversité (zone humide par exemple) ont participé à fragiliser certains sites.

La méconnaissance et l'insuffisance de la prise en compte des risques naturels ont par ailleurs généré une exposition parfois forte des biens et des personnes aux aléas naturels ou un accroissement des aléas (impermeabilisation des sols par exemple). Les problématiques liées au risque de ruissellement et de mouvement de terrain sur les coteaux n'ont, en particulier, pas suffisamment été intégrées au document d'urbanisme.

### **1.3.4. LE VOLET ECONOMIQUE**

La carte communale a contribué globalement à la préservation de grandes entités agricoles homogènes et ainsi à la pérennisation de l'activité agricole, malgré la disparition continue de sièges d'exploitation sur la commune.

Un important tissu d'artisans et d'entreprises de services s'est développé dans le tissu bâti : il compte en 2010 une cinquantaine d'entreprises.

Le linéaire de commerces en centre-village bénéficie d'un important effet de passage sur la RD51. Il apporte services et commerces à la population, mais cette situation est fragile comme l'atteste la disparition progressive des commerces en centre village. Ceci est à rapprocher des modes de consommations actuels des habitants qui se tournent vers les supermarchés ou qui consomment sur leur lieu de travail. On peut aussi estimer que la qualité des espaces publics autour du linéaire est insuffisante pour rendre ce secteur très attractif pour la clientèle. Pourtant des atouts existent et c'est pourquoi une opération de restructuration et de requalification des espaces publics et l'aménagement de la traverse du village centraux a été décidée par la commune.

## **1.4. LE BILAN QUANTITATIF DE LA CARTE COMMUNALE**

### **1.4.1. METHODOLOGIE**

Un état des lieux des disponibilités foncières de la carte communale de la commune a été réalisé dans le cadre de l'étude du PLU. Il a pour objectif de repérer, puis de quantifier, les espaces non construits situés en zones constructibles, et ainsi d'évaluer le potentiel restant disponible dans la carte communale.

Ce calcul est théorique et maximal, puisqu'il part de l'hypothèse où toutes les parcelles repérées font l'objet de nouvelles constructions. Ce calcul :

- Prend en compte les parcelles cadastrales non construites (sans tenir compte du fait que plusieurs d'entre elles puissent appartenir à un même propriétaire ou à des propriétaires différents)
- Ne tient pas compte des possibilités de divisions parcellaires des propriétés partiellement bâties (projets personnels des propriétaires), ni de la rétention foncière
- Ne tient pas compte de l'équipement de la parcelle ni de son aménagement interne (infrastructures de voirie nécessaires à l'aménagement de la zone notamment, estimée à environ 20% de la capacité résiduelle)

### **1.4.2. LES DISPONIBILITES FONCIERES DE LA CARTE COMMUNALE**

Le bilan des disponibilités foncières de la carte communale montre qu'il reste encore sur la commune d'importantes surfaces constructibles non bâties à vocation d'habitation. Elles sont estimées à environ 13,4 ha, réparties majoritairement sur les espaces de coteaux en contre partie du centre village et des hameaux de la plaine.

On recense environ 1,6 ha de foncier disponible dans l'hyper centre, moins de 0,6 ha dans les hameaux de la plaine et près de 11 ha sur les coteaux.

## 2. LA JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD

---

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD – pièce n°2 du PLU) constitue la pièce essentielle du PLU : c'est à travers lui que la commune exprime le projet global de développement du territoire pour les 10 à 15 années à venir.

L'article L.123-1-3 du Code de l'Urbanisme, récemment complété par les lois issues du Grenelle de l'Environnement, indique que :

*« Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, 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 de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. »*

Si le PADD n'est pas directement opposable au tiers, il constitue le document de référence du PLU. Toutes les pièces constitutives du PLU doivent être cohérentes avec les orientations qu'il définit.

### 2.1. LES PRINCIPES FONDAMENTAUX DU PADD

A partir des conclusions du diagnostic et de l'état initial de l'environnement, la municipalité a défini un PADD lui permettant de poursuivre et d'encadrer son développement pour les 10 à 15 prochaines années.

Les choix de la commune sont marqués par une volonté de développement beaucoup plus équilibré, plus respectueux des espaces agricoles et naturels, favorisant un meilleur respect de l'environnement (sur la question de l'assainissement des eaux usées en particulier) et une maîtrise des déplacements et des coûts collectifs.

On peut dire que la commune souhaite désormais axer davantage son développement sur du « qualitatif » que sur du « quantitatif ».

→ Le projet communal se fonde sur **une organisation urbaine plus soucieuse d'économie d'espace**, permettant à la fois de renforcer la centralité de Sonnay et de conserver les atouts paysagers et agricoles du territoire, notamment par :

- La maîtrise du développement urbain en lien avec les prescriptions du SCoT des Rives du Rhône et du PLH de CCPR, selon un rythme de construction de 7 à 8 logements par an en moyenne
- L'affirmation d'un centre-village renforcé, par le biais des opérations structurantes de confortation de l'urbanisation et notamment par l'opération de renouvellement urbain « centre village » et par la requalification des espaces publics autour de la mairie et le traitement des entrées de bourg

- La définition d'une orientation d'aménagement et de programmation sur le secteur présentant un potentiel de développement important « centre village » permettant de traduire les principes d'aménagement définie par l'étude pré-opérationnelle élaborée en parallèle du PLU. Ces orientations favorisent une organisation urbaine et des formes d'habitat plus économes en espace
- La limitation de l'étalement urbain, en réduisant l'enveloppe urbaine aux limites existantes et en stoppant le développement dans les hameaux
- La définition d'un maillage piéton structurant et sécurisé, dans l'optique de réduire les déplacements motorisés et ainsi les émissions de gaz à effet de serre

→ Le projet communal favorise la **diversification de l'offre en logement** et vise un objectif de rattrapage du retard en matière de logements abordables, en compatibilité avec les orientations du SCoT des Rives du Rhône et du PLH de la CCPR :

- La mise en place de servitudes de mixité pour la réalisation de logements locatifs sociaux ou en accession sociale sur un secteur dans le centre village – parcelle 255. Dans ce secteur, 100% des logements créés seront en locatifs sociaux ou en accession sociale conformément à l'article L123-2-b du Code de l'Urbanisme
- La définition d'une orientation d'aménagement et de programmation sur le secteur stratégique « centre village » prévoyant un programme de logements locatifs abordables<sup>15</sup> (10 % des logements créés) et une mixité des formes d'habitat conformément à l'article L.123-1-5 16° du Code de l'Urbanisme

→ Enfin, le projet communal affiche comme ambition un village plus qualitatif d'un point de vue urbain et environnemental :

- Il réaffirme le rôle indispensable des espaces naturels (trame verte) notamment ceux des coteaux, et de la trame bleue des rivières du Bège comme éléments structurants du paysage, riches d'un point de vue de la biodiversité
- Il protège de l'urbanisation la plaine agricole et les coteaux boisés et pérennise la diversité d'ambiances paysagères
- Il améliore l'offre en équipements publics
- Il définit les conditions nécessaires à la préservation des éléments patrimoniaux bâtis
- Il limite l'exposition des biens et des personnes aux risques et aux nuisances
- Il favorise la mise en œuvre de projet à Haute Qualité Environnementale dans les projets urbains et les constructions

Pour mettre en œuvre les objectifs de développement communaux, 4 grandes orientations ont été définies dans le PADD de la commune de Sonnay, détaillées dans la pièce n°2 du PLU :

- « *Conforter le centre village* »
- « *Adapter le développement du centre village aux ambitions démographiques communales* »
- « *Renforcer et diversifier le tissu économique local* »
- « *Pérenniser l'identité paysagère et le cadre de vie de la commune* »

<sup>15</sup> Le SCoT entend par logements locatifs abordables :

- les logements sociaux (définition loi SRU et plus précisément par le 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 » ; 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

## **2.2. CONFORTER LE CENTRE VILLAGE**

### **2.2.1. RECENTRER LE DEVELOPPEMENT URBAIN SUR LE VILLAGE ET ENRAYER L'ETALEMENT URBAIN**

L'armature urbaine caractérisée par un grand dispersement des constructions ne permet pas de consolider le rôle prépondérant du centre village. La commune souhaite à travers l'élaboration de son PLU conforter le centre village :

- Stopper le développement dans les hameaux, éloignés du centre village
- Maîtriser le développement sur les coteaux
- Densifier le centre bourg en réinvestissant et restructurant le tissu urbain existant (renouvellement urbain sur la friche industrielle), en comblant les « dents creuses »

### **2.2.2. STRUCTURER LE CENTRE VILLAGE : AUGMENTER LA LISIBILITE DE L'HYPER-CENTRE**

Le centre-village de la commune de Sonnay est peu étoffé, en raison à la fois de l'importante diffusion de l'urbanisation sur le territoire, du manque d'espaces publics structurants et de la présence d'une friche industrielle importante. En réponse à ce constat, une dynamique de renforcement de la centralité (en termes de logements, commerces, services et espaces de rencontre et de convivialité) doit être engagée sur la commune. Il est nécessaire de renforcer la production de logements dans le centre village ou à proximité de façon à rapprocher les habitants des services, commerces et équipements :

- Le projet « centre village » permettra de densifier le centre-village et de compléter l'offre en services et commerces le long de la RD 51
- La requalification des espaces publics centraux autour de la mairie ainsi que la création d'un véritable maillage piéton en lien avec le secteur « centre village » participeront à dynamiser le centre et faciliteront la multiplication des échanges entre habitants
- Le marquage des entrées du village ainsi que la poursuite des aménagements de la requalification de la traversée du village amélioreront la lisibilité du centre village

## **2.3. ADAPTER LE DEVELOPPEMENT DU VILLAGE AUX AMBITIONS DEMOGRAPHIQUES COMMUNALES**

La commune de Sonnay bénéficie d'une localisation géographique et d'un cadre de vie qui en font un territoire attractif d'un point de vue démographique. La croissance de la population est en hausse depuis les années 70, suivant un rythme de croissance soutenu entre 1980 et 2000 et plus modéré depuis. L'augmentation du nombre de logements liée à cette forte croissance démographique suit la même dynamique : le parc de logement a plus que doublé sur cette période.

### **2.3.1. LES PROJECTIONS DEMOGRAPHIQUES A ECHEANCE 12 ANS**

L'objectif du projet du PLU est de préconiser un développement plus modéré et plus sobre dans sa consommation foncière. Pour cela, le PLU doit contenir la consommation foncière et adapter les capacités de développement aux besoins de la commune.

Afin de permettre un développement démographique adapté à l'échelle communale (niveau d'équipements publics, desserte par les réseaux, cadre de vie rural,...) et en cohérence avec les prescriptions du SCoT des Rives du Rhône et du PLH de la CCPR, la croissance démographique doit être mieux maîtrisée à travers le PLU : le rythme de construction ne doit pas dépasser 7 à 8 nouveaux logements par an en moyenne selon les prescriptions du SCoT (5,5 logements par an pour 1000 habitants hors « bonus bonnes pratiques »<sup>17</sup>). Ce rythme de croissance permet d'assurer le desserrement des ménages et l'accueil d'une population nouvelle.

Sur une période de 12 ans, la commune prévoit d'accueillir de l'ordre de 100 nouveaux logements :

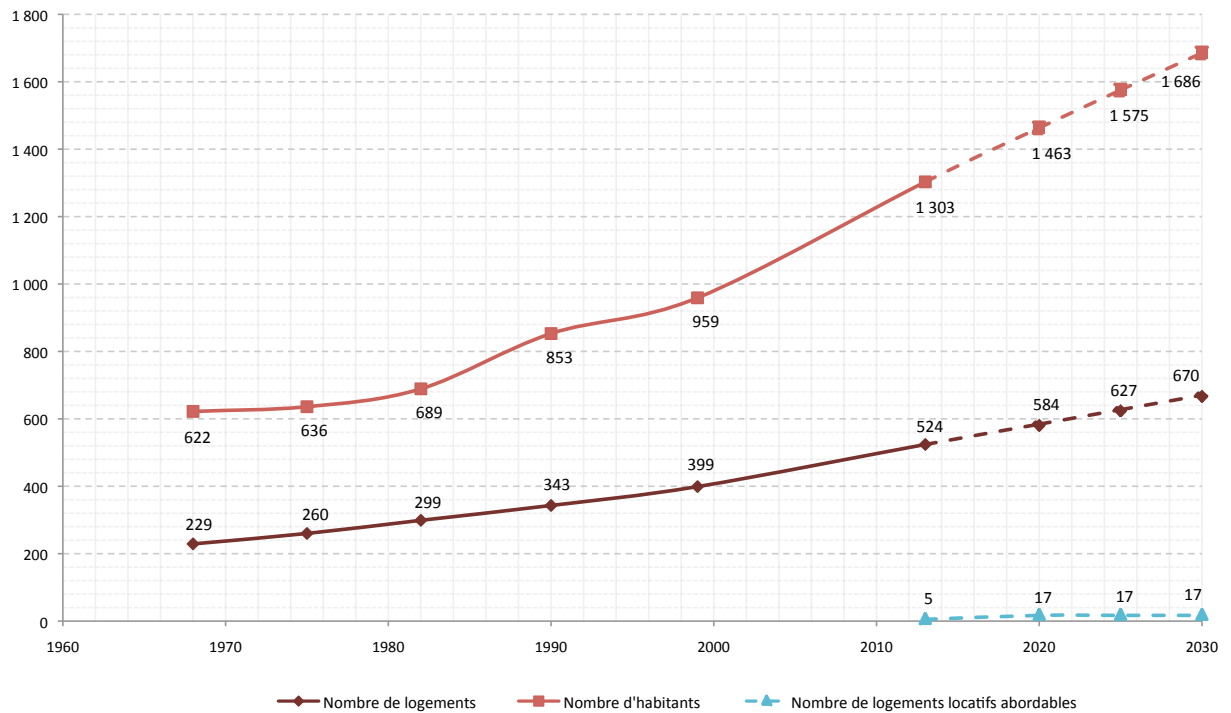
- sont comptabilisés les démarches de renouvellement urbain (démolition/reconstruction), notamment l'opération « centre village », qui favorisent la modération de la consommation foncière, ainsi que les logements locatifs abordables dépassant les objectifs du SCoT. Les logements considérés au titre des « bonnes pratiques » représentent environ 40 logements.
- n'est pas comptabilisé dans le potentiel global de construction le potentiel de réhabilitation possible de certains bâtiments existants (anciens corps de ferme, bâtiments vétustes,...).
- les « dents creuses » de la zone Uc couvertes par une trame définie au titre de l'article R.123-11b du Code de l'Urbanisme, dont l'urbanisation est rendue très fortement contrainte par l'urbanisation en raison des difficultés de gestion des eaux usées, représentent un potentiel à bâtir d'environ 20 logements, non comptabilisés dans les 100 logements attendus.

Ceci représente une population d'environ 1 460 habitants en 2020 et 1 575 en 2025.

---

<sup>17</sup> Tout logement locatif abordable construit au-delà des objectifs minima du SCoT ou dans le cadre d'opération de renouvellement urbain n'est pas « comptabilisé » dans le volume des nouveaux logements à construire

### Projection du nombre de logements et du nombre d'habitants à échéance 12 ans en respectant les préconisations du SCoT



#### 2.3.2. DIVERSIFIER L'OFFRE EN LOGEMENTS

L'essor démographique doit être accompagné d'une diversification de la structure du parc de logements, aujourd'hui trop homogène pour assurer une continuité des parcours résidentiels sur la commune (forte majorité de propriétaires occupants, prédominance de logements individuels de grande taille, absence de parc social,...).

L'important mouvement de périurbanisation dans les années 1980 ainsi que la hausse des prix du foncier, conjugués au manque de diversité de l'habitat, ne permettent pas aujourd'hui d'accueillir une population variée sur le plan générationnel et social sur la commune : les jeunes ménages ne peuvent plus forcément se loger en raison du prix du foncier et les personnes âgées ne peuvent s'installer dans des logements qui leur sont adaptés. Pourtant une demande existe.

La poursuite d'un développement plus équilibré est donc un enjeu fort pour la commune. Il passe par une maîtrise de la croissance démographique et une nécessaire diversification des typologies d'habitat pour élargir les choix et l'accès au logement.

##### ■ LA MIXITE SOCIALE

A court terme, l'objectif en terme de production de logements sociaux est défini par le PLH de la CCPR : 9 logements sociaux doivent être construits d'ici 2016. Ces logements seront réalisés sur la parcelle 255 en centre village.

Globalement, 10% minimum des logements neufs créés devront être des logements locatifs abordables au sens du SCOT. Ce seuil pourrait être ré-évalué lors de la révision future du PLH.

Pour garantir cet objectif, la commune met en place une servitude de mixité sur le secteur « centre village » : 10% des logements seront abordables, soit environ 8 logements.

### ▪ LA DIVERSITE DES FORMES D'HABITAT

L'objectif est d'apporter une offre de logements un peu plus diversifiée sur la commune. Aussi, le projet « centre village » qui assume une grande part de l'offre de logements (environ 80% du nouveau parc à venir) instaure une diversité des formes urbaines en proposant la création de 30% de logements collectifs, 55% de logements intermédiaires et 15% de logements individuels.

