

# RÉVISION DU PLU VILLEMOIRIEU



## RÉUNION PUBLIQUE

Réunion du 29/01/2024

# ORDRE DU JOUR

1. Qu'est ce que le Plan Local d'Urbanisme
2. Synthèse des conclusions du diagnostic et enjeux fonciers
3. Présentation du projet de PADD
4. Les outils opposables en cours d'élaboration

An aerial photograph of a residential neighborhood. The foreground shows a dense cluster of houses with various rooflines and colors. In the background, there is a large, flat, open field, possibly a park or a large lot, surrounded by trees. The image is split vertically: the left half is overlaid with a semi-transparent orange filter, and the right half is in grayscale.

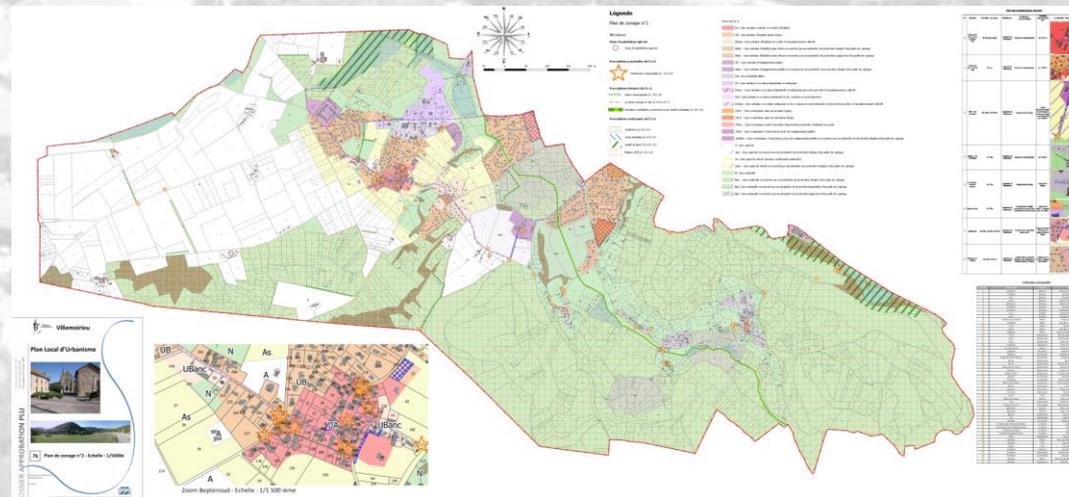
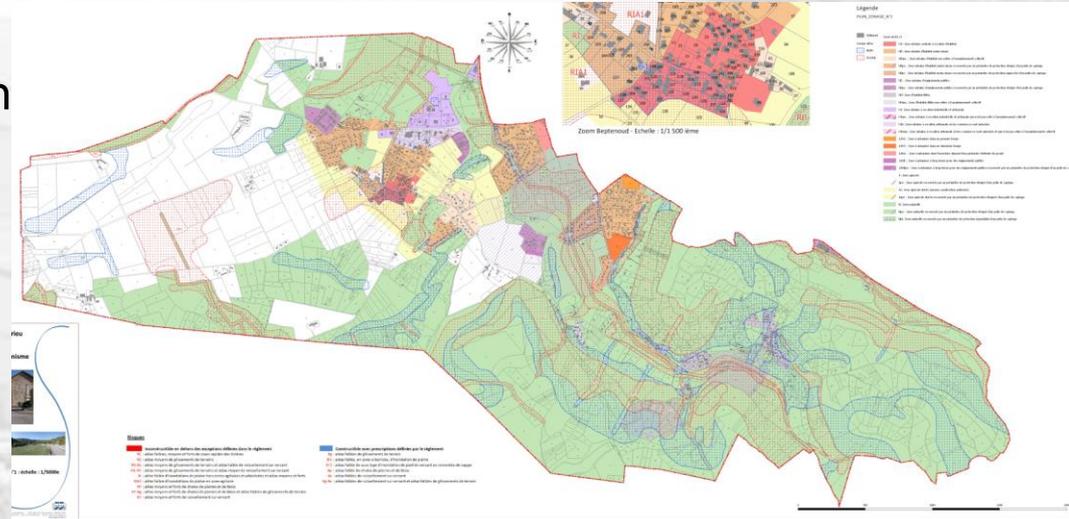
PARTIE I  
QU'EST-CE QUE LE  
PLU ?

# I. LE PLU EN VIGUEUR

- Le Plan Local d'Urbanisme en vigueur a été approuvé le 28 juin 2018

- Il a connu une modification approuvée le 18 octobre 2019.

- La commune a lancé la révision du PLU par délibération du 30 avril 2021



## 2. MISE EN COMPATIBILITÉ AVEC LE SCOT

- Zone 1AU2 incompatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale des Balcons du Dauphiné du 3/10/19



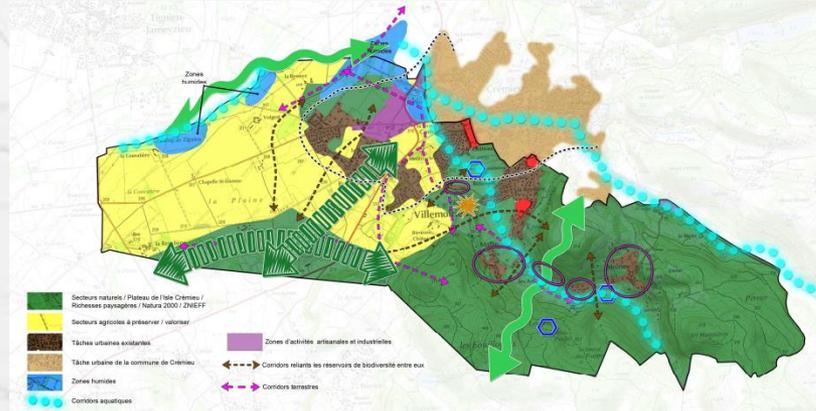
Extrait du SCoT Boucle du Rhône en Dauphiné - 2019



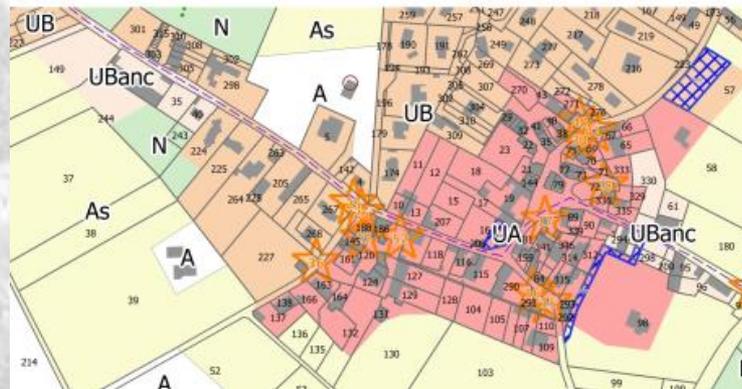
Continuité écologique à préserver définie par le SCoT traversant une zone à urbaniser au Sud de Reynière > constructibilité incompatible

# 3. A QUOI SERT LE PLU ?

1. Définir un projet de territoire pour 10-15 ans,



2. Mettre en place des outils règlementaires, d'urbanisme de projet mais également fonciers pour permettre la réalisation du projet de territoire,



3. Encadrer les droits à construire sur le territoire.

# 4. LES PIÈCES DU PLU LISTÉES PAR LE CODE DE L'URBANISME

## un rapport de présentation

- état des lieux de la Commune à un moment donné

## Projet d'Aménagement et de Développement Durables

- la traduction des choix politiques d'aménagement et de développement retenus par la Commune pour les années à venir.

## Orientations d'Aménagement et de Programmation

- précisant les enjeux sur certains secteurs de développement urbain, en termes d'habitat, de déplacements, d'équipements, d'environnement, etc.

## Règlement écrit et graphique

- carte des zones qui sont identifiées sur le territoire communal accompagnée des règles de construction en fonction de chaque zone

## Les annexes

- schémas d'assainissement, plan d'alimentation eau potable, études géologiques, etc

## 5. A QUOI S'APPLIQUE LE PLU ?

Projets soumis à autorisation d'urbanisme

- Permis de construire
- Permis d'aménager
- Déclaration préalable

Projets non-soumis à autorisation

- Les règles du PLU s'appliquent aussi :
- Petits cabanons, clôtures, portails, dalles, plantations, mouvements de sol...

## 6. OBLIGATIONS LIÉES À LA RÉVISION GÉNÉRALE DU PLU

### Procédure soumise à une évaluation environnementale :

- Prise en compte approfondie de l'environnement dès le diagnostic
- Etude des impacts du projet de territoire sur l'état initial de l'environnement notamment sites Natura 2000
- Amélioration chemin faisant du projet vis-à-vis de l'environnement dans une logique **Eviter-Réduire-Compenser**
- Projet consolidé soumis à avis de l'autorité environnementale

## 7. CONCERTATION PRÉALABLE

### Procédure soumise à concertation préalable du public :

Affichage de la présente délibération pendant toute la durée des études nécessaires

Articles dans le bulletin municipal

Réunion publique avec la population

Dossier disponible en mairie

Mise à disposition du public d'un registre destiné aux observations de toute personne intéressée tout au long de la procédure, en mairie aux heures et jours habituels d'ouverture

Possibilité d'écrire au maire

## 8. AUTRES OBLIGATIONS LIÉES À LA PROCÉDURE

**Procédure formellement soumise à enquête publique avec commissaire enquêteur après consultation des Personnes Publiques Associées et autres commissions**

# 9. CALENDRIER

Janvier

Février

Mars

Avril

Mai

Juin

Juillet

Aout

Septembre

Octobre

Novembre

Décembre

*Finalisation des études*

*Arrêt du projet + bilan de la concertation*

*Consultations officielles*

*Enquête publique*

*Approbation finale*

2  
0  
2  
4

## 10. PROCÉDURES PARALLÈLES

- > Modification du schéma directeur d'eaux pluviales (Commune)
- > Actualisation du zonage assainissement (Communauté de communes)

An aerial photograph of a residential neighborhood. The foreground shows a dense cluster of houses with various rooflines and colors. In the background, there is a large, flat, light-colored field, possibly a sports field or a large lawn, surrounded by trees. The entire image has a semi-transparent orange overlay on the left side.

# PARTIE II DIAGNOSTIC : ENJEUX

## CONTEXTE SPATIAL ET HISTORIQUE

- Un territoire rural sous l'influence des grandes dynamiques de l'aire métropolitaine lyonnaise
- Appartient au territoire rural et patrimonial de l'Isle Crémieu
- Desserte par les infrastructures routières A 42, A 43, A 432
- 30 à 50 minutes de Lyon métropole
- Bassin d'emplois dépasse largement le secteur de l'Isle Crémieu
- Caractère très résidentiel



Carte de situation. Source : 2BR

### CHIFFRES CLES (INSEE 2018) :



- **1837 habitants**
- **770 logements** (dont 705 résidences principales)



- **454 emplois** sur la commune
- 321 emplois occupés par des personnes n'habitant pas sur place
- 133 habitants travaillent sur la commune
- 640 élèves au collège P. Claudel / lycée Jean-Paul II

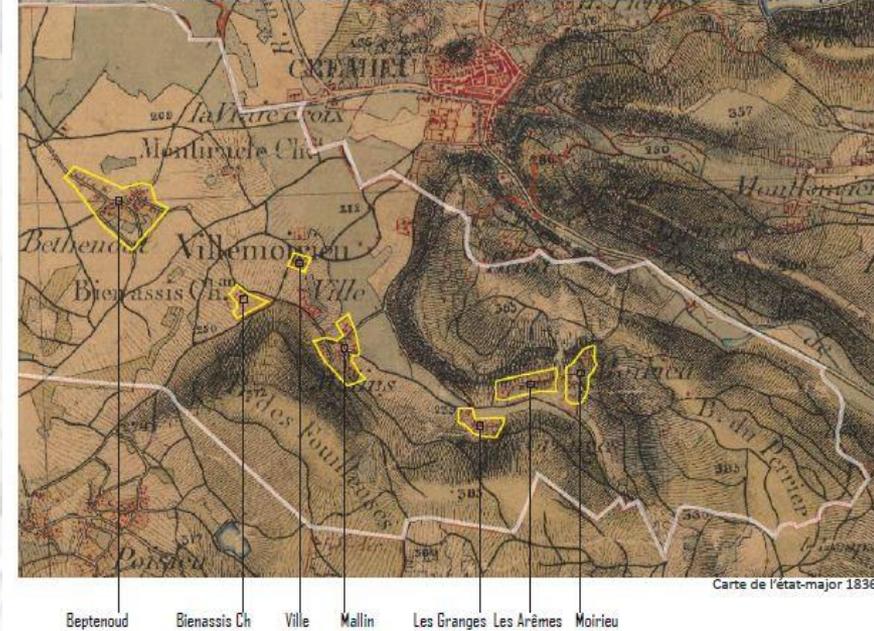


- **2500 usagers réguliers** de la commune environ

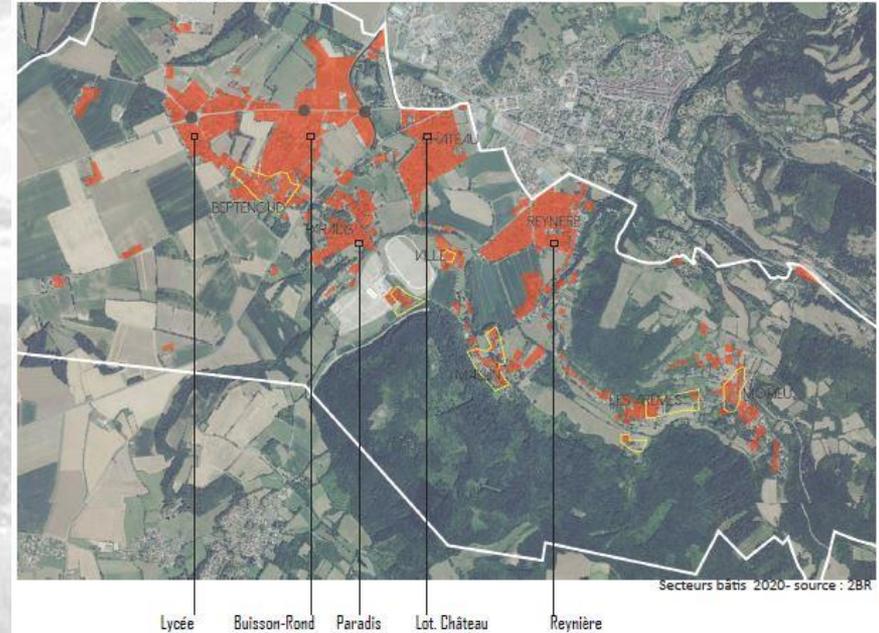
# DÉVELOPPEMENT HISTORIQUE

- Un regroupement historique de hameaux sans hiérarchie
- De 6 secteurs différents en 1856 à 10/11 secteurs aujourd'hui
- Les développements urbains ont renforcé la dispersion du territoire
- Un développement dans la plaine qui a réduit le poids des hameaux de Ville à Moirieu
- Pas de continuité historique avec Crémieu. Il s'agit d'un phénomène récent

Un ensemble de hameaux distants et différents



Une commune, 11 secteurs urbains



## POP T1 - Population en historique depuis 1968

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2008	2013	2018
Population	409	511	1 218	1 305	1 392	1 763	1 858	1 837
Densité moyenne (hab/km <sup>2</sup> )	30,8	38,4	91,6	98,2	104,7	132,7	139,8	138,2

(\*) 1967 et 1974 pour les DOM

Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2021.

Sources : Insee, RP1967 à 1999 dénombremments, RP2008 au RP2018 exploitations principales.

## POP T2M - Indicateurs démographiques en historique depuis 1968

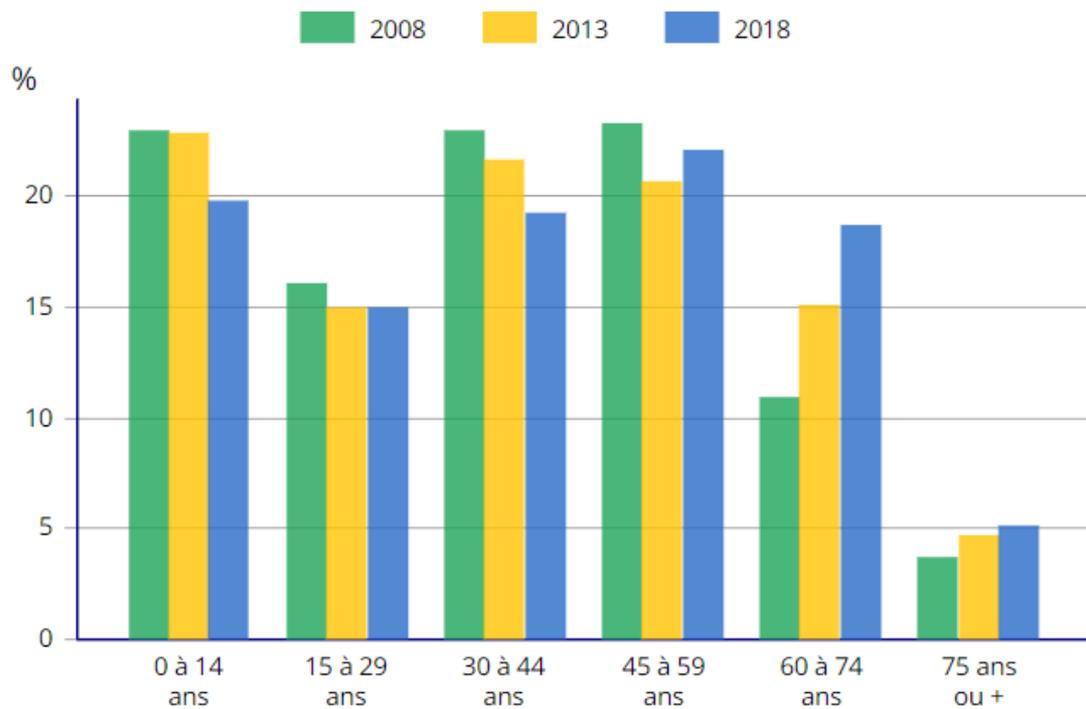
	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2008	2008 à 2013	2013 à 2018
Variation annuelle moyenne de la population en %	3,2	13,1	0,9	0,7	2,7	1,1	-0,2
<i>due au solde naturel en %</i>	-0,0	1,2	0,6	0,3	0,7	0,8	0,2
<i>due au solde apparent des entrées sorties en %</i>	3,3	12,0	0,3	0,5	2,0	0,2	-0,4
Taux de natalité (‰)	13,0	19,0	10,9	8,7	12,3	11,9	7,6
Taux de mortalité (‰)	13,4	7,2	5,2	6,1	5,2	3,7	5,7

Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2021.

Sources : Insee, RP1968 à 1999 dénombremments, RP2008 au RP2018 exploitations principales - État civil.

## POP G2 - Population par grandes tranches d'âges

### POP G2 - Population par grandes tranches d'âges



Sources : Insee, RP2008, RP2013 et RP2018, exploitations principales, géographie au 01/01/2021.



