POS

Plan d'occupation des sols

Valencin (38)

DECLARATION DE PROJET
ENTRAINANT MISE EN COMPATIBILITE n°2 DU POS

Document de travail 15 mars 2012

POS approuvé le : 29/01/1988
Modification n°1 approuvée le : 27/02/1989

Révision n° 1 approuvée le : 25/01/1991
Modification n°1 approuvée le : 05/05/1992
Modification n°2 approuvée le : 10/02/1995

Révision n° 2 approuvée le : 22/01/2001
Modification n°1 approuvée le : 19/01/2008
Révision simplifiée n°1 approuvée le : 19/01/2008
Révision simplifiée n°2 approuvée le : 04/03/2008
Modification n°3 approuvée le : 12/09/2011
Mise en compatibilité n°1 approuvée le : 12/09/2011

Mise en compatibilité n° 2 du POS approuvée le: 02/07/2012

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 2 Juillet 2012 approuvant la mise en compatibilité du POS

LE MAIRE
PHILIPPE PORTAL

MAIRIE DE VALENCIN (Isère)

études actions
développement urbain, territorial et social

Avertissement

Cette démarche est conduite alors que le Plan d'Occupation des Sols (POS) approuvé en 2001 est en révision, en vue d'élaborer le Plan Local d'Urbanisme (PLU remplaçant le POS).

Le projet concerne le développement de la principale entreprise de la commune.

Le délai de réalisation de ce projet d'intérêt général étant incompatible avec le POS actuel et avec le délai d'achèvement de la révision du PLU, la commune a engagé la présente procédure de prise en compte du projet et de mise en compatibilité du POS actuel.

Ce projet a été soumis à l'avis des personnes publiques associées préalablement à l'enquête publique. Le compte rendu de la réunion prévue et les avis reçus seront joints au dossier d'enquête publique, prévue à compter de mi avril 2012.

Contenu du dossier

Le dossier de prise en compte du projet et de mise en compatibilité du POS comprend 5 pièces :

N°	Pièce	Observations
1	Notice d'information du public	A produire pour l'enquête publique
2	Projet et mise en compatibilité	
2.1	Rapport de présentation	
2.2	Règlement, partie graphique	
2.3	Règlement, partie écrite	
2.4	Annexe	
3	Compte rendu de la réunion préalable avec les personnes publiques associées et copie des avis reçus	Etabli à l'issue de la réunion du 27 mars 2012 et après réception des avis

DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE N°2 DU POS

1. NOTICE D'INFORMATION DU PUBLIC

Document réalisé le 3 avril 2012

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 2 juillet 2012 approuvant la mise en compatibilité du POS.

LE MAIRE
PHILIPPE PORTAL

MAIRIE DE VALENCIN (Isère)

1. Descriptif du projet

1.1. La situation actuelle

Historiquement liée à la commune depuis 1848, le groupe Faure a établi son siège en 2000 sur la zone du Fayet, située à l'entrée est de la commune depuis Heyrieux.

Elle dispose par ailleurs de **2 autres implantations sur la commune** : un centre d'entretien des véhicules chemin des Fresnes et un bâtiment correspondant à l'ancien siège en centre bourg, quasi désaffecté.

1.2. Le projet

Aujourd'hui, l'entreprise doit répondre à la croissance de son activité. Deux projets sont déjà en cours : la surélévation du bâtiment administratif actuel et l'aménagement d'un nouveau parking.

Mais l'entreprise a également besoin de **rapprocher le centre d'entretien des autocars** actuellement situé chemin des Fresnes et de **réaliser un centre et une piste de formation des conducteurs**, avec tous les aménagements annexes : circulations, parkings, espaces libres, eaux pluviales.

Pour cela l'entreprise doit mobiliser, outre les 2 ha déjà utilisés et les 2,2 ha encore disponibles en zone NAi, **1,5 ha supplémentaires actuellement classés ND**, ce classement ne permettant ni aménagement ni construction à vocation économique.

Extension envisagée : 1,5 ha (fonds : géoportail)

2. Insertion du projet dans l'environnement

Le projet est compatible avec les conditions de desserte depuis la route départementale 53a et la voie communale desservant la zone d'activités. Il est également compatible avec l'environnement bâti à dominante industrielle et artisanale.

Le projet, proche de la Combe Picard et d'un corridor biologique, est intégrable sans impact notable dans l'environnement naturel et le paysage agricole. Les EBC avoisinants restent inchangés. Il provoque cependant la disparition de 1,5 ha de terres actuellement cultivées, sans préjudice notable pour les exploitants actuels et pour l'activité agricole.

Le projet conforte la vocation économique importantes dans ce secteur de la commune. L'impact paysager des constructions sera perceptible, dans un environnement déjà partiellement bâti et compte tenu du relief.

Le projet est compatible avec les réseaux existants. En effet, la zone d'activités NAi bénéficie de la proximité des réseaux : raccordement aux réseaux d'eaux usées par relevage, d'alimentation en eau potable, de protection incendie, d'électricité. Le rejet des eaux pluviales sera possible après traitement.

3. Justification de l'intérêt général du projet

le projet contribue à maintenir et à développer une activité économique implantée depuis 1848 sur la commune. L'entreprise s'est installée sur la zone du Fayet en 2000. Des investissements correspondant à des projets de développement sont en cours : extension du siège administratif, parkings. Aujourd'hui, ses besoins de développement sont plus importants que prévus, et la meilleure solution pour l'entreprise et de poursuivre ses investissements sur ce site eu égard aux investissements déjà réalisés ou en cours.

Le regroupement de ses activités sur un seul site au lieu de deux actuellement permettra d'améliorer son fonctionnement.

Enfin, le transfert du centre d'entretien des autocars sur la zone d'activités du Fayet représente également des avantages en termes de fonctionnement urbain :

- le site du Fayet est plus adapté et accessible pour l'accès quotidien des autocars. Ce transfert va donc désengorger le centre bourg d'une partie de son trafic
- Le transfert des activités au Fayet libère des sites bien situés dans le bourg ou à sa proximité immédiate, intéressants en terme de mutation urbaine.

4. Les incidences sur le POS actuel

La prise en considération de ce projet nécessite de **classer NAi (zone industrielle)** un secteur de 1,5 ha actuellement classé ND (zone naturelle).

Le règlement de la zone NAi admet notamment, sous conditions d'équipement, les constructions et lotissements industriels et artisanaux.

5. Les avis des personnes publiques consultées

Les personnes publiques consultées ont été convoquées à une réunion qui s'est tenue le 27 mars 2012 à 16h, après envoi préalable du projet. **Aucun avis défavorable n'a été exprimé**, mais **des observations ont été formulées** relatives aux aléas naturels, la protection incendie, l'impact agricole, l'insertion paysagère, le règlement de la zone ou l'évolution du site libéré en centre bourg. Le compte rendu de cette réunion est joint au dossier d'enquête publique, ainsi que les avis écrits reçus postérieurement, le cas échéant.

6. Approbation après enquête publique

La prise en compte de ces avis, des observations des habitants lors de l'enquête publique et des conclusions du commissaire enquêteur pourra entrainer **une adaptation du projet** soumis à l'enquête publique, avant son approbation par le Conseil Municipal.

DECLARATION DE PROJET EMPORTANT
MISE EN COMPATIBILITE N°2 DU POS
Consultation des Personnes Publiques Associées et enquête publique

2. MISE EN COMPATIBILITE DU POS
2.1 Rapport de présentation

Document établi le 15 mars 2012

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 2 juillet 2012 approuvant la mise en compatibilité du POS.

LE MAIRE
PHILIPPE PORTAL

MAIRIE DE VALENCIN (38570)

études actions
développement urbain, territorial et social

Sommaire

1. Projet d'extension d'un établissement au Fayet **3**
1.1. Situation et description de l'entreprise 3
1.2. La zone d'activité du Fayet 4
1.3. Le Projet de construction et d'aménagement 5
- Surélévation du bâtiment administratif (en cours) 6
- Aménagement d'un nouveau parking pour le personnel et les autocars (en cours) 6
- Centre d'entretien des autocars, centre et piste de formation des conducteurs 6
- Un besoin foncier de 1,5 hors zone NAi, en zone ND 7

1.4. Justification de l'intérêt général du projet pour la commune 8
- Maintien et développement d'une activité économique dans la commune 8
- Amélioration du fonctionnement urbain 8

2. Diagnostic et état initial de l'environnement **9**
2.1. Diagnostic communal 9
- Situation et contexte institutionnel 9
- Historique du POS actuel et occupation générale des sols 9
- Diagnostic environnemental 9
- Paysage, architecture et patrimoine 10
- Le contexte socio-démographique et l'habitat 10
- L'économie locale et l'emploi 10
- Positionnement et fonctionnement urbain 11

2.2. Analyse spécifique du site et de l'environnement 12
- 1,5 ha de terres cultivées basculeraient de zone ND en zone NAi 12
- Un site en replat, limitrophe d'aléas naturels 13
- Proche d'une zone nodale et d'un corridor biologique 13
- Sur le passage d'une ligne HT 15
- Une sensibilité paysagère en entrée de commune et sur terrain pentu 15
- A l'écart des zones d'habitat 15
- Desserte depuis la RD 53a 15
- Desserte par les autres réseaux 15

3. Mise en compatibilité du POS **16**
3.1. Le règlement, partie graphique 16
3.2. Le règlement, partie écrite 17
3.3. L'annexe du POS 17

4. Des impacts maîtrisés **18**
4.1. Synthèse des impacts directs 18
- Urbanisation de 1,5 ha actuellement cultivés et classés ND, portant la superficie de la zone d'activités à environ 6,3 ha 18
- Construction de nouveaux bâtiments dans un environnement partiellement bâti, sur un site perceptible et pentu 18

4.2. Synthèse des impacts indirects 18
- Maintien et développement d'une activité historiquement liée au territoire de Valencin 18
- Optimisation du fonctionnement de l'entreprise 18
- Réduction des nuisances en centre bourg du fait du regroupement des activités du groupe sur un seul site au Fayet, dans un site dédié à cet effet 18
- Proximité de la Combe Picard et rejets des eaux pluviales après traitement dans le ruisseau 18

Annexe **19**
Courrier et schéma de l'ACCA de Valencin 19

1. Projet d'extension d'un établissement au Fayet

1.1. Situation et description de l'entreprise

Historiquement liée à la commune depuis 1848, le groupe Faure a établi son siège en 2000 sur la zone du Fayet, située à l'entrée est de la commune depuis Heyrieux.

Plan de situation dans la commune (source : géoportail)

Zoom sur le secteur du Fayet, à l'est de la commune (source : géoportail)

En matière de transport, elle intervient notamment en partenariat avec les autorités organisatrices : le Conseil Général de l'Isère, de Savoie et du Rhône ; le Conseil régional Rhône-Alpes ; la Communauté d'Agglomération du Pays Viennois et du Pays Voironnais ; la SNCF ; les Aéroports de Lyon....

Elle compte 850 salariés. Il s'agit du principal employeur de la commune.

Son **implantation actuelle sur la zone d'activités du Fayet** comprend :

- Un bâtiment administratif sur 3 niveaux de 1500m²
- Une zone avec 11 places de parkings direction et visiteurs.
- Une Zone avec 93 places de parkings du personnel.
- Une zone de traitement des eaux pluviales avec un bassin réserve d'orage
- Un bâtiment destiné au remisage de 32 autocars, une aire de lavage des autocars, une aire de distribution des carburants.
- Les aires de manœuvre et de parkings des autocars, 38 places.

Elle dispose par ailleurs de **2 autres implantations sur la commune** :

- Un centre d'entretien des véhicules, situé au nord du bourg, chemin des Fresnes
- Un bâtiment correspondant à l'ancien siège en centre bourg, quasi désaffecté depuis le transfert du siège sur la zone d'activités du Fayet

1.2. La zone d'activité du Fayet

Classée NAi au POS de la commune approuvé en 2001, elle représente environ 4,8 ha **dont** 1,7 ha sont encore disponibles.

Bilan des surfaces dans la zone NAi actuelle au POS en vigueur

Zone NAi	Surf. Occupée	Surf. Disponible	Surf. Totale
Groupe Faure	1,5 Ha (bâtie) + 0,5 Ha (stationnement bus, projet en cours)	2,2 Ha (en voie d'acquisition à la commune)	4,2 Ha
SCI La Plaine	0,6 Ha (projet en cours)		0,6 Ha
Total	**2,6 Ha**	**2,2 Ha**	**4,8 Ha**

Elle est située en limite communale, desservie par un accès sécurité sur la RD 53A qui relie Valencin à Heyrieux.

POS actuel de la commune

1.3. Le Projet de construction et d'aménagement

Aujourd'hui, l'entreprise doit répondre à la croissance de son activité. Pour cela elle a besoin de développer ses locaux à usage de bureau, garage ou ateliers, et d'aménager en conséquence ses espaces extérieurs notamment pour le stationnement et la manœuvre des autocars.

Le projet consiste à construire des bâtiments et à procéder à des aménagements sur les 2 ha déjà utilisés, sur les 2,2 ha disponibles en zone NAi, mais également sur environ 1,5 ha supplémentaires actuellement classés ND, ce classement ne permettant ni aménagement ni construction à vocation économique.

- **Surélévation du bâtiment administratif (en cours)**

Le projet d'extension du bâtiment a été engagé au cours de l'année 2011 ; il consiste à surélever le bâtiment existant de un niveau de 500 m² environ. Le permis de Construire de ce projet est validé le 13 Janvier 2012. Le dossier de consultation des entreprises de ce projet est en cours d'étude. Le début des travaux est programmé pour Juin 2012.

- **Aménagement d'un nouveau parking pour le personnel et les autocars (en cours)**

Pour répondre aux besoins actuels et futurs, le Groupe FAURE a fait l'acquisition d'une parcelle de 0,5 ha environ en zone NAi du POS. Sur cette parcelle, le Groupe Faure projette d'aménager, un parking de 44 places pour les véhicules du personnel et 32 places de stationnement d'autocars. Le dossier administratif de ce projet, Déclaration Préalable, est validé le 5 Mars 2012. Le dossier de consultation des entreprises est en cours.

- **Centre d'entretien des autocars, centre et piste de formation des conducteurs**

Plan masse du projet (source : J.P. Clavier)

– Centre d'entretien des autocars

Ce projet vise à déplacer le centre d'entretien des autocars, activité «Fauronalp» actuellement implanté proche du centre village, chemin des Fresnes pour le rapprocher du Centre Administratif du Groupe FAURE. Ce projet comprend :

- la construction d'un bâtiment industriel de 4 770 m² environ, regroupant l'entretien mécanique et carrosserie des autocars du groupe, l'aménagement des locaux vestiaires, sanitaires et sociaux du personnel et des locaux de gestion de cette activité.
- L'aménagement des aires de manœuvre et des parkings des autocars en attente de traitement. (surface en enrobés 7 200 m²)
- L'aménagement de parkings du personnel de l'activité de 47 places, accessibles depuis les parkings existants (surface en enrobés 1 030 m²)

- Piste et centre de formation

Le groupe Faure projette de également de réaménager une piste de formation (surface enrobés 1 200 m²) à proximité du centre administratif du Groupe FAURE. Ce projet comprend la construction d'un bâtiment de formation de 160m² environ regroupant accueil, salle de formation, sanitaires et des locaux de gestion de cette activité.

- Circulations et parkings

Le projet prévoit également l'aménagement des aires de manœuvre et des parkings des autocars communs à l'activité de la piste de formation des conducteurs et au stationnement des autocars neufs en attente de préparations et des autocars anciens en attente de remise en état ou de revente. (surface en enrobés 3 500 m² et 2 609 m²)

- Accès, espaces libres, eaux pluviales

Pour organiser les accès aux activités, au centre d'entretien des autocars et à la piste de formation des conducteurs, est prévu l'aménagement d'une voie de circulation depuis la placette de la voie communale distribuant les accès de ces activités. (surface en enrobés 890 m²). Cette voie communale est en impasse et débouche directement sur la RD au nord. Les espaces libres restants et la partie Sud Est du tènement seront aménagés en espaces verts plantés. Les eaux pluviales provenant des surfaces des enrobés (surfaces totale des enrobés : 16 429 m²) et des surfaces couvertes par les constructions (4 930 m²) soit au total 21 359 m², seront stockées, rejetées avec un débit calibré (à définir) et traitées par un séparateur d'hydrocarbures conforme aux Normes et adapté au débit de fuite du stockage. Un exutoire est en cour de négociation, demande de servitude de passage d'une canalisation sur la parcelle C 58, propriété de Mr et Mme Joly qui jouxte un exutoire naturel formé par le ruisseau de la Combe Picard aboutissant au ruisseau de Césarges répertorié sur les « Réseaux Hydrographiques » des documents IGN.

- **Un besoin foncier de 1,5 hors zone NAi, en zone ND**

Extension envisagée (source : géoportail)

1.4. Justification de l'intérêt général du projet pour la commune

- **Maintien et développement d'une activité économique dans la commune**

L'entreprise s'est installée sur la zone du Fayet en 2000. Des investissements correspondant à des projets de développement sont en cours : extension du siège administratif, parkings.

Aujourd'hui, ses besoins de développement sont plus importants que prévus, et la meilleure solution pour l'entreprise est de poursuivre ses investissement sur ce site eu égard aux investissements déjà réalisés ou en cours. Le regroupement de ses activités sur un seul site au lieu de deux actuellement permettra d'améliorer son fonctionnement.

Par ailleurs, le projet contribue à maintenir et à développer une activité économique importante sur la commune.

- **Amélioration du fonctionnement urbain**

Le transfert du centre d'entretien des autocars sur la zone d'activités du Fayet représente également 2 autres avantages en termes de fonctionnement urbain :

- le site du Fayet est plus adapté et accessible que le site de la rue des Fresnes pour l'accès quotidien des autocars, site enclavé dont la voie débouche en plein centre bourg, à une intersection peu adaptée aux véhicules lourds. Ce transfert va donc désengorger le centre bourg d'une partie de son trafic
- Le transfert des activités au Fayet, déjà amorcé en 2000 avec le transfert du siège administratif, libère des sites bien situés dans le bourg ou à sa proximité immédiate, intéressants en terme de mutation urbaine, offrant au PLU en cours de révision des pistes de réflexion.

2. Diagnostic et état initial de l'environnement

2.1. Diagnostic communal

- **Situation et contexte institutionnel**

Valencin est une commune de l'Isère couvrant 943 hectares, située à 354 mètres d'altitude au cœur des Balmes Viennoises, sous influence de l'aire métropolitaine lyonnaise, de l'agglomération de Bourgoin-Jallieu et de Vienne.

Elle appartient à la Communauté de Communes des Collines du Nord Dauphiné (CCCND) qui regroupe 9 communes et 20 664 habitants sur 12 233 hectares. La CCCND exerce 6 grandes compétences : l'économie, l'emploi et le développement, l'aménagement de l'espace, la protection de l'environnement, la sécurité, la solidarité et la jeunesse, la culture et l'animation.

Valencin est intégrée par le biais de l'adhésion de la CCCND au syndicat mixte du nord Dauphiné (SMND) qui gère la collecte et le traitement des ordures ménagères. Elle adhère au contrat de rivière des Quatre Rivières du bas Dauphiné, porté par le Syndicat intercommunal d'aménagement hydraulique des quatre vallées du bas Dauphiné qui couvre deux rivières de la commune.

Elle est soumise à plusieurs documents supra communaux : la Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) de l'aire métropolitaine lyonnaise, le futur Schéma de cohérence Territoriale (SCOT) Nord Isère, le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Rhône Méditerranée, le Schéma d'Aménagement et de gestion des Eaux de l'est lyonnais (SAGE) et le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la CCCND.

La commune est soumise à certaines servitudes, notamment de protection des monuments historiques, des eaux potables ou de transport d'électricité et d'hydrocarbures.

Le Conseil général de l'Isère formule plusieurs attentes concernant le territoire de Valencin, relatives à la politique des logements aidés, aux zones d'activités, aux itinéraires de randonnée, aux routes départementales, aux itinéraires cyclables, à la protection des sites naturels remarquables et à la protection des zones agricoles ayant bénéficié de remembrements.

- **Historique du POS actuel et occupation générale des sols**

Valencin est actuellement dotée d'un Plan d'occupation des sols (POS), approuvé le 8 janvier 1988 et dont la dernière révision générale date du 22 janvier 2001. Il a subi depuis une modification et deux révisions simplifiées en 2008, une mise en compatibilité et une modification en 2011.

Les capacités foncières de l'enveloppe urbaine qu'il délimite n'ont pas été consommées en totalité à ce jour. L'urbanisation s'est beaucoup développée depuis 2001, pour atteindre aujourd'hui 107 ha. alors qu'il reste moins de 25 ha. de surface urbanisable, dont 2,2 seulement en zone industrielle (NAi).

Le tissu urbain de la commune est très étiré d'est en ouest et comporte quelques enclaves non urbanisées. Des zones de forêts se situent au fond des vallons et présentent un fort intérêt écologique.

- **Diagnostic environnemental**

Plusieurs secteurs de richesses naturelles sont identifiés : ZNIEFF des Combes du Fayet, trame verte, réserve de chasse, trame bleue, zones humides, avec parfois des superpositions correspondant à des modes d'approche différents ou à l'addition d'enjeux.

La DTA inclut Valencin dans le périmètre de « cœur vert » des Balmes viennoises : ce territoire possède une vocation récréative de valorisation du milieu naturel, rural et paysager visant au maintien de la vie rurale et à l'accueil du public.

Valencin présente une géologie hétérogène et une topographie collinaire desservant trois bassins, l'Ozon au nord, la Sévenne et la Véga au sud. La nappe phréatique est très sensible car elle alimente l'est lyonnais : cela nécessite une grande attention quand aux pollutions des sols. La commune compte elle-même 3 captages d'eau potable.

L'assainissement collectif qui couvre une part importante des espaces urbanisés est réalisé par une station d'épuration d'une capacité de 1 800 équivalents habitants, qui fonctionne au-delà de sa capacité. Le réseau d'eaux usées est partiellement séparatif pour les parties les plus récentes.

L'ambiance sonore est calme à Valencin, les températures connaissent une grande variation avec des moyennes plus chaudes qu'à Lyon et Grenoble, la pluviométrie est irrégulière, les vents sont moyens et l'ensoleillement est important.

Valencin connaît des aléas relatifs aux glissements de terrain, au ruissellement sur versants, à des crues torrentielles et des inondations de cours d'eau. Aucun risque technologique n'est à signaler. La commune est située en zone de sismicité moyenne (3).

- Paysage, architecture et patrimoine

La commune est ouverte sur les grands paysages environnants en raison de son positionnement en ligne de crête.

Le village présente une morphologie de village-rue à la centralité peu marquée, dont l'urbanisation s'est étalée entre les deux noyaux urbains historiques (le bourg et le Fayet) le long de la route départementale. Mais plusieurs séquences urbaines ont été identifiées au sein de cette enveloppe urbaine, dont quelques coupures vertes qui subsistent.

L'urbanisation est essentiellement pavillonnaire et présente des clôtures disparates et parfois hermétiques. Des haies bocagères subsistent, un monument historique et quelques éléments de patrimoine architectural contemporain et rural plus ancien composent le patrimoine paysager de la commune.

- Le contexte socio-démographique et l'habitat

Valencin comptait 2 507 habitants au dernier recensement (population totale en 2009). Elle a connu une croissance démographique constante depuis 1968 et accueille majoritairement des familles relativement jeunes aux revenus plutôt élevés.

Le parc des 887 logements (en 2008) est récent et peu diversifié. Il a connu une évolution rapide, avec une moyenne de 21 logements commencés par an entre 1999 et 2009. Ces logements sont en quasi-totalité des résidences principales sous forme de grandes maisons individuelles. Le marché immobilier est particulièrement axé sur la construction neuve.

- L'économie locale et l'emploi

Valencin compte une population essentiellement active qui travaille pour les deux tiers dans le bassin lyonnais. Le nombre d'emplois dans la commune se développe mais reste largement inférieur au nombre d'actifs occupés qui y résident. Le tissu économique local s'articule autour d'activités artisanales, commerciales et de services en tête desquelles figure le siège des Cars Faure, principal employeur de la commune. Peu de surfaces construites ont été allouées aux activités économiques entre 1999 et 2009.

Valencin compte aujourd'hui 11 sièges agricoles sur son territoire dont 4 doubles actifs. L'activité agricole représentait 12 emplois en 2007, nombre réduit de moitié depuis 2000 (données INSEE). Mais l'agriculture utilise 70 % de la surface communale en 2000. Les exploitations agricoles valencinoises sont diversifiées : céréales, céréales bio, élevage, maraîchage bio et apiculture. La préservation de l'agriculture à Valencin est une priorité

car elle contribue à l'identité rurale de la commune et valorise le cadre paysager des habitants. Un des enjeux sera d'accompagner les cessations d'activités et mutations foncières correspondantes qui devraient concerner le 1/5 de la superficie agricole de la commune : 4 exploitants seront en cessation d'activité prochaine ou en retraite imminente.

Valencin contribue au développement de la vocation touristique des Balmes viennoises grâce à ses paysages, ses étangs et ses sentiers balisés.

- **Positionnement et fonctionnement urbain**

Les déplacements alternatifs à l'automobile ne sont pas favorisés dans la commune en raison de son étalement entre deux pôles distants de 2 Km et de la discontinuité des aménagements piétons auxquels s'ajoute l'absence de piste cyclable. Les transports collectifs sont présents grâce aux Cars Faure.

Valencin est autonome pour son alimentation en eau potable, dont la distribution est déléguée. Les réseaux d'eaux usées se déroulent sur 18,6 Km linéaires. Le réseau d'eau pluviales, incomplet, contribue à la saturation de la STEP déjà surchargée en raccordements. A ce jour, une étude est en cours pour définir le schéma directeur d'eau potable et mettre à jour le schéma directeur d'assainissement.

Les ordures ménagères sont ramassées en porte-à-porte et le tri sélectif est géré entre 7 points d'apports volontaires. Une déchetterie communautaire est implantée à Valencin.

La commune est traversée par 3 lignes à haute tension qui se situent en dehors des zones urbanisée mais surplombant un site dédié aux activités économiques. Valencin bénéficie d'une bonne couverture numérique. Elle dispose de nombreux équipements publics, sportifs et culturels : groupe scolaire, bibliothèque et relais d'assistantes maternelles communautaires, ensemble sportif, salle polyvalente, foyer culturel...

Le POS mentionne des emplacements réservés pour équipements publics et voiries, dont certains restent à réaliser.

2.2. Analyse spécifique du site et de l'environnement

- 1,5 ha de terres cultivées basculeraient de zone ND en zone NAi

1,5 ha cultivés (fonds : géoportai.fr)

Le site est situé en limite de commune, contigu d'Heyrieux. Il concerne partiellement 2 parcelles actuellement classées ND mais cultivées, identifiées au Registre Parcellaire Graphique (RPG) de 2010, sur lesquelles un début d'enfrichement est apparent.

Photo : le site concerné, sous la ligne HT

L'impact pour les exploitants est faible :

- parcelle 58 (partiellement) : 1,05 ha ; propriétaire : M. et Mme Joly ; ancien exploitant exploitant : Joly
- parcelle 59 (partiellement) : 0,42 ha ; propriétaire : indivision Tournier ; ancien exploitant : Tournier

Leur indemnisation est prévue.

De même l'impact sur la surface agricole utilisée communale est faible : cela représente 0,2% des 691 ha de SAU en 2000.

- **Un site en replat, limitrophe d'aléas naturels**

Extrait de la carte des aléas

Le terrain est situé sur un replat dont l'altitude s'abaisse de 362 à 355 mètres d'altitude environ vers le sud-est, en bordure de la Combe Picard dont les versants abrupts sont concernés par des aléas de glissement de terrain faible (en jaune) ou moyen (en orange).

Le projet est compatible avec ces aléas qui n'affectent qu'à la marge le site prévu pour les constructions et aménagements. Ils impliquent notamment la maîtrise de tous rejets d'eaux, ainsi que l'inconstructibilité en zone orange.

- **Proche d'une zone nodale et d'un corridor biologique**

La révision en cours du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Valencin tient compte des nouvelles dispositions du Code de l'Urbanisme : « Préserver la biodiversité, notamment à travers la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques ».

Le diagnostic du PLU (en cours de révision) comprend un Etat Initial de l'Environnement qui inventorie les milieux remarquables ainsi que les continuités écologiques entre ces milieux. La carte des richesses écologiques sur la commune de Valencin est issue de l'analyse du Réseau Ecologique Départemental de l'Isère (REDI) et d'observations de terrain.

Le REDI identifie les bois au Sud Est de la commune (bois de la Combe Picard et bois entourant le ruisseau de Moulinorme) comme une zone nodale, c'est-à-dire un espace suffisant pour l'accomplissement de toutes les phases de développement d'une population. La RD53 coupe cette zone nodale, elle constitue un obstacle au déplacement de la faune. Un point de conflit est signalé au lieu-dit Villeneuve, justifiant la présence d'un corridor biologique.

Carte des richesses et contraintes naturelles (diagnostic révision du PLU)

Cette zone nodale est en continuité avec les espaces boisés de la commune limitrophe d'Heyrieux. D'autre part, les zones boisées au Nord de la RD53A constituent un continuum forestier entre Valencin et Heyrieux.

La RD53A est un axe de faible trafic, les zones boisées situées de part et d'autre de cette route étant séparées par des zones agricoles, on peut supposer qu'un passage de faune est possible sur le territoire communal.

Le tracé supposé passe à proximité du site des Cars Faure. L'entreprise ayant un projet d'extension sur la zone au Sud du site existant (parcelle 869), une vérification sur le terrain a été souhaitée par la mairie.

Après visite sur le site avec des membres de l'Association Communale de Chasse Agréée de Valencin, il s'avère que le corridor initialement tracé n'existe plus depuis plus de 10 ans[1]. En effet, l'aménagement et l'urbanisation[2] de la zone industrielle en bordure de la RD53A a modifié les déplacements d'animaux sauvages entre les espaces boisés autour de cette route : le gibier suit un trajet reliant les zones boisées de la commune limitrophe d'Heyrieux avant de rejoindre les forêts communales par la vallée du Torrent de Césarges.

[1] cf. courrier et schéma du 1er février 2012 de l'ACCA de Valencin, annexés

[2] Implantation des Cars Faure et implantation en cours d'une société de location de boxes et de véhicules

Le projet d'extension de la société des Cars Faure aura donc un impact limité sur les continuités écologiques. Il faut veiller à conserver la liaison hydraulique et terrestre entre l'Etang de Césarges et la commune de Valencin.

Les zones boisées au Sud du projet doivent être préservées. Elles sont classées en EBC et restent préservées.

Le ruisseau de la Combe Picard aboutit au ruisseau de Césarges répertorié sur les « Réseaux Hydrographiques » des documents IGN. Les rejets d'eaux pluviales après traitement pourraient se réaliser en direction de ce ruisseau.

- **Sur le passage d'une ligne HT**

La zone d'activité actuelle et l'extension projetée sont surplombées par une ligne à HT, grevée de servitudes.

Pour respecter la réglementation, les constructions s'implantent en dehors des emprises de sécurité définies par RTE ; les altitudes des aires de manœuvre, de la piste et des parkings ont été étudiées pour être compatibles avec la hauteur des lignes.

- **Une sensibilité paysagère en entrée de commune et sur terrain pentu**

La zone d'activité occupe une situation en entrée de commune mais l'extension prévue est en retrait par rapport à la RD53a. Les futurs aménagements et bâtiments seront perceptibles depuis les reliefs avoisinants, dans la continuité des bâtiments existants (siège du groupe Faure, bâtiments de la zone artisanale limitrophe, pylônes RTE) ou prévus (PC accordé en zone industrielle). La superficie de la zone d'activités à terme restera limitée : environ 6,3 ha.

La pente et l'importance des bâtiments vont également impliquer des terrassements gérables dans le cadre d'un plan de composition d'ensemble et de traitement des espaces libres,

- **A l'écart des zones d'habitat**

Le choix même du site du Fayet a été fait en raison de son relatif éloignement des zones habitées, pour accueillir tous types d'installations à vocation économique, y compris classées au titre de la protection de l'environnement. Les constructions et aménagements prévus sont conformes à cette vocation.

- **Desserte depuis la RD 53a**

La RD 53a relie Valencin à Heyrieux. La RD 53 reliant Valencin à Lafayette est facilement accessible. Ces deux voies permettent un raccordement aisé aux axes routiers structurants du Nord Isère en évitant la traversée du bourg de Valencin. Les accès les plus courts à l'agglomération lyonnaise ou à l'A46 continueront à traverser le bourg, mais cette traversée pourra être évitée.

Par ailleurs, l'accès existant à la zone industrielle qui sera utilisé sera suffisant pour le trafic prévu, qui sera assez proche de celui actuel (les autocars transitent déjà entre le siège et le centre d'entretien actuel dans le bourg). A noter qu'une réflexion est en cours dans le cadre de la révision du PLU pour l'aménagement d'un carrefour adapté à d'autres projets futurs, le cas échéant.

- **Desserte par les autres réseaux**

Le raccordement aux réseaux de collecte et de traitement des eaux usées, d'alimentation en eau potable et de protection incendie (poteau incendie récemment installé sur la zone), d'électricité et prochainement de la fibre seront aisément assurés.

3. Mise en compatibilité du POS

3.1. Le règlement, partie graphique

La prise en compte du projet d'intérêt général à vocation industrielle nécessite de nouvelles dispositions réglementaires : **classement d'un secteur actuellement ND en zone NAi.**

POS mis en compatibilité : NAi au lieu de ND

Le classement NAi vise à permettre le développement d'une activité industrielle sur un tènement de 1,5 ha, en permettant la construction de nouveaux bâtiments destinés à l'industrie, ce que ne permet pas la zone ND.

L'ensemble de la zone NAi représenterait ainsi près de 6,3 ha.

3.2. Le règlement, partie écrite

Les principaux changements sont les suivants :

Thématique Article du POS	Réglementation actuelle : Zone ND,	Règlement après mise en compatibilité : Zone NAi
Caractéristiques de la zone	Il s'agit d'une zone naturelle, à protéger en raison d'une part de l'existence de risques de nuisances, d'autre part de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique ou écologique.	Il s'agit de zones non ou insuffisamment équipées réservées aux activités économiques. Elles peuvent être urbanisées à l'occasion de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de constructions compatibles avec un aménagement cohérent de la zone tel qu'il est défini par le règlement : Le secteur NAi a pour vocation d'accueillir des activités économiques importantes
Occupations et utilisations admises	Voir dispositions applicables à la zone ND	Sont admis sous conditions : - si par leur situation ou leur importance ils n'imposent pas, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux, soit un surcroît important de dépenses de fonctionnement des services publics. - si la commune est en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire les travaux nécessaires seront exécutés. - si la surface de l'opération respecte l'aménagement global et la cohérence de la zone. Les surfaces résiduelles feront l'objet d'un examen particulier. Dans le secteur NAi, les constructions et lotissements industriels et artisanaux sous réserve que l'opération se fassent sur 0,5 hectare
Autres règles	Voir dispositions générales et dispositions applicables à la zone ND	Voir dispositions générales et dispositions applicables aux zones NAi et NAy

3.3. L'annexe du POS

L'annexe du POS est inchangée, notamment les servitudes ou les aléas concernant ce secteur et la commune.

4. Des impacts maîtrisés

4.1. Synthèse des impacts directs

- Urbanisation de 1,5 ha actuellement cultivés et classés ND, portant la superficie de la zone d'activités à environ 6,3 ha

- Construction de nouveaux bâtiments dans un environnement partiellement bâti, sur un site perceptible et pentu

4.2. Synthèse des impacts indirects

- Maintien et développement d'une activité historiquement liée au territoire de Valencin

- Optimisation du fonctionnement de l'entreprise

- Réduction des nuisances en centre bourg du fait du regroupement des activités du groupe sur un seul site au Fayet, dans un site dédié à cet effet

- Proximité de la Combe Picard et rejets des eaux pluviales après traitement dans le ruisseau

Annexe

Courrier et schéma de l'ACCA de Valencin

JULLIEN Roland - Président d'ACCA - Rue du 19 Mars 1962 - 38540 VALENCIN Tel : 06 30 72 30 91

A l'attention de Mr. Le Maire de VALENCIN

ARRIVÉ LE :
04 FEV. 2012
0485
VALENCIN

VALENCIN, le 1er Février 2012

Monsieur le Maire,

Suite à notre entretien en date du 30 Janvier 2012 à la Mairie de VALENCIN en la présence du bureau d'étude PLU ainsi que celle de Mr.PARISET Robert, responsable à l'urbanisme concernant l'agrandissement de l'entreprise FAURE, je vous prie de vouloir trouver sur la carte ci-joint l'emplacement du ou des corridors rentrant et sortant d'animaux sauvages que nous avons vus ensembles sur le terrain.

Roland JULLIEN
Président de l'ACCA de VALENCIN

plan géoportail + parcelles

ARRIVÉ LE :
23 SEP. 2011
VALENCIN

POS

Plan d'occupation des sols

ARRIVÉ LE :
20 SEP. 2011
SOUS-PRÉFECTURE DE VIENNE

Valencin (38)

DECLARATION DE PROJET ENTRAINANT MISE EN COMPATIBILITE DU POS

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal approuvant la mise en compatibilité du POS

POS approuvé le : 29/01/1988
Modification n°1 approuvée le : 27/02/1989

Révision n°1 approuvée le : 25/01/1991
Modification n°1 approuvée le : 05/05/1992
Modification n°2 approuvée le : 10/02/1995

Révision n°2 approuvée le : 22/01/2001
Modification n°1 approuvée le : 19/01/2008
Révision simplifiée n°1 approuvée le : 19/01/2008
Révision simplifiée n°2 approuvée le : 04/03/2008

Mise en compatibilité du POS approuvée le : **12/09/2011**

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal en date du 12/09/2011 approuvant la mise en compatibilité du POS

LE MAIRE
PHILIPPE PORTAL

MAIRIE DE VALENCIN (Isère)

étudesactions
développement urbain, territorial et social

Avertissement

Cette démarche est conduite alors que le Plan d'Occupation des Sols (POS) est en révision en vue d'élaborer le Plan Local d'Urbanisme (PLU remplaçant le POS).

Le projet concerne le développement d'une exploitation agricole existante.

Le délai de réalisation de ce projet d'intérêt général étant incompatible avec le POS actuel et avec le délai d'achèvement de la révision du PLU, la commune a engagé la présente procédure de prise en compte du projet et de mise en compatibilité du POS actuel.

Ce projet a été soumis à l'avis des personnes publiques associées préalablement à l'enquête publique. Le compte rendu de cette réunion est joint.

Pour information, deux procédures sont conduites parallèlement et ont été soumises à enquête publique conjointement :

- la présente déclaration d'un projet d'intérêt général, emportant mise en compatibilité du POS
- une modification du POS, concernant des règles de construction en zone NAi et NAy

Contenu du dossier

Le dossier de prise en compte du projet et de mise en compatibilité du POS comprend 5 pièces :

N°	Pièce	Support
1	Rapport de présentation	
2	Document graphique	
3	Règlement	
4	Annexe	
5	Compte rendu de la réunion préalable avec les personnes publiques associées et copie des avis reçus	

DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU POS

1. RAPPORT DE PRESENTATION

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 12 septembre 2011 approuvant la mise en compatibilité du POS

LE MAIRE

PHILIPPE PORTAL

MAIRIE DE VALENCIN (Isère)

études actions
développement urbain, territorial et social

Sommaire

1. Préambule **3**

2. Diagnostic et état initial de l'environnement **4**
- Situation et contexte institutionnel 4
- Historique du POS actuel et occupation générale des sols 4
- Diagnostic environnemental 4
- Paysage, architecture et patrimoine 5
- Le contexte socio-démographique et l'habitat 5
- L'économie locale et l'emploi 5
- Positionnement et fonctionnement urbain 6

3. Un projet d'activité économique agricole **7**
3.1. Analyse du site 7
3.2. Description du projet 9
- Rassembler l'exploitation sur un même tènement 9
- Construire deux bâtiments reliés en L 10
- Créer un accès unique plus éloigné du virage 11
- Raccorder le projet aux réseaux et assurer la protection incendie 11
- Réaliser un assainissement autonome en cohérence avec le zonage d'assainissement et la carte des aléas 12
- Intégrer le projet à son environnement 13
- Renforcer le lien social et la sensibilisation à l'environnement 13

3.3. Justification de l'intérêt général du projet pour la commune 13
- Maintien d'une activité économique dans la commune 13
- Diversification de l'activité agricole de la commune, dans les Balmes Viennoises et le Nord Isère 14
- Un projet exemplaire en matière d'environnement 14

4. Mise en compatibilité du POS **15**

5. Insertion et impact du projet sur l'environnement **16**
5.1. Impacts directs 16
- Construction de deux bâtiments dans un environnement faiblement bâti 16
- Amélioration de la sécurité routière sur la RD n°53 16

5.2. Impacts indirects 16
- Maintien et diversification de l'activité agricole de la commune 16
- Amélioration du lien social et vocation pédagogique 16

1. Préambule

Le présent rapport de présentation a été complété suite aux avis des personnes publiques, notamment pour tenir compte des avis de l'Etat (DDT), du Conseil Général de l'Isère et du SDIS.

Par rapport au projet soumis à l'avis des personnes publiques puis à l'enquête publique, les compléments concernent :

- la description du projet et l'implantation des bâtiments
- les accès sur la RD
- la protection incendie
- l'environnement et les risques

La délimitation du secteur NC créé (au lieu de NDs) et les règles de la zone NC en vigueur n'ont pas été modifiées.

Le Plan Local d'Urbanisme étant en révision et devant remplacer le POS, il conviendra d'observer la situation des autres secteurs classés NDs en 2001 en raison du périmètre de ZNIEFF à l'époque, mais situés hors ZNIEFF depuis 2007.

2. Diagnostic et état initial de l'environnement

- Situation et contexte institutionnel

Valencin est une commune de l'Isère couvrant 943 hectares, située à 354 mètres d'altitude au cœur des Balmes viennoises, sous influence de l'aire métropolitaine lyonnaise, de l'agglomération de Bourgoin-Jallieu et de Vienne.

Elle appartient à la Communauté de Communes des Collines du Nord Dauphiné (CCCND) qui regroupe 9 communes et 20 664 habitants sur 12 233 hectares. La CCCND exerce 6 grandes compétences : l'économie, l'emploi et le développement, l'aménagement de l'espace, la protection de l'environnement, la sécurité, la solidarité et la jeunesse, la culture et l'animation.

Valencin est intégrée par le biais de l'adhésion de la CCCND au syndicat mixte du Nord Dauphiné (SMND) qui gère la collecte et le traitement des ordures ménagères. Elle adhère au contrat de rivière des Quatre rivières du bas Dauphiné, porté par le Syndicat intercommunal d'aménagement hydraulique des quatre vallées du Bas Dauphiné qui couvre deux rivières de la commune.

Elle est soumise à plusieurs documents supra communaux : la Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) de l'aire métropolitaine lyonnaise, le futur Schéma de cohérence territoriale (SCOT) Nord Isère, le Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Rhône Méditerranée, le Schéma d'aménagement et de gestion des eaux de l'est lyonnais (SAGE) et le Programme local de l'habitat (PLH) de la CCCND.

La commune est soumise à certaines servitudes, notamment de protection des monuments historiques, des eaux potables ou de transport d'électricité et d'hydrocarbures.

Le Conseil général de l'Isère formule plusieurs attentes concernant le territoire de Valencin, relatives à la politique des logements aidés, aux zones d'activités, aux itinéraires de randonnée, aux routes départementales, aux itinéraires cyclables, à la protection des sites naturels remarquables et à la protection des zones agricoles ayant bénéficié de remembrements.

- Historique du POS actuel et occupation générale des sols

Valencin est actuellement dotée d'un Plan d'occupation des sols (POS), approuvé le 8 janvier 1988 et dont la dernière révision générale date du 22 janvier 2001. Il a subi depuis deux révisions simplifiées en 2008. Les capacités foncières de l'enveloppe urbaine qu'il délimite n'ont pas été consommées en totalité à ce jour. L'urbanisation s'est beaucoup développée depuis 2001, pour atteindre aujourd'hui 107 ha. alors qu'il reste 25 ha. de surface urbanisable.

Le tissu urbain de la commune est très étiré d'est en ouest et comporte quelques enclaves non urbanisées. Des zones de forêts se situent au fond des vallons et présentent un fort intérêt écologique.

- Diagnostic environnemental

Plusieurs secteurs de richesses naturelles sont identifiés : ZNIEFF des Combes du Fayet, trame verte, réserve de chasse, trame bleue, zones humides, avec parfois des superpositions correspondant à des modes d'approche différents ou à l'addition d'enjeux.

La DTA inclut Valencin dans le périmètre de « cœur vert » des Balmes viennoises : ce territoire possède une vocation récréative de valorisation du milieu naturel, rural et paysager visant au maintien de la vie rurale et à l'accueil du public.

Valencin présente une géologie hétérogène et une topographie collinaire desservant trois bassins, l'Ozon au nord, la Sévenne et la Véga au sud. La nappe phréatique est très sensible car elle alimente l'est lyonnais : cela nécessite une grande attention quand aux pollutions des sols. La commune compte elle-même 3 captages d'eau potable.

L'assainissement collectif qui couvre une part importante des espaces urbanisés est réalisé par une station d'épuration d'une capacité de 1 800 équivalents habitants, qui fonctionne au-delà de sa capacité. Le réseau d'eaux usées est partiellement séparatif pour les parties les plus récentes.

L'ambiance sonore est calme à Valencin, les températures connaissent une grande variation avec des moyennes plus chaudes qu'à Lyon et Grenoble, la pluviométrie est irrégulière, les vents sont moyens et l'ensoleillement est important.

Valencin connaît des aléas relatifs aux glissements de terrain, aux ruissellements sur versants, à des crues torrentielles et des inondations de cours d'eau. Aucun risque technologique n'est à signaler.

- Paysage, architecture et patrimoine

La commune est ouverte sur les grands paysages environnants en raison de son positionnement en ligne de crête.

Le village présente une morphologie de village-rue à la centralité peu marquée, dont l'urbanisation s'est étalée entre les deux noyaux urbains historiques (le bourg et le Fayet) le long de la route départementale. Mais plusieurs séquences urbaines ont été identifiées au sein de cette enveloppe urbaine, dont quelques coupures vertes qui subsistent.

L'urbanisation est essentiellement pavillonnaire et présente des clôtures disparates et parfois hermétiques. Des haies bocagères subsistent, un monument historique et quelques éléments de patrimoine architectural contemporain et rural plus ancien composent le patrimoine paysager de la commune.