### 2.3.3. LES BESOINS GENERES PAR CES PREVISIONS

En matière d'habitat, le PLU offre des possibilités diversifiées pour répondre à l'ensemble des besoins exprimés sur le territoire, tant pour les ménages ayant des difficultés à se loger sur la commune (jeunes ménages, ménages les plus modestes ainsi que personnes âgées) que pour les autres (demande en logements de grande taille notamment).

Les logements nécessaires à l'accueil des nouveaux habitants attendus à échéance 12 ans seront répartis d'une part, dans les **zones à urbaniser** et d'autre part, **dans le tissu urbain constitué** ayant montré un réel potentiel (« dents creuses » en zone U).

### ▪ LES ZONES A URBANISER

#### - La zone 1AU « centre village »

L'accent en matière de développement du parc de logements à court et moyen termes, est mis sur la réalisation du projet « centre village », constitué à terme de 80 logements, soit environ 80% des besoins estimés à échéance 12 ans. Des locaux commerciaux ou de services seront intégrés à l'opération pour compléter l'offre existante. Des espaces publics de qualité viendront animer ce nouveau quartier et faire le lien avec le reste du village. La réussite de cette opération constitue un axe majeur du projet communal, dans son rôle de requalification d'un espace en friche, le renforcement de la centralité ainsi que dans sa participation à la production de logements diversifiés.

Le programme prévoit 80 logements au total dont 10 logements individuels, 45 logements intermédiaires et 25 logements collectifs et la création de 10% de logements locatifs abordables (8 logements). Cette diversité dans le parc de logements permet d'introduire une véritable mixité sociale au sein de la commune et d'assurer une continuité dans les parcours résidentiels des habitants.

Une partie de ces logements sont des logements dits « bonus » au sens du « SCoT » étant réalisés dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain (environ la moitié du parc créé).

Cette zone fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation, traduisant les principes d'aménagement révélés par l'étude pré-opérationnelle élaborée en parallèle du PLU. Celle-ci est nécessaire à la réalisation d'opérations d'ensemble de qualité : lien avec l'environnement bâti, diversité des types d'habitat (logements individuels ou logements de type groupés ou intermédiaires), mixité sociale (servitude de mixité), densité attractive, qualité des espaces extérieurs et des constructions, ... Une procédure de ZAC va prochainement être lancée par la commune pour permettre l'aménagement de ce secteur.

#### - La zone 2AU « secteur des Massonnères »

Ce secteur constitue une réserve foncière à plus long terme, initialement intégrée dans le périmètre constructible de la carte communale et insérée dans le tissu urbain existant. L'aménagement de ce secteur de par sa taille et sa localisation, devra faire l'objet d'une réflexion pour garantir un aménagement d'ensemble cohérent et de qualité.

L'ouverture à urbanisation de ce secteur est conditionnée à la modification ou révision du document. Il n'est pas prioritaire compte tenu de l'absence du réseau d'assainissement des eaux usées.

#### - La zone AUI secteur Sud du village

Ce secteur constitue une réserve foncière à plus long terme, dédiée à l'accueil d'équipements sportifs, culturels et de loisirs. Ce secteur permettra notamment la réalisation de la nouvelle salle de fêtes de la commune et son aire de stationnement.

#### ■ LES ZONES URBAINES

Sur le reste du territoire, un certain nombre de terrains insérés dans le tissu urbain restent non bâtis : ils représentent un potentiel d'environ 34 logements, parmi lesquels une grande partie ne pourra être constructible dans l'attente d'une solution permettant de gérer les eaux usées sans provoquer des troubles sanitaires. À échéance 12 ans, seuls 14 terrains peuvent être considérés comme urbanisables (dents creuses des zones Ua et Ub uniquement). Le développement urbain dans ces zones ponctuelles est difficile à anticiper pour la commune dans la mesure où elle ne maîtrise pas le rythme de libération du foncier.

Dans le centre village, un tènement constitue, en raison de sa localisation à proximité du centre-village et des équipements publics, un site constructible à enjeu. Il s'agit de la parcelle 255. Sur ce site, l'objectif est de réaliser une opération structurante d'une dizaine de logements intermédiaires ou petit collectif (9 logements de programmés), en interface avec le nouveau parvis de la mairie. Il s'agira de logements locatifs aidés. Une servitude de mixité a été définie sur cette zone afin de garantir la construction du projet élaboré conjointement avec un bailleur.

Il est important de rappeler que l'outil de suivi du PLU (bilan tous les 3 ans) et la maîtrise foncière de grands tènements sont indispensables pour maintenir la croissance démographique au taux préconisé par le SCoT.

### **2.3.4. TABLEAU PREVISIONNEL DES LOGEMENTS ATTENDUS ET ECHEANCIER PREVISIONNEL**

Le tableau prévisionnel ci-après récapitule les opérations et les programmes attendus.

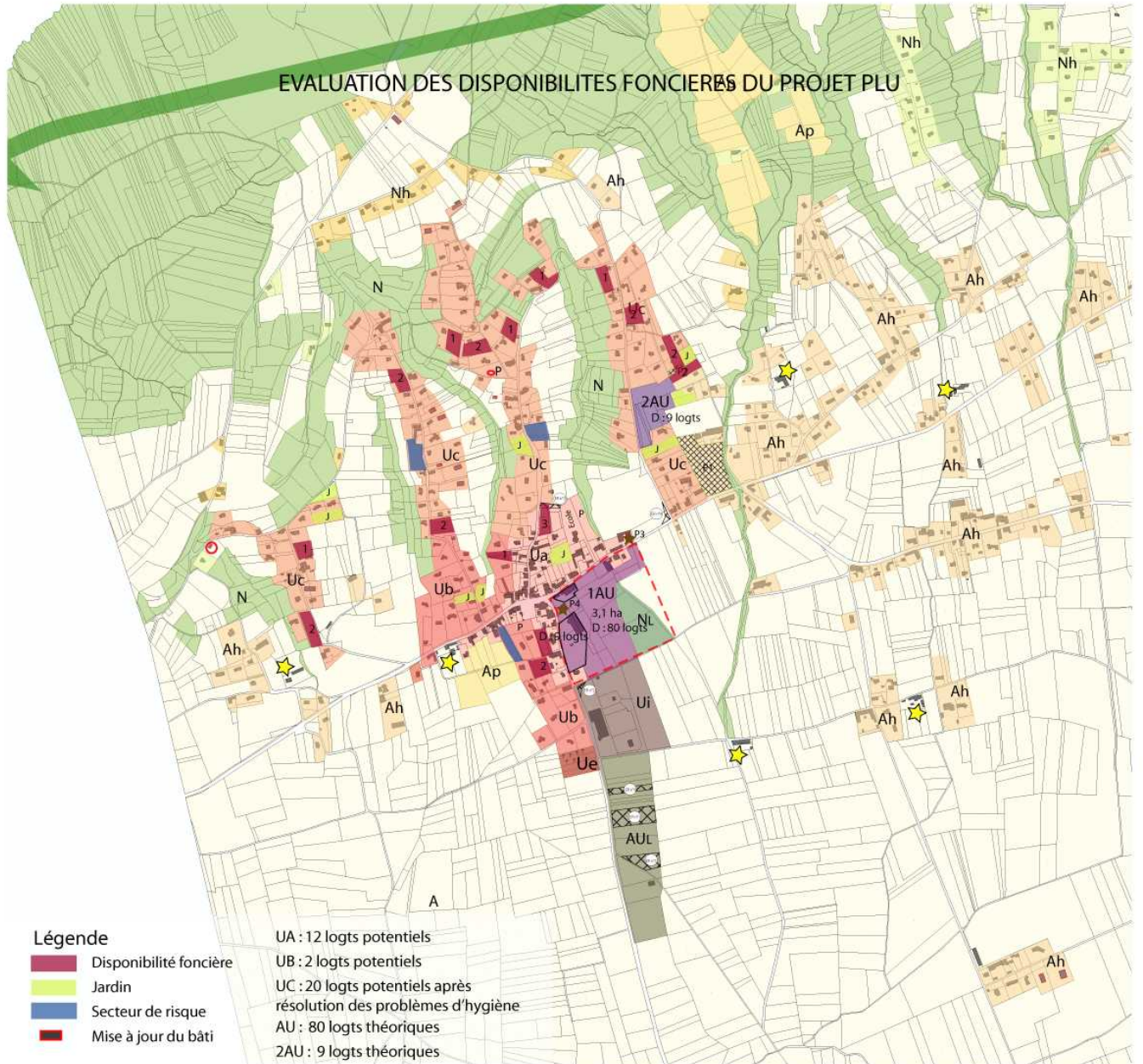
Il permettra également à la commune, comme le prévoit l'article L.123-12-1<sup>17</sup> du Code de l'Urbanisme, de dresser un bilan sur l'application du PLU au regard de la satisfaction des besoins en logements.

---

<sup>17</sup> Trois ans au plus après la délibération portant approbation du Plan Local d'Urbanisme, un débat est organisé au sein du conseil municipal sur les résultats de l'application de ce plan au regard de la satisfaction des besoins en logements et, le cas échéant, de l'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants. Le conseil municipal délibère sur l'opportunité d'une application des dispositions prévues au sixième alinéa de l'article L. 123-11, d'une mise en révision ou d'une mise en révision simplifiée de ce plan dans les conditions prévues à l'article L. 123-13. Ce débat est organisé tous les trois ans dès lors que le plan n'a pas été mis en révision.

Zones	Nombre prévisionnel de logements	Densité attendue (en nb de logt/ ha)	Dont nombre de logements locatifs abordables minimum	Échéancier prévisionnel						Forme urbaine attendue		
				2013 2015	2016 2018	2019 2021	2022 2024	2025 2027	Logement individuel	Logement intermédiaire	Logement collectif	
<b>Zone Ua</b> Surface 0,39 ha	12	30 logt/ha	9 Emplacement réservé pour mixité	2	9	1			3		9	
<b>Zone Ub</b> Surface 0,22 ha	2	9 logt/ha			1	1						
<b>Zone Uc</b>	-	-		-	-	-	-	-				
<b>Total zone U</b>	<b>14</b>	<b>27 logt/ha</b>	<b>9</b>	<b>2</b>	<b>10</b>	<b>2</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>3</b>		<b>9</b>	
<b>Zone 1AU</b> Secteur « centre village » Opération pour partie en renouvellement urbain OAP	80	26 logt/ha	8		25	20	25	10	10	45	25	
Surface privée 3,1 ha (déduction des espaces impactés par les risques, espaces publics)												
<b>Zone 2AU</b> Surface brute 1,4 ha	9	7 logt/ha	0					9	4	5		
<b>Total zone AU</b>	<b>89</b>	<b>20 logt/ha</b>	<b>8</b>	<b>0</b>	<b>25</b>	<b>20</b>	<b>25</b>	<b>19</b>	<b>14</b>	<b>50</b>	<b>25</b>	
<b>Total général</b>	<b>103</b>	<b>21 logt/ha</b>	<b>17</b>	<b>2</b>	<b>35</b>	<b>22</b>	<b>25</b>	<b>19</b>	<b>17</b>	<b>50</b>	<b>34</b>	

## EVALUATION DES DISPONIBILITES FONCIERES DU PROJET PLU



### **2.3.5. AJUSTER LE NIVEAU D'ÉQUIPEMENTS DE LA COMMUNE AUX FUTURS BESOINS**

#### **■ LES EQUIPEMENTS PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF**

Compléter le tissu d'équipements publics ou d'intérêt collectif à destination de la population, lorsque ceux-ci sont ou deviendront à terme insuffisants, constitue un enjeu communal important :

- Les **équipements scolaires** : afin de répondre à une hausse des effectifs scolaires à échéance 10/15 ans, le groupe scolaire devra être agrandi. La commune dispose de foncier autour de cet équipement pour la construction si besoin.
- Les **équipements récréatifs** : la commune souhaite créer un parc et une aire de jeux pour enfants au sein de l'opération « centre village ».
- Les **équipements socio-culturels** : la délocalisation de la salle des fêtes à terme est nécessaire pour répondre à l'ensemble des besoins.

#### **■ LES ESPACES PUBLICS**

Le réseau actuel d'espaces publics de la commune ne permet pas de souligner une centralité pour Sonnay, de structurer le territoire et de générer un véritable lieu de rencontre fédérateur de lien social sur le village.

Conscient de cette insuffisance, la commune mène un projet de requalification des espaces centraux autour de la mairie s'inscrivant dans un aménagement portant une véritable centralité. Le projet « centre village » par l'aménagement des espaces publics à venir accompagne et conforte l'aménagement entrepris, revalorisant l'image communale et permettant de fédérer les habitants.

#### **■ LES RESEAUX PUBLICS**

Le niveau d'équipement de la commune en réseaux publics doit être en mesure de répondre aux besoins du nombre d'habitants projetés.

- **Le réseau public d'assainissement collectif des eaux usées** : aujourd'hui la commune ne dispose d'aucun réseau d'assainissement collectif mais un projet de raccordement à la station d'épuration du SIGEARPE du Péage de Roussillon est amorcé pour les parties centrales de la commune. La première tranche des travaux permettant de raccorder le centre village devrait démarrer en 2013.

Toutefois, la station d'épuration du SIGEARPE a été mise en demeure de mise en conformité par le Préfet ; dans cette attente tout projet d'aménagement en centre village et sur le secteur « centre village » est conditionné à l'exécution des travaux d'aménagement de la station.

- **L'assainissement non collectif** : la commune n'a pas souhaité poursuivre le développement de l'urbanisation sur les secteurs inaptes à la mise en place d'une installation autonome de traitement des eaux usées.
- **Les eaux pluviales** : le schéma d'assainissement intègre un volet sur la gestion des eaux pluviales et les prescriptions du PLU doivent permettre de résoudre les problèmes de ruissellement sur les coteaux. La problématique de gestion des eaux pluviales, en lien avec le schéma général d'assainissement, est désormais intégrée en amont des projets : aussi le projet « centre village » intègre la création d'un bassin de rétention permettant de gérer les eaux à l'échelle de l'opération et favorise la non imperméabilisation des sols. La construction de nouveaux logements sur la commune ne devrait pas conduire à une augmentation des problématiques de ruissellement.

### **2.3.6. AMELIORER LE FONCTIONNEMENT URBAIN**

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. Le PLU prévoit la création de plusieurs liaisons piétonnes permettant de rejoindre à pied les principaux équipements publics. Une perméabilité dans les aménagements des nouveaux quartiers est exigée pour les déplacements piétons favorisant le lien et l'intégration avec les quartiers limitrophes.

- Une liaison sécurisée permettra de rejoindre la mairie à l'école
- Un maillage interne à l'opération « centre village » liera cette opération aux équipements publics : mairie, école, équipements sportifs
- Une liaison douce au Sud-Ouest du village permettra de rejoindre le centre sans longer la RD
- Une poursuite du projet de mise en sécurité par la requalification de la traversée du village
- Une entrée routière au dessus de l'école sur la rue du pavé Cléménçon permettra de réduire les difficultés de débouchés de l'école
- Une nouvelle voie dans le quartier reliant la RD51 à la route de Bougé sera créée

## **2.4. RENFORCER ET DIVERIFIER LE TISSU ECONOMIQUE LOCAL**

### **■ COMMERCES / SERVICES DE PROXIMITE**

Dans l'objectif de mixité urbaine et de renforcement du centre-village, la commune a pour ambition de favoriser le développement de commerces et de services de proximité, synonymes de dynamisme et d'animation de la commune.

Pour cela, le projet communal ouvre la possibilité à la réalisation de surfaces de commerces ou de services complémentaires dans l'opération « centre village ». Le PLU, en privilégiant des densités plus importantes dans le centre village, permet de rapprocher les habitants des lieux de commerce et services, ce qui favorisera le développement commercial. Par ailleurs, la réorganisation du stationnement à l'échelle du centre-village et le réaménagement de la traversée du village permettront de renforcer l'offre de stationnement à proximité des commerces.

### **■ ACTIVITE AGRICOLE**

Le rôle économique de l'activité agricole est important, sa fonction en terme de valorisation des terres, de gestion de l'espace et de qualité du cadre de vie est primordiale.

Le nombre d'exploitations a fortement diminué depuis les années 1980 mais le nombre de sièges reste important (18 sièges en 2008) et la surface agricole utile cultivée augmente sur le territoire entre 2000 et 2010. L'entité agricole est donc bien présente. Mais elle reste fragile et menacée de s'estomper davantage sous le poids d'une pression urbaine si celle-ci n'est pas maîtrisée.

Le PLU de Sonnay a donc pour objectif d'affirmer l'entité agricole par un zonage clair, et notamment de protéger la zone agricole des développements urbains. Une attention particulière dans le PLU a été portée à la localisation des sièges d'exploitation et aux accès des terres agricoles, pour ne pas enclaver les exploitations et ne pas altérer leur fonctionnement. Les conditions de pérennité de l'activité agricole sur la commune sont donc assurées dans le PLU.

## ▪ **PME / PMI**

Le tissu d'artisans et d'entreprises de services recouvre en 2010 44 entreprises : c'est donc un tissu économique relativement important sur le territoire. Dans la mesure où 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 tend à favoriser leur développement au sein du tissu bâti existant.