## *Synthèse Diagnostic sociodémographique*

### **Forces**

- Une population jeune en moyenne.
- Des ménages bien ancrés dans leur territoire et leur logement.
- Part de la population active importante parmi la population globale et un taux de chômage inférieur à la moyenne nationale.

### **Opportunités**

- Commune très peu dense en l'état.
  - Un bon taux de scolarisation jusqu'à 18-24 ans.
  - Une augmentation progressive de la part de la population diplômée qui semble traduire une forme d'attractivité de la commune.
  - Un revenu médian élevé de la population.
  - Les étudiants semblent rester en majorité sur la commune et au domicile de leurs parents.
- 

Faiblesses	Menaces
<ul style="list-style-type: none"><li>- Déprise démographique historique.</li><li>- Taux de natalité faible.</li><li>- Taux des entrées-sorties négatifs.</li><li>- Disparités économiques au détriment des femmes et des plus jeunes.</li><li>- Des emplois éloignés des lieux de résidence.</li><li>- Un recours très dominant à la voiture individuelle dans les déplacements domicile-travail et une quasi absence de TC et mobilités actives.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Tendances démographiques très dépendantes des sorties de programmes immobiliers.</li><li>- Phénomène de vieillissement des familles en cours qui affecte le rapport entre les besoins de la population et les capacités du territoire (caractéristiques du parc de logement, des services...etc).</li><li>- Part des 75 ans ou plus faible aujourd'hui mais amenée à augmenter et générer des nouveaux besoins sur le territoire (caractéristiques des logements, mobilité, besoins spécifiques en services et santé...).</li><li>- Baisse de la catégorie des 0 à 14 ans qui pose problème pour les équipements scolaires.</li><li>- Phénomène en cours de réduction de la taille moyenne des ménages amenée à être approfondie au regard du vieillissement et de la stabilité des familles dans leurs logements générant des besoins nouveaux en matière de parcours résidentiels et le risque de surdimensionnement des grands logements par rapport aux besoins de leurs occupants.</li><li>- Risque de manque de rotation dans le parc de logements existants.</li><li>- Difficulté d'accès probable pour les ménages les moins qualifiés et les moins dotés en matière de ressources.</li></ul>

## LOG T2 - Catégories et types de logements

	2008	%	2013	%	2018	%
<b>Ensemble</b>	<b>661</b>	<b>100,0</b>	<b>713</b>	<b>100,0</b>	<b>770</b>	<b>100,0</b>
Résidences principales	605	91,6	648	90,9	705	91,5
Résidences secondaires et logements occasionnels	39	5,9	29	4,1	28	3,7
Logements vacants	16	2,4	36	5,0	37	4,8
<i>Maisons</i>	637	96,4	685	96,2	713	92,6
<i>Appartements</i>	17	2,6	23	3,3	55	7,1

Sources : Insee, RP2008, RP2013 et RP2018, exploitations principales, géographie au 01/01/2021 .

## LOG T3 - Résidences principales selon le nombre de pièces

	2008	%	2013	%	2018	%
<b>Ensemble</b>	<b>605</b>	<b>100,0</b>	<b>648</b>	<b>100,0</b>	<b>705</b>	<b>100,0</b>
1 pièce	4	0,7	0	0,0	4	0,6
2 pièces	11	1,8	14	2,2	25	3,5
3 pièces	42	7,0	47	7,2	67	9,5
4 pièces	170	28,1	182	28,2	194	27,6
5 pièces ou plus	378	62,4	404	62,4	414	58,8

Sources : Insee, RP2008, RP2013 et RP2018, exploitations principales, géographie au 01/01/2021.



## *Synthèse diagnostic habitat*

### **Forces**

- Dynamique de constructions de logements depuis 2013 au rythme de 10 logements par an environ.
- La commune compte de nombreux ménages ayant accédé au statut de propriétaire.
- Les habitants, notamment propriétaires mais également locataires, ont un ancrage fort avec leur logement et leur commune.
- Très peu de logements vacants.
- La commune dispose d'une offre importante de grands logements.

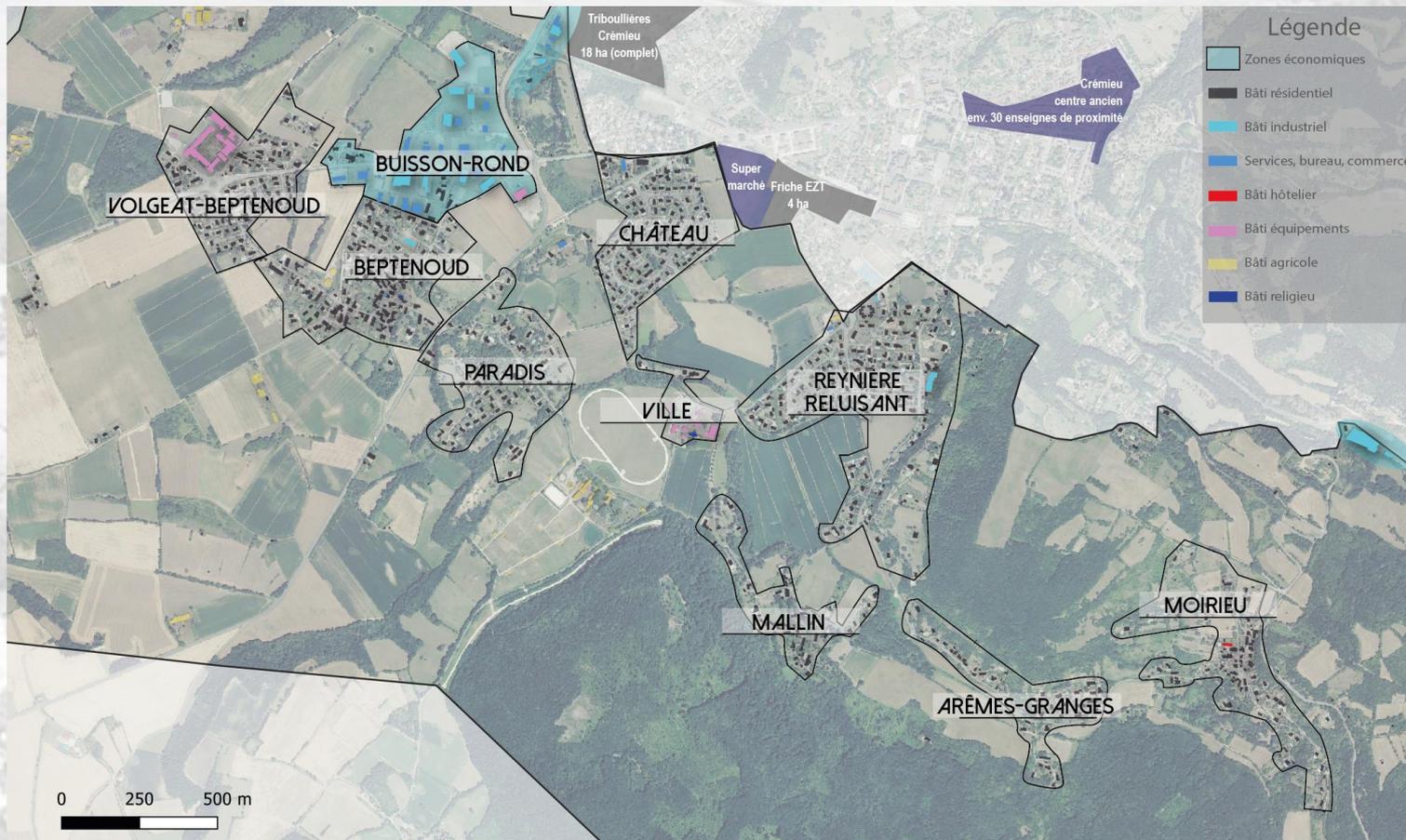
### **Opportunités**

- Un taux de locatif non social intéressant mais à améliorer.
  - Potentiel de recherche de mutualisation des stationnements.
- 

<b>Faiblesses</b>	<b>Menaces</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>- Un manque important de logements collectifs sur la commune (lutte contre l'étalement urbain et diversité des parcours résidentiels).</li><li>- Une part de logements individuels trop importante pour répondre à la diversité des besoins et dans une logique de rationalisation foncière.</li><li>- Pas ou presque pas de petits logements.</li><li>- Très peu de logements de taille moyenne (T3).</li><li>- Une part de locatif social extrêmement faible alors que 70% de la population française est éligible.</li><li>- Demandes non satisfaites en LLS de type T1 et T2 et insuffisante en matière de T3.</li><li>- Beaucoup de voitures individuelles posant des problématiques foncière (augmentation des besoins de consommation foncière ou empiètement des voitures sur le domaine public.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Une part potentiellement très importante de passoires thermiques.</li><li>- Une baisse démographique inquiétante malgré une production de logements notable.</li><li>- Pas de capacité pour répondre sur la commune à l'évolution des besoins des ménages présents (décohabitation, vieillissement).</li><li>- Pas de logements spécifiques pour les personnes âgées (dépendantes ou non).</li><li>- Pas de petits logements dans le parc privé.</li><li>- Pas de capacité pour attirer des ménages autres que recherchant du logement pavillonnaire (et marché pavillonnaire lui-même peu disponible à priori).</li><li>- Une part de locatif (social ou non) insuffisante pour répondre à la diversité des parcours résidentiels.</li><li>- Une concentration importante de logements locatifs sociaux sur Val Roman et sur certaines opérations ponctuelles.</li><li>- Globalement pas assez de rotation dans le parc de logements existants.</li></ul>

# ETABLISSEMENTS ÉCONOMIQUES ET ZAE

- Une soixantaine d'établissements,
- Concentration des établissements sur Buisson-Rond (hors auto-entreprenariat),
- 2 ensembles industriels isolés,
- Prise en compte des équipements en matière d'emplois,
- Buisson-Rond divisé en deux par la RD 75,
- Continuité avec la pointe Nord et la ZAE Triboullières



# ETABLISSEMENTS ÉCONOMIQUES ET ZAE



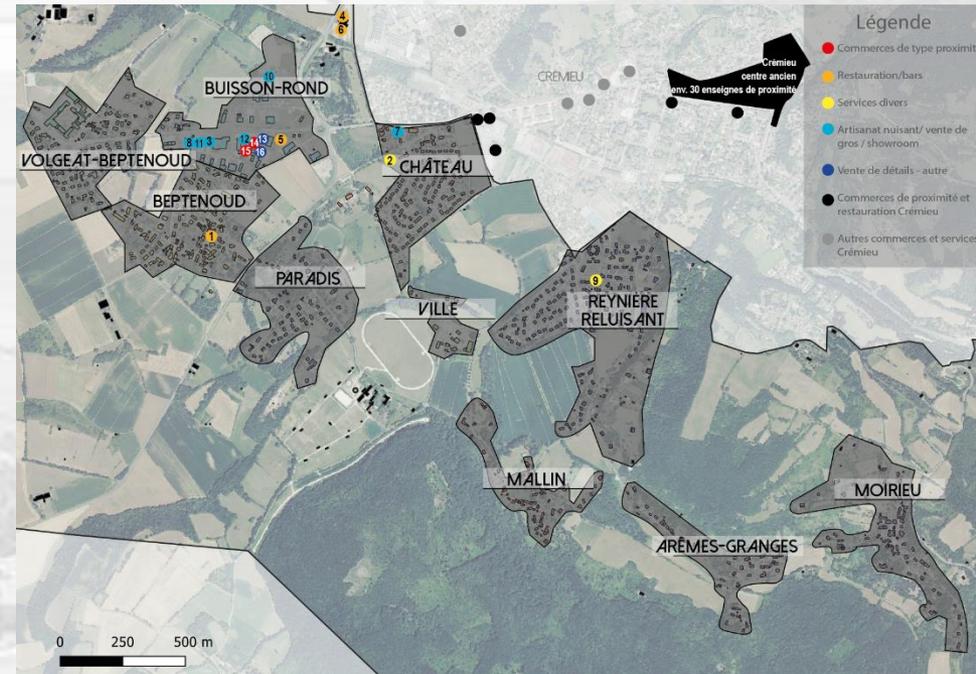
Friche route de Reynière



Friche route de Bourgoin

# COMMERCES ET ÉCONOMIE

- Peu de commerces,
- Principalement un commerce spécialisé de zone d'activités,
- Pas d'armature commerciale de la commune,
- Aucun hameau historique avec une vraie offre commerciale,
- Un commerce de proximité presque inexistant qui se replie sur les secteurs d'exposition aux flux routiers à défaut de centralité,
- Une offre de restauration importante et intéressante à destination des usagers des zones économiques,
- Une fonction qui positionne Villemoirieu dans une situation d'interdépendance voire de dépendance avec Crémieu et Tignieu-Jameyzieu
- Un rôle prépondérant et une dépendance forte à la voiture,
- La commune ne répond pas aux besoins en matière de commerces de proximité et d'hyperproximité.