- Le contexte socio-démographique et l'habitat

Valencin comptait 2 405 habitants en 2007 et probablement 2500 actuellement. Elle a connu une croissance démographique constante depuis 1968 et accueille majoritairement des familles relativement jeunes aux revenus plutôt élevés.

Le parc des 865 logements en 2007 est récent et peu diversifié. Il a connu une évolution rapide, avec une moyenne de 21 logements commencés par an entre 1999 et 2009. Ces logements sont en quasi-totalité des résidences principales sous forme de grandes maisons individuelles. Le marché immobilier est particulièrement axé sur la construction neuve.

- L'économie locale et l'emploi

Valencin compte une population essentiellement active qui travaille pour les deux tiers dans le bassin lyonnais. Le nombre d'emplois dans la commune se développe mais reste largement inférieur au nombre d'actifs occupés qui y résident. Le tissu économique local s'articule autour d'activités artisanales, commerciales et de services en tête desquelles figurent le siège des Cars Faure, principal employeur de la commune. Peu de surfaces construites ont été allouées aux activités économiques entre 1999 et 2009.

Valencin compte **aujourd'hui 11 sièges agricoles** sur son territoire dont 4 doubles actifs. L'activité agricole représentait 12 emplois en 2007, nombre réduit de moitié depuis 2000

(données INSEE), prouvant le déclin de cette activité en terme de sièges et d'emploi. Mais l'agriculture utilise 70 % de la surface communale en 2000. Les exploitations agricoles valencinoises sont diversifiées : céréales, céréales bio, élevage, maraîchage bio et apiculture. La préservation de l'agriculture à Valencin est une priorité car elle contribue à l'identité rurale de la commune et valorise le cadre paysager des habitants. La présence de deux producteurs bio dans la commune témoigne également du développement de cette filière de haute qualité. Un des enjeux sera d'accompagner les cessations d'activités et mutations foncières correspondantes qui devraient concerner le 1/5 de la superficie agricole de la commune : 4 exploitants seront en cessation d'activité prochaine ou en retraite imminente.

Valencin contribue au développement de la vocation touristique des Balmes Viennoises grâce à ses paysages, ses étangs et ses sentiers balisés.

- **Positionnement et fonctionnement urbain**

Les déplacements alternatifs à l'automobile ne sont pas favorisés dans la commune en raison de son étalement entre deux pôles distants de 2 Km et de la discontinuité des aménagements piétons auxquels s'ajoute l'absence de piste cyclable. Les transports collectifs sont présents grâce aux Cars Faure.

Valencin est autonome pour son alimentation en eau potable, dont la distribution est déléguée. Les réseaux d'eaux usées se déroulent sur 12 Km linéaires. Le réseau d'eau pluviales, incomplet, contribue à la saturation de la STEP déjà surchargée en raccordements.

Les ordures ménagères sont ramassées en porte-à-porte et le tri sélectif est géré entre 7 points d'apports volontaires. Une déchetterie communautaire est implantée à Valencin.

La commune est traversée par 3 lignes à haute tension qui se situent en dehors des zones urbanisées. Valencin bénéficie d'une bonne couverture numérique. Elle dispose de nombreux équipements publics, sportifs et culturels : groupe scolaire, bibliothèque et relais d'assistantes maternelles communautaires, ensemble sportif, salle polyvalente, foyer culturel...

Le POS mentionne des emplacements réservés pour équipements publics et voiries, dont certains restent à réaliser.

3. Un projet d'activité économique agricole

3.1. Analyse du site

L'exploitation de Laurent Joly, âgé de 30 ans, créée en mai 2009, est une exploitation maraîchère, produisant des légumes cultivés selon les règles de l'agriculture biologique, dont une partie en vente directe sur place.

Elle se situe à l'entrée est de la commune de Valencin depuis la plaine de Lafayette sur des parcelles situées de part et d'autre de la route départementale n°53 :

- au sud, 2 ha de terres cultivées, accueillant également des serres
- au nord, le siège dans une construction existante (domicile des parents), où se fait également l'accueil des clients pour la vente

Plan de situation dans la commune

Zoom sur le site actuel

Une part prépondérante de la production est destinée à la vente sur place. Le reste de la production est distribuée par une AMAP (association de maintien de l'agriculture paysanne) et dans une moindre mesure par l'association Récolter (association plateforme entre producteurs et restauration collective sur le territoire de Rhône Pluriel).

La parcelle supportant les cultures bénéficie de plusieurs installations : des tunnels destinés aux cultures et un forage non mis en service.

Actuellement, le fonctionnement de l'exploitation nécessite le recours à la parcelle, au logement et aux dépendances des parents de M. Joly, situés au nord de la route départementale n°53. La vente sur place, le stockage de la production, d'une partie du matériel et des engins agricoles s'y établissent.

Cette situation provoque des difficultés de gestion et de manque d'espace. La surface dédiée au stationnement des clients est insuffisante, provoquant un stationnement le long de la route départementale certains jours de vente au public. La surface insuffisante des locaux entraîne de mauvaises conditions de stockage de la production et du matériel nécessaire à l'exploitation et contraint son développement. Le statut foncier de l'exploitant est précaire car il siège actuellement chez ses parents sur un terrain en indivision.

Aussi, cette organisation implique des circulations et traversées quotidiennes sur la route départementale pour le personnel et les engins agricoles lents entre le siège d'une part, et la parcelle cultivée d'autre part, qui dispose de 2 points d'accès.

A noter que le chemin rural qui dessert et longe la parcelle à l'est, débouchant à moins de 100 mètres d'un virage sans visibilité, ne peut pas être utilisé quotidiennement dans des conditions de sécurité optimale ; il dessert également les parcelles de deux autres exploitants qui l'utilisent occasionnellement au moment des semis et des moissons.

Schéma du fonctionnement actuel de l'exploitation

En bleu, les changements qui nécessitent des bâtiments

3.2. Description du projet

Le projet consiste à pérenniser et permettre le développement d'une exploitation maraîchère issue de la filière d'agriculture biologique assurant la vente sur place d'une partie de sa production, en permettant la construction de nouveaux bâtiments agricoles, dont le logement de l'agriculteur sur place. En cas de cession éventuelle ultérieure, la reprise en serait facilitée.

- **Rassembler l'exploitation sur un même tènement**

Situation actuelle

Projet

L'exploitation se situe à l'entrée est de la commune de Valencin depuis la plaine de Lafayette : l'objectif est de rassembler sur un seul et même tènement les bâtiments nécessaires à l'exploitation, actuellement partagée entre deux parcelles situées de part et d'autre de la route départementale n°53.

- **Construire deux bâtiments reliés en L**

Deux bâtiments sont projetés, reliés en L, en vue d'assurer la viabilité économique et le développement de d'exploitation et résoudre les difficultés de fonctionnement qu'entraîne l'organisation actuelle :

- **Un hangar** destiné au stockage du matériel et à la préparation des légumes (environ 200 m^2) ;
- Un bâtiment destiné à la **vente au public et au logement de l'exploitant**, constituant le siège de l'exploitation (environ 120 m^2).

L'implantation de ces constructions nouvelles tiendra compte de certaines prescriptions liées à leur environnement afin de s'y intégrer de façon optimale :

- Si le POS n'impose que 5 m minimum par rapport au bord de la voie, le Conseil Général préconise, hors agglomération, qu'une **distance minimale de 18 m soit établie par rapport à l'axe de la voie**, ce qui équivaut à un retrait minimal des constructions de 14 ou 15 mètres ;
- **L'exploitation est déjà située en bordure de route départementale.** Le projet, en rassemblant les productions et l'accueil sur un même site n'aggrave pas cette situation ;
- **Trois habitations existent au voisinage** du projet, mais les activités agricoles qui seront pratiquées sont compatibles avec le voisinage de l'habitat. La distance à moins de 50 m d'habitations environnantes ne permettra pas l'évolution de l'activité agricole au profit d'activités plus gênantes nécessitant un retrait minimal.

Des équipements nécessaires au fonctionnement de l'exploitation et du logement de l'exploitant seront réalisés : des espaces de stationnement, un forage (déjà creusé) permettant une alimentation autonome de l'exploitation pour l'irrigation et pourra être utilisé pour alimenter le mode de chauffage. Des panneaux solaires thermiques et photovoltaïques seront installés sur les toits des bâtiments et contribueront à limiter voire éviter le recours aux énergies fossiles.

- **Créer un accès unique plus éloigné du virage**

Situation actuelle

Projet

Un accès unique commun à l'exploitation, au logement et à l'espace de vente sera créé en remplacement des 3 accès actuels :

- celui du siège actuel, qui restera un simple accès à une habitation existante
- celui actuel de la parcelle, qui sera décalé et réaménagé dans le cadre du projet, pour devenir l'accès unique à l'exploitation, à une distance suffisamment éloignée du virage
- celui correspondant au chemin rural existant, qui devra être conservé pour les autres exploitants qui l'utilisent occasionnellement

Cette modification améliorera la sécurité routière par rapport à la situation actuelle :

- en supprimant tous les mouvements pluriquotidiens actuels de traversée et d'utilisation de la RD, propres au fonctionnement de l'exploitation,
- en ménageant une visibilité suffisante pour tous les mouvements de sortie et d'entrée dont les « tourne à gauche »,
- en éradiquant le stationnement sporadique en bordure de RD puisqu'un parking sera proposé.

- **Raccorder le projet aux réseaux et assurer la protection incendie**

La connexion de l'exploitation au réseau ERDF sera possible : le constructeur devra financer une installation en prolongeant la ligne du voisinage, soit en traversant la route, soit en s'appuyant sur le réseau qui alimente le voisin. ERDF a déjà été contacté en ce sens pour alimenter la pompe du forage.

Une servitude liée au tracé d'une ligne électrique ERDF le long de la route départementale touche la parcelle. Cela implique de prévenir l'exploitant de la ligne électrique un mois à l'avance en cas de travaux de clôture ou de construction.

Le raccordement au réseau d'eau potable sera réalisé par le biais de la conduite communale longeant la RD.

A défaut de protection incendie actuellement suffisante, celle-ci sera assurée par la constitution par le constructeur d'une réserve permanente (bassin) permettant d'assurer un débit de 60 m^3 par heure pendant 2 heures, soit 120 m3 dont le SDIS exigera que le tiers

au moins des besoins en eau d'incendie devra être délivré par un réseau sous pression de façon à être immédiatement utilisable.

Réseaux d'eau potable à proximité du site

La conduite d'eau qui dessert la parcelle affiche un diamètre de 40 mm. La parcelle se situe à une distance de 300 m de l'hydrant le plus proche situé route de la Combe Picard, qui affiche un débit correct mais une pression faible, inférieure à 1 bar.

- **Réaliser un assainissement autonome en cohérence avec le zonage d'assainissement et la carte des aléas**

Le projet prévoit la réalisation d'un assainissement autonome conforme au regard de deux dispositions :

- Le zonage d'assainissement : la parcelle ne figure pas dans la zone raccordable à l'assainissement collectif ;
- La carte des aléas : pas de risque sur la quasi totalité de la parcelle, et notamment sur la partie où est envisagée la construction ; le risque faible de glissement de terrain et le risque faible de ruissellement de versant sont localisés aux marges de la parcelle.

La parcelle est apte à l'assainissement autonome (un traitement par phytoépuration est envisagé) et à l'infiltration des eaux pluviales.

Extrait de la carte des aléas

- **Intégrer le projet à son environnement**

Le projet conforte la vocation agricole de ce secteur de la commune, en transition entre partie urbanisée d'une part et plaine à dominante agricole d'autre part. L'impact paysager du projet sera atténué par la proximité de constructions préexistantes et de parties boisées à la périphérie du site.

Le périmètre de projet se trouve en secteur NDs au POS actuel. L'indice « s » du POS actuel renvoie à la sensibilité environnementale d'une ZNIEFF (zone naturelle d'intérêt écologique, floristique, faunistique) qui existait au moment de l'élaboration du POS. Les périmètres de ZNIEFF ayant été révisés en 2007, celle-ci ne concerne plus le périmètre de projet mais est contiguë. Au vu des éléments de connaissance disponibles et observés, le secteur concerné n'est pas utile au fonctionnement de la biodiversité à proximité de la ZNIEFF et éloigné des corridors biologiques.

La ZNIEFF de type 1 de la Combe du Fayet (n°38000011). Elle vise la protection de la diversité biologique relative à la présence d'espèces d'oiseaux rares : le Hibou petit-duc, le Faucon hobereau et le Guêpier d'Europe.

Le projet n'impacte donc pas cette ZNIEFF autrement que par sa proximité.

Le projet n'impacte pas les espaces boisés classés correspondant à cette ZNIEFF.

- **Renforcer le lien social et la sensibilisation à l'environnement**

Enfin, le projet permettra d'améliorer l'accueil du public (vente directe) et de publics scolaires (sensibilisation à l'agriculture biologique). Ces deux démarches renforceront le lien social entre habitants de la commune et des communes alentour.

3.3. Justification de l'intérêt général du projet pour la commune

- **Maintien d'une activité économique dans la commune**

Le projet contribue à maintenir une activité économique agricole, secteur antérieurement en déclin, qui participe à l'économie de Valencin et entretient son paysage. **Un des enjeux sera d'accompagner les cessations d'activités qui devraient concerner le 1/5 de la superficie agricole de la commune :** 4 exploitants parmi les 11 actuels seront en cessation d'activité prochaine ou en retraite imminente.

Cette exploitation contribue à la diversité des exploitations agricoles valencinoises :

céréales, céréales bio, élevage, maraîchage bio et apiculture. De plus, l'agriculture biologique permet une plus-value importante aux productions et valorise l'image de Valencin comme territoire producteur de cultures de qualité.

- **Diversification de l'activité agricole de la commune, dans les Balmes Viennoises et le Nord Isère**

L'activité de maraîchage dans un contexte périurbain contribue à la diversification de l'activité agricole de la commune où la culture céréalière est prépondérante.

Le développement de la vente directe sur place rapprochera le producteur des consommateurs et encouragera la consommation locale. Ce nouveau commerce contribuera à animer la vie sociale de Valencin.

Cette exploitation contribuera au dynamisme agricole de la commune, malgré sa faible superficie, en raison de la qualité des productions maraîchères issues de l'agriculture biologique. Ainsi, l'origine des produits est identifiable à Valencin, permettant de valoriser la commune comme territoire de production.

Le projet s'intègre particulièrement dans le cadre des orientations supra communales :

- Le maintien et le développement de l'agriculture renforce l'identité rurale de Valencin, souhaitée en tant que commune du « cœur vert » de la Directive Territoriale d'Aménagement de l'aire métropolitaine lyonnaise (DTA).
- Les Balmes Viennoises doivent selon le futur Schéma de Cohérence Territoriale Nord-Isère (SCOT) protéger les espaces d'activités agricoles diversifiées. Son document d'orientations générales (DOG) encourage l'adaptation de l'économie agricole aux exigences environnementales et à celles des consommateurs, par le développement de nouveaux circuits et produits agricoles qui ne doivent pas être hypothéqués par les règles des documents d'urbanisme. La création de bâtiments de vente directe doivent être autorisés.
- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin Rhône-Méditerranée (SDAGE) préconise le développement des systèmes de production agricole peu polluants, comme l'agriculture biologique, afin de lutter contre l'eutrophisation des milieux engendrée par les activités agricoles.

- **Un projet exemplaire en matière d'environnement**

L'activité agricole « bio », le recours aux énergies renouvelables et l'épuration naturelle des rejets, présentent des caractères innovants qui peuvent jouer un rôle exemplaire.

De plus, le producteur prévoit de donner à son exploitation une vocation pédagogique de sensibilisation du public à la filière « bio », au maraîchage et au développement durable par le biais d'un partenariat avec les écoles de la commune ou avoisinantes.

4. Mise en compatibilité du POS

La prise en compte du projet d'intérêt général à vocation agricole nécessite de nouvelles dispositions réglementaires : **classement d'un secteur actuellement NDs en zone NC.** Le classement NC vise à permettre la restructuration d'une exploitation agricole pratiquant le maraîchage sur une parcelle de 2 ha, en permettant la construction de nouveaux bâtiments destinés au stockage, à l'accueil du public (vente directe), voire au logement de l'exploitant, ce que ne permet pas la zone ND, secteur NDs.

Les principaux changements sont les suivants :

Thématique, Articles du POS	Réglementation actuelle : Zone ND, secteur NDs	**Règlement après mise en compatibilité : Zone NC**
Constructions autorisées (article 1)	Exemple de ce qui est admis : Sont admis sous conditions : • si par leur situation ou leur importance, ils n'imposent pas, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux, soit un surcroît important de dépenses de fonctionnement des services publics, • si la commune est en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire les travaux nécessaires seront exécutés. - Les serres ou tunnels de maraîchage - Pour les bâtiments existants : extension sans changement de destination, aménagement sans changement de destination ou changement de destination au profit d'un logement limité à 200m^2 de SHON ou reconstruction à l'identique en cas de sinistre. - Les annexes aux habitations existantes limitées à 50 m^2.	Exemple de ce qui est admis : Sont admis sous conditions : • si par leur situation ou leur importance, ils n'imposent pas, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux, soit un surcroît important de dépenses de fonctionnement des services publics, • si la commune est en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire les travaux nécessaires seront exécutés. - Les constructions et installations, les occupations et utilisations du sol directement liées et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles - Les installations classées nécessaires à la mise en valeur des produits agricoles locaux - Les installations de tourisme à la ferme complémentaires à une exploitation agricole existante, telles que les chambres d'hôtes, fermes auberges par transformation ou aménagement des bâtiments existants - Les exhaussements et affouillements du sol nécessaires à l'exploitation agricole
Hauteur des constructions (article 10)	Hauteur maximale pour tout type de construction : 7 mètres	Hauteur maximale : - 7 mètres pour les bâtiments à usage d'habitation ou autres - 9 mètres pour les bâtiments à usage agricole

Thématique, Articles du POS	Réglementation actuelle : Zone ND, secteur NDs	**Règlement après mise en compatibilité : Zone NC**
Aspect extérieur (article 11)	La pente des toitures sera supérieure ou égale à 40 % sauf pour les vérandas ou annexes inférieures à 20 m^2.	La pente des toitures sera supérieure ou égale à 40 % sauf pour les vérandas ou annexes inférieures à 20 m^2 et **supérieure ou égale à 30 % pour les hangars agricoles.**

5. Insertion et impact du projet sur l'environnement

5.1. Impacts directs

- **Construction de deux bâtiments dans un environnement faiblement bâti**

Deux bâtiments seront créés sur la parcelle située au sud de la route départementale. Leur impact visuel sera limité en raison de leur situation à proximité relative de trois constructions existantes. De plus, les boisements proches masquent la vue sur le grand paysage sur lequel les bâtiments n'auront pas d'impact.

Les nuisances seront modérées en raison de l'absence d'animaux et de la nature de l'exploitation utilisant les procédés de l'agriculture biologique excluant les produits polluant l'air, les sols et l'eau.

- **Amélioration de la sécurité routière sur la RD n°53**

Le projet prévoit de décaler vers l'ouest l'accès routier à la parcelle. La réalisation de cet accès unique supprimera la traversée et réduira la circulation des personnes et d'engins lents de l'exploitant sur la route départementale. Il permettra une amélioration de la sécurité routière par rapport à la situation actuelle en dégageant une visibilité accrue depuis le virage proche.

5.2. Impacts indirects

- **Maintien et diversification de l'activité agricole de la commune**

Le développement et la pérennisation de cette activité agricole contribuent au maintien de ce secteur d'activité économique à Valencin et à sa diversification.

Le maraîchage et la vente directe permettront par ailleurs de bien identifier Valencin comme territoire de production agricole.

- **Amélioration du lien social et vocation pédagogique**

L'implantation de locaux permettant la vente directe permet de renforcer le lien social inhérent au fonctionnement de commerces de proximité qui occupent une fonction d'animation du territoire, facilitant les rencontres entre les riverains. De plus, l'exploitant prévoit de donner à son exploitation une vocation pédagogique de sensibilisation du jeune public.

POS mis en compatibilité

Légende :

- NAb : urbanisation future
- NBa, NBb, NBarg : zone partiellement bâtie
- NC, NCs : zone agricole
- NDs : zone naturelle
- EBC : espace boisé classé

éch. : 1/2500e

POS

Commune de Valencin (Isère)

Plan d'occupation des sols

3. Règlement (inchangé)

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 12 septembre 2011 approuvant la mise en compatibilité du POS

Modification du POS approuvée le : 19 janvier 2008

Révision simplifiée n°1 approuvée le : 19 janvier 2008

Révision simplifiée n°2 approuvée le : 4 mars 2008

Document de synthèse : Septembre 2008

LE MAIRE

PHILIPPE PORTAL

MAIRIE DE VALENCIN (Isère)

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 12 septembre 2011 approuvant la mise en compatibilité du POS

ARRIVÉ LE :
23 SEP. 2011
VALENCIN

POS

Plan d'occupation des sols

Valencin (38)

ARRIVÉ LE :
20 SEP. 2011
SOUS-PRÉFECTURE DE VIENNE

MODIFICATION n°3 DU POS : ZONES NAi ET NAy

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal approuvant la modification n°3 du POS

POS approuvé le :	29/01/1988
Modification n°1 approuvée le :	27/02/1989
Révision n°1 approuvée le :	25/01/1991
Modification n°1 approuvée le :	05/05/1992
Modification n°2 approuvée le :	10/02/1995
Révision n°2 approuvée le :	22/01/2001
Modification n°1 approuvée le :	19/01/2008
Révision simplifiée n°1 approuvée le :	19/01/2008
Révision simplifiée n°2 approuvée le :	04/03/2008
Modification n°3 approuvée le :	**12/09/2011**

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal en date du 12/09/2011 approuvant la modification n°3 du POS.

LE MAIRE

PHILIPPE PORTAL

MAIRIE DE VALENCIN (Isère)

études actions
développement urbain, territorial et social

Avertissement

Cette démarche de modification est conduite alors que le Plan d'Occupation des Sols (POS) est en révision en vue d'élaborer le Plan Local d'Urbanisme (PLU remplaçant le POS).

Le projet concerne les zones NAi et NAy du POS actuel.

Le délai de réalisation du projet étant incompatible avec le délai d'achèvement de la révision du PLU, la commune a engagé la présente procédure de modification du POS actuel.

Pour information, deux procédures ont été conduites parallèlement et ont été soumises à enquête publique conjointement :

- La présente modification n°3 du POS, concernant des règles de construction en zone NAi et NAy
- Une déclaration d'un projet d'intérêt général, emportant mise en compatibilité du POS

Contenu du dossier

Le dossier contient 4 pièces :

N°	Pièce	Support
	POS modifié	
1	Rapport de présentation	
2	Règlement : documents graphiques	
3	Règlement : partie écrite	
4	Annexe	

POS

Plan d'occupation des sols

Valencin (38)

1. Rapport de présentation

Modification du POS approuvée le : 19 janvier 2008
Révision simplifiée n°1 approuvée le : 19 janvier 2008
Révision simplifiée n°2 approuvée le : 4 mars 2008
(Document de synthèse : Septembre 2008)
Modification n°3 approuvée le : 12 septembre 2011

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal en date du 12/09/2011 approuvant la modification n°3 du POS

LE MAIRE
PHILIPPE PORTAL

MAIRIE DE VALENCIN (38)

études actions
développement urbain, territorial et social

Sommaire

1. **Diagnostic et état initial de l'environnement** **4**
   - Situation et contexte institutionnel 4
   - Historique du POS actuel et occupation géuérale des sols 4
   - Diagnostic environnemental 4
   - Paysage, architecture et patrimoine 5
   - Le contexte socio-démographique et l'habitat 5
   - L'économie locale et l'emploi 5
   - Positionnement et fonctionnement urbain 6
2. **Modification du POS** **7**
3. **Insertion et impact du projet sur l'environnement** **10**

   Impacts directs 10
   - Impact paysager minime en zone NAi 10
   - Impact socio économique notable en zone NAi 10
   - Des possibilités d'occupation accrues en zone NAi 10
   - Des règles précisées en zone NAi et NAy 10

   Impacts indirects 10
   - Zone NAi 10
4. **En conclusion** **11**

1. Diagnostic et état initial de l'environnement

- *Situation et contexte institutionnel*

Valencin est une commune de l'Isère couvrant 943 hectares, située à 354 mètres d'altitude au cœur des Balmes viennoises, sous influence de l'aire métropolitaine lyonnaise, de l'agglomération de Bourgoin-Jallieu et de Vienne.

Elle appartient à la Communauté de Communes des Collines du Nord Dauphiné (CCCND) qui regroupe 9 communes et 20 664 habitants sur 12 233 hectares. La CCCND exerce 6 grandes compétences : l'économie, l'emploi et le développement, l'aménagement de l'espace, la protection de l'environnement, la sécurité, la solidarité et la jeunesse, la culture et l'animation.

Valencin est intégrée par le biais de l'adhésion de la CCCND au syndicat mixte du Nord Dauphiné (SMND) qui gère la collecte et le traitement des ordures ménagères. Elle adhère au contrat de rivière des Quatre rivières du Bas Dauphiné, porté par le Syndicat intercommunal d'aménagement hydraulique des quatre vallées du bas Dauphiné qui couvre deux rivières de la commune.

Elle est soumise à plusieurs documents supra communaux : la Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) de l'aire métropolitaine lyonnaise, le futur Schéma de cohérence territoriale (SCOT) Nord Isère, le Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Rhône Méditerranée, le Schéma d'aménagement et de gestion des eaux de l'est lyonnais (SAGE) et le Programme local de l'habitat (PLH) de la CCCND.

La commune est soumise à certaines servitudes, notamment de protection des monuments historiques, des eaux potables ou de transport d'électricité et d'hydrocarbures.

Le Conseil général de l'Isère formule plusieurs attentes concernant le territoire de Valencin, relatives à la politique des logements aidés, aux zones d'activités, aux itinéraires de randonnée, aux routes départementales, aux itinéraires cyclables, à la protection des sites naturels remarquables et à la protection des zones agricoles ayant bénéficié de remembrements.

- *Historique du POS actuel et occupation générale des sols*

Valencin est actuellement dotée d'un Plan d'occupation des sols (POS), approuvé le 8 janvier 1988 et dont la dernière révision générale date du 22 janvier 2001. Il a subi depuis deux révisions simplifiées en 2008. Les capacités foncières de l'enveloppe urbaine qu'il délimite n'ont pas été consommées en totalité à ce jour. L'urbanisation s'est beaucoup développée depuis 2001, pour atteindre aujourd'hui 107 ha. alors qu'il reste 25 ha. de surface urbanisable.

Le tissu urbain de la commune est très étiré d'est en ouest et comporte quelques enclaves non urbanisées. Des zones de forêts se situent au fond des vallons et présentent un fort intérêt écologique.

- *Diagnostic environnemental*

Plusieurs secteurs de richesses naturelles sont identifiés : ZNIEFF des Combes du Fayet, trame verte, réserve de chasse, trame bleue, zones humides, avec parfois des superpositions correspondant à des modes d'approche différents ou à l'addition d'enjeux.

La DTA inclut Valencin dans le périmètre de « cœur vert » des Balmes viennoises : ce territoire possède une vocation récréative de valorisation du milieu naturel, rural et paysager visant au maintien de la vie rurale et à l'accueil du public.

Valencin présente une géologie hétérogène et une topographie collinaire desservant trois bassins, l'Ozon au nord, la Sévenne et la Véga au sud. La nappe phréatique est très sensible car elle alimente l'est lyonnais : cela nécessite une grande attention quand aux pollutions des sols. La commune compte elle-même 3 captages d'eau potable.

L'assainissement collectif qui couvre une part importante des espaces urbanisés est réalisé par une station d'épuration d'une capacité de 1 800 équivalents habitants, qui fonctionne au-delà de sa capacité. Le réseau d'eaux usées est partiellement séparatif pour les parties les plus récentes.

L'ambiance sonore est calme à Valencin, les températures connaissent une grande variation avec des moyennes plus chaudes qu'à Lyon et Grenoble, la pluviométrie est irrégulière, les vents sont moyens et l'ensoleillement est important.

Valencin connaît des aléas relatifs aux glissements de terrain, aux ruissellements sur versants, à des crues torrentielles et des inondations de cours d'eau. Aucun risque technologique n'est à signaler.

- ***Paysage, architecture et patrimoine***

La commune est ouverte sur les grands paysages environnants en raison de son positionnement en ligne de crête.

Le village présente une morphologie de village-rue à la centralité peu marquée, dont l'urbanisation s'est étalée entre les deux noyaux urbains historiques (le bourg et le Fayet) le long de la route départementale. Mais plusieurs séquences urbaines ont été identifiées au sein de cette enveloppe urbaine, dont quelques coupures vertes qui subsistent.

L'urbanisation est essentiellement pavillonnaire et présente des clôtures disparates et parfois hermétiques. Des haies bocagères subsistent, un monument historique et quelques éléments de patrimoine architectural contemporain et rural plus ancien composent le patrimoine paysager de la commune.

- ***Le contexte socio-démographique et l'habitat***

Valencin comptait 2 405 habitants en 2007 et probablement 2500 actuellement. Elle a connu une croissance démographique constante depuis 1968 et accueille majoritairement des familles relativement jeunes aux revenus plutôt élevés.

Le parc des 865 logements en 2007 est récent et peu diversifié. Il a connu une évolution rapide, avec une moyenne de 21 logements commencés par an entre 1999 et 2009. Ces logements sont en quasi-totalité des résidences principales sous forme de grandes maisons individuelles. Le marché immobilier est particulièrement axé sur la construction neuve.

- ***L'économie locale et l'emploi***

Valencin compte une population essentiellement active qui travaille pour les deux tiers dans le bassin lyonnais. Le nombre d'emplois dans la commune se développe mais reste largement inférieur au nombre d'actifs occupés qui y résident. Le tissu économique local s'articule autour d'activités artisanales, commerciales et de services en tête desquelles figurent le siège des Cars Faure, principal employeur de la commune. Ce groupe totalise plus de 1 000 emplois sur l'ensemble de ses sites et souhaite étendre son activité au siège, contribuant à la création d'emplois à Valencin.

Peu de surfaces construites ont été allouées aux activités économiques entre 1999 et 2009.

Valencin compte aujourd'hui 11 sièges agricoles avec des exploitations diversifiées : céréales, céréales bio, élevage, maraîchage bio et apiculture. L'agriculture valencinoise connaît actuellement un déclin dû à la diminution du nombre d'exploitants.

Valencin contribue au développement de la vocation touristique des Balmes Viennoises grâce à ses paysages, ses étangs et ses sentiers balisés.

- *Positionnement et fonctionnement urbain*

Les déplacements alternatifs à l'automobile ne sont pas favorisés dans la commune en raison de son étalement entre deux pôles distants de 2 Km et de la discontinuité des aménagements piétons auxquels s'ajoute l'absence de piste cyclable. Les transports collectifs sont présents grâce aux Cars Faure.

Valencin est autonome pour son alimentation en eau potable, dont la distribution est déléguée. Les réseaux d'eaux usées se déroulent sur 12 Km linéaires. Le réseau d'eau pluviales, incomplet, contribue à la saturation de la STEP déjà surchargée en raccordements.

Les ordures ménagères sont ramassées en porte-à-porte et le tri sélectif est géré entre 7 points d'apports volontaires. Une déchetterie communautaire est implantée à Valencin.

La commune est traversée par 3 lignes à haute tension qui se situent en dehors des zones urbanisées. Valencin bénéficie d'une bonne couverture numérique. Elle dispose de nombreux équipements publics, sportifs et culturels : groupe scolaire, bibliothèque et relais d'assistantes maternelles communautaires, ensemble sportif, salle polyvalente, foyer culturel...

Le POS mentionne des emplacements réservés pour équipements publics et voiries, dont certains restent à réaliser.

2. Modification du POS

Les zones NAi et NAy sont des zones insuffisamment équipées réservées aux activités économiques qui peuvent être urbanisées par des opérations d'aménagement ou de constructions compatibles avec un aménagement cohérent de la zone.

Plan de situation dans la commune

Zoom sur les zones concernées

Zones Nai, Nay et Nay1 au Fayet

Zone Nay au Bourg

Nouvelles dispositions règlementaires uniquement en zone NAi et NAy :

- Augmentation de la hauteur maximale des constructions en zone NAi
- Modification des conditions de réalisation de logements en zone NAi et NAy pour confirmer la vocation économique de ces zones: limitation de leur superficie et obligation d'insertion au bâtiment d'activité

Nouvelles dispositions règlementaires uniquement en zone NAi et NAy :

Note : les parties modifiées apparaissent en rouge

Article	Zones NAi NAy, règles actuelles	**Zones NAi NAy, règles modifiées**
Article NAi 1 - NAy 1 Occupations et utilisations du sol admises	Sont admis sous conditions : - Si par leur situation ou leur importance ils n'imposent pas, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux, soit un surcroît important de dépenses de fonctionnement des services publics - Si la commune est en mesure d'indiquer dans quels délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire les travaux nécessaires sont exécutés - Si la surface de l'opération respecte l'aménagement global et la cohérence de la zone. Les surfaces résiduelles feront l'objet d'un examen particulier. 1. Dans le **secteur NAi**, les constructions et lotissements industriels et artisanaux sous réserve que l'opération se fasse sur 0,5 hectare Dans le **secteur NAy**, les installations soumises à déclaration, les constructions et lotissements à vocation artisanale et commerciale. 2. Les halls d'exposition et de vente liés aux activités de la zone 3. Les constructions à usage d'habitation destinées strictement au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements implantés dans la zone à condition : - qu'elles soient incorporées au bâtiment d'activité. Si les risques ou les nuisances générées par l'activité (bruit, poussières...) sont de nature à rendre incompatibles les fonctions activité et habitat, une discontinuité entre les deux constructions peut être admise. - que leur surface de construction	Sont admis sous conditions : - Si par leur situation ou leur importance ils n'imposent pas, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux, soit un surcroît important de dépenses de fonctionnement des services publics - Si la commune est en mesure d'indiquer dans quels délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire les travaux nécessaires sont exécutés - Si la surface de l'opération respecte l'aménagement global et la cohérence de la zone. Les surfaces résiduelles feront l'objet d'un examen particulier. 1. Dans le **secteur NAi**, les constructions et lotissements industriels et artisanaux sous réserve que l'opération se fasse sur 0,5 hectare Dans le **secteur NAy**, les installations soumises à déclaration, les constructions et lotissements à vocation artisanale et commerciale. 2. Les halls d'exposition et de vente liés aux activités de la zone 3. Les constructions à usage d'habitation destinées strictement au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements implantés dans la zone à condition : - qu'elles soient incorporées au bâtiment d'activité. ~~Si les risques ou les nuisances générées par l'activité (bruit, poussières...) sont de nature à rendre incompatibles les fonctions activité et habitat, une discontinuité entre les deux constructions peut être admise.~~ - que leur surface de construction

	ne dépasse pas 120 m² de SHON. 4. Les bureaux 5. La réalisation des équipements publics d'infrastructure ou de superstructure 6. Les aires de stationnement 7. Les clôtures.	ne dépasse pas 120 m² de SHON et 15 % de la SHOB construite. 4. Les bureaux 5. La réalisation des équipements publics d'infrastructure ou de superstructure 6. Les aires de stationnement 7. Les clôtures.
Article NAi - NAy 10 Hauteur maximum des constructions	La hauteur maximum des constructions autorisées par rapport au sol naturel est fixée à 12 mètres hors tout en zone NAi et 8 mètres dans la zone NAy. Seules, les installations techniques telles que cheminées, châteaux d'eau, etc... peuvent dépasser cette cote.	La hauteur maximum des constructions autorisées par rapport au sol naturel est fixée à 15 mètres hors tout en zone NAi et 8 mètres dans la zone NAy. Seules, les installations techniques telles que cheminées, châteaux d'eau, etc... peuvent dépasser cette cote.

3. Insertion et impact du projet sur l'environnement

Impacts directs

- *Impact paysager minime en zone NAi*

L'augmentation de 3 m de la hauteur maximale des constructions en zone NAi ne représente qu'un impact limité : cela correspond à une augmentation égale à 25 % de la hauteur maximale actuellement autorisée.

- *Impact socio écanomique notable en zone NAi*

La présente modification permet le maintien et le développement d'activités économiques sur des sites déjà partiellement urbanisés. De plus, s'agissant d'une entreprise historique, premier employeur de la commune, les Cars Faure, ces possibilités de maintien représentent un intérêt général pour la commune.

- *Des possibilités d'occupation accrues en zone NAi*

Compte tenu de l'absence de COS, l'accroissement de la hauteur maximale accroit les possibilités d'occupation de la zone. Il peut s'ensuivre des surfaces et des volumes plus importants dédiés aux activités.

- *Des règles précisées en zone NAi et NAy*

La clarification de la règle concernant les logements de direction et de gardiennage admis ne vise qu'à conforter la vocation économique de la zone sans la changer. Il s'agit d'une part d'imposer une proportion maximale de surface dédiée au logement par rapport à la surface totale des bâtiments dédiée aux activités et d'autre part d'exclure toute séparation du bâti entre logements et activités, afin de garantir le caractère accessoire de la fonction d'habitat dans les zones NAi et NAy : direction et gardiennage.

Les conditions nouvelles prévoient pour les logements, hormis une surface maximale de 120 m2, la condition que cette surface ne dépasse pas 15 % de la Surface Hors œuvre Brute construite et leur insertion obligatoire dans le même bâti que l'activité.

Impacts indirects

- *Zone NAi*

L'accroissement des nuisances liées aux activités est possible, résultant de l'augmentation des volumes de locaux potentiellement permise en zone NAi. Les nuisances pourront être accrues en raison de l'augmentation potentielle du trafic : personnel, autocars, fournisseurs, visiteurs...

Cependant, la préexistence de l'activité dans la zone NAi, dédiée à cet effet, située en marge de l'urbanisation et en bordure de la route départementale, limite les impacts d'une possible densification.

Enfin, le maintien d'une activité sur place évite d'aller consommer ailleurs d'autres sites naturels ou agricoles.

4. En conclusion

Ce projet de modification est compatible avec l'économie générale du plan d'occupation des sols actuel. De portée uniquement réglementaire, il ne porte atteinte à aucun Espace Boisé Classé, espace agricole ou naturel et n'occasionne aucun risque ou nuisance notable.

Il relève bien de la procédure de modification.

POS

Plan d'occupation des sols

Valencin (38)

2. Règlement : documents graphiques

Modification du POS approuvée le : 19 janvier 2008
Révision simplifiée n°1 approuvée le : 19 janvier 2008
Révision simplifiée n°2 approuvée le : 4 mars 2008
(Document de synthèse : Septembre 2008)
Modification n° 3 approuvée le : 12 septembre 2011

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal en date du 12/09/2011 approuvant la modification n° 3 du POS.

LE MAIRE
PHILIPPE PORTAL

MAIRIE DE VALENCIN

étudesactions
développement urbain, territorial et social

VALENCIN • 38

Vu, le 9/11/08
LE COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

REVISION SIMPLIFIEE N°2

PIECE N°2

NOTICE DE PRESENTATION

REVISION SIMPLIFIEE DU POS :

PRESCRITE LE : 13 NOVEMBRE 2007
MISE A L'ENQUETE PUBLIQUE LE :
APPROUVEE LE :
EXECUTOIRE LE :

Maître d'ouvrage :

Commune de VALENCIN
Mairie
38540 VALENCIN

TEL : 04 78 96 13 06
FAX : 04 78 96 34 49

INTERSTICE SARL
URBANISME ET CONSEIL HQE®

Valérie SERRATRICE
9 chemin des vignes
38 150 ASSIEU

TEL : 06.83.15.92.91
04.74.11.18.70
interstice.urbanisme@wanadoo.fr

SOMMAIRE

INTRODUCTION ..... PAGE 5

I • LA SITUATION ACTUELLE ..... PAGE 7

1 • Localisation de l'entreprise
2 • Nature de l'activité
3 • Zones d'activités existantes

II • ETAT DES LIEUX / DIAGNOSTIC ..... PAGE 11

1 • Localisation du site
2 • Parcellaire, occupation du sol et paysages
3 • Réseaux publics
4 • Servitudes d'utilité publique et autres contraintes
5 • Urbanisme

III • DISPOSITIONS DE LA REVISION SIMPLIFIEE ..... PAGE 17

1 • Présentation du projet
2 • Les pièces révisées

IV • IMPACT SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES PRISES POUR PRESERVER L'ENVIRONEMMENT ET LES PAYSAGES ..... PAGE 21

V • CHOIX DE LA PROCEDURE ..... PAGE 23

INTRODUCTION

La commune de Valencin a été saisie d'un projet de délocalisation d'une entreprise de battage, située dans le hameau du Fayet.

Cette activité consiste en la location de matériel agricole, en particulier des moissonneuses-batteuses, pour les travaux de récoltes des exploitations situées sur la commune de Valencin ou à l'extérieur.

Les engins, de très gros gabarit, sont stockés, en partie seulement faute de place, dans un hangar situé dans le centre du hameau du Fayet. Cette localisation occasionne des nuisances pour les riverains, des problèmes de fonctionnement et de sécurité dans le hameau.
Par ailleurs, la taille du hangar existant est devenue insuffisante et l'entreprise est contrainte de stocker son matériel dans différents lieux voire même sur d'autres communes, ce qui pose un problème de fonctionnement à l'entreprise et des déplacements peu rationnels d'engins sur les routes.

Pour ces raisons, l'entreprise, qui souhaite rester sur la commune de Valencin, cherche à délocaliser son activité à l'extérieur du hameau.
Compte tenu des nuisances liées à ce type d'activité, la nouvelle localisation doit répondre à une double condition :

- être éloignée de toutes constructions, afin de pouvoir souffler l'air pour évacuer les grains sans générer de poussières susceptibles de gêner les constructions riveraines
- être située sur une voirie suffisante pour permettre le dépassement des engins

L'entreprise dispose d'un terrain au Nord Est du Fayet le long de la RD53a, en face de la zone d'activités. Ce terrain est classé dans la zone agricole du POS.

Le règlement de la zone NC ne permet l'accueil de ce type d'activité.

Pour la commune de Valencin, la concrétisation de ce projet répond à l'intérêt général :

- en apportant une réponse aux nuisances, perturbations et problèmes de sécurité causés par la présence des engins dans le hameau du Fayet à proximité de la rue des écoles
- en maintenant cette activité économique sur la commune (rôle économique mais aussi d'entretien de l'espace agricole).

Pour ces raisons, la municipalité de Valencin, par délibération du conseil municipal du 13 novembre 2007, a décidé de prescrire une révision simplifiée de son Plan d'Occupation des Sols conformément aux articles L.123-13 L.123-19 et L.300-2 du code de l'urbanisme, afin de permettre la réalisation de ce projet.

La révision simplifiée va donc consister en l'extension de la zone à vocation artisanale NAy (création d'un sous secteur NAy1), sur les parcelles cadastrées D271 et D272 et la rectification du règlement de la zone NAi et NAy.

I • LA SITUATION ACTUELLE ET PROBLEMATIQUE

1 • Localisation de l'entreprise :

L'entreprise actuelle est située sur la Commune de VALENCIN, au cœur du hameau du Fayet, le long de la RD53.

Extrait orthophoto du hameau du Fayet

Elle est composée :

- d'un hangar implanté à l'alignement de la Route de Lyon (RD53)
- d'une maison d'habitation implantée à l'alignement à l'angle de la Route de Lyon et de la rue du 19 Mars 1962.

Siège de l'entreprise de battage sur la RD53 à l'angle de la rue du 19 mars 1962

Le hangar, d'une surface d'environ 250 m2, est actuellement utilisé pour stocker des moissonneuses-batteuses et du matériel d'entretien et de réparation. Le hangar ne permet pas de stocker les 8 moissonneuses de l'entreprise qui sont donc réparties dans différents lieux sur et hors de la commune.

Compte tenu du gabarit des véhicules, la localisation de cette entreprise dans la zone urbaine, engendre plusieurs difficultés spécifiques à ce type d'engins :

- des nuisances pour les riverains avec des bruits tardifs ou très matinaux, des poussières lors de l'entretien des engins...
- des perturbations dans le fonctionnement du hameau liées aux déplacements des engins agricoles de grand gabarit. En effet, les dépassements des moissonneuses dans la zone agglomérée soit environ sur 2 km, ne sont pas possibles.
- des problèmes de sécurité dans le centre hameau : visibilité réduite et dangerosité lors des manœuvres des moissonneuses qui accèdent ou sortent du hangar en marche arrière à proximité des débouchés des rues des Ecoles et du 19 mars 1962.

2 • Nature de l'activité :

Bien que l'activité de cette entreprise soit liée à l'agriculture, il ne s'agit pas d'une exploitation agricole au sens de l'article L.311.1 du code rural[1]. Cette entreprise de travaux et de location de matériel agricole, ne relève donc pas des « constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole » au sens de l'article R.123-8 du code de l'urbanisme pouvant être accueillies en zone agricole du POS.

En effet, l'activité principale de cette entreprise est la location de matériel agricole (moissonneuses-batteuses) et non l'exploitation des terres.
La nature de cette activité est donc commerciale / artisanale, et relève donc d'une localisation en zone artisanale.

3 • Zones d'activités existantes :

Valencin dispose d'une zone d'activités sur la RD53a (zones NAi et NAy) dont la localisation serait intéressante pour implanter cette entreprise.

Cependant, après un bilan de la commercialisation de la zone et des disponibilités foncières, aucune surface restante ne semble convenir pour l'accueil cette activité.

La vocation de la zone NAi ne correspond pas. Elle a été créée pour accueillir des activités économiques importantes. Elle est en partie occupée par une entreprise de transport (Cars Faure). La zone Sud n'est pas aménagée.

[1] Article L.311-1 du code rural :
« sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation.... »

Dans la zone NAy, qui autorise l'implantation de petites unités artisanales, il reste disponibles :

- deux parcelles le long de la rue Combe Picard.

  Situées à proximité de constructions existantes ou en cours de construction (C466 et C467), ces parcelles ne sont pas compatibles avec l'activité de l'entreprise de battage.

- un ensemble de parcelles (C434, 435, 436, 50 et 53) le long de la rue Combe Picard.

  Ce tènement présente les contraintes suivantes :
  - site de combe, au relief un peu chahuté et peu propice à l'installation d'un hangar de taille importante
  - solidité et nature du sol incertaine aux vues de la présence d'eau régulière attestée par la présence d'une végétation hydrophile, semblant peu compatible avec la circulation d'engins très lourds
  - présence d'aléas faibles et forts de ruissellement sur versant, selon la carte des aléas modifiée du 17 janvier 2002 (voir page 10).
  -

La carte page suivante présente le bilan des disponibilités foncières dans la zone d'activités de Combe Picard.