## ▪ **LA ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES**

La ZA des « Avorgères » concentre des activités artisanales. Elle constitue un secteur de taille et de capacité très limitée en raison de la faible disponibilité de terrain. Elle ne sera pas étendue, mais maintenue dans son enveloppe actuelle, car elle permet de répondre aux besoins. Quelques parcelles sont encore vides et la demande n'est pas très importante. La requalification de ses abords reste tout de même un enjeu afin de minimiser les constructions dans le grand paysage.

## **2.5. PERENNISER L'IDENTITE PAYSAGERE ET LE CADRE DE VIE DE LA COMMUNE**

Le territoire communal dispose d'un patrimoine agro-naturel remarquable, marqué par la traversée du Bège sur la limite Sud-Est, par la présence de grands boisements sur la cotière au Nord et par un paysage de plaine entretenu par l'agriculture. Ces milieux, ces paysages contribuent fortement à la qualité du cadre de vie des habitants. Ce patrimoine subit des pressions fortes illustrées par le développement de l'urbanisation qui mite ponctuellement tout le territoire et supprime des espaces ruraux.

Les espaces naturels sont identifiés à travers différents dispositifs qui facilitent leur protection : continuums forestier et hydraulique, corridor aérien régional, ZNIEFF « Forêt de Grand Bois », espace naturel sensible (ENS) et zones humides de petite taille.

Le patrimoine bâti communal est riche et diversifié, contribuant à offrir un cadre de vie de qualité aux habitants : grandes demeures (Maison « Carré », Maison « Berthon », moulin à huile,...), anciennes fermes, petit patrimoine,... et les matériaux utilisés caractérisent le territoire.

Le PLU de Sonnay doit donc assurer de façon pérenne la vocation des espaces naturels et agricoles par la définition d'un projet et d'une destination des sols claire (modération de la consommation d'espace) et par la mise en place de protections adéquates sur le patrimoine naturel et bâti pour assurer leur transmission aux générations futures.

Le PLU permet aussi dans un objectif de sauvegarde du patrimoine de réinvestir d'anciennes bâtisses qui présentent un caractère architectural. Elles ont été classées en Ah ou Nh pour permettre leur changement de destination.

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

---

Les orientations d'aménagement et de programmation (pièce n°3 du PLU) constituent désormais 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 et pour la création de lotissements. 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 de Sonnay a déterminé un secteur de projet stratégique de développement futur au regard du fonctionnement urbain.

Pour encadrer ce secteur, une orientation d'aménagement et de programmation a été définie dans le PLU transcrivant les principes d'aménagement révélés par l'étude pré-opérationnelle réalisée en parallèle du PLU<sup>19</sup>. L'objectif général est de promouvoir dans ce secteur un développement structurant pour le village, notamment en ce qui concerne les dessertes et les liaisons, l'ordonnancement urbain et la diversité de logements et de fonctions (commerces, espaces publics,...). Il s'agit aussi d'éviter la sur-consommation foncière.

Le PLU a également défini une orientation thématique de revalorisation des entrées de ville de la commune permettant de marquer l'entrée dans le territoire et de sécuriser la traverse du village.

Deux orientations d'aménagement et de programmation ont été définies dans le PLU de Sonnay conformément aux possibilités qu'offre le code de l'urbanisme :

#### 3.1. L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT SECTORIELLE

##### ▪ LE SECTEUR « CENTRE VILLAGE »

Le secteur « centre village » représente un tènement de 8,4 ha, situé en limite Sud-Est du centre-bourg sur un tènement partiellement en friche accueillant anciennement une entreprise de transport. La partie Sud-Est du site correspond à des espaces agro-naturels, soit utilisés pour le pâturage de chevaux, soit cultivés.

La définition d'une orientation d'aménagement et de programmation sur cette zone repose sur la volonté de requalifier un espace en friche en plein centre village et de conforter la centralité du bourg. L'opération est dense, bien connectée à son environnement et redonne une cohérence à l'organisation d'ensemble du bourg (cheminements piétons, équipements,...). Elle est peu consommatrice d'espace et très structurante.

---

<sup>19</sup> Etude pré-opérationnelle centre village, réalisée par le bureau d'étude 2BR, 2012

L'enjeu de la maîtrise du développement de ce secteur repose sur la réalisation d'une opération mixte d'habitat, de commerces/services et d'équipements récréatifs, servant de couture entre le centre-village et l'espace agricole.

La mixité des fonctions vise à conforter le centre-village en apportant des services et équipements complémentaires. La réalisation d'une opération d'ensemble suivant une densité décroissante à partir du bourg et en direction des zones agricoles au Sud – Est favorise une bonne insertion dans le site. Il s'agit aussi de produire des logements mixtes (du collectif à l'individuel), permettant à tous de se loger sur la commune.

Le périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation est plus large que la zone 1AU, pour s'adapter à l'échelle du projet de restructuration du bourg : il couvre l'intégralité de la zone 1AU, intègre une partie de la zone Ua le long de la route départementale, la zone Nl de loisirs pour la création d'un parc ainsi qu'une partie de la zone agricole à l'Est.

#### **EN MATIERE D'HABITAT**

L'orientation d'aménagement et de programmation s'accompagne d'un programme de logements exigeant au minimum 10% de logements locatifs aidés ou en accession sociale. Elle impose aussi une densité minimale de construction de 20 logements/ha pour limiter la consommation foncière et pour aboutir à une opération structurante pour le centre village (et non à une nappe pavillonnaire).

#### **EN MATIERE FONCTIONNELLE ET PAYSAGERE**

L'orientation d'aménagement et de programmation a été définie de manière à assurer un maillage viaire perméable vis-à-vis du tissu urbain environnant et à mettre en place des parcours modes doux structurants.

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

Enfin, l'opération devra prévoir une valorisation paysagère des sites, le traitement des franges d'urbanisation et la gestion des eaux pluviales sur le tènement assiette du projet. Notamment un vaste parc d'agrément et de gestion des espaces publics sera aménagé en frange Est. Les espaces cultivés seront en majorité conservés (secteurs à l'Est du fossé).

#### **EN MATIERE DE QUALITE ENERGETIQUE**

Tous les logements qui seront produits dans le cadre de l'opérations devront présenter une haute performance énergétique, selon la réglementation en vigueur (actuellement : norme BBC au minimum).

### **3.2. L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT THEMATIQUE**

Une orientation thématique de valorisation des entrées de ville de la commune a été mise en place sur trois entrées du territoire : entrée Sud depuis la route de Bougé (RD 133) et les entrées Est et Ouest depuis la route du Dauphiné (RD51).

Cette orientation a pour but de souligner l'importance d'un traitement qualitatif des « entrées de ville » à la fois d'un point de vue esthétique mais aussi fonctionnel (sécurité routière). L'enjeu est de passer d'une logique routière (souvent synonyme de vitesse excessive) à une logique urbaine. Plusieurs pistes sont étudiées.

## 4. LA JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR LA DELIMITATION DES ZONES DANS LE DOCUMENT GRAPHIQUE

---

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.

### 4.1. RAPPEL DES ZONES INSCRITES A LA CARTE COMMUNALE

La carte communale, comptait :

#### ▪ **DES ZONES CONSTRUCTIBLES**

La zone constructible « C » recouvre :

- la partie centrale du centre-bourg concentrant la majeure partie des équipements publics
- les secteurs d'extension du centre sur les coteaux, où la densité bâtie est plus faible et dans laquelle les constructions sont édifiées essentiellement sous forme pavillonnaire
- les hameaux « Les Sables » et « St Sulpice »

Elle comprend un sous secteur : la zone artisanale « Ca » qui recouvre la zone d'activités des « Avorgères ».

#### ▪ **DES ZONES AGRO-NATURELLES**

- La zone agricole « A », constituant une zone de richesses naturelles à protéger en raison de la valeur agricole des terres ou de la richesse du sol ou du sous-sol.
- La zone naturelle « N », à vocation naturelle, à protéger en raison d'une part de l'existence de risques de nuisances, et d'autre part de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment d'un point de vue esthétique ou écologique.

### 4.2. PRESENTATION GENERALE DES ZONES ET DES SOUS-SECTEURS AU PLU ET DES PRINCIPALES EVOLUTIONS VIS A VIS DE LA CARTE COMMUNALE

Le règlement graphique du PLU apporte divers changements en terme de zonage par rapport au document antérieur pour prendre en compte les évolutions de l'urbanisation et permettre la réalisation du projet communal :

#### ▪ **LES ZONES URBAINES**

- La zone urbaine centrale (zone Ua au PLU / ancienne zone C) est définie par rapport à sa typologie et à sa desserte future par le réseau d'assainissement collectif.

Elle regroupe ainsi le bâti dense du centre village (bâti ancien, implanté en front de rue) ainsi que quelques constructions, plus au Sud, de typologie plus contemporaine, raccordables à court terme au réseau d'assainissement collectif.

- La **zone d'extension du bourg** (zone **Ub au PLU** et ancienne zone C) est également définie par rapport à sa typologie et à sa desserte future par le réseau d'assainissement collectif. Elle correspond aux secteurs d'extension en continuité du centre village raccordable à moyen ou long terme au réseau d'assainissement collectif.
- La **zone d'extension du bourg** (zone **Uc au PLU** et ancienne zone C) correspond aux secteurs d'extension linéaire sur les coteaux. L'ancien zonage de la carte communale a été affiné afin de supprimer de la zone constructible les secteurs d'extension non bâtis et les sur-largeurs côté combes. En raison des problématiques sanitaires liées à la gestion des eaux usées, cette zone est majoritairement couverte par un périmètre défini au titre de l'article R.123-11b du Code de l'Urbanisme et limitant l'urbanisation à la gestion des constructions existantes.
- Les **hameaux « des Sables » et de « St-Sulpice »** initialement classés en zone C sont reclassés en zone Ah. Ils ne disposent pas de possibilité de raccordement futur au réseau d'assainissement collectif, et sont dépourvus de récepteur naturel de rejets des eaux usées traitées par assainissement autonome. Aussi, afin de ne pas aggraver la situation actuelle, aucune nouvelle construction ne pourra être réalisée sur ces secteurs.
- La **zone Ue dite « d'équipements liés au cimetière »** correspond au site du cimetière et aux espaces nécessaires à son fonctionnement actuel et futur (projet d'extension au Sud).

#### ■ **LES ZONES D'URBANISATION FUTURE**

Les zones à urbaniser sont définies en fonction des projections démographiques à échéance 12 ans :

- La **zone 1AU** « centre village » située au Sud-Est du centre village, est définie comme zone à urbaniser « ouverte » à l'urbanisation à vocation mixte : habitat, commerces et services et espaces publics. L'aménagement d'ensemble du site est nécessaire pour une cohérence de l'urbanisation. Une orientation d'aménagement et de programmation a été définie sur l'ensemble du périmètre et ses abords garantissant le rôle d'articulation avec le centre-bourg. En parallèle, la commune va prochainement mettre en place une procédure de ZAC sur le secteur afin d'amorcer les aménagements attendus.
- la **zone 2AU** « Les Massonnieres » correspondant à un secteur de développement situé sur le coteau anciennement classé en zone constructible dans la carte communale. Elle est définie comme zone à urbaniser « fermée » à l'urbanisation à vocation d'habitat. L'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à une modification ou révision du PLU.

Les constructions installations et aménagements prévus dans ce secteur se réaliseront à l'occasion d'une opération d'aménagement portant sur l'ensemble de la zone.

- Une zone urbaine de loisirs **AUL** a été créée au Sud du village pour permettre la construction d'une future salle des fêtes et de son aire de stationnement en lien avec les équipements sportifs adjacents.

La salle des fêtes existante ne répond plus aux normes de sécurité actuelles et est située au cœur du village pouvant générer des nuisances sonores importantes pour les habitants.

La zone AU<sub>L</sub> est de taille relativement importante de fait de la présence sur l'ensemble de la partie Sud d'équipements sportifs : stade de foot, vestiaires, terrain de tennis et par la volonté communale de constituer une réserve foncière strictement dédiée aux équipements publics (une majorité des terrains sont déjà acquis par la commune). Elle permettra d'adapter le niveau d'équipement aux futurs besoins de la population attendue.

Ce secteur ne bénéficie pas de réseaux suffisants pour permettre son aménagement (raccordement au réseau d'assainissement collectif) et est conditionné à la mise en sécurité de l'accès sur la RD.

#### ▪ **LES ZONES D'HABITAT DIFFUS**

Des zones naturelles/agricoles bâties (Ah et Nh au PLU : anciennes zones A et N) ont été définies selon leur niveau d'urbanisation.

Elles sont définies comme des zones « naturelles habitées » (**zone Nh**) ou « agricoles habitées » (**zone Ah**) en fonction du contexte agricole ou naturel dans lequel elles se trouvent. Il s'agit :

- des zones agglomérées des hameaux « des Sables » et de « St Sulpice »
- des constructions formant des petits ensembles d'au moins dix constructions dans le territoire agricole
- des constructions isolées non exposées à des risques

L'ensemble de ces secteurs ne sont pas raccordables au réseau d'assainissement collectif.

L'instauration de ces zones, permises par la loi Solidarité et Renouvellement Urbains et la loi Engagement National pour l'Environnement de juillet 2010<sup>20</sup>, permet de gérer le bâti existant en zone agricole et naturelle, nécessaire au vu de l'usage de certaines constructions, sans pour autant favoriser le mitage des zones agro-naturelles. L'objectif est de ne pas entraîner un développement résidentiel dans les espaces agricoles et naturels, source de conflits d'usage et de pressions foncières, mais uniquement de permettre la gestion du bâti existant.

#### ▪ **LES ZONES ECONOMIQUES**

La zone d'activités des Avorgères est conservée ; son périmètre n'est pas modifié.

#### ▪ **LES ZONES AGRICOLES**

Les zones agricoles sont redéfinies, non comme des résidus non urbanisés mais comme des secteurs présentant des richesses à préserver. Tous les espaces agricoles cultivés ou nécessaires à l'activité agricole ont été classés en zone A.

La zone agricole est agrandie pour prendre en compte l'ensemble des terres déjà cultivées mais également celles qui présentent un potentiel agricole comme le préconise le Code de l'Urbanisme.

---

<sup>20</sup> Article L123-1-5 « Dans les zones naturelles, agricoles ou forestières, le règlement peut délimiter des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels des constructions peuvent être autorisées à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone »

Par ailleurs, pour assurer la pérennité des sièges d'exploitation agricole et les bâtiments agricoles présents sur le territoire communal, ils ont été classés en zone agricole.

Le PLU met en place des **zones Ap** (agricole d'intérêt « paysager ») sur des secteurs identifiés comme étant à forte valeur paysagère et sur les secteurs très proches du village et de ses développements à venir.

Il s'agit :

- des pourtours du village au Sud-Ouest, et de quelques secteurs sur les coteaux particulièrement exposés dans le grand paysage
- du secteur Nord de la RD51 marquant l'entrée du territoire à l'Est

Le classement en **zone Ap** permettra de préserver le caractère des lieux.

Une **zone As** de continuum hydraulique (agricole « sensible ») est créée en milieu agricole sur les bords du Bège pour permettre à la faune de se déplacer le long du cours d'eau.

La **zone Ah** (zone agricole « habitée »), correspond comme vu précédemment à des secteurs de taille et de capacité limitées, situés dans la zone agricole mais dans lesquels le bâti n'a plus de vocation agricole. (conformément à l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme).

#### ▪ **LES ZONES NATURELLES**

La zone N correspond aux secteurs de la commune à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, soit de l'existence d'une exploitation forestière ou du caractère naturel des espaces.

La préservation des milieux est assurée par le caractère inconstructible de la zone.

Elle comprend plusieurs sous-secteurs :

- Une **zone Nl** (« naturelle de loisirs ») est créée à proximité du centre village, pour permettre la création d'un parc aménagé avec gestion des eaux de pluie à l'Est du secteur « centre village »
- La **zone Nh** (« naturelle habitée »), correspondant aux constructions isolées existantes à usage d'habitation, n'ayant pas attiré à l'activité naturelle ou forestière
- La **zone Nzh** (« naturelle zone humide »), correspondant aux deux petites zones humides identifiées lors du diagnostic territorial. Sa définition permet la préservation de milieux écologiquement riches, fragiles, et le maintien de la biodiversité
- La **zone Ns** (« naturelle d'intérêt scientifique »), correspondant aux sites des grottes du coteau gérés par le CREN pour les espèces qu'elles abritent (chauves-souris)

Il n'a pas été créé de zone Nco reprenant le continuum forestier recouvrant le Nord du territoire puisque la zone N s'étend sur ce périmètre là et les prescriptions réglementaires accompagnant ce zonage assurent la protection de ce milieu sensible.

▪ **LES ZONES DE RISQUES**

La transcription des différentes zones de risque sur le zonage du PLU a été réalisée par superposition des zones de risques au zonage du PLU. Ceci permet une traduction des aléas de manière plus globale et plus explicite de la réalité des différents risques connus sur la commune.