1 > Bar - Petit café

2 > Cabinet dentaire

3 > Centre de contrôle technique

4 > Restaurant Méli Mélo

5 > Restaurant Ô Temps Suspendu

6 > Bar - L'Entrepôt

7 > Garage - Carrosserie du Rond Point

8 > Garage des Roses

9 > Service- orthophoniste

10 > Vente/fabrication de poulaillers

11 > Aire de lavage

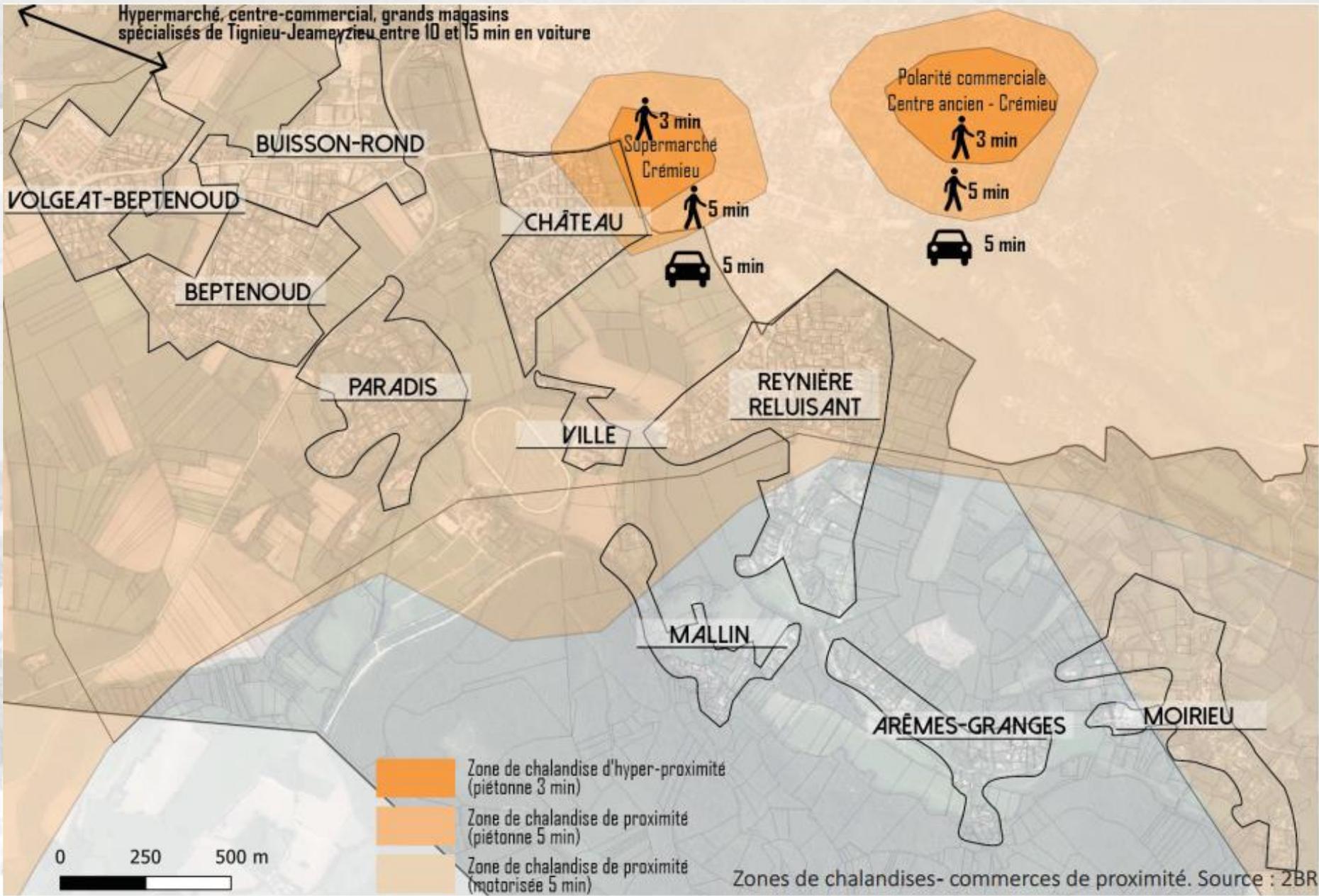
12 > Vente de véhicules

13 > Vente spécialisée : ramonage

14 > Boulangerie

15 > Vente de détails : produits d'hygiène

16 > Vente de détails : batteries électriques

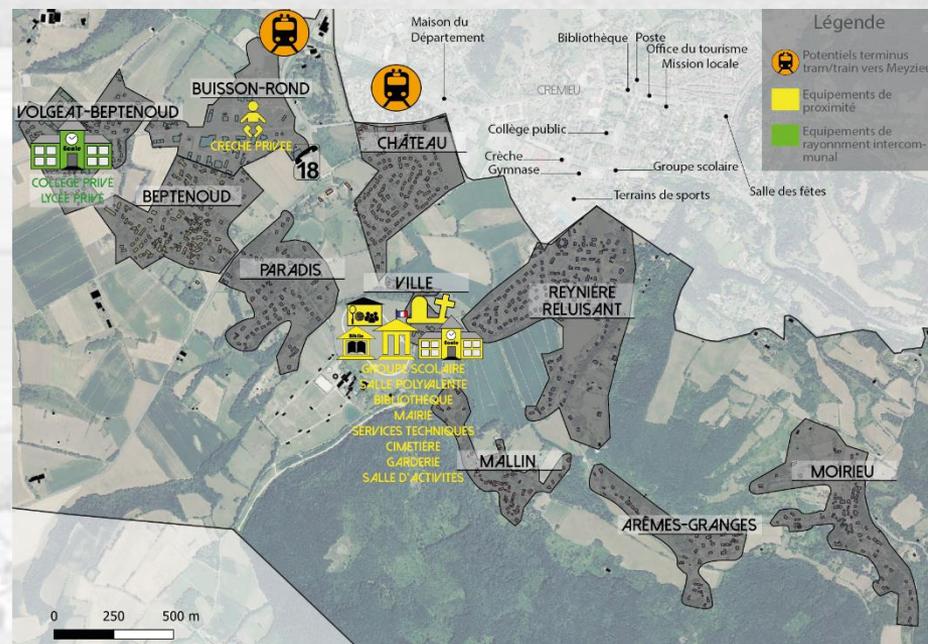


# EQUIPEMENTS PUBLICS OU D'INTÉRÊT GÉNÉRAL

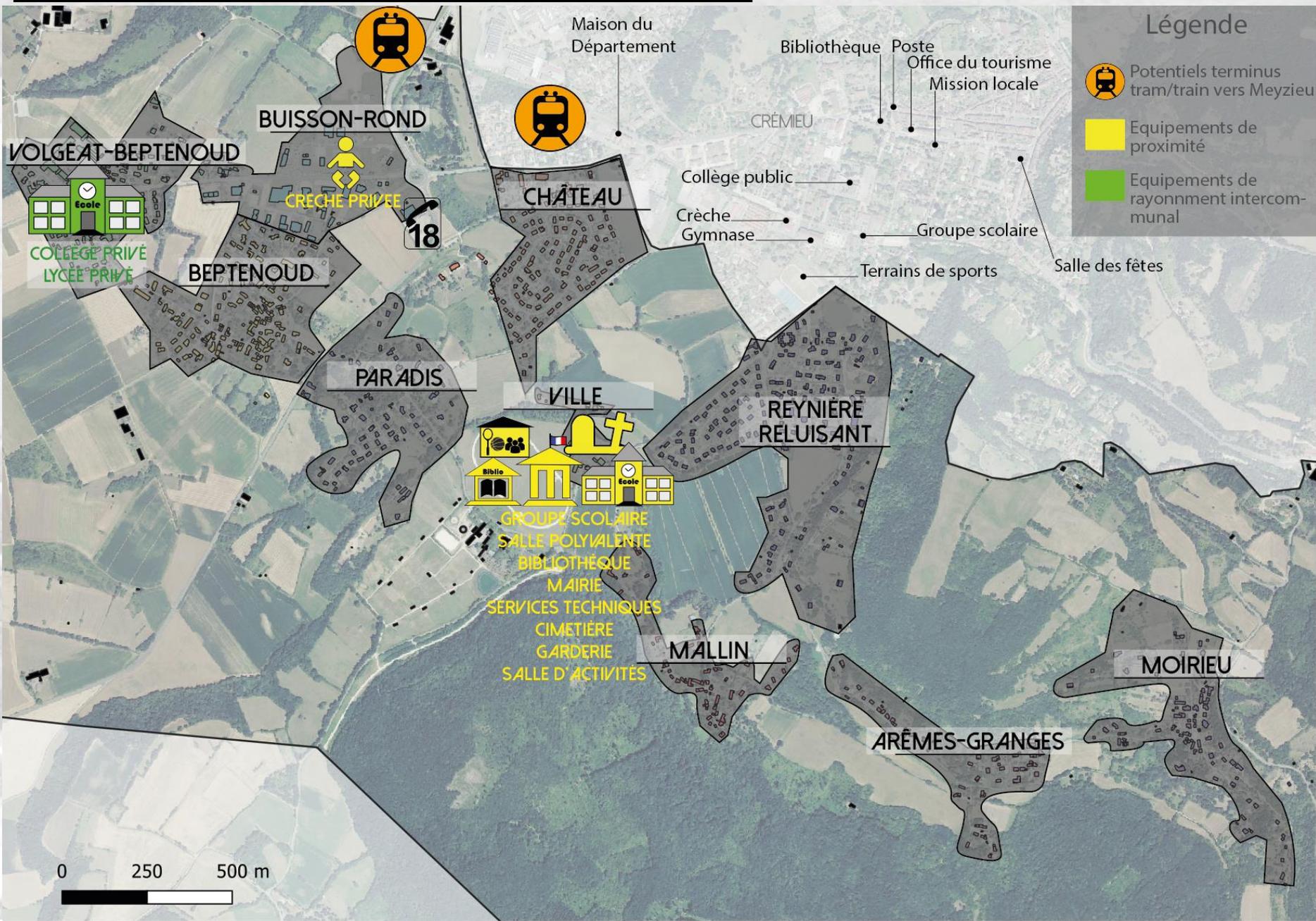
- Une concentration d'équipements sur Ville,
- Un équipement de poids: le collège-lycée proche de Beptenoud,
- Des équipements d'hyper proximité principalement (hors collège-lycée),
- Toutefois défaut de plusieurs équipements d'hyper proximité,
- Interdépendance voire dépendance avec d'autres communes,

Le projet de tram-train:

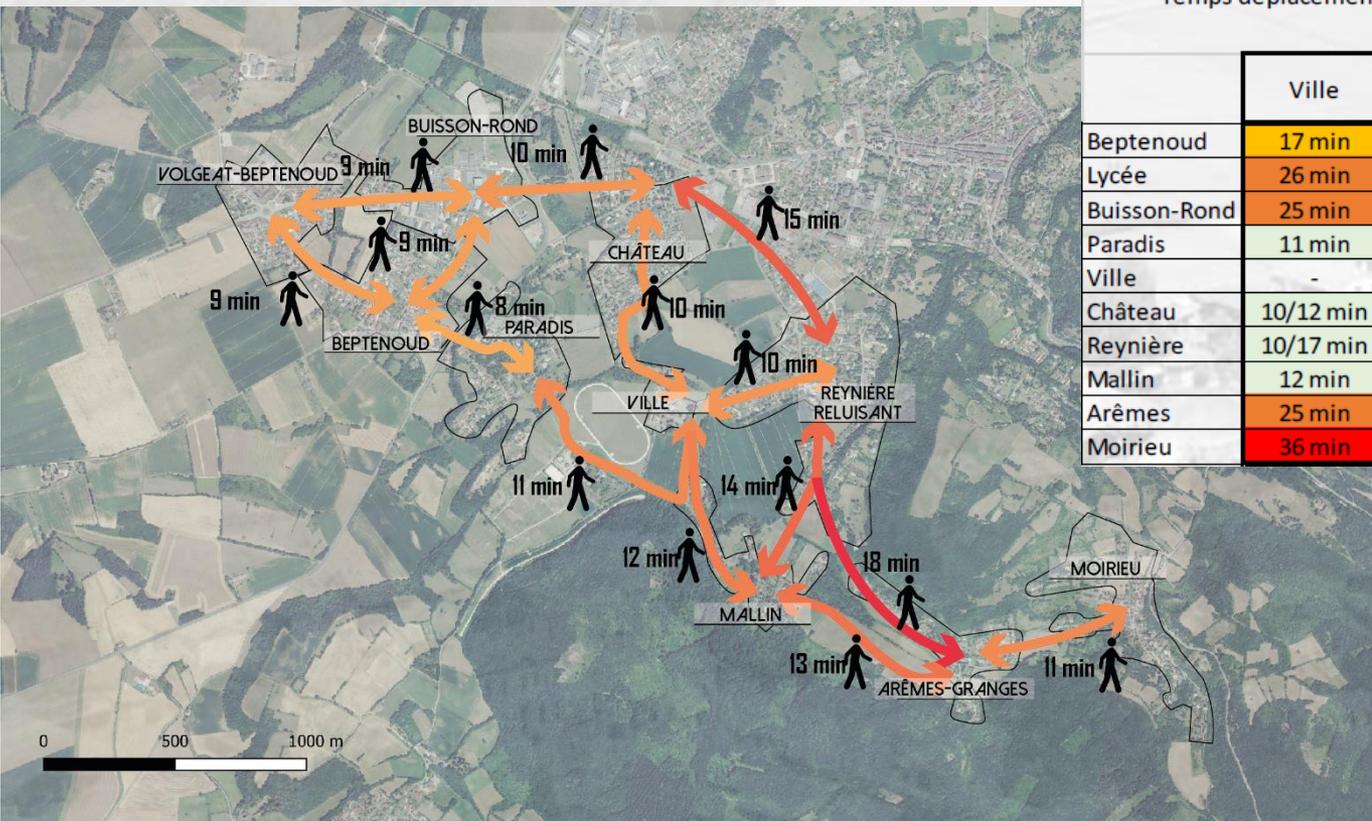
- une opportunité pour la population,
  - Une nouvelle pression résidentielle sur la commune,
  - Un poids sur l'organisation spatiale,
  - Insiste sur le lien avec Crémieu
- 
- Une concentration d'équipements comme facteur de centralité,
  - Une centralité impossible sans fonction résidentielle ni économique,
  - Un recours à la voiture accru



# EQUIPEMENTS PUBLICS OU D'INTÉRÊT GÉNÉRAL



# DÉPLACEMENTS MODES DOUX



Temps déplacement vers équipements - commerces				
Piétons				
	Ville	Lycée	Montiracle Château	Crémieu centre
Beptenoud	17 min	9 min	17 min	31 min
Lycée	26 min	-	20 min	35 min
Buisson-Rond	25 min	9 min	9 min	26 min
Paradis	11 min	17 min	15 min	28 min
Ville	-	26 min	12 min	23 min
Château	10/12 min	20 min	-	18 min
Reynière	10/17 min	30 min	15 min	13 min
Mallin	12 min	35 min	28 min	28 min
Arêmes	25 min	45 min	33 min	32 min
Moirieu	36 min	60 min	43 min	37 min

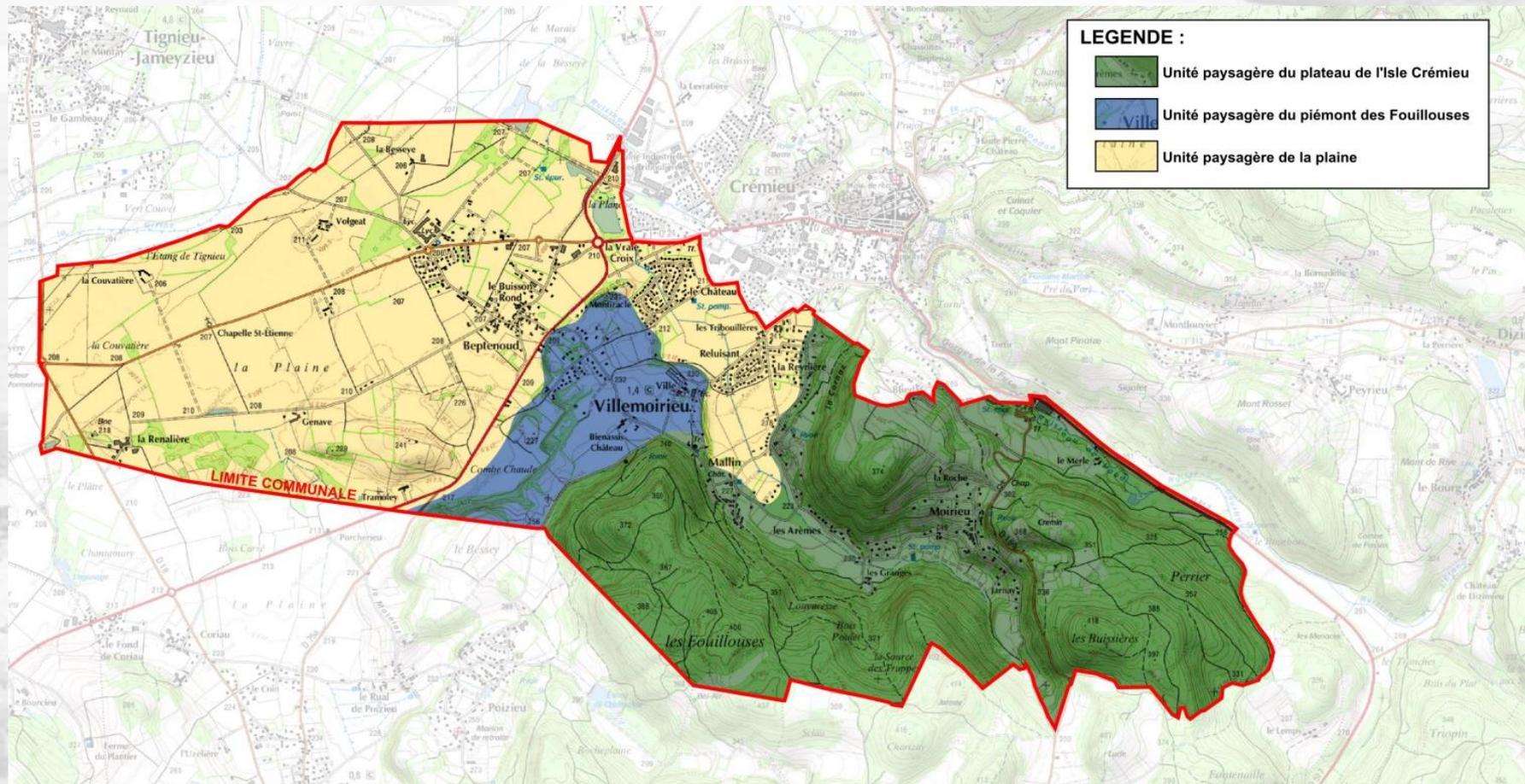
Temps de déplacements pédestres entre les différents secteurs de Villemoirieu. Source : 2BR

- Des **temps de déplacements piétons longs** entre les différents secteurs (en moyenne 11 minutes séparent chaque secteur pour un mode déplacement piéton)
- Les temps de déplacements piétons pour se rendre **vers les équipements et les commerces** sont particulièrement longs du fait de la morphologie urbaine de la commune, découpée en secteur.