Carte des disponibilités foncières en décembre 2007 dans la zone d'activités de Combe Picard à Valencin

Extrait de la carte des aléas

II • ETAT DES LIEUX / DIAGNOSTIC

1 • Localisation du site :

2 • Parcellaire, occupation des sols et paysages :

Le tènement concerné est constitué de deux parcelles étroites (15m) en bande (250m), cadastrées D271 et D272 et représentant une superficie d'environ 7500 m2.

Ces parcelles sont bordées au Sud par la RD53A et la zone d'activités de Combe Picard située de l'autre côté de la voie.
Au Nord des parcelles, passe la voie communale N°8E dite chemin de Bellecombe.
Le tènement est bordé à l'Est et à l'Ouest par des parcelles cultivées.

Ce site se situe en « entrée de ville » de Valencin et offre dans une vision lointaine une vue ouverte sur les Balmes d'Ozon et un grand paysage.

C'est un site plat appartenant au plateau de Bellecombe. Les seuls éléments verticaux sont la ligne haute tension qui marque fortement le paysage, les haies des deux habitations existantes et les boisements lointains en direction de Bellecombe.

Vue sur le site depuis la RD53a

Les terrains sont actuellement cultivés (céréales) et forme un espace agricole homogène. Seules, deux habitations (anciennes fermes) sont présentes le long de la RD53A et seront situées respectivement à 150 mètres et 250m du hangar projeté.

Vue sur le site depuis la RD53a

Au Sud de la zone, s'est développée une zone d'activité, en cours d'achèvement de commercialisation, desservie par une voie nouvelle et la rue de Combe Picard.

Vue depuis la voie communale N°8[E] chemin de Bellecombe
Zone NAi (Entreprise de Cars Faure)
et espace boisé classé de la zone artisanale de Combe Picard

RD53A en direction de Valencin - A droite zone NAy existante –
A gauche accès au tènement concernés par la révision simplifiée

RD53A en direction D'Heyrieux - A droite zone NAi existante –
A gauche habitation

3 • Réseaux publics :

3•1 – La voirie :

Le tènement est desservi par la Route Départementale 53A et par la voie communale N°8E au Nord (chemin de Bellecombe).

L'accès à la parcelle se réalisera à partir de la route départementale. Cet accès est situé dans une ligne droite où la visibilité est bonne.

En revanche, les vitesses sont relativement importantes dans ce secteur et le regroupement des accès n'est pas possible dans le cadre de la révision simplifiée.

La commune envisage donc de mettre en place une signalétique adaptée annonçant la présence d'engins et de revoir l'emplacement des panneaux d'entrée et de sortie d'agglomération afin de limiter la vitesse à 50 km.

3•2– L'assainissement :

Le tènement est desservi par un collecteur pour l'assainissement des eaux usées situé sous la RD53A (réseau unitaire ø 300).

La capacité du réseau est suffisante pour accueillir le projet.

3•3– L'eau potable :

Le tènement est desservi par une conduite d'eau potable passant sous la RD53A. Il s'agit d'une conduite de ø150.
Une antenne de ø 40 indiquée par erreur sur le plan des réseaux dans la parcelle D272, est en fait située sur la parcelle D269 un peu plus à l'Est.

Le réseau d'adduction d'eau potable est suffisant pour accueillir le projet.

3•4– La défense incendie :

Le tènement est desservi par un poteau incendie située à l'entrée de la zone NAi.

4– Servitudes d'utilité publique (SUP) et autres contraintes :

4•1 – Les SUP :

La révision simplifiée est concernée par :

- La SUP dite I4, relative à la ligne électrique très haute tension (400Kv) « Chaffard-Champagnier » qui traverse le site du Nord au Sud et surplombe le tènement.

- La SUP T5 relative au périmètre de dégagement de la piste d'atterrissage de LYON SAINT-EXUPÉRY. Cette servitude de dégagement dite T5, n'impose aucune contrainte au niveau du projet.

- La SUP AC1 relative à la protection des abords des monuments historiques dans un rayon de 500m autour de l'ancienne chapelle de Bellecombe, concerne le nord des parcelles D271 et D272 mais se situe hors emprise du projet de révision simplifiée.

4•2 – Les autres contraintes :

La carte des aléas établie en juillet 1999 et modifiée en janvier 2002, n'indique pas de contraintes supplémentaires par rapport à celles déjà prises en compte dans le cadre du POS révisé en 2001.

La zone n'est concernée par aucun risque.

5 • Urbanisme :

5•1 – Le Plan d'Occupation des Sols :

La Commune de VALENCIN est dotée d'un Plan d'Occupation des Sols, approuvé le 22 janvier 2001.
Ce plan a fait l'objet d'une révision approuvée en 2001 et une modification et une révision simplifiée sont actuellement en cours.

Historique du document d'urbanisme		
POS initial approuvé le 29/01/1988	**Révision n°1 approuvée le 25/01/1991**	**Révision n°2 approuvée le 22/01/2001**
	Modification n°1 approuvée le 05/05/1992	**Révision simplifiée n°1 en cours**
	Modification n°2 approuvée le 10/02/1995	**Modification n°3 en cours**

Les terrains concernés par la révision simplifiée sont classés dans la zone agricole du POS.

5•2 – Le Schéma directeur :

Le SCOT du Nord Isère, dont le périmètre a été arrêté le 24/12/2001, est en cours d'élaboration.

La révision simplifiée du document d'urbanisme doit donc être compatible avec les orientations du SCOT du Nord Isère, mais aussi avec celles du Schéma Directeur de l'Isle d'Abeau en vigueur. Ce document classe le secteur concerné par la révision simplifiée en « zone rurale ».

Extrait de la carte de destination générale des sols du SDAU en vigueur

III • DISPOSITIONS DE LA REVISION SIMPLIFIEE ET TRADUCTION DANS LE POS

La révision simplifiée a pour objectif la réalisation d'une délocalisation d'entreprise nécessitant une extension de la zone NAy sur l'emprise du projet de délocalisation (par la création d'un secteur NAy1) et à une rectification du règlement de la zone NAy du POS.

1 • Présentation du projet [2]:

Le projet consiste en la création d'un hangar de 400m2, fermé sur 3 cotés, permettant de stocker à l'abri des intempéries les 8 moissonneuses batteuses.
L'implantation du hangar se réalise à environ 80m de la RD afin de dégager des surfaces pour aménager une aire de retournement et de maintenir un fond de parcelle en pré permettant de nettoyer les véhicules (par soufflage) dans une zone laissée libre de toute construction, évitant ainsi toutes nuisances.

L'aire de retournement permettra aux moissonneuses d'être toujours dans le sens de la marche lorsqu'elles abordent ou quittent le hangar.

Le projet comporte une maison d'habitation destinée au logement des personnes devant assurer la direction et la surveillance de l'activité. Cette construction est implantée en recul de la route départementale.

Extrait plan de masse du projet

[2] *Voir également document « Projet de délocalisation d'activité de M. PATUREL - 10 Novembre 2007 – Eric Reboux Architecte »*

2 • Les pièces révisées :

La révision simplifiée a un impact sur deux pièces du POS.

2•1 – Le Plan de zonage :

Extension de la zone NAy (création d'un sous-secteur NAy1)

POS EN VIGUEUR

POS REVISE

2 – Le règlement

Le règlement écrit sera adapté sur les points suivants :

Article NAi1 et NAy1 :

Le règlement autorise « Les constructions à usage d'habitation destinées strictement au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements implantés dans la zone à condition qu'elles soient incorporées au bâtiment d'activité et que leur surface ne dépasse pas 10 % de la surface affectée à l'activité[3] »

Dans le règlement en vigueur, il n'y a pas de possibilités de discontinuité entre la construction à usage d'habitation et la construction à usage d'activité. Cette règle n'est pas adaptée lorsque les nuisances générées par l'activité (bruit, poussières...) sont de nature à rendre incompatibles les fonctions activité et habitat.
La révision simplifiée propose donc d'assouplir la règle et d'autoriser la discontinuité entre le bâtiment d'activité et la maison d'habitation lorsqu'il y a une incompatibilité évidente entre l'habitation et l'activité liée à la présence de nuisances ou de risques.

Article NAi3 et NAy3 :

Le règlement en vigueur indique que « En dehors de la voie de desserte de la zone d'activités, les nouveaux accès directs pour les véhicules sur la RD53 A sont interdits. »

Afin de permettre la réalisation du projet de délocalisation, le règlement de la zone NAy1 ne réglementera pas les nouveaux accès.

La municipalité de Valencin indique que la visibilité sur ce tronçon de la RD53A est satisfaisante (ligne droite). La municipalité souhaite revoir l'emplacement des panneaux d'entrée et de sortie d'agglomération afin de limiter les vitesses des véhicules à 50 km. Elle souhaite également mettre en place une signalétique adaptée indiquant la présence d'engins.

Article NAi7 et NAy7 :

Le règlement du POS en vigueur prévoit que
« La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à cinq mètres. »
Toutefois, cette marge peut être supprimée sur l'une au plus des limites séparatives, lorsque les mesures indispensables sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu) et lorsque la circulation est aisément assurée par ailleurs. Une telle disposition doit faire l'objet d'un plan de masse commun annexé à la demande de permis de construire. »

Afin de permettre le projet de révision simplifiée, le règlement de la zone NAy1 autorisera l'implantation des constructions en limite séparative lorsque la circulation est aisément assurée par ailleurs. Cette rectification des prospects permet d'optimiser le foncier.

[3] *Cette dernière condition est en cours de modification (modification du POS N°3). La surface admise sera alors de 120m2 de SHON maximum.*

IV • IMPACT SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES PRISES POUR PRESERVER L'ENVIRONNEMENTET LES PAYSAGES

Effets sur le milieu naturel et agricole

L'extension de la zone NAy aura pour effet de diminuer la surface cultivable d'environ 4500 m2.

Située au cœur d'une zone agricole homogène, le projet bien qu'impactant la zone agricole ne compromet pas l'activité de la zone agricole environnante, notamment parce que les fonds des parcelles assiettes du projet, sont maintenus en zone agricole.

Il n'y a pas enclavement des terres.

Effets sur la sécurité routière

La délocalisation de l'entreprise améliorera considérablement la sécurité routière dans le hameau du Fayet et la fluidité du trafic sur tout le tracé de la RD53. Par ailleurs, après délocalisation de l'entreprise, il sera fait application, le cas échéant, des articles R. 111-2 et R.111-5 pour la délivrance des éventuelles autorisations d'urbanisme sur ce bâtiment. Une vigilance toute particulière sera portée sur le devenir de ce bâtiment afin de ne pas créer de nouvelles nuisances ou zones de danger.

La nouvelle localisation sur la RD53A engendre la création d'un accès supplémentaire sur cette voie pour desservir l'entreprise. Cet accès ne peut pas être réalisé en face de celui existant dans la zone NAi.

La visibilité est bonne et bien dégagée sur la RD53A.

La commune de Valencin souhaite revoir l'emplacement des panneaux d'entrée et de sortie d'agglomération afin de limiter les vitesses des véhicules à 50 km. Elle souhaite également accompagner ce projet par la mise en place une signalétique adaptée indiquant la présence d'engins.

Impact sur le paysage

Compte tenu de l'importance des surfaces à bâtir pour accueillir ce type d'activité, le projet ne peut qu'avoir un impact dans le paysage. Il est impossible de le dissimuler le bâtiment quelque soit les matériaux utilisés.

Le projet prévoit :

- un recul de la construction à usage d'habitation d'environ 13m par rapport à la RD
- une végétalisation de la bande de recul permettra de « masquer » par un écran végétal les vues directes sur l'habitation depuis la route. Cet écran devra maintenir une bonne visibilité au niveau de l'accès sur la RD.

Par ailleurs, il faut noter que même s'il ne s'agit pas d'un bâtiment agricole (au sens du code) mais d'un bâtiment artisanal, le hangar destiné à du matériel agricole est proche dans son architecture d'un bâtiment technique agricole (bâtiment qui pourrait être accueilli dans la zone NC du POS).

Les visions éloignées sont limitées en raison de la topographie du site. Peu de secteurs surplombent le site.

Impact par les poussières et par le bruit

Les sources d'émissions de poussières sont essentiellement liées à l'entretien du matériel qui se réalise en soufflant pour faire évacuer les graines. La localisation du hangar en fond de parcelle permet à l'entrepreneur de procéder à l'entretien des machines en soufflant en direction d'un secteur vierge de toute construction. Les habitations existantes sont éloignées du hangar (150 et 250 m du hangar).

Le secteur est relativement isolé, le bruit des machines aura donc un impact limité. Par ailleurs, les manœuvres des moissonneuses seront désormais aisées ce qui limitent aussi les sources de bruit.

- **Risque de pollution accidentelle**

Un stockage d'hydrocarbure est réalisé dans une cuve aérienne à double paroi située dans la cour intérieure et conforme à la réglementation en vigueur.
L'activité ne nécessite pas d'aires de lavage.
L'entretien des machines se réalise sous le hangar. Les vidanges des véhicules sont réalisées sur place avec récupération des huiles usagées dans des bidons et transfert en fût pour évacuation à la déchetterie ou enlèvement par une entreprise spécialisée.

V • CHOIX DE LA PROCEDURE

Le code de l'urbanisme prévoit dans son article L123-13 que lorsque la révision a pour seul objet la réalisation d'une construction ou d'une opération, à caractère public ou privé, présentant un intérêt général notamment pour la commune ou toute autre collectivité ou lorsque la révision a pour objet la rectification d'une erreur matérielle, elle peut, à l'initiative du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. La révision simplifiée donne lieu à un examen conjoint des personnes publiques associées mentionnées à l'article L. 123-9. Le dossier de l'enquête publique est complété par une notice présentant la construction ou l'opération d'intérêt général. Les dispositions du présent alinéa sont également applicables à un projet d'extension des zones constructibles qui ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable et ne comporte pas de graves risques de nuisance.

Entre la mise en révision d'un plan local d'urbanisme et l'approbation de cette révision, il peut être décidé une ou plusieurs révisions simplifiées et une ou plusieurs modifications.

Les procédures nécessaires à une ou plusieurs révisions simplifiées et à une ou plusieurs modifications peuvent être menées conjointement.

L'article L123-19 indique que les plans d'occupation des sols approuvés avant l'entrée en vigueur de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 précitée ont les mêmes effets que les plans locaux d'urbanisme. Ils sont soumis au régime juridique des plans locaux d'urbanisme défini par les articles L. 123-1-1 à L. 123-18. Les dispositions de l'article L. 123-1, dans leur rédaction antérieure à cette loi, leur demeurent applicables.

Ils peuvent faire l'objet :

a) D'une modification lorsqu'il n'est pas porté atteinte à l'économie générale du plan et sous les conditions fixées aux b et c de l'article L.123-13

b) D'une révision simplifiée selon les modalités définies par le huitième alinéa de l'article L. 123-13, si cette révision est approuvée avant le 1er janvier 2010 sous réserve, lorsque le plan répond aux conditions définies par le 4° de l'article L. 121-10, de l'application de la procédure prévue aux articles L. 121-11 et suivants, et si elle a pour seul objet la réalisation d'une construction ou d'une opération, à caractère public ou privé, présentant un intérêt général notamment pour la commune ou toute autre collectivité, ou la rectification d'une erreur matérielle. L'opération mentionnée à la phrase précédente peut également consister en un projet d'extension des zones constructibles qui ne porte pas atteinte à l'économie générale du plan d'occupation des sols et ne comporte pas de graves risques de nuisance ;

c) D'une mise en compatibilité selon les modalités définies par l'article L. 123-16.

La procédure de révision simplifiée est donc adaptée au projet décrit dans la présente notice et répond aux critères de l'article L. 123-13 et ne modifie pas l'économie générale du POS en vigueur.

Le projet n'est pas de nature à compromettre la compatibilité du POS en vigueur avec le SDAU de l'Isle d'Abeau, ni celui du SCOT du Nord Isère en cours d'élab oration.

Vu, le 9/11/07
LE COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Mr PATUREL
Le Fayet
38540 VALENCIN

Pièce n° 5

Projet de Délocalisaton d'Activité

Etude d'impact

10 Novembre 2007

ARRIVÉ LE :
10 NOV. 2007
VALENCIN

Eric Reboux architecte d.p.l.g. chemin des Grévillières 38200 Luzinay – Tél : 04.74.57.06.87 – E-mail : batiluz@wanadoo.fr

Présentation du Projet

Présentation de l'activité :

Monsieur PATUREL exerce une activité de battage pour la récolte agricole . Cette activité nécessite le garage d'engins agricoles de type moissonneuses . Cette fonction est actuellement en partie assurée par un hangar situé au centre du hameau du Fayet. En partie seulement , car le bâtiment est trop petit pour garer l'ensemble des machines agricoles puisque certaines sont parquées en plein air dans un champ à l'entrée du Fayet. La localisation actuelle au centre du hameau pose des problèmes d'accès (manœuvres pour entrer et sortir du hangar) de visibilité, de bruit quand les engins démarrent tôt le matin ou rentrent tard le soir.

Contexte de l'étude :

Afin de remédier à ces inconvénients, en accord avec la commune, Monsieur PATUREL envisage de délocaliser son activité sur un terrain situé le long de la départementale N° 53 au Nord-Ouest du Fayet. Les parcelles concernées (N° 271 et 272) sont situées en zone NC et nécessitent une révision simplifiée du Plan d'Occupation des Sols.
Cette étude a pour but de présenter les conditions dans lesquelles cette délocalisation d'activité pourrait se faire.

Présentation du Projet :

Le projet consiste en la construction d'un hangar de 400 m² de surface fermé sur trois de ses cotés afin de parquer à l'abri des intempéries et des regards extérieurs les 8 moissonneuses de Monsieur PATUREL.
Ce hangar sera couvert par une toiture en plaque de fibrociment de teinte gris clair. Les parois verticales seront réalisées en bardage métallique laqué gris clair, afin que l'enveloppe du bâtiment présente à la fois une unité de couleur et une certaine neutralité dans le paysage.
Un soubassement de 1m de hauteur en maçonnerie enduite assurera à l'ensemble une assise sur le terrain.

Ce hangar sera implanté à environ 88 m de la route départementale. Cette implantation est justifiée par la nécessité d'aménager une aire de retournement des engins à leur entrée ou à leur sortie du hangar afin de toujours être dans le sens de la marche quand ils abordent ou quittent le site et ce en toute sécurité. L'aire de manœuvre ainsi positionnée au sud du bâtiment permet aussi en le fermant sur ses trois autres faces de le protéger des vents dominants .

La partie du tènement située entre le hangar et la route départementale est occupée par une maison d'habitation. Cette position permet ainsi aux occupants de contrôler l'accès au site et d'assurer une surveillance des lieux. La maison de conception très simple sera en accord avec la volumétrie épurée du hangar .
Le traitement extérieur de cette maison sera en unité avec celui du hangar. Les murs seront enduits dans la même teinte que celle du soubassement du hangar.
La couleur grise sera reprise par la peinture des volets et de la porte du garage.
Les abords de la maison seront traités en espaces verts arborés.
L'accès au site se fera par une voie de 7m de large donnant sur un portail unique, en recul de 13 m par rapport à la route départementale afin de permettre à un engin de stationner en dehors de toute emprise sur le domaine public.
L'ensemble sera clos d'un muret d'une hauteur moyenne de 80 cm surmonté d'un grillage.
Il est à noter que la partie Nord de la parcelle laissée libre sera laissée en prairie naturelle.

La disposition des constructions en plan masse résulte donc du respect d'une certaine fonctionnalité du site. L'étroitesse de la parcelle rend très difficile l'accès à l'arrière de celle-ci avec une construction unique dont l'emprise serait plus importante. La difficulté d'accoler les deux constructions en termes de gabarit, d'ensoleillement et de lumière, de gène par rapport aux manœuvres, pour l'habitation, a aussi milité en faveur de cette disposition.

Contraintes fonctionnelles de l'activité :

- l'activité nécessite un stockage d'hydrocarbure qui sera réalisé dans une cuve double paroi aérienne située sur un bord de la cour intérieure.
- l'activité ne nécessite pas d'aire de lavage
- l'entretien des engins se fera sous le hangar, les vidanges sont en particulier réalisées sur place avec récupération des huiles usagées dans des bidons de 30l et transfert en fûts de 220 l pour évacuation à la déchetterie ou enlèvement par une entreprise agréée (service gratuit) SEVIA.S.R.R.H.U.
- l'activité génère des pollutions en terme de bruit et de poussière ce qui motive notamment sa délocalisation en dehors du village.
- le hangar est dimensionné pour abriter l'ensemble des machines et du matériel nécessaire à leur exploitation, aucun autre stockage n'est prévu.
- l'organisation du site permet l'entrée et la sortie sans stationnement ni manœuvre sur la route départementale et avec une parfaite visibilité.

Enfin il est à noter qu'il n'y a pas d'agrandissement envisagé après réalisation du présent projet.

COPIE
NC
NC
NC
NC
NAy
NA
NA
UA
UA
Voie
communale
Voie
communale
Voie
départementale
Chemin
d'exploitation
Chemin
Le Fayet Est
Fayet de Valencin
175
176
n°8
288
280
279
273
270
272
278
274
287
281
282
283
467
456
466
465
457
545
484
408
407
503
561
562
602
608
417
416
507

Plan de Masse

1/500

Nord

Maison d'habitation

1/100

Nord

Vue en plan

Coupe de principe

Maison d'habitation

1/100

Façade Sud

Façade Est

Maison d'habitation

1/100

Façade Ouest

Façade Nord

1/100

Façade Est

1/200

Façade Nord

Façade Sud

Vue en plan

Nord

Hangar agricole

Coupe de principe sur le terrain

Impact sur le site

Impact sur le site

Le site

VALENCIN • 38

PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

REVISION SIMPLIFIEE DU POS

PIECE N°2

NOTICE DE PRESENTATION

ARRIVÉ LE :
28 JAN. 2008
SOUS-PRÉFECTURE DE VIENNE

REVISION SIMPLIFIEE DU POS :

PRESCRITE LE :
MISE A L'ENQUETE PUBLIQUE LE : 29 OCT. 2007
APPROUVEE LE : 19 JAN. 2008
EXECUTOIRE LE :

Maître d'ouvrage :

Commune de VALENCIN
Mairie
38540 VALENCIN

TEL : 04 78 96 13 06
FAX : 04 78 96 34 49

INTERSTICE SARL
URBANISME ET CONSEIL HQE®

Valérie SERRATRICE
9 chemin des vignes
38 150 ASSIEU

TEL : 06.83.15.92.91
04.74.11.18.70
interstice.urbanisme@wanadoo.fr

SOMMAIRE

.INTRODUCTION ..... PAGE 5

I • DIAGNOSTIC ..... PAGE 7

1 • Localisation du site
2 • Organisation actuelle du site
3 • Paysages
4 • Etat initial de l'environnement
5 • Règlement d'urbanisme et servitudes

II • LE PROJET ..... PAGE 17

1 • Présentation du projet de carrière
2 • Présentation du projet d'installation du traitement des matériaux

II • DISPOSITIONS DE LA REVISION SIMPLIFIEE ..... PAGE 27

1 • Objectif de la révision simplifiée
2 • Traduction de la révision simplifiée

ANNEXE ..... PAGE 31

INTRODUCTION

La commune de Valencin a été saisie par la société Dumas, domiciliée à la Z.I. Saint-Alban-les-Vignes à Vienne, qui exploite une carrière « Nord Isère Matériaux » au lieu-dit « Les Frémalières » au Sud-Est de la commune de Valencin, le long de la RD36.

L'exploitation concerne un gisement de sables et de graviers fluvio-glacières, permettant de produire des granulats nécessaires à l'activité de travaux publics et de bâtiment de la société DUMAS.

L'entreprise souhaite renouveler sa demande d'autorisation d'exploitation actuelle d'une installation classée de concassage, criblage, lavage et stockage de granulats pour satisfaire ses propres besoins et aussi développer une activité de négoce, afin de satisfaire les besoins importants de la région en matériaux.

L'ensemble des activités développées sur le site est inscrite à la nomenclature des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement.

Ces deux activités faisaient l'objet d'une seule Autorisation Préfectorale par Arrêté N°2003-04670 du 09 mai 2003, pour une durée de quinze ans.

L'entreprise sollicite deux autorisations différentes auprès de la Préfecture :

- l'une concerne la poursuite de la carrière actuelle, plus une extension de 22,74 ha pour une durée de 30 ans, avec abandon de l'autorisation d'extraire sur la parcelle C610,

- l'autre concerne l'autorisation de poursuivre l'exploitation de fabrication de granulats sur la parcelle C610.

D'une façon générale, les carrières par leur nature et par les moyens de production mis en oeuvre, ont des impacts sur le paysage, le bruit, les vibrations, les poussières, la circulation des véhicules et l'environnement. Toutefois, la société Dumas propose de réduire au minimum ces impacts, en apportant des mesures adaptées, reprises dans son dossier d'autorisation.

Pour la commune de Valencin, pour la Communauté de Communes et d'une façon plus générale, la concrétisation de ce projet répond à l'intérêt général et apporte les avantages suivants :

- une réponse au besoin croissant en matériaux lié au développement des infrastructures et des constructions dans la région du Nord Isère : proximité de 5 agglomérations moyennement importantes dans un rayon de 3 km : Diémoz, Heyrieux, Saint-Georges d'Espéranche, Saint-Just Chaleyssin et Oytier Saint-Oblas, et de villes importantes dans un rayon de moins de 10 km telles que L'Isle d'Abeau, Villefontaine, La Verpillière, Bourgoin-Jallieu, Vienne...

  Le Schéma Départemental des Carrières de l'Isère (février 2004) analyse la situation existante sur le secteur Nord Isère et indique que des besoins exceptionnels (autoroute, TGV) peuvent apparaître et réduire le nombre d'années de réserve de matériaux.

- une extension d'une exploitation existante, plutôt que la recherche de nouveaux sites, ce qui permet de limiter les impacts sur les paysages en autre,

- une confortation de l'activité économique sur la commune puisque cette activité permettra le maintien de 2 emplois sur le site d'extraction, 3 emplois sur les installations et des emplois indirects liés à la maintenance et au transport.
- un revenu complémentaire pour la collectivité par l'intermédiaire de la taxe professionnelle.

L'actuelle carrière est située en zone agricole liée à l'exploitation des carrières (zones NCa, NCari, NCaRI et NCarv) du Plan d'Occupation des Sols en vigueur, révision approuvée le 22 janvier 2001, et l'extension projetée de la carrière concerne des terrains classés en zone NC et NCri.
Ce classement ne permet pas l'extension de la carrière.

Pour ces raisons et afin de permettre la réalisation de ce projet, la municipalité de Valencin, par délibération du conseil municipal du 29 mai 2007, a décidé de prescrire une révision simplifiée de son Plan d'Occupation des Sols conformément aux articles L.123-13[1], L.123-19 et L.300-2 du code de l'urbanisme.

La révision simplifiée va donc consister en l'extension des zones NCa et NCari sur l'emprise du projet d'extension de la carrière. Le règlement de la zone NCa du POS sera rectifié afin de permettre l'exploitation de la carrière ainsi que les installations nécessaires à son fonctionnement.

[1] Article L123-13
Lorsque la révision a pour seul objet la réalisation d'une construction ou d'une opération, à caractère public ou privé, présentant un intérêt général notamment pour la commune ou toute autre collectivité ou lorsque la révision a pour objet la rectification d'une erreur matérielle, elle peut, à l'initiative du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. La révision simplifiée donne lieu à un examen conjoint des personnes publiques associées mentionnées à l'article L. 123-9. Le dossier de l'enquête publique est complété par une notice présentant la construction ou l'opération d'intérêt général. Les dispositions du présent alinéa sont également applicables à un projet d'extension des zones constructibles qui ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable et ne comporte pas de graves risques de nuisance.
Entre la mise en révision d'un plan local d'urbanisme et l'approbation de cette révision, il peut être décidé une ou plusieurs révisions simplifiées et une ou plusieurs modifications.
Les procédures nécessaires à une ou plusieurs révisions simplifiées et à une ou plusieurs modifications peuvent être menées conjointement.

Article L123-19
Les plans d'occupation des sols approuvés avant l'entrée en vigueur de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 précitée ont les mêmes effets que les plans locaux d'urbanisme. Ils sont soumis au régime juridique des plans locaux d'urbanisme défini par les articles L. 123-1-1 à L. 123-18. Les dispositions de l'article L. 123-1, dans leur rédaction antérieure à cette loi, leur demeurent applicables.
Ils peuvent faire l'objet :
a) D'une modification lorsqu'il n'est pas porté atteinte à l'économie générale du plan et sous les conditions fixées aux b et c de l'article L.123-13
b) D'une révision simplifiée selon les modalités définies par le huitième alinéa de l'article L. 123-13, si cette révision est approuvée avant le 1er janvier 2010 sous réserve, lorsque le plan répond aux conditions définies par le 4° de l'article L. 121-10, de l'application de la procédure prévue aux articles L. 121-11 et suivants, et si elle a pour seul objet la réalisation d'une construction ou d'une opération, à caractère public ou privé, présentant un intérêt général notamment pour la commune ou toute autre collectivité, ou la rectification d'une erreur matérielle. L'opération mentionnée à la phrase précédente peut également consister en un projet d'extension des zones constructibles qui ne porte pas atteinte à l'économie générale du plan d'occupation des sols et ne comporte pas de graves risques de nuisance ;
c) D'une mise en compatibilité selon les modalités définies par l'article L. 123-16.

I • DIAGNOSTIC

1 • Localisation du site :

La carrière actuelle est implantée sur la Commune de VALENCIN, département de l'Isère, au Sud-Ouest de L'ISLE D'ABEAU et de LA VERPILLIÈRE.
La Départementale 36 permet de relier le site à la Départementale 75 qui va rejoindre la Nationale 6, au Nord-Est, permettant ainsi d'accéder rapidement aux diverses agglomérations entourant le site.

La carrière se trouve à environ 10 kilomètres de L'ISLE D'ABEAU et 15 kilomètres de VIENNE.

Elle se situe au Sud-Est de la commune de Valencin, lieu-dit « Les Frémalières », en limite communale avec Saint-Just Chaleyssin, Oytier Saint-Oblas et Saint-Georges d'Espéranche.

Extrait de la carte IGN 1/25000è

2 • Organisation actuelle du site :

La carrière représente une superficie de 123 230 m2. Elle concerne une exploitation de sables et de graviers avec une production maximale annuelle envisagée de 250 000 tonnes. L'extraction est limitée en profondeur à la cote NGF de 264,00 et à 3 mètres au-dessus des plus hautes eaux de la nappe phréatique.

Vue sur les installations depuis le chemin de Saint-Just à Sise, surplombant la carrière

L'accès à la carrière et l'évacuation des matériaux se réalisent par un accès unique débouchant sur la RD36. Cet accès a fait l'objet d'un aménagement en terme de sécurité.

Un merlon et des plantations le long de la RD36 ont été réalisés.

Accès à la carrière depuis la RD36

Merlon paysager le long de la RD36

3 • Paysages :

Le paysage de cette région est fortement marqué, au Nord-Est, par les structures de l'Ile Crémieu représentées essentiellement par son promontoire Sud-Ouest accroché au socle de CHAMAGNIEU. Le reste de la région, et notamment au niveau du site, ne présente aucune particularité exceptionnelle. On y découvre une succession de buttes, de petits plateaux et manchons dénonçant la superposition de dépôts sédimentaires d'origines différentes reposant sur les contreforts jurassiques.

La carrière s'inscrit dans un ensemble général formé par la grande plaine agricole et les monts boisés (Balmes Viennoises) qui dominent légèrement celle-ci.

Vue sur la carrière depuis la RD53

Le couvert général est plutôt de couleur claire, notamment au niveau de la grande plaine, car le minéral domine en automne-hiver, au moment des labours et du repos des terres. Ceci contraste assez fortement avec les périphéries de la plaine, où les pentes boisées dominant largement sont plutôt de couleur sombre.

Dans le rapport végétal / minéral, le minéral apparaît principalement dans la grande plaine au moment des labours, ainsi qu'en bordure des carrières

Ce minéral, de couleur plutôt claire, contraste avec les couleurs sombres des pentes boisées.

Vue sur le site au pied de la Balme depuis le « Grand Champs »

En automne-hiver, le rapport végétal / minéral est égal à peu près à 1 ; pendant les autres périodes de l'année, le minéral n'existe pratiquement plus et le végétal domine largement.

Le site est très peu perceptible depuis les différents points de vue.

Vue sur le site au pied de la Balme depuis la RD36

Dans ce secteur, le bâti est peu important, l'habitat est très diffus dans le paysage.

Le village de Valencin se situe au Nord du site de la carrière, coupé physiquement et visuellement de celui ci, par la Balme boisée.

Les agglomérations telles que VIENNE, L'ISLE D'ABEAU et LA VERPILLIÈRE sont éloignées du site (10 à 15 kilomètres pour les deux premières).

Vue sur la ferme de Sise

La construction la plus proche du site (et de son extension projetée) est la ferme de Sise.

On peut résumer les caractéristiques de ce paysage :

* Au Centre : La plaine où dominent les cultures et les voies de circulation, permettant ainsi peu de perméabilité visuelle.

* Au Nord et au Sud : Les reliefs dominant la vallée sont couverts d'une importante végétation où se mêle l'urbanisation, donnant un caractère naturel de couleur vert foncé.

4 • Etat initial de l'environnement :

Les éléments concernant l'état initial de l'environnement sont issus de la pré-étude d'impact réalisée par l'entreprise Dumas[2].

4•1 – Géologie et géomorphologie :

La région entourant la carrière correspond à deux régions naturelles :

* Au Nord, la partie Sud-Ouest de l'Ile Crémieu, plateau de terrain jurassique d'altitude maximum 450 mètres, limité par des failles ; ce plateau fait partie de l'avant-pays tabulaire auquel le rattachent ses faciès et son histoire.

* Séparé de ce plateau par une zone de marais allant de SABLONNIÈRES à L'ISLE D'ABEAU, puis par la basse vallée de la Bourbre, le reste de la région concerne le Bas-Dauphiné, pays tertiaire et quaternaire montrant, en limites Nord et Nord-Est, quelques lambeaux du substratum jurassique.

L'ensemble est constitué par le miocène recouvert, en partie, par les formations glaciaires et fluvio-glaciaires.

La carrière appartient à cette deuxième partie de la région. Le gisement appartient aux nappes fluvio-glaciaires liées au stade de GRENAY. Les matériaux formant ces nappes constituent la grave fluvio-glaciaire, présente parfois comme une grave sableuse ou intéressante pour la production d'agrégats.
Les terres de découverte, sur une épaisseur de 1 mètre à 1,20 mètre, sont constituées de 20 à 30 cm de terres végétales et de produits d'altération (Horizons organiques). Le reste de la découverte est composé d'argiles, de limons et de matériaux graveleux (Horizons minéraux), sur une épaisseur de 80 à 90 cm.

4•2 – Hydrogéologie :

La nappe de profondeur moyenne (20 mètres dans les alluvions fluvio-glaciaires) possède une bonne perméabilité.
Aucune source et aucun captage d'eau ne sont à noter dans un périmètre de 500 mètres autour du site.

Un puits de pompage, réalisé à proximité des installations, a mis en évidence un niveau hydrostatique à une profondeur de 23 mètres, situant ainsi le toit de la nappe à l'altitude 255,00 N.G.F.
La carte piézométrique de la plaine de la Véga du 2 Mars 2000 laisse supposer un niveau hydrostatique, au droit de la carrière, à 256,75 N.G.F. A cette date, le niveau des plus hautes eaux connu se situe 4 mètres plus haut, soit 260,75 N.G.F.
En conséquence, pour conserver 3 mètres de terrain en couverture de la nappe, l'exploitation est conduite jusqu'à la cote 264,00 N.G.F.

Cette nappe est exploitée à l'aval du projet. La station de pompage la plus proche du site est celle du "Puits de la Plaine" située sur la Commune de OYTIER SAINT-OBLAS. Ce puits est géré par le Syndicat Intercommunal des Eaux de SEPTÈME et son périmètre de protection éloigné est situé à 2 kilomètres en aval de la carrière.

[2] Etude d'impact sur l'environnement – septembre 2007 – Clémaron Conseil

4•3 – Hydrologie :

Outre la présence de la Bourbre, avec son canal de fuite, située à 10 kms à l'Est du site, on observe le canal de dessèchement de Catelan, au niveau du Grand Marais et du Marais de SABLONNIÈRES.

La région est particulièrement riche en étangs et plans d'eau.

Au niveau du site, nous pouvons également noter l'existence d'un ruisseau : le Césarge, seul réseau hydrologique existant dans un rayon de 500 mètres autour du site. A 750 mètres au Nord-Est, nous notons la présence du ruisseau de Moulinorme ; le torrent de Pétrier se situe à 1 km environ au Sud du site et longe en partie le C.D. 75.
En raison de la création d'une excavation le long du ruisseau, une Etude Hydraulique du ruisseau "le Césarge" a été réalisée, afin d'étudier les risques de débordement et d'effectuer les aménagements nécessaires pour les canaliser.

4•4 – Flore et faune :

Le secteur de la carrière se divise en deux ensembles différents :

* Un premier ensemble de cultures agricoles repose essentiellement sur la culture de céréales et horticole dans une moindre mesure . Cet ensemble se situe au niveau de la grande plaine.
* Un deuxième grand ensemble, dominant le premier, est constitué de collines et monts boisés (Chênes en majorité et frênes, houx, lierres et ronces à l'orée des bois).

Les terrains utilisés pour la future extension de la carrière sont situés sur la grande plaine ; ce sont principalement des terrains à vocation agricole (céréales surtout et un peu de culture horticole).

Le milieu étudié ne présente pas de caractères exceptionnels au niveau de la faune, mais il possède la particularité intéressante d'être proche d'une zone très boisée. La liste des espèces susceptibles d'être rencontrées sur ce site figure dans l'étude d'impact en cours.

Vue sur les secteurs concernés par l'extension de la carrière depuis le chemin de Sise

4•5 – Bruits, vibrations et poussières :

Le C.D. 36 longeant le site est la principale source de bruits, à l'état initial, avec l'exploitation des terres agricoles. Quant au C.D. 75, qui se situe à un peu plus d'1 km de la future exploitation, il ne constitue pas une source de bruits pour le site. Par contre, il y a lieu de noter que le site fait l'objet de survols à basse altitude des avions se dirigeant vers l'aéroport de SATOLAS, ce qui influence largement le niveau sonore sur le site en général.

Afin de situer le niveau sonore à l'état initial et en cours d'exploitation de la carrière, il a été réalisé une série de mesures donnant un niveau sonore Leq 60 s en dB.

A l'Ouest, la colline offre une protection naturelle aux habitations situées dans cette direction. C'est au niveau des habitations situées au Nord (350 mètres) et au Sud (200 mètres) que l'exploitation de la carrière est la plus sensible (Influence essentiellement des bruits émis par les installations de transformations). Les émergences admissibles sont limites.

Il n'y a aucune source particulière de vibrations et de poussières dans ce secteur, hormis celles provoquées par le passage des véhicules sur le C.D. 36.

Six habitations situées à moins de 500 mètres des limites extrêmes de la carrière :

- Au Sud, deux maisons respectivement à 250 et 450 mètres de la carrière, au-delà de la départementale 36.
- A l'Ouest, une ferme située à une centaine de mètres de l'excavation.
- Au Nord, deux maisons situées à 300 et 500 mètres des limites extrêmes de la carrière.
- A l'Est, la ferme "Guinet" située à 500 mètres.

Des mesures, en limite de la nouvelle extension de la carrière, ont été réalisées le 22/05/2007.

5 • Règlement d'urbanisme et servitudes :

5•1 – Le Plan d'Occupation des Sols :

La Commune de VALENCIN est dotée d'un Plan d'Occupation des Sols, approuvé le 22 janvier 2001.

Historique du document d'urbanisme		
POS initial approuvé le 29/01/1988	Révision n°1 approuvée le 25/01/1991	Révision n°2 approuvée le 22/01/2001
Modification n°1 approuvée le 27/02/1989	Modification n°1 approuvée le 05/05/1992	
	Modification n°2 approuvée le 10/02/1995	

Les terrains concernés par l'exploitation actuelle de la carrière sont classés en zone agricole du POS :

- NCa, secteur lié à l'exploitation de carrières,
- NCari et NCaRI, secteurs liés aux risques d'inondation et aux risques forts d'inondation
- NCarv, secteur lié aux risques faibles de ravinement.

L'article NC1 relatifs aux occupations et utilisations du sol admises, autorise :

« 11.- L'ouverture et l'exploitation des carrières dans le secteur NCa à condition que :

- *que l'exploitation soit limitée en profondeur au niveau moins 12 mètres par rapport au sol naturel,*
- *que le fond de fouille soit en tout état de cause maintenu à deux mètres au-dessus du niveau des plus hautes eaux de la nappe phréatique,*
- *que l'organisation permette en fin d'exploitation, la remise en culture. »*

Extrait du zonage du POS en vigueur

Le POS impose également « un espace à boiser » le long de la RD36 et du chemin au Sud.

Les terrains concernés par l'extension de la carrière sont classés en zones NC et NCri.

5•2 – Le Schéma directeur :

Le SCOT du Nord Isère, dont le périmètre a été arrêté le 24/12/2001, est en cours d'élaboration.
La révision simplifiée du document d'urbanisme doit donc être compatibles avec les orientations du SCOT du Nord Isère, mais aussi avec celles du Schéma Directeur en vigueur. Ce document classe le secteur en « zone agricole protégée » le site de la carrière et de son extension projetée.

L'exploitation d'une carrière qui constitue une occupation temporaire du sol, n'est pas incompatible avec l'agriculture (l'autorisation d'exploitation a été accordée). A l'issue de l'exploitation, cet espace devra retrouver sa vocation d'origine.

Extrait de la carte de destination générale des sols du SDAU en vigueur

5•3 – Les servitudes d'utilité publique (SUP) :

Les terrains concernés ne sont pas inclus dans le périmètre de protection d'un captage d'eau potable. Aucune servitude de ce titre ne concerne le site.

Les terrains ne sont pas situés dans un massif boisé. Aucune servitude de ce titre ne concerne le site.

Une ligne électrique haute tension traverse le site du Nord au Sud. Elle fait l'objet d'une SUP dite I4.

Les Communes de VALENCIN, SAINT-JUST CHALEYSSIN, SAINT-GEORGES D'ESPÉRANCHE, sont concernées par le rayon d'un kilomètre autour du site d'exploitation projeté. Deux carrières autorisées, situées dans un rayon d'un kilomètre, sont celles de l'Entreprise REDLAND LAFARGE et MORILLON CORVOL CEMEX.

A noter que nous sommes dans le périmètre de dégagement de la piste d'atterrissage de LYON SAINT-EXUPÉRY. Cette servitude de dégagement dite T5, n'impose aucune contrainte au niveau de l'exploitation de carrière.

La commune est traversée du nord au sud, par l'oléoduc de défense commune (ODC1) qui dépend des infrastructures pétrolières de l'OTAN et intéresse la défense nationale.
Le pipeline fait l'objet d'une servitude d'utilité publique apportant des restrictions à l'usage des sols dans une bande de 15 m de part et d'autre de la canalisation.
La localisation de la canalisation à environ 2 km du site de la carrière, ainsi que les recommandations techniques de la servitude d'utilité publique à mettre en œuvre, n'affectent pas le projet.

5•4 – Les autres contraintes :

La carte des aléas établie en juillet 1999 et modifiée en janvier 2002, n'indique pas de contraintes supplémentaires par rapport à celles déjà prises en compte dans le cadre du POS révisé en 2001 (ruissellement faible sur versant et risque d'inondation faible et fort).

II • LE PROJET

Le projet consiste en :
- l'exploitation d'une carrière de sables et graviers au lieudit "Les Frémelières" sur la Commune de VALENCIN (Isère).
- l'exploitation d'une installation de fabrication de granulats équipée d'un atelier avec stockage d'hydrocarbures, poste de distribution et stockage d'huiles, pont bascule et local bureau, sanitaires et vestiaires ; l'ensemble étant implanté sur la parcelle N° 610.

Les demandes d'autorisation sont en cours.

1 • Présentation du projet de carrière:

L'exploitation de carrière se situe sur les parcelles indiquées au tableau ci-joint.

Numéros des Parcelles	Surface Autorisée Renouvellement	Surface Extension	Surface Abandon	Propriétaires Etat des Parcelles
C 612 "Ex" 508 "Ex" 506 pp.	4 ha 80 a 00 ca 60 a 54 ca			Mr et Mme VACHER *(Carrière)*
C 512	1 ha 17 a 90 ca			Mr et Mme ROZIER *(Carrière)*
C 610			2 ha 26 a 66 ca	S.C.I. ROLLING STONES *(Installation + Stock + Bureau)*
C 652 pp. (611)	2 ha			Mr et Mme VACHER *(Cultures)*
C 359	1 ha 47 a 20 ca			Mr Mme GAIVALLET *(Vigne + Cultures)*
C 355		1 ha 00 a 10 ca		G.F.A. de Sises *(Cultures)*
C 356		3 ha 43 a 30 ca		G.F.A. de Sises *(Cultures)*
C 357		5 ha 63 a 00 ca		G.F.A. de Sises *(Cultures)*
C 358		12 ha 67 a 60 ca		G.F.A. de Sises *(Cultures)*
TOTAL	10 ha 05 a 64 ca	22 ha 74 a 00 ca		
→	34 ha 26 a 84 ca			

La parcelle N° 610, sur laquelle se situent les installations, ne sera pas exploitée et ne fera pas partie de la demande d'autorisation d'exploitation de carrière. Cette installation pourra être maintenue en activité après l'extraction totale du gisement.

La production annuelle moyenne prévue est de 180.000 Tonnes, avec un maximum pouvant atteindre 250.000 Tonnes.
Le niveau de production n'est pas augmenté par rapport au niveau actuel.
Le niveau de circulation (entrée / sortie) des engins est maintenu à son niveau actuel.

L'autorisation d'exploitation est demandée pour une durée de : 30 Ans.

1•1 - Définition de l'exploitation :

L'exploitation se fera à ciel ouvert, sans utilisation d'explosifs, à l'aide d'engins mécaniques tels que pelles hydrauliques et/ou chargeurs. Elle s'effectuera "en fosse" par tranches horizontales descendantes de 4 à 6 mètres d'épaisseur jusqu'à la cote 264,00 N.G.F.