**4.3. TABLEAU DE SYNTHÈSE DE L'ÉVOLUTION GÉNÉRALE DES ZONES**

De la CC de 2004



... au projet de PLU

Les zones urbaines				
<b>C</b>	Zone constructible	Création d'une zone Adaptation mineure du périmètre de la zone	<b>Ua</b>	Centre-village, raccordable à court terme au réseau d'assainissement collectif
<b>C</b>	Zone constructible	Création d'une zone Adaptation mineure du périmètre de la zone	<b>Ub</b>	Zone d'extension de l'urbanisation en continuité du centre-village, à dominante d'habitat, raccordable à moyen ou long terme à l'assainissement collectif
<b>C</b>	Zone constructible	Création d'une zone Ajustement des limites du périmètre de la zone	<b>Uc</b>	Zone d'extension linéaire sur les coteaux du centre-village, à dominante d'habitat
<b>C</b>	Zone constructible	Création d'une zone	<b>Ue</b>	Zone d'équipements liés au cimetière et à son fonctionnement
Les zones d'habitat diffus				
<b>C</b>	Zone constructible	Création d'une zone Adaptation mineure du périmètre des limites des hameaux	<b>Ah</b>	Intégration des hameaux des « Sables » et de « St Sulpice », non desservis par le réseau d'assainissement collectif et inaptes à l'assainissement autonome (pas d'exutoire naturel)
<b>A et N</b>	Zones agricoles et naturelles bâties	Prise en compte : - de la desserte par le réseau d'assainissement collectif - et de la présence de risques	<b>Ah</b>	Constructions isolées dans l'espace agricole, non desservies par le réseau d'assainissement collectif ou exposées à des risques
			<b>Nh</b>	Constructions isolées dans l'espace naturel, non desservies par le réseau d'assainissement collectif ou exposées à des risques

## Les zones à urbaniser

<b>C et A</b>	Zones urbaine et agricole occupées pour partie par l'ancienne entreprise de transport	Création d'une nouvelle zone pour permettre la réalisation d'une opération de renouvellement urbain et de confortation du centre village  Définition d'une orientation d'aménagement et de programmation	<b>1 AU</b>	Zone d'urbanisation future « ouverte » du centre village, à vocation mixte : d'habitat, services/commerces et d'espaces publics
<b>A</b>	Zone agricole	Création d'un sous secteur pour permettre la réalisation de la future salle des fêtes	<b>AUL</b>	Zone d'urbanisation future « fermée », à vocation de loisirs
<b>C</b>	Zone constructible	Création d'un sous secteur pour permettre un aménagement d'ensemble	<b>2 AU</b>	Zone d'urbanisation future « fermée » à vocation d'habitat. Ouverture conditionnée à un aménagement d'ensemble

## Les zones d'activités

<b>Ca</b>	Zone d'activités	Reprise du périmètre	<b>Ui</b>	Zone d'activités
-----------	------------------	----------------------	-----------	------------------

## La zone agricole

<b>A et N</b>	Zone agricole et naturelle	Extension de la zone A à toutes les parcelles cultivées et renforcement de son inconstructibilité à usage autre qu'agricole  et définition de sous-secteurs en fonction de l'utilisation des sols	<b>A</b>	Zone agricole inconstructible
			<b>Ah</b>	Zone agricole habitée
			<b>Ap</b>	Zone agricole d'intérêt paysager
			<b>As</b>	Zone agricole de continuum hydraulique du Bège

## La zone naturelle

<b>N et A</b>	Zone naturelle et agricole	Définition de sous-secteurs en fonction de l'utilisation du sol	<b>N</b>	Zone naturelle
			<b>Nzh</b>	Zone naturelle humide
			<b>Nh</b>	Zone naturelle habitée

<b>A</b>	Zone agricole	Définition d'un sous zonage pour permettre la création d'un parc aménagé et de gestion des eaux de pluie	<b>NL</b>	Zone naturelle de loisirs
			<b>Ns</b>	Zone naturelle d'intérêt scientifique correspondant aux sites des grottes gérés par le CREN



## 5. JUSTIFICATIONS DU REGLEMENT APPLICABLE DANS CHAQUE ZONE

---

### 5.1. DISPOSITIONS DU REGLEMENT

L'écriture du règlement du PLU repose sur la volonté communale de mettre en place des dispositions simples applicables au territoire. Actuellement, la commune ne dispose pas de règlement.

La mise en œuvre d'un véritable urbanisme de projet est souhaitée à travers la rédaction de ce règlement.

La commune a fait le choix d'appliquer les règles du PLU en zone urbaine aux lots issus d'un terrain d'assiette devant faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, en application de l'article R123-10-1 du Code de l'Urbanisme.<sup>21</sup> Il est ainsi fait application de cet article afin de maîtriser l'urbanisation et ne pas subir une densité excessive, dans les zones Ua, Ub et Uc.

#### 5.1.1. DISPOSITIONS GENERALES

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

Une partie spécifique à la prise en compte des risques naturels est précisée. Les mesures définies sont issues des éléments du projet de PPRN en date de novembre 2010, notamment le projet de règlement, ainsi que de la modification de la carte des aléas de 2012.

#### 5.1.2. 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 :

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

---

<sup>21</sup> Article R123-10-1 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. »

- 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, 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 : activités artisanales non nuisantes autorisées en milieu urbain
- à la **mixité de l'habitat**
- au **développement et au recentrage des commerces et des services dans le centre-village** : activités de commerces autorisées uniquement dans les zones urbaines et à condition qu'elles soient non nuisantes et dans la zone 1AU.
- à la **préservation des milieux agro-naturels** par un zonage inconstructible : seules sont autorisées les constructions liées à l'activité agricole ou forestière ou les équipements publics ou d'intérêt collectif

	Habitat	Bureaux	Commerce	Artisanat	Hôtellerie	Industrie	Entrepôt	Équipement collectif	Exploitation agricole ou forestière
<b>Ua</b>	√	√	√	√	√	x	x	√	x
<b>Ub</b>	√	√	√	√	√	x	x	√	x
<b>Uc</b>	√	√	√	√	√	x	x	√	x
<b>Ui</b>	c	√	√	√	√	√	c	√	x
<b>1AU</b>	√	√	√	c	x	x	x	√	x
<b>2AU</b>	x	x	x	x	x	x	x	x	x
<b>AUI</b>	x	x	x	x	x	x	x	√	x
<b>A</b>	c	x	x	x	x	x	x	c	√
<b>N</b>	c	x	x	x	x	x	x	c	√

(√ = autorisé ; x = interdit ; c = autorisé sous conditions)

Dans certains secteurs de la commune, des **prescriptions particulières** en terme de mixité sociale, de préservation du patrimoine architectural, urbain et paysager et de programme d'aménagement ont été définies, en réponse aux enjeux établis par le PADD.

Des interdictions ou des conditions particulières supplémentaires sont précisées dans les zones rendues inconstructibles (sauf exceptions) ou constructibles sous conditions en raison de la présence de risques naturels ou dont la constructibilité est limitée en raison de problèmes sanitaires.

### 5.1.3. ARTICLE 3 : ACCES ET VOIRIES

Cet article permet de définir les règles relatives aux modalités d'accès et de desserte des terrains. Son contenu 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.

### 5.1.4. ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

Les règles de raccordement au réseau d'assainissement collectif s'appuient sur les prescriptions fixées dans le zonage d'assainissement de la commune récemment mis à jour en cohérence avec le PLU.

Les zones Ua et Ub imposent le raccordement obligatoire au réseau collectif d'assainissement, sauf en cas d'impossibilité dûment justifiée. Dans l'attente du réseau, seules des extensions des constructions existantes en assainissement autonome sont admises.

Les zones Uc et Ui bénéficient du même règlement que les zones Ua et Ub pour les parties raccordables à terme au réseau collectif d'assainissement. Dans les autres secteurs, les désordres sanitaires liés aux difficultés de gestion des eaux usées limitent la constructibilité à la gestion des constructions existantes.

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.

### 5.1.5. ARTICLE 5 : SUPERFICIES MINIMALES DE TERRAIN

L'article 5 du règlement peut fixer une taille minimale de terrain pour qu'il soit constructible, mais uniquement lorsque cette règle est justifiée, selon l'article L.123-1-12 du Code de l'Urbanisme, par :

- des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif
- des objectifs de préservation de l'urbanisation traditionnelle
- des objectifs de préservation de l'intérêt paysager de la zone concernée

Pour toutes les constructions, aucune **taille minimale de terrain** n'est fixée, en lien avec les objectifs de modération de la consommation d'espace de la loi Grenelle 2.

### **5.1.6. ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES ET ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Il s'agit d'articles obligatoires, permettant de définir le retrait minimum nécessaire à respecter entre les constructions et les voies publiques et les limites parcellaires.

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.

En zone Ua, les constructions en façade sur rue doivent s'implanter à l'alignement pour respecter l'ordonnancement semi-continu du bâti ancien.

Dans les secteurs où le bâti est plus hétérogène (Ub, Uc) les constructions en recul de la voie sont admises.

Dans les secteurs à projet (1AU), le règlement autorise les implantation sur rue et sur limite afin de permettre la construction de typologies différentes de la maison individuelle implantée en milieu de parcelle, conformément au PADD dont un des objectif est d'introduire de nouvelle typologie pour diversifier l'offre en logement sur le commune.

En zone Ua, les constructions doivent s'implanter sur les limites de façon à respecter l'ordonnancement en ordre semi-continu du centre ancien.

Dans les secteurs plus hétérogènes, les règles d'implantation permettent une implantation soit en limite séparative (zone Ua) ou un recul minimum des constructions en fonction de la hauteur des bâtiments sans être inférieur à 4 m.

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

- des raisons de sécurité, architecturale et d'intégration dans le site
- les équipements publics ou d'intérêt collectif
- les constructions d'une faible hauteur à condition de ne pas excéder une hauteur de 3,50m sur la dite limite

### **5.1.7. ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Le PLU ne régleme pas cet article en zone Ua, afin de permettre à tout un chacun d'optimiser l'implantation des bâtiments sur sa parcelle en fonction des caractéristiques du site.

### **5.1.8. ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Le coefficient d'emprise au sol des constructions détermine la surface maximale constructible sur un terrain.

Le PLU ne réglemente pas cet article, le respect des autres articles est suffisant.

Seules dans les zones Ah et Nh, qui correspondent à des zones naturelles ou agricoles habitées, un CES de 50% est défini afin de préserver la forme urbaine peu dense de ces secteurs.

#### **5.1.9. ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

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

Les hauteurs définies dans le règlement du PLU permettent de favoriser une harmonie sur le territoire et renforcer les secteurs centraux.

Dans les zones urbaines : une hauteur de 12 m au faîtage est autorisée en zone Ua contre 9 m en zone Ub et Uc.

En zone à projet (1AU) une hauteur de 12 m au faîtage est autorisée.

Dans la zone Ui, 12 m au faîtage est autorisé.

Dans les zones A et N, 9 m au faîtage est autorisé pour les constructions à usage d'habitation, 13 m pour les bâtiments agricoles (hors ouvrages techniques spécifiques pouvant nécessiter une hauteur admise jusqu'à 25 m, tels que les silos), et 3,5 m pour les abris pour animaux parqués (hors exploitation agricole).

#### **5.1.10. ARTICLE 11 : 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, aspects des façades, dimensions des ouvertures, mode de clôture,...

Afin de promouvoir un urbanisme de qualité, le règlement du PLU tend à restreindre les règles aux dispositions qui ont un **impact sur ou depuis l'espace public** : seules les caractéristiques non souhaitables d'une construction (absence d'enduit, dispositif technique, insertion de la construction dans le site,...) et visibles depuis la voie publique sont réglementées.

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 terre et des terrassements
- La réflexion sur l'utilisation de formes architecturales qui répondent à la sobriété 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

### **5.1.11. ARTICLE 12 : 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 PLU prévoient que le **stationnement des véhicules 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, en respectant un seuil minimal de 1 place de stationnement par logement en zone Ua et 2 places de stationnement dans les autres zones (1 place maximum obligatoire pour les logements financés par un prêt aidé).

Pour la réhabilitation ou les extensions des constructions existantes, il ne sera pas exigé de places de stationnement, à condition que les locaux de stationnement existants soient maintenus.

### **5.1.12. ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS**

L'article 13 du règlement vise à garantir la quantité et la qualité des espaces vides ménagés par l'urbanisation.

Dans la lignée de l'article 11, les dispositions prévues au PLU dans l'article 13 sont peu nombreuses.

Un pourcentage d'espace vert est préconisé sur les espaces urbains lâches afin de conserver un caractère rural et de permettre l'infiltration des eaux de pluie en limitant l'imperméabilisation des sols.

Pour les zones A et N, des dispositions visant à assurer le traitement des franges avec les espaces urbanisés sont définies (écrans de verdure pour certains bâtiments, haies d'arbustes et d'arbres d'essences locales variées sur certaines limites).

Un COS a été défini afin de promouvoir une graduation dans la densité.

### **5.1.13. ARTICLE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)**

La définition du Coefficient d'Occupation des Sols a été mise à jour au vu des dernières évolutions législatives (introduction de la surface de plancher) et globalement les COS mis en place concourent à une plus grande densité.

Afin de favoriser la densité en zone urbaine Ua, le règlement du PLU n'impose pas de COS. Il en est de même pour la zone à projet 1AU.

En zone Ub et Uc, dans l'optique de limiter la consommation foncière, et de préserver les coteaux d'une forte urbanisation, le COS est fixé à 0,40 et à 0,20.

En zone Uc il a été fait le choix de réduire le COS afin de compenser la suppression de la taille minimum des parcelles et de limiter une densification importante.

## **5.2. LES AUTRES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES**

### **5.2.1. LES EMPLACEMENTS RESERVES**

L'élaboration du PLU constitue un moment privilégié pour mener une réflexion sur la programmation des équipements et des espaces publics, la réalisation de travaux d'amélioration de la voirie, la création de nouvelles liaisons piétonnes,...

Les emplacements réservés permettent à la puissance publique de réserver les terrains nécessaires à la réalisation des futurs équipements (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 d'acquérir les terrains réservés ou de lever la réserve.

Au total, le PLU compte 4 emplacements réservés.

#### **▪ LES EMPLACEMENTS RESERVES POUR VOIRIE ET LIAISONS DOUCES**

La création de voies nouvelles ou l'amélioration des voies existantes s'inscrit dans l'objectif de mailler les différents secteurs, de sécuriser les déplacements, de favoriser les déplacements doux et d'améliorer la capacité en stationnement. Plus précisément, il s'agit de :

- Permettre un meilleur maillage autour de l'école et mettre en place un plan de déplacement : l'aménagement d'une nouvelle voie est inscrite au PLU au Nord du secteur des écoles permettant de lier le chemin du Pavé Cléménçon à la route du Dauphiné et ainsi de désencombrer partiellement le secteur aux heures d'entrée et de sortie des classes (ER5)
- Permettre des aménagements de carrefours :
  - Entre la route de Bougé et le Nord de la zone artisanale permettant de sécuriser les débouchés automobiles et piétons sur cet axe (ER4)
  - Entre la route du Dauphiné et le chemin des Routes permettant de sécuriser les débouchés automobiles sur cet axe à grande circulation (ER6)

#### **▪ LES EMPLACEMENTS RESERVES POUR EQUIPEMENTS PUBLICS**

Création de trois emplacements réservés pour la construction d'une nouvelle salle des fêtes à proximité du stade. (ER1, ER2 et ER3)

### **5.2.2. LES SERVITUDES DE MIXITE SOCIALE (ART. L.123-1-5 16° DU CODE DE L'URBANISME)**

Depuis la loi Engagement National pour le Logement de juillet 2006, les communes ont la possibilité d'instituer **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 toutes nouvelles opérations de construction dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Cette règle est depuis la loi Grenelle du 12 juillet 2010 codifiée à l'article L.123-1-5 16 du Code de l'Urbanisme : « *Le règlement peut 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 qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.* »

Le secteur de développement privilégié de la commune « centre village » (zone 1AU) est couvert par cette servitude de mixité, afin de favoriser la réalisation de logements locatifs sociaux sur la commune. Pour toute opération de construction à usage d'habitation, au moins 10% des logements devront être financés par des prêts aidés par l'Etat pour du locatif social. L'objectif est de renforcer la présence de logements abordables à proximité des équipements publics, des commerces et des services.

En vue de favoriser la mixité, les communes peuvent également mettre en place des **emplacements réservés pour mixité sociale** au titre de l'article L. 123-2-b° du Code de l'Urbanisme sur certains secteurs. Alors, un pourcentage de surface de plancher du programme de logements à construire doit être affecté à la construction de logement social dans un objectif de mixité sociale.

La municipalité a déterminé, à proximité de la Mairie, une parcelle (n°255) sur laquelle un programme de 100% de logements locatifs sociaux devra être édifié.

Il faut noter par ailleurs que les lois n° 95-74 du 21 janvier 1995 et n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 offrent la possibilité d'instaurer un bonus de COS pour des opérations de logements sociaux. Ce bonus peut être mis en place par délibération du Conseil Municipal.