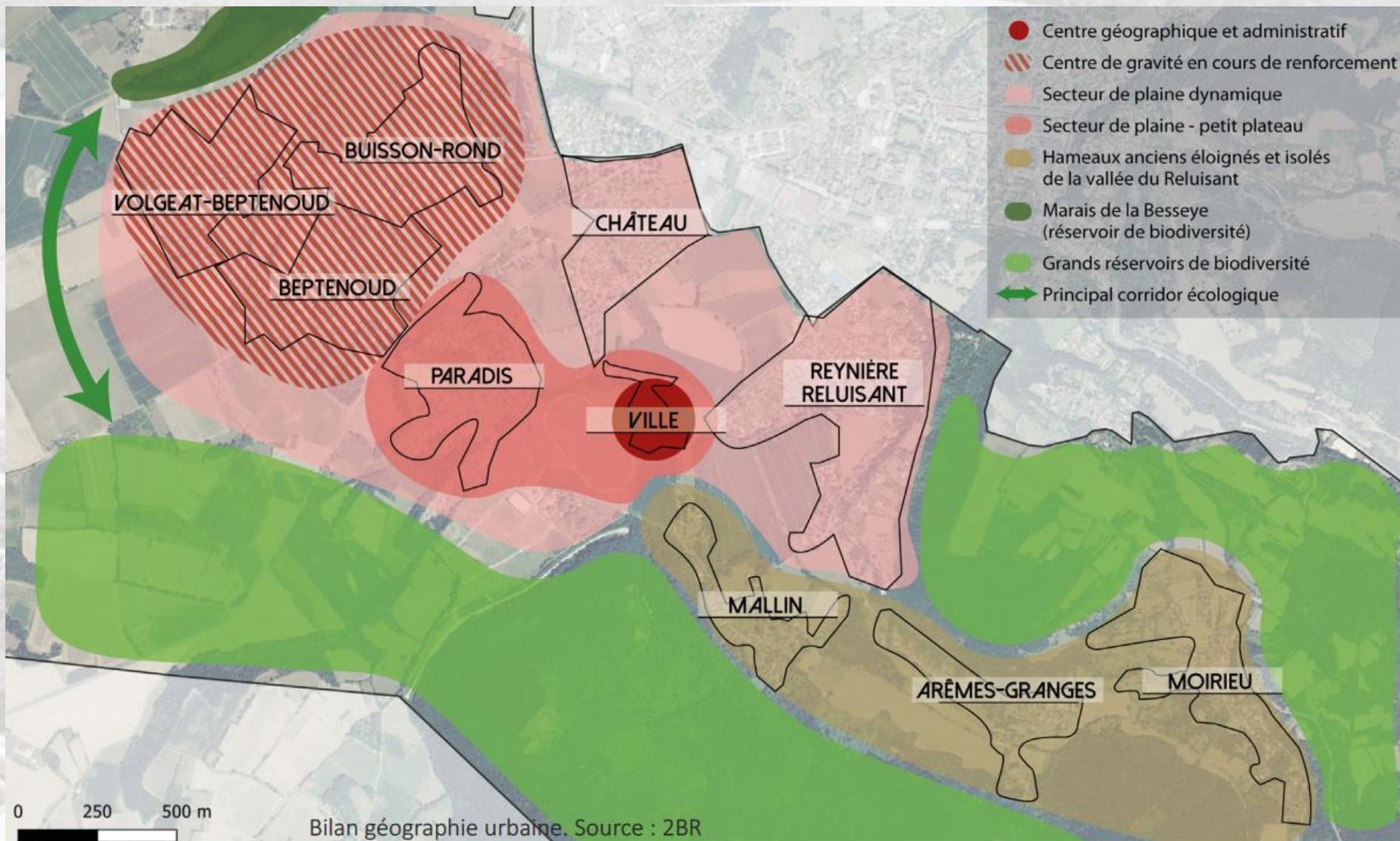


# UNITÉS PAYSAGERES

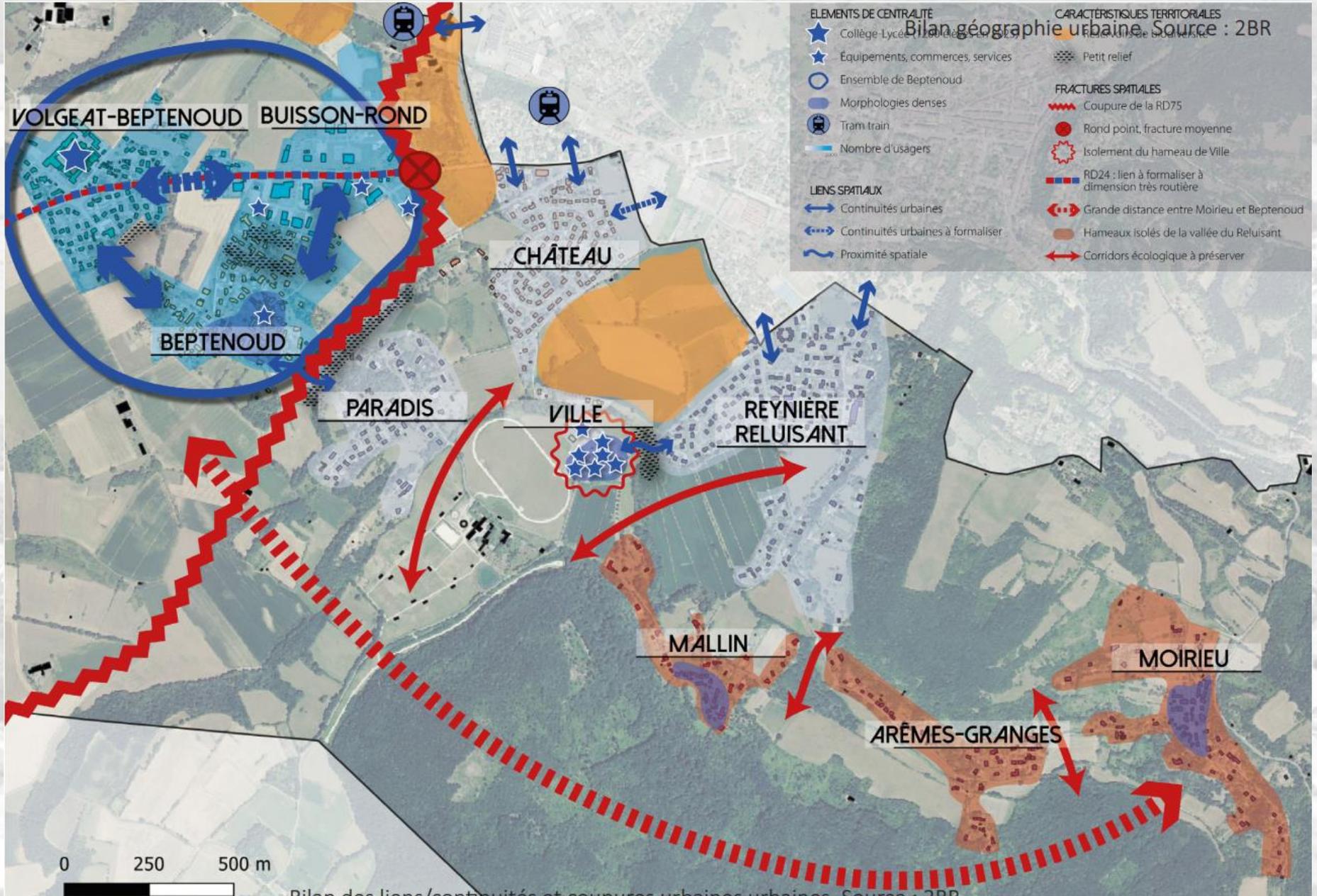




# ANALYSE DE LA DISTRIBUTION ET DES DYNAMIQUES DES FONCTIONS TERRITORIALES



# ANALYSE DES FRACTURES ET CONTINUITÉS URBAINES

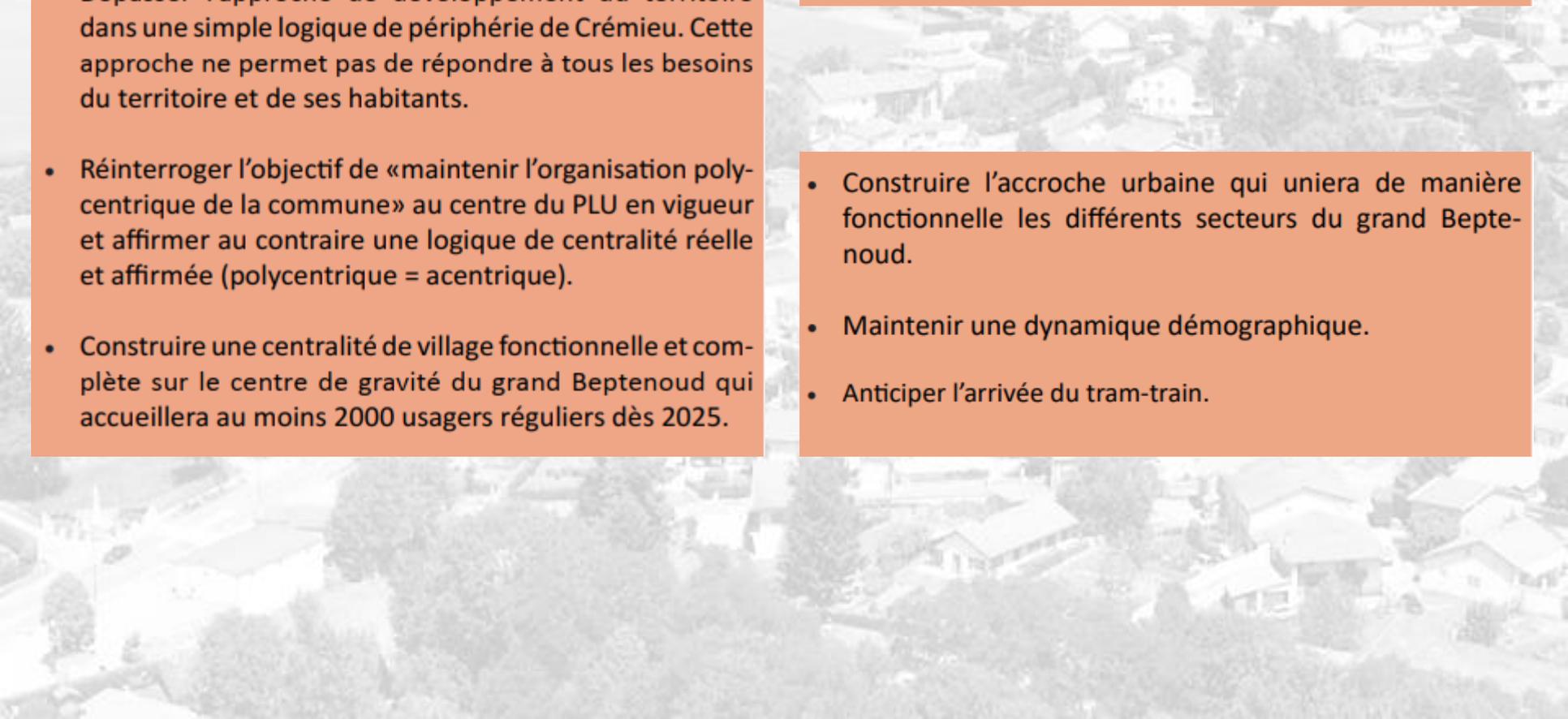




## OBJECTIFS PRINCIPAUX DE LA COMMUNE

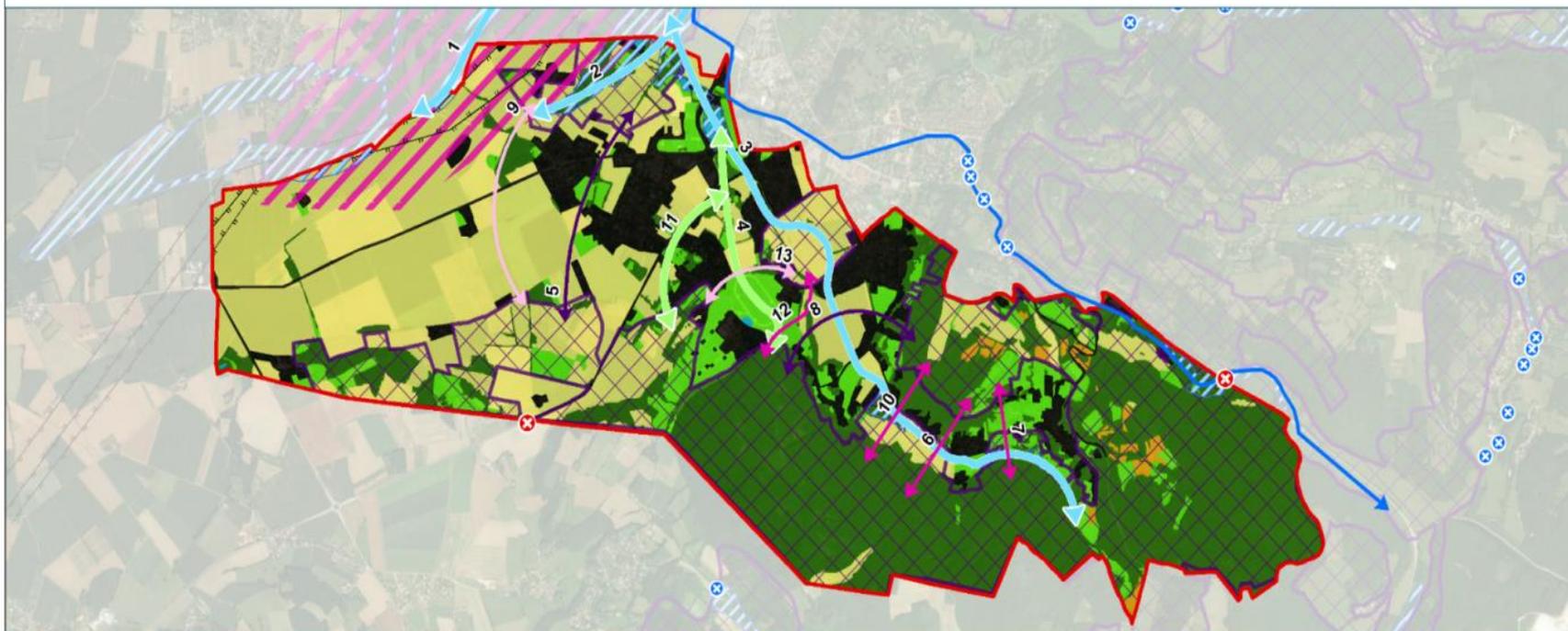
- Dépasser l'approche de développement du territoire dans une simple logique de périphérie de Crémieu. Cette approche ne permet pas de répondre à tous les besoins du territoire et de ses habitants.
- Réinterroger l'objectif de «maintenir l'organisation polycentrique de la commune» au centre du PLU en vigueur et affirmer au contraire une logique de centralité réelle et affirmée (polycentrique = acentrique).
- Construire une centralité de village fonctionnelle et complète sur le centre de gravité du grand Beptenoud qui accueillera au moins 2000 usagers réguliers dès 2025.

- Doter la commune d'une petite offre de commerces d'hyperproximité localisée dans sa future centralité.

- 
- Construire l'accroche urbaine qui uniera de manière fonctionnelle les différents secteurs du grand Beptenoud.
  - Maintenir une dynamique démographique.
  - Anticiper l'arrivée du tram-train.

# ENVIRONNEMENT

## Déclinaison de la Trame Verte et Bleue



### Légende

#### Réservoirs de biodiversité

- Site Natura 2000, Znieff de type I, ENS
- Zones humides
- Cours d'eau d'importance écologique

#### Sous-trames écologiques

- Agricole
- Aquatique
- Boisée
- Prairiale
- Xérique

#### Corridors écologiques

- Fuseau du SRCE : corridor à restaurer
- Aquatique et humide
- Coupures vertes au sein du bourg

- Corridors entre réservoirs (éléments structurants du paysage à renforcer)
- Corridors entre réservoirs (connexions terrestres peu fonctionnelles)
- Corridors entre réservoirs (connexions terrestres peu fonctionnelles et éléments structurants du paysage à renforcer)

#### Eléments de fragmentation

- Zones urbaines
- Points de conflits identifiés par le SRCE
- Obstacles à l'écoulement des cours d'eau
- Lignes électriques à haute tension
- Limite communale



Echelle : 1/36 000

0 250 500 m

Elaboration du PLU de la commune de Villemeoirieu (38)

Fonds : © Bing world Imagery®  
Sources : Terrain Mosaïque Environnement 2012, SRCE RA  
Date de réalisation : 14/02/2017



An aerial photograph of a residential neighborhood, showing houses, trees, and streets. The left half of the image is covered by a semi-transparent orange overlay. The text 'PARTIE III' is underlined and 'NORMES SUPÉRIEURES' is written below it in white, bold, sans-serif font.

PARTIE III  
NORMES SUPÉRIEURES

# 10. NORMES ET DOCUMENTS SUPÉRIEURS

Objectifs généraux du code de l'urbanisme (L.101-1 à 3)

Directive Territoriale  
Aménagement  
Développement Durables,  
Charte de PNR,  
SDAGE, SAGE...

SR carrière,  
SRCE,  
SD ressource  
Forestière...

Schéma de Cohérence Territoriale  
(SCoT Boucle Rhône en Dauphiné)

Programme Local de  
l'Habitat (CCBD), Plan Mobilité

PCAET, SD ressource  
Forestière

Plan Local d'Urbanisme

● ● ▶ Rapport de compatibilité

● ● ▶ Prise en compte

# 10. LOI CLIMAT ET RÉSILIENCE

Loi 22 aout  
2021

- Diviser par 2 les consommations de foncier agricole, naturel et forestier en France sur 2021-2031
- Réduction progressive de l'artificialisation des sols vers un principe de Zéro Artificialisation nette en 2050

Région  
SRADET

- Territorialisation à l'échelle de la région des objectifs de la loi Climat par le SRADET, document opposables aux SCoT

SCoT  
BRD

- Territorialisation à l'échelle du territoire du SCoT des objectifs du SRADET, document opposables aux communes

PLU

- Traduction dans le PLU des objectifs foncier définis par le SCoT pour la commune

# 10. LOI CLIMAT ET RÉSILIENCE

Nous en sommes ici

Loi 22 aout  
2021

- Diviser par 2 les consommations de foncier agricole, naturel et forestier en France sur 2021-2031
- Réduction progressive de l'artificialisation des sols vers un principe de Zéro Artificialisation nette en 2050

Région  
SRADET

- Territorialisation à l'échelle de la région des objectifs de la loi Climat par le SRADET, document opposables aux SCoT

SCoT  
BRD

- Territorialisation à l'échelle du territoire du SCoT des objectifs du SRADET, document opposables aux communes

PLU

- Traduction dans le PLU des objectifs foncier définis par le SCoT pour la commune

Objectifs à intégrer au plus tard le 22/08/2027

# 10, LOI CLIMAT ET RÉSILIENCE

## Estimation de la trajectoire 2031

**+11,8 ha**

Bilan consommation d'espaces 2011-2020

PARTIE IV  
PROJET  
D'AMÉNAGEMENT ET  
DE DÉVELOPPEMENT  
DURABLES



# 4, LES PIÈCES DU PLU LISTÉES PAR LE CODE DE L'URBANISME

## un rapport de présentation

- état des lieux de la Commune à un moment donné

## Projet d'Aménagement et de Développement Durables

- la traduction des choix politiques d'aménagement et de développement retenus par la Commune pour les années à venir.
- Les pièces opposables du PLU devront permettre la traduction du projet de territoire défini dans le PADD
- Les éventuelles évolution du PLU devront rester cohérente avec le projet de territoire du PADD

## Orientations d'Aménagement et de Programmation

- précisant les enjeux sur certains secteurs de développement urbain, en termes d'habitat, de déplacements, d'équipements, d'environnement, etc.

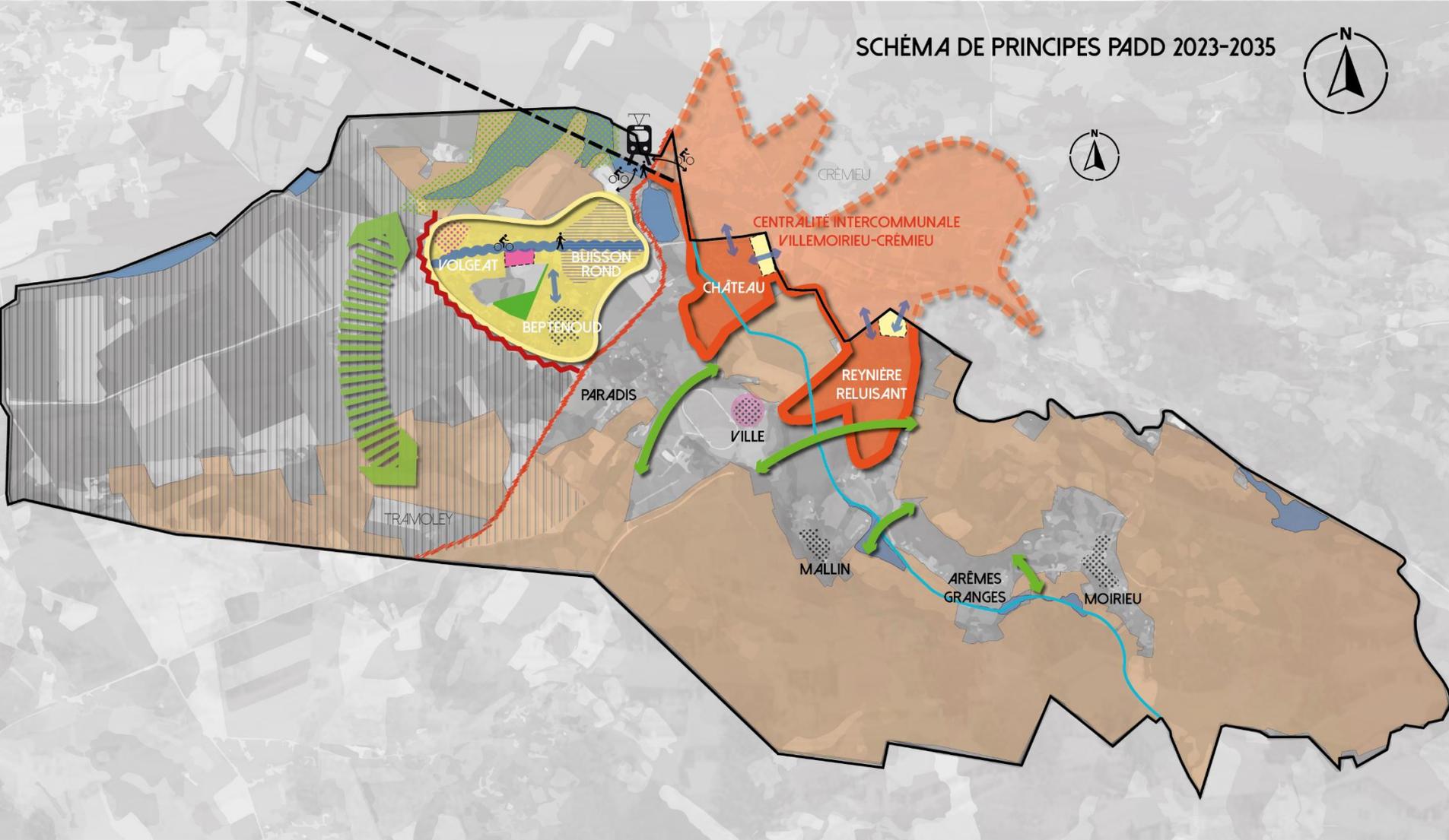
## Règlement écrit et graphique

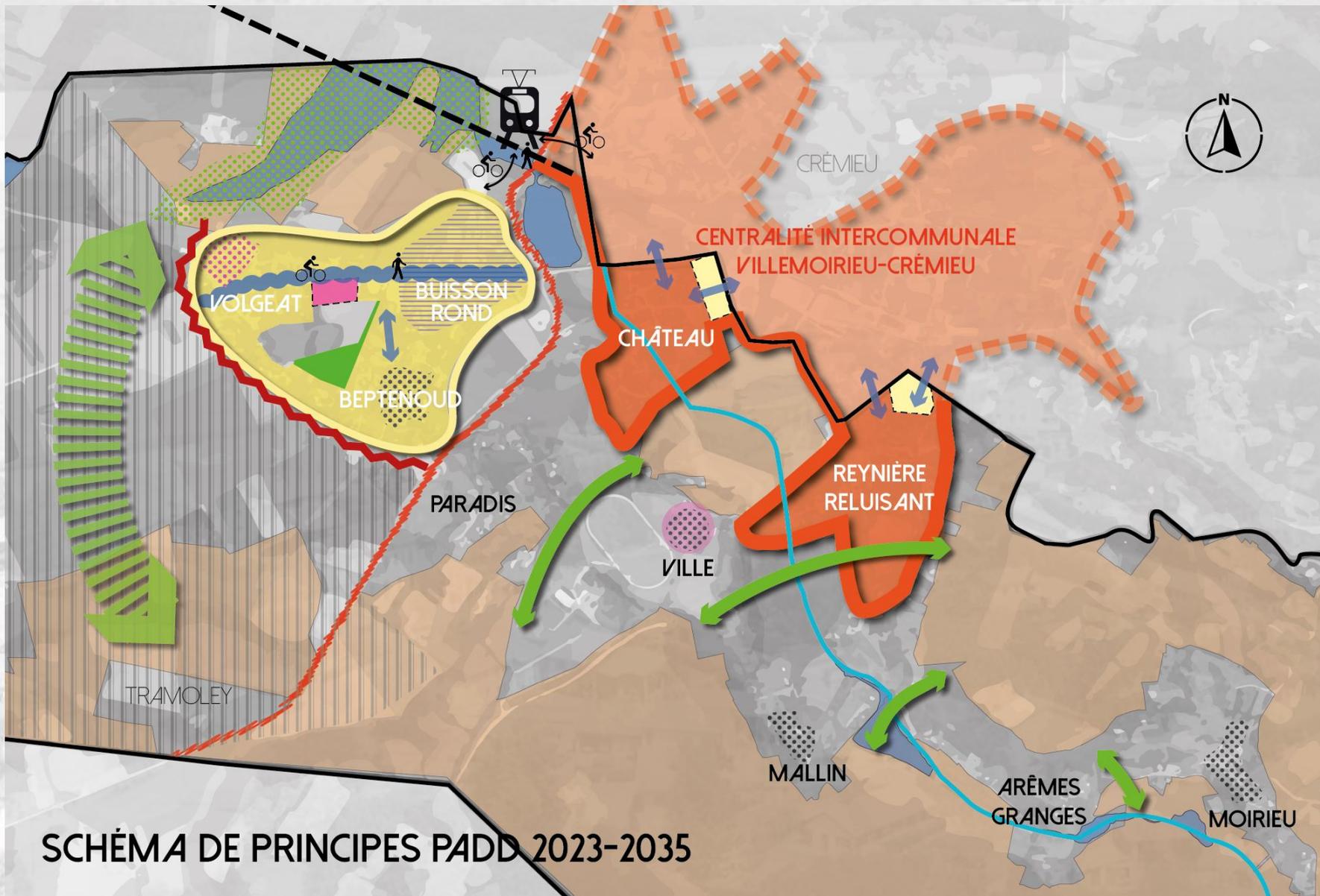
- carte des zones qui sont identifiées sur le territoire communal accompagnée des règles de construction en fonction de chaque zone