Les talus à 10 mètres des limites de Droit Minier seront taillés à 45° dans les matériaux en place. Les matériaux extraits seront évacués en direction des installations par camions ou dumpers. En limite Nord-Ouest de la parcelle C 773, le talus sera réalisé en limite du Droit Minier, la limite étant au-delà. Il en sera de même en limite Sud-Ouest, le propriétaire de la parcelle C 610 étant le pétitionnaire.

Les terres de découverte décapées seront stockées en périphérie de l'exploitation en merlons de 0,80 à 3 mètres de hauteur, ou sur des zones de stockage sur le carreau de la carrière. Le décapage sera sélectif. Les terres végétales seront séparées de l'horizon minéral considéré comme stérile et seront stockées séparément.

La zone en exploitation et la zone en cours de remise en état ne dépasserons jamais plus de 10 ha sur les 34 ha faisant l'objet de la demande en autorisation de carrière.

L'ensemble de l'exploitation sera remblayé au fur et à mesure de l'avancement de l'extraction.
L'ensemble des excavations sera remblayé avec des matériaux inertes, conformément au Décret N° 2006-302 du 15 Mars 2006 pris pour l'application de l'article L.541-30-1 du Code de l'Environnement. Les remblais seront mis en place par couches de 2 mètres et compactés. Des contrats d'apport de matériaux inertes ont d'ores et déjà été contractés, assurant le remblaiement au même rythme que l'extraction.

Les matériaux de découverte et la terre végétale permettront de reconstituer une couche de 2 mètres minimum. Les terres de découverte seront régalées en surface afin de reconstituer le niveau de substrat de culture au niveau naturel du terrain d'origine. Les raccordements aux terrains limitrophes se réaliseront le plus harmonieusement possibles et au plus près des altimétries d'origine. Les formes de pente seront en direction des fossés périphérique afin d'obtenir un bon drainage des parcelles.

Le phasage de l'exploitation et de la remise en état sera mené conformément aux plans de phasage joints en annexe.
La surface en exploitation sera limitée en permanence à 3 hectares. Le décapage des terres de découverte sera réalisé par campagnes de 6 mois et sera limité à 3.000 m2.

1•2 - Les effets sur l'environnement :

Ils sont d'ordre divers et seront décrits plus précisément dans l'étude d'impact ; la présente note ne reprend que les principales conclusions :

⇒ Effets sur le milieu naturel

L'exploitation de la carrière aura pour effet de supprimer progressivement toute végétation (cultures uniquement) sur les parcelles concernées, donc de diminuer la surface cultivable disponible. Après remise en état, le site retrouvera partiellement sa vocation agricole.

Pendant toute la période d'exploitation, la faune sera plus ou moins repoussée aux abords immédiats du chantier. Après réaménagement, elle retrouvera son territoire.

⇒ Effets sur l'activité humaine

En ce qui concerne l'agriculture : La carrière aura pour effet de supprimer des zones de cultures. Il s'agit de cultures céréalières et à vocation horticole.

Depuis la création de la carrière, les Roseraies Meilland Richardier exploitent sans gènes des terrains situés à proximité des installations de carrières et de l'atelier d'extraction.

L'impact de l'extension de la carrière sur 23 ha (sur les 70 ha dont est propriétaire le GFA de Sise) est limité. Le GFA de Sise n'a pas de salariés ; il n'y a donc pas de répercussion sur l'emploi.

Par rapport à l'activité des Roseraies Meilland Richardier, fermier des terres du GFA de Sise, les surfaces concernées par l'extension de la carrière ne sont pas de nature à générer des difficultés pour l'entreprise. En effet, les roseraies possèdent 108 ha de terres inscrites à l'actifs de leur bilan sur des communes voisines de Valencin. Les roseraies ont contracté des baux à la ferme sur des terres proches du site d'exploitation, pour une surface de 17 ha permettant une rotation optimale des cultures sur chaque parcelle exploitée. Les roseraies procèdent à des échanges de terrains avec ses voisins ce qui lui permet de faire face à l'usure des sols générée par la culture du rosier.

Les terrains utilisés par les Roseraies seront exploités dans 25 ans et à cette date, plus de 24 ha auront été remis en état et en culture. Il faut enfin noter que les techniques culturales sont en pleine évolution et que le besoin de terrain pourrait évoluer dans les années à venir. En effet, la culture dite « hors-sol » se développe fortement y compris pour la culture durosier.

Pour la production céréalière, dans 5 ans, près de 6 ha seront remblayés et remis en état.

En ce qui concerne le tourisme : Aucune activité touristique ne peut être mise en évidence localement autour des terrains.

En ce qui concerne l'activité industrielle et artisanale : Elle est suffisamment éloignée du site pour ne pas avoir d'interférence entre les activités.

En ce qui concerne la sécurité : La carrière pourrait présenter quelques dangers par manque de signalisation de l'excavation en sa bordure et des pistes de chantier.

La sortie unique sur la voie départementale en revanche, a fait l'objet d'un aménagement spécifique (sur largeur, retrait du portail d'entrée...) qui permet d'accéder et de sortir de l'exploitation sans danger. Depuis le démarrage de la

carrière, aucun accident n'est à déplorer et aucune dangerosité sur la sortie des camions n'a été signalée.

Il faut noter que le projet d'extension de la carrière n'engendrera pas un accroissement du trafic routier, car le niveau de production restera équivalent au niveau actuel.

⇒ Impact sur le paysage

Le site de la carrière ne présente pas en lui-même de caractéristiques exceptionnelles, mais fait partie d'un "tout" à peu près cohérent malgré l'existence d'autres excavations à proximité.

Vision éloignée : Dans la plaine, les visions éloignées sont très limitées en raison de la mise en place de merlon végétalisé en périphérie de l'installation et de la carrière. A l'Ouest, les collines surplombant le site sont peu accessibles, limitant ainsi les points de vue plongeants. A l'Est, les collines dominantes sont suffisamment éloignées du site (1,50 à 2 kilomètres) pour en limiter largement la visibilité. Aucune agglomération n'a de visibilité directe, seulement quelques maisons isolées.

Vision rapprochée : Elles sont surtout existantes au niveau des installations le long du C.D. 36 et de la voie communale au Nord-Ouest. La protection visuelle devra être renforcée par des plantations et la mise en place de merlons de hauteur de 3 mètres végétalisés. Pour les autres faces, les merlons en place seront maintenus et prolongés dans les zones mises en exploitation.

Effets sur les sites et sur le paysage . Les effets sur les sites sont nuls, car le projet se trouve dans une zone agricole sans intérêt du point de vue "site". Par ailleurs, il n'y a pas de monuments ou de sites inscrits ou classés à proximité qui pourrait avoir une vue directe ou indirecte sur le projet. Toutefois, les effets sur le paysage seront directs et permanents, car l'exploitation va créer un décaissement. L'impact visuel sera direct pendant l'exploitation et après remise en état.

⇒ Impact par les poussières

Les sources d'émissions de poussières sont les suivantes :

* L'extraction des matériaux et leur chargement sur camions ou dumpers : L'impact créé est faible, car le matériau brut possède très peu de pulvérulents (< 80 μ) susceptibles d'être mis en suspension dans l'air.
* La circulation des engins de chantier et de transport, principale cause d'émissions de poussières : En effet, leur passage fréquent sur les pistes désagrège le sol, créant une couche de matériaux pulvérulents en surface.
* Enfin, l'emprise du vent sur le carreau d'exploitation en l'absence de végétation.

  Les vents dominants, de direction "Nord-Sud", sont fréquents et d'intensité moyenne. L'exploitation "en fosse" et l'implantation des talus périphériques limitent considérablement la dispersion des poussières et celles-ci restent, la plupart du temps, confinées dans le site.

Les émissions de poussières ont pour effets :

* La détérioration de l'esthétique du paysage par blanchiment.
* La pollution de l'air par mise en suspension des poussières, avec ses conséquences sur l'agriculture et la vie animale.
* La pollution des eaux par le lessivage des poussières au sol.

Des précautions devront être prises lors des longues périodes de sécheresse ou des périodes de vent violent, et cela pendant toute la durée de l'exploitation. Après remise en état, cet impact disparaîtra.

⇒ Impact par le bruit

Les sources de bruit pour un tel chantier, seront les engins d'extraction, de chargement et de transport sont les suivantes :

Des relevés du niveau sonore ont été effectués sur le site à l'état. Il a été constaté que :

* Le niveau sonore, à l'état initial, est relativement élevé au niveau de l'installation de fabrication des granulats et lié essentiellement à la circulation sur les voies de communication qui sont nombreuses de part et d'autre du site.
* A proximité de l'atelier d'extraction, le niveau sonore est compris entre 70 et 75 dB (A).
* En périphérie de l'exploitation, il diminuera de 10 dB (A) en sommet de talus, et de 15 dB (A) au-delà des merlons, pour retrouver le niveau de l'état initial à environ 250 mètres des limites.
* Au niveau des voies de circulation, le niveau sonore de l'état initial étant déjà élevé, l'exploitation de la carrière n'aura aucune incidence à la hausse sur ce dernier.

Le bruit s'atténue :

* en fonction de la distance. Toutes les mesures effectuées dans la pré-étude d'impact sont inférieures à 80 dB (A).
* par un merlon : avec une hauteur de 8 mètres dès le début de la seconde phase, il diminuera encore la propagation des bruits.

Les résultats disponibles dans la pré-étude d'impact, montrent qu'il n'y aura pas de gêne au sens de la réglementation. Le bruit est un effet direct mais temporaire, car limité à la durée de l'exploitation.

⇒ Impact par les vibrations

Les vibrations résultent essentiellement des tirs de mines et, à un degré moindre, des installations des engins et véhicules de transport des matériaux.
Dans le cas présent, l'usage des tirs à l'explosif n'est pas nécessaire. Par conséquent, les émissions de vibrations seront relativement réduites et ne seront pas sensibles au-delà d'un rayon de 50 mètres autour des engins.

⇒ Impact sur l'hydrogéologie, l'hydrologie et la qualité des eaux

Ecoulements en profondeur :
L'extraction hors d'eau est conduite au minimum 3 mètres au-dessus du niveau des plus hautes eaux de la nappe phréatique. Par conséquent, l'exploitation n'aura aucune influence sur l'écoulement de la nappe.

Ecoulements superficiels :
Le lit du ruisseau, le Césarge, devra être conservé sur son tracé dans une bande de terrain de 2 fois 10 mètres de largeur. Il sera régulièrement curé. Des aménagements sont prévus en amont de chaque phase et une excavation minimale de 140.000 m3 sera toujours conservée.
Le sol constituant le carreau de la carrière possédant une assez bonne perméabilité, celle-ci favorisera l'évacuation naturelle par infiltration de ces eaux de pluies. L'exploitation "en fosse" aura pour conséquence le drainage à l'intérieur de la fosse de l'ensemble des eaux de ruissellement concernées par le site d'exploitation. Les aménagements prévus dans l'Etude Hydraulique seront mis en place. Après remblaiement, les risques de débordement auront des effets très limités.

Qualité des eaux :

L'incidence sur la qualité des eaux se situe au niveau :

* des matières en suspension qui ont pour origine le lessivage des poussières, lors des pluies et l'entraînement des fines par le ruissellement sur les surfaces terrassées et non recouvertes.

  Les eaux souterraines souffriront peu des matières en suspension car l'épaisseur de 3 mètres minimum des terrains recouvrant la nappe joue le rôle de 'filtre" et la configuration "en cuvette" de l'extraction ne permet pas à ces eaux de contaminer les eaux de ruissellement extérieures au site.

* des hydrocarbures qui ont pour origine les aires d'entretien des engins de chantier (Vidanges), les déversements accidentels et les approvisionnements en carburant des engins.
  Au niveau des eaux de surface, les hydrocarbures gênent la vie piscicole.
  Au niveau des nappes souterraines, les hydrocarbures plus légers que l'eau resteront en surface de la nappe et imbiberont les matériaux constituant le réservoir. Si les fluctuations de la nappe sont importantes, cette zone contaminée est importante. Des concentrations extrêmement faibles rendent très vite l'eau impropre à la consommation. Par conséquent, l'entretien des camions et autres engins ne se fera pas sur les lieux de la carrière, afin d'éviter tout risque de pollution dû aux vidanges.

⇒ Impact des transports de matériaux

Origine des inconvénients :
Les matériaux extraits sont évacués en direction des chantiers, ou de l'installation, à l'aide de camions de type routiers ou de dumpers.

Le transport des matériaux a *plusieurs effets* :

* Le bruit et les poussières
* La dégradation des chemins et des routes
* Les gênes et dangers de la circulation

L'exploitation se poursuivra à une cadence de 800 à 900 Tonnes / Jour, ce qui représente un trafic, en périodes de travail, de l'ordre de 40 à 45 Camions / Jour (Variable suivant la capacité des camions 10, 15, 25 Tonnes). L'extension de la carrière n'engendrant pas un accroissement de la production, le niveau de trafic routier est donc maintenu à son niveau actuel.

Les camions sortant de la carrière emprunteront le C.D. 36.

Le flux de circulation se répartira 20 % en direction de l'Ouest et 80 % en direction de l'Est.

L'exploitant de la carrière veillera à maintenir les voies communales et départementales dans leur état actuel, en accord avec les services de la D.D.E., du Département et de la Commune. Un dispositif de lavage des roues des camions sera implanté au niveau de la bascule afin d'éviter de souiller le revêtement de la RD36 en sortant de la carrière.

1•3 - Les mesures envisagées pour prévenir, supprimer, réduire et, si possible, compenser les conséquences dommageables :

Concernant la faune et la flore, la zone libérée de toute exploitation sera remise immédiatement en état, afin de favoriser le plus rapidement possible la réimplantation de la faune et des cultures.

Concernant la sécurité publique, une étude de dangers a été réalisée dans le cadre de la pré-étude d'impact.
Une sortie unique de la carrière a été aménagée en concertation avec les services de la DDE, sur la RD36. Ces aménagements donnent satisfaction au niveau de « l'entrée sortie » de carrière (aucun accident n'est à déplorer, aucune observation relative au manque de sécurité n'a été formulée). Toutes les « entrées sorties » proviennent de la RD36, aucune sortie sur la VC10. Une signalisation nécessaire sera mise en place en concertation avec les services de la DDE, sur la RD36.
L'entreprise indiquera la présence de la carrière et interdira son accès à toute personne étrangère au chantier par l'intermédiaire de pancartes disposées à la périphérie de l'exploitation et à son entrée.
L'entreprise mettra également en place un dispositif de lavage des roues des camions sur le site d'extraction à proximité de la bascule afin d'éviter de souiller le revêtement de la RD36 en sortant de la carrière.

Concernant le paysage, la carrière était visible par la présence de talus périphériques et de stocks de découverte en tas ou en merlons, non végétalisés. Par conséquent, seule la végétalisation de ceux-ci permet de limiter l'impact paysager du site. Cette végétalisation des terres de découverte permet en outre d'éviter l'appauvrissement en azote et en matières organiques par effet de lixiviation ou d'érosion.
Toute partie libérée d'exploitation sera immédiatement remise en état et végétalisée. Les stocks de découverte et de terre végétale seront également immédiatement végétalisées après constitution, afin d'éviter l'appauvrissement en azote et en matière organique et de les distinguer dans le paysage. Des plantations renforceront la protection visuelle le long du C.D. 36 au niveau des installations. Un merlon de 3 mètres de hauteur sera constitué parallèlement à la voie communale et au Nord des installations.

Concernant les eaux :

Le ruisseau "Césarge" sera régulièrement maintenu en état, afin d'assurer un bon écoulement. Les berges seront tenues propres et aménagées. L'ouvrage hydraulique, limitant l'écoulement et permettant l'écoulement du surplus en fond de fouille, sera déplacé en amont hydraulique de chaque phase.

En fond de carrière, où un ruissellement existe en périodes de pluies, les eaux sont dirigées, par des formes de pentes, en fond de fouille où elles s'infiltreront.

Les écoulements en profondeur ne sont pas concernés par l'exploitation, puisque l'extraction sera arrêtée au moins à 3 mètres au-dessus du niveau des plus hautes eaux.

Pour les matières en suspension, provenant du lessivage des surfaces terrassées, les eaux de ruissellement se chargeront en matériaux fins, au fur et à mesure de leur cheminement jusqu'au fond de fouille. Ces eaux s'infiltreront. Les matériaux fins seront retenus dans la couche drainante de 20 mètres minimum laissée entre le niveau supérieur des écoulements et le niveau maximum de l'exploitation. Si nécessaire, comme nous l'avons indiqué précédemment, des drains périphériques en pied de talus seront réalisés et les eaux dirigées dans un puits perdu d'infiltration.

Pour les hydrocarbures :

* L'entretien des engins sera interdit dans le cadre de la carrière et sera assuré en ateliers ; dans le cas d'obligation, les hydrocarbures doivent être récupérés et stockés.

* Aucun réservoir contenant des hydrocarbures (Huiles - Carburants) ne sera autorisé dans le périmètre de la carrière (Zone d'extraction).
* Un contrôle de la qualité de l'eau sera effectué annuellement à partir des piézomètres et du puits de pompage utilisé pour le lavage des matériaux. Deux nouveaux piézomètres seront implantés, en amont hydraulique de la carrière, sur les parcelles 356 et 358.

Concernant les poussières :

L'exploitation par elle-même n'étant pas une source importante de poussières, aucune précaution particulière ne sera prise. La circulation des camions et dumpers étant la seule source de poussières en période de sécheresse, il sera prévu pendant cette période un arrosage fréquent et régulier des pistes.

Concernant le bruit :

Dans tous les cas, les engins utilisés respecteront les normes en vigueur en matière d'émission phonique.

Un merlon d'une hauteur de 3 mètres minimum sera érigé au Nord et à l'Ouest des installations, afin de limiter les propagations sonores dans ces directions.

Concernant les servitudes d'utilité publique :

Un pylône est concerné par le périmètre d'extraction. Une portion de terrain sera laissée en périphérie de chaque pylône, ce qui reviendra à cesser l'exploitation à 10 mètres du pylône, en tenant compte de la pente de stabilité naturelle des terrains. La ligne électrique moyenne tension, sur les parcelles 357 et 356, sera déplacée en limite d'exploitation.

1•4 - La remise en état des lieux :

L'affectation actuelle des terrains envisagés pour l'exploitation de cette carrière, est en majorité agricole. Par conséquent, l'exploitant devra s'attacher, lors de la remise en état des terrains, à leur rendre leur affectation initiale. Ce type de remise en état est particulièrement délicat et devra faire l'objet de nombreuses précautions.
La remise en état des lieux sera réalisée conformément au plan de phasage de remise en état, en fonction du phasage d'exploitation.
Des prescriptions spécifiques sur le décapage, transport et stockage de la terre végétale seront à respecter, ainsi que lors du remblaiement des excavations.

Les matériaux seront stockés, et la surface remise en état aux cotes du terrain naturel des terrains avoisinants, afin de retrouver au mieux la topographie initiale. Le remblaiement se réalisera au fur et à mesure de l'avancement de l'extraction. La pré étude d'impact précise quels seront les déchets admissibles, quels seront les moyens de contrôles à mettre en oeuvre...
Les terres découvertes seront régalées en surface afin de reconstituer le substrat de culture au niveau du terrain naturel d'origine. Le raccordement aux terrains limitrophes se réalisera le plus harmonieusement possible avec des formes de pente en direction des fossés périphériques afin d'obtenir un bon drainage des terres.

Une excavation de 200.000 m3 minimum sera conservée en cours d'exploitation, afin de stocker la crue centennale qui est estimée à 140.000 m3.

Enfin, les conditions de réaménagement d'une surface à vocation agricole font l'objet de prescriptions dans l'étude d'impact quant à leur mise en œuvre (constitution et aménagement de la surface support, mise en place de la couche arable...).

2 • Présentation du projet d'installation du traitement des matériaux:

2•1 – Nature du projet :

Une installation d'élaboration de granulats a été implantée sur la parcelle N° C 610, cette parcelle étant actuellement l'objet d'une autorisation de carrière. Aujourd'hui, le pétitionnaire abandonne son droit d'extraction.

L'ensemble de l'installation reste inchangé par rapport à l'actuelle autorisation d'exploitation de carrière.
Il s'agit d'installations d'élaboration de granulats, une installation mobile de broyage composée en autre, d'une trémie et d'un concasseur, et une installation fixe composée de transporteur, de broyeurs, de cribles.

Ces installations permettront de valoriser au mieux ce gisement de sables et graviers de qualité.

Des installations annexes abritent :

*Un local "Bascule" avec une bascule pour les pesées.

*Un local "Bureau" + "Sanitaires" + "Vestiaires".

***Erreur ! Signet non défini.**Un local "Atelier" avec le stockage d'huiles, d'hydrocarbures et la pompe de distribution de carburant.

2•2 – Insertion dans le site :

Compte tenu de la hauteur des merlons de protection en périphérie de l'exploitation, l'ensemble des installations apparaîtra peu au milieu de l'ensemble environnant.

2•3 - Les effets sur l'environnement et mesures envisagées pour les réduire :

⇒ Pollution chronique des eaux

Les besoins en eau concernent des besoins en eau industrielle nécessaire au lavage des matériaux (pompage dans la nappe phréatique) et des besoins en eau potable (réseau d'eau potable de la commune).

Les eaux chargées sont évacuées dans deux bassins de décantation. Ils sont utilisés alternativement, le curage étant effectué lorsque les boues sont pelletables.

Les eaux claires sont pompées pour être réutilisées lors des opérations de lavage. Il n'est pas fait usage de floculants ou de produits chimiques, lors du traitement de lavage ; par conséquent, les eaux qui rejoignent le milieu naturel, lors d'éventuelles fuites, n'ont pas de charge polluante.

Les eaux pluviales collectées seront réinjectées dans la nappe par un puits d'infiltration. Les aires de circulation non revêtues auront des formes de pente permettant de conserver ces eaux à l'intérieur du site, où elles s'infiltreront naturellement.

Les eaux usées sanitaires collectées seront collectées et traitées dans une fosse septique, puis infiltrées dans un charnp d'épandage.

⇒ Pollution chronique de l'air

Les principales sources possibles d'émission de poussières sont :
* Les pistes de circulation des camions et engins.
* Le stockage des sables fillerisés.

* Les chutes au stock des sables fillerisés.
* Les chutes de matériaux à l'alimentation et à la réception, en sortie d'appareil.

Les principales aires de circulation seront revêtues avec une couche de roulement en grave hydrocarbonée. L'implantation en fond de fouille permettra de limiter la dissipation des poussières.

⇒ Pollution par les déchets

Les déchets inhérents à l'installation de carrière sont :
* Les huiles de vidanges des véhicules.
* Les pneumatiques des engins roulants.
* Les ferrailles provenant de pièces d'usure ou d'engins usagés.
* Les déchets ménagers et chiffons (Bureau - Local du personnel).

Les déchets seront récupérés.

⇒ Nuisances sonores

Recensement des émissions sonores :
* Le déchargement des matériaux "tout venant" dans les trémies de réception.
* Les concasseurs, les broyeurs et les cribles.
* Dans une moindre mesure, les convoyeurs à bandes.
* Les engins et camions.

A proximité des installations, le niveau sonore est en moyenne de 72,5 dB (A).

Au niveau des limites situées à plus de 40 mètres des installations, le niveau sonore est donc inférieur à 70 dB (A), conformément à l'Arrêté du 22 Septembre 1994.

Ce niveau sonore sera limité, ou maintenu, à son niveau le plus bas :
- En entretenant régulièrement le matériel.
- En maintenant dans leur état initial les capotages.

Le merlon périphérique le long des voies contribuera à limiter le niveau sonore environnant.

⇒ Pollution accidentelle

Il peut y avoir des fuites au niveau des réservoirs hydrauliques.

Il peut se produire un déversement d'hydrocarbures ou d'huiles, lors d'un renversement ou d'une collision d'engins et/ou camions.

Les fuites seront détectées, la zone souillée correctement purgée et les matériaux pollués seront dirigés dans une décharge contrôlée classée.

Les zones polluées seront immédiatement nettoyées et les matériaux pollués seront évacués comme précédemment.

III • DISPOSITIONS DE LA REVISION SIMPLIFIEE

1 • Objectif de la révision simplifiée :

La révision simplifiée a pour objectif de rendre possible ce projet et va donc consister en l'extension des zones NCa et NCari sur l'emprise du projet d'extension de la carrière. Le règlement de la zone NCa du POS sera également rectifié afin de permettre l'exploitation de la carrière ainsi que les installations nécessaires à son fonctionnement.

2 • Traduction de la révision simplifiée :

La révision simplifiée a un impact sur deux pièces du POS.

2•1 – Le plan de zonage :

Une rectification sur le plan de zonage sera réalisée :
- sur la limite des zones NCa et NCari (extension sur 4 parcelles soit environ de 22ha classés en zone NC et NCri).
- sur une extension de l'espace boisé à planter pour tenir compte de la nécessité de réaliser un merlon végétalisé autour des limites sud et Est du site.

POS EN VIGUEUR

POS REVISE

2•2 – Le règlement

Afin de permettre la concrétisation du projet, le règlement de la zone NC doit être rectifié sur 3 articles.
Les textes en gras et italiques, sont ajoutés par la présente révision simplifiée.

⇒ Article NC1 - Occupations et utilisations du sol admises

REGLEMENT DU POS EN VIGUEUR

Sont admis sous conditions :

11.- L'ouverture et l'exploitation des carrières dans le secteur NCa à condition que :
- que l'exploitation soit limitée en profondeur au niveau moins 12 mètres par rapport au sol naturel,
- que le fond de fouille soit en tout état de cause maintenu à deux mètres au-dessus du niveau des plus hautes eaux de la nappe phréatique,
- que l'organisation permette en fin d'exploitation, la remise en culture.

REGLEMENT DU POS REVISE

Sont admis sous conditions :

11.- L'ouverture et l'exploitation des carrières dans le secteur NCa *et les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation (de premiers traitements,: broyage, concassage, criblage, et centrale d'enrobage)* à condition que :
- que l'exploitation soit limitée en profondeur au niveau *de la cote NGF 264* ~~moins 12 mètres par rapport au sol naturel~~,
- que le fond de fouille soit en tout état de cause maintenu à ~~deux~~ *trois* mètres au-dessus du niveau des plus hautes eaux de la nappe phréatique,
- que l'organisation permette en fin d'exploitation, la remise en culture *et tendre à retrouver la topographie initiale du site*.

⇒ Article NC3 – Accès et voirie

REGLEMENT DU POS EN VIGUEUR

Voir dispositions générales

REGLEMENT DU POS REVISE

Voir dispositions générales
L'accès à la carrière au lieu dit « Les Frémelières » doit se réaliser par un accès unique par la RD36.
Aucun accès n'est possible depuis la VCn°10.

⇒ Article NC13 – Espaces libres et plantations

REGLEMENT DU POS EN VIGUEUR

Le permis de construire peut être subordonné au maintien de plantations existantes ou à la création d'écran végétal pour les bâtiments ayant un impact visuel négatif.

REGLEMENT DU POS REVISE

Le permis de construire peut être subordonné au maintien de plantations existantes ou à la création d'écran végétal pour les bâtiments ayant un impact visuel négatif.

Une protection visuelle devra être renforcée par des plantations et la mise en place de merlons végétalisés autour du site de la carrière au lieu dit « Les Frémelières ».

ANNEXE

DEPARTEMENT DE L'ISERE
COMMUNE DE VALENCIN
Section C
"Les fremellères"
Exploitation de Carrière
Entreprise DUMAS
PLAN DE PHASAGE : Situation n°1.1
ECHELLE 1/3000
LA COMMANDERIE
LA PERONIERE
LES NUGUES
LES ROUTE
GRAND CHAMP
LA GARENNIE
LES FREMELIERES
Extraction 1.1
Remblaiement A1A
LEGENDE :
Limite du droit minier
Périmètre de 35m.
Limite d'extraction autorisé
Application cadastrale
Bornage effectué le 21 Juin 2006 (parcelles 772-773)

DEPARTEMENT DE L'ISERE
COMMUNE DE VALENCIN
Section C
"Les fremellères"
Exploitation de Carrière
Entreprise DUMAS
PLAN DE PHASAGE : Situation n°1.2
ECHELLE 1/3000
LA COMMANDERIE
LA PERONIERE
LES NUGUES
LES ROUTE
GRAND CHAMP
LA GARENNIE
LES FREMELIERES
Remblaiement A1B
Revégétalisation
Extraction 1.2
LEGENDE :
Limite du droit minier
Périmètre de 35m.
Limite d'extraction autorisé
Application cadastrale
Bornage effectué le 21 Juin 2006 (parcelles 772-773)

DEPARTEMENT DE L'ISERE
COMMUNE DE VALENCIN
Section C
"Les fromellières"
Exploitation de Carrière
Entreprise DUMAS
PLAN DE PHASAGE : Situation n°2
ECHELLE 1/3000
LA COMMANDERIE
LA PERONNIERE
LES HUGUES
LES ROUTES
GRAND CHAMP
LA CARENNE
LES FROMELIERES
Extraction 2
Remblaiement B
Revégétalisation
LEGENDE :
Limite du site minier
Périmètre de 35m.
Limite d'extraction autorisé
Application cadastrale
Bornage effectué le 21 Juin 2006 (parcelles 712-713)

DEPARTEMENT DE L'ISERE
COMMUNE DE VALENCIN
Section C
"Les fromellières"
Exploitation de Carrière
Entreprise DUMAS
PLAN DE PHASAGE : Situation n°3
ECHELLE 1/3000
LA COMMANDERIE
LA PERONNIERE
LES HUGUES
LES ROUTES
GRAND CHAMP
LA CARENNE
LES FROMELIERES
Extraction 3
Remblaiement C
Revégétalisation
LEGENDE :
Limite du site minier
Périmètre de 35m.
Limite d'extraction autorisé
Application cadastrale
Bornage effectué le 21 Juin 2006 (parcelles 712-713)

DEPARTEMENT DE L'ISERE
COMMUNE DE VALENCIN
Section C
"Les fremolières"
Exploitation de Carrière
Entreprise DUMAS
PLAN DE PHASAGE : Situation n°4
ECHELLE 1/3000
LA COMMANDERIE
LA PERONIERE
LES HUGUES
LES ROUTES
GRAND CHAMP
LA CARENNE
LES FREMELIERES
Revégétalisation
Remblaiement D
Extraction 4
LEGENDE :
Limite du droit minier
Périmètre de 35m.
Limite d'extraction autorisé
Application cadastrale
Bornage effectué le 21 Juin 2006 (parcelles 772-773)

DEPARTEMENT DE L'ISERE
COMMUNE DE VALENCIN
Section C
"Les fremolières"
Exploitation de Carrière
Entreprise DUMAS
PLAN DE PHASAGE : Situation n°5
ECHELLE 1/3000
LA COMMANDERIE
LA PERONIERE
LES HUGUES
LES ROUTES
GRAND CHAMP
Extraction 3
LA CARENNE
LES FREMELIERES
Revégétalisation
Remblaiement E
LEGENDE :
Limite du droit minier
Périmètre de 35m.
Limite d'extraction autorisé
Application cadastrale
Bornage effectué le 21 Juin 2006 (parcelles 772-773)

DEPARTEMENT DE L'ISERE
COMMUNE DE VALENCIN
Section C
"Les fromellères"
Exploitation de Carrière
Entreprise DUMAS
PLAN DE PHASAGE : Situation n°6
ECHELLE 1/3000
Extraction 6
Remblaiement F
Revégétalisation
LEGENDE :
Limite du droit minier
Périmètre de 35m
Limite d'extraction autorisé
Application cadastrale
Bornage effectué le 21 Juin 2006 (parcelles 772-773)

DEPARTEMENT DE L'ISERE
COMMUNE DE VALENCIN
Section C
"Les fromellères"
Exploitation de Carrière
Entreprise DUMAS
PLAN DE PHASAGE : Situation finale
ECHELLE 1/3000
Revégétalisation
LEGENDE :
Limite du droit minier
Périmètre de 35m
Limite d'extraction autorisé
Application cadastrale
Bornage effectué le 21 Juin 2006 (parcelles 772-773)

VALENCIN • 38

PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

MODIFICATION DU POS

PIECE N°2

NOTICE DE PRESENTATION

ARRIVÉ LE :
28 JAN. 2008
SOUS-PRÉFECTURE DE VIENNE

MODIFICATION DU POS :

MISE A L'ENQUETE PUBLIQUE LE : 29 OCT. 2007
APPROUVEE LE : 19 JAN. 2008
EXECUTOIRE LE :

Maître d'ouvrage :

Commune de VALENCIN
Le village
38540 VALENCIN

TEL : 04 78 96 13 06
FAX : 04 78 96 34 49

INTERSTICE SARL
URBANISME ET CONSEIL HQE®

Valérie SERRATRICE
9 chemin des vignes
38 150 ASSIEU

TEL : 06.63.15.92.91
04.74.11.18.70
interstice.urbanisme@wanadoo.fr

SOMMAIRE :

INTRODUCTION ..... PAGE 5

I • CLASSEMENT D'UNE ZONE NAB EN ZONE UA
AU LIEU-DIT « LA RESERVE » ..... PAGE 7

II • REGLEMENT CONCERNANT LES CLOTURES
DANS LA TRAVERSEE DE VALENCIN ..... PAGE 11

III
..... • RECTIFICA
TION DE L'ARTICLE 1 DES ZONES NAI ET NAY ..... PAGE 15

IV • TOILETTAGE DU REGLEMENT
(SUITE A L'ORDONNANCE DU 8 DECEMBRE 2005) ..... PAGE 17

V • CHANGEMENT DE DESTINATION DANS LA ZONE NC
SELON LES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE L.123-3-1 ..... PAGE 23

INTRODUCTION

La commune de Valencin, Canton de Heyrieux, est située au Nord Ouest du département de l'Isère. La commune est limitrophe avec le département du Rhône. Elle se situe dans les aires d'influence de Lyon, de Vienne, de Saint Quentin Fallavier et de L'Isle d'Abeau.

La commune connaît depuis les années 1970, une croissance démographique importante liée notamment au desserrement des agglomérations. La population communale a quadruplé entre 1968 et 2006 (575 habitants en 1968 et 2365 en 2006)

Valencin est dotée d'un POS approuvé le 29 janvier 1988.

Historique du document d'urbanisme		
POS initial approuvé le 29/01/1988	**Révision n°1 approuvée le 25/01/1991**	**Révision n°2 approuvée le 22/01/2001**
Modification n°1 approuvée le 27/02/1989	**Modification n°1 approuvée le 05/05/1992**	
	Modification n°2 approuvée le 10/02/1995	

Le Conseil Municipal a décidé de prescrire une procédure de modification de son Plan d'Occupation des Sols, conformément à l'article L. 123-19[1] du code de l'urbanisme.

La modification du POS de la commune de Valencin porte sur 5 points :

- Le classement d'une zone NAb en zone UA au lieu-dit « La Réserve »
- La modification de l'article 11 relative à la hauteur des clôtures dans la traversée de Valencin le long des routes départementales (zones UA, UAa, NA, NAb, NAa)
- Une rectification de l'article 1 des zones NAi et NAy, relative à la surface des constructions à usage d'habitation autorisées dans les zones d'activités

[1] **Article L. 123-19 du code de l'urbanisme**
Les plans d'occupation des sols approuvés avant l'entrée en vigueur de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 précitée ont les mêmes effets que les plans locaux d'urbanisme. Ils sont soumis au régime juridique des plans locaux d'urbanisme défini par les articles L. 123-1-1 à L. 123-18. Les dispositions de l'article L. 123-1, dans leur rédaction antérieure à cette loi, leur demeurent applicables.
Ils peuvent faire l'objet :
a) D'une modification lorsqu'il n'est pas porté atteinte à l'économie générale du plan et sous les conditions fixées aux b et c de l'article L. 123-13 ;[...]
Article L. 123-13 du code de l'urbanisme
« [...] a) Ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable mentionné au deuxième alinéa de l'article L. 123-1 ;
b) Ne réduise pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
c) Ne comporte pas de graves risques de nuisance
Le projet de modification est notifié, avant l'ouverture de l'enquête publique, au préfet, au président du conseil régional, au président du conseil général et, le cas échéant, au président de l'établissement public prévu à l'article L. 122-4, ainsi qu'aux organismes mentionnés à l'article L. 121-4. [...]»

- Un « toilettage » du règlement, suite à l'ordonnance du 8 décembre 2005, entrant en vigueur au 1er octobre 2007 (dispositions générales notamment)
- Le changement de destination dans la zone NC des bâtiments agricoles selon les dispositions de l'article L.123-3-1 du code de l'urbanisme

I • CLASSEMENT D'UNE ZONE NAB EN ZONE UA AU LIEU-DIT « LA RESERVE »

1 • Présentation de la zone :

La zone NAb représente une superficie d'environ 5500 m2. Elle se situe au lieu-dit « la Réserve » et jouxte une zone UA au Sud et deux zones NAa à l'Est et à l'Ouest.
Ces zones sont aujourd'hui totalement urbanisées, sous forme de lotissement pavillonnaire essentiellement. Dans la zone NAa, la densité est relativement importante (la surface minimale des terrains étant fixée à 650m2 par lots). Dans la zone UA, le règlement prévoit une surface minimale des terrains fixée à 1000m2 par lots.

La zone NAb se situe dans la continuité d'équipements publics et notamment, du groupe scolaire ainsi que d'un vaste espace de stationnement.

La zone est entièrement équipée. Elle est desservie par une voie publique de gabarit suffisant, équipée de trottoirs permettant les déplacements doux.

xtrait du POS en vigueur

V

ue sur la zone NAb depuis la voie communale

Vue sur l'urbanisation immédiate aux pourtours de la zone NAb

2 • Le règlement du POS en vigueur:

Le règlement du POS en vigueur prévoit que:

- l'aménagement se réalisera « à l'occasion de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de constructions compatibles avec un aménagement cohérent de la zone »

- l'article 1 précise que « les lotissements à usage d'habitation sont admis en zone NAb s'ils ont une superficie minimale de 1 hectare ou dont la superficie sera la totalité du secteur considéré »

- l'article 5 indique que dans la zone NAb, la superficie de chaque lot sera fixée à 1300 m2.

3 • Le projet de modification :

Afin de permettre l'urbanisation de ce secteur, dans un souci d'économie d'espace, la commune souhaite classer la zone NAb, en zone UA.

La zone prendra donc le **règlement de la zone UA.**

Les conditions d'ouverture à l'urbanisation sont donc modifiées.

Equipée, l'urbanisation de la zone sera possible dès à présent sans que la réalisation d'une opération d'ensemble soit nécessaire.

La superficie minimale des lots sera désormais de 1000 m2, au lieu de 1300 m2, ce qui permettra une optimisation foncière du tènement (construction possible de 5 habitations au lieu de 3).

Le **plan de zonage** sera modifié :

xtrait du POS modifié

4 • Impact du projet de modification sur l'environnement et l'économie générale du POS :

Le classement en zone UA va dans le sens des lois en vigueur et plus particulièrement de la Loi Solidarité et Renouvellement Urbains dans laquelle est inscrite la notion d'économie d'espace.

La modification n'a pas d'impact sur l'environnement : la zone est équipée et classée en zone à urbaniser.
Le classement en zone UA n'engage pas pour la commune de dépenses supplémentaires.

La zone NAb ne présente pas de risques ni de contraintes particulières d'aménagement.

II • REGLEMENT CONCERNANT LES CLOTURES DANS LA TRAVERSEE DE VALENCIN

1 • Objectif de la modification :

La commune de Valencin est traversée par les routes départementales 53 et 53a. Ces voies supportent un trafic important (évalué à 6000 véhicules/jour sur la RD53 dont des poids lourds).

Afin de limiter les nuisances sonores pour les riverains les plus exposés, la commune souhaite autoriser dans son règlement, les murs de clôture pouvant aller jusqu'à une hauteur maximale de 2 mètres (au lieu de 0,80 m). Cette autorisation concernera uniquement les constructions situées le long des RD 53 et RD 53A, à partir du carrefour avec le chemin de Combe-Picard, à l'Est sur la RD53a et l'impasse des Acacias sur la Route de Lafayette.

2 • Une hétérogénéité dans le traitement des clôtures :

Dans la traversée de Valencin, on observe une hétérogénéité dans le traitement des murs de clôtures (murs bahut surmontés de grillage, mur plein de 2 m, haies mono-essence…).
Les anciennes fermes ont une implantation très caractéristique avec une implantation de la construction à l'alignement (mur pignon sur voie). Ceci permettait en autre, de se protéger contre le bruit. La cour fermée était également protégée de la rue par un portail et des murs de clôture pouvant atteindre des hauteurs importantes notamment dans le prolongement de la construction.

Les constructions plus récentes sont, en revanche, implantées en retrait de la voie, ce qui n'améliore pas leur exposition au bruit ; alors, seuls des murs de clôtures de hauteur importante, permettent de réaliser des protections efficaces contre les nuisances sonores liées à la circulation sur la RD.

3 • La prise en compte de la sécurité:

On note le long de RD53 et la RD53a de nombreuses intersections avec des voies communales, des chemins d'exploitation, des chemins privés…
Il conviendra d'apporter une attention particulière au traitement des murs de clôtures à proximité des intersections afin de ne pas créer des problèmes de visibilité et de sécurité.

C'est pourquoi, la commune de Valencin souhaite rétablir, par délibération du Conseil Municipal, une déclaration préalable à la construction pour les clôtures (déclaration qui n'est plus obligatoire à partir du 1er octobre 2007, date d'entrée en vigueur de l'ordonnance de 8 décembre 2005).
Dans le règlement du POS, un renvoi à l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme, repris dans les dispositions générales, sera fait dans tous les articles 3 des zones du POS concernées (en remplacement de l'article R.111-4 abrogé par la réforme).

4 • Le règlement en vigueur :

L'article 11 du POS en vigueur indique que :

« En prolongement du bâti ancien, les clôtures peuvent être en maçonnerie. Dans ce cas, elles doivent être obligatoirement enduites.
Dans les autres cas, leur hauteur sera limitée à 1,80 mètres ; la partie minérale ne devra pas excéder 0,80 mètre et elles seront surmontées d'un dispositif en bois de teinte naturelle, en grillage, ou en grille; elle pourront être végétales. »

5 • Le règlement modifié :

L'article 11 des zones UA, UAa, NA, NAb, NAaL, du POS modifié indique que :

« En prolongement du bâti ancien, les clôtures peuvent être en maçonnerie. Dans ce cas, elles doivent être obligatoirement enduites.

Dans les autres cas, leur hauteur sera limitée à 1,80 mètres ; la partie minérale ne devra pas excéder 0,80 mètre et elles seront surmontées d'un dispositif en bois de teinte naturelle, en grillage, ou en grille; elle pourront être végétales.

Le long des RD53 et RD53a, depuis l'intersection avec le chemin de Combe-Picard sur la RD53a et de l'impasse des Acacias sur la RD53, les clôtures seront constituées :
- ***soit d'un grillage d'une hauteur maximum de 2 m,***
- ***soit d'un muret enduit d'une hauteur maximale de 0,80m, surmonté d'un dispositif ajouré d'aspect simple (grillage, grille ou barrière). L'ensemble (muret et dispositif ajouré) n'ayant pas une hauteur supérieure à 2 mètres.***
- ***soit d'un mur d'une hauteur de 2 mètres maximum.***

Les clôtures en maçonnerie doivent être obligatoirement enduites.

6 • Impact du projet de modification sur l'environnement et l'économie générale du POS :

La modification n'est pas de nature à porter atteinte à l'environnement.
Elle ne présente pas de risques ni de nuisances.
Elle ne modifie pas l'économie générale du POS.

III • RECTIFICATION DE L'ARTICLE 1 DES ZONES NAI ET NAY

1 • Objectif de la modification :

La commune de Valencin connaît des difficultés d'application du troisième alinéa de l'article 1 des zones NAi et NAy (zones d'activités), relatif aux constructions à usage d'habitation et en particulier, la seconde condition : « que leur surface ne dépasse pas 10 % de la surface affectée à l'activité ».

En effet, ce pourcentage est parfois trop restrictif, ou parfois trop lâche (permet des surfaces trop importantes), en fonction de la nature de l'activité.

La commune a donc décidé de limiter à 120m2 de SHON maximum, les constructions à usage d'habitation situées dans les zones d'activités, estimant que cette surface était suffisante pour un logement de fonction et limitait le risque de dérive de l'habitat isolé en zone d'activité.

2 • Le règlement en vigueur :

Article NAi 1 - NAy1 - Occupations et utilisations du sol admises

Sont admis sous conditions :
3 - Les constructions à usage d'habitation destinées strictement au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements implantés dans la zone à condition :
. qu'elles soient incorporées au bâtiment d'activité,
. que leur surface ne dépasse pas 10 % de la surface affectée à l'activité.

3 • Le règlement modifié :

Article NAi 1 - NAy1 - Occupations et utilisations du sol admises

Sont admis sous conditions :
3 - Les constructions à usage d'habitation destinées strictement au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements implantés dans la zone à condition :
. qu'elles soient incorporées au bâtiment d'activité,
*. que leur surface ne dépasse pas **120m2 de SHON.***

4 • Impact du projet de modification sur l'environnement et l'économie générale du POS :

La modification n'est pas de nature à porter atteinte à l'environnement.
Elle ne présente pas de risques ni de nuisances.
Elle ne modifie pas l'économie générale du POS.

IV • TOILETTAGE DE REGLEMENT SUITE A L'ORDONNANCE DU 8 DECEMBRE 2005

1 • Objectif de la modification :

La réforme des autorisations d'urbanisme, issue de l'ordonnance du 8 décembre 2005 et du décret du 5 janvier 2007, entre en vigueur au 1er octobre 2007. Ce texte modifie de façon substantielle le livre IV du code de l'urbanisme (dispositions applicables aux constructions, aménagements et démolitions).

Ces textes opèrent des changements importants et regroupent notamment les 11 autorisations différentes et les 5 régimes de déclaration, en 3 permis (permis de construire, d'aménager et de démolir) et 1 autorisation préalable.

Il encadre et précise l'instruction des autorisations et garantit notamment les délais d'instruction.

La présente modification du POS de Valencin est donc l'occasion pour la commune de mettre à jour les éléments issus de la réforme.

2 • Dispositions en vigueur :

Le sous-titre I « dispositions générales d'ordre administratif et réglementaire » du règlement du POS en vigueur indique que :

« Article 1 - Champ d'Application Territorial du Plan

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de VALENCIN. Il fixe sous réserve du droit des tiers et du respect de toutes autres réglementations en vigueur, les conditions d'utilisation des sols.