### **5.2.3. LE PERIMETRE DE RENOUVELLEMENT URBAIN (ART L.123-1-5-10 DU CODE DE L'URBANISME)**

Afin de faciliter la mise en œuvre de l'opération de renouvellement urbain sur le secteur « centre village », le PLU délimite un secteur dans lequel la délivrance du permis de construire sera subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée, au titre de l'article L123-1-5-10 du code de l'urbanisme.

La commune a mis en place cet outil sur une partie du secteur « centre village » occupé par d'anciennes installations en lien avec l'entreprise de transport (bâtiment, pompe à essence, cuve,...). La servitude portera d'une part sur les installation route de Bougé (hangar, pompes à essences,...) et sur les bâtiments constituant un linéaire à restructurer le long de la rue du Dauphiné

### **5.2.4. LA PRESERVATION DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL, URBAIN ET PAYSAGER (ART. L.123-1-5 7° DU CODE DE L'URBANISME)**

Afin de conserver l'identité de son territoire, caractérisée tant par son environnement naturel (coteau boisé, rivière du Bège) que par son patrimoine rural et son savoir-faire en terme de construction, la commune de Sonnay a souhaité protéger les éléments patrimoniaux les plus caractéristiques de son territoire.

Pour cela, le PLU a recours aux protections instituées au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme qui permet 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 ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection* ».

Cet article constitue aujourd'hui le principal dispositif par lequel le PLU assure la protection du patrimoine communal lorsqu'il n'y a pas de protections réglementaires autres, telles que les périmètres institués autour des Monuments Historiques, les AVAP, les sites inscrits,...

Le PLU définit des protections particulières pour deux **constructions remarquables**.

Pour chacune d'elles, la démolition est soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir et toute modification sur l'élément protégé ou ses abords doit faire l'objet d'une déclaration préalable.

Ces éléments sont repérés sur le plan de zonage par un numéro qui renvoie à une liste et des prescriptions figurant en titre VI du règlement écrit.

Les **éléments naturels** (haies, parcs,...) présentant un intérêt particulier pour le paysage, le maintien de coupures vertes, l'« aération » du tissu bâti ou encore le maintien de continuités écologiques sont protégés par le PLU au titre de cet article.

Plus souple que les périmètres d'Espaces Boisés Classés (EBC), les Espaces Boisés Protégés (EBP) assurent le maintien et la gestion des éléments naturels patrimoniaux de la commune tout en permettant certains aménagements. Ils ont été institués le long des cours d'eau temporaire au cœur des combes.

Une déclaration préalable pour tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer l'un d'eux est nécessaire.

#### **5.2.5. LES ESPACES BOISES CLASSES (EBC)**

La définition d'Espaces Boisés Classés vise à assurer la protection des structures végétales en place, qu'elle soit justifiée pour la préservation de la qualité paysagère et d'éco-systèmes particuliers, le maintien de corridors biologiques et de coupures d'urbanisation ou la protection contre les nuisances. Ce 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* », selon l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

Le grand ensemble boisé « Grand Bois » situé au Nord de la commune et la ripisylve du Bège ont été classés en EBC.

#### **5.2.6. LES VOIES A PRESERVER AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-1-5 6° DU CODE DE L'URBANISME**

L'article L.123-1-5 6° du Code de l'Urbanisme indique que le règlement du PLU peut « *préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public...* ».

Un chemin d'exploitation rural a été repéré sur le plan de zonage du PLU de Sonnay afin d'être préservé : cette protection vise à la préservation de l'accès aux terres agricoles situées à l'Est de la zone AU<sub>L</sub> depuis la route de Bougé, une fois la zone aménagée. L'emplacement du chemin peut être modifié selon les besoins de l'aménagement de la zone AU<sub>I</sub> s'il conserve des caractéristiques similaires (desserte des mêmes parcelles, largeur similaire,...).

### **5.2.7. LES PERIMETRES DE RESTRICTION DE L'URBANISATION DEFINIS AU TITRE DE L'ARTICLE R.123-11B DU CODE DE L'URBANISME**

L'article R.123-11b du Code de l'Urbanisme permet de faire apparaître sur les documents graphiques du règlement « *les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, tels qu'inondations, incendies de forêt, érosion, affaissements, éboulements, avalanches, ou de risques technologiques justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols* ».

Une large partie de la zone Uc ainsi qu'une partie de la zone Ui du PLU de Sonnay ont été incluses dans un périmètre défini au titre de cet article : dans ces secteurs, seules les extensions des constructions existantes sont autorisées. Les nouvelles constructions ex nihilo sont interdites en raison d'un défaut d'hygiène lié aux difficultés d'évacuation et de traitement des eaux usées.

Seule une modification du PLU (avec ou sans enquête publique en fonction des surfaces concernées) ou une révision générale du PLU peut permettre de lever la trame et rendre possible les nouvelles constructions dans ces zones.

## 6. LA COHERENCE DU PLU AVEC LES ORIENTATIONS SUPRA COMMUNALES

---

### 6.1. LA COHERENCE AVEC LE SCoT DES RIVES DU RHONE

Le PLU applique les prescriptions du SCoT notamment sur les points suivants :

#### ▪ LA DUREE DU PLU

Le SCoT préconise une réflexion du projet communal à l'échéance de 10 à 12 ans.

La commune a défini un potentiel constructible à échéance 12 ans mais envisage à travers son PADD un projet à plus long terme.

L'opération « centre village » est une opération complexe qui nécessitera du temps et ne se réalisera pas nécessairement sur la durée du PLU. En effet, la collectivité n'est pas propriétaire de ce site (indivision et procédure judiciaire de clôture d'activité). La présence de bâtiments à démolir et de risques de pollution des sols à traiter exigeront du temps.

Par ailleurs, le raccordement du secteur au réseau d'assainissement collectif ne pourra être réalisé qu'à compter de décembre 2015 (date de mise en conformité de la station du Sigearpe).

#### ▪ LA MAITRISE DES DEVELOPPEMENTS URBAINS

Le PLU de la commune de Sonnay identifiée comme « village » dans l'armature urbaine du SCoT, a été dimensionné pour réaliser de l'ordre de 100 logements à échéance 12 ans, dont environ 40 au titre des bonus « bonnes pratiques » (dents creuses de la zone Uc « tramée » non comptabilisées). Ceci correspond aux prescriptions du SCoT : construire en moyenne et au maximum 5,5 nouveaux logements/an/1000 habitants (soit 7 à 8 logements/an environ sur la durée du PLU), hors logements bonus pour « bonnes pratiques ».

Le PLU permet un développement maîtrisé, recentré sur le village, et une gestion des secteurs d'habitat périphériques existants sans extension. En particulier, les disponibilités foncières sur les coteaux qui étaient hors enveloppe urbaine ont été réduites et restituées aux espaces agro-naturels et le développement des hameaux circonscrit dans leurs limites actuelles sans extension.

Le PLU de Sonnay permet également une compacité et une densification dans les futurs projets. Le PLU a dressé un bilan des consommations foncières passées et a défini des orientations de maîtrise de cette consommation. Il prévoit l'apport de nouvelles formes urbaines et de typologie d'habitat. Ces objectifs ont notamment été traduits dans l'orientation d'aménagement et de programmation portant sur le secteur « centre village » à développer.

Les prescriptions du SCoT en terme de logements sont respectées :

- Renforcement du centre-bourg ; maintien du développement des hameaux dans leur limite actuelle
- Densité moyenne d'au moins 20 logements/ha dans le secteur couvert par l'orientation d'aménagement et de programmation « centre village », avec des prescriptions en terme de forme urbaine et d'organisation du bâti permettant la libération d'espaces verts et la création d'équipements d'intérêt collectif. La densité moyenne est de 25 logements/ha sur le secteur centre village
- Importante mixité dans les formes d'habitat dans le secteur stratégique de développement en centre-village : au total, environ 15% de logements individuels, 55% de logements intermédiaires et 30% de logements collectifs attendus

- Développement du parc de logements locatifs abordables, via l'instauration d'un emplacement réservé sur la parcelle n°255 à proximité de la Mairie pour la réalisation d'une opération de 100% de logements aidés et d'une servitudes de mixité sur le secteur « centre-village » à hauteur de 10% des nouveaux logements. Au moins 17 logements locatifs abordables sont prévus dans le projet de PLU, soit davantage que le seuil de 10% attendu par le SCoT. Les logements construits au-delà des 10% pourront faire l'objet du « bonus bonnes pratiques » et ainsi ne pas être comptabilisés
- De limiter la consommation d'espace : le projet de PLU repose le développement du centre village sur un site industriel en friche. L'opération « centre village » est une opération dite de renouvellement urbain : une partie des constructions réalisées sur ce secteur pourront faire l'objet du « bonus bonnes pratiques » et ainsi ne pas être comptabilisées
- Promotion d'un urbanisme respectueux de l'environnement avec notamment une bonne prise en compte de la gestion de l'eau (amélioration de l'assainissement des eaux usées, gestion des eaux pluviales en centre village par des modes alternatifs au tout tuyau...) et des risques

#### ■ LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

Le PLU de Sonnay prend en compte la zone d'activités existante sur le territoire (la ZAE des « Avorgères ») mais ne crée pas de nouvelles zones et n'étend pas non plus. Elle reste dans ses limites actuelles. Le PLU privilégie une mixité des fonctions dans le tissu urbain lorsque cela est possible, en compatibilité avec les prescriptions du SCoT et de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains.

Concernant les commerces, la commune est classée en pôle de proximité par le SCoT : « *sur les pôles de proximité, l'armature commerciale se limite aux commerces de bouche ainsi qu'aux commerces et services aux personnes de première nécessité. Les moyennes et grandes surfaces (> 300 m<sup>2</sup>) alimentaires et / ou non alimentaires ne sont pas autorisées. Les activités commerciales doivent s'implanter en cœur de commune, au contact des services et équipements publics existants ou programmés...* ». Le PLU interdit les commerces sur l'ensemble du territoire excepté dans le centre-village, en lien avec le projet de restructuration du centre-village dynamique, et dans la zone Ui, à condition que cette activité soit liée aux activités autorisées dans la zone (type « espace de vente »). Il impose par ailleurs via l'orientation d'aménagement et de programmation un linéaire de commerces/services le long de la rue du Dauphiné à proximité du pôle scolaire/ salle des fêtes, en lien avec le nouveau quartier.

#### ■ LA PRESERVATION DES ESPACES NATURELS

La préservation du paysage constitue un axe fort du PLU notamment les paysages des coteaux visibles. Le caractère naturel et agricole de ces paysages est préservé par la mise en place d'une zone naturelle inconstructible et d'une zone Ap (agricole inconstructible).

La plaine et plus précisément le cours d'eau du Bège (« continuum hydraulique ») est préservé au PLU par la mise en place d'une zone agricole autorisant uniquement la gestion des constructions existantes sans nouvelle construction et un périmètre de protection renforcée spécifique le long du Bège (As).

#### ■ LA PROTECTION DES ESPACES AGRICOLES

La plaine de Sonnay est classée « secteur à prédominance d'espaces agricoles stratégiques » par le SCoT. Elle présente effectivement une bonne qualité agronomique et est bien équipée. Le PLU préserve ces espaces agricoles, en stoppant le mitage et en préservant les territoires de production vis-à-vis des développements urbains. Cette disposition est mise en œuvre par un zonage A qui concerne l'ensemble des territoires d'intérêt agronomique majeur. Le PLU classe notamment toute la plaine en zone agricole. Toute urbanisation nouvelle, en dehors des zones déjà construites et des secteurs enclavés dans le tissu urbain est proscrite (seule la gestion du bâti existant est possible).

## **6.2. LA COHERENCE AVEC LE PLH DE LA CCPR**

Le PLU a cherché à mettre en œuvre les orientations du nouveau PLH en matière de diversification résidentielle et de mixité sociale et générationnelle et à rendre abordable l'accès au logement. Il programme notamment la réalisation de 9 logements sociaux sur la parcelle n°255 à proximité de la mairie et de 8 logements sociaux dans l'opération « centre village ».

Il utilise pour cela les outils mis à sa disposition : orientation d'aménagement et de programmation, article L.123-1-5 16° du Code de l'Urbanisme (servitude de mixité) et article L.123-2b du Code de l'Urbanisme (emplacement réservé de mixité).

Mais il cherche aussi à aller plus loin dans la définition de la qualité résidentielle à mettre en œuvre dans les nouveaux programmes, en incitant fortement à une plus grande performance énergétique, en imposant des espaces privatifs extérieurs et des espaces extérieurs collectifs aménagés.

## **6.3. LA COHERENCE AVEC LE SDAGE**

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

Le PLU prend en compte 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 l'urbanisation en fonction des possibilités d'assainissement des constructions. Dans l'attente de l'arrivée du réseau collectif ou dans les secteurs non prévus par le zonage d'assainissement comme raccordables, seules les extensions des constructions existantes sont autorisées. Dès le raccordement au réseau collectif, de nouvelles constructions pourront voir le jour sur le territoire
- **La préservation des milieux aquatiques** : outre le cours d'eau du Bège, des petites zones humides ont été identifiées sur la commune ; elles sont classées en zones Nzh. La ripisylve est préservée par un zonage spécifique As et la mise en place d'un EBC.
- **La gestion des risques naturels** : le PLU intègre les enseignements de la carte du PPR non approuvée et des aléas. Les secteurs situés dans les zones de risques forts sont inconstructibles.

La gestion du ruissellement est aussi prise en compte par le PLU qui impose pour le secteur « centre village » à fort développement, une gestion des eaux de ruissellement à l'échelle de l'opération au plus près du cycle de l'eau (des ouvrages de stockage ou d'infiltration sont imposés).

## **6.4. 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 est prévu par rapport à la situation actuelle de mettre en place un réseau d'assainissement sur le secteur centre. Les zones destinées à être développées dans le cadre du PLU seront desservies à terme par le réseau d'assainissement des eaux usées (zones Ua et Ub) et leur aménagement est conditionné à l'arrivée du réseau et à la capacité de traitement de la station d'épuration du Sigearpe. Pour ne pas aggraver la situation sanitaire actuelle liée à la faible aptitude des sols à l'assainissement autonome et à la proximité du captage de Golley, la constructibilité est limitée dans tous les secteurs non définis dans le zonage d'assainissement comme raccordables au réseau collectif : dans ces secteurs, seule l'extension des constructions existantes est autorisée, dans l'attente de solutions satisfaisantes.

# CHAPITRE 2 :

## INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

---



# 1. ÉVALUATION DES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLU 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 ». Il ne s'agit pas d'une évaluation d'incidences au titre de la directive 2001/42/CE dite directive EIPPE et du décret 2005-608 du 27/05/05 à laquelle la commune de Sonnay n'est pas soumise.

Cette évaluation a pour objectif de déterminer plus précisément quels sont les impacts positifs et négatifs prévisibles des orientations du projet sur 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.

## 1.1. LES INCIDENCES SUR LE CADRE PHYSIQUE

### 1.1.1. 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. Le référentiel 2011 – Offre nouvelle en QEB dans le logement social en Région Rhône-Alpes – Région Rhône Alpes et ADEME, indique que la priorité doit être accordée à la cible « énergie » :

*« Le changement climatique consécutif à l'augmentation des émissions de gaz à effet de serre dues à la consommation d'hydrocarbures, qui se traduit concrètement par une élévation de la température moyenne à la surface de la Terre qui pourrait atteindre entre 1,1 et 6,4°C à l'horizon 2100 (rapport 2007 du GIEC). Ses effets vont, selon toute probabilité, conduire avant la fin du siècle à un bouleversement qui ne résume pas à un simple ajustement vestimentaire, mais à un véritable changement d'ère. »*

La mise en œuvre du PLU de Sonnay entraînera bien évidemment quelques changements dans les quantités de GES rejetées mais elles ne seront pas significatives et n'auront pas d'effets directs sur le climat. En effet, le PLU prévoit au total et au maximum à échéance 12 ans, environ 100 logements supplémentaires (qui devront présenter des consommations énergétiques basses voire positives) soit une population d'environ 270 habitants supplémentaires. Cette hausse au terme du PLU entraînera une augmentation des véhicules personnels, ce qui aura une incidence sur la qualité de l'air de la commune.

Néanmoins, le PLU est soucieux de favoriser la réduction des émissions de GES via la limitation des déplacements motorisés et la mise en place d'une compacité bâtie contribuant à réduire les déperditions énergétiques des futures constructions. Pour cela, la commune a fait différents choix :

- Choix d'un urbanisme ramassé autour du village, pour limiter les distances à parcourir au sein de la commune pour les déplacements du quotidien (école, petites courses,...)
- Choix de promouvoir une mixité fonctionnelle dans le village : commerces / services / équipements en centre-village, qui évitent des déplacements pour répondre aux besoins de première nécessité

- Choix d'une réflexion systématique sur les déplacements doux dans toutes les opérations nouvelles (aménagement de nouvelles liaisons piétonnes reliant le secteur de développement aux différents quartiers limitrophes et convergeant vers les équipements)
- Incitation à une meilleure performance énergétique des constructions (implantations tirant parti de l'énergie solaire, etc.)