## Les annexes

- schémas d'assainissement, plan d'alimentation eau potable, études géologiques, etc

# SCHÉMA DE PRINCIPES PADD 2023-2035





**SCHÉMA DE PRINCIPES PADD 2023-2035**

# Projet d'Aménagement et de Développement Durables 2023-2035

**Axe 1.** Un développement inscrit dans le respect des richesses écologiques de l'Isle Crémieu et du marais de la Besseye, protecteur de l'environnement et favorisant la prévention des risques

**Axe 2.** Développer une offre résidentielle pour répondre aux besoins de l'évolution des ménages et redonner une dynamique démographique au territoire en accord avec les besoins en logements

**Axe 3.** Renforcer l'offre d'équipements et préserver les caractéristiques du territoire moteurs de la qualité du cadre de vie communale

**Axe 4.** Poursuite des activités économiques et mise en place d'une offre commerciale de proximité qui fait défaut au territoires et ses usagers

**Axe 5.** Conforter le rôle de pôle relais de la commune dans la hiérarchie territoriale et qualifier la RD24, à la fois lien avec la polarité de Crémieu et cœur des dynamiques urbaines récentes du territoire villemorantin

## **1. Une biodiversité exceptionnelle fruit d'un contexte naturel propice: Du marais de la Besseye au plateau de l'Isle Crémieu**

- Protection stricte des milieux présentant un intérêt biologique et écologique fort : ZNIEFF de type I, sites Natura 2000, zones humides (tourbières du marais de la Besseye notamment)
- Protection des corridors repérés au schéma de PADD, notamment entre Besseye et Tramoley
- Protection aux alentours du marais de la Besseye qui admettra toutefois les équipements d'intérêt général, notamment en ce qui concerne la ligne de transport collectif sur le tracé de l'ancienne voie de chemin de fer
- Permettre des aménagements écologiques à l'Ouest de Beptenoud (entre marais de la Besseye et Site Natura 2000 au sud)
- Protection des coteaux boisés
- Protection de la trame verte et bleue en général

## 2. Protection de l'eau

- Protection des zones humides, cours d'eau et abords des plans d'eau
- Renforcer la fonctionnalité environnementale du marais de la Besseye avec une participation accrue du public (programmes d'actions, mesures de gestion, Maison de la Nature à créer).
- Limiter au maximum l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols.
- Les eaux pluviales seront principalement non collectées et traitées à la parcelle (avec dispositifs de gestion et rétention si nécessaire).
- Des dispositions pourront être prévues pour des installations et équipements collectifs pour la gestion des eaux pluviales et répondre aux épisodes d'intempéries les plus violents notamment.
- Assurer l'adéquation entre les développements prévus d'un côté et les capacités de production d'eau potable et de traitement des eaux usées de l'autre.
- Prise en compte des puits de captage existants et leurs périmètres de protection

### 3. Climat et énergies

Participer aux objectifs de réduction de la consommation énergétique et de production de gaz à effet de serre :

- Un projet qui évite les développements urbains dispersés sur le territoire et favorise la concentration territoriale des nouveaux usages avec pour corollaire de faciliter les usages de proximité (moins de déplacements motorisés notamment).
- Concevoir un quartier nouveau dans le futur centre village présentant un haut niveau de performance environnemental (performances énergétiques, qualité et végétalisation des espaces extérieurs...).
- Engager un renforcement du maillage modes-doux et des solutions alternatives au recours à la voiture individuelle, notamment pour les usages de proximité.
- Promotion de typologies d'habitat plus compactes pour les nouveaux programmes de logement.

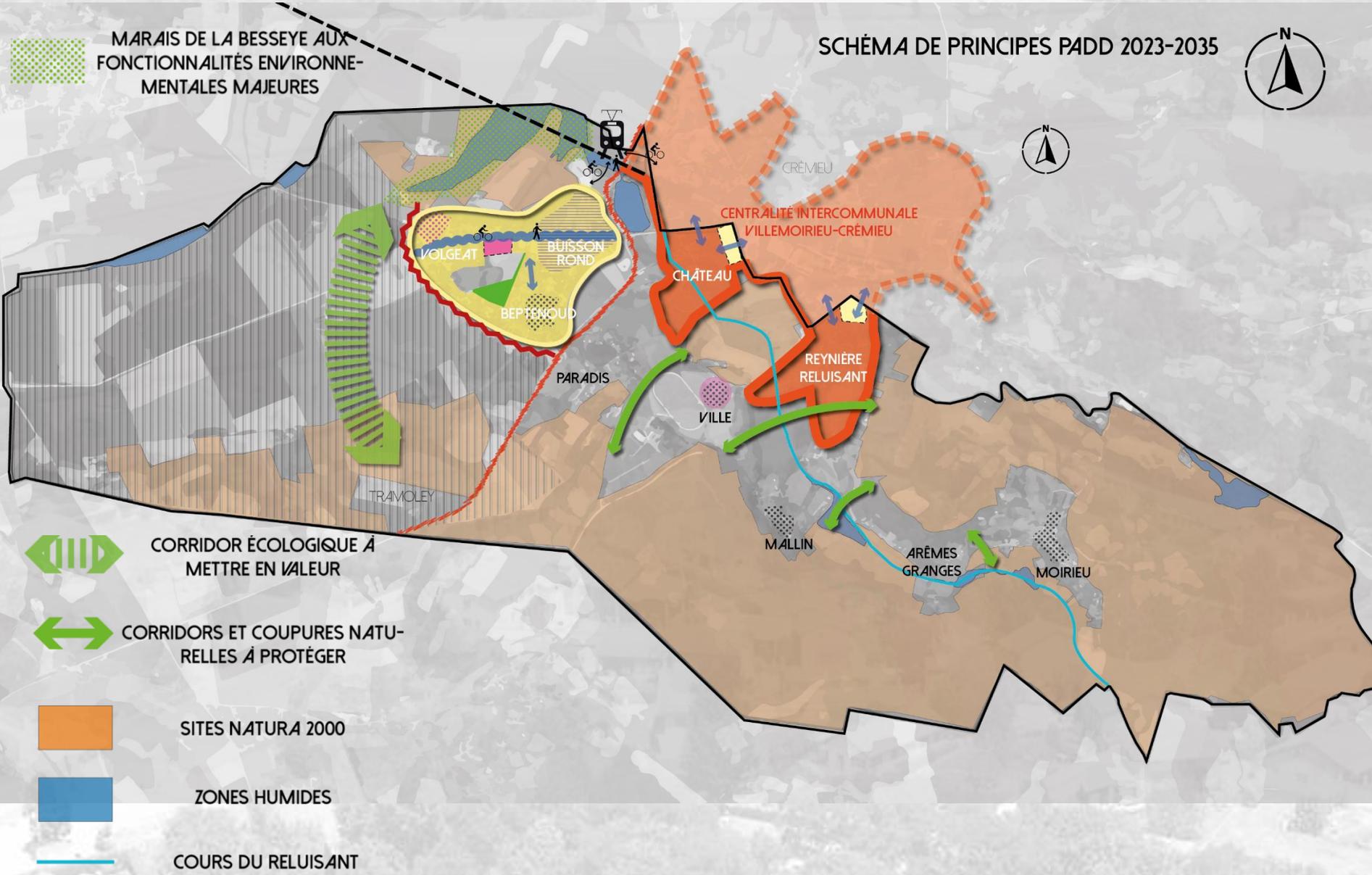
## 4. Risques et nuisances

- Traduction de la carte d'aléas de risques naturels de 2016, actualisée en 2021, dans les dispositions réglementaires du PLU.
- Le PLU veillera à ce que les développements urbains et les aménagements nouveaux ne génèrent pas de nouveaux risques en matière d'inondation, notamment dans les secteurs habités où des évènements ont déjà été éprouvés.
- Prise en compte des nuisances sonores liées aux infrastructures de transport.
- Dépollution des sols systématiques dans les secteurs pollués ciblés pour de nouveaux projets notamment.
- Coordination avec la Communauté de Communes en matière de gestion, réduction et tri des déchets.

## 5. Numériques

Les réseaux de télécommunication numérique et électronique devront être accessibles à l'ensemble de la population.

# Axe 1. Un développement inscrit dans le respect des richesses écologiques de l'Isle Crémieu et du marais de la Besseye, protecteur de l'environnement et favorisant la prévention des risques



## **Axe 2. Développer une offre résidentielle pour répondre aux besoins de l'évolution des ménages et redonner une dynamique démographique au territoire en accord avec les besoins en logements**

### **1. Un développement démographique positif tout en répondant à des besoins spécifiques de la population villemorantine**

- ▶ retrouver une dynamique démographique locale et de pérenniser les équipements de proximité
- ▶ réponses à apporter aux besoins croissants en logements sur le territoire intercommunal et donc être en capacité d'accueillir des nouveaux ménages.
- ▶ permettre aux habitants actuels de pouvoir se maintenir sur la commune et d'y trouver une offre de logements, de services et d'équipements adaptée à l'évolution de leurs besoins
- ▶ freiner le phénomène de desserrement des ménages de manière à ne pas passer sous la barre des 2,3 personnes par ménages en 2035
- ▶ La commune s'engage à répondre en particulier à la problématique du vieillissement de la population
- ▶ faciliter l'installation de ménages jeunes

## **Axe 2. Développer une offre résidentielle pour répondre aux besoins de l'évolution des ménages et redonner une dynamique démographique au territoire en accord avec les besoins en logements**

### **2. Un développement résidentiel nécessaire et une diversification stratégique du parc de logements**

- ▶ mise sur le marché d'environ 150 nouvelles résidences principales entre 2023 et 2035
- ▶ maintenir un taux faible de vacance des logements existants. Mobilisation de bâtiments existants nécessitant des changements de destination.
- ▶ objectif d'augmenter significativement la part des petits et moyens logements (regroupant T1, T2 et T3) d'ici à 2035.
- ▶ La commune facilitera d'ici à 2035 la réalisation d'une offre de logements adaptés aux besoins des personnes âgées
- ▶ Stratégie qualitative de fluidification des parcours résidentiels pour mettre à profit le parc pavillonnaire existant notamment.
- ▶ une part de logements à vocation aidée (locatifs ou en accession) au sein des créations de nouveaux logements.
- ▶ La stratégie communale résidentielle devrait permettre d'augmenter la population de 190 habitants environ soit un taux de croissance annuel moyen de 0.8% entre 2023 et 2035 (2045 habitants environ attendus en 2035).

## **Axe 2. Développer une offre résidentielle pour répondre aux besoins de l'évolution des ménages et redonner une dynamique démographique au territoire en accord avec les besoins en logements**

### **3. Favoriser de nouvelles formes urbaines pour adapter les nouveaux logements aux besoins démographiques, à la lutte contre l'étalement urbain et au dérèglement climatique**

- ▶ les grandes opportunités de production de nouveaux logements devront être localisées dans des secteurs présentant ou ayant une vocation à présenter une mixité de fonction urbaine afin de faciliter l'accès des futurs ménages aux offres d'équipements, services et commerces... Cette accessibilité est particulièrement nécessaire pour les personnes âgées et/ou à mobilité réduite.
- ▶ Le Plan Local d'Urbanisme renforcera la mixité des formes résidentielles et développera des typologies moins consommatrices de foncier tout en limitant les logiques d'étalement urbain dysfonctionnelles.
  - Le projet de territoire se donne pour ambition de tendre vers une part de plus de 15% de logements collectifs sur l'ensemble du parc de résidences principales en 2035 (contre 7,2% en 2019).
  - Les développements résidentiels en extension urbaine ou dans des grandes opportunités foncières présenteront une densité minimale de 30 logements à l'hectare.
- ▶ Le développement de formes urbaines plus compactes devra être accompagné d'exigences fortes en matière de qualité des espaces extérieurs, d'aménagements végétaux et de limitation de l'imperméabilisation des sols. La limitation des emprises dédiées aux circulations et au stationnement des véhicules sera recherchée.
- ▶ Les initiatives de développement dans une logique de mixité sociale bien répartie sur la commune seront poursuivies. Toutefois les secteurs dotés ou amenés à être dotés d'équipements ou commerces seront prioritaires pour l'accueil d'une offre résidentielle aidée.

## **Axe 3. Renforcer l'offre d'équipements et préserver les caractéristiques du territoire moteurs de la qualité du cadre de vie communale**

### **1. Maintenir et accompagner l'offre d'équipements existante et créer les possibilités pour la compléter au service des Villemorantins et dans une logique de pôle relais**

- ▶ Le PLU prévoira les dispositions qui permettront le maintien de ces équipements. La stratégie démographique retenue y répond également.
- ▶ L'ensemble scolaire Jean-Paul II et Paul Claudel en cours d'extension accueillera 1200 élèves en 2025 (contre 700 en 2022). Les établissements qui le composent doivent pouvoir continuer à bien fonctionner et à se développer (besoins scolaires, périscolaires, desserte collective...).
- ▶ compléter l'offre d'équipements publics de proximité laquelle ne couvre pas tous les besoins de la population en l'état. Un Relai Petite Enfance, une véritable salle des fêtes, une médiathèque ou encore une crèche publique sont des exemples d'équipements qui devront pouvoir être réalisés sur la commune.
- ▶ renforcer l'offre d'équipements de proximité en matière de santé et de services à la personne alors que la part des 75 ans ou plus va fortement augmenter sur la commune.
- ▶ La commune poursuivra l'accueil des équipements intercommunaux présents sur son territoire et également accueillir, si nécessaire, de nouveaux équipements de rayonnement intercommunal. Permettre l'implantation d'une ligne de transport collectif Meyzieu / Buisson-Rond sur le tracé de l'ancien CFEL ainsi que son terminus si elle était retenue par les autorités en charge du projet.
- ▶ Concernant la possibilité d'accueillir la gare de transport collectif, il s'agira d'anticiper les externalités négatives pour le territoire
- ▶ Les dispositions du PLU prendront en compte les servitudes relatives aux infrastructures publiques telles que les infrastructures d'eau potable ou de transport d'électricité.
- ▶ Le hameau de Ville, centre géographique de la commune ayant la particularité de n'accueillir aucun logement ni aucune activité économique, continuera d'accueillir des équipements de proximité. Toutefois, le PLU 2023-2035 favorisera la mixité fonctionnelle sur le territoire communal en rompant la logique de concentration des équipements de proximité sur Ville

### Axe 3. Renforcer l'offre d'équipements et préserver les caractéristiques du territoire moteurs de la qualité du cadre de vie communale

#### 2. Améliorer les usages quotidiens du territoire et mettre en valeur ses fonctions urbaines

- ▶ renforcer l'offre d'espaces publics et à mettre en valeur ceux existants. notamment la réalisation d'une place qui anime la vie de la commune et qui fait aujourd'hui défaut au fonctionnement du territoire
- ▶ L'offre d'espaces publics récréatifs est également un secteur à développer
- ▶ La requalification de la RD24 sera nécessaire afin de connecter les secteurs de Volgeat et Buisson-Rond dans une logique accueillante et sécurisée pour les piétons notamment.
- ▶ Le PLU prévoira la végétalisation des principaux axes de circulation, notamment RD75 et RD24 et d'arborer les nouvelles voies créées dans les futurs aménagements urbains. Favoriser la préservation du végétal dans les aménagements urbains et les cœurs d'îlots verts.
- ▶ Les valeurs patrimoniales pittoresques des hameaux anciens et des grands édifices remarquables doivent être préservées.
- ▶ Le PLU 2023-2035 participera à maintenir les fonctions paysagères des terres agricoles et des espaces naturels boisés qui constituent les décors remarquables de la commune et qualifient le cadre de vie local.