Article 2 - Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols.

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

***1.**- Les servitudes d'utilité publique mentionnées à l'annexe du plan.*

***2.**- Les articles R 111.2, R 111.3.2, R 111.4, R 111.14.2, R 111.15, R 111-21 du Code de l'Urbanisme rappelés ci-après :*

Article R 111-2 : Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité, ou à la sécurité publique. Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Article R 111-3.2 : Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la

conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R 111-4 : Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé si 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 compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de l'intensité, du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée:

a) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire;
b) à la réalisation de voies privées ou de tout autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors oeuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors oeuvre nette existant avant le commencement des travaux.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie ou la gêne pour la circulation sera la moindre.

Article R 111-14.2 : Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article ler de la loi n° 76-628 du 10 Juillet 1976 relative à la protection de la nature. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur destination ou leurs dimensions sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R 111-15 : Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque par leur importance, leur situation, et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte de directives d'aménagement national approuvées par décret et notamment "des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvés avant le ler octobre 1983 ou postérieurement à cette date dans les conditions prévues au b du deuxième alinéa de l'article R. 122-22".

Article R 111-21 : Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

3.- Compatibilité des règles de lotissement et de celles du Plan d'Occupation des Sols :

Les dispositions des articles L 315.2.1, L 315.3, L 315.4, L 315.7, L 315.8 du Code de l'Urbanisme sont applicables.

4 - Risques sismiques :
La commune est classée en zone de sismicité 0 au vu du zonage sismique de la France établi pour l'application des règles parasismiques de construction.

5 - Risques naturels :
La commune est concernée par des risques de glissements de terrain, de ruissellements sur versant, de crues torrentielles, d'inondations de cours d'eau, de zones marécageuses ou d'inondation en pied de versant.

Dans les secteurs concernés par un risque naturel, les règles du code de construction restent applicables.

Les règles de construction spécifiques à la nature du risque sont données à titre de recommandation en annexe du Plan d'Occupation des Sols. Leur prise en compte reste de la responsabilité du maître d'ouvrage de la construction. […]

[…] Article 5 - Rappel de procédures applicables dans toutes les zones à certaines occupations et utilisations du sol

- Les travaux de construction de serres, vérandas ou modifications de façades, ainsi que la pose d'enseignes publicitaires et l'édification de clôtures sont soumis à déclaration de travaux.

- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation (articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme).

- Les démolitions sont soumises au permis de démolir :

- dans les communes de plus de 10 000 habitants,

- et pour les communes de moins de 10 000 habitants :
. dans les périmètres de protection des monuments historiques,
. dans les périmètres de protection d'une ZPPAUP,
. dans les zones délimitées au plan de zonage du P.O.S.

- Dans les espaces boisés classés :
. les demandes de défrichement sont irrecevables,
. les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

- Dans les espaces boisés non classés, les défrichements sont soumis à autorisation exceptés pour les bois énumérés à l'article L 311.2 du Code Forestier.

3 • Dispositions modifiées :

Le sous-titre I « dispositions générales d'ordre administratif et réglementaire » du règlement du POS modifié indique que :

« Article 1 - Champ d'Application Territorial du Plan

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de VALENCIN.

Il fixe sous réserve du droit des tiers et du respect de toutes autres réglementations en vigueur, les conditions d'utilisation des sols.

Article 2 - Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols.

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

1.- Les servitudes d'utilité publique mentionnées à l'annexe du plan.

2.- L'article L.111-3 du Code Rural relatif au « principe de réciprocité » stipule :

Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles, vis à vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes et des reconstructions à l'existant.

Il peut être dérogé aux règles du premier alinéa sous réserve de l'accord des parties concernées, par la création d'une servitude grevant les immeubles concernés par la dérogation, dès lors qu'ils font l'objet d'un changement de destination ou de l'extension d'un bâtiment agricole existant dans les cas prévus par l'alinéa précédent.

Dans les parties actuellement urbanisées des communes, des règles d'éloignement différentes de celles qui résultent du premier alinéa peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles sont fixées par le plan local d'urbanisme ou, dans les communes non dotées d'un plan local d'urbanisme, par délibération du conseil municipal, prise après avis de la chambre d'agriculture et enquête publique.

Dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application de l'alinéa précédent, l'extension limitée et les travaux rendus nécessaires par des mises aux normes des exploitations agricoles existantes sont autorisés, nonobstant la proximité de bâtiments d'habitations.

Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales. Une telle dérogation n'est pas possible dans les secteurs où des règles spècifiques ont été fixées en applications du deuxième alinéa.

3- Les articles d'ordre public du règlement national d'urbanisme énumérés à l'article R. 111 - 1 du Code de l'Urbanisme demeurent applicables à toute demande d'occupation ou d'utilisation du sol. Ces articles concernent :

- ***La salubrité et la sécurité publiques (Art. R. 111-2)***

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. »

- ***La conservation ou la mise en valeur d'un site ou d'un vestige archéologique (Art. R. 111-4)***

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spèciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. »

- ***La desserte par les voies, les accès et le stationnement (Art. R. 111-5 et R 111-6)***

Article R. 111-5

« Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques

de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si 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 compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. »

Article R. 111-6
« Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer
a) La réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet ;
b) La réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa de l'article R. 111-5.
Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.
L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors œuvre nette existant avant le commencement des travaux.
Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. »

• Le respect de l'environnement (Art. R. 111-15)

« Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.»

• Le respect du patrimoine urbain, naturel et historique (Art R. 111-21)

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.»

4 - Code de l'Environnement

• Article L 110-1

« I. - Les espaces, ressources et milieux naturels, les sites et paysages, la qualité de l'air, les espèces animales et végétales, la diversité et les équilibres biologiques auxquels ils participent font partie du patrimoine commun de la nation.
II. - Leur protection, leur mise en valeur, leur restauration, leur remise en état et leur gestion sont d'intérêt général et concourent à l'objectif de développement durable qui vise à satisfaire les besoins de développement et la santé des générations présentes sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs. Elles s'inspirent, dans le cadre des lois qui en définissent la portée, des principes suivants :
1 - Le principe de précaution, selon lequel l'absence de certitudes, compte tenu des connaissances scientifiques et techniques du moment, ne doit pas retarder l'adoption de mesures effectives et proportionnées visant à prévenir un risque de dommages graves et irréversibles à l'environnement à un coût économiquement acceptable ;
2 - Le principe d'action préventive et de correction, par priorité à la source, des atteintes à l'environnement, en utilisant les meilleures techniques disponibles à un coût économiquement acceptable ;
3 - Le principe pollueur-payeur, selon lequel les frais résultant des mesures de prévention, de réduction de la pollution et de lutte contre celle-ci doivent être supportés par le pollueur ;

4 - Le principe de participation, selon lequel chacun a accès aux informations relatives à l'environnement, y compris celles relatives aux substances et activités dangereuses, et le public est associé au processus d'élaboration des projets ayant une incidence importante sur l'environnement ou l'aménagement du territoire. »

Article L 110-2

« Les lois et règlements organisent le droit de chacun à un environnement sain et contribuent à assurer un équilibre harmonieux entre les zones urbaines et les zones rurales.
Il est du devoir de chacun de veiller à la sauvegarde et de contribuer à la protection de l'environnement.
Les personnes publiques et privées doivent, dans toutes leurs activités, se conformer aux mêmes exigences. »

5 - Risques sismiques :

La commune est classée en zone de sismicité 0 au vu du zonage sismique de la France établi pour l'application des règles parasismiques de construction.

6 - Risques naturels :

La commune est concernée par des risques de glissements de terrain, de ruissellements sur versant, de crues torrentielles, d'inondations de cours d'eau, de zones marécageuses ou d'inondation en pied de versant.

Dans les secteurs concernés par un risque naturel, les règles du code de construction restent applicables.

Les règles de construction spécifiques à la nature du risque sont données à titre de recommandation en annexe du Plan d'Occupation des Sols. Leur prise en compte reste de la responsabilité du maître d'ouvrage de la construction. [...]

[...] Article 5 - Rappel de procédures applicables dans toutes les zones à certaines occupations et utilisations du sol

A compter du 1er octobre 2007, le régime du permis de construire et des autorisations d'urbanisme est rénové par décret. Les 11 régimes d'autorisation et 5 régimes de déclaration sont regroupés en 3 permis et 1 déclaration préalable.

En dehors des secteurs sauvegardés, protégés, sites classés, réserves naturelles et cœurs de parc national.

1. Sont notamment soumis à permis de construire :

- Les constructions de nouvelles surfaces hors œuvre brute supérieure à 20 m², les éoliennes de plus de 10 m de hauteur, les bassins supérieur à 100 m², toutes les piscines couvertes de plus de 1,80 m de haut, les châssis et serres de productions supérieures à 4 m de hauteur ou d'une hauteur supérieure à 1,80 m et d'une surface supérieure à 2 000 m², les lignes électriques de plus de 63 000 volts.

- ainsi que les travaux sur les constructions existantes qui modifient soit les structures porteuses du bâtiment, soit sa façade, ou ayant pour effet de modifier le volume du bâtiment et de percer ou d'agrandir une ouverture sur un mur extérieure,

- de même que tous travaux sur les immeubles inscrits au titre des monuments historiques, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires et pour des motifs de sécurité visés par l'article R. 421.8

2. Sont notamment soumis à déclaration préalable :

- Les constructions créant de nouvelles surfaces de planchers supérieures à 2 m² et inférieure ou égale à 20 m² de SHOB.

- **Les habitations légères de loisirs implantées dans un terrain de camping ou dans un parc résidentiel de loisirs supérieur à 35 m² de SHON.**

- **Les pylônes de plus de 12 m de haut, les murs (autres que les murs de soutènement et de clôture), de plus de 2 m de haut, les bassins supérieurs à 10 m² et inférieurs ou égal à 100 m².**

- **Les changements de destination, tous les travaux de ravalement ou les travaux ayant pour effet de modifier l'aspect extérieur.**

V • CHANGEMENT DE DESTINATION DANS LA ZONE NC SELON LES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE L.123-3-1 DU CODE DE L'URBANISME

1 • Présentation de la problématique :

La commune de Valencin dispose d'un POS initial approuvé le 29 janvier 1988.
Le POS a été révisé à deux reprises en 1990 (approbation le 25/1/1991), puis en 2000 (approbation le 22/01/2001).

Depuis, les lois Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000 et Urbanisme et Habitat (UH) du 02 juillet 2003, intervenues après l'approbation du POS, ont opéré une réforme profonde dans la teneur des documents d'urbanisme.

Le code de l'urbanisme indique dans son article R.123-7 que dans la zone agricole (zone A des PLU / Zone NC des POS), **seules sont autorisées « les constructions** et installations **nécessaires** aux services publics ou d'intérêt collectif et **à l'exploitation agricole »**.

Or, dans la zone NC du POS de Valencin, il existe de nombreux bâtiments non liés à l'activité agricole. Il s'agit soit de bâti ancien initialement lié à une exploitation agricole et ayant changé de destination depuis, soit un bâti plus récent destiné à l'habitation ou à de l'activité. Compte tenu des nouvelles dispositions législatives, ces bâtiments ne peuvent plus faire l'objet de changement de destination, ni d'extension comme l'autorisait le POS de la commune actuellement en vigueur.

L'article 15 de la loi UH de 2003, prévoit néanmoins, des possibilités d'évolution du patrimoine rural des communes. Les bâtiments agricoles situés dans les zones agricoles peuvent faire l'objet d'un changement de destination sous réserve d'une analyse préalable.
En effet, l'article L.123-3-1 du code de l'urbanisme indique que « dans les zones agricoles, le règlement peut désigner les bâtiments agricoles, qui en raison de leur **intérêt architectural ou patrimonial**, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement **ne compromet pas l'exploitation agricole »**.

Le changement de destination de bâtiments agricoles est possible en étant toutefois assorti de conditions. Ceci nécessite une analyse multicritères.

Le conseil municipal a donc décidé de mettre en œuvre une procédure de modification de son Plan d'Occupation des Sols en vue d'identifier les bâtiments ayant une valeur patrimoniale justifiant leur conservation en zone agricole

dans les conditions prévues par la loi, et ne compromettant pas l'activité agricole.

2 • Rappel du contexte agricole communal :

L'agriculture à Valencin est essentiellement tournée autour de la polyculture (céréales) et l'élevage (bovin viande essentiellement et production de lait de moins en moins).

La zone agricole du POS de la commune de VALENCIN (zone NC) représente 825 ha soit 85% du territoire communal.

On constate :

- Phénomène de déprise agricole posant des questions de gestion du territoire. L'abandon progressive des terres les plus difficiles à exploiter, notamment les plus difficilement mécanisables, se traduit à terme par une fermeture des territoires et des paysages.
- Abandon de production devenue non rentable (la production laitière par exemple).
- Phénomène de concurrence quant à l'utilisation des sols entre l'urbanisation et l'agriculture.
- Sièges d'exploitation présents dans le village (posant des problèmes de fonctionnalité des exploitations et de nuisances). Ces sièges ont aujourd'hui été délocalisés.
- Mitage du territoire « résidentialisation » aux effets déstructurants sur l'homogénéité agricole.

3 • Présentation de la démarche :

3•1 – Identification des bâtiments en zone agricole :

Dans la zone agricole du POS de VALENCIN (zone NC représentant 825 ha soit 85% du territoire communal), une soixantaine de constructions (ou groupe de constructions) ont été repérées sur plan.

Une analyse sur plan, des recherches cadastrales et des visites sur le site, ont permis d'établir le constat suivant :

- plus de la moitié de ces constructions est constituée d'anciennes fermes ou bâtiments agricoles,
- un tiers est constitué d'habitation de type pavillonnaire notamment des villas édifiées avant la mise en place du POS ou plus récemment.
- on dénombre 6 exploitations agricoles en activité.

Les différentes typologies de constructions sont reportées sur la carte ci-après.

Type de constructions	Nombre de constructions	Type de constructions	Nombre de constructions
Ancien bâtiment agricole ayant été transformé totalement en habitation	26	Bâtiment à usage d'habitation type « Villa »	19
Ancien bâtiment agricole partiellement ou non transformé en habitation	7	Bâti léger	1
Bâtiment agricole lié à une exploitation agricole en activité et siège d'exploitation	6	Ruine	2
61			

Localisation et typologie des bâtiments en zone agricole
N
Bâtiment agricole étudié
Ancien bâtiment agricole totalement rénové
Villa
Bâtiment agricole sur siège d'exploitation
Ruine, bâti léger ...
Commune de Valencin

3•2 - Analyse du bâti identifié :

Parmi les 39 corps de fermes repérés, on constate qu'ils sont :

- soit totalement réhabilités en habitation (26),
- soit partiellement ou non transformés en habitation (7),
- soit encore utilisés pour l'activité agricole (6).

Les 7 corps de fermes de VALENCIN, partiellement ou non transformés, et susceptibles de faire l'objet de changement de destination, ont donc été étudiés au cas par cas selon une analyse multicritère. Cette analyse détaillée est reprise dans une fiche par construction, jointe en annexe de cette note de présentation.

Les critères retenus pour analyser le bâti identifié sont de plusieurs ordres :

- La préservation de l'intérêt agricole
- L'intérêt architectural et patrimonial
- L'équipement de la zone (voirie, réseaux, assainissement)
- La présence de risques, de servitudes d'utilité publique ou de nuisances particulières…

⇒ La préservation de l'intérêt agricole

Conformément à l'article L 123-3-1, la préservation de l'intérêt agricole a été prise en compte lors de l'élaboration de la liste des bâtiments susceptibles d'être concernés par la modification. Les bâtiments des exploitations agricoles en activité n'ont pas fait l'objet de ce repérage (soit 6 constructions ou groupes de constructions).

Les visites sur place ont également permis d'estimer les enjeux agricoles par rapport à l'exploitation tant du point de vue de ces bâtiments, installations existantes et en projet, que du point de vue des pratiques et du fonctionnement de l'espace agricole environnant.

⇒ L'intérêt architectural et patrimonial

La notion d'intérêt patrimonial des bâtiments agricoles s'apprécie à la fois au sens civil (la valeur du bâtiment dans le patrimoine familial) et aussi en fonction de la valeur historique du bâtiment.
La notion d'intérêt architectural doit être interprétée de façon souple ; il s'agit d'éviter le maintien des bâtiments sans intérêt voire nuisibles en terme de paysage, comme par exemple des hangars ou des installations en tôle ondulée.

Plus que le strict intérêt architectural de la construction proprement dite, c'est davantage la présence d'une architecture rurale traditionnelle du Bas Dauphiné qu'il est très intéressant de préserver à travers cette modification du POS.

Ce patrimoine, caractéristique de l'architecture rurale traditionnelle, est intéressant à plusieurs titres : d'une part pour ses modes constructifs et son architecture et d'autre part, pour l'ordonnancement du bâti et de ses abords immédiats qui témoignent du mode de vie traditionnel.

L'agriculture à Valencin est essentiellement tournée autour de la polyculture et de l'élevage. Il n'y a pas véritablement de cultures spécifiques traditionnelles sur Valencin, générant par exemple un type marqué de construction (tels que les noix, la vigne…).

On trouve sur la commune, les caractéristiques suivantes :

- **Typologie:**
  Les bâtiments sont des anciens corps de ferme constitués en général d'un logis et de bâtiments annexes destinés à l'activité rurale (remise, grange…)

- **Ordonnancement du bâti :**
  Ces bâtiments sont soit :
  -à blocs dissociés : assez rare sur la commune.
  -à blocs juxtaposés en L moins souvent en U
  -unitaire : où toutes les fonctions de la ferme sont réunies sous un même toit.
  Ils ouvrent en général sur une cour intérieure fermée par des murs sur rue (l'entrée se réalise par un portail, plus rarement par un porche)

- **Volume et forme:**
  On note une grande simplicité des formes (parallélépipédiques ou plus rarement sur VALENCIN carrées pour l'habitation).
  Les bâtiments sont en général composés d'un rez de chaussée + 1 niveau + combles.

  Il faut noter la présence de constructions attenantes accolées à la construction principale (type appentis) : constructions sommaires, ouvertes, au toit de paille à l'origine, de tôle aujourd'hui utilisés comme débarras de la ferme. Ces éléments ouverts ne peuvent pas faire l'objet d'un changement de destination.

- **Orientation :**

Les constructions parallélépipédiques sont en principe implantées Nord / Sud pour se protéger des vents dominants et du froid (façade nord de taille réduite et sans ouverture). Sur rue, l'implantation se réalise à l'alignement permettant de se protéger de la rue tout en disposant d'un très bon accès routier et sur les champs.

- **Ouvertures :**

  Les ouvertures sont plus hautes que larges.
  Les ouvertures sont à l'origine ordonnées sur la façade horizontalement et verticalement en symétrie par rapport à la porte d'entrée. Néanmoins, on constate qu'elles répondent avant tout à des préoccupations fonctionnelles d'éclairement et ont été modifiées, percées en fonction des besoins des occupants.
  Les occultations sont souvent de type volets en bois battants.

- **Matériaux de construction :**

  Les constructions traditionnelles se déterminent par des murs en pisé (mélange d'argile grasse et de gravier) où les pierres, les galets étaient parfois incorporés au matériau notamment pour renforcer les soubassements.
  Les murs sont enduits à la chaux de couleur neutre.

  Les murs de clôture sont généralement en pisé et parfois dotés d'un faîtage en tuiles. Ces murs qui constituent des clos disposent de larges ouvertures sur la rue et sont fréquemment équipés en ferronnerie quelque peu ouvragée (grille, portail).

- **Toiture :**

  Les toitures, sont souvent à deux, plus rarement à quatre pans, en tuile canal à l'origine, débordent des constructions parfois de manière importante, protégeant le pisé par des avancées.

  La pente des toits est plutôt faible (moins importante qu'en Dauphiné).

  Les tuiles canal sont souvent remplacées par des tuiles plates.

  Leur coloration est rouge ou vieux toit.

⇒ **L'insertion urbaine**

L'insertion urbaine de la construction a été analysée au regard de la voirie et des réseaux publics.

Concernant la question de **l'adduction en eau potable**, les autorisations de construire devront respecter l'article 4 de la zone NC :
« I- Eau
Toute construction à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public d'eau potable. »

Concernant la question de **l'assainissement des eaux usées**, la commune dispose d'un Schéma Général d'Assainissement approuvé, d'études d'aptitude des sols à l'assainissement autonome, réalisées en août 1998 et en 1999.
Les autorisations de construire devront respecter l'article 4 de la zone NC :
« II - Assainissement
1.- Eaux usées
Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement. A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel autonome conforme à la législation en vigueur est obligatoire. »

⇒ **Les risques et les servitudes d'utilité publique**

La commune dispose d'une carte des aléas établie le 19 juillet 1999, modifiée le 17 janvier 2002.
Les risques identifiés et intégrés au POS révisé, concernent :
- les inondations (crus de fleuves et de rivières, zones marécageuses, inondation de plaine en pied de versant),
- les crues de torrents et es rivières torrentielles
- le ruissellement sur versant
- les mouvements de terrain : glissement de terrain, solifluxion ou coulée boueuses

Les servitudes d'utilité publique annexées au POS révisé en 2001, ont été mises à jour en 1995.

4 • Conclusion de l'analyse :

A l'issue de l'analyse, deux cas se sont présentés :

1- Soit le changement de destination n'est pas approprié :

Il s'agit soit :

- des bâtiments à usage d'habitation type villas (au nombre de 19) qui ne répondent pas à la définition de l'article L.123-3-1 du code de l'urbanisme et ne présentent pas d'intérêt architectural et patrimonial au sens de cet article.

- des bâtiments anciennement à vocation agricole, dont la préservation présente un intérêt et qui ont d'ores et déjà subi des transformations et notamment des changements de destination (26).
- des bâtiments inadaptés au changement de destination (hangar, ruines, compromission de l'exploitation agricole…) (9)

2- ***Soit le changement de destination est possible :***

Il concerne 7 bâtiments répondant à l'analyse multicritère (voir fiches annexées à la présente note).

Il s'agit des bâtiments situés :

- Secteur « Les Grattières »
- Secteur « Bellecombe »
- Secteur « La Combe Est »
- Secteur « La Garenne »
- Secteur « Les Petits Babouillères »
- Secteur « Les Mourelières »
- Secteur « Les Verdaches »

5 • Traduction des changements de destination dans les documents du PLU :

Plusieurs pièces du POS sont modifiées par la présente modification :

- ***La note de présentation (pièce N°2)*** *expliquant notamment les critères retenus et identifiant les bâtiments concernés sur une carte générale et par des fiches par bâtiments.*

- ***Le règlement (pièce N°3) :***

  - ***une modification de l'articles 1*** *du règlement de la zone NC afin de mettre le règlement en conformité avec les dispositions des lois SRU et UH*

    L'article 1 du POS en vigueur indiquait qu'était admis sous conditions :

    1.- Les constructions et installations, les occupations et utilisations du sol directement liées et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles, piscicoles, horticoles et forestières et dans les secteurs NCs, NCsrv et NCsrg dans la mesure où toutes les dispositions sont prises pour respecter la faune protégée de la Combe du Fayet ainsi que les prairies humides.

2.- Pour les bâtiments d'habitation existants non liés à l'activité agricole d'une surface minimum de 60 m² au sol, si le clos et le couvert sont assurés :
- leur extension jusqu'à 300 m² de surface hors oeuvre nette, y compris l'existant,
- leur aménagement dans le volume du bâti existant d'un seul tenant sans limites de surface hors oeuvre nette.

3.- Les annexes aux habitations existantes limitées à 50 m².

4.- Le changement de destination et l'extension des bâtiments existants liés à l'activité agricole, si le clos et le couvert sont assurés et dans la limite de 300 m² de S.H.O.N., sous réserve que leur surface au sol dépasse 60 m² avant extension.

5.- L'extension des bâtiments à usages d'activité non liés à l'activité agricole dans la limite de 300 m² de S.H.O.N. et ne présentant pas de nuisances incompatibles avec les exigences du milieu naturel.

6.- Les abris pour animaux d'une superficie inférieure à 20 m².

7.- La reconstruction à l'identique des surfaces des bâtiments non liés à l'activité agricole en cas de sinistre.

L'article 1 du POS modifié est ainsi rectifié pour prendre en compte la définition des zones agricoles du code de l'urbanisme :

Sont admis sous conditions :

1.- Les constructions et installations, les occupations et utilisations du sol directement liées et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles et dans les secteurs NCs, NCsrv et NCsrg dans la mesure où toutes les dispositions sont prises pour respecter la faune protégée de la Combe du Fayet ainsi que les prairies humides.
Les annexes aux habitations existantes seront limitées à 50 m².

2.- Le changement de destination des bâtiments pouvant changer de destination au sens de l'article L. 123-3-1 du code de l'urbanisme à condition :
- ***qu'ils soient repérés sur le plan annexé au document graphique,***
- ***que le clos et le couvert soient encore assurés à la date de la demande,***
- ***que l'emprise au sol du bâtiment soit au moins égale à 60 m2,***

- ***d'utiliser le strict volume existant,***
- ***et que le changement de destination n'excède pas 180 m2 de SHON.***

*3.- Les abris pour animaux **liés et nécessaires à l'exploitation agricole**, d'une superficie inférieure à 20 m².*

Suppression du 5eme et 7eme paragraphes, qui autorisaient des constructions n'ayant pas de caractère agricole dans la zone agricole.

-***une modification de l'article 11*** *de la zone NC afin de garantir, après changement de destination, la préservation des qualités architecturales et patrimoniales des bâtiments concernés (qualités pour lesquelles ils ont été repérés).*

L'article 11 du POS en vigueur sera complété, pour les bâtiments identifiés au titre de l'article L. 123-3-1 du Code de l'urbanisme, par un paragraphe relatif au changement de destination :

Le changement de destination :
L'objectif est d'assurer la préservation des principales caractéristiques des anciens bâtiments agricoles pouvant changer de destination. Les transformations devront donc respecter le caractère propre de chaque bâtiment ou partie de bâtiment. Elles s'effectueront dans le volume existant sans adjonction.

•••Pour utiliser bâtiment existant en nouveaux logements :
Il faut traiter le bâtiment dans son ensemble pour mettre en valeur l'aspect de la construction ancienne.

•••Pour modifier ou créer des ouvertures dans le bâtiment existant :
Globalement, l'esprit général des façades et l'ordonnancement des ouvertures doit être préservé.
Il est préférable d'utiliser les ouvertures existantes plutôt que d'en créer de nouvelles.
En cas d'ajout ou de création, il convient de préserver les proportions initiales (plus hautes que larges) et de respecter la composition de la façade dans son intégralité (axes verticaux et axes horizontaux).
Les volets bois existants seront de préférence conservés ou remplacés par un modèle équivalent.

•••Pour modifier la toiture :
Les éventuelles adaptations de toiture doivent être limitées et s'accorder avec l'architecture de l'édifice. A ce titre, les toitures terrasses sont

interdites et les accidents de toiture (châssis, lucarnes, excroissance…) seront limitées en nombre et en dimensionnement. Dans la mesure du possible, les matériaux de couvertures des édifices seront conservés.

•••Pour ravaler la façade :

Les bâtiments sont souvent construits en pisé. La réfection des parements nécessitera l'emploi de matériau compatible avec leur support. Pour le pisé, les enduits sont à réaliser à la chaux avec une finition talochée frisée fin ou grattée fin. Les matériaux traditionnels (galets, briques, pierres) sont destinés à être enduits. Lorsqu'ils sont bien appareillés, ils peuvent être rejointés et apparents. Lorsqu'il existe des effets d'ornement (effet d'encadrement, chaînage en trompe l'œil), ils seront préservés et mis en valeur.
Seront notamment proscrits, tout « faux rustique ».

•••Pour traiter les abords :

Le caractère sobre des abords doit être respecté et l'unicité des espaces extérieurs doit être conservé dans toute la mesure du possible.

6 • Fiches :

FICHE 1

LOCALISATION

Adresse du bâtiment :

(Mme. GUIGUE)
Secteur « Au Grattières »
Voie communale N°14

Les bâtiments sont situés au Sud du village au lieu-dit « Aux Grattières ».

Il s'agit d'un corps de ferme important, imposant et dominant la route de Vienne face au secteur du Fayet.
Le corps de ferme est situé à proximité de deux autres corps de ferme dont un a été réhabilité à usage d'habitation ; le deuxième est habité et encore partiellement utilisé pour l'agriculture.

Extrait cadastral :

Extrait du POS en vigueur :

Les bâtiments sont classés en zone NC du POS.

La zone NC englobe les bâtiments anciennement agricoles et les terres cultivées attenantes. Au Sud/Est, il s'agit d'une zone naturelle (coteaux boisés), et d'une zone NB à l'ouest.

Extrait du plan de zonage du POS au 1/5000

Extrait du plan de zonage du POS au 1/2000

PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT

Cette ancienne ferme est située au Sud du village de Valencin, en ligne de crête et en situation de promontoire, à environ 365 m d'altitude.

Bien exposée face à l'Est, elle ouvre sur un grand paysage des collines de la Sevenne et le Fayet.

Autour de l'ancienne ferme, se mèlent des activités agricoles, des habitations anciennes et des habitations plus récentes (zone NB).

Vue sur l'ancienne ferme depuis la route de Vienne

Les terrains à l'Est de la ferme, sont entretenus par l'agriculture (paturages pentus utilisés par les animaux).

Au l'Ouest de la ferme sur le replat, il s'agit d'un secteur anciennement agricole partiellement urbanisé.

INTERET AGRICOLE

Il s'agit d'un ancien siège d'exploitation agricole de polyculture et d'élevage (environ 20 vaches) non utilisé pour l'agriculture.

Les bâtiments sont vacants depuis plusieurs années, vétustes et difficilement réutilisables pour une activité agricole.

La ferme est en L.
Seul l'extrême Sud (appentis) de cette longue construction d'environ 30 m, est utilisé à usage d'habitation.

Montage photographique sur le corps de ferme le bâtiment Est du corps de ferme

Les terres agricoles alentour ont un fonctionnement autonome, sans lien avec cette ancienne ferme.
Un bâtiment renfermant des animaux, implanté au Nord sur la parcelle A446, est encore en activité. Il se situe à environ de 50 m de bâtiment pouvant changer de destination et en est séparé physiquement par la grange en fond de parcelle.

L'accès au bâtiment pouvant changer de destination ne dessert que cette construction. La circulation, le stationnement (dans la cour) n'interfèrent pas dans l'espace agricole environnant.

Le changement de destination est donc sans effet sur l'activité agricole environnante.

INTERET ARCHITECTURAL ET PATRIMONIAL DU BATIMENT

••• Intérêt historique

Typologie :

Ancien corps de ferme traditionnel de type unitaire à blocs accolés, ayant subi peu de modifications. Un appentis (à un pan) à l'extrême ouest de la construction a été ajouté ; c'est aujourd'hui la seule partie de la construction qui soit occupée.
L'étable en équerre a été construite ultérieurement pour agrandir la ferme.

Éléments :

- **Un corps de ferme (polyculture – élevage) en R+1,** avec un ancien logis et grange / fenil attenant. Une étable (ou chevrier) jouxte le logis.

- **Le logis actuel** est constitué d'un appentis construit à l'extrémité Sud de la construction (environ 40 m2).

- **Une étable** construite à l'extrémité Nord du tènement, vient refermer la cour au Nord. Elle sépare clairement le corps de ferme de l'exploitation au Nord encore en activité.

Abords :

Les bâtiments implantés en limite parcellaire au Nord et à l'Ouest de la parcelle, permettent de dégager un espace de cour (semi–ouverte). La cour enherbée s'ouvre largement sur le Sud/Est offrant un panorama de grande qualité.

Matériaux :

Le corps de ferme est principalement en pisé.

Les élévations sont constituées de murs banchés en pisé (matériaux proche et peu onéreux). Chaque banchée est liée à la suivante par un lit de chaux.

Les soubassements sont en galets et en brique.

Détail soubassement

On note aussi l'utilisation du mâchefer dans la partie de la construction plus récente (résidu de la combustion du charbon principalement utilisé comme du béton).
Les maçons construisaient les bâtiments en mâchefer avec le même procédé que pour le pisé.

L'utilisation de la brique est également perceptible dans cette construction (poteaux en briquette avec éléments décoratifs sur chapiteaux)

La charpente est traditionnelle. La couverture est en tuiles canal de coloration rouge, excepté sur l'appentis (éternit).

Toiture :

Le bâtiment dispose d'une toiture à deux pans, faiblement inclinée (entre 25% et 30%). Les débords de toiture sont présents et de petite dimension (environ 0,40 m).

Traitement des façades :

Le bâtiment dispose d'ouvertures uniquement sur la cour (façade Est).

Outre les ouvertures agricoles, le logis dispose d'une porte d'entrée accessible après quelques marches, et de 3 fenêtres ordonnancées autour de cette porte (alignement vertical et horizontal).

Les fenêtres à l'étage sont de taille plus réduite (4 carreaux) que celle du rdc (6 carreaux).

Les fenêtres plus hautes que larges, sont équipées de volets battants.

On note aussi, l'absence d'élément décoratif.

Façade Est : le logis vacant

••• Intérêt architectural

Il s'agit d'une maison traditionnelle de type unitaire à blocs accolés. Elle réunit sous un même toit l'ensemble des fonctions agricoles. Elle est révélatrice de l'architecture vernaculaire et rurale de la région.

Son inscription dans le paysage (gabarit important, situation de promontoire) est particulièrement valorisante pour la commune.

Les matériaux d'origine sont traditionnels (construction en terre notamment). La bâtisse a subi des transformations anciennes, et connaît un déficit d'entretien (qui fragilise le pisé).

INSERTION URBAINE – CONDITION DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

Desserte : VC n° 14	**Eau potable :** - oui
Assainissement des eaux usées : - Non collectif **Aptitudes des sols à l'assainissement autonome** Parcelle construite (non étudiée dans le cadre de la carte d'aptitude des sols –Geo plus Août 1998) Les secteurs alentour présentent globalement une perméabilité faible et des pentes fortes.	**Assainissement des eaux pluviales :** - Exutoire naturel sous le terrain
Réseau électricité : Oui	**Défense incendie** - Oui

RISQUES – NUISSANCES - SERVITUDES

Risque de mouvement de terrain : Risque faible de glissement de terrain, solifluxion et coulées boueuses à proximité du corps de ferme, correspondant aux secteurs en pente à l'Est de la construction. L'étable est, quant à elle classée, dans la zone d'aléa faible. (Ce classement n'a pas été traduit dans le POS en vigueur).
Autres risques : Non
Servitudes d'utilité publique : Servitude de dégagement T5
Nuisances particulière : Non

SURFACES

Surface approximative du bâtiment :

- Bloc principal: (30 m X 10 m) = 300 m2 (X 2 niveaux d'aménagement possible)
  Logis actuellement occupé représente une surface d'environ 40m2, l'ancien logis (vacant) représente une surface d'environ 140 m2 ((7m X 10m) X 2niveaux).
- Etable : (15 m X 4 m) = 60 m2 (X 2 niveaux d'aménagement possible)

CONCLUSION

Le changement de destination concerne uniquement les granges vacantes de part et d'autre du logis existant (vacant). Le changement de destination sera limité par le règlement à 180 m2 de SHON maximum.

FICHE 2

LOCALISATION

Adresse du bâtiment :

(M. VACHER Aimé)
Secteur « Bellecombe»
Voie communale N°8 dite voie de Bellecombe

Les bâtiments sont situés au Nord/Est de la commune au lieu-dit Bellecombe.

Il s'agit d'un corps de ferme important, isolé, à l'écart d'un hameau, et ayant subi de nombreuses transformations.

Extrait cadastral :

Le cadastre n'est pas à jour. Cet ancien corps de ferme est divisé en 2 propriétés et a subi de nombreuses transformations, notamment sur la parcelle 151.

Extrait du POS en vigueur :

Les bâtiments sont classés en zone NC du POS (ancienne exploitation agricole).

La zone NC qui englobe les bâtiments, bâtiment forme une « enclave » dans la zone naturelle (ND) correspondant à Bellecombe et l'Etang.

PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT

Cette ancienne ferme se situe dans un secteur agro-naturel.

Au Sud de la ferme, il s'agit de terrains plats, cultivés, utilisés pour la culture de céréales.

Au Nord, à l'Est et à l'Ouest de la ferme, il s'agit d'un secteur de Combe, boisée en partie, corespondant à une zone natuerelle.

La ferme est implantée à une altitude d'environ 330 m.

Vue depuis la VC8 sur l'environnement au Sud de l'ancienne ferme

Vue sur l'environnement au Nord de l'ancienne ferme

INTERET AGRICOLE

Il s'agit d'un ancien siège d'exploitation agricole.
Ce corps de ferme accueille 3 ménages.

La partie Ouest du corps de ferme a été totalement transformée en habitation. Il n'y a plus de bâtiments à usage agricole. Permis de construire pour une extension accordé en 2003.

Limite de propriété

Aile Est entièrement reconstruite

Vue sur le bâtiment Est du corps de ferme

La partie Est de la ferme a subi des travaux (réfection de la toiture, percements, auvent...) dans le volume existant.

Logis

Grange / hangar à matériel

Vue sur le bâtiment Ouest du corps de ferme

Les terres agricoles au Sud de la bâtisse sont cultivées (céréales). Il n'y a pas d'animaux. Ces terres ont un fonctionnement autonome, sans lien avec cette ancienne ferme.
Les accès, la circulation, le stationnement (dans la cour) n'interfèrent pas dans l'espace agricole environnant.
Le changement de destination peut s'effectuer sans compromettre l'exploitation des terres agricoles avoisinantes.

INTERET ARCHITECTURAL ET PATRIMONIAL DU BATIMENT

••• Intérêt historique

Typologie :

Ancien corps de ferme traditionnel de type « unitaire » à blocs accolés, ayant subi de nombreuses modifications, et notamment la création d'une aile nouvelle à l'Ouest (démolition/reconstruction).

La bâtisse (rdc + 1 étage) est divisée en deux parties mitoyennes :

La partie Ouest est entièrement transformée, il n'y a plus de bâtiments agricoles. Dorénavant, la construction est en L.

Dans la partie Est, demeurent un logis et une grange/hangar sous le même toit.

Éléments :

Il n'existe pas de petits édifices agricoles spécifiques, (à usage d'élevage par exemple) à proximité de l'ancienne exploitation.

En revanche, au Nord de la construction, se situe, une ancienne chapelle avec deux chapiteaux en pierre du 11ème siècle (réemploi), bénéficiant d'une protection de classement au titre des monuments historiques (servitudes AC1) générant un périmètre de protection de 500 m autour de l'édifice.
(source : inventaire du patrimoine - base Mérimée - Ministère de la culture).

Abords :

La cour est ouverte. Elle s'ouvre largement sur le Sud.
Les cours ouvertes sont souvent rencontrées lorsque la localisation de la bâtisse est à l'écart (hors du village ou d'un hameau), et lorsque le type de maison réunit toutes les fonctions sous le même toit, ce qui est le cas ici.

Matériaux :

Le corps de ferme est en pisé enduit.

Les linteaux et les encadrements sont en mollasse.

La couverture a été entièrement refaite : la partie Ouest est en tuiles plates mécaniques, et la partie Est en plaque de couleur rouge, imitant une toiture tuile.

Toiture :

Le bâtiment dispose d'une toiture à deux pans (sur chacun des blocs), faiblement inclinée (entre 25% et 30%). Les débords de toiture sont présents et de petite dimension (environ 0,40 m).

Traitement des façades :

Le bâtiment dispose d'ouvertures sur la cour (façade Sud). La façade Nord n'a pas pu être visitée mais vraisemblablement ne doit pas comporter des percements. Le mur pignon est aveugle.

Façade Sud

Les ouvertures du logis sur la cour sont ordonnées verticalement et horizontalement.
Les fenêtres sont plus larges que hautes, cette proportion n'est pas traditionnelle.
La grange/hangar dispose de l'entrée de la grange, 2 percements en R+1 et d'une porte (permettant sans doute d'accéder à la remise).

Les volets sont battants et doublés de volets roulants.

On note aussi, l'absence de tout élément décoratif.

••• Intérêt architectural

Il s'agit d'une maison traditionnelle de type unitaire à blocs accolés.
Son inscription dans le paysage (gabarit important : 40 m de long environ), son implantation sur la parcelle protégeant la cour au Sud du vent du Nord et ouvrant sur les terres agricoles, est caractéristique de l'architecture rurale régionale.

Les matériaux d'origine sont traditionnels (construction en terre notamment). La bâtisse a subi de nombreuses transformations, partage de propriété... ; ces réhabilitations successives n'ont pas été réalisées en matériaux traditionnels (notamment toiture, enduit).

INSERTION URBAINE – CONDITION DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

Desserte : VC n°8 : chemin de Bellecombe	**Eau potable :** - Oui (réseau en 40)
Assainissement des eaux usées : - Non collectif **Aptitudes des sols à l'assainissement autonome** - Pas d'étude de sol (logement existant)	**Assainissement des eaux pluviales :** - Exutoire naturel (combe)
Réseau électricité : Oui	**Défense incendie** - Non

RISQUES – NUISSANCES - SERVITUDES

Risque de mouvement de terrain : Risque faible de glissement de terrain, solifluxion et coulées boueuses à proximité de la construction, mais hors emprise de la construction, correspondant aux secteurs de combe en pente
Autres risques : Non
Servitudes d'utilité publique : Servitude de protection des monuments historiques AC1
Nuisances particulière : Non

SURFACES

Surface approximative du bâtiment (hors aile récente) :

Logis à l'Ouest : (11 m X 12 m) X 2 niveaux = 264 m2
Logis à l'Est : (12 m X 12 m) X 2 niveaux = 288 m2
Grange/hangar: (15 m X 12 m) X 2 niveaux = 360 m2

CONCLUSION

Le changement de destination concerne la grange/hangar.
Le changement de destination sera limité par le règlement à 180 m2 de SHON maximum.

FICHE 3

LOCALISATION

Adresse du bâtiment :

M. DEVAUD
Secteur « La Combe Est »
Route du Corbet - voie communale n°1

Le corps de ferme est situé au Sud-Ouest du village «au lieu-dit « La Combe Est ».

Extrait cadastral :

Ancienne exploitation agricole se composant de trois bâtiments :
- une maison d'habitation avec une grange attenante en L
- une ancienne stabulation aujourd'hui désaffectée
- une ancienne grange traditionnelle dissociée

Extrait du POS en vigueur :

Le bâtiment est classé en zone NC du POS.

PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT

Tournée face à l'Ouest, dans le bassin versant de l'Ozon, cette ancienne ferme domine les communes de Chaponnay et de Vénissieux au-delà. Il s'agit d'un paysage agreste de vallons, appelé les Balmes Viennoises.

Cette ferme se situe dans un secteur agricole, essentiellement constitués de prairies paturées ou fauchées.

Elle se situe également à proximité de zones partiellement construites : le village (UA) d'une part et des secteurs résidentiels à l'habitat diffus (NBb) d'autre part.

INTERET AGRICOLE

Il ne s'agit plus d'un siège d'exploitation agricole.
Le propriétaire cesse son activité au 30 septembre 2007.

Il s'agissait d'une exploitation laitière de 15 vaches (la dernière exploitation de lait de la commune), de cultures céréalières et de jachères. L'exploitation représente une superficie totale de 5 ha.

L'ensemble se compose d'un logis (ce n'est pas celui de l'ancien exploitant) avec grange attenante se prolongeant par la stabulation, et d'une grange (anciennement utilisée pour le stockage de fourrage et de matériel).

Logis (façade Sud) et grange attenante (façade Ouest) : bâtiment en L se refermant sur cour

Façade Est de la grange isolée refermant la cour

Façade Est de la grange se prolongeant par l'ancienne stabulation

La stabulation dispose d'un accès séparé à celui de la ferme et d'un accès direct sur les terres agricoles à proximité.

La stabulation n'est plus conforme aux normes en vigueur pour la production laitière. Elle nécessiterait un très lourd investissement.

Le logis et les deux granges ne sont pas utilisés pour l'agriculture. Le foin stocké dans la grange est vendu.

Le changement de destination concernerait uniquement la grange isolée. Elle se situe à environ 40 m de l'ancienne stabulation, de laquelle, elle est séparée visuellement et physiquement par le bâtiment principal en L (logis). Elle dispose d'un accès propre depuis la voie communale, sans passer par la cour 'commune à ce jour).

INTERET ARCHITECTURAL ET PATRIMONIAL DU BATIMENT

••• Intérêt historique

Typologie :

Corps de ferme traditionnel qui a évolué en fonction des besoins de la ferme.

Plusieurs phases :

A l'origine, sans doute un bâtiment de type unitaire où toutes les fonctions était réunies sous le même toit.

Puis construction de la grange/étable en L venant refermée la cour. Cette grange/étable est ancienne (sans doute basse à l'origine) et a été surélevée (utilisation du Mâchefer).

Puis construction de la grange isolée, bâtiment datant du début du siècle environ. C'est, selon son propriétaire, sans doute un des derniers bâtiments construit en pisé sur la commune. On constate en effet, que la technique la construction est bien maîtrisée.

Puis externalisation des animaux du corps de ferme, avec la construction de la stabulation au Nord de la grange/étable.

Eléments :

Outre le logis et la grange/étable, la grange isolée, on trouve également de nombreux appentis accolés aux bâtiments, semi ouvert (bâti léger en tôle sur pilier) ne figurant pas sur les planches cadastrales. Ils sont caractéristiques des fermes de la région.

On note aussi la présence d'un **puits**.

Abords :

La cour est fermée par un portail.
L'implantation des constructions en limite parcellaire délimite la cour qui s'ouvre largement au Sud/Ouest.
Le terrain d'implantation est plat.

Matériaux :

Le corps de ferme est en maçonnerie banché (pisé).

Dans les parties les plus récentes, on trouve l'utilisation du mâchefer et de la brique. On note aussi du réemploi (meule) pour le socle du pilier de la grange isolé.

La couverture du logis est en tuile plate, celle de la grange isolée également (tuile plate d'origine) et celle de la grange/étable à conservé ses tuiles canal anciennes.
La charpente de la grange isolée est traditionnelle et en bon état.

Utilisation du pisé et du mâchefer banchés pour les élévations

Vue sur l'intérieur de la grange isolé
Elévation en pisé (banche et lit de chaux)

Réemploi d'une meule en pierre pour socle pilier brique
Grange ouverte en pisé

Détails constructifs sur angle (trous de lés et « sapins »)

Toiture :

Le bâtiment dispose d'une toiture à deux pans, faiblement inclinée (entre 25% et 30%). Les débords de toiture sont présents et de petite dimension (environ 0,40 m).
La charpente traditionnelle est saine.