### **1.1.2. LA TOPOGRAPHIE**

La mise en œuvre des dispositions du PLU est sans effet sur la topographie du territoire communal : le règlement impose aux constructions de s'adapter au terrain naturel et non l'inverse. Par ailleurs, les secteurs les plus pentus (par exemple, le long des Talwegs) ont été déclassés pour éviter une modification de la topographie naturelle dans les combes.

## **1.2. LES INCIDENCES SUR LES RESSOURCES NATURELLES**

L'augmentation des zones urbanisées va forcément entraîner une augmentation des prélèvements et des rejets dans le milieu naturel.

### **1.2.1. LES RESSOURCES DES SOLS ET SOUS-SOLS**

Le PLU n'inscrit pas au plan de zonage de zone sur la commune susceptible de modifier les ressources des sols ou des sous-sols du territoire.

On peut noter que l'aménagement d'un nouveau quartier « centre village » sur l'ancien site de transport, dont l'aménagement est conditionné à la dépollution si avérée du tènement avant toutes constructions, concourra à l'amélioration de la qualité des sols (cession d'activité, retrait d'anciennes cuves et de la station d'essence).

### **1.2.2. LES INCIDENCES SUR LA RESSOURCE EN EAU**

#### **▪ CAPTAGE D'EAU POTABLE**

Le territoire communal n'est plus concerné par des puits ou périmètres de captage destiné à l'alimentation humaine.

#### **▪ CONSOMMATION D'EAU POTABLE**

Du fait de l'augmentation de consommateurs potentiels sur les 10 à 15 prochaines années (environ 100 logements attendus soit une population de l'ordre de 270 habitants supplémentaires à échéance 12 ans), la consommation d'eau potable devrait globalement augmenter.

Toutefois, l'augmentation attendue ne devrait pas être proportionnelle aux niveaux de consommations relevés ces dernières décennies : les consommations d'eau des particuliers ont tendance à baisser globalement depuis quelques années, soucieux des économies d'eau potable (comportement individuel, matériel plus performant, récupération des eaux de pluie pour l'arrosage et/ou usages internes,...). Cette tendance devrait logiquement se poursuivre sur les années à venir, renforcée par la mise en œuvre de différents programmes d'amélioration des rendements du réseau d'adduction en eau potable par la commune et son fermier.

La ressource en eau produite par le syndicat est suffisante pour assurer l'alimentation des consommateurs potentiels.

#### ■ **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 donc à minimiser 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 et les prescriptions réglementaires contenues dans le Schéma Général d'Assainissement de la commune limitent fortement les risques de pollution, par des obligations de traitement avant rejet dans le milieu naturel. La mise en place d'un assainissement de collecte des eaux usées va grandement améliorer la qualité et réduire la quantité des rejets dans le milieu naturel. La mise en place du réseau d'assainissement est prévue dès 2014.

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

Les eaux usées collectées par le nouveau réseau collectif d'assainissement seront traitées à la station d'épuration du Sigearpe à Roussillon. Suite au renforcement des exigences environnementales européennes sur la qualité des eaux résiduaires, la station a été mise en demeure de conformité d'ici décembre 2015.

La station est concernée par un nouveau projet d'extension visant à tripler les capacités de traitement à l'horizon 2015 pour faire face à l'augmentation du nombre d'abonnés au réseau et à assurer un meilleur traitement des eaux usées. Ce projet est prévu sur 4 ans ; les travaux devraient commencer en 2014 et la nouvelle station d'épuration devrait être opérationnelle fin 2015.

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

La commune de Sonnay a défini avec le Syndicat des Eaux Dolon Varèze un programme de travaux visant à mettre en place un réseau collectif d'assainissement des eaux usées conformément au Schéma Directeur d'Assainissement et au zonage d'assainissement approuvé : une partie du centre-village sera progressivement raccordée au réseau collectif à partir de 2013.

Dans les zones urbanisées Ua et Ub et à urbaniser AU, le PLU prévoit le raccordement obligatoire au réseau d'assainissement dès son arrivée. Dans les zones urbanisées Uc et Ui, le PLU prévoit le raccordement obligatoire au réseau d'assainissement lorsqu'il existera pour les parties raccordables ; dans les autres secteurs, la constructibilité est limitée à l'extension des constructions existantes pour ne pas aggraver la situation sanitaire existante liée aux difficultés de traitement des eaux usées par les dispositifs autonomes.

#### ■ **CONFORMITE DES DISPOSITIFS D'ASSAINISSEMENT INDIVIDUELS**

L'assainissement individuel concerne actuellement 100% des habitations sur la commune.

La mise en place du SPANC à l'échelle du Syndicat des Eaux Dolon Varèze depuis 2003 permet d'assurer un contrôle des installations.

Le SPANC a aujourd'hui contrôlé 137 installations individuelles (juin 2009) : 67 ont été reconnues non conformes (absence de traitement, puits perdu...). Le taux de non-conformité de ces installations individuelles est particulièrement élevé : il serait d'environ 49% en 2009.

Les propriétaires ont une obligation légale de mise aux normes dans les quatre années suivant l'inspection. Le contrôle de l'ensemble des systèmes d'assainissement individuel doit être établi.

#### ▪ **GESTION DES EAUX USEES NON DOMESTIQUES**

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse de la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel (réseaux, station d'épuration), selon l'article L.1331-1 du Code de la Santé publique. Leur déversement dans le réseau et en station doit donner lieu à une étude d'acceptabilité et le cas échéant à une convention entre la commune (et son gestionnaire) et l'intéressé (industriel ou autre).

La commune de Sonnay dispose d'une zone à vocation économique susceptible d'accueillir des activités industrielles ou artisanales potentiellement « polluantes ». Le projet communal prévoit le raccordement d'une partie de la ZA à terme au réseau d'assainissement collectif. Dans l'attente de l'arrivée du réseau et dans les secteurs non prévus au zonage d'assainissement comme raccordables, l'évolution de l'urbanisation est limitée à l'extension des constructions existantes.

#### ▪ **GESTION DES EAUX PLUVIALES**

Le projet de développement défini dans le PLU par la commune prévoit l'implantation de nouveaux projets sur le territoire (développement du secteur « centre village » en particulier) et la construction de nouveaux logements dans les zones agglomérées (« dents creuses » du centre-village). Cette urbanisation pourrait avoir un impact sur la gestion des eaux pluviales du fait d'une augmentation globale des surfaces imperméabilisées (emprises au sol des constructions, voiries nouvelles, stationnements,...).

Toutefois, pour tous les projets d'urbanisation, le règlement du PLU prévoit une gestion obligatoire de l'eau pluviale à la parcelle avec une limitation des débits de pointe, afin de ne pas surcharger le réseau existant : les débits en sortie de terrain ne pourront être supérieurs aux débits avant aménagement. Pour l'opération « centre village », un bassin d'infiltration paysager alimenté par des systèmes de noues sera aménagé à l'échelle de l'opération prévue en centre-village pour faire de la gestion des eaux de pluie un atout environnemental.

#### ▪ **LES FORAGES DES PARTICULIERS**

En plus du PLU, il est intéressant de noter que la loi sur l'eau et les milieux aquatiques a introduit l'obligation de déclarer en Mairie les ouvrages domestiques existants ou futurs et a conféré aux services de distribution d'eau potable la possibilité de contrôler l'ouvrage de prélèvements, les réseaux d'eau intérieurs ainsi que les ouvrages de récupération des eaux de pluie.

## **1.3. LA PRESERVATION DES MILIEUX AGRO - NATURELS ET LE MAINTIEN DE LA BIODIVERSITE**

### **1.3.1. LES MILIEUX PROTEGES OU SENSIBLES**

Les milieux naturels de Sonnay présentent une valeur patrimoniale certaine reconnue par leur inscription au sein de dispositifs d'inventaire et/ou de protection particuliers : ZNIEFF « Forêt de Grand Bois », continuums hydraulique et forestiers, ENS, zones humides...

La richesse écologique de ces milieux est prise en compte par le PLU par un classement en zone N au PLU (zone naturelle), N indicée « zh » accompagné d'un règlement protecteur, A indicée « s » (zone agricole sensible) accompagné d'un règlement strict (inconstructibilité) ou encore N indicée « s » (d'intérêt scientifique) pour les espaces naturels sensibles des grottes sur le coteau gérés par le CREN.

### **1.3.2. LES ESPACES BOISES**

Le PLU protège l'ensemble de la trame verte communale (boisements, haies,...), soit au moyen d'Espaces Boisés Classés (EBC), soit d'Espaces Boisés Protégés au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme (EBP).

Les boisements structurants les plus importants et reconnus écologiquement ont été protégés par l'instauration d'Espaces Boisés Classés. Ceux-ci concernent le Massif du Grand Bois, abritant une faune particulière et notamment des chauves souris et la ripisylve le long de la rivière du Bège pour permettre son maintien et son entretien.

D'une manière générale, les espaces boisés le long des cours d'eau temporaires au cœur des combes sont protégés par la mise en place Espaces Boisés Protégés.

## **1.4. LA MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE**

Globalement, le bilan carte communale / PLU montre une réelle prise en compte des enjeux liés à l'économie foncière et à la préservation des espaces agricoles. En effet, le PLU maintient en zone agricoles ou naturelles des secteurs d'extension des coteaux initialement prévus en extension de l'urbanisation sur des terres agro-naturelles et stoppe l'extension des hameaux.

De plus le projet majeur de développement du centre village repose sur une opération de renouvellement urbain : tènement partiellement construit abritant l'ancien site de transport.

Le PLU démontre une réelle prise en considération de la question d'une densité plus forte (densification du centre-village), tout en luttant contre une densité « subie » dans certains secteurs lorsqu'elle n'est pas appropriée. Les COS sont globalement importants autour du centre-village et plus faibles dans les secteurs éloignés du village où la densification n'est pas appropriée.

Le PLU a également comme ambition une meilleure organisation urbaine (donc optimisation foncière) par des orientations d'aménagement et de programmation.

## **1.5. LES NUISANCES ET LES RISQUES**

### **1.5.1. LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS**

La commune de Sonnay est concernée par divers phénomènes naturels susceptibles d'affecter le territoire communal : crues rapides des rivières, inondations de pied de versant et par des petits cours d'eau, crues des torrents et des ruisseaux torrentiels, ruissellements de versant, ravinements, glissements de terrain et chutes de blocs, exposition sismique.

Depuis les années 2000, ces phénomènes ont été étudiés et répertoriés (dossier communal synthétique notifié par arrêté préfectoral le 30 mai 2002).

Une carte des aléas a été élaborée en avril 2006 pour notamment cartographier ces risques ; elle a été actualisée en juillet 2008 et mise à jour partiellement en octobre 2012.

Un plan de Prévention des Risque multirisques PPR a été prescrit par arrêté préfectoral le 21 juin 2004, celui-ci est toujours en cours d'élaboration. Dans l'attente de l'approbation du document (qui rendra opposable le PPRN en tant que servitude d'utilité publique), le projet de PPRN est applicable au titre de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.

La connaissance des risques sur la commune s'appuie sur les documents connus à date d'approbation du PLU : projet de PPRN (documents datant de novembre 2010) et modification partielle de la carte des aléas de 2012.

Le PLU prend en compte l'ensemble des risques sur la commune et retranscrit dans le règlement les périmètres et les prescriptions contenues dans ces documents.

Les risques ont été intégrés au projet de PLU afin d'éviter de nouvelles constructions dans les secteurs exposés ou susceptibles d'accroître les risques notamment les risques de ruissellement.

Il faut toutefois noter que l'urbanisation prévue va générer, à terme, une imperméabilisation et donc une augmentation du potentiel d'eaux de ruissellement. Ainsi, au fur et à mesure de l'urbanisation des différentes zones, il conviendra de prévoir des aménagements hydrauliques adaptés aux enjeux de chaque zone. Le PLU dans ses aspects réglementaires exige une rétention à l'échelle de chaque opération.

### **1.5.2. LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES TECHNOLOGIQUES**

Le territoire communal n'est pas impacté par la présence de risques technologiques.

### **1.5.3. LA LUTTE CONTRE LES NUISANCES ET LA POLLUTION**

Afin de limiter tout conflit d'usage entre l'agriculture et l'habitat, le PLU instaure un zonage particulier interdisant toute construction de bâtiments agricoles dans les zones sensibles d'un point de vue paysager (entrées de village et points hauts notamment) ou au centre-village. Le PLU crée ainsi une zone agricole indiquée « p » (agricole paysagère protégée) dans laquelle les bâtiments agricoles ne sont pas admis. La carte communale classait ces espaces en zone agricole (A).

Le PLU a aussi pour ambition de limiter l'usage de la voiture notamment pour les déplacements de proximité. C'est pourquoi plusieurs emplacements réservés pour aménagement de liaisons piétonnes convergeant vers les équipements et les commerces/services du centre-village ont été définis (liaison avec les équipements sportifs via l'opération « centre village » et liaison vers l'école).

Le choix de développement du village à l'intérieur même du tissu urbanisé participe également à promouvoir les déplacements piétonniers en raccourcissant les distances entre les équipements et les lieux d'habitation et en apportant sur place de nouveaux services à la population.

Le projet communal tend à terme à délocaliser la salle des fêtes au Sud du village à proximité des équipements sportifs ; ce choix permettra de bénéficier d'un équipement aux normes et de réduire les nuisances (sonores) d'un tel équipement en centre village.

La mise en œuvre du PLU ne crée pas de nuisances particulières, en dehors de celles existantes aujourd'hui.

#### **1.5.4. LES CHANTIERS**

Les projets inscrits dans le PLU engendrent des chantiers importants à l'échelle de la commune : l'aménagement des opérations « centre village », la requalification des espaces publics du centre-village, la mise en place du réseau public d'assainissement collectif,...

Leur réalisation doit s'étaler dans le temps et devrait permettre de réguler les effets des chantiers et le financement des travaux. Toutefois, les bruits liés aux travaux sont en grande partie inévitables. Une attention particulière sera cependant portée à la minimisation des nuisances en veillant à :

- Limiter les perturbations dans les réseaux divers
- Assurer la sécurité des usagers de la voirie, du personnel de chantier, du bâti et des équipements environnants
- Éloigner la circulation des camions des zones d'habitat
- Assurer une surveillance permanente des travaux

### **1.6. LA PRESERVATION DU PAYSAGE ET LA QUALITE DE VIE**

#### **1.6.1. LA PRESERVATION DE LA STRUCTURE PAYSAGERE**

La mise en place d'un réseau d'EBC et d'EBP sur le territoire de Sonnay vise à assurer tant le maintien de la biodiversité sur la commune que la préservation des structures fortes du paysage des coteaux boisés, offrant des points de vue sur le grand paysage,...

De plus, la protection des zones naturelles sensibles par un zonage naturel ou agricole sensible accompagné d'un règlement protecteur, conjuguée à la modération de la consommation d'espace, garantissent le maintien des équilibres entre les grands espaces (notamment urbanisés et agro-naturels).

La mise en œuvre du PLU permet donc la préservation des grandes unités paysagères du territoire (coteaux et combes boisés, plaine agricole) ainsi que des coupures vertes entre le village et Berrey qui participent fortement à son attractivité et à la qualité de son cadre de vie.

### **1.6.2. LA PRESERVATION ET LA MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL URBAIN ET PAYSAGER**

Le PLU protège certains éléments du patrimoine bâti au titre du L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme : maisons fortes, porche,... Ces protections permettent de faire connaître le patrimoine local et d'en maîtriser son évolution afin de transmettre aux générations futures un territoire et une histoire.

Par ailleurs, le traitement des entrées de village a également été pris en considération dans le PLU, par des choix clairs de limite de l'extension de l'urbanisation et de requalification des sites encadrées par des orientations d'aménagement et de programmation.

Enfin, on peut également signaler que la mise en place d'une orientation d'aménagement et de programmation sur l'opération « centre village » ainsi que de dispositions dans l'article 11 du règlement qui ont pour ambition une réinterprétation contemporaine des caractéristiques architecturales et urbanistiques locales (gabarit du bâti, largeur des ruelles, matériaux, clôtures,...) permettront de limiter l'impact paysager des nouvelles constructions et d'en faciliter l'insertion dans le paysage.

### **1.7. 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 participe à la limitation des consommations d'énergie en favorisant les modes doux dans les déplacements quotidiens (école, achat de proximité), en préconisant des formes urbaines compactes (pour limiter les déperditions), par des choix d'urbanisme (limiter l'étalement urbain, maîtriser le rythme de croissance). Il 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), mais il ne l'impose pas.

## 2. ANALYSE DES ZONES SUCCEPTIBLES D'AFFECTER L'ENVIRONNEMENT

Cette partie du rapport de présentation du PLU détaille les effets sur l'environnement des zones à projet et les mesures de réduction envisagées.