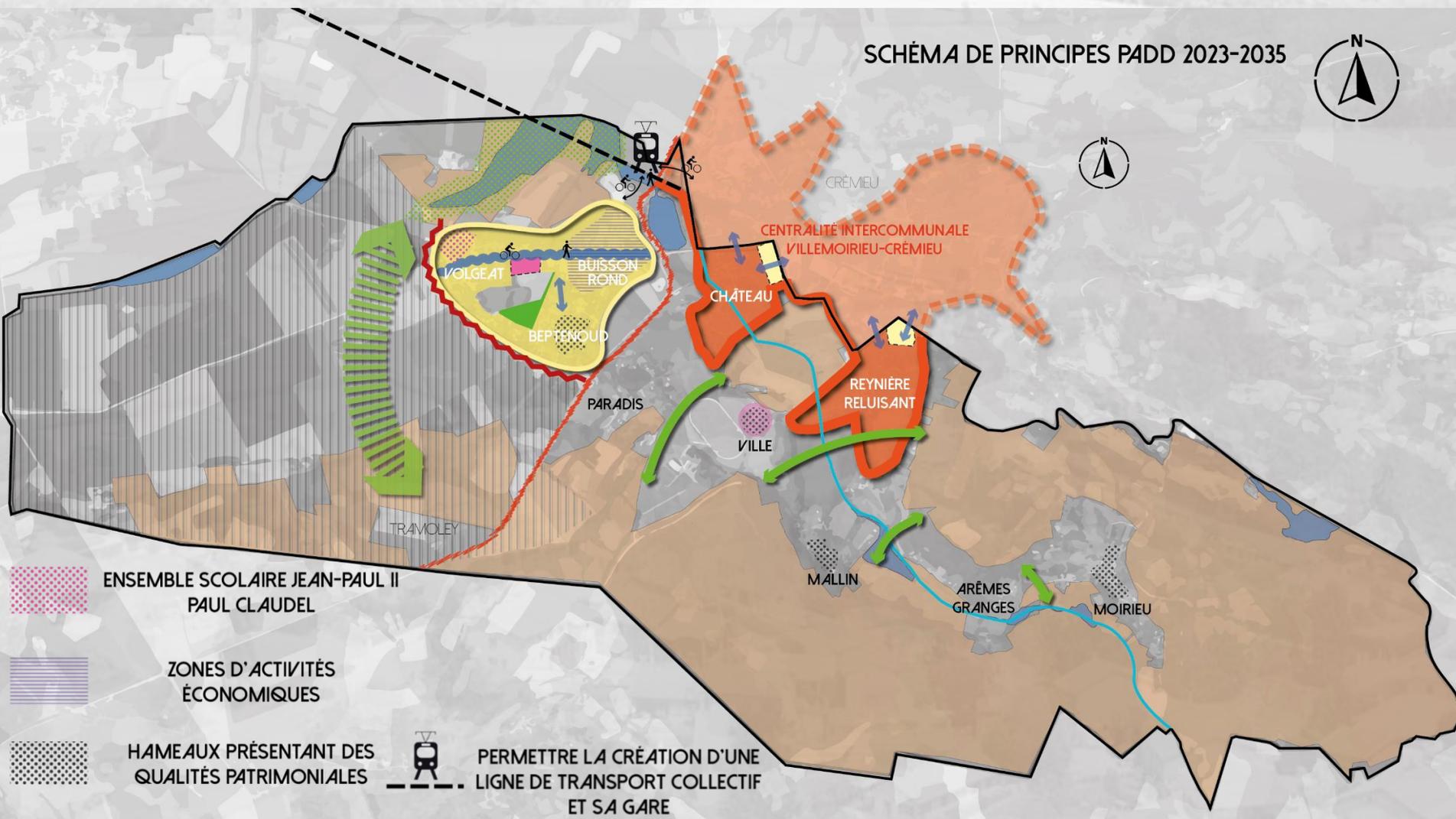
## Axe 3. Renforcer l'offre d'équipements et préserver les caractéristiques du territoire moteurs de la qualité du cadre de vie communale

### 3. Des déplacements plus adaptés aux enjeux environnementaux et mettant en valeur le cadre de vie local

- ▶ Les mobilités actives ont une action positive en matière de santé et de lutte contre la pollution de l'air et contre le changement climatique.
- ▶ Les solutions piétonnes ne devront pas être subordonnées aux partis pris en matière de desserte carrossable.
- ▶ Il est nécessaire de mettre en place un réseau cyclable dédié et protégé, distinct du réseau piéton, qui trame l'ensemble du territoire. Ce réseau se développera progressivement sur le long terme en commençant notamment sur et aux abords de la RD24.
- ▶ Une desserte cyclable spécialisée sera nécessaire pour accéder à la future gare.
- ▶ Le réseau viaire existant et reliant les différents secteurs urbains de la commune garderont un rôle fonctionnel très important dans les déplacements. Leur adaptation pour des raisons de sécurité notamment devra être permis en passant par des outils fonciers si besoin.
- ▶ Les nouvelles voiries dans les opérations d'aménagement d'ensemble présenteront des largeurs de calibre limité
- ▶ Faciliter la mutualisation des espaces de stationnement
- ▶ Des mesures et des aménagements devront être réalisés afin de formaliser, encadrer et sécuriser les pratiques informelles de stationnement existantes aux abords de l'ensemble scolaire Jean-Paul II et Paul Claudel.
- ▶ Favoriser l'implantation de bornes dédiées aux véhicules électriques et rendre possible la création d'une aire de covoiturage
- ▶ Développer les transports collectifs et le co-voiturage afin de dépasser la dépendance aux véhicules motorisés

### Axe 3. Renforcer l'offre d'équipements et préserver les caractéristiques du territoire moteurs de la qualité du cadre de vie communale

SCHÉMA DE PRINCIPES PADD 2023-2035



ENSEMBLE SCOLAIRE JEAN-PAUL II  
PAUL CLAUDEL

ZONES D'ACTIVITÉS  
ÉCONOMIQUES

HAMEAUX PRÉSENTANT DES  
QUALITÉS PATRIMONIALES

HAMEAU DE VILLE

PERMETTRE LA CRÉATION D'UNE  
LIGNE DE TRANSPORT COLLECTIF  
ET SA GARE

PRIVILÉGIER ET DÉVELOPPER LES  
DESSERTES MODES-ACTIFS

## Axe 4. Poursuite des activités économiques et mise en place d'une offre commerciale de proximité qui fait défaut au territoires et ses usagers

### 1. Permettre le maintien et le développement de l'activité agricole

- ▶ Le PLU 2023-2035 préservera les terres agricoles actuelles composant la majorité des surfaces du territoire communal afin, notamment, de permettre la poursuite des activités de culture et de pâturage :
  - En autorisant le développement et l'évolution des bâtiments agricoles existants afin de pérenniser les activités existantes.
  - En autorisant les nouvelles constructions agricoles dans les secteurs agricoles les plus propices.
  - En limitant strictement dans les zones agricoles les possibilités de construction lorsqu'elles ne sont pas nécessaires à l'activité agricole ou liées aux services publics et d'intérêt collectif.
  - En affirmant les limites entre les zones urbaines et agricoles et en évitant tout mitage nouveau des terres naturelles et agricoles.
  - En interdisant notamment les centrales photovoltaïques en zone agricole.
  - En protégeant les accès et voie desservant les terrains agricoles et en les connectant avec les activités agro-industrielles pour le passage des machines et du matériel.
- ▶ La plaine à l'Ouest de Beptenoud, formant un grand continuum agricole, sera strictement protégée dans sa fonction agricole notamment autour du chemin de Genave, jusque là plutôt préservé des mitages urbains. Les limites du front Ouest de l'ensemble urbain Volgeat-Beptenoud-Buisson Rond resteront figées dans leur état actuel. La trame agricole de ce continuum devra participer au renforcement du corridor vert entre le marais de la Besseye et le site Natura 2000 sur Tramoley.
- ▶ le PLU permettra la diversification de l'activité agricole (exemples gites ou chambres d'hôtes).
- ▶ Prendre en compte en revanche un principe de réciprocité pour les exploitations et sites agricoles à proximité des lieux d'habitation notamment.
- ▶ L'exploitation forestière sera permise sous réserve de ne pas affecter les fonctionnalités environnementales des lieux.

## Axe 4. Poursuite des activités économiques et mise en place d'une offre commerciale de proximité qui fait défaut au territoires et ses usagers

### 2. Créer une offre commerciale de proximité qui réponde aux besoins de la population et participe à l'animation de la commune

La commune ne compte pas de réelle offre commerciale de proximité. Cette absence fait défaut aux besoins de la population et des usagers et a pour incidence le recours aux déplacements motorisés pour des achats du quotidien.

- ▶ Les possibilités prévues par le PLU en matière de commerce s'intégreront dans la stratégie définie en la matière au niveau intercommunal. Les secteurs du Château et de Reynière ne pourront admettre que l'implantation d'activités commerciales, artisanales et de services relevant d'une logique de non-proximité n'entrant pas en concurrence avec les activités ayant vocation à être implantées en centre bourg.
- ▶ En dehors des secteurs mentionnés ci-dessus, permettre l'implantation de locaux commerciaux d'hyperproximité (locaux inférieurs à 300 m<sup>2</sup>) pour une superficie totale n'excédant pas 700m<sup>2</sup> de surfaces commerciales.
- ▶ Les activités existantes de restauration dans les zones d'activités pourront perdurer et connaître des développements.
- ▶ Aucune implantation de grande surface commerciale (+ de 300 m<sup>2</sup>) ne sera admise sur la commune.
- ▶ Dans les hameaux, des offres commerciales itinérantes pourront permettre l'accès à une offre commerciale de proximité, notamment alimentaire.

## Axe 4. Poursuite des activités économiques et mise en place d'une offre commerciale de proximité qui fait défaut au territoires et ses usagers

### 3. Recentrer les activités économiques au sein des ZAE existantes et du futur centre-village

- ▶ Les zones d'activités économiques poursuivront leurs activités. Elles disposeront de règlement adapté.
- ▶ Accueillir une offre de bureaux ponctuelle dans les secteurs stratégiques de la commune.
- ▶ Offrir des solutions innovantes sur la commune aux habitants travaillant dans le secteur tertiaire et les indépendants : espaces de coworking, télécommunications...etc.
- ▶ Répondre aux éventuels besoins en locaux de services ou tertiaires en lien avec les initiatives économiques au sein de la population (auto-entreprenariat, travail à domicile, télétravail...).
- ▶ Les secteurs de Reynière et des Gorges de la Fusa n'ont plus vocation à accueillir d'activité industrielle. Les friches présentes dans ces secteurs sont destinées à accueillir du logement sur Reynière et à des usages non-polluants voire même à leur renaturation en ce qui concerne les Gorges de la Fusa.

## Axe 4. Poursuite des activités économiques et mise en place d'une offre commerciale de proximité qui fait défaut au territoires et ses usagers

SCHÉMA DE PRINCIPES PADD 2023-2035



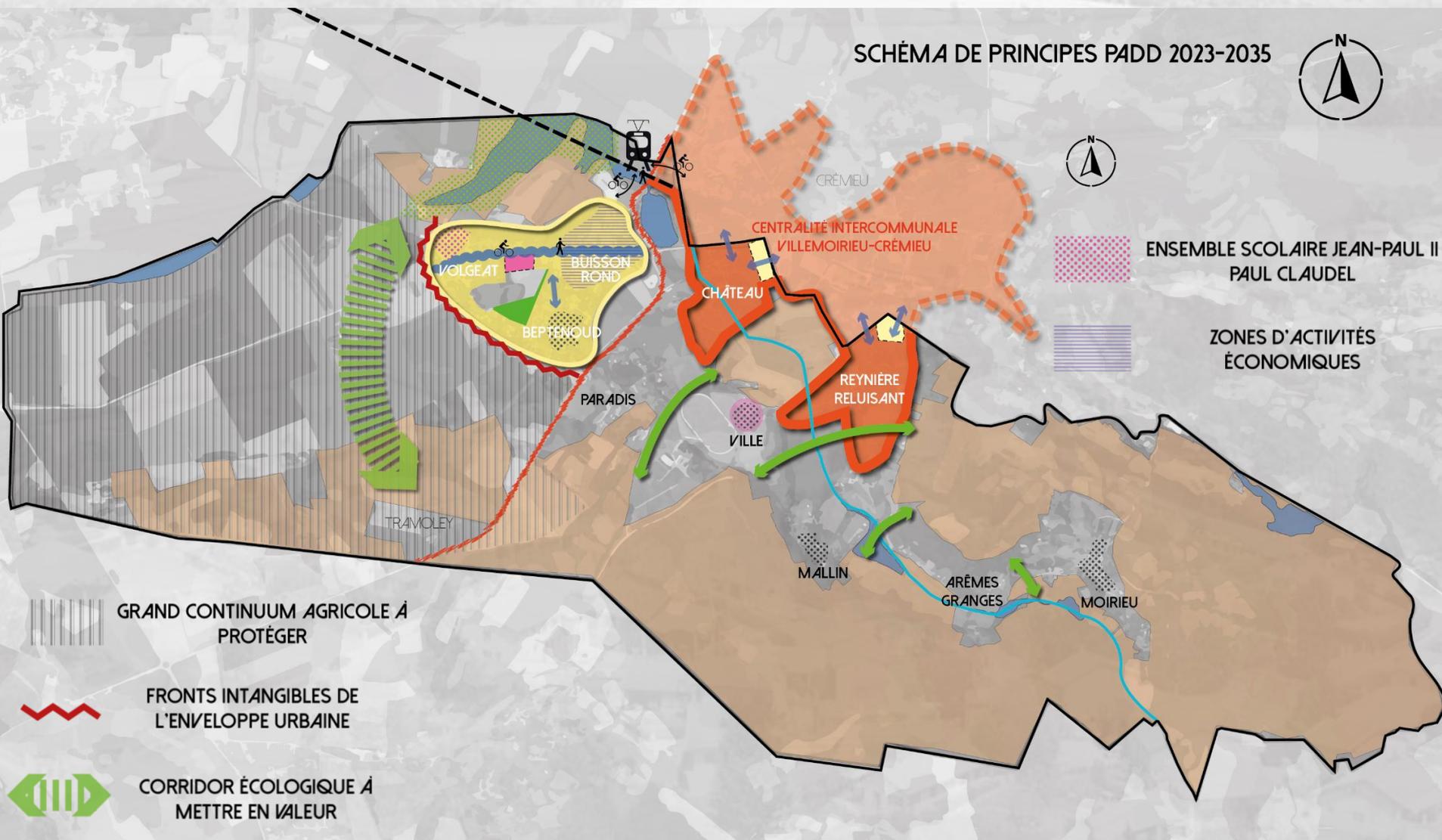
ENSEMBLE SCOLAIRE JEAN-PAUL II  
PAUL CLAUDEL

ZONES D'ACTIVITÉS  
ÉCONOMIQUES

GRAND CONTINUUM AGRICOLE À  
PROTÉGER

FRONTS INTANGIBLES DE  
L'ENVELOPPE URBAINE

CORRIDOR ÉCOLOGIQUE À  
METTRE EN VALEUR



## Axe 5. Conforter le rôle de pôle relais de la commune dans la hiérarchie territoriale et qualifier la RD24, à la fois lien avec la polarité de Crémieu et cœur des dynamiques urbaines récentes du territoire villemorantin

### 1. Finaliser l'investissement des secteurs du Château et de Reynière contigus et interdépendants avec la centralité de Crémieu

Les secteurs du Château et de Reynière-Reluisant forment les façades urbaines Sud et Ouest d'une continuité urbaine intercommunale en cours de constitution autour de la centralité de Crémieu. **Le PLU permettra la poursuite du travail de consolidation de cet ensemble urbain Villemoirieu-Crémieu**, notamment initié lors des études intercommunales concernant l'aménagement sur et autour de la friche EZT à Crémieu, **favorisant la réalisation d'accroches urbaines qualitatives** avec la commune voisine.

- ▶ Finaliser l'investissement initié en 2023 des terrains de Montiracle idéalement situés pour former un accroche urbaine qualitative entre le secteur du Château et les parties urbaines voisines accueillant notamment des services et équipements publics intéressants pour la population (supermarché, petits commerces et maison du département).
- ▶ Finaliser l'investissement du grand tènement de Reynière Nord bien situé à proximité d'équipements et services sur la commune voisine.
- ▶ En dehors des terrains de Montiracle et du grand tènement de Reynière Nord, permettre les évolutions urbaines sur les secteurs du Château et de Reynière-Reluisant sans pour autant remettre en cause le caractère pavillonnaire dominant des lieux et dans le respect des contraintes alentours en matière de risques naturels, nuisances routières, topographie ainsi que des richesses environnementales.

## Axe 5. Conforter le rôle de pôle relais de la commune dans la hiérarchie territoriale et qualifier la RD24, à la fois lien avec la polarité de Crémieu et cœur des dynamiques urbaines récentes du territoire villemorantin

### 2. Prendre part à l'offre de services et d'équipements dans une logique de pôle relais du territoire

- ▶ Compte-tenu de l'attractivité de l'ensemble urbain intercommunal de Villemoirieu et Crémieu, les secteurs du Château et de Reynière-Reluisant ont vocation à accueillir une part de l'offre de logements nouveaux de cet ensemble urbain, dans le respect des orientations prévues par le SCoT.
- ▶ Les terrains de Montiracle sur le secteur du Château pourront également accueillir des services et activités économiques participant à l'offre de l'ensemble urbain intercommunal sans remettre en cause, toutefois, la structure économique du territoire et les logiques de centralité existantes.
- ▶ Dans une logique de pôle relais, la commune de Villemoirieu pourra accueillir, de manière limitée, certains équipements de rayonnement intercommunal lorsque leur implantation dans l'ensemble urbain intercommunal Villemoirieu-Crémieu n'est pas possible ou pas adaptée.
- ▶ Le PLU permettra la réalisation d'une ligne de transport collectif entre l'ensemble urbain Crémieu-Villemoirieu et la Métropole de Lyon passant par l'emprise de l'ancienne voie ferrée de l'Est lyonnais.

## **Axe 5. Conforter le rôle de pôle relais de la commune dans la hiérarchie territoriale et qualifier la RD24, à la fois lien avec la polarité de Crémieu et cœur des dynamiques urbaines récentes du territoire villemorantin**

### **3. Qualifier la RD24 comme boulevard urbain et accroche urbaine structurante sur Volgeat-Beptenoud- Buisson Rond**

L'ensemble urbain Volgeat-Beptenoud-Buisson Rond est le secteur de la commune ayant connu le plus de développements lors des dernières décennies. Il a la particularité d'accueillir plusieurs activités économiques et un important équipement d'intérêt général avec le Lycée Paul Claudel et Collège Jean Paul II où sont attendus 1200 élèves en 2025. Avec une mixité de fonctions urbaines et environ 2000 usagers quotidiens, cet ensemble forme une polarité d'échelle communale complémentaire mais distinct de l'ensemble urbain Villemoirieu-Crémieu.

Des aménagements urbains sont urgents pour répondre aux usages actuels sur le secteur (*qualification et sécurisation de la RD24, services d'hyperproximité, meilleures accroche entre les différentes parties et fonctions urbaines existantes...*).

Ce secteur peut également répondre à des besoins à l'échelle communale ne pouvant être satisfaits sur l'ensemble urbain intercommunal Villemoirieu-Crémieu.

- Qualifier la RD24 présente en boulevard urbain pour des raisons de sécurités.
- la qualification de la RD24 comme boulevard urbain permettra l'amélioration du cadre de vie des usagers et marquera de manière qualitative l'entrée de ville Ouest de Villemoirieu.
- le PLU 2023-2035 a pour objectif de développer et structurer la façade urbaine sud de la RD24, idéalement située au cœur des secteurs de Volgeat, Buisson-Rond et Beptenoud, par l'investissement des discontinuités urbaines existantes.