Traitement des façades :

Le bâtiment est totalement ouvert sur cour (façade Est) et ne dispose d'aucune autre ouverture. Il a subi de nombreuses modifications sur les façades Ouest et Nord (modifications qui n'apparaissent pas sur le plan cadastral).

Façade Est

Façade Sud

Façade Ouest

Façade Nord

••• Intérêt architectural

Il s'agit d'une construction traditionnelle et caractéristique de l'architecture rurale (forme et matériaux). La bâtisse a subi des transformations pour l'adapter aux besoins, mais seule la partie traditionnelle pourra changer de destination.

INSERTION URBAINE – CONDITION DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

Desserte : Route du Corbet – VC N°1	**Eau potable :** - Réseau communal d'eau potable (F100) - Présence d'une source privée
Assainissement des eaux usées : - Non collectif **Aptitudes des sols à l'assainissement autonome** Pas d'étude de sol	**Assainissement des eaux pluviales :** - Exutoire naturel (combe)
Réseau électricité : Oui	**Défense incendie** - Non

RISQUES – NUISSANCES - SERVITUDES

Risques: La zone n'est pas concernée par des risques. Au Nord on trouve un risque faible de glissement de terrain (correspondant à la combe).
Autres risques : Non
Servitudes d'utilité publique : Servitude de dégagement T5
Nuisances particulière : Non

SURFACES

Surface approximative du bâtiment :
Grange : (11 m X 13 m) = 143 m2 X 2 niveaux = 286 m2

CONCLUSION

Le changement de destination concerne uniquement la grange ancienne.
Le changement de destination sera limité par le règlement à 180 m2 de SHON maximum.

FICHE 4

LOCALISATION

Adresse du bâtiment :

M. GUICHARD
Secteur « La Garenne »
Chemin de Valencin à Saint Georges d'Espéranche (VC n°12)

Les bâtiments sont situés en limite communale avec Saint Just-Chaleyssin (limite constituée par le chemin).

Extrait cadastral :

Seul le bâtiment principal est cadastré. Un hangar (bâti léger) et un poulailler (de faible dimension), situés sur la parcelle 381, ne sont pas cadastrés.

Extrait du POS en vigueur :

Le bâtiment est classé en zone NCs du POS.
Il s'agit d'un secteur agricole lié à la ZNIEFF de la Combe du Fayet.

Le règlement du POS dans son article 1 indique que les constructions sont autorisées « dans la mesure où toutes les dispositions sont prises pour respecter la faune protégée de la Combe du Fayet et des prairies humides ».

PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT

Cette ancienne ferme se situe dans un secteur agro-naturel. Il est classé au POS dans un secteur lié à la ZNIEFF de la Combe du Fayet (zone NCs).

Avec la rénovation de l'inventaire des ZNIEFF, la ferme n'est plus située dans le périmètre mais tout à proximité (voir carte ci-après).

La ZNIEFF est composée de différents milieux : prés humides et pelouses sèches d'une part, taillis, paysage bocager de prés et cultures d'autre part.

Ces milieux conservent une forte diversité biologique, qui contraste avec la monotonie de la plaine céréalière.

La ferme est implantée à une altitude d'environ 340 m sur une plateforme plate, dans un secteur en pente vers le Sud face à la combe.

ZNIEFF DE LA COMBE DU FAYET

INTERET AGRICOLE

Il ne s'agit pas d'un siège d'exploitation agricole. Le propriétaire, retraité aujourd'hui, était double actif, en polyculture-élevage. Il s'agissait d'une ferme de petite taille (5, 6 vaches et basse-cour).

Les bâtiments ne sont plus aptes à recevoir une exploitation agricole.

Bâtiment principal

Hangar semi-ouvert, sur piliers, avec appentis accolés non cadastrés

Les terres agricoles à proximité (cultures et prairies fauchées ou pâturées) ont un fonctionnement autonome, sans lien avec cette ancienne ferme.
Les accès, la circulation, le stationnement (dans la cour) n'interfèrent pas dans l'espace agricole environnant (situation de cul de sac).

INTERET ARCHITECTURAL ET PATRIMONIAL DU BATIMENT

••• Intérêt historique

Typologie :

Maison rurale traditionnelle de type « composé » à blocs accolés alignés.

La grange/étable est accolée au logis mais les corps de bâtiment se différencient par leurs proportions, leur hauteur et leur couverture.
Il n'y a pas de lien direct entre le logis et la grange/étable. En revanche, le fenil se prolongeait et occupait l'étage du logis.

Eléments :

Outre le logis et la grange/étable, on trouve également un **hangar** à matériel, petits animaux et foin, semi ouvert (bâti léger en tôle sur pilier) ne figurant pas sur les planches cadastrales. Il a été implanté en face de la maison, fermant la cour.

Un **édifice de petite dimension, à usage d'élevage spécifique** de soue à cochon, poulailler, clapier..., non cadastré est implanté en limite parcellaire, protégeant la cour du vent du Nord.

On note aussi la présence d'un **puits**.

Abords :

La cour est fermée par un portail. L'implantation des constructions en limite parcellaire délimite la cour qui s'ouvre largement sur le Sud.
Le terrain d'implantation est plat, mais globalement, le secteur présente un peu de relief.

Matériaux :

Le corps de ferme est en pisé enduit.

La couverture du logis est en tuile canal, celle de la grange/étable/fenil est en éternit (en remplacement d'anciennes tuiles canal) posée sur charpente traditionnelle.

Toiture :

Le bâtiment dispose d'une toiture à deux pans (sur chacun des blocs), faiblement inclinée (entre 25% et 30%). Les débords de toiture sont présents et de petite dimension (environ 0,40 m).

Traitement des façades :

Le bâtiment dispose d'ouvertures sur la cour (façade Est) et une ouverture à l'Ouest. Les pignons sont aveugles.

Façade Est

Façade Nord

Façade Ouest

Les ouvertures sur la cour ne présentent pas d'ordonnancement ; les percements ont été réalisés en fonction des besoins. Ils sont de taille différente, et pour les fenêtres du rez-de-chaussée, elles sont plus larges que hautes, cette proportion n'est pas traditionnelle.

On note aussi que les volets battants ont été remplacés par des volets roulants.

On note enfin, l'absence de tout élément décoratif.

••• Intérêt architectural

Il s'agit d'une maison traditionnelle et caractéristique de l'architecture rurale des petites fermes de polyculture-élevage de la région de Valencin (implantation, typologie, et matériaux). La bâtisse a subi des transformations pour l'adapter aux besoins.
La grange/étable actuelle a été transformée en garage, mais il s'agissait à l'origine d'une habitation.

INSERTION URBAINE – CONDITION DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

Desserte : Chemin de Valencin à Saint Georges d'Espéranche (VC n°18)	**Eau potable :** - Réseau communal d'eau potable sur Saint Just-Chaleyssin - Présence d'une source privée
Assainissement des eaux usées : - Non collectif **Aptitudes des sols à l'assainissement autonome** Pas d'étude de sol	**Assainissement des eaux pluviales :** - Exutoire naturel (combe)
Réseau électricité : Oui	**Défense incendie** - Non

RISQUES – NUISSANCES - SERVITUDES

Risque inondation: Aléa de ruissellement sur versant faible (localisé en fond de parcelle, hors emprise de la construction).
Autres risques : Non
Servitudes d'utilité publique : Servitude de dégagement T5
Nuisances particulière : Non

SURFACES

Surface approximative du bâtiment :

Logis : (10 m X 10 m) X 2 niveaux = 200 m2

Garage + fenil : (10 m X 5 m) X 2 niveaux = 100 m2

CONCLUSION

Le changement de destination concerne le fenil. Le changement de destination sera limité par le règlement à 180 m2 de SHON maximum.

FICHE 5

LOCALISATION

Adresse du bâtiment :

(M. MEYRIEU)
Secteur « Les Mourelières »
Chemin des Mourelières

Les bâtiments sont situés dans un petit hameau (4 foyers) au Sud du village près de la voie communale de Vienne à Valencin.

Extrait cadastral :

La propriété concernée par un changement de destination se situe sur la parcelle 500 .
Le bâtiment à l'Est de la parcelle 500, a subi de nombreuses modifications suite à son effondrement partiel.

Extrait du POS en vigueur :

Le hameau est classé en zone NC du POS.
Il forme une « enclave agricole » au cœur de la zone ND.

Si la parcelle au Nord est effectivement cultivée, justifiant un classement en zone NC, le hameau a perdu tout lien avec l'agriculture ; il n'y a plus de siège d'exploitation agricole, les bâtiments sont tous transformés en habitations (soit totalement soit partiellement).

PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT

Le hameau "Aux Mourelières" se situe dans la zone collinaire de la Sévenne à une altidue d'environ 345 m. Il est bien exposé et bénéficie d'une vue bien dégagée.

Le hameau est constitué à l'origine de 2 anciennes fermes de part et d'autre du chemin des Mourelières.
La ferme à l'Ouest du chemin a été totalment réhabilitée et constitue aujoud'hui un bâtiment d'une grande qualité.
La ferme à l'Est du chemin, grosse ferme, a été divisée entre 3 acquéreurs:

- Le four à pain a été transformé en habitation, il est aujourd'hui méconnaissable.
- Le bâtiment à l'extrême Sud du hameau (maison bloc à 4 pans) a été réhabilité en habitation.
- Au centre, deux constructions importantes se faisant front, ont été transformées, il y a une trentaine d'année, à usage d'habitation et d'atelier d'artiste. Le bâtiment le plus à l'Ouest a subi de nombreuses transformations suite à un sinistre (effondrement partiel et notamment d'une viellie tour carré).

Vue générale depuis le chemin des Mourelières

Vue générale sur l'entrée du hameau (photo 1)

INTERET AGRICOLE

Il n'y a plus de siège d'exploitation agricole dans ce hameau. Tous les bâtiments ont perdu leur vocation agricole, il y a une trentaine d'années.
Certains bâtiments ont été entièrement transformés en habitation, d'autres l'ont été partiellement mais ne pourront pas retrouver une vocation agricole (atelier).

Vue sur le bâtiment Est (photo 2)

Photos 3

Suite à sinistre (il y a 30 ans environ), bâtiment arasé, puis transformé en atelier d'artiste partiellement reconstruit.
Des travaux (de reconstruction, de couverture notamment) sont programmés

I

Les terres agricoles à proximité (cultures et prairies fauchées ou pâturées) ont un fonctionnement autonome, sans lien avec cette ancienne ferme.

La circulation et le stationnement se seront pas accrus de manière significative par un changement de destination, et n'interfèrent pas directement dans l'espace agricole environnant.

INTERET ARCHITECTURAL ET PATRIMONIAL DU BATIMENT

••• Intérêt historique

Typologie :

Le bâtiment concerné par le changement de destination est une ancienne maison rurale traditionnelle de type « unitaire » qui a conservé la plupart de ces caractéristiques. Elle est composée d'une partie logis et d'une grange attenante partiellement transformée.
Elle est de faible hauteur (1 niveau) et d'une longueur d'environ 25 m. La construction est sans doute ancienne vue sa faible hauteur.
Une ancienne grange prolonge sous le même toit, la partie dédiée au logis.

Eléments :

Outre le logis et l'atelier, on trouve également un **ancien bâtiment agricole aujourd'hui arasé et transformé en atelier d'artiste.**

Logis, atelier et ancienne grange

Ancien bâtiment arasé et transformé en atelier d'artiste (longueur initiale : 38 m, longueur effective après travaux : 28 m)

Abords :

La cour est entièrement fermée par l'implantation des bâtiments en limite parcellaire, murs et portails.

Le terrain d'implantation est plat.

Matériaux :

Les élévations du corps de ferme sont en pisé enduit. A l'origine, la partie grange était sans doute ouverte ; elle a été fermée (par un galandage) en s'appuyant sur le poteau poutre en bois et laissé apparent.
La couverture du logis est en tuile canal, posée sur charpente traditionnelle.

Toiture :

Le bâtiment dispose d'une toiture à deux pans, faiblement inclinée (autour de 25%). Les débords de toiture sont présents (environ 1 m sous logis).

Traitement des façades :

Le bâtiment dispose d'ouvertures toutes nouvellement créées sur les façades Est et Ouest.

Les fenêtres (exceptés les baies vitrées) disposent de volets battants.

On note enfin, l'absence de tout élément décoratif.

Façade Ouest

••• Intérêt architectural

Il s'agit d'une maison traditionnelle et caractéristique de l'architecture rurale.
Son aménagement en vue d'un usage d'habitation et d'atelier d'artiste dans les années 70, a permis de conserver ses volumes d'origine et les matériaux traditionnels.
Elle témoigne du savoir-faire ancien dans l'utilisation de la terre crue dans la construction.
Le bâtiment Ouest, aujourd'hui partiellement arasé, disposait de qualités architecturales plus marquées (avec notamment une tour carrée, écroulée accidentellement).

INSERTION URBAINE – CONDITION DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

Desserte : Chemin des Mourelières (VC 29)	**Eau potable :** - Réseau communal d'eau potable
Assainissement des eaux usées : - Non collectif **Aptitudes des sols à l'assainissement autonome** Un sondage de sol réalisé en août 1998 à proximité du hameau au Sud, a montré une aptitude favorable à l'assainissement autonome (zone classée en vert). Un système d'épandage (60m2 de tranchées filtrantes) est conseillé.	**Assainissement des eaux pluviales :** - Exutoire naturel (combe)
Réseau électricité : Oui	**Défense incendie** - PI sur VC à environ 300m du hameau

RISQUES – NUISSANCES - SERVITUDES

Risque inondation: Situé en limite de talweg, des risques de glissement de terrain, solifluxion ou coulées de boue (faibles et moyen) ont été identifiés au Sud du hameau. Ils ne concerne pas directement les constructions.
Autres risques : Non
Servitudes d'utilité publique : Servitude de dégagement T5
Nuisances particulière : Non

SURFACES

Surface approximative du bâtiment :

Logis : (13 m X 10 m) = 130 m2

Ancienne grange : (12 m X 10 m) = 120 m2

CONCLUSION

L'ancienne grange peut changer de destination.

Le changement de destination sera limité par le règlement à 180 m2 de SHON maximum.

FICHE 6

LOCALISATION

Adresse du bâtiment :

(Famille CHEVALIER)
Secteur « Les Petites Babouillères »
Chemin de Saint Georges d'Espérance à Heyrieux dite Route de Cesarge -(VC N°13)

Les bâtiments sont situés au Sud/Est de la commune au lieu-dit Les Petites Babouillères, en limite communale avec Heyrieux.

Il s'agit d'un corps de ferme important, isolé, à l'écart d'un hameau.
Les bâtiments concernés par l'analyse multicritère ne sont plus utilisés pour l'agriculture bien que situés à proximité d'une exploitation agricole en activité.

Extrait cadastral :

Le cadastre n'est pas à jour.
Une stabulation nouvelle ne figure pas sur le plan.

Extrait du POS en vigueur :

L'ensemble des bâtiments est classé en NC du POS.

PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT

La ferme se situe dans un secteur agricole relativement homogène, au Nord de "la Plaine de Lafayette".

Le rapport de présentation du POS indique que les qualités pasagères de cet ensemble agricole, encore très homogènes il y a quelques années, se dégradent vite. Avec l'implantation d'activités (industries, carrières...), le paysage devient mixte : mi-agricole, mi-industriel et parfois ponctué d'habitat diffus.

L'exploitation est nichée contre les contreforts collinaires, surplombés d'une ligne de crête boisée. Elle est en situtation de promontoire sur ce versant bien exposé au Sud, à l'abri de vent du Nord et elle bénéfice de vues dégagées vers la plaine.

Les prairies paturées ou fauchées autour de l'exploitation valorise cet ensemble. Les terrains les plus plats, facilement mécanisables sont réservés à la cultures céréalièeres (maïs, oléagineux).

Vue de l'exploitation depuis la plaine (photo 1)

La ferme est implantée à une altitude d'environ 300 m.

INTERET AGRICOLE

Le site des « Petites Baboullières » comprend un siège d'exploitation agricole ainsi que des constructions à usage d'habitation des exploitants et des anciens exploitants aujourd'hui retraités (plusieurs générations).

Il se situe dans un secteur agricole relativement homogène, au Nord de "la Plaine de Lafayette", dans le prolongement des communes de Diemoz, Saint Georges d'Espéranche et Oytier Saint Oblas.

Il s'agit d'un élevage bovins (viande) et de polyculture (céréales). L'exploitation n'est pas classée et comprend 65 vaches allaitantes.

Suite sa reprise par le fils, l'exploitation s'est modernisée par la construction en 2007 d'une nouvelle stabulation au sud de la première construite en 1975 et ne répondant plus aux normes.

Ce bâtiment sera fonctionnel en octobre 2007, les vaches seront sur aires paillées. Un bureau et une salle de vêlage ont également été créés.

Les animaux sont aux près toute l'année, excepté pendant 120 jours au gros de l'hiver (mois de novembre, décembre, janvier, février). Les deux stabulations se situent à une distance de plus de 100 m des habitations présentes sur le site.

La création de cette stabulation permet à l'exploitant de stocker de la paille et du matériel, ainsi que de regrouper dans la partie Sud du site, l'ensemble des fonctions agricoles (animaux, stockage, fourrage, pâturage, bureau...). La partie Nord du site sera dédiée à l'habitation de l'exploitant et de sa famille. D'un point de vue géographique, il y a une rupture de pente entre ces deux entités. Les stabulations sont en contrebas.

Vue sur les deux stabulations depuis le chemin au Sud (photo 2)

Vue sur les deux stabulations depuis le Nord du site en contrebas des habitations (photo 3)

Vue sur l'entrée et la cour desservant les habitations et les véhicules agricoles (photo 4)

Vue sur les hangars à véhicules. (photo 5)
La paille ici stockée, sera rapprochée des stabulations lorsque la stabulation récente sera fonctionnelle

Habitation du grand père retraité de l'exploitation

Vue depuis la stabulation sur les hangars à véhicules au Nord (photo 6)
La partie des constructions à usage d'habitation est très peu perceptible car éloignée du site de production.

Hangar à tracteurs (photo 7)

Hormis la villa (au Nord du site), les bâtiments anciens sont regroupés à l'Est autour d'une cour semi fermée.
Ils forment un L, dont la petite longueur vient s'accoler au grand hangar.

Ils sont à l'écart de l'exploitation agricole.

Ils disposent d'un accès commun avec les hangars, puis disposent d'un chemin propre.

La cour (photo 11)

L'accès

INTERET ARCHITECTURAL ET PATRIMONIAL DU BATIMENT

••• Intérêt historique

Typologie :

Ancien corps de ferme traditionnel de type « unitaire » à blocs accolés, ayant subi de nombreuses extensions en continuité du bâti d'origine pour répondre aux évolutions familiales.

La partie habitation (hors hangar) est divisée en deux parties mitoyennes :

La partie Ouest est entièrement transformée, il n'y a plus de bâtiments agricoles.

La partie Est regroupe sous un même toit, un logis et une grange. Ce bâtiment non occupé nécessiterait d'être réhabilité (projet).

Vues sur la façade Sud du corps de ferme

Façade Nord montrant l'évolution du corps de ferme :
1- le logis occupé,
2- le logis d'origine non occupé avec la grange attenante (à réhabiliter),
3- le hangar dont une partie a brûlé et a été reconstruite.

Éléments :

Outre les hangars utilisés par l'exploitation, on trouve un bassin dans la cour, des anciens clapiers, poulailler.

Abords :

La cour fermée sur deux cotés, s'ouvre largement sur le Sud, protégée du vent du Nord.

Un platane de taille importante est situé au centre de la cour.

Matériaux :

Le corps de ferme est en pisé. Un enduit à la chaux recouvre la construction.

Les linteaux et les encadrements sont en mollasse.

La couverture est en tuiles canal.

Toiture :

Le bâtiment dispose d'une toiture à deux pans (sur chacun des blocs), faiblement inclinée (entre 25% et 30%). Les débords de toiture sont présents et de petite dimension (environ 0,40 m).

Traitement des façades :

Le bâtiment dispose d'ouvertures sur la cour (façade Sud). Ces ouvertures ne sont pas ordonnancées, seule une fenêtre de l'étage s'aligne sur la porte d'entrée. Les fenêtres sont traditionnellement plus hautes que larges. Elles disposent de volets battants.

Façade Sud du bâtiment concerné par le changement de destination

La façade Nord ne dispose d'aucune ouverture uniquement des fenestrons (ventilation).

Façade Nord

On note l'absence de tout élément décoratif. Le traitement est sobre, fonctionnel.

••• Intérêt architectural

Il s'agit d'une maison traditionnelle.
Son inscription dans le paysage (gabarit important de 30 m de long environ), son implantation sur la parcelle protégeant la cour au Sud du vent du Nord et ouvrant sur les terres agricoles, est caractéristique de l'architecture rurale régionale.

La bâtisse a subi de nombreuses transformations, partage de propriété, extensions... pour l'adapter aux exploitants successifs (famille), tout en conservant globalement ces caractéristiques d'origine.

INSERTION URBAINE – CONDITION DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

Desserte : VC n° 13	**Eau potable :** - Réseau d'eau potable en provenance de Diémoz (syndicat des eaux du Brachet) -
Assainissement des eaux usées : - Non collectif **Aptitudes des sols à l'assainissement autonome** Etudes de sol réalisées en 1999 montrent une aptitude à l'assainissement autonome favorable (zone classée en vert) excepté dans les secteurs trop en en pente (zone rouge). Le dispositif conseillé est un épandage de 60m2 de tranchées filtrantes.	**Assainissement des eaux pluviales :** - Exutoire naturel
Réseau électricité : Oui	**Défense incendie** - Non

RISQUES – NUISSANCES - SERVITUDES

Risque de mouvement de terrain : Risque faible de glissement de terrain, solifluxion et coulées boueuses au Nord Ouest du groupe de constructions, mais hors emprise des constructions.
Autres risques : Non
Servitudes d'utilité publique : Servitude de transport d'électricité I4 (à proximité) Servitude de dégagement T5
Nuisances particulière : Stabulation située en contrebas du corps de bâtiment à réhabiliter

SURFACES

Surface approximative de l'aile Est de la construction (comprenant le logis occupé, le logis vacant et la grange attenante) représente une longueur d'environ 30 m soit environ 225 m2 d'emprise au sol.

CONCLUSION

Le changement de destination concernerait uniquement l'ancienne grange attenante au logis inoccupé soit une surface d'environ 8m2 X 7,5m2= 60 m2 d'emprise au sol.

FICHE 7

LOCALISATION

Adresse du bâtiment :

(M. BROSSARD Auguste)
Secteur « Les Verdaches »
Chemin de Saint Pierre de Chandieu aux Bessonnes (VC N°2)

Le bâtiment est situé le long de la voie communale, entre le hameau et le village.

Extrait cadastral :

L'ensemble des constructions est cadastré. Sur la parcelle 351, il s'agit d'un logis permanent, accolée à une grange/charreterie/fenil, et sur la parcelle 352, d'un poulailler dans la cour.

Extrait du POS en vigueur :

Le bâtiment est classé en zone agricole (zone NC) du POS.

Il se situe entre une zone NAb (au Sud, partiellement construite le long de la VC2) et une zone NBrg (zone de hameau au Nord).
Le secteur jouxte également à l'Ouest une zone naturelle (ND) correspondant à un talweg boisé du bassin versant de l'Ozon.

PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT

Cette ancienne ferme se situe dans un secteur agro-naturel, partiellement construit le long de la VC N°2.

Le paysage correspond au secteur du bassin versant de l'Ozon. Il s'agit d'un territoire collinaire où les parties cultivées sont entrecoupées de talwegs à fortes pentes.

La ferme se situe à 325 m d'altitude, sur un replat, en limite d'une partie cultivée et d'un talweg. Elle se trouve aussi à proximité de l'urbanisation qui s'est développée le long de la voie communale en direction du bourg.

Vue générale sur la ferme

Vue en direction du Nord, vers le hameau

Vue sur le talweg à l'Ouest de la ferme

Vue sur l'urbanisation Nord

Vue sur l'urbanisation Sud

INTERET AGRICOLE

Il ne s'agit plus d'un siège d'exploitation agricole.
Le propriétaire est retraité.
Il s'agissait d'une ferme de petite taille en polyculture-élevage.

Les terres agricoles à l'Est (cultures et prairies fauchées ou pâturées) sont cultivées. Elles ont un fonctionnement autonome, sans lien avec cette ancienne ferme.

Les accès, la circulation (VC2), le stationnement (dans la cour) n'interfèrent pas dans l'espace agricole environnant.

INTERET ARCHITECTURAL ET PATRIMONIAL DU BATIMENT

••• Intérêt historique

Typologie :

Maison rurale traditionnelle de type « unitaire ».

La grange/charretière/fenil se situe dans le prolongement du logis sous le même toit.

Seul un petit édifice (pour les petits animaux et la basse cour) est dissocié.

Vue générale sur façade Sud

Eléments :

Seul un **édifice de petite dimension, à usage d'élevage spécifique** est implanté dans la cour.

Abords :

L'implantation des constructions en limite parcellaire au Nord et en alignement de la VC N°2, délimite la cour qui s'ouvre largement sur le Sud. La cour est fermée par une haie et un portail.
Le terrain d'implantation est plat.

Matériaux :

Le corps de ferme et le petit bâtiment annexe sont en pisé enduit.

La couverture du bâtiment principal a été refaite et recouverte de tuiles mécaniques plates de coloration rouge
Celle du petit édifice dans la cour est en tuiles canal.

Toiture :

Le bâtiment dispose d'une toiture à deux pans, faiblement inclinée (entre 25% et 30%). Les débords de toiture sont présents et de dimension importante (environ 1,20 m).
Ils sont soutenus par des éléments de charpente bois apparente traditionnels, qui ont pour objectif de protéger le pisé.

Traitement des façades :

Le bâtiment dispose d'ouvertures uniquement en facade Sud sur la cour. Les pignons et la façade Nord sont aveugles.

Façade Est sur rue

Façade Nord

Les ouvertures sur la cour ne présentent pas d'ordonnancement et ont subit de nombreuses transformations, notamment des agrandissements.
Ils ont été réalisés en fonction des besoins.

Les fenêtres ne disposent plus de volets.

On note enfin, la présence d'éléments décoratifs dans le traitement du soubassement de la façade principale (décor peint sur maçonnerie en imitation de trois rangées de pierre).

Éléments décoratifs en soubassement

••• Intérêt architectural

Il s'agit d'une maison traditionnelle et caractéristique de l'architecture rurale des petites fermes de polyculture-élevage de la région de Valencin (implantation, typologie et matériaux).
La bâtisse a subi quelques des transformations pour l'adapter aux besoins mais conserve son caractère.
La structure bois visible (éléments de charpente soutenant les passes de toiture) est très caractéristique.

INSERTION URBAINE – CONDITION DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

Desserte : Chemin de Saint Pierre de Chandieu aux Bessonnes (VC 2)	**Eau potable :** - Réseau communal d'eau
Assainissement des eaux usées : Réseau d'assainissement collectif	**Assainissement des eaux pluviales :** - Exutoire naturel (combe)
Réseau électricité : Oui	**Défense incendie** - Oui

RISQUES – NUISSANCES - SERVITUDES

Risque inondation: RAS
Autres risques : Au Nord de la parcelle (hors emprise de la construction), une zone de risque de ruissellement sur versant de niveau faible a été identifiée. Le changement de destination de la construction n'est pas de nature à aggraver ce risque.
Servitudes d'utilité publique : Servitude de dégagement T5
Nuisances particulière : Non

SURFACES

Surface approximative du bâtiment :
(22 m X 10 m) = 220 m2 au sol

CONCLUSION

Le changement de destination concerne uniquement la grange.
Le changement de destination sera limité par le règlement à 180 m2 de SHON maximum.

N° 02LY01917

COMMUNE DE VALENCIN
C/ PREFET DE L'ISERE

M. Vialatte
Président

M. Fontbonne
Rapporteur

Mme Marginean-Faure
Commissaire du gouvernement

Arrêt du 6 juillet 2004

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

LA COUR ADMINISTRATIVE D'APPEL DE LYON
(1ère chambre)

Vu la requête, enregistrée le 20 septembre 2002, présentée pour la COMMUNE DE VALENCIN, représentée par son maire, par Me Xynopoulos, avocat au barreau de Lyon ;

La COMMUNE DE VALENCIN demande à la Cour :

1°) d'annuler le jugement n° 01-2767 en date du 10 juillet 2002 par lequel le Tribunal administratif de Grenoble a, sur déféré du PREFET DE L'ISERE, annulé la délibération du conseil municipal du 22 janvier 2001 approuvant la révision du POS en tant qu'elle concerne le classement en zone NB des secteurs numérotés 1, 2, 4, 7, 8, 9, 10, 11 et 12 sur le plan annexé ;

2°) de rejeter le déféré du PREFET DE L'ISERE devant le tribunal administratif ;

La COMMUNE DE VALENCIN expose :

- qu'elle a entendu développer des pôles de construction de dimension réduite en créant des zones NB ; que le tribunal administratif a commis une erreur de droit en estimant qu'elles ne répondaient pas à la définition de l'article R. 123-18 du code de l'urbanisme ; qu'il suffit qu'il s'agisse de zones où des constructions sont déjà édifiées ou de zones partiellement équipées ;

- qu'en ce qui concerne les secteurs 1, 2, 4, 7, 8, 9, 10, 11 et 12 le classement correspond à des zones naturelles où l'inconstructibilité ne se justifierait pas mais où une urbanisation trop importante n'est pas souhaitable ;

- qu'en ce qui concerne les secteurs 1 et 2 le classement est justifié en outre par la présence d'une zone UB contiguë sur la commune de St Just-Chaleyssin ;

- qu'en ce qui concerne le secteur 4, le classement se justifie par la présence d'une zone NB préexistante ainsi agrandie ; qu'il y a un seul compartiment de terrain ; qu'une route ne crée pas une séparation ;

VV

- que le secteur 7 représente aussi l'extension d'une zone préexistante ;

- que le secteur 12 représente également l'extension d'une zone préexistante ; que l'indication d'un risque moyen à fort de glissement de terrain résulte d'une erreur ; que le secteur est seulement soumis à un risque faible ;

- que les secteurs 10 et 11 jouxtent une zone industrielle ; que les terrains n'ont pas de valeur agricole particulière ;

- que les secteurs 8 et 9 proches du bourg, sont desservis par les réseaux ; que les parcelles en friche ont perdu toute valeur agricole ;

Vu le jugement attaqué ;

Vu, enregistré le 24 janvier 2003, le mémoire présenté par le PREFET DE L'ISERE qui conclut au rejet de la requête en faisant valoir que c'est à bon droit que le tribunal administratif a estimé illégal les classements en zone NB de secteurs non urbanisés et éloignés des zones urbanisées ; que le classement NB doit être réservé aux zones à la fois partiellement desservies et où des constructions ont déjà été édifiées ; que le parti d'aménagement ne peut être déterminé au regard de la situation sur une commune voisine ; que le secteur 4 fait partie d'un vaste ensemble naturel ; que le secteur 7 correspond à un doublement de la zone NB préexistante ; qu'en ce qui concerne le secteur 12 l'erreur alléguée quant au risque de glissement de terrain n'est pas démontré ; que son classement en zone NB relève de l'erreur manifeste d'appréciation voire du détournement de pouvoir ; qu'en ce qui concerne les secteurs 10 et 11 la zone industrielle alléguée comme contiguë n'est qu'à l'état de projet ; que les secteurs 8 et 9 bien que proches du bourg correspondent à des espaces naturels ;

Vu l'ordonnance du président de la 1ère chambre du 11 décembre 2003 clôturant l'instruction le 23 janvier 2004 ;

Vu, enregistré le 8 janvier 2004, le mémoire présenté pour la COMMUNE DE VALENCIN qui confirme ses précédentes conclusions en faisant valoir que l'objectif de la commune est de prendre acte du caractère urbain des secteurs ne présentant aucun intérêt agricole afin d'éviter de grands lotissements ; qu'aucune disposition législative n'interdit de prendre en compte la situation sur la commune voisine ; que les secteurs 10 et 11 seront à terme contigüs à une zone industrielle ;

Vu les autres pièces du dossier ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu le code de justice administrative ;

Les parties ayant été régulièrement averties du jour de l'audience ;

Après avoir entendu au cours de l'audience publique du 15 juin 2004 :

- le rapport de M. Fontbonne, président-assesseur ;

- les observations de Me Xynopoulos, avocat de la COMMUNE DE VALENCIN et de M. Perrenot, représentant le PREFET DE L'ISERE ;

- et les conclusions de Mme Marginean-Faure, commissaire du gouvernement ;

Considérant qu'aux termes de l'article R. 123-18 du code de l'urbanisme : *« I. Les documents graphiques doivent faire apparaître les zones urbaines et les zones naturelles... 2... Ces zones naturelles comprennent en tant que de besoin... b) les zones dites « zones NB » desservies partiellement par des équipements qu'il n'est pas prévu de renforcer et dans lesquelles des constructions ont déjà été édifiées... »* ;

Considérant qu'il résulte de ces dispositions dont les auteurs du POS ont en l'espèce, entendu faire application que le parti d'urbanisme consistant à établir des zones NB faiblement constructibles se justifie, outre le fait qu'elles doivent concerner des secteurs partiellement équipés où la desserte des constructions par les différents réseaux pourra néanmoins être assurée, lorsque la délimitation de la zone permet de réunir dans un même périmètre des constructions déjà édifiées de manière diffuse et des espaces intercalaires d'ampleur limitée, et de surcroît dans des situations non éloignées de secteurs classés en zone urbaine ; qu'en revanche l'établissement de zones NB n'est pas justifié pour des secteurs vierges d'urbanisation ou ne comprenant qu'une seule construction isolée ;

Considérant que la révision litigieuse a défini des zones NB au nombre de 30 couvrant une superficie de 27 hectares ; que dans ces zones la construction de bâtiments à usage d'habitation est admise à la condition qu'elle n'implique pas la réalisation d'équipements publics ; que par le jugement attaqué le tribunal administratif a estimé que pour 9 d'entre elles ce classement était entaché d'illégalité ;

Considérant qu'il résulte des pièces du dossier qu'aucune des neuf zones litigieuses ne correspond à la réunion dans un même périmètre de constructions déjà édifiées de manière diffuse et de l'espace intercalaire ; qu'elles correspondent à des périmètres ne supportant aucune construction ou une seule construction et formant saillant en zones NC ou ND ; que de surcroît les zones répertoriées 10 et 11 sont éloignées de tout secteur habité ; que la circonstance, que les zones répertoriées 6, 8, 9 et 12 jouxtent sur une face une zone NB dont la régularité n'est pas contestée, ne peut davantage justifier leur délimitation ; que si les zones contiguës formant un seul ensemble répertorié 1 et 2 jouxtent une zone UB placée sur le territoire de la commune voisine de St Just-Chaleyssin, il ne ressort pas des pièces du dossier que, compte tenu de la situation d'ensemble des lieux, eu égard en particulier à la présence d'une route sur la limite des deux communes, les conditions d'établissement de zones NB se trouvent réunies ; que par suite, alors même qu'elle a pris soin de distinguer des zones NB a correspondant à des sols aptes à l'assainissement individuel et des zones NB b desservies par l'assainissement collectif, la COMMUNE DE VALENCIN n'est pas fondée à soutenir que c'est à tort que par le jugement attaqué, le tribunal administratif a annulé la délibération du

conseil municipal du 22 janvier 2001 approuvant la révision du POS en tant qu'elle délimite 9 zones NB ;

Sur les conclusions tendant à l'application de l'article L. 761-1 du code de justice administrative :

Considérant que les dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative, qui reprennent celles de l'article L. 8-1 du code des tribunaux administratifs et des cours administratives d'appel, font obstacle à ce que l'Etat qui n'est pas, dans la présente instance, la partie perdante, soit condamnée à payer à la COMMUNE DE VALENCIN quelque somme que ce soit au titre des frais exposés par elle et non compris dans les dépens ;

DÉCIDE :

Article 1 : La requête de la COMMUNE DE VALENCIN est rejetée.

Article 2 : Le présent arrêt sera notifié à la COMMUNE DE VALENCIN, à la PREFECTURE DE L'ISERE et au ministre de l'équipement, des transports, de l'aménagement du territoire, du tourisme et de la mer.

Délibéré à l'issue de l'audience du 15 juin 2004 où siégeaient :

M. Vialatte, président de chambre,
M. Fontbonne, président-assesseur,
M. Picard, premier conseiller.

Prononcé en audience publique, le 6 juillet 2004.

Le rapporteur, Le président,

Gérard Fontbonne Paul Vialatte

Le greffier,

Julien Billot

La République mande et ordonne au ministre de l'équipement, des transports, de l'aménagement du territoire, du tourisme et de la mer, en ce qui le concerne, et à tous huissiers de justice à ce requis, en ce qui concerne les voies de droit commun contre les parties privées, de pourvoir à l'exécution du présent arrêt.

Pour expédition,
Le greffier,

DEPARTEMENT DE L'ISERE
COMMUNE DE VALENCIN

Vu pour être annexé à la délibération d'approbation de la révision du P.O.S. en date du : 22 JAN 2001
Le Maire,

MAIRIE DE VALENCIN (Isère)

Vu pour être annexé à la délibération instituant le Droit de Préemption Urbain en date du .....
Le Maire,

MAIRIE DE VALENCIN (Isère)

REVISION DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

Pièce n° 1. : Rapport de présentation

Septembre 2000

Agence Hubert THIEBAULT – Architecte D.P.L.G. - Urbaniste
13, rue des Emeraudes
69006 LYON

SOMMAIRE

PREAMBULE 2

CHAPITRE 1 - LE CONTEXTE DE LA COMMUNE 3

1. Situation et site 3
2. L'évolution démographique 7
3. Population active – emplois – activités 12
4. Le parc immobilier et l'urbanisation 17
5. Les équipements publics 23
6. Les finances communales 25

CHAPITRE 2 - BILAN ET OBJECTIFS D'AMENAGEMENT 30

1. La gestion du POS 30
2. Les atouts et les faiblesses 33
3. Les objectifs d'aménagement 36

CHAPITRE 3 - LE PARTI D'AMENAGEMENT ET LES NOUVELLES DISPOSITIONS 39

3.1. Une politique de l'habitat constituée de petites unités 39
3.2. L'accueil d'activités économiques 44
3.3. La définition des zones naturelles 44
3.4. Le règlement 46
3.5. Le respect du SDAU de la ville nouvelle del'Isle d'Abeau 47
3.6. Le respect des servitudes d'utilité publique 47
3.7. La prise en compte des données du Porter à Connaissance 47

CHAPITRE 4 - MESURES PRISES POUR LA PRESERVATION DE L'ENVIRONNEMENT, DES SITES, DES PAYSAGES ET LEUR MISE EN VALEUR 48

4.1. Les objectifs de la commune 48
4.2. La définition du zonage 48
4.3. Sur le plan réglementaire 50
4.4. Autres dispositions 51

CHAPITRE 5 - SUPERFICIES DES ZONES DU POS 53

5.1. Superficies des zones du POS actuel 53
5.2. Superficies des zones du POS révisé 1999 54

CONCLUSION 55

P R E A M B U L E

La commune de VALENCIN -2000 habitants environ en 1999 et 963 hectares- est fort bien située à une vingtaine de kilomètres au Sud-Est de l'agglomération de LYON dans le secteur collinaire des "Balmes Viennoises", en limite du département du Rhône.

En matière d'urbanisme, la commune dispose d'un plan d'occupation des sols depuis une date relativement récente, le dossier a été approuvé le 29 janvier 1988 et depuis deux modifications ont été entreprises ne remettant pas en cause l'économie générale du dossier initial.

La commune de VALENCIN fait partie de l'aire d'étude du Schéma Directeur de la Ville Nouvelle de l'Isle d'Abeau (extrémité Sud-Ouest) et non pas du SDAU de Givors-Vienne - le Péage de Roussillon.

Au cours des huit dernières années des évolutions socio-économiques considérables se sont produites avec les implantations répétées de lotissements, de maisons individuelles dont les répercussions sur la vie locale et les éléments d'équilibre de la commune elle-même sont importants.

Après le quantitatif et les dysfonctionnements qui en ont découlé pour VALENCIN, la nouvelle équipe municipale souhaiterait privilégier un urbanisme plus orienté vers la recherche de la qualité : l'évolution du bourg et la notion de centralité, la diversification de l'habitat pour répondre aux besoins évolutifs de la population, les synergies à trouver pour les équipements et services publics, la vie économique (activités industrielles et emplois) dans le cadre d'une stratégie intercommunale constituent les principaux enjeux d'aménagement.

Ces points stratégiques n'excluent pas la nécessité d'une protection des espaces collinéaires, d'une grande qualité à l'origine, mais qui ont eu à subir les effets dévastateurs d'une urbanisation linéaire sans véritable contrôle.

La révision du POS est à considérer comme une chance à saisir pour infléchir certaines tendances en intégrant une réflexion intercommunale, répondre aux vrais problèmes et apporter des solutions aux attentes de la population d'une commune déjà forte de plus de 2000 habitants.

Ce rapport de présentation explicite cette démarche nouvelle.

SITUATION DE VALENCIN

CHAPITRE 1 - LE CONTEXTE DE LA COMMUNE

1. SITUATION ET SITE

1.1. Situation et site

La commune de VALENCIN est située dans les "Balmes Viennoises" à 20 kilomètres au Sud-Est de l'agglomération de LYON et à 18 kilomètres au Nord-Est de VIENNE.

Sur le plan administratif, VALENCIN dépend du canton de HEYRIEUX à moins de 5 kms au Nord-Est, fait partie de l'arrondissement de VIENNE Sous-Préfecture de l'Isère à 15 minutes seulement alors que GRENOBLE est beaucoup plus éloignée à près d'une heure en voiture.

Le territoire communal se développe sur 963 hectares aux confins des départements de l'ISERE et du RHONE avec pour localités limitrophes :

- au Nord :	St Pierre de Chandieu (69)
- au Nord-Est :	Heyrieux (38)
- au Sud :	St Georges d'Espéranche, Oytier St Oblas et St Just- Chaleyssin (38)
- à l'Ouest :	Chaponnay (69)

Plusieurs voies départementales assurent la desserte de VALENCIN :

La RD 53, reliant St Georges d'Espéranche à Mions, c'est la véritable épine dorsale de la commune sur laquelle s'est greffée l'urbanisation de ces dernières décennies ; son trafic est de l'ordre de 2 à 3000 véhicules jour ; elle comprend une antenne -la RD 53 A qui relie le Fayet à Heyrieux.

La RD 36 vers VIENNE qui tangeante VALENCIN au Sud dans la plaine de Lafayette qui comprend elle aussi une antenne la RD 36 E reliant le bourg de St Just- Chaleyssin à VALENCIN par le vallon de la Sévenne.

Il convient aussi de préciser que VALENCIN bénéficie de la proximité d'échangeurs autoroutiers : A46 Sud (Marennes-Mions), A43 (Chesnes-Isle d'Abeau-Ouest) et de l'aéroport de LYON-SATOLAS 15 kilomètres seulement.

En résumé, VALENCIN bénéficie d'une excellente situation et d'un système de desserte facile vers les différents pôles urbains ou bassins d'emplois : c'est incontestablement un élément d'attraction.

1.2. Le site et l'environnement : état initial

1) le site de VALENCIN

Le site de VALENCIN comprenait -il n'y a que quelques décennies seulement- deux noyaux villageois anciens, très distincts, implantés sur la ligne de crête au droit de carrefour de plusieurs voies routières.

* **le bourg de VALENCIN** : rassemblait à l'origine les principaux équipements (Mairie, Ecoles, Eglise, Salle des Fêtes, Agence Postale, Commerces, d'autres constructions -à vocation agricole- pour une large part des habitations et des locaux d'une entreprise de transport.

Ces bâtiments occupaient déjà les franges de la RD 53 : une partie était bâtie en ordre continu vers la placette de la Mairie, le reste en discontinue sachant que le noyau villageois de VALENCIN offrait plutôt un paysage urbain disparate, sans recherche de composition avec des espaces publics de faible qualité.

* **le hameau du Fayet** : c'est le second noyau bien individualisé qui s'est développé autour de la patte d'oie formée par la convergence de plusieurs voiries à 2 kilomètres à l'Est de VALENCIN.

Ce hameau était nettement séparé du bourg par une zone agricole conséquente de part et d'autre de la RD 53 : une école et quelques commerces animaient ce secteur.

2) Environnement et paysages :

Le territoire de VALENCIN se développe sur 4 grandes entités paysagères assez différentes les unes des autres :

- <u>le secteur collinaire du bassin versant de l'Ozon</u>

C'est la partie Nord de VALENCIN : cette entité se développe des abords du tracé de la RD 53 jusqu'aux limites communales de VALENCIN - ST PIERRE DE CHANDIEU.

Il s'agit d'un secteur collinaire situé entre 340 et 300 mètres d'altitude avec en alternance des parties cultivées -Chapulay- entrecoupées de thalwegs boisés à forte pente.

Des vues de qualité vers "les Mamelons de Chandieu au Nord et des perspectives sur l'agglomération de LYON sont à signaler.
L'urbanisation n'a pas entamé fortement cette entité.
Hormis le secteur des Verdaches où une urbanisation linéaire s'est développée de part et d'autre d'une voie communale remontant en bourg.

VALENCIN DANS SON CONTEXTE

LA TOPOGRAPHIE DE VALENCIN

* la plaine de Lafayette

Il s'agit d'une partie plate au Sud-Est du territoire de VALENCIN à 280-300 m d'altitude qui se prolonge sur les localités voisines de Diemoz, St Georges d'Espéranche et Oytier St Oblas.

Il s'agit d'une plaine agricole dont l'homogénéité était remarquable il y a quelques années encore mais qui est entamée par l'implantation d'activités (établissements industriels et carrières) autour du giratoire Lafayette : le paysage devient mixte : mi-agricole, mi industriel et parfois ponctué d'habitat diffus. Les qualités paysagères de ce site se dégradent donc vite et seule une concertation intercommunale pourrait infléchir la tendance.

* les collines de la Sévenne

C'est la réplique au Sud de la zone collinaire du Val d'Ozon avec toutefois plusieurs spécificités : l'importance du vallon de la Sévenne qui remonte sous le Fayet par rapport aux thalwegs voisins, les différences entre les versants bien exposés bénéficiant de vues dégagées attirant l'urbanisation, la déprise agricole étant forte (Bramfain, le Plot, la Courbe) et l'ubac (les Brides, Picardy, le Picon) où les surfaces toujours en herbes, les bois et le maillage de haies de feuilles (châtaigniers, chênes, acacias...) sont restés importants.