Secteur	Effets potentiels	Mesures de réduction
Secteur « centre village »	<p>L'urbanisation de ce secteur va concerner une surface d'environ 8,4 ha dont environ 2,3 ha inconstructible destinés à l'aménagement d'un parc et d'un bassin de rétention des eaux de pluie.</p> <p>Ce secteur est pour partie occupé par une ancienne entreprise de transport et par des terrains à usage agricole.</p> <p>Les effets seront :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Perte d'une partie des zones cultivées.</li> <li>- Risque de suppression des boisements naturels le long du fossé.</li> <li>- Impact sur la circulation automobile en centre village sur la route de Bougé et sur la route du Dauphiné.</li> <li>- Impact sur les constructions présentes sur le secteur au Nord de l'opération.</li> </ul>	<p>Les réductions des impacts mises en place par les OAP concernent :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le traitement visuel et fonctionnel des limites avec la zone agricole est assuré par la mise en place d'une zone tampon entre la zone et les cultures (parc aménagé)</li> <li>- le boisement suivant le fossé est reconstitué et intégré au projet</li> <li>- Un accès nouveau est créé sur la route du Dauphiné et la route de Bougé. Ceci permettra de répartir les flux et limiter l'impact des déplacements dans le village.</li> <li>- Mise en place de cheminements piétonniers permettant de rapprocher les quartiers pavillonnaires avoisinants du centre et des équipements publics à travers le site à urbaniser (les écoliers pourront se rendre au stade sans longer la route de Bougé)</li> <li>- Densité progressive et modulée en fonction des constructions riveraines (habitat pavillonnaire au Nord)</li> <li>- Gestion des eaux pluviales par la création d'un bassin de rétention à l'échelle de l'opération.</li> <li>- Apport d'un linéaire de commerces/services dans l'opération pour limiter l'usage de la voiture et apporter un service à la population</li> <li>- Ouverture d'une nouvelle prospective sur le grand paysage (belvédère et reconstitution du linéaire dégradé le long de la route du Dauphiné)</li> </ul>



# CHAPITRE 3 :

## INDICATEURS DE SUIVI DU PLU

---



## INDICATEURS DE SUIVI

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 Ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012 - art. 3) stipule que : « **Trois ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme ou la dernière délibération portant révision de ce plan, un débat est organisé au sein du conseil municipal sur les résultats de l'application de ce plan au regard de la satisfaction des besoins en logements et, le cas échéant, de l'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants. Le conseil municipal délibère sur l'opportunité d'une application des dispositions prévues au sixième alinéa de l'article L. 123-11, d'une mise en révision de ce plan dans les conditions prévues à l'article L. 123-13. Ce débat est organisé tous les trois ans dès lors que le plan n'a pas été mis en révision** ».

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

Les indicateurs retenus pour Sonnay sont les suivants :

### ■ POPULATION / MENAGE

EVOLUTION DE LA DEMOGRAPHIE (ECHEANCE TRIENNALE) :

Indicateur	Source	Niveau de l'indicateur Année (N)	Niveau de l'indicateur Année N + 3	Observation
Population municipale	INSEE	1 299 hab. (2010)		
Variation annuelle moyenne	INSEE	+2,8 % (1999/2010)		
% de personnes de 65 ans et +	INSEE	11,6 % (2010)		
% de personnes de 0 à 19 ans	INSEE	30,6 % (2010)		
Taille moyenne des ménages	INSEE	2,7 pers./ménage (2010)		

### ■ HABITAT

Indicateur	Source	Niveau de l'indicateur Année (N)	Niveau de l'indicateur Année N + 3	Observation
<b>Evolution du nombre de logements</b>				
Nombre total de logements	INSEE	522 logements (2010)		
Nombre de résidences principales (RP)	INSEE	486 RP (2010)		

Nombre de résidences secondaires (RS)	INSEE	26 RS (2010)		
Nombre de logements vacants (LV)	INSEE	9 LV (2010)		
<b>Caractéristiques des résidences principales</b>				
% de propriétaires occupants (PO)	INSEE	89% de PO (2010)		
% de locataires (PB)	INSEE	10% de PB (2010)		
% de logements locatifs sociaux par rapport aux RP	INSEE	0% (2010)		
Nombre de logements locatifs sociaux	Mairie (Bailleurs sociaux)	0 (2013)		
<b>Taille des résidences principales</b>				
% de T1 / T2 dans les RP	INSEE	1,2 % (2010)		
% de T3 dans les RP	INSEE	7,1% (2010)		
% de T4 / T5 et + dans les RP	INSEE	91,6% (2010)		
<b>Typologie des logements construits</b>				
Nombre total et moyenne annuelle de permis de construire délivrés	Sitadel2	96 PC autorisés entre 2003 et 2012, soit près de 10 par an	Moyenne des 3 années 2013 /2014/2015	
Nombre de logements individuels « purs » autorisés	Sitadel2	89 maisons individuelles autorisées entre 2003 et 2012, soit environ 9 par an en moyenne (93% des PC autorisés)	Moyenne des 3 années 2013 /2014/2015	
Nombre de logements individuels groupés autorisés	Sitadel2	2 logements groupés autorisés entre 2003 et 2012, soit moins de 1 par an en moyenne (2% des PC autorisés)	Moyenne des 3 années 2013 /2014/2015	
Nombre de logements intermédiaires autorisés	Sitadel2	Donnée non disponible	Moyenne des 3 années 2013 /2014/2015	
Nombre de logements collectifs autorisés	Sitadel2	5 logements collectifs autorisés entre 2003 et 2012, soit moins de 1 par an en moyenne (5% des PC autorisés)	Moyenne des 3 années 2013 /2014/2015	

▪ **INDICATEURS DE SUIVI POUR LE SECTEUR « CENTRE-VILLAGE », SOUMIS A ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**

Indicateur	Source	Objectif du PLU Année N	Année N+3 • Avancement du projet (stade PC, travaux, livraison...) • Objectif atteint pour Année N+3	Observation
Nombre de logements	Mairie	Environ 80 logements prévus		
Nombre de logements locatifs sociaux	Mairie	10% du programme de logements, soit environ 8 logements		
Formes urbaines	Mairie	- Env. 25 logements collectifs - Env. 45 logements intermédiaires / groupés - Env. 10 logements individuels		
Densité sur le secteur	Mairie	20 logements / ha		

▪ **FONCIER**

Indicateur	Source	Niveau de l'indicateur Année N	Niveau de l'indicateur Année N + 3	Observation
<b>Suivi de la consommation foncière pour l'habitat</b>				
Surface totale consommée pour le logement	Mairie	Env. 37 ha (2000 / 2011)		
Surface moyenne des parcelles consommées par logement	Mairie	3 200 m <sup>2</sup> en moyenne (2000 / 2011)		
Surface de la parcelle consommée par logement individuel construit	Mairie	Donnée indisponible		
Surface de la parcelle consommée par logement « collectif » construit	Mairie	Donnée indisponible		
<b>Suivi de la consommation foncière pour les activités économiques ou les équipements</b>				
Suivi de la consommation foncière pour les activités ou les équipements	Mairie	Donnée indisponible		

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<sup>2</sup>)
- Surface de plancher (m<sup>2</sup>)
- Vocation des constructions (habitation, commerce, équipement, etc.)
- Pour les nouvelles habitations : nombre et type de logements (collectif, individuel, intermédiaire, groupé...)
- Nature du terrain avant projet (exemple : réhabilitation, renouvellement urbain, terres cultivées, friches...)

# CHAPITRE 4 :

## SURFACES AU PLU

---



## **TABLEAU DE SURFACES**

---

### **LES SURFACES DE LA CARTE COMMUNALE**

	<b>Définition</b>	<b>SURFACE TOTALE DE LA ZONE (en ha)</b>
<b>Zone C</b>	Zone constructible	74,3 ha
<b>Zone A</b>	Zone agricole	897,4 ha
<b>Zone N</b>	Zone naturelle	422,6 ha
<b>TOTAL DES ZONES URBAINES</b>		<b>1394,3 ha</b>

### **LES SURFACES DU PLU**

Les surfaces ci-dessous sont mentionnées à titre indicatif. Il s'agit de surfaces calculées informatiquement.

#### ▪ **LES ZONES URBAINES**

	<b>Définition</b>	<b>SURFACE TOTALE DE LA ZONE (en ha)</b>
<b>Ua</b>	Secteurs centraux centre-village	8,46 ha
<b>Ub</b>	Secteur d'extension pavillonnaire	10,36 ha
<b>Uc</b>	Secteur d'extension linéaire sur les coteaux	36,26 ha
<b>Ui</b>	Zone d'activités des Avorgères	4,64 ha
<b>TOTAL DES ZONES URBAINES</b>		<b>59,72 ha</b>

#### ▪ **LES ZONES URBAINES**

	<b>Définition</b>	<b>SURFACE TOTALE DE LA ZONE (en ha)</b>
<b>1AU</b>	Secteur « centre village »	5,44 ha
<b>AUL</b>	Secteur à vocation de loisir	6,23 ha
<b>2AU</b>	Secteur « Les Massonnieres »	1,45 ha
<b>TOTAL ZONES A URBANISER</b>		<b>13,12 ha</b>

▪ **LES ZONES AGRICOLES**

	Définition	SURFACE TOTALE DE LA ZONE (en ha)
<b>A</b>	Zone agricole	922 ha
<b>Ah</b>	Zone agricole habitée	73,3 ha
<b>Ap</b>	Zone agricole protégée / paysagère	32,08 ha
<b>As</b>	Zone agricole sensible de continuum hydraulique	14,23 ha
<b>TOTAL ZONES AGRICOLES</b>		<b>1 041,61 ha</b>

▪ **LES ZONES NATURELLES**

	Définition	SURFACE TOTALE DE LA ZONE (en ha)
<b>N</b>	Zone naturelle	296,85 ha
<b>Nh</b>	Zone naturelle habitée	8,21 ha
<b>Nzh</b>	Zone naturelle humide	0,45 ha
<b>Nl</b>	Zone naturelle de loisirs	1,57 ha
<b>TOTAL ZONES NATURELLES</b>		<b>307,08 ha</b>

# **CHAPITRE 5 :**

## **MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU APRES L'ENQUETE PUBLIQUE**

---



# 1. DEROULEMENT 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 18 octobre 2012.

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

Le projet de PLU a été transmis aux différentes personnes publiques associées à la démarche, parmi lesquelles figurent les 7 communes limitrophes. Huit avis ont été émis en réponse, certains avec des réserves ou des remarques. Il s'agit plus précisément de :

- Préfecture de l'Isère
- Conseil Général de l'Isère
- Syndicat mixte des Rives du Rhône
- Communauté de Communes du Pays Roussillonnais
- Chambre d'Agriculture
- Syndicat Intercommunal des Eaux Dolon-Vareze
- Chambre de commerce et d'industrie du Nord Isère
- Mairie de Jarcieu

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

L'ensemble des 8 avis ont été versés à l'enquête publique.

## ■ ENQUETE PUBLIQUE

Par ordonnance du 18 mars 2013, le Président du Tribunal Administratif de Grenoble, suite à la demande de M. le Maire, a désigné M. PRUDHOMME en qualité de commissaire enquêteur. L'arrêté d'enquête a été pris le 16 avril 2013.

L'enquête publique s'est déroulée sur une période de 31 jours consécutifs, du 13 mai 2013 et jusqu'au 12 juin 2013 inclus. 3 permanences en présence du commissaire enquêteur ont eu lieu.

15 observations sur le registre d'enquête, 6 courriers et 30 observations orales ont été formulées par le public sur le projet de PLU arrêté au cours de cette période.

## ■ ÉVOLUTION DU PROJET ARRETE SUITE A LA CONCERTATION AVEC LES PPA ET A L'ENQUETE PUBLIQUE

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.

Une réunion d'association s'est tenue le 09 octobre 2013 pour finaliser le projet, à laquelle était conviée l'ensemble des PPA.

L'intégralité des demandes et des réponses apportées ont été synthétisées dans le tableau ci-après, à l'exception des remarques du public ayant reçu un avis défavorable du commissaire enquêteur (avis validé par la commune). Elles ont été regroupées en 2 grandes parties :

- Les remarques portant sur le « fond », c'est-à-dire sur les choix faits à travers le PLU
- Les remarques portant davantage sur la « forme » (mise en page, erreurs, précisions,...)



## 2. REMARQUES PORTANT SUR LE « FOND »

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

### 2.1. ASSAINISSEMENT

<p>DDT (obligations) / CCPR / CE</p>	<p>Mettre en <b>cohérence les différentes pièces du PLU avec les conclusions du schéma directeur d'assainissement</b>, notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Conditionner la réalisation de constructions supplémentaires à l'arrivée du réseau d'assainissement collectif dans les zones urbaines</li> <li>- Revoir les articles 4 du règlement des zones Ua, Ub et Uc qui permettent la mise en place d'un système d'assainissement autonome pour les nouvelles constructions</li> <li>- Reprendre le règlement de la zone Uc pour interdire les nouvelles constructions en assainissement autonomes en raison de l'inaptitude globale des sols à ce type d'assainissement et à la proximité du périmètre de captage des eaux potables de Golley (captage prioritaire selon le Grenelle)</li> <li>- Faire figurer une trame sur la zone Uc dans le règlement graphique, au titre de l'article R.123-11b du Code de l'Urbanisme au motif de l'hygiène, pour n'autoriser les constructions et installations nouvelles qu'une fois le réseau d'assainissement collectif réalisé</li> </ul>	<p>Le projet de PLU a été repris pour être cohérent avec le zonage d'assainissement :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Dans les zones Ua, Ub et une partie des zones Uc et Ui</b>, desservies à terme par le futur réseau collectif, le règlement indique que : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Toutes les constructions doivent être raccordées au réseau d'assainissement collectif. Dans l'attente de sa réalisation, seules les extensions des constructions existantes sont autorisées dans la limite de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire ainsi que les annexes à l'habitation</li> <li>- En cas d'impossibilité technique de raccordement dûment justifiée, un système d'assainissement individuel, conforme à la réglementation en vigueur et au Schéma Directeur d'Assainissement pourra exceptionnellement être admis, sous réserve de l'obtention des autorisations nécessaires auprès du SPANC</li> </ul> </li> <li>- <b>Dans les parties des zones Uc et Ui</b> non inscrites au zonage d'assainissement comme raccordables au réseau collectif d'assainissement, le règlement prévoit des restrictions d'urbanisation en raison des risques de pollution des sols liés à la mauvaise aptitude des sols à recevoir des systèmes d'assainissement autonome (mise en place d'un périmètre défini au titre de l'article R.123-11b du Code de l'Urbanisme). Dans ces zones, seules les extensions des constructions existantes sont admises dans la limite de 170 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale après travaux dans l'attente d'une solution permettant d'améliorer les conditions d'hygiène.</li> </ul> <p>Les périmètres des zones Ub et Uc ont été légèrement modifiés pour intégrer dans la zone Ub les parcelles inscrites au zonage d'assainissement comme raccordables au</p>
--	--	---

		réseau collectif futur et directement attenantes à la zone.
<b>CCPR / C.E.</b>	Revoir les possibilités d'infiltration en zone de glissement de terrain notamment pour les assainissements individuels	L'article 4 des zones concernées par le risque de mouvement de terrain a été complété par la disposition suivante : « dans les secteurs exposés au risque de mouvement de terrain, les eaux usées, pluviales et de drainage doivent être rejetées dans les réseaux d'eau s'ils existent ou dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux »

## 2.2. DUREE DU PLAN

<b>SCoT</b>	Étudier la possibilité de revoir la durée de PLU pour l'inscrire à 12 ans	Le SCoT autorise la construction de 7 à 8 logements par an en moyenne sur la durée du plan, soit environ 90 logements sur une période de 12 ans.  Le projet prévoit de l'ordre de 120 logements, dont environ 40 logements « bonus » au titre des bonnes pratiques définies par le SCoT, soit environ 80 logements comptabilisés. Le plan correspond donc bien à une durée de 12 ans : les différences pièces ont été réécrites pour s'inscrire dans cette durée.
-------------	---	---

## 2.3. MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

<b>DDT (obligations)</b>	Compléter le PADD par des objectifs de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain	Le PADD a été complété dans son volet « maîtrise du développement urbain » par des objectifs de modération de la consommation d'espace
<b>CCPR / C.E. / CG38</b>	Supprimer la disposition de l'article 5 de la zone Ub sur la superficie minimale de terrain liée à un système d'assainissement autonome, peu favorable à une densification des secteurs concernés (COS fixé à 0,40)	L'article 5 de la zone Ub imposant une taille minimale de terrain a été supprimé, en cohérence avec le projet loi ALUR et les objectifs généraux d'optimisation du foncier
<b>CCPR</b>	Étudier la possibilité de fixer un COS, en zones Ub et Uc, pour les constructions autres que les habitations	Un COS a été fixé pour toutes les constructions autorisées, à l'exception des constructions d'intérêt général, des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des ouvrages d'intérêt général, des reconstructions à l'identique et du changement de destination des bâtiments agricoles

## 2.4. INDICATEURS DE SUIVI DU PLU (LOI DU 29 FEVRIER 2012)

<p><b>DDT</b></p> <p><b>(obligations)</b></p>	<p>Compléter le rapport de présentation par des indicateurs de suivi du PLU (loi du 29 février 2012), permettant d'évaluer les résultats de l'application du plan au regard de la satisfaction des besoins en logements et le cas échéant, de l'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants</p>	<p>Le rapport de présentation a été complété par des indicateurs de suivi (chapitre 4 des dispositions du PLU)</p>
---	---	--