**Axe 5. Conforter le rôle de pôle relais de la commune dans la hiérarchie territoriale et qualifier la RD24, à la fois lien avec la polarité de Crémieu et cœur des dynamiques urbaines récentes du territoire villemorantin**

- L'investissement des discontinuités en façade sud de la RD24 permettra de réaliser une accroche urbaine qualitative entre Volgeat et Buisson-Rond, mais également avec Beptenoud via un réseau de supports mobilités actives à développer à court, moyen et long termes.
- Accueillir un petit secteur de mixité fonctionnelle faisant défaut à la commune et répondant à plusieurs besoins non satisfaits de la population communale, notamment en matière de proximité et d'hyper-proximité : quelques équipements ou services de proximité (crèche, relai assistantes maternelles, salles associatives...), une petite offre d'espaces publics (square, place...), une offre de quelques petits commerces destinés aux habitants de la commune et usagers de Volgeat / Buisson-Rond notamment.
- La structuration de la façade urbaine sud de la RD24 est l'opportunité de répondre aux objectifs quantitatifs et qualitatifs du SCoT en matière de logements, lesquels ne peuvent être satisfaits à Villemoirieu sur les seuls secteurs du Château et de Reynière compte-tenu de leurs capacités d'accueil limitées.
- Ainsi, l'accroche urbaine projetée par le PLU permettra d'accueillir une cinquantaine de logements. Elle permettra d'augmenter la part des logements collectifs dans la production de nouveaux logements et de répondre aux besoins spécifiques en matière d'habitat des personnes âgées et à mobilités réduites.

## Axe 5. Conforter le rôle de pôle relais de la commune dans la hiérarchie territoriale et qualifier la RD24, à la fois lien avec la polarité de Crémieu et cœur des dynamiques urbaines récentes du territoire villemorantin

### 4. Déploiement de la stratégie communale sur l'ensemble du territoire

Stopper les dynamiques d'éparpillement urbain sur le territoire. Les développements urbains se concentreront les secteurs du Château et de Reynière-Reluisant et sur la façade sud de la RD24 à structurer.

- ▶ Les hameaux de Moirieu, des Arêmes, des Granges ou encore de Mallin situés dans le val du Reluisant et isolés du reste de la commune ne pourront pas accueillir de développement urbain
- ▶ le secteur de Paradis qui présente des problèmes de sur un secteur de coteau dont la dimension boisée reste importante et en contact direct avec un site Natura 2000 ne pourra pas accueillir de nouveau développement urbain.
- ▶ Le secteur de Reynière sud, traversé par une continuité écologique repérée par le Schéma de Cohérence Territorial de la Boucle du Rhône en Dauphiné ne pourra être investi. Les fonctionnalités environnementales de ce secteur seront préservées.
- ▶ Le hameau de Ville continuera à accueillir les équipements de la commune bien que de nouveaux équipements de proximité puissent être localisés sur les secteurs
- ▶ Le site industriel isolé de la Fusa à proximité de sites sensibles sur le plan environnemental n'a plus vocation à accueillir de développements urbains, notamment industriels ou artisanaux.
- ▶ Dans les secteurs urbains résidentiels qui ne sont pas destinés à accueillir de développement nouveau et dans les poches d'habitat diffus et isolé, seules des mesures d'adaptation des logements existants pourront être admises.

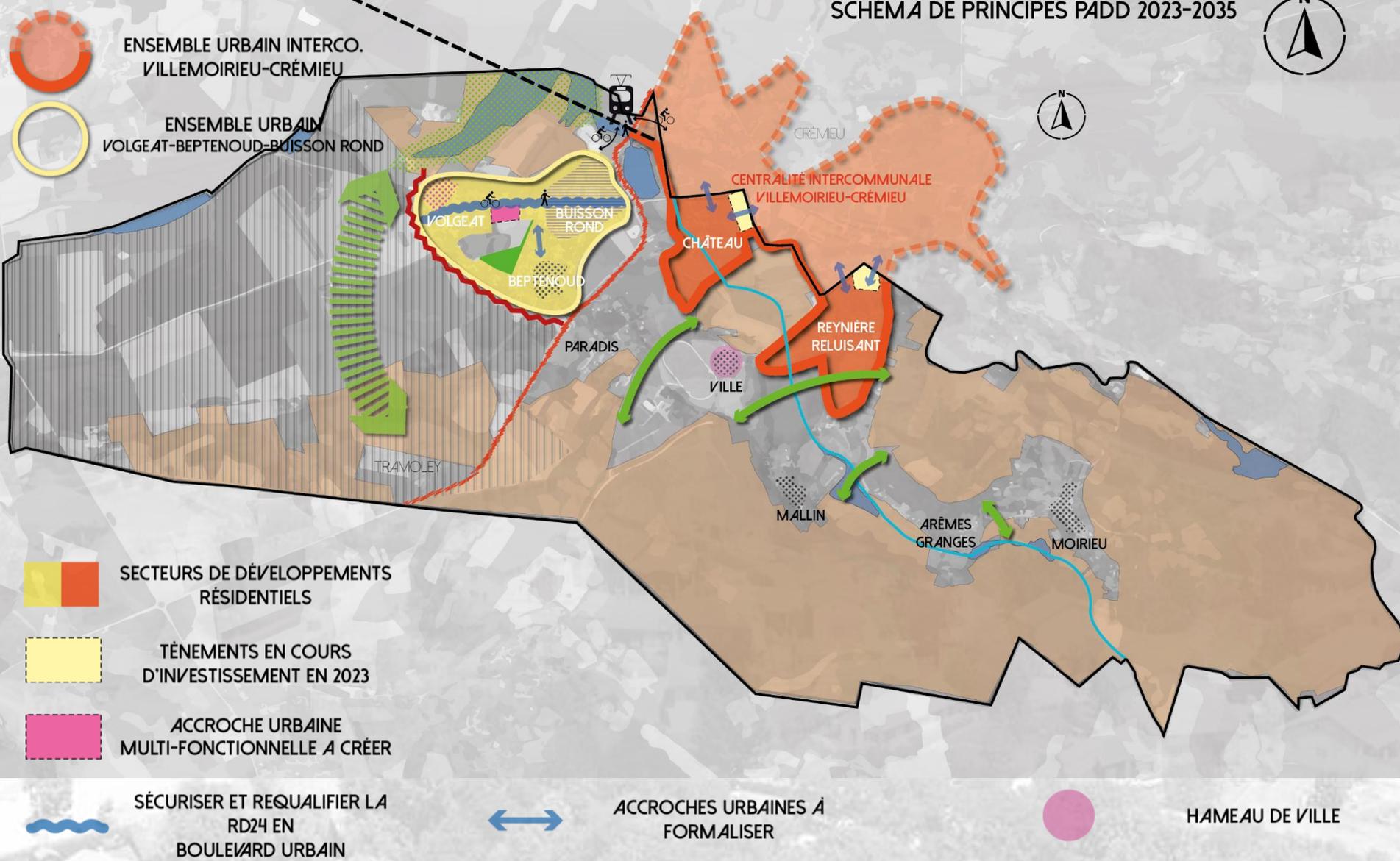
**Axe 5.** Conforter le rôle de pôle relais de la commune dans la hiérarchie territoriale et qualifier la RD24, à la fois lien avec la polarité de Crémieu et cœur des dynamiques urbaines récentes du territoire villemorantin

## **Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain**

- ▶ Le projet communal prévoit de ne pas excéder une consommation de plus de 3,8 hectares de foncier Agricole, Naturel et Forestier.
- ▶ A minima, il créera les conditions de renaturation de près de 0,7 hectare de foncier urbanisé notamment sur le secteur des gorges de la Fusa.
- ▶ De plus, le PLU pourra dédier jusqu'à 3 hectares de foncier pour cet équipement.

# Axe 5. Conforter le rôle de pôle relais de la commune dans la hiérarchie territoriale et qualifier la RD24, à la fois lien avec la polarité de Crémieu et cœur des dynamiques urbaines récentes du territoire villemorantin

SCHÉMA DE PRINCIPES PADD 2023-2035



PARTIE V  
ORIENTATIONS  
D'AMÉNAGEMENT ET  
DE PROGRAMMATION



# 4, LES PIÈCES DU PLU LISTÉES PAR LE CODE DE L'URBANISME

## un rapport de présentation

- état des lieux de la Commune à un moment donné

## Projet d'Aménagement et de Développement Durables

- la traduction des choix politiques d'aménagement et de développement retenus par la Commune pour les années à venir.

## Orientations d'Aménagement et de Programmation

- Précisent, sur des secteurs stratégiques des orientations et prescriptions spatiales et programmatiques, notamment dans les secteurs à urbaniser
- Ou des orientations thématiques (environnement, patrimoine...)

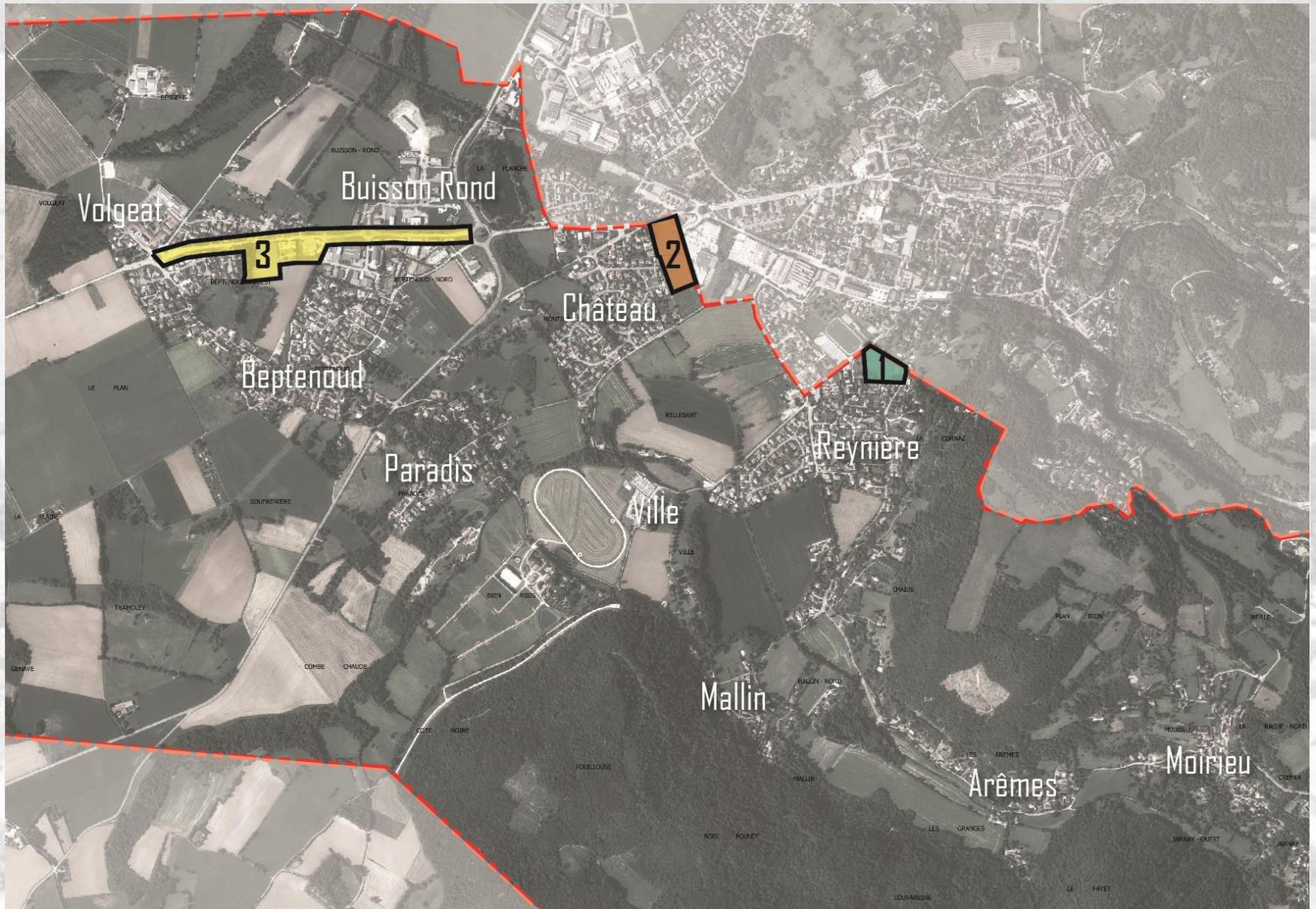
## Règlement écrit et graphique

- carte des zones qui sont identifiées sur le territoire communal accompagnée des règles de construction en fonction de chaque zone

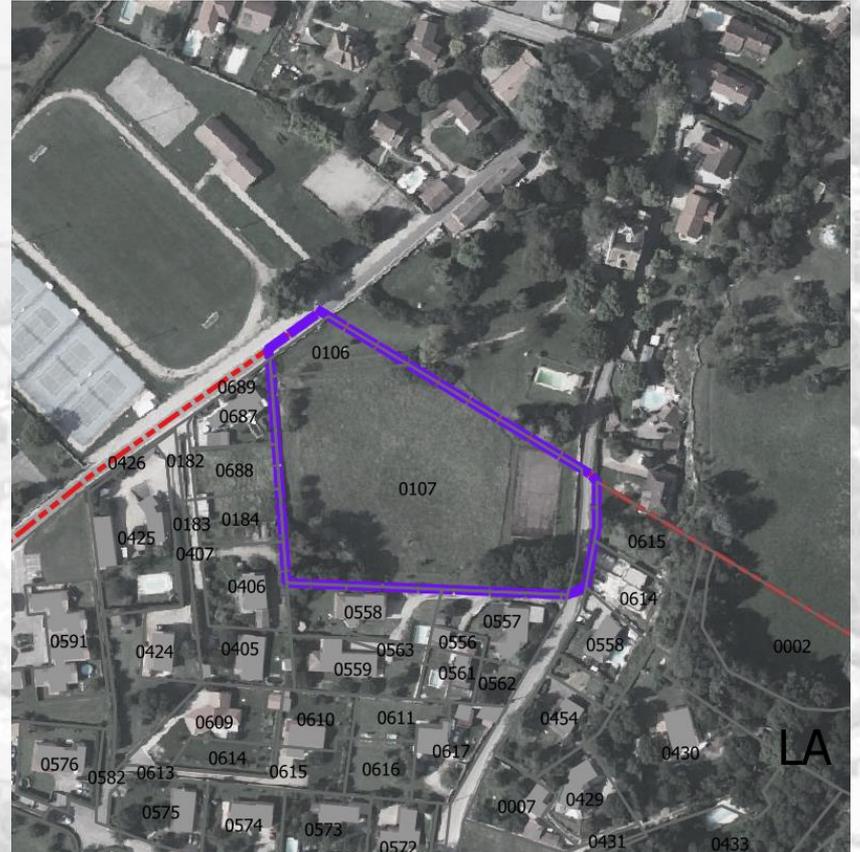
## Les annexes

- schémas d'assainissement, plan d'alimentation eau potable, études géologiques, etc

# LOCALISATION DES OAP



# I. OAP DE REYNIERE



# I. OAP DE REYNIERE

## Enjeux principaux :

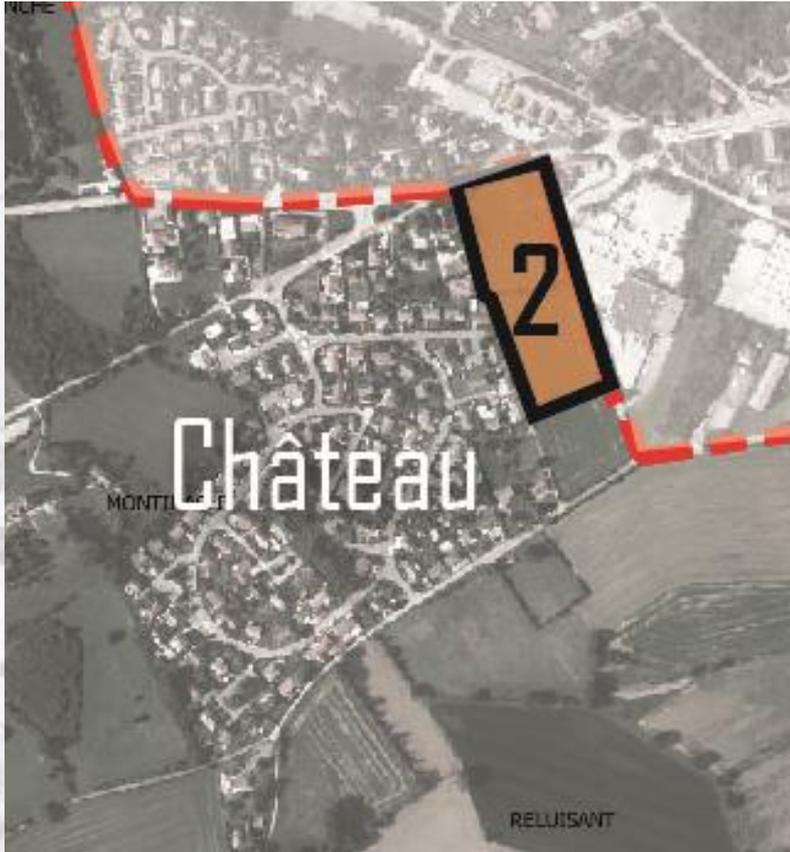
- Aménagement de la zone dans le respect de la présente OAP,
- Proposer l'urbanisation d'une dent creuse à proximité immédiate du pôle sportif et du centre-ville de Crémieu.
- Proposer une densité d'environ 30 logements à l'hectare,
- Permettre la réalisation d'environ 30 logements dont une partie sociale,
- Proposer une typologie de logements sous la forme de constructions groupées
- Préserver les éléments végétaux existants (Sud-Ouest et Sud-Est du site) et les murs de clôtures en pierres sèches.