L'urbanisation diffuse a toutefois touché une ligne de crête sensible en limite de St-Just-Chaleyssin.

* la ligne de crête urbanisée - VALENCIN - LE FAYET -

Cette entité est très fortement marquée par une urbanisation linéaire récente de plus de trois kilomètres où alternent les habitations anciennes, les logements individuels au coup par coup, les lotissements omniprésents, les parcelles encore cultivées, les bâtiments d'exploitation agricole, les locaux d'une importante entreprise de transport etc...

Les équipements eux-mêmes ne sont pas groupés mais jalonnent l'itinéraire sans servir pour autant de vrais points de repère : ils n'ont pas été conçus comme tels autour d'espaces publics de qualité.

Les clôtures et la forte présence de haies en frange du tracé de la RD 53 ferment complètement les perceptions latérales qui existaient antérieurement.

Il en résulte un paysage urbain d'une grande banalité, très monotone et difficile à restructurer.

SITES STRATEGIQUES ET PAYSAGE

La plaine de La Fayette à vocation agricole et les coteaux sud du Fayet pour partie boisés.

A droite, l'urbanisation du Fayet en ligne de crête

es zones collinaires
u bassin versant de
Sévenne entre la
arenne, vacalut et
Château de St-Just :
dominante agricole sur
es croupes
boisements dans les
halwegs
paysage ponctué par
u bâti en front de
romouvoir

Les notions de portes de village ou d'entrées de village par la RD 53 sont pas lisibles sur le terrain à deux exceptions près : l'entrée Est du FAYET par la RD 53 A en venant d'Heyrieux et l'entrée par la RD 36 A en venant de St Just Chaleyssin où les coupures entre l'urbain et le rural sont particulièrement nettes.

En résumé, les qualités paysagères et environnementales indiscutables d'il y a quelques années se trouvent maintenant altérées par une urbanisation mal maitrisée : de nombreux atouts ont été "consommés" sans véritablement avoir conscience du lendemain.
Nous sommes maintenant dans cette phase là.
Il en est de même pour St-Just-Chaleyssin commune limitrophe de VALENCIN.

3) Le réseau hydrographique : Côté nord, le territoire communal est marqué par la vallée supérieure de l'Ozon qui prend d'ailleurs sa source à VALENCIN - Le Fayet : c'est un mince filet d'eau dont le débit s'amplifie en aval pour atteindre 0,7 m3 par seconde à Saint Symphorien d'Ozon.
Côté Sud, il est à noter également la présence de sources (captages de la Combe d'Artas) d'un plan d'eau communal à la Combe d'Artas, un autre plan d'eau à la Mourelières et de talwegs marqués appartenant à un autre bassin versant : celui de la SEVENNE, affluent de la BERE.
La plupart de ces ruisseaux sont à sec l'été. Il convient de préciser qu'un Plan de Prévention des Risques d' inondation concernant le cours de l'Ozon a été prescrit le 6 novembre 1999 par Monsieur le Préfet de la Région Rhône-Alpes : la rivière concerne en effet le territoire de 2 départements : l'Isère et le Rhône.
4) Le climat : le climat de VALENCIN appartient au type rhodanien avec une triple influence selon les périodes de l'année.
-Océanique : avec des précipitations généralement bien réparties (maximum en automne), la provenance d'orages de l'ouest et l'existence de brouillards en automne et hiver.
- Continentale : avec des contrastes de température, la fréquence des vents du Nord ("la Bise") et des irrégularités dans la pluviosité.
- Méditérranéenne : avec des vents du Sud desséchant, souvent violents (60,80 et même 100 km/h) se traduisant quelque fois par des précipitations très abondantes (de 80/100 millémètres). La pluviométrie moyenne annuelle observée à la station de VIENNE est assez proche de 838 millimètres.
5) La faune, la flore et les ZNIEFF (Zone naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique Floristique) feuillis
Les boisements de feuilles (chênes, chataigniers, acacias, peupliers, charmes...), les points d'eau , les ruisseaux et la zone agricole(voire les secteurs en Jachères) constituent un biotope favorable pour l'avifaune, les différents gibiers (faisans, perdrix, lapins de garenne, lièvres), et les prédateurs (renards, blaireaux, fouines, belettes, buses, faucons, corneilles...).

La société de chasse locale dispose d'une réserve sur les coteaux méridionnaux de VALENCIN qui est très bien placée dans un site naturel et calme .

Il est à noter la progression significative des chevreuils qui ont été réintroduits dans l'ensemble des "Balmes Viennoises"dont fait partie VALENCIN .
La rivière l'Ozon était (et reste encore) une rivière à truites pour ses parties médianes et aval beaucoup plus alimentées en eau ; elle subit aussi les risques de pollution du secteur agricole (nitrates, pesticides) et des zones urbaines ainsi que les effets négatifs des accélérations de la concentration des eaux de ruissellement lors d'orages (crues subites).

* Les ZNIEFF : le territoire communal est concerné par une ZNIEFF de type 1 n° 3800, 3300 "COMBES du FAYET" de 155 ha, l'altitude inférieure est de 287 mètres et le point le plus élevé à 358 mètres.
Il s'agit de la juxtaposition de deux courbes et de promontoirs composés de différents milieux : pré-humides et pelouses sèches, cultures et taillis prolongés de haies bocagères.

L'intérêt est surtout ornithologique : bons biotopes, favorables pour la nidification des oiseaux ; ces courbes constituent aussi des secteurs favorables pour les reptiles et les amphibiens.

Bien que son territoire ne soit pas directement concerné, la Commune de VALENCIN est proche d'une autre ZNIEFF située dans le département du RHONE, sur la commune de Saint Pierre de Chandieu (Bois Merlin, Bois de César et mamelons de Chandieu), zone collinaire avec alernance de bois, parties cultivées, secteurs bocagers, présence de ruisseaux , dont une autre branche de l'Ozon. (Référence ZNIEFF 69220000).

Les périmètre des ZNIEFF de VALENCIN (échelle 1/50.000ème)

SITES STRATEGIQUES ET PAYSAGES

Le bassin versant de l'Ozon : flanc nord de VALENCIN foisonnement du relief et de la végétation

L'entrée ouest du bourg le long de la RD 53 avec l'habitat individuel et la reconquête de bâti ancien...

...dont l'Agence postale actuelle peu gratifiante sans rapport avec les besoins réels de VALENCIN

2. L'EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE

La population de VALENCIN était de 1.763 habitants au recensement de Mars 1990 et probablement 2.000 habitants en 1996, la commune bénéficie des effets de desserrement de l'est de l'agglomération de LYON.

2.1. L'évolution générale

Entre 1968 et 1996, la population a toujours progressé entre 3 et 4% par an et parfois à un rythme très soutenu, proche de 8% par an. (canton de Heyrieux : + 3,3% entre 1982-90 et département de l'Isère : + 1,02%)

A titre d'exemple, la population de Valencin a augmenté de près de 800 habitants entre les recensements de 1982 et 1990, passant de 972 à 1763 sous les effets conjugués et répétés d'importants lotissements et d'une urbanisation résidentielle diffuse.

Evolution démographique
- une progression très soutenue depuis 1968 : + 1188 habitants
- plus d'un triplement entre 1968 et 1980

2.2. Le mouvement naturel et le solde migratoire

a) <u>Le solde naturel</u>

Quelque soit la période, le solde naturel a toujours été positif à VALENCIN et s'est même un peu renforcée grâce aux apports des nouvelles strates de population jeunes en majorité : + 21 entre 1962-19968, + 92 entre 1982 et 1990, les taux de natalité qui ont progressé récemment 1982-1990 en sont une illustration alors qu'ils sont plutôt à la baisse ou en stagnation dans le canton ou dans le département de l'Isère.

1962-68	1968-75	1975-82	1982-1990
- 27 habitants	+ 146 habitants	+ 251 habitants	+ 791 habitants

Les taux de mortalité sont assez bas à VALENCIN 6/7 pour mille habitants inférieurs à ceux du canton et du département (8 pour mille) et sont en baisse continue, comme dans le canton et le département de l'Isère.

	Taux de natalité pour 1000 habitants			
	1962-68	1968-75	1975-82	1982-90
VALENCIN	15,8	12,8	10,4	14,9
CANTON D'HEYRIEUX	17,8	16,2	13,1	12,7
DEPARTEMENT 38	18,9	17,4	14,7	14,3

	Taux de mortalité pour 1000 habitants			
	1962-68	1968-75	1975-82	1982-90
VALENCIN	9,9	8,4	7,8	6
CANTON D'HEYRIEUX	11	10,3	8,1	6,1
DEPARTEMENT 38	10,6	9,7	8,7	8

Comparaison des taux de natalité et mortalité sur 30 ans.

b) <u>Le solde migratoire</u>

Hormis "l'accident de parcours" entre 1962-68 avec une perte de 48 habitants due à l'attraction des tranches jeunes par le bassin d'emploi de LYON, VALENCIN a depuis 1968-75 inversé la tendance et surtout amplifié le recencement avec des soldes migratoires très fortement positifs : + 236 entre 1975-82 et + 699 entre 1982 et 90.
Le solde migratoire représente près de 90 % de la croissance grâce à un urbanisme permissif sur une longue période.

2.3. La structure de la population

a) La population par groupes d'âge

En 1990, la répartition de la population par groupes d'âge était l'illustration d'une structure jeune, très favorable comportant une très forte proportion de moins de 20 ans (36,7 %) et de personnes de 20 à 60 ans (52,2) les plus actives.

A l'inverse, les populations ayant plus de 60 ans ne comptaient que pour une moindre proportion : 11 %.
Si l'on compare aux données de 1975, on observe :

- un rajeunissement substanciel de la base des moins de 20 ans,

- un léger tassement du pourcentage des personnes actives de 57 à 52,2 %, soit un recul de 8,4 %,

- une proportion quasi équivalente de personne de 60 ans et plus : 11,5 % en 1975, 11 % en 1990.

POPULATION PAR AGE (tranches quinquennales)

TOTAL	H	F	génération	âge
0	0	0	1891-1895	95ou+
4	1	3	1896-1900	90-94
10	3	7	1901-1905	85-89
16	4	12	1906-1910	80-84
29	11	18	1911-1915	75-79
25	11	14	1916-1920	70-74
49	21	28	1921-1925	65-69
61	31	30	1926-1930	60-64
61	31	30	1931-1935	55-59
50	27	23	1936-1940	50-54
81	43	38	1941-1945	45-49
168	87	81	1946-1950	40-44
202	111	91	1951-1955	35-39
156	76	80	1956-1960	30-34
106	41	65	1961-1965	25-29
98	57	41	1966-1970	20-24
125	54	71	1971-1975	15-19
168	87	81	1976-1980	10-14
233	111	122	1981-1985	5- 9
123	63	60	1986-1990	0- 4

Note : Le recensement ayant eu lieu en mars 1990, la tranche des 0 à 4 ans est incomplète

source: RGP 90 exhaustif

Pyramide des âges, une structure jeune favorable pour VALENCIN

Il convient toutefois de signaler que depuis 1990, cette situation très favorable pour le dynamisme local s'est quelque peu altérée et depuis cinq ans la commune de VALENCIN constate les premiers effets d'un vieillissement en place d'une part significative de la population.

Les effectifs scolaires qui stagnent après avoir beaucoup progressé constituent à cet égard un bon indicateur de tendance et une invitation à la vigilance pour les années futures.

b) Les ménages selon le nombre de personnes

A VALENCIN, 542 ménages ont été recensés en 1990 dont la répartition selon le nombre de personnes montrait :

- la prépondérance des ménages de 4 personnes 146 soit 26,9 % s'explique par le type d'urbanisation de la commune où l'habitat individuel est très fortement dominant,

- les familles de 2 personnes 120 soit 22,1 % avec les effets de vieillissement en place signalés précédemment,

- puis viennent les familles de 3 personnes 95 soit 17,5 %, suivies d'assez près par celles de 5 personnes 83 soit 15,3 % et d'une personne 13,1 %,

- les familles plus nombreuses comprennent 6 membres ou davantage n'interviennent que pour 5,0 % de l'ensemble 27.

Par rapport à la situation de 1982, on a enregistré un double mouvement :

- un élargissement des familles de 4, 5, 6 personnes et plus,
- à l'inverse, une diminution en valeur relative des familles de 1, 2 et 3 personnes.

Le nombre moyen de personnes par ménages qui avait régulièrement baissé depuis 1968, a légèrement progressé entre 1982-90 repassant de 3,1 à 3,3 personnes.

c) La population étrangère

Elle était faiblement représentée à VALENCIN en 1990 : 10 ménages seulement soit moins de 2 % du total des ménages et 35 habitants.

En résumé, l'évolution démographique de VALENCIN a été très soutenue comparable au rythme des communes de la seconde couronne de LYON (Mions, Corbas...) ; un plan d'urbanisme qui comportait de fortes potentialités et des municipalités successives favorables à cette croissance expliquent pour une large part cette mutation de commune agricole à commune péri-urbaine.

3. POPULATION ACTIVE - EMPLOIS - ACTIVITES

3.1 La population active

En 1990, la population active de VALENCIN était de 780 personnes pour une population de 1765 habitants, d'où un taux global d'activité de 44,2 %.

Recensement 1990	*Hommes actifs*	*Femmes actives*	*Total*
VALENCIN Valeur absolu	466	314	780
%	53,50%	35,10%	44,20%
Département Isère	52,4	38,4	45,3

Les taux d'activité de VALENCIN en 1990 :
- un peu inférieur à celui du département

En taux global d'activités, la situation communale est un peu moins favorable que celle du département : 44,2 % contre 45,3 %.

C'est le taux d'activité féminin, un peu plus faible à VALENCIN 35,1 % pour 38,4 %, qui explique la différence car le taux d'activités masculin est un petit peu supérieur à VALENCIN 53,5 % que pour l'ensemble du département 52,4 %.

La faiblesse de l'emploi féminin au niveau local et la quasi obligation d'un transport individuel pour rejoindre les pôles d'emplois citadins expliquent pour une large part cette situation.

3.2 La répartition de la population par statut et position professionnelle

En 1990, la population active de VALENCIN est majoritairement salariée. 85,6. % des actifs ayant un emploi soit 619 personnes ; seuls 14,4 % sont des employeurs, travailleurs indépendants incluant les agriculteurs et aides aux familiales.
En 1982, la situation était un peu moins tranchée : les salariés étaient déjà les plus nombreux avec 247 actifs soit 75,5 % du total, les employeurs, travailleurs indépendants, agriculteurs étaient au nombre de 80 soit 24,5 % des actifs.

Depuis 1975, les catégories socio-professionnelles de VALENCIN ont bien changé ; le village est progressivement passé d'une dominante nette de la catégorie professionnelle des ouvriers (50 %) suivie d'assez loin par celle des agriculteurs avec 17,5 % à une répartition beaucoup plus diversifiée avec l'arrivée des nouveaux résidents : les cadres, employés, personnels de services et toujours les ouvriers constituent maintenant les strates professionnelles les mieux représentées alors que le secteur agricole ne représente plus que 3 % du total.

La commune a donc enregistré en une génération de très fortes fluctuations socio-professionnelles qui ont eu et vont avoir des impacts dans la gestion même du territoire.

3.3 Les migrations alternantes domicile travail

En 1990, les migrations alternantes concernaient la grande majorité de la population active de VALENCIN soit 581 personnes, 80,4 % des actifs.

Les actifs résidants et exerçants leurs activités professionnelles à VALENCIN ne comptaient que pour142 personnes soit moins de 20 %.

Evolution des migrations alternantes :
- une progression de la mobilité des actifs de plus de 30 % entre 1975 et 1990

3.4. Le chômage

En 1990, le chômage touchait 51 personnes (13 hommes et 38 femmes) soit 6,5 % de la population active seulement.
En 1996, le chômage concerne près d'une centaine de personnes dont toujours une majorité majorité de femmes (les 3/4).

3.5. Les activités économiques

Hormis la présence d'une grande entreprise de transports, les activités économiques de VALENCIN sont peu diversifiées et n'offrent pas beaucoup d'emplois.

a) Le secteur agricole

Il représente encore une certaine force économique même s'il y a ici, comme dans toutes les communes péri-urbaines de LYON un mouvement de déprise agricole ; la surface agricole utile représente 660 hectares soit 68 % de l'ensemble du territoire.

* Les exploitations :

En 1996, le nombre d'exploitations agricoles s'élève à quatorze en comptant les doubles actifs dont plusieurs situées dans le village ou en bordure même de la zone agglomérée. C'est une contraction forte comparativement aux exploitations recensées antérieurement : 30 en 1970.

* La superficie agricole utile :

Lors du recensement agricole de 1970, la superficie agricole utilisée était de l'ordre de 760 pour 660 environ aujourd'hui, soit une perte de 100 hectares. Les prélèvements les plus importants ont été effectués par la progression de l'urbanisation résidentielle : lotissements et l'habitat individuel isolé gros consommateurs de terrains (80 hectares).
Les activités économiques, industrielles, commerciales, carrières n'ont prélevées qu'une dizaine d'hectares à peine. Le reste a été le fait des infrastructures, de la déprise agricole pour les parcelles dont l'exploitation n'est pas mécanisable et de la progression des boisements.

* La population active :

A VALENCIN, les chefs d'exploitations à temps complet sont successivement passés d'une trentaine en 1970, à 15 en 1988 et à 9 en 1996, soit une baisse significative de l'ordre de 40 % dans la dernière décennie. Il convient de noter aussi la présence de 5 doubles actifs et d'une activité d'embouche.

LES ZONES AGRICOLES ET BOISEES DE VALENCIN

* Les productions :

Deux systèmes de production sont représentés dans le secteur agricole de VALENCIN :

- l'un tourné vers les céréales : blé, tournesol, maïs, orge,
- l'autre vers l'élevage bovin pour le lait et la viande.

A la différence d'autres localités, il n'y a pas à VALENCIN de cultures spécialisées maraîchères, légumières, florales ou pépinières.

* Les perspectives d'évolution et les problèmes agricoles à VALENCIN

Malgré la forte contraction du nombre d'exploitations au cours des dernières décennies, les mutations ne sont pas terminées.

D'ici l'an 2000 ou 2005, compte tenu de la structure par âge et des absences confirmées de succession, plusieurs exploitations (3/4) sont encore susceptibles de disparaître au cours de la prochaine décennie, les enjeux vont porter sur une S.A.U. totale de l'ordre de 200 hectares.

Le problème le plus crucial pour la gestion du territoire de VALENCIN est bien :

. L'accentuation du mouvement de déprise se traduisant par l'abandon progressif des secteurs les plus difficiles à exploiter : terrain en pente, morcellé, mauvaise exposition, accessibilité plus difficile.
On perçoit déjà nettement cette tendance au sud de l'agglomération : la friche d'abord puis les arbustes gagnent ces territoires en pente qui se ferment progressivement.

<u>Autres problèmes importants</u> :

. La progression de l'urbanisation et la concurrence qu'elle introduit quant à l'utilisation des sols avec mouvements spéculatifs à la clef dont les effets destructurants sont importants, les abords des routes départementales RD 53, 53 A sont particulièrement concernés.

. L'inclusion dans le village de sièges d'exploitation comportant un élevage bovin pose un double problème : de fonctionnalité agricole et à terme d'incompatibilité avec le secteur urbain compte tenu du renforcement des lois d'aménagement (établissements classés pour l'élevage).

. Le mitage du territoire par l'urbanisation surtout résidentielle constitue enfin une difficulté pour l'avenir à cause de ses effets destructurants sur l'homogénéité agricole et d'espoirs spéculatifs pour les parcelles en bordure de voiries.

b) Les activités industrielles, artisanales et commerciales

* *VALENCIN compte une grande entreprise de transports*, les cars Faure, qui occupe d'importants locaux dans le village et côté nord dans un site quelque peu difficile d'accès.

* *Les autres entreprises* artisanales sont relativement peu représentées (5) ; on peut citer les activités suivantes :

. Travaux publics (concassage), RD 36, Plaine de La Fayette
. Pièces détachées auto)
. Electricité) dans le secteur artisanal du Fayet
. Garage mécanique)
. Entrepôt matelas)

Au total, le secteur artisanal ne représente qu'une quinzaine d'emplois seulement ; les conditions d'accueil dans les deux secteurs artisanaux ne sont guère favorables (relief, éloignement) et subissent de plein fouet les concurrences d'autres sites beaucoup mieux placés (La Fayette).

* *Les commerces et services*

Une dizaine d'activités commerciales et de services à la personne (domaine de la santé) sont implantées à VALENCIN, pour l'essentiel au bourg, autour de la Mairie et de l'Eglise : Boulangerie, Boucherie, Epicerie, Tabacs-journaux, salon de coiffure, Toilettage animaux ; un hôtel restaurant et les professions de la santé (médecins, pharmacien).

Le secteur du Fayet compte un bar mais pas d'autres commerces.

Cet appareil commercial répond seulement aux besoins de première nécessité de la population, d'autant que les implantations de commerces sont relativement diffuses et ne constituent pas vraiment un pôle fort, nettement perçu autour d'une place publique par exemple.

VALENCIN subit donc les effets de l'attraction commerciale des pôles urbains voisins, Heyrieux, Vienne pour le petit commerce, Saint-Priest, Vénissieux, Bron pour les grandes surfaces du sud-est lyonnais qui attirent déjà la population active.

Ce glissement systématique vers l'extérieur et ces habitudes d'achats pénalisent la vie commerciale, la dynamique d'animation de VALENCIN et les facultés d'entreprendre.

4. LE PARC IMMOBILIER ET L'URBANISATION

4.1. Le parc immobilier en 1990

Au recensement de Mars 1990, le parc immobilier de VALENCIN comprenait 589 logements dont la répartition était la suivante :

. 542 habitations principales
. 32 résidences secondaires
. 15 logements vacants

VALENCIN : répartition du parc immobilier en 1990

On observe une très forte proportion d'habitations principales 92 % attestant des qualités résidentielles du village et du Fayet.

On remarque également l'insignifiance des résidences secondaires 5,5 % et à fortiori des logements vacants 2,5 %, ce qui illustre une forte pression de la demande même sur l'habitat ancien parfois sommairement équipé.

4.2. L'évolution de 1968 à 1990

a) <u>Une augmentation très forte du nombre de logements</u>

Au cours de la période de référence, le parc immobilier de VALENCIN est passé de 225 logements à 589 soit 364 unités de plus et une progression de 2,6 fois de la totalité du parc.

A titre de comparaison, l'évolution du parc immobilier de canton de Heyrieux, déjà forte, était de 2,22 fois.

L'évolution du parc immobilier de 1968 à 1990 :
- une croissance de 2,6 fois

L'évolution a été nette au cours de la période 1975-1982 avec + 92 logements et surtout celle de 1982-1990 avec + 228 logements.

b) Une faible diversification

* *Les habitations principales représentent l'unique source de croissance* : le nombre d'habitations principales a d'abord progressé à un rythme de 4 % par an entre 1968-1975 soit 8 nouveaux logements par an pour atteindre ensuite 5,5 % entre 1975-1982 soit 14 logements par an, puis 7 % entre 1982-1990 soit 28 logements par an.

Evolution	1968-1975	1975-1982	1982-1990
% par an	4%	5,50%	7%
Nombre de logements par an	8	14	28

* *Les résidences secondaires régressent* : entre 1968 et 1990, les résidences secondaires ont régressé passant de 48 à 32 soit 16 unités, certaines d'entre elles ayant été transformées en habitations principales.

De par sa situation et l'évolution socio-économique, VALENCIN n'a pas de vraie vocation à accueillir des résidences secondaires.

* *Les logements vacants toujours très peu nombreux* : entre 1968 et 1990, ils sont restés entre 16 et 15, c'est dire leur insignifiance et surtout les pressions qui s'exercent sur les moindres disponibilités.

4.3. Les caractéristiques du parc immobilier

a) Le statut d'occupation des habitations principales

En 1990, les propriétaires étaient très sensiblement plus nombreux que les locataires : 84,5 % pour 10,9 % et les habitants logés gratuitement intervenaient pour 4,6 % seulement.

Cette situation s'explique naturellement par le type d'urbanisation orienté de façon quasi exclusive vers la maison individuelle en accession.

Les efforts de diversification, parc locatif, sont restés limités à quelques petites opérations seulement (Eglise et le Fayet nord) qui ne peuvent rééquilibrer l'ensemble, d'où les pressions sur le marché.

b) Epoque d'achèvement et équipement : un patrimoine jeune

Le parc immobilier de VALENCIN comprend logiquement un grand nombre de logements récents bien équipés.

C'est l'un des points positifs de la récente dynamique.

- 408 logements soit près de 70 % du parc immobilier total ont moins de 30 ans.

- A l'inverse, 157 logements datent d'avant 1948 soit 26,6 % alors que cette proportion est de 35 % dans la région Rhône-Alpes et près de 40 % dans la France entière.

- Plus de 70 % de la population bénéficient de logements confortable avec tous les éléments d'équipements intérieurs.

Période d'achèvement des logements :
- un parc immobilier très jeune à VALENCIN

c) Nombre moyen d'occupants

Le nombre moyen d'occupants était de 3,26 personnes pour l'ensemble des logements de VALENCIN avec des différences sensibles selon l'âge du logement :

- 2,25 personnes seulement par logement lorsque la construction remonte avant 1949.

- 3,02 personnes par logement pour la phase 1968-1974.

- 3,38 personnes par logement pour la phase 1975-1981.

- Et 4,00 personnes par logement pour la phase 1982 et après.

Ces indications illustrent bien le phénomène de vieillissement en place de la population et l'écart entre les logements neufs et les très anciens est de l'ordre de 1,75 personnes par logement, ce qui est considérable.

4.4. L'évolution récente de l'urbanisation

1) L'urbanisation résidentielle

- *Logements commencés* : entre 1975 et 1995, 401 logements ont été autorisés à VALENCIN soit entre 18 et 19 logements par an. Ce qui est un rythme très soutenu pour une localité rurale d'autant que le mouvement s'est poursuivi sur une longue période de plus de 20 ans.

La courbe, ci-dessous, comporte trois pointes à 35/40 logements : l'une en 1980, la seconde dans les années 1985-1986-1987 avec 101 logements en

LE FAYET : FORMES ET EVOLUTION DE L'URBANISATION

VALENCIN : FORMES ET EVOLUTION DE L'URBANISATION

3 ans, la troisième plus récente en 1993 (lotissements).

Logements commencés :
- 401 entre 1975 et Juin 1996
- entre 18/19 en moyenne annuelle

Au cours de cette phase, les logements individuels sont, et de très loin, les plus nombreux : 357 soit 89 % des logements commencés, tous en accession à la propriété.
De leur côté, les petits collectifs ne représentent que 44 logements soit 11 % des mises en chantier et les logements locatifs aidés (PLA) sont au nombre de 36 en trois petites opérations représentant à peine 9 % des logements commencés : la diversification reste donc limitée.

- *La consommation de terrains par l'urbanisation résidentielle* : En 21,5 années, la consommation de terrains par l'édification des logements s'est élevée à près de 54 hectares (53,86), soit à une moyenne annuelle voisine de 2,50 hectares.
Par logement, la consommation moyenne de terrains est de l'ordre de 1.340 m2, conforme aux ratios pour ce type d'habitat.

Consommation de terrains par les logements :
- 54 hectares en 21,5 années
- 2,50 en moyenne annuelle
- 1.340 m2 par logement

FORMES ET EVOLUTION DE L'URBANISATION

Le bourg de VALENCIN : bâti ancien en ordre continu Paysage bâti assez disparate

Urbanisation récente sous forme de grands lotissements d'habitations individuelles en accession à la propriété ; ici les Pastoureaux

Le tracé de la RD 53 L'épine dorsale de l'urbanisation linéaire sur 3 à 4 kms

Les secteurs d'accueil de l'urbanisation résidentielle sont variés avec :

- **Le bourg** dans les parties anciennement urbanisées qui a su fixer quelques opérations (locatifs vers l'Eglise, lotissements Terre du Baronnat, les Bessonnes, Clos des Vignes, les initiatives individuelles du flanc ouest du bourg).

- **Les quartiers du Fayet** de part et d'autre du tracé de la RD 53 où les opérations importantes (lotissements les Pastoureaux : 55 logements, le Pas des Lavandins : 57 logements, les Genets, grande Maison, Lavoir 1 et 2...) le dispute à l'habitat individuel au cas par cas au gré des opportunités foncières.

- **L'habitat plus diffus** qui mite l'unité originelle du territoire : Bramfaim, le Picon, Sulon, grande Combe, où altèrent des lignes sensibles du paysage (lignes de crête, versants exposés sur le plan visuel...).

LES EQUIPEMENTS PUBLICS DE VALENCIN-LE FAYET

La Mairie
le bâtiment
de l'ancien
groupe scolaire
rénove et
la place
publique à
requalifier

Le pôle scolaire
du Fayet
* 4 classes
maternelles
édifiées en 1980
* 8 classes
élémentaires
construites en
1989
* un restaurant
scolaire

Le pôle sportif :
* terrain de
football
* Jeux de boules
* tennis
en bordure de la
RD 53

5. LES EQUIPEMENTS PUBLICS

L'un des enjeux importants dans la révision du POS de VALENCIN est d'anticiper les besoins futurs de la Commune et de proposer l'inscription d'emplacements réservés, judicieusement choisis, en tenant compte du contexte pour infléchir le cours des choses et surtout répondre aux besoins de la population et aux nécessités d'aménagements publics : bâtiments, espaces publics, voiries ...

Au préalable, un diagnostic précis de la situation actuelle a été établi afin de mettre en évidence les caractéristiques du patrimoine communal, les insuffisances et les potentialités.

Il convient aussi de rappeler que l'inscription d'un emplacement réservé impose des contraintes pour la collectivité publique bénéficiaire (Commune, département, Etat...) avec la décision d'acheter et la mise en place du financement dans un délai de deux ans à compter de la mise en demeure d'acquisition par le propriétaire concerné.

D'où la nécessité d'une réflexion approfondie et d'une volonté ferme de la collectivité locale pour ne pas laisser perdre des potentialités.

5.1. Les infrastructures

a) La voirie

La desserte de VALENCIN est essentiellement assurée, comme on l'a déjà vu, par les RD 53, 53A, 36 et 36A.

Le POS aura donc à prendre en compte les projets d'amélioration, la suppression des secteurs jugés dangereux et surtout à VALENCIN, la création et l'amélioration significative d'espaces publics, place de village notamment.

b) Desserte en eau potable

La Commune est desservie en eau potable à partir des captages de la Combe d'Artas situés au sud des secteurs de grande Maison et la Chordonnière : ils assurent l'essentiel de l'alimentation de VALENCIN grâce à un réseau de direction est-ouest suivant les voiries principales dont le tracé de la RD 53.

Un complément de distribution arrive au sud-ouest, grande Combe, Bramafan, du réseau de Septème.

Dans l'ensemble, le réseau de distribution donne satisfaction et la qualité de l'eau est satisfaisante.

La révision du POS devra notamment s'attacher au respect des périmètres de protection des captages voire à leur renforcement en bordure de site sensible.

c) Assainissement

Le territoire de VALENCIN dispose d'un réseau de collecte des effluents qui sont ensuite acheminés vers la station d'épuration réalisée en 1982 pour 2000 équivalents usagers au lieu-dit Terre du Pont des Grenouilles au nord- est du bourg ; les eaux épurées se dirigent ensuite dans le bassin versant de l'Ozon.

L'essentiel de la zone agglomérée bénéficie d'une desserte en assainissement mais des hameaux Bramafan, les Bessonnes, Villeneuve et tout l'habitat diffus ne dispose pas d'assainissement collectif : c'est alors l'assainissement autonome qui prévaut avec certains dysfonctionnement.

Les dispositions de la Loi sur l'Eau de 1992, vont progressivement s'appliquer (renforcement de l'assainissement collectif) ainsi que l'établissement d'un schéma général d'assainissement avec une carte d'aptitude des sols à l'assainissement individuel pour les éventuelles zones d'habitat diffus (N.B.) ; l'objectif étant de réduire d'une manière importante les risques de diffusion des pollutions.

5.2. Les équipements et les services

La Commune de VALENCIN dispose d'équipements publics qui assurent déjà à la population un niveau de services convenables.

Le tableau, ci-dessous, fait donc le point de la situation actuelle, des évolutions possibles et des besoins sur lesquels la Commune doit se pencher.

Nature de l'équipement	*Situation actuelle*	*Evolutions, potentialités*
1. ADMINISTRATIF		
1.1. Mairie	Secrétariat - salle du Conseil bureau (rez-de-chaussée) logements	Projet d'ensemble : réorganisation des locaux conjointement avec l'ancienne école. Affirmer la centralité de VALENCIN
1.2. Agence postale	Equipement notoirement insuffisant dans local privé à l'ouest du bourg	Nouvel équipement à regrouper avec la Mairie (centralité)
1.3. Autres services : * gendarmerie * perception	A Heyrieux	
* subdivision équipement	A Saint-Jean-de-Bournay	
2. SCOLAIRES		
2.1. Maternelle	* Construction de 1980 au Fayet, 4 classes dont 1 libre. Effectifs à la baisse (moins de 100). * Plateau sportif	* Equipements excentrés * Problèmes liés aux fluctuations des effectifs * Améliorations qualitatives (locaux annexes)
2.2. Elémentaire	Construction 1989 au Fayet, 8 classes dont 1 libre, effectifs stationnaires.	* Equipements excentrés fluctuation des effectifs * Accueil/sécurité
2.3. Restaurant scolaire	Au Fayet : 2 salles rénovées en 1996. Capacité : 70/80 élèves	
2.4. Autres cycles de formation	Vers les établissements de Vienne	
3. SPORTS - LOISIRS - CULTURES		
3.1. Terrains de sports : * terrain de football	En bordure RD 53	Eloignement des écoles (1,6 kilomètres)
* vestiaires * tennis * jeux de boules * square	Aménagés en 1994/1995	
* parcs de stationnement	100 places au total	* Il existe une réserve foncière au nord-ouest : devenir à préciser selon les besoins. * Une autre réserve foncière (n° 8 au POS) a été abandonnée par délibération du Conseil Municipal en 1994.
3.2. Foyer Montagnon	Equipement bien placé au bourg, rénovation en 1994. * salle de 150 places * bar * 1 pièce au balcon	* aménagement des espaces extérieurs * complémentarité avec les autres équipements culturels
3.3. Salle polyvalente	Au Fayet ; grande salle de 450 places, au rez-de-chaussée. Etage : vestiaires, sanitaires, gymnase et salles de réunions (3).	Réaménagement d'une ancienne usine ; vandalisme important. * parking non aménagé * accessibilité/circulation * devenir d'une réserve foncière jouxtant le site côté est.

LES EQUIPEMENTS ET LES SERVICES

1)

Pôle administratif et culturel

- Mairie
- Agence Postale
- Foyer Montagnon

2)

Pôle sportif

- Football
- Tennis
- Boules

3)

Pôle vie associative

- Salle polyvalente 450 places

4)

Pôle loisirs et détente

- Plan d'eau 1 ha
- Fêtes d'été

5)

Pôle scolaire

- Ecole maternelle
- Ecole élémentaire
- Restaurant scolaire

3.4. Aire de loisirs de la Combe d'Artas	Aménagement en 1980. * plan d'eau de 1 hectare (pêche) * boisements * buvette	* accessibilité * mise en valeur * itinéraires piétonniers pour intégrer l'équipement dans des boucles reliant les quartiers.
4. AUTRES EQUIPEMENTS		
4.1. Ancienne école	Bâtiment jouxtant l'actuelle Mairie * locaux associatifs * bibliothèque * logement (1 type 3)	Projet global de réhabilitation cf 1.1. Mairie Réaffirmer la centralité et niveau de services du bourg.
4.2. Eglise		
4.3. Cimetière	A l'intersection des RD 56 et 36A.	Extension ; accessibilité. Evolution côté est ; traitement paysager des abords.
4.4. Station d'épuration	Réalisation 1982 pour 2000 équivalents usagers.	Evolution ; disponibilités foncières.
4.5. Carrière	"Le Gravier"	Décharge sauvage à supprimer ; réhabilitation du site.

6. LES FINANCES COMMUNALES

L'étude des comptes administratifs et des principales caractéristiques des finances communales de VALENCIN est importante lors d'une révision de POS pour apprécier :

- Les évolutions marquantes au cours des 12 ou 13 dernières années.

- Les points favorables dans les finances communales et les secteurs de vigilance compte tenu des engagements antérieurs.

- La nécessaire cohérence entre les propositions du POS et les aptitudes financières de VALENCIN dans le cadre purement communal et dans le contexte élargi de la future structure de coopération intercommunale.

6.1. Section de fonctionnement

Les dépenses totales de fonctionnement sont successivement passées de :

- 1.941.000,00 Francs en 1983
- à 4.778.000,00 Francs en 1995.

Il s'agit d'une progression déjà soutenue plus d'un doublement (2,46 fois) avec toutefois une inflation de l'ordre de 53/54 % sur les deux mandats considérés.

Les dépenses réelles par habitant sont passées de 1650 Frs en 1983 à 2110 Francs en 1995, ce qui n'est pas énorme (+ 27 %) compte tenu de l'élévation du niveau de services offert à la population.

Evolution des dépenses de fonctionnement 1983-1995 :
- plus d'un doublement sur la période
- un autofinancement en dents de scie

A titre de comparaison, les dépenses réelles de fonctionnement pour les communes françaises de même strate démographique que celle de VALENCIN étaient de 2770 Francs en 1993.

Quant à l'autofinancement de VALENCIN, il est en dents de scie avec toutefois, une tendance globale à la hausse au cours des derniers exercices, dépassant nettement le million de francs.

L'exercice 1995, étant particulier (0,55 million), les prévisions pour 1996 font état de 1,66 millions.

6.2. Section d'investissement

Au cours des exercices 1983-1995, la Commune de VALENCIN a investi plus de 38 millions, le rythme annuel moyen est proche de 3 millions de francs (2,93 millions de francs) mais recouvre de grands contrastes.

Les dépenses d'investissement les plus lourdes ont concerné :

- Les bâtiments communaux : écoles, salle des fêtes, restaurant scolaire, installations sportives...
- Les voiries.
- La station d'épuration.
- La base de loisirs.

Les dépenses d'investissements en 1983-1995 :
- 38 millions sur la période
- 3 millions par an en moyenne

Source : Mairie de VALENCIN

La courbe des dépenses d'investissements montre une forte montée en puissance jusqu'en 1988 (7,58 millions) suivie d'une décélération nette à partir de 1989-1990 où la moyenne baisse à 1,97 millions de francs par an.

Cette évolution a permis à la Commune de faire baisser son endettement et de progressivement reconstituer ses potentialités financières.

6.3. L'endettement et l'annuité

1) La dette en capital

Au 1er Janvier 1996, la dette en capital était de 5.600.000,00 Frs après avoir été de 3.366.000,00 Frs en 1983, et surtout près de 9,5 millions en 1989 point culminant.

La dette par habitant qui se situait à 3460 Frs en 1982 a progressé à 5400 Frs en 1989 pour redescendre à moins de 3000 Frs (2800 Frs) en 1996.

A titre de comparaison, la dette par habitant des communes françaises de 700 à 2000 habitants était déjà de 4100 Frs au 1er Janvier 1994 et de 6200 dans la région Rhône-Alpes.

La situation de VALENCIN est donc redevenue favorable.

Evolution de la dette :
- un retour à une situation favorable

2) L'annuité

En 1983, l'annuité s'élevait à 507.000,00 Frs ; elle s'est progressivement relevée jusqu'à 1.455 millions en 1991, avant de baisser d'une manière très substantielle à 1.036 millions en 1996.

La part des intérêts 453.000,00 Frs soit 43,8 % est assez voisine de celle du capital 582.000,00 Frs soit 56,2 % et le ratio significatif annuité de la dette sur les recettes réelles de fonctionnement était à VALENCIN tout à fait comparable à ce que l'on observe pour les moyennes régionales et françaises entre 22 et 24 %.

6.4. Les quatres taxes et leurs produits

Autre élément important d'appréciation des finances communales, les taux des 4 taxes et leurs produits.

En 1983, les taux étaient tous à des niveaux assez élevés sauf la taxe professionnelle qui était en retrait.

Depuis, les mutations ont été les suivantes :

- La taxe d'habitations a baissé passant de 12,96 % à 12 %.
- Le foncier bâti a un peu progressé passant de 14,41 % à 15,10 %.
- Le foncier non bâti a fortement baissé de 65,70 à 48 %.
- La taxe professionnelle a été progressivement relevée de 6,38 à 10,25 %.

Il est à noter que les taux n'ont plus évoluée depuis 1994.

Le graphique suivant montre bien l'augmentation des ressources provenant des 4 taxes qui ont plus que triplé entre 1983 et 1996 passant de 0,726 million à 2,599 millions, la part de la taxe professionnelle devenant prépondérante (1,028 millions) devant la taxe d'habitations (0,8 million) et le foncier bâti (0,63 million) ; le foncier non bâti avec seulement 132.000,00 Frs en 1983 compte de moins en moins.

Comparaisons des produits :
- 0,76 million en 1983
- 2,59 millions en 1996

En résumé, les principales données des finances communales de VALENCIN sont redevenues plus favorables : l'endettement par habitant a baissé au cours des derniers exercices, la matière fiscale s'est diversifiée, le produit des 4 taxes a fortement augmenté laissant des marges de manoeuvre même si les taux sont à des niveaux relativement élevés.

CHAPITRE 2 - BILAN ET OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

L'élaboration du POS remonte aux années 1984-1986 avec une publication le 30 Juillet 1987.

Depuis près d'une dizaine d'années, tous les dossiers d'urbanisme relèvent du Plan d'Occupation des Sols.

Un premier bilan peut être tiré.

D'autre part, les évolutions socio-économiques de VALENCIN et les grands thèmes développés dans la présentation permettent une mise en évidence des atouts et des faiblesses de la Commune avant de justifier la révision du POS et de présenter les nouveaux objectifs d'aménagement.

1. LA GESTION DU POS

Plusieurs équipes municipales ont eu successivement en charge la gestion du Plan d'Occupation des Sols.

1.1. Le zonage et la politique de l'habitat

- Les parties agglomérées les plus denses : le bourg et le Fayet

Ces zones UA ont surtout accueilli des lotissements d'habitations individuelles et des maisons au coup par coup de part et d'autre de la RD 53 épine dorsale du dispositif.

Le secteur UAa du bourg de VALENCIN ne s'est, pour l'instant, guère densifié, ni requalifié alors qu'il s'agissait d'une possibilité offerte dans le règlement avec des petits collectifs de 3 niveaux maximum, pour renforcer l'importance du bourg, déjà bien nécessaire à l'époque.

Inversement, le zonage du POS suivant l'objectif de la Municipalité, "ne pas maintenir la coupure existant entre VALENCIN et le Fayet pour mieux fédérer les deux bourgs", a incité à l'urbanisation linéaire, a légalisé cette forme d'urbanisation pourtant peu gratifiante dont on mesure aujourd'hui les inconvénients.

La principale difficulté vient de cette orientation fondamentale.

- Les réserves pour l'habitat

Plusieurs sites avaient été prévus pour l'accueil de nouvelles constructions, le Fayet Nord, Terre du Baronnot, la Réserve...

Elles ont naturellement servi aux besoins de l'urbanisation mais à un rythme jugé beaucoup trop élevé.

Les dispositions permissives du POS ont encouragé l'implantation de grosses opérations avec dans le règlement des superficies minimales de 1 hectare et même de 1,95 hectares dans la zone NAe.

D'autre part, la surface minimum hors oeuvre nette de plancher à réaliser devait correspondre à 60 % de la densité autorisée qui était déjà élevée.

Des opérations de 55 à 60 logements d'un seul coup, tels les Pastoureaux et le Pas des Lavandiers venant après d'autres lotissements ne pouvaient qu'être sources de déséquilibres pour VALENCIN tout en respectant les dispositions du POS.

Le problème majeur posé est bien celui de la maîtrise de l'ouverture à l'urbanisation des nouveaux sites : la notion de programmation.

- L'urbanisation diffuse

Bien que le premier objectif du POS soit de stopper la dispersion de l'habitat, force est de constater que l'urbanisation diffuse a entamé de nombreux sites de VALENCIN.

Sans excuser cette évolution, il faut dire que la même démarche a été suivie par d'autres localités dont Saint-Just-Chaleyssin, en bordure de VALENCIN, avec les mêmes inconvénients et des coûts élevés de gestion.

1.2. La vie économique

Le POS proposait bien des sites d'accueil pour diversifier l'économie locale mais les résultats n'ont pas été à la hauteur des espérances initiales ; ces activités n'ont induit qu'une dizaine d'emplois ; les îlots proposés, peu favorables, y sont pour quelque chose.

1.3. Les zones naturelles agricoles (NC) et de protection NDp

Avant même l'établissement du POS, les zones agricoles avaient été déjà entamées par l'urbanisation diffuse en bordure de voiries ; l'arrivée du POS a heureusement freiné ce mouvement mais cela n'exclut pas des pressions

encore fortes qui se manifestent à chaque révision.

Or le secteur agricole a besoin d'une certaine pérennité pour son bon fonctionnement économique et à VALENCIN, sa protection a constitué le 2ème objectif d'aménagement, "assurer le maintien de l'activité agricole".

Quant aux zones de protection de site ND, leurs superficies sont faibles alors qu'elles mériteraient de protéger plus largement les zones sensibles et paysages de qualité.

1.4. La politique foncière, les emplacements réservés

La collectivité locale avait inscrit en emplacements réservés plusieurs sites lui permettant progressivement de développer les équipements, répondant ainsi aux besoins de la population.

Une partie des objectifs a été réalisée : secteur scolaire du Fayet, salle polyvalente vers le lotissement des Peupliers, d'autres sont restés à l'état latent ou ont été abandonnés.

Il est un peu dommage dans le cadre du 1er POS de ne pas avoir recherché des emplacements réservés permettant de renforcer d'une manière forte la notion de centralité et la complémentarité des équipements et services.

1.5. Le règlement et les annexes

Comme nous l'avons déjà mis en évidence, des dispositions réglementaires ont eu des effets pervcrs, (zone NA) et certaines autres ne sont plus légales (surface hors oeuvre minimale).

Quant aux annexes sanitaires, une vigilance est à apporter aux périmètres de captage des eaux potables.

En résumé, si le POS a été un document cadre pour la gestion de l'urbanisme local, il n'a pas apporté les effets escomptés.

Certains objectifs et surtout leur traduction dans le zonage et le règlement ont même eu des effets négatifs : la trop grande permissivité du dossier et son utilisation doivent contribuer maintenant à nourrir une nouvelle réflexion sur l'économie générale du POS à réviser.