## 2.5. AGRICULTURE

<p><b>DDT</b></p>	<p>Modifier l'article A2 de la zone agricole sur les constructions admises en supprimant la liste des constructions agricoles autorisées (formulation de l'avis à reprendre)</p>	<p>L'article A2.1 a été simplifié pour admettre dans la zone A les constructions et installations directement liées et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles, sans conditions supplémentaires. Les installations et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les abris pour animaux sous conditions ainsi que la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans sont également admis.</p>
<p><b>Chambre d'agriculture / C.E.</b></p>	<p><b>OPERATION « CENTRE-VILLAGE » :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Revoir la surface exacte de l'opération (à corriger dans l'OAP)</li> <li>- Préciser les surfaces agricoles destinées à être urbanisées</li> <li>- Préciser les limites de l'opération, notamment avec la zone agricole à l'Est</li> </ul>	<p>La zone 1AU est occupée à titre privé par des chevaux pour le pâturage. Seules les parcelles 207, 109 et 108 sont en culture.</p> <p>Le périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation du secteur « centre-village » a été conservé mais le découpage interne en différentes zones a été légèrement modifié. Les zones 1AU et N1 ont été réduites dans leur partie Est, de l'autre côté du fossé par rapport à l'opération projetée, pour être classées en zone agricole et ainsi faire perdurer les cultures en place.</p> <p>La superficie de l'opération ainsi que ses limites ont été précisées dans l'orientation d'aménagement et de programmation.</p>

<p><b>Chambre d'agriculture / SCoT / C.E.</b></p>	<p><b>ZONE AUL</b> Étudier la possibilité de classer en zone d'urbanisation future « fermée » (ouverture après modification du PLU) une partie de la zone, dans la mesure où la superficie de la zone est démesurée par rapport aux projets connus (salle des fêtes et aire de stationnement liée) ou de réduire la zone pour l'adapter aux besoins</p>	<p>Il s'agit d'une zone fermée (pas d'OAP), à destination d'une future salle des fêtes, dont l'ouverture à l'urbanisation a été clarifiée dans le PLU. L'ouverture à l'urbanisation a été conditionnée :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- A l'aménagement de la RD en entrée Sud</li> <li>- Au raccordement au réseau collectif d'assainissement par un poste de refoulement privé qui assurera le transit des eaux usées jusqu'au réseau collectif d'assainissement situé au carrefour entre la route départementale et le chemin des Pierres</li> </ul> <p>Concernant le volet agricole, la commune étant propriétaire des terrains, leur exploitation sera maintenue jusqu'à la réalisation d'un projet permettant d'ouvrir la zone à l'urbanisation.</p> <p>De plus, les accès se réalisent aujourd'hui par la route de Bougé mais également par le chemin de la Plaine et le chemin d'exploitation existant. Pour permettre le maintien du chemin d'exploitation, celui-ci a été protégé au titre de l'article L. 123-1-5. 6° du Code de l'Urbanisme.</p> <p>Si le projet nécessite un déplacement du chemin d'exploitation, la modification du document d'urbanisme (nécessaire pour l'ouverture à l'urbanisation de la zone AUL) permettra de modifier la protection au titre de l'article L. 123-1-5. 6° afin de ne pas gêner la réalisation du projet.</p> <p>L'urbanisation du secteur n'empêchera pas les accès aux terres agricoles à l'Est puisqu'un fossé sépare la zone AUL et les terres agricoles. Le chemin d'exploitation et le chemin de la Plaine permettront de maintenir l'exploitation des terres.</p>
<p><b>Chambre d'agriculture / C.E. / CCPR</b></p>	<p>Modifier l'article 10 de la zone A sur les hauteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Permettre une hauteur de 13 m pour les bâtiments agricoles</li> <li>- Prévoir une hauteur différente pour les installations spécifiques, de type silos à grains, de l'ordre de 25 m</li> </ul> <p>Revoir les surfaces permises pour les abris des animaux en zone A</p> <p>Revoir la possibilité de reconstruire à l'identique un bâtiment détruit depuis moins de 10 ans après sinistre ou démoli en zone A</p>	<p>L'article 10 de la zone A réglementant la hauteur des constructions a été modifié dans le sens des propositions faites : la hauteur des constructions à usage agricole a été portée à 13 m au lieu de 10 et une hauteur différente pour les installations agricoles spécifiques de type silos à grains a été introduite (de l'ordre de 25 m)</p> <p>Cette disposition vise à encadrer les abris pour animaux non liés à une exploitation agricole (chevaux de particuliers par exemple). Leur superficie est limitée à 20 m<sup>2</sup>.</p> <p>Cette disposition a été ajoutée en zone A. Elle répond à la nouvelle application de l'article L. 111-3 du Code de l'Urbanisme</p>

	Revoir la possibilité ou non de construire des bâtiments agricoles en zone Ah	L'article 1 de la zone A a été complété pour préciser que les constructions à vocation agricole ne sont pas autorisés en zone Ah, notamment les installations classées sous conditions
<b>DDT / C.E.</b>	Classer en zone Ah les zones Nh situées en zone agricole	Les zones Nh situées dans un contexte agricole ont été transformées en Ah, le règlement de ces sous-secteurs étant identique

## 2.6. VOIRIE ET STATIONNEMENT

<b>CCPR</b>	Permettre en article 3 d'imposer des retraits de portail de 5 m minimum par rapport à la chaussée	L'article 3 des différentes zones urbaines et à urbaniser à vocation principale d'habitat (1AU) a été complété par la disposition suivante, qui interdit les arrêts gênants sur la chaussée sans imposer un retrait des clôtures par rapport à la limite de propriété : « Les portails d'entrée doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée »
	Revoir à la hausse le nombre de place de stationnement autorisé par logement en zone Ua (1 seule place exigée)	Le nombre de place de stationnement autorisé par logement en zone Ua n'a pas été augmenté, dans la mesure où la morphologie du bourg permet difficilement l'aménagement de plus d'une place de stationnement par logement.
	Étudier la possibilité de définir un nombre minimum de places de stationnement à réaliser pour les autres occupations du sol autorisées en zones Ua, Ub et Uc	Le règlement a été clarifié pour indiquer que le stationnement doit correspondre aux besoins des constructions et des installations sans fixer un nombre. Cette disposition est très vaste mais permet de ne pas bloquer les projets.

## 2.7. DEVELOPPEMENT URBAIN

<b>CCPR</b>	Revoir l'étendue de la zone Ub au-delà des limites du cimetière	Les parcelles situées au Sud du cimetière sont destinées à accueillir l'extension du cimetière et les aires de stationnement correspondantes. Pour une meilleure lisibilité, la zone de fonctionnement actuel ainsi que les parcelles réservées à l'extension de la zone ont été classées dans une zone Ue dite « d'équipements liés au cimetière », dans laquelle seules les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du cimetière sont admises.
<b>CCPR</b>	Étudier la possibilité de rajouter en article Ui2 la possibilité éventuellement de créer des surfaces de vente liées à une activité	Le commerce n'est pas interdit en zone Ui ; il est donc autorisé. Il reste peu de disponibilités foncières dans cette zone, l'implantation de grands commerces susceptibles de faire concurrence au centre-bourg n'est donc pas à craindre. Pour une meilleure compréhension, a été ajouté dans les dispositions générales du PLU un article précisant l'interprétation des articles 1 et 2 et évitant ainsi toute

		confusion.
	Préciser la possibilité d'implanter des piscines en zone Uc, A, N,...	La rédaction de l'article 2 des zones concernées a été reprise pour clairement autoriser la construction de piscines
	Préciser les bâtiments concernés par un changement de destination possible en zone Ah et Nh (« bâtiment préexistant accolé ») : il peut exister des bâtiments proches non accolés	Le règlement a été revu pour autoriser le changement de destination d'un bâtiment préexistant accolé ou non à l'habitation existante
	Le changement de destination des bâtiments agricoles en zone Uc, n'est pas compatible avec un COS de 0,20	Le règlement a été modifié pour que le COS ne s'applique pas pour les changements de destination

## 2.8. PRESERVATION DES ESPACES AGRO-NATURELS

<b>CG38</b>	Classer l'espace naturel sensible (ENS) dans le secteur « La Péronne – La Fayta » en zone naturelle d'intérêt scientifique (Ns)	Une zone Ns dite « d'intérêt scientifique » a été créée dans le secteur signalé. Le règlement correspond interdit toute construction, installation ou travaux portant atteinte à la préservation des sites et des espèces préservées.
-------------	---	---

## 2.9. ENVIRONNEMENT

<b>CG38</b>	Corriger la continuité du corridor hydraulique de la Bège dans le secteur Est du hameau de Saint-Sulpice (zone Ah qui fait obstacle au continuum)	La zone Ah a été réduite dans sa partie Est pour assurer la continuité du corridor hydraulique
<b>CCPR / C.E.</b>	Étudier la possibilité de protéger certains espaces boisés en Espace Boisé Classé plutôt qu'au titre du patrimoine	La commune souhaite conserver la disposition déjà présente au PLU, c'est-à-dire une protection des boisements (ripisylve et parcs des grandes propriétés) au titre de l'article L. 123-1-5. 7 du Code de l'Urbanisme. Cette disposition est plus souple que l'EBC qui nécessite en cas de suppression une révision du document d'urbanisme
<b>CCPR / C.E.</b>	Revoir la possibilité de reconstruire à l'identique un bâtiment détruit depuis moins de 10 ans après sinistre ou démoli en zone N	Cette disposition a été ajoutée en zone N. Elle répond à la nouvelle application de l'article L. 111-3 du Code de l'Urbanisme

## 2.10. AUTRES (REGLEMENT ECRIT)

	Préciser l'article 1AU7 du règlement ou l'OAP correspondante au secteur AU concernant le recul à respecter pour	L'article 7 du règlement de la zone 1AU a été revu pour être compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation et plus clair. Il indique que « <i>l'implantation des constructions doit se réaliser dans le respect de l'orientation</i>
--	---	--

	l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	<i>d'aménagement et de programmation, soit en limite séparative, soit en respectant un recul de 3 m minimum »</i>
	Revoir la rédaction de l'article 7 pour en simplifier la compréhension, en faisant référence au point le plus haut et le plus proche de la limite et non uniquement au point le plus haut	La rédaction de l'article 7 a été reprise conformément à l'article du RNU
	Revoir le fait de compter ou non les débords de toiture dans la marge de recul des constructions	Il a été précisé dans le règlement, en articles 6 et 7, que les dispositions d'implantation s'appliquent en tout point de la construction ; les débords de toiture dans la limite de 0,60 m ne sont pas pris en compte
	Revoir l'incompatibilité en zone Uc des articles 13 (surface d'espace libre minimum) et 9 (CES) concernant les constructions à vocation artisanale : 50% minimum du terrain d'assiette réservé à des espaces verts / CES de 0,7	L'article 13 de la zone Uc a été repris (le CES a été maintenu à 0,7 pour l'artisanat). La surface minimale d'espace libre à maintenir sur chaque terrain à l'occasion d'opérations de constructions est fixée à 30% du terrain d'assiette. Ces espaces seront non imperméabilisés, aménagés en espaces verts. Les toitures végétalisées seront prises en compte



### 3. REMARQUES PORTANT SUR LA « FORME »

**Toutes les remarques formulées pouvant être qualifiées de portant sur la « forme » ont été prises en compte dans le PLU approuvé**, à l'exception de la demande du Conseil Général portant sur le report au plan de zonage des périmètres de réciprocité autour des bâtiments abritant des animaux : en raison des évolutions fréquentes des réglementations en la matière, il n'a pas été jugé opportun de faire figurer cette information au PLU.

Certaines erreurs matérielles ont également été rectifiées telles que la non réglementation des hauteurs des constructions en zone naturelle dans le règlement écrit, pourtant bien définies dans le rapport de présentation (« Justification du projet »), la localisation en zone agricole d'un siège d'exploitation au lieu-dit Saint-Sulpice qui avait été oublié.

#### 3.1. RAPPORT DE PRESENTATION

<b>DDT</b> <b>(obligations)</b>	<p><b>RISQUES NATURELS :</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Rectifier et compléter les informations sur les risques naturels</li><li>- Mentionner l'actualisation de la carte des aléas en juillet 2008 et la modification partielle en octobre 2012</li><li>- Supprimer le terme « approuvé » lié à la carte des aléas</li><li>- Modifier la date du PPRN : novembre 2010 et non octobre 2010</li><li>- Prendre en compte le règlement du PPRN et non le guide des risques</li><li>- Remplacer la phrase « <i>La connaissance des risques sur la commune s'appuie sur</i> » par « <i>La connaissance des risques sur la commune s'appuie sur les seuls documents à prendre en compte qui sont le projet de PPRN et la modification partielle de la carte des aléas de 2012. Les autres documents ne pouvant être mentionnés qu'à titre de rappel</i> ».</li><li>- Modifier différentes erreurs concernant la description des risques identifiés, en reprenant la note de présentation du projet de PPRN :<ul style="list-style-type: none"><li>- Supprimer la lettre « R » décrivant le phénomène</li><li>- Indiquer le ruisseau du Lambre dans l'aléa « crue rapide des rivières »</li><li>- Nommer l'aléa « inondation en pied de versant » « I » et non « l »</li><li>- Indiquer l'aléa lié aux petits cours d'eau et fossés « l' »</li></ul></li><li>- Faire apparaître la carte des aléas de 2012 et non celle de 2006</li><li>- Développer dans le chapitre sur les justifications du règlement, une partie sur la prise en compte des risques naturels dans le règlement</li><li>- Modifier la partie sur la prise en compte des risques naturels dans le chapitre sur les incidences sur l'environnement, en faisant référence au PPRN, qui s'applique au titre de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme</li></ul>
------------------------------------	---

	<p><b><u>ASSAINISSEMENT</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Rappeler les conclusions du schéma directeur d'assainissement de 2007 relatives à l'assainissement non collectif (la majorité des terrains testés sont inaptes à l'assainissement autonome)</li> <li>- Insérer la carte d'aptitude des sols à l'assainissement non collectif</li> </ul>
<b>DDT</b>	Modifier les différentes coquilles orthographiques et graphiques
<b>C.E.</b>	Compléter le tableau des surfaces des zones par les surfaces de la carte communale

### **3.2. REGLEMENT ECRIT**

<b>DDT</b> <b>(obligations)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Modifier la date du projet de PPRN : novembre 2010 et non octobre 2010</li> <li>- Ajouter la définition des façades exposées</li> <li>- Compléter les règles des différentes zones, notamment en ce qui concerne l'interdiction de réaliser des aires de stationnement en zones RV et RT et le respect de la marge de recul de 4 m dans la zone RT</li> </ul>
<b>CCPR</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Rectifier les erreurs de retranscription des règles liées aux risques dans le règlement</li> <li>- Rappeler en article 4 l'interdiction de rejet des eaux pluviales, usées et de drainage en zone de glissement de terrain</li> <li>- Rectifier l'erreur p.71 du règlement indiquant l'aménagement du carrefour de la RD 51 en entrée Ouest du village au lieu de Est</li> <li>- Modifier la coquille orthographique p.90 du règlement : zone 2AU et non 2AUa</li> <li>- Modifier l'article permettant la reconstruction d'un bâtiment à l'identique, en se reportant à l'article L.111-3 du Code de l'Urbanisme</li> <li>- Préciser que la reconstruction n'est possible que si elle est sans lien avec le risque dans les secteurs exposés à des risques naturels</li> <li>- Se reporter à l'article L.111-3 du Code de l'Urbanisme en article 2 lorsque la reconstruction à l'identique après sinistre est admise</li> </ul>

### **3.3. REGLEMENT GRAPHIQUE**

<b>DDT (obligations)</b> <b>/ CCPR</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Rectifier les erreurs de zonage signalées et faire une vérification détaillée du règlement graphique</li> <li>- Remplacer dans la légende « aléas naturels » par « risques naturels »</li> </ul>
---	---

<b>SCoT</b>	Revoir la dénomination « zone constructible soumise à prescriptions » dans la légende du plan de zonage
-------------	---

### 3.4. ANNEXES

<b>DDT (obligations)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Déplacer la carte du PPRN dans une annexe 7, intitulée « Documents informatifs sur les risques naturels hors articles R.123-13 et R.123-14 du Code de l'Urbanisme », et y joindre l'intégralité du projet</li> <li>- Modifier les annexes sanitaires (textes et cartes de zonage d'assainissement communal)</li> </ul>
<b>CCPR</b>	Faire figurer le règlement du PPRN dans le dossier du PLU
<b>C.E.</b>	Annexer la carte du projet de PPRN de novembre 2010 à l'échelle 1/5 000è et au format 100 x 100 cm dans une annexe « Documents informatifs sur les risques naturels »
<b>CCPR / C.E.</b>	Ne faire apparaître dans l'annexe 6-1 uniquement les zones U et AU dans lesquelles s'applique le droit de préemption urbain
<b>DDT</b>	Reporter sur un document graphique les périmètres d'interdiction et de réglementation liés à la réglementation sur les semis, plantations et replantations d'essences forestières (arrêté préfectoral du 09/07/1970)

### 3.5. AUTRES

<b>CG38</b>	Associer le Département aux études liées aux aménagements des carrefours sur les RD 51 et RD 133 et au traitement des entrées de ville
-------------	--