2. LES ATOUTS ET LES FAIBLESSES

Du chapitre de la présentation de la Commune, on peut tirer plusieurs enseignements illustrant les atouts et les faiblesses de VALENCIN qui seront ensuite pris en compte dans la définition des grandes orientations du POS.

2.1. Les atouts

- *Une position géographique favorable*

VALENCIN bénéficie à une vingtaine de kilomètres de Lyon d'un cadre rural intéressant et de la proximité d'un vaste bassin d'emplois.

La desserte par les voies départementales puis autoroutières s'est nettement améliorée (A 46 sud) rendant la Commune encore plus attractive.

- *Une progression démographique ininterrompue*

Pendant longtemps, VALENCIN est restée une petite Commune à dominante agricole avec 500/600 habitants.

La progression démographique, rapide certes, lui a néanmoins permis d'atteindre avec 2000 habitants un seuil intéressant où il est possible d'entreprendre pour répondre aux besoins des différentes strates de la population.

- *L'environnement des Balmes viennoises*

Le site de VALENCIN, le Fayet dans le contexte des Balmes viennoises a été très fortement attractif dans la décennie antérieure.

Si l'urbanisation, insuffisamment maîtrisée, a pour partie dégradé l'environnement et la qualité des paysages, il reste encore un contexte rural intéressant, proche de la ville, à des prix encore abordables.

- *Des finances communales plutôt favorables*

Le chapitre précédent a montré que la Municipalité disposait de certaines marges de manoeuvre lui permettant de répondre aux aménagements et équipements prioritaires à condition d'établir une programmation adaptée.

2.2. Les faiblesse ou difficultés

- *Un niveau de services assez limité*

Certes, au niveau local, la population dispose d'équipements et de services répondant aux besoins de première nécessité (Mairie, Ecoles, salle des fêtes, terrains de sports), mais globalement le niveau de services sur place reste faible.

La population est largement dépendante des pôles urbains et commerciaux de l'agglomération de Lyon.

- *L'emploi local peu diversifié*

Sur le plan économique, VALENCIN est encore plus tributaire de l'extérieur et la dépendance va croissante car l'emploi local ne s'est guère développé alors que la progression démographique a été importante : d'où l'ampleur des migrations alternantes.

Par ailleurs, on ne relève la présence que d'un seul établissement important (transporteur) : le tissu économique local est donc faiblement diversifié et de ce fait forcément fragile.

- *Une urbanisation mal maîtrisée*

VALENCIN sur le plan urbanistique a été confronté à un problème de programmation mal maîtrisé : le quantitatif l'a emporté et de loin sur le qualitatif.

L'urbanisation spontanée l'a emporté sur la composition urbaine (ou villageoise) de qualité et la mise en oeuvre d'équipements publics adaptés répondant à la notion de centralité indispensable dans un bourg comme celui de VALENCIN peu structuré au départ avec les inévitables rivalités entre le bourg et le Fayet.

Nous sommes confrontés maintenant à une urbanisation linéaire de faible composition, sans coupure, sans véritable point de repère et dont les éléments de programme ne se valorisent guère les uns les autres par leurs complémentarités.

Ce type d'urbanisation est porteur de déséquilibres fondamentaux : effectifs scolaires, vieillissement en place, équipements publics dispersés et altération des milieux naturels...

- *Un secteur agricole et des zones naturelles soumis à de fortes pressions*

L'urbanisation diffuse a pour partie destructuré l'homogénéité du secteur agricole et remet d'ores et déjà en cause la pérennité de certains sièges d'exploitations de VALENCIN.

Les pressions de l'urbanisation s'exercent aussi sur les zones naturelles et les sites présentant d'incontestables qualités paysagères (lignes de crêtes, coteaux bien exposés, vallons) et il est difficile de résister surtout lorsque les communes voisines n'hésitent pas à être laxistes dans leur gestion du territoire.

Ce sont les facultés d'attrait de VALENCIN qui sont en jeu.

3. LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

Compte tenu des enseignements précédents sur les caractéristiques socio-économiques de VALENCIN, la gestion du POS, les atouts et les faiblesses de la Commune, cinq objectifs d'aménagement ont été définis pour structurer la révision du POS.

Leur fil conducteur est bien de créer des conditions favorables pour promouvoir une urbanisation plus soucieuse de la qualité et du respect de l'environnement bâti et naturel, répondant aux véritables enjeux et aux attentes de la population.

3.1. La décélération du rythme d'urbanisation

C'est un objectif fondamental pour l'équilibre même de VALENCIN.

Plusieurs hypothèses de développement ont été étudiées et discutées afin d'apprécier les conséquences des rythmes d'urbanisation :

- Hypothèse 1 très fort développement : + 4 % par an
  - . soit 3170 habitants en 2005
  - . + 1400 habitants par rapport au recensement de 1990
  - . de 400 à 450 nouveaux logements environ

- Hypothèse 2 assez fort développement : + 2 % par an
  - . soit 2370 habitants en 2005
  - . + 600 habitants par rapport à 1990
  - . de 160 à 200 nouveaux logements

- Hypothèse 3 décélération significative : + 1 % par an seulement
  - . soit 2050 habitants en 2005
  - . + 290 habitants par rapport à 1990
  - . de 80 à 90 nouveaux logements

- Hypothèse 4 très fort ralentissement : + 0,5 % par an
  - . soit 1900 habitants en 2005
  - . + 140 habitants par rapport à 1990
  - . autour de 50 nouveaux logements

LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT DE VALENCIN

Perspective démographique de VALENCIN selon les rythmes d'urbanisation

La Municipalité a bien pris conscience de la nécessité de réguler les implantations et aussi de veiller à assurer un renouvellement régulier des effectifs (écoles) en diversifiant les opérations d'urbanisme.

De ce fait, il semblerait justicieux de limiter à 2 % par an, le rythme de croissance de VALENCIN, cela conduirait à 2370 habitants en 2005 (ce qui est déjà élevé).

3.2. Le renforcement significatif de la centralité

L'objectif est d'étoffer progressivement le centre du village, de rassembler le maximum d'équipements, de services, de commerces et de régénérer le tissu villageois et ses espaces publics.

Le renforcement de la notion de centralité, fédérant la vie sociale et les animations locales ne pourra réussir que par une forte implication des acteurs de l'aménagement publics et privés pour saisir chaque occasion dans le cadre d'un schéma d'aménagement de référence.

3.3. La diversification des activités économiques

Il s'agit d'élargir le tissu économique (artisanal, services, commerces) compatible avec la vocation résidentielle de VALENCIN.

Il s'agit aussi, dans un contexte intercommunal cette fois, de diversifier les activités industrielles aux endroits les plus judicieux sans pour autant aboutir à une masaïque de petites zones d'accueil, qui se feraient alors concurrences et altéreraient les zones naturelles ou qualités des paysages.

3.4. L'amélioration des équipements et des espaces publics

VALENCIN souffre d'une grande dispersion de ses équipements et services publics.
L'objectif est d'améliorer le niveau des équipements publics et par là même de contribuer au renforcement de la centralité.
Le secteur de la place de la Mairie est directement concentré avec des éléments de programme à forts impacts sur la population et les pratiques locales : Mairie, bibliothèque, salle pour la vie associative, une vraie poste, une place publique requalifiée.

3.5. La protection des zones naturelles et agricoles, la prise en compte des risques naturels

C'est un objectif important et qui doit être nettement confirmé dans le cadre de cette révision du POS, car les enjeux de préservation stricte des milieux naturels et des paysages ont encore une signification à VALENCIN, malgré les "attaques" antérieures.

D'autre part, élément nouveau, le territoire de la Commune de VALENCIN a fait l'objet en 1999 par les services de l'Etat d'une carte des ALEAS.

Ce document très important précise les différents aléas : inondation, crues des torrents et des rivières torrentielles, ruissellements sur versants et surtout les mouvements de terrain (glissement de terrain, solifluxion, coulées boueuses).
La révision du POS a donc comme objectif de prendre en compte les résultats de cette carte des aléas.

CHAPITRE 3 - LE PARTI D'AMENAGEMENT ET LES NOUVELLES DISPOSITIONS

Pour répondre aux objectifs définis par la Municipalité de VALENCIN, le parti d'aménagement retenu consiste essentiellement :

- A bien maîtriser le rythme d'urbanisation résidentielle, ce qui est une orientation très différente des décennies précédentes.

3.1. UNE POLITIQUE DE L'HABITAT CONSTITUEE DE PETITES UNITES

En matière d'habitat, dans les décennies antérieures, la commune de VALENCIN a été confrontée à plusieurs reprises à l'arrivée d'opérations très importantes bouleversant le paysage villageois, les capacités des équipements et les équilibres initiaux de la commune.

Les forts impacts sur la vie locale des expériences passées et la volonté municipale de maîtriser le processus d'urbanisation ont conduit à l'adoption de nouvelles dispositions plus limitatives : formes urbaines, densité, hauteur...

1) Le centre bourg de VALENCIN (UAa)

Il est resté dans la configuration antérieure avec toutefois des perspectives d'améliorer le bâti existant, d'utiliser les quelques tènements encore disponibles et de mettre en valeur les équipements et services publics : Mairie, église, bibliothèque, locaux, pour la vie associative pour les adapter aux nouvelles exigences et aux nouveaux besoins de la vie locale.

L'idée d'étoffer le centre bourg de VALENCIN sur le site de la Terre duBaronnat a bien été examinée (opération "greffe de village") mais n'a pas été retenue, la Municipalité préférant une solution d'urbanisation plus diffuse avec de l'habitat individuel sur des parcelles de 1.300 m^2.

La notion de centralité n'en sort que partiellement renforcée, les commerces et les services autres éléments d'attrait ne formant pas un véritable pôle complémentaire, des équipements publics pour justement renforcer le rôle du bourg de VALENCIN et en faire un élément fédérateur de la vie locale et des différentes strates de la population autour d'espaces publics de qualité.

Il est vrai que l'inscription sur le terrain d'une urbanisation linéaire puissante le long de la RD53 n'est pas favorable à un tel changement, d'autant que plusieurs équipements jalonnent cet itinéraire : école du Fayet, salle des fêtes, installations sportives.

2) *La zone d'habitat le long de l'épine dorsale de la RD53 (UA)*

Il s'agit d'une vaste zone de 3 kilomètres de long, équipée (en particulier en matière d'assainissement collectif), destinée à l'habitat individuel et pour l'accueil de petites operations destinées à une diversification dans la politique de l'habitat (logements locatifs).

Cette zone accueille aussi des équipements ou des services publics comme les écoles du Fayet.

L'objectif traduit dans la révision du POS est bien de donner une certaine consistance à cette urbanisation linéaire en développant de nouveaux quartiers, au Nord surtout et au Sud du tracé de la RD56, en structurant les quartiers par des voiries communales et des itinéraires piétonniers.

L'objectif est aussi de créer sur cet itinéraire villageois relativement indifférencié, un certain nombre de points forts ou points de repère jalonnant ces trois kilomètres d'urbanisation linéaire : au Fayet autour des écoles et du carrefour vers l'accès aux installations de loisirs de la Combe d'Artas, au droit des installations sportives des Gounaches et de Terre du Pont des Grenouilles. sans oublier la mise en sécurité progressive (trottoir) de l'ensemble de l'itinéraire. Il est à noter aussi une antenne de la zone UA en direction duFayet Est au nord du tracé de la RD53 A, à la demande de la Municipalité ; ce site est assaini et ménage tout de même une coupure verte à l'entrée du Fayet et en direction des Ecoles.

3) *Les quartiers équipés les Brosses - le Fayet Nord (UB)*

Sur le flanc Nord du village entre le Fayet Nord et les Brosses se développe une zone maintenant équipée, destinée dans le cadre de la révision du POS à l'accueil d'un habitat individuel isolé sur d'assez grandes parcelles (zone UB).
Antérieurement, cette zone était pour partie intégrée à la zone agricole NC et pour partie à la zone NB des Brosses non équipée et à la zone NB du Fayet Nord.
Ce site ne présente plus de grands enjeux pour le secteur agricole.

4) *Les réserves pour l'urbanisation résidentielle (NAa - NAb - NA)*

De nombreux échanges ont eu lieu sur cet important sujet de la révision du POS et sur des différents enjeux pour les sites concernés, sachant que d'une manière globale, la Municipalité souhaite une urbanisation de petites unités donc une "dédensification" des dispositions du POS antérieur.

Plusieurs critères ont été étudiés avec l'ensemble des partenaires avant de définir les réserves pour l'urbanisation résidentielle.

- Les objectifs d'aménagement rappelés précédemment.
- La prise en compte de la carte des aléas (stabilité des sols, ruissellement sur versant et maîtrise hydraulique).
- Le système de desserte et la notion d'intégration au réseau viaire existant.
- Les impacts sur le secteur agricole.
- La sensibilité des sites et l'aspect paysager.
- Enfin, la notion de programmation dans le temps de l'urbanisation.

LES SITES A ENJEUX D'AMENAGEMENT

La nouvelle Mairie et le renforcement de la centralité de VALENCIN

Les activités économiques avec l'essor d'une grande entreprise de transport au FAYET libérant le site du village et améliorant la sécurité d'une façon significative

a) Le site de la Terre du Baronnat (NAb)

Ce site, très bien placé au Nord du bourg a été retenu.

Sa mise en urbanisation sera l'occasion de mailler plusieurs voies communales et de compléter les itinéraires piétonniers directs vers le bourg.

La densité retenue par la Municipalité (1 logement sur 1.300 m^2) est volontairement faible, illustrant cette notion d'urbanisation par petites entités (NAb), préférentiellement à des unités plus composées et un peu plus denses

b) Le Fayet RD53 et le Fayet Nord (NAb)

Il s'agit de deux autres sites, assez bien placés dans le vallon del'Ozon, destinés à satisfaire les besoins futurs de l'urbanisation résidentielle

Ces deux sites sont intéressants car ils permettront de donner plus de "consistance" à l'urbanisation initiale simplement linéaire de la RD56.

En outre, la relative proximité d'équipements publics est à souligner, écoles, installations sportives et de loisirs, c'est un point favorable pour les futures populations.

La Municipalité a voulu logiquement avancer la programmation du site duFayet - RD53, inscrit au POS antérieur en réserve pour l'urbanisation NA, mais tient à une densité faible de 1 logement sur 1.300 m^2 sur ce site et sur celui duFayet Nord.

c) Le Fayet - les Pastoureaux NAa et NAb

Afin d'assurer une cohérence dans la mise en œuvre de l'urbanisation de ce site au Nord des écoles du Fayet, une zone NAa a été définie : sa densité est nettement supérieure avec 1 logement sur 650 m^2 de terrain, pour tenir compte des opérations engagées antérieurement.

Il convient toutefois de nuancer cette disposition par des capacités résiduelles du site limitées à moins de 10 logements.
Une petite zone NA b résiduelle a été inscrite à l'EST des Ecoles sur moins de 1 hectare (habitat individuel).

d) Le site du Fayet Est

Entre la RD53 et la RD53A conduisant à Heyrieux, se développe un site en triangle qui n'a plus d'enjeux agricoles : au POS antérieur, il était inscrit en réserve à long terme pour l'urbanisation (NA).

Dans le cadre de la révision, la Municipalité a souhaité utiliser une partie de ce site en zone NAb avec extension sur les bordures du tracé de la RD56 et garder le reste en zone NA, utilisable à plus long terme

Cette orientation municipale aura pour effet de relier l'urbanisation duFayet à l'urbanisation plus diffuse de Villeneuve le long de la RD53, alors qu'existe une coupure verte actuellement ; l'augmentation de l'urbanisation linéaire est assez significative à cet endroit.

e) Les réserves pour les besoins de l'urbanisation résidentielle à plus long terme (NA)

Plusieurs sites ont été réservés à cet effet :

- Terre du Baronnat - les Bessonnes : ce sont deux une entités bien placées au Nord du bourg, qui pourront être facilement desservies et la jonction au tracé de la RD53 est assurée par le giratoire existant d'accès aux Bessonnes. Une partie du site est limitrophe (côté Est) de la zone NAb de la Terre du Baronnat et supposera une bonne coordination pour la mise en œuvre des infrastructures : voirie, réseaux...

- La Réserve (zone NA) : il s'agit d'un site en bordure même de la zone urbaine UA du Fayet Nord, assez proche des écoles et dont les enjeux agricoles ne sont plus les mêmes qu'antérieurement. Dans la révision du POS, il a été proposé de constituer sur ce site qui sera facile à équiper à terme, une réserve pour l'habitat. Cette disposition illustre tout à fait l'idée de donner de la consistance au village au Nord de la RD53.

f) L'importance des pôles d'urbanisation diffuse : NBa et NBb (avec intégration des indices pour les aléas).

Par rapport au POS antérieur qui comprenait déjà 8 zones NB, la révision du POS a été l'occasion pour la Municipalité d'augmenter le nombre de sites d'urbanisation diffus suivant en cela son orientation de politique locale de l'habitat.

Pour leur définition et localisation, ces zones NB tiennent compte des constructions déjà inscrites sur le territoire, de la volonté d'ouvrir aux habitants de VALENCIN des potentialités (en particulier pour les jeunes), de la prise en compte des résultats de la carte des (aléas (faibles où des précautions sont à prendre) et du schéma général d'assainissement avec l'étude spécifique des sols de chaque zone NB.

Par ailleurs, la révision du POS a été l'occasion d'une définition précise des zones NB selon le type d'assainissement préconisé (collectif, non collectif et dans ce dernier cas le degré d'aptitude des sols).

Ces sites d'urbanisation diffus sont d'autant plus nombreux et variés dans leur désignation que l'on intègre à la fois le type d'assainissement (NBa-NBb) et les aléas (rg.RG).

- Zones NBa (éventuellement avec l'indice "rg") :
  - *Site de Villeneuve* au Sud du tracé de la RD53 avec une partie en NAarg (aléa faible de glissement)
  - *Site vers Chapulay*, RD53 Ouest : légère extension du hameau existant qui s'est étoffé ces dernières années (assainissement non collectif).
  - *Sites Bellecombe sud/RD 3 A vers Heyrieux* : nouveau site isolé à la demande de la Municipalité (assainissement possible) ; une partie côté nord est concernée par un aléa faible de glissement (NAarg).

- Zones NBb : il s'agit de petits sites d'urbanisation diffuse où les résultats des études de sol pour l'assainissement individuel ne sont pas favorables.

En conséquence, l'appellation NBb signifie qu'en phase intermédiaire, on gère le bâti existant et qu'il n'y aura de nouvelles capacités d'accueil que lorsque l'assainissement collectif sera installé par la collectivité locale.

Les secteurs NBb et secteurs NBbrg concernent les sites suivants :

- *Le flanc Ouest du village* de part et d'autre de la voie communale n° 9 de Chapulay aux Verdaches : deux sites en NBb et 1 en NBb rg (risques faibles de glissement).
- *Les Bessonnes* : agrandissement de cette zone qui figurait déjà au POS antérieur. Sa desserte en assainissement collectif sera en relation avec le projet d'aménagement de la Terre du Baronnat qui est situé en amont dans le même bassin versant.
  Le secteur des Bessonnes comprend un site classé NBb et trois autres de petites tailles NBb rg (risques faibles de glissement).
- *Le Fayet Est - RD53* : un secteur NBb a été créé de part et d'autre du tracé de la RD53 autour du bâti instant ; il jouxte les secteurs NBa et NBa rg de Villeneuve mentionnés précédemment.
- *Les Guyottes* : Ce site n'est pas urbanisé actuellement et n'est pas assaini car il se trouve au pied sud du village, nettement en dessous topographiquement des infrastructures collectives du bourg.
  Néanmoins, la municipalité a souhaité l'inscription d'un secteur NBb et d'un autre NBb rg (risques faibles de glissement) étant donnée la proximité des constructions du village et les possibilités de desserte par la voie communale puis par le tracé de la RD 36 a (route de Saint Just Chaleyssin).
  Il est à noter tout de même qu'il n'y aura pas d'urbanisation sur ce site des Guyottes tant qu'il n'y aura pas les viabilités nécessaires dont l'assainissement collectif avec système de refoulement des effluents.
  RD 53 - Sud Ouest du Fayet : un petit site NBb et un autre en NBb rg ont été inscrits à la demande de la Municipalité ; l'attention de la Municipalité a été attiré au titre du principe de précaution sur le site NBb rg (aléa moyen) : c'est le seul cas de ce type dans la révision du POS et concerne une très petite superficie (moins de 5000 m2).
- *La Combe - Ouest* : un petit site NBb RG a été voulu par la municipalité au site du tracé de la RD 53 en direction de Chaponnay (risques faibles de glissement)
- *La Combe Est Bramfain - le Plat* : Au Sud du bourg, la Municipalité a souhaité élargir les zones NB au point de réunir les deux zones initiales du POS antérieur.
  Il s'agit d'un site équipé actuellement mais où les pressions de l'urbanisation au coup par coup se sont malgré tout développées posant le problème d'une véritable organisation : réseau viaire à organiser, jonction au bourg à conforter et surtout réseaux d'assainissement collectif à créer par la commune de VALENCIN.
  L'idée d'une réserve pour l'urbanisation (NA) a bien été proposée mais la commune a choisi les secteurs NBb et NBb rg (risques faibles de glissement) sur deux sites au sud (Bramfaim) et à l'est (vers le Bourgey)
- *Sulon* : au sud ouest du bourg, une petite zone a été créée (nouveau site) se répartissant de la manière suivante : NBb au nord de la voie communale et NBb rg au de la voie communale (aléas faibles de glissement).

- *Miraud* en limite de Saint Just Chaleyssin - Luzinay et Chaponnay, a été réinscrits une petite zone NBb au dossier du POS révisé.

Ce site d'urbanisation diffuse figurait au POS de VALENCIN avant 1994, mais a été oublié lors de la modification suivante des documents graphiques.
Aussi la Municipalité de VALENCIN a-t'-elle voulu rétablir la situation à l'occasion de la présente révision , les capacités d'accueil restant très limitées.

- *Le site de Picon* Il s'agit d'un nouveau site, isolé, en limite de la commune deSaint-Just-Chaleyssin., le classement enNBb indique qu'en préalable de toute urbanisation, une desserte en assainissement collectif doit être fait par la collectivité locale.

Au total, la révision du POS de VALENCIN porte sur une trentaine de sites différents, (NBa, NBb ou NBarg et NBbrg avec l'intégration des problèmes d'assainissement et des risques naturel ce qui est considérable .
Dans leurs propositions et argumentaires, l'Urbaniste et les services de l'Etat, dans leurs propositions et argumentaires, ont bien mis en garde la Municipalité sur les risques futurs de "mitage avancé"voire irrémédiable du territoire et sur les inévitables difficultés à gérer ces zones sans oublier les coûts élevés pour les finances communales ni la fragilité des sites et paysages locaux.

La Municipalité de VALENCIN est consciente de la situation des pressions qui s'exerceront elle souhaite malgré tout ouvrir de nouvelles possibilités pour la population locale (jeunes) et estime aussi compte tenu des implications techniques et financières, que les impacts resteront limités.

3.2. L'ACCUEIL D'ACTIVITES ECONOMIQUES

Trois sites ont été réservés pour l'évolution des activités économiques locales :

- *Les Verdaches* : la révision du POS a confirmé l'existence de ce site (NAy), siège d'une importante activité de transport, mais n'a pas retenu le principe d'une extension au Nord après de nombreuses études, visites sur place et évaluations de plusieurs solutions.
  Les contraintes, topographiques, de desserte, de sécurité, ont été jugées telles qu'une autre option d'aménagement a été recherchée en bordure de la RD53A en direction d'Heyrieux.

- *Les deux sites de la RD53A en direction d'Heyrieux* (Nai et NAy): c'est une option forte de la révision du POS en matière d'activités économiques pour répondre à la difficulté précédente du site des Verdaches.
  Dans le POS antérieur, il existait déjà une zone d'activitésNAy réservée aux activités artisanales et petites entreprises entre le Fayet Est et la Combe Picard.
  La révision du POS a conforté ce site économique en lui adjoignant côté Est une zoneNAi pour l'accueil d'activités industrielles sur un tènement présentant des aptitudes.
  Cette option d'aménagement aura des répercussions favorables sur le fonctionnement et surtout sur la sécurité dans le bourg (circulation des cars avec des manœuvres délicates aux carrefours).
  Elle exigera aussi unerequalification du carrefour duFayet entre la RD53 et la RD53A ; un emplacement a été réservé à cet effet pour améliorer les caractéristiques techniques et la sécurité des piétons.

Elle exigera aussi unerequalification du carrefour duFayet entre la RD53 et la RD53A , un emplacement a été réservé à cet effet pour améliorer les caractéristiques techniques et la sécurité des piétons.

- *Le site des Frémelières* : les activités existantes avec exploitation des matériaux et valorisations sont à même de se développer sur le site desFrémelières classé en secteur NCa. Les conclusions de la carte des aléas ont été transcrits avec un secteurNCa RI et un autre NCa ri pour traduire les risques faibles d'inondation (NCa ri et les risques forts d'inondation (NCa ri).
  Une ceinture verte a été inscrite en périphérie Sud, le long du tracé de la voie départementale n° 36 de Vienne à Grange Lafayette pour minimiser les impacts notamment visuels - des installations.

- *La réflexion intercommunale* : il convient aussi en matière d'accueil d'activités économiques de mettre en avant la réflexion intercommunale à ce sujet
  Cette nouvelle orientation de la Municipalité de VALENCIN est intéressante, car elle marque une volonté de tendre vers une réflexion puis un aménagement cohérent du territoire sur des sites les plus aptes et les plus attractifs évitant une multiplicité de petites zones d'activités locales, souvent surdimensionnées et en fin de compte peu gratifiantes dans leur environnement.
  Il reste à l'Intercommunalité à impulser une dynamique dans ce domaine et les potentialités existent.

3.3. LA DEFINITION DES ZONES NATURELLES

La révision du POS et les études spécifiques complémentaires ont permis de justifier d'importants changements.

a) La préservation des entités agricoles homogènes (zone NC)

Grâce aux études particulières du secteur agricole, une vision exhaustive de la situation, avec ses forces et ses faiblesses, a pu être obtenue.

La révision du POS préserve au maximum les entités agricoles homogènes de VALENCIN en relation avec celles des localités voisines :

- Le plateau Nord de Bellecombe
- Les secteurs des Bessonnes et de Chapulay
- Les parties Sud (plateaux versants et vallons) de la Combe Ouest, aux Gratières, la Lombardière, le Barbier
- La plaine Sud-Est : Grand Champ, les Routes, le Gravier

Par ailleurs, la commune de VALENCIN est aussi confrontée aux problèmes de friches sur les terrains les plus difficiles à exploiter ou présentant différentes contraintes (topographie,

présence d'eau, morcellement...), alors que dans les générations précédentes, les terres étaient entretenues (versant Sud du bourg).

La révision du POS ne peut pas tout régler, mais la collectivité locale se propose, à la Combe d'Artas notamment par le biais d'emplacements réservés, de gérer une partie de ces sites sensibles (plan d'eau, espaces boisés, loisirs, sports, itinéraires piétonniers).

b) les secteurs spécifiques : les services de l'Etat ont demandé à la Commune de VALENCIN que les résultats de la carte des aléas soient transcrits dans les plans de zonage du POS d'où une multiplicité de secteurs dont le détail figure ci-dessous avec la nature des aléas .

- NCa : secteur de carrière possible et NCa ri · risque faible d'inondation
- NCa RI · risque fort d'inondation aux Fremelières
- NCRG : secteur agricole avec risque fort de glissement à Grange Basse
- NCrg secteur agricole avec des risques faibles de glissement
- NCRi : secteur agricole avec des risques forts d'inondation
- NCri · secteur agricole avec des risques faibles d'inondation
- NCru : secteur agricole avec les risques faibles de ruissellement d'eaux pluviales sur versant
- NCs . secteur agricole concernée par le périmètre d'une ZNIEFF (Zone Naturelled'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique) Barbier Sud et Villeneuve
- NCsrg : secteur agricole concerné par le périmètre d'une ZNIEFF et par un risque faible de glissement
- NCsrv : secteur agricole concerné par le périmètre d'une ZNIEFF et par un risque faible de ruissellement sur versant.

c) Les zones de protection ND et les secteurs NDp, NDlrg et NDs

Leur importance a été nettement affirmée dans le cadre de la révision en particulier aux abords du village et dans les sites présentant des risques naturels.

➢ *Les zones ND* : elles se développent maintenant sur les sites suivants :

- *Le vallon de l'Ozon* dont la sensibilité a été reconnue (les Brosses, les Gounaches).
- *Le vallon des Verdaches* a également été protégé évitant la progression dans un secteur peu apte d'activités industrielles.
- *Le talweg de Chapulay*, la Combe Ouest, Sulon, le versant Sud de VALENCIN (Pré de l'Etang, Picon, Pré Chandieu, Commanderie) : tous ces sites doivent faire l'objet d'une vigilance d'après la carte des aléas, d'où la proposition de les intégrer à la zone de protection ND.

Par rapport au POS antérieur, il y a donc une très nette affirmation de la notion de protection (zone ND) sur des ensembles classés jusqu'ici en zone agricole NC.

La protection des sites et paysages, des lignes de crête, des espaces boisés classés, justifient également cette orientation forte, sans oublier les secteurs spécifiques.

- *Les secteurs spécifiques : NDp et NDlrg et NDs*

  - *Le secteur NDp* : la révision du POS a également affirmé la protection des ressources en eau potable de VALENCIN, sources de Grande Maison et les périmètres les concernant, répondant ainsi au dossier "Information à Porter à la Connaissance" de la commune de VALENCIN.
  - *Le secteur NDlrg* : la révision du POS signifie par ce classement de la Combe d'Artas :
    - L'existence d'un secteur de loisirs, détente
    - Mais aussi la notion de risques naturels à prendre soigneusement en considération.

    La maîtrise foncière partielle du site par la collectivité locale et la volonté de maitriser le reste (emplacements réservés) devraient faciliter la gestion de cet ensemble
  - *Le secteur de sports de Gounache, Terre du Pont des Grenouilles* : il s'agit classé à l'origine d'un site particulier pour la pratique des sports et activités de loisirs avec la possibilité de construction d'équipements publics pour la vie associative d'où la désignation NAal au POS révisé. Comme pour la Combe d'Artas, la collectivité locale maîtrise déjà une partie du foncier et souhaite par l'inscription d'emplacements réservés, maîtriser le complément pour un aménagement rationnel des infrastructures et équipements.

3.4. LE REGLEMENT

Il a été établi en faisant la synthèse des nouvelles dispositions du zonage et de la volonté de la commune de changer d'une manière significative plusieurs caractéristiques dont l'article 5 "Caractéristiques des terrains".

Le tableau comparatif suivant permet d'apprécier les évolutions qui visent à augmenter les superficies de terrain par unité de logement.

La conséquence immédiate et tout à fait souhaitée par la collectivité locale est de restreindre les capacités d'accueil, ce qui fait partie du dispositif pour une meilleure maîtrise du rythme d'urbanisation.

POS ACTUEL	POS REVISE 1999	OBSERVATIONS
* ***Zone UAa*** - pas de surface minimum de terrain	* ***Zone UAa*** - maintien de cette disposition	
* ***Zone UA*** - article 5 : Caractéristiques des terrains" : 1.000 m² ou 1.500 m² par logement (assainissement)	* ***Zone UA*** - 1.000 m² par logement - raccordement obligatoire au réseau collectif d'assainissement	
* ***Zone UB***	* ***Zone UB*** - 1.200 m² par logement	Nouvelle zone : les Brosses, le Fayet Nord
* ***Zone NA d'urbanisation future*** - NAa , NAb ; NAd : opération sur	* ***Zone NA*** - opération sur 0,5 hectare minimum	Suppression de l'obligation de construire 60 % au minimum de la

1 hectare et SHON : 60 % de la densité autorisée - NAc (loisirs) - NAe : opération sur 19.500 m² minimum * ***Zone NB*** - 1.000 m² par logement si assainissement collectif - 1.500 m² par logement si assainissement individuel	- taille des parcelles : NAa : 650 m² par logement ; NAb : 1.300 m² par logement * ***Zone NB*** - 1.500 m² par logement avec assainissement individuel *Nota* : dans les zones NBb : on gère en phase intermédiaire le bâti existant.	densité autorisée. Simplification des types de zones NA

3.5. LE RESPECT DU SDAU DE LA VILLE NOUVELLE DE L'ISLE D'ABEAU

Les propositions de la révision du POS de VALENCIN sont compatibles avec les dispositions du Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme de la ville nouvelle dd'Isle d'Abeau approuvé le 10 mars 1978 :

- Pour la destination générale des sols.
- Le respect des grandes infrastructures tel l'axe Nord-Sud n° 2
- Les éléments de protection dont les boisements.

La révision du POS de VALENCIN a même renforcé la notion de protection sur les sites les plus sensibles ou présentant des risques naturels.

3.6. LE RESPECT DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

La commune de VALENCIN est concernée par un certain nombre de servitudes qui font l'objet d'une annexe particulière (cf plan au 1/5000ème et note).
La révision du POS a tenu compte de leur existence et en particulier de la protection des ressources en eau sur le flanc Sud du bourg.

3.7. LA PRISE EN COMPTE DES DONNEES DU PORTER A CONNAISSANCE

Le dossier d'éléments à Porter à la Connaissance de Madame le Maire de VALENCIN et de la Municipalité a été pris en compte dans la révision du POS :

- Les prescriptions et directives nationales d'aménagement : protection de la qualité des eaux, de la nature, ...
- Les prescriptions particulières d'aménagement intégrant la modification de la servitude AS1 bassin de Vienne (suppression de la protection en raison d'une modification de la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) concernant les captages de la Ville de Vienne.
- Les informations utiles : ZNIEFF, assainissement, aménagement et développement rural.

CHAPITRE 4 - MESURES PRISES POUR LA PRESERVATION DE L'ENVIRONNEMENT, DES SITES, DES PAYSAGES ET LEUR MISE EN VALEUR

Dans la progression du dossier de la révision du POS de VALENCIN, la notion de préservation de l'environnement, des sites et paysages, a toujours été rappelée aussi bien dans la définition des objectifs que dans la traduction par le zonage, le règlement ou d'autres dispositions.

4.1. LES OBJECTIFS DE LA COMMUNE

Outre le parti global d'aménagement rappelé dans le précédent chapitre, un objectif majeur concerne : la préservation du cadre de vie, des sites, des paysages et la protection des entités agricoles homogènes.

Les impacts antérieurs de l'urbanisation ont contribué à faire prendre conscience de l'importance de cet objectif.

4.2. LA DEFINITION DU ZONAGE

Le groupe de pilotage a été attentif à la protection globale de l'environnement tout au long de la mise au point du zonage :

1) Les zones d'urbanisation à vocation résidentielle

Les mesures prises consistent à recentrer les équipements, les services, les commerces et autres pôles d'attraction de manière à rendre le centre de VALENCIN plus vivant et fédérateur pour les nouvelles strates de la population.

La réhabilitation du patrimoine bâti ou son changement de destination en tenant compte de l'environnement villageois devrait aller dans le sens d'une amélioration qualitative du tissu villageois de VALENCIN : il y a des potentialités autour du foyerMontagnon, à l'entrée Ouest du village.

- *La prise en compte de l'environnement* et la préservation des paysages ont consisté à protéger les entités agricoles homogènes, des effets négatifs d'une urbanisation très linéaire : c'est notamment le cas des secteurs de Bellecombe, Chapulay et des coteaux orientés vers le bassin versant de la Sévenne.

- *La prise en compte de l'environnement* : a également consisté à ne pas trop amplifier l'urbanisation aux abords des infrastructures routières et de contenir, pour partie, de fortes pressions aux abords des RD53 et RD53A (Heyrieux).

- *La notion de risques naturels* . dans les sites sensibles mis en évidence par la carte des aléas, le zonage du POS de VALENCIN a tenu le plus grand compte de la notion de risques naturels, de manière à bien cerner les problèmes et à ne pas amplifier les risques.

2) La zone d'activités en bordure de la RD53A

Elle va marquer la perception du territoire de VALENCIN, sachant que des améliorations qualitatives de ce site passent par plusieurs actions

- La cohérence des implantations des bâtiments pour offrir un front bâti homogène le long du tracé de la voie départementale allant à Heyrieux.

- Une vigilance quant au traitement architectural : volumes, matériaux, couleurs.

- L'aménagement des abords selon une logique d'entrée de village avec le maintien des perspectives dégagées vers le plateau Nord de Bellecombe avec le clocher de l'église en point d'appel visuel en arrière plan

- Une signalétique cohérente là encore pour l'ensemble des établissements.

3) Les réserves pour l'urbanisation résidentielle

Dans le choix des sites retenus, Terre du Baronnat, le Fayet Nord, le Fayet Est, les Bessonnes et l'ouverture progressive à l'urbanisation, les critères liés à la protection de l'environnement, aux sites, aux paysages ont été importants, ainsi que l'idée d'intégration de petites opérations pour fédérer les nouveaux résidents.

La Municipalité ne souhaite plus l'implantation de très grands lotissements de 40 à 60 logements ou plus qui sont souvent sources de difficultés dans de tels villages (écoles en particulier).

4) La protection des zones naturelles et la prise en compte des risques

a) La zone agricole et la prise en compte des risques naturels

Son homogénéité a été préservée pour l'essentiel : c'est déjà un point favorable pour l'avenir de la zone agricole, même si l'on constate des effets de déprise ça et là.
La prise en compte des risques naturels a été affirmée avec une désignation des secteurs selon les risques indiqués dans la carte des aléas.

Les sièges d'exploitation sont presque tous situés en zone agricole évitant dans la mesure du possible les conflits de voisinage que l'on peut rencontrer lorsqu'il y a une trop forte imbrication avec les zones résidentielles.
A noter aussi l'intégration dans le secteur NCs d'une patie du périmètre de ZNIEFF (Barbier Sud).

En revanche, l'augmentation des sites classés en zone NB (habitat diffus) constitue une hypothèque pour la préservation de l'homogénéité du secteur agricole.

LA PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT

La silhouette
Du village
A préserver

Les sites collinaires
Sensibles
A protéger
avec leur
aspect bocager

Un environnement
encore
rural à proximité
immédiate
de pôles urbains

b) La zone de protection et la prise en compte des risques naturels

Elle recouvre maintenant une assez grande superficie permettant de prendre en compte .

- *Les risques naturels* : les risques d'instabilité des sols ou soumis à des ruissellements importants sur versant ont été pris en compte dans les zones de protection ND qui forment des ensembles importants : vallon del'Ozon, Chapulay, les vallons et coteaux Sud.

- *Les Z.N.I.E.F.F.* : les Zone Naturelles d'Intérêt Ecologique Floristique et Faunistique ont également fait l'objet de protection (zone NDS) : Combes duFayet, sauf pour les franges sud est de Grange Basse où les enjeux agricoles sont élevés avec sièges d'exploitation agricoles

4.3. SUR LE PLAN REGLEMENTAIRE

La prise en compte des données de l'environnement a trouvé son application à VALENCIN par plusieurs dispositions réglementaires dont les impacts sont importants.

1) La définition de la section 1 "Nature de l'occupation des sols"

Il s'agit dès le départ de limiter les sources de conflits dans la vocation des zones, tout en recherchant, malgré tout des complémentarités dans les éléments de programme.

2) Des conditions de l'occupation des sols adaptées au contexte

Dans la section 2 du règlement, plusieurs dispositions ont directement trait à la préservation de l'environnement.

- Obligation pour toutes les constructions des zones urbaines de se raccorder aux réseaux collectifs d'assainissement. La commune de VALENCIN a fait de très gros efforts en matière d'assainissement collectif répondant ainsi le mieux possible aux dispositions de la loi sur l'Eau.

- Caractéristiques des terrains : augmentation significative de la taille des terrains par logement.

- La hauteur des constructions autorisées s'apparente aux volumes existants pour respecter la silhouette du bourg.

- L'article 11 "Aspect extérieur" a été rédigé en prenant en considération les bâtiments d'architecture traditionnelle et en précisant les éléments importants pour la protection des paysages bâtis ou leur mise en valeur (volumes, adaptation au sol, matériaux, couvertures, couleurs...).

- Des espaces libres et des plantations accompagneront les nouvelles constructions dans toutes les zones urbaines

La Municipalité a souhaité adapter l'importance des espaces verts à la taille de l'opération en insistant sur l'homogénéité, l'accessibilité et l'aménagement de ces espaces verts et de jeux pour les enfants.

Cette mesure devrait éviter d'avoir en espaces verts des délaissés de voirie souvent inutilisables dans les faits et mal gérés.

4.4. AUTRES DISPOSITIONS

1) Les espaces boisés classés

C'est une disposition importante pour la préservation ou l'amélioration du cadre de vie de VALENCIN avec :

- Les E.B.C. dans les zones de protection ND des coteaux de VALENCIN dont les intérêts paysagers et de protection des sols ont été soulignés.

Par ailleurs, un espace à boiser a été inscrit en bordure Sud du site des Frémelières pour atténuer les impacts visuels de la carrière voisine, sachant qu'un aménagement intercommunal de la plaine est à considérer (abords du giratoire).

2) La protection des captages d'eau potable

Grâce au secteur NDp, les ressources en eau potable de VALENCIN ont été protégées des pressions de l'urbanisation.

Par ailleurs, ce secteur spécifique jouxte d'autres secteurs de protection ou faisant l'objet d'une maîtrise foncière par la commune, ce qui donne une fiabilité dans le temps à cette protection.

3) Le schéma général d'assainissement et la carte d'aptitude des sols à l'assainissement individuel

La commune a fait étudier son schéma général d'assainissement marquant la volonté locale de bien maîtriser la collecte et le traitement des rejets.

La révision du POS a tenu le plus grand compte des résultats de ces études.

C'est ainsi que pour les zones NB d'habitat diffus, les plus difficiles à gérer des secteurs NBb, ont été créées gelant les possibilites d'évolution jusqu'à l'arrivée des réseaux publics d'assainissement.

4) La protection de l'archéologie

Les éléments archéologiques et patrimoniaux de VALENCIN ont fait l'objet d'une mesure de préservation

La commanderie de Bellecombe et le passage présumé d'une voie gallo-romaine à proximité du lieudit le Fayet sont inclus dans des zones naturelles.

CHAPITRE 5 - SUPERFICIE DES ZONES DU POS

Afin d'apprécier les évolutions, un rappel des données du POS actuel est fait de manière à permettre ensuite des comparaisons avec les nouvelles dispositions du POS révisé.

5.1. SUPERFICIES DES ZONES DU POS ACTUEL

ZONES	*SUPERFICIES EN HECTARES*	*CAPACITES D'ACCUEIL*
* ***Urbaines***		
UAa centre	22,30	Non indiquées
. UA	42,10	
Sous/total	64,40	
* ***Réserves pour l'urbanisation***		
. NA	7,40	Non indiquées
. NA indicée dont	52,50	
NAa . 3,2		
NAb : 14,7		
NAc . 12,8 (loisirs)		La zone NAe du Fayet Nord n'a semble t'il pas été comptée (3 hectares environ)
NAd : 1,6		
NAi : 12 (activités)		
NAy : 8,2 (activités)		
Sous/total	59,90	
* ***Habitat diffus***		
. NB	11,20	
* ***Zones naturelles***		
. NC	787,20	
. ND		
TOTAL	921	

Les Espaces Boisés Classés : pas d'indication de superficie

Il est à noter une superficie totale de 921 hectares seulement pour 963 ha normalement ; cet écart concerne les zones naturelles selon toute vraisemblance.

5.2. SUPERFICIES DES ZONES DU POS REVISE 2000

ZONES	*POS actuel en hectares*	*POS révisé en hectares*	*Variations*	*OBSERVATIONS*
* ***Urbaines*** . UA/UB	64.40	69.90	+ 5.50	
Réserves pour l'urbanisation dont	62.90	39.75	- 23.15	
. NA - NAa - NAb ..(habitat)	29.90	22.75	- 7.15	
. NAi et NAy (activités économiques)	20.20	11.50	- 8.70	
NAc loisirs	12.80	5,50 ha	pas de comparaison significative	Changement de zones
* ***Habitat diffus*** . Zones NB et secteurs	11.20	27.90	+ 16.70	
Zones naturelles dont	824.50	825.30	+ 0.80	Y compris secteurs de carrières NCa loisirs Sports NDl Protection E.lot NDp
. NC agricole	non précisé	397.80		
. ND protégée		427.50		
TOTAL DE LA COMMUNE DE VALENCIN	963	963		
Espaces Boisés classés	Pas d'indication	60 hectares		

- **le renforcement des zones de protection ND** a été voulue pour tenir compte des sites sensibles (ZNIEFF), des paysages à préserver, et surtout des enseignements de la carte des risques naturels.

- **L'importance du territoire classé en zone de protection ND**

Ne remet absolument pas en cause les activités agricoles sur les sites concernés ; au contraire, les agriculteurs participent à l'entretien de ces espaces et à la préservation des qualités paysagères de VALENCIN.

La seule restriction dans ces zones ND sensibles concerne l'interdiction d'implanter de nouveaux sièges d'exploitation agricole : cette option a largement été débattue lors des études et le principe accepté par les différents partenaires.

- **L'habitat diffus zones NB** : selon la volonté de la Municipalité, les superficies de ces zones NB et secteurs ont largement progressé à plus de 27 hectares (+16.70 hectares).

- **Les zones d'urbanisation UA /UB** : sont restées sensiblement du même ordre 65/70 hectares avec une progression voisine de 5 hectares.

- **Les réserves pour l'urbanisation** sont moins conséquentes mais atteignent tout de même près de 40 hectares dont 11,50 hectares pour les activités économiques.

C'était aussi l'objectif de la Municipalité que de tendre vers une meilleure maîtrise du rythme d'urbanisation.

CONCLUSION

La révision du POS de VALENCIN a été une entreprise de longue haleine qui a eu le mérite de poser les vrais problèmes d'aménagement : notion de cœur de village, decentralité, de composition villageoise, d'activités économiques, de programmation de l'urbanisation future, sans oublier la protection des zones naturelles et des paysages encore de qualité.

La révision du POS a aussi été l'occasion d'étudier en détail les risques naturels d'instabilité des sols, de ruissellements sur versants et le schéma général d'assainissement.

Le dossier du POS révisé a donc fait la synthèse de toutes ces études et des orientations ou volontés définies par la Municipalité de VALENCIN.

Le rapport de présentation a souligné les points positifs, mais aussi les difficultés à prendre en considération dans l'aménagement global du territoire, habitat diffus et la protection des zones naturelles qui ont encore une signification à VALENCIN.