# I. OAP DE REYNIERE



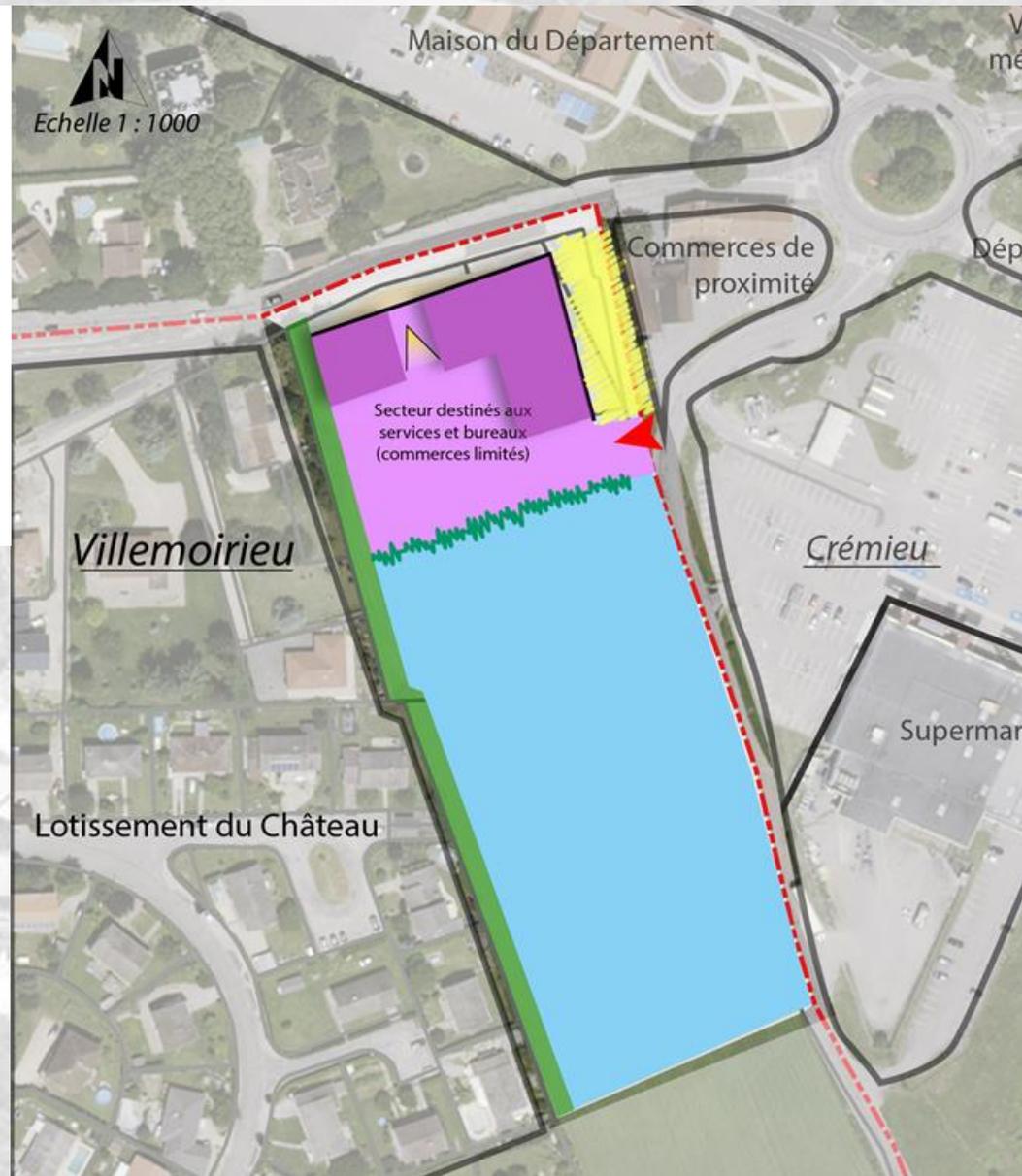
## 2. OAP MONTIRACLE



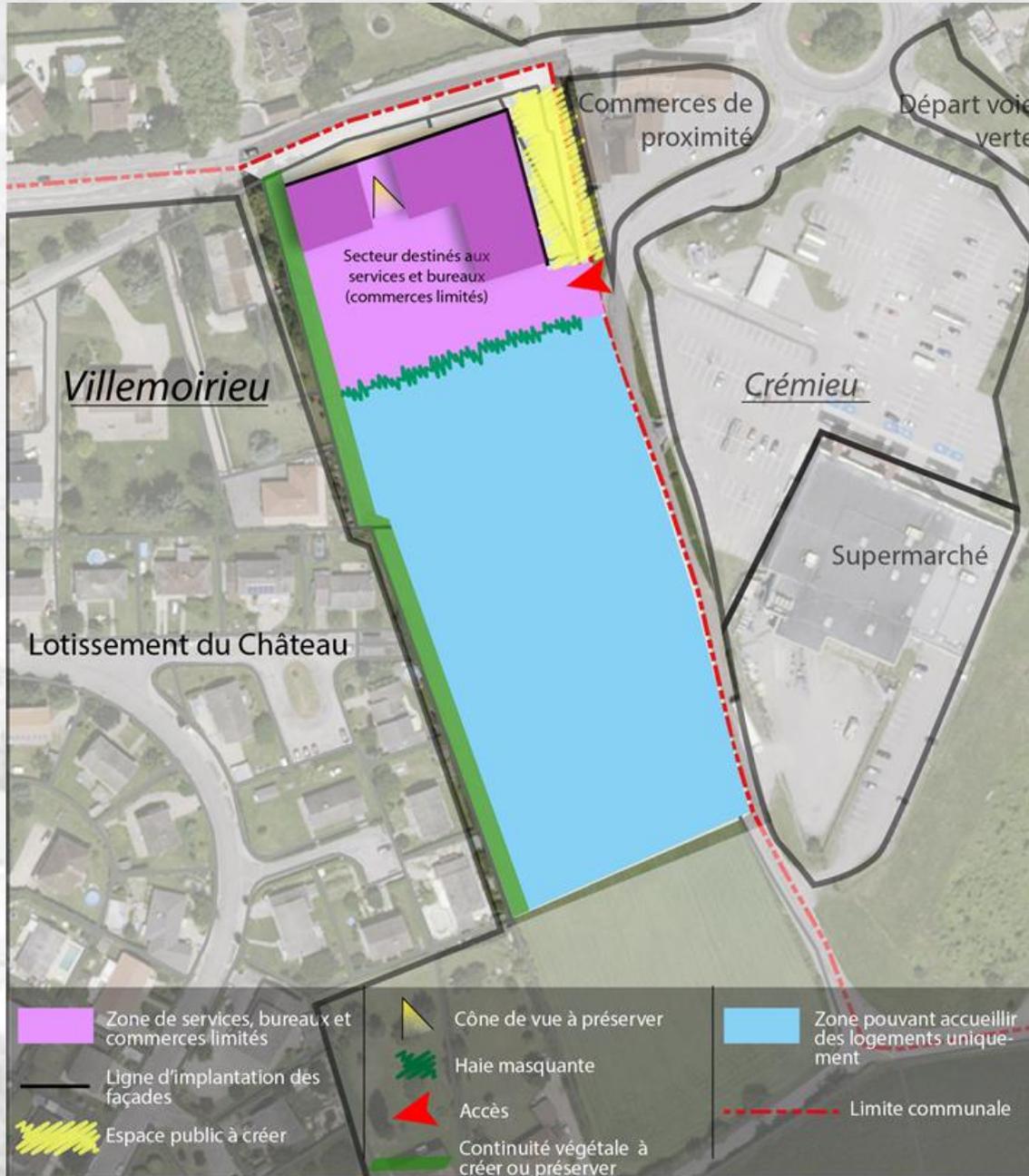
## 2. OAP MONTIRACLE

### ▪ **Enjeux principaux :**

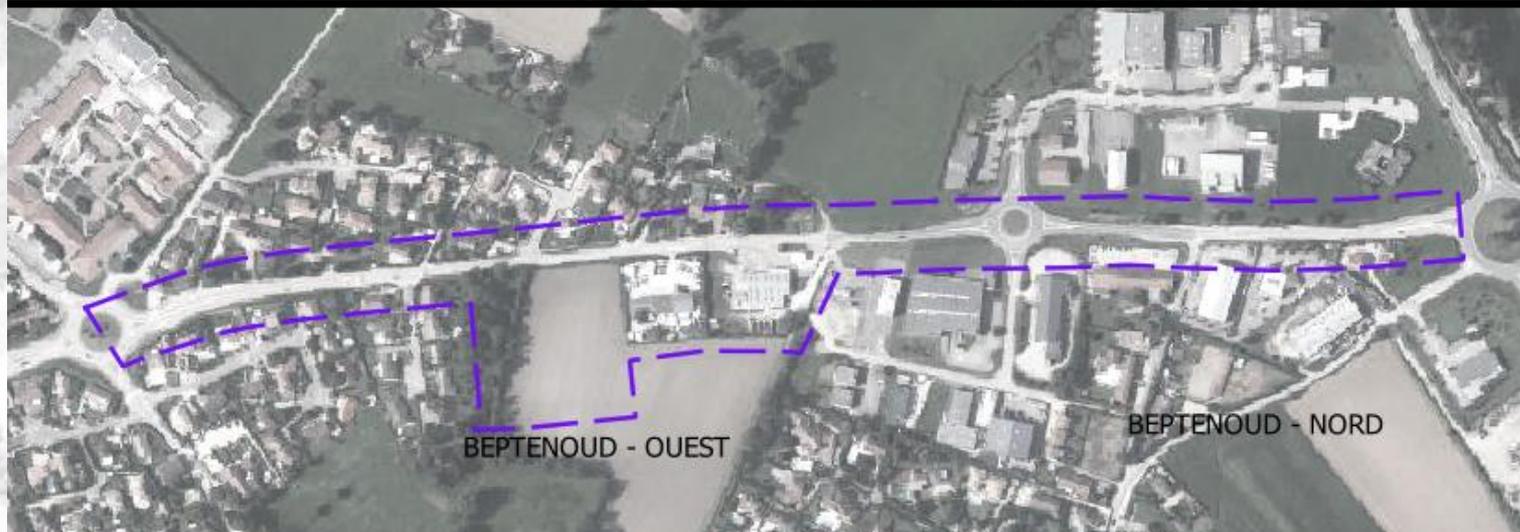
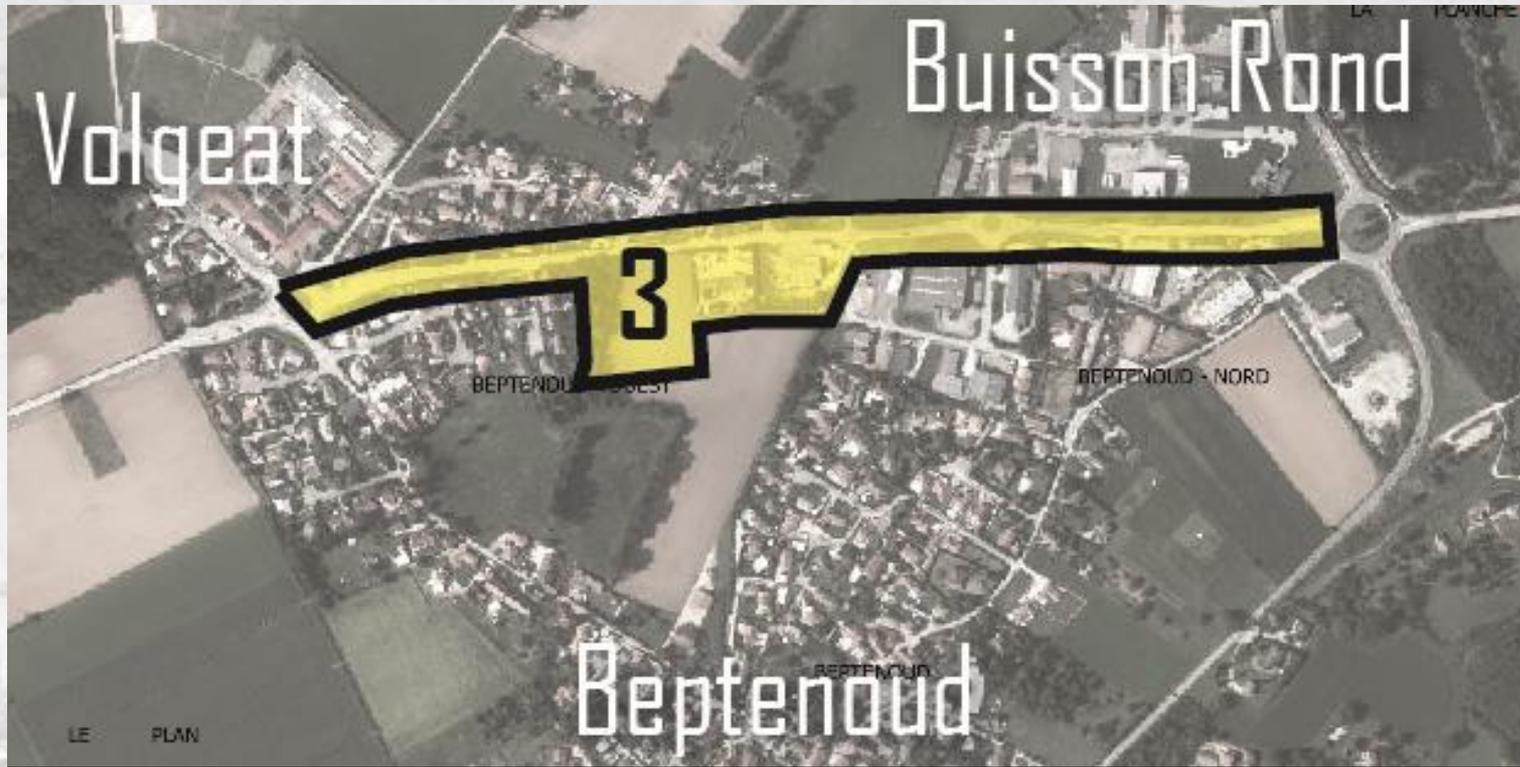
- Aménagement d'une zone charnière entre les territoires urbains de Villemoirieu et Crémieu ;
- Participer à la requalification de l'entrée de la centralité géographique du pôle Villemoirieu-Crémieu ;
- Réalisation d'un programme mixte de services ;
- Renforcer la trame modes-doux ;
- Accompagner l'aménagement en cours de la partie sud du tènement.



## 2. OAP MONTIRACLE



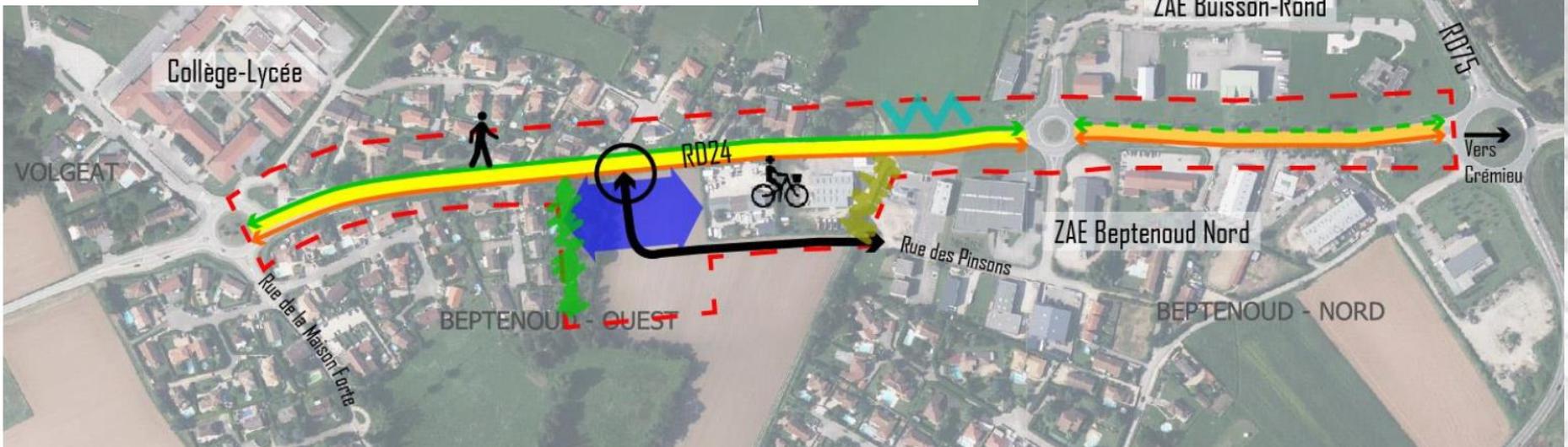
### 3. BOULEVARD URBAIN - BEPTENOUD NORD



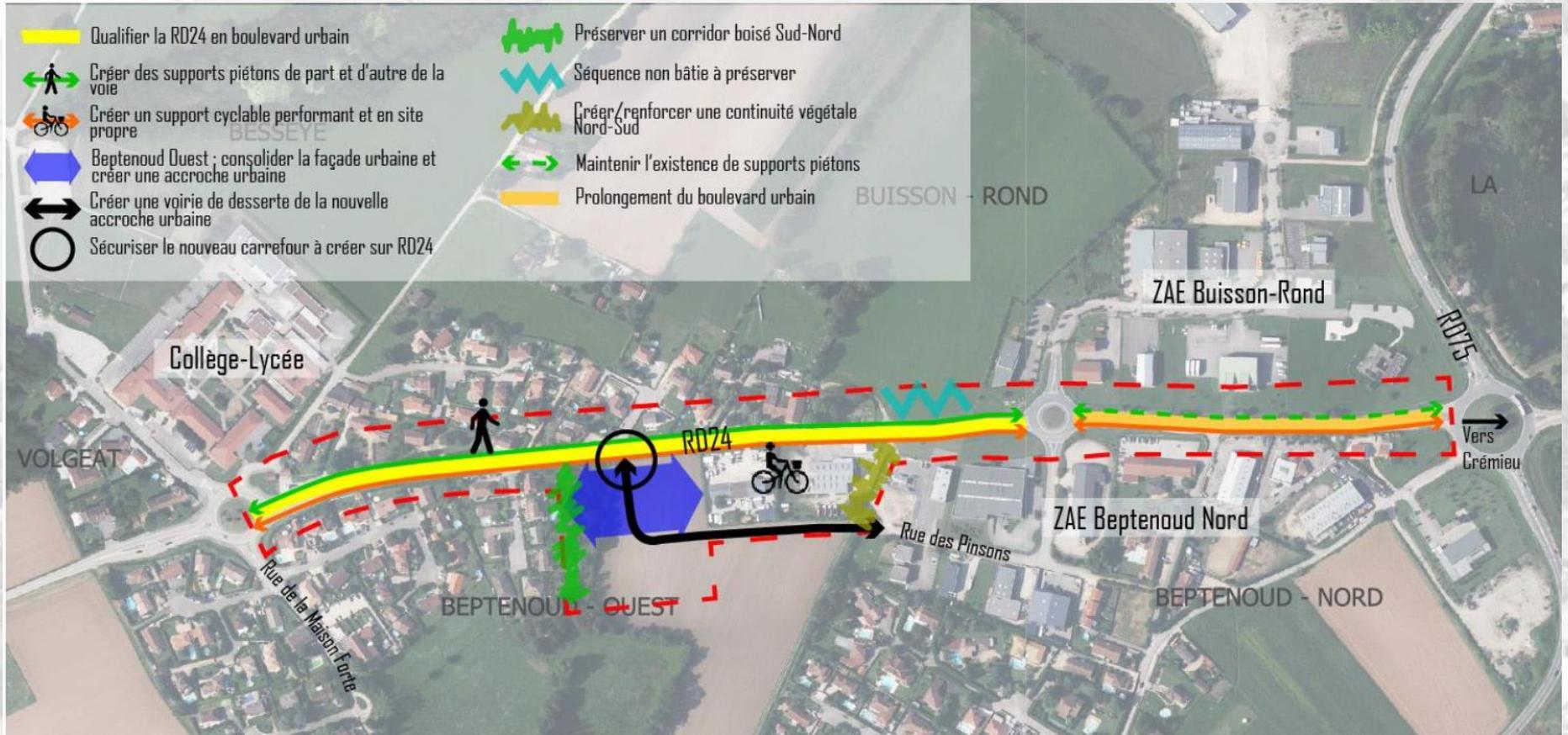
# 3. BOULEVARD URBAIN - BEPTENOUD NORD

## Enjeux principaux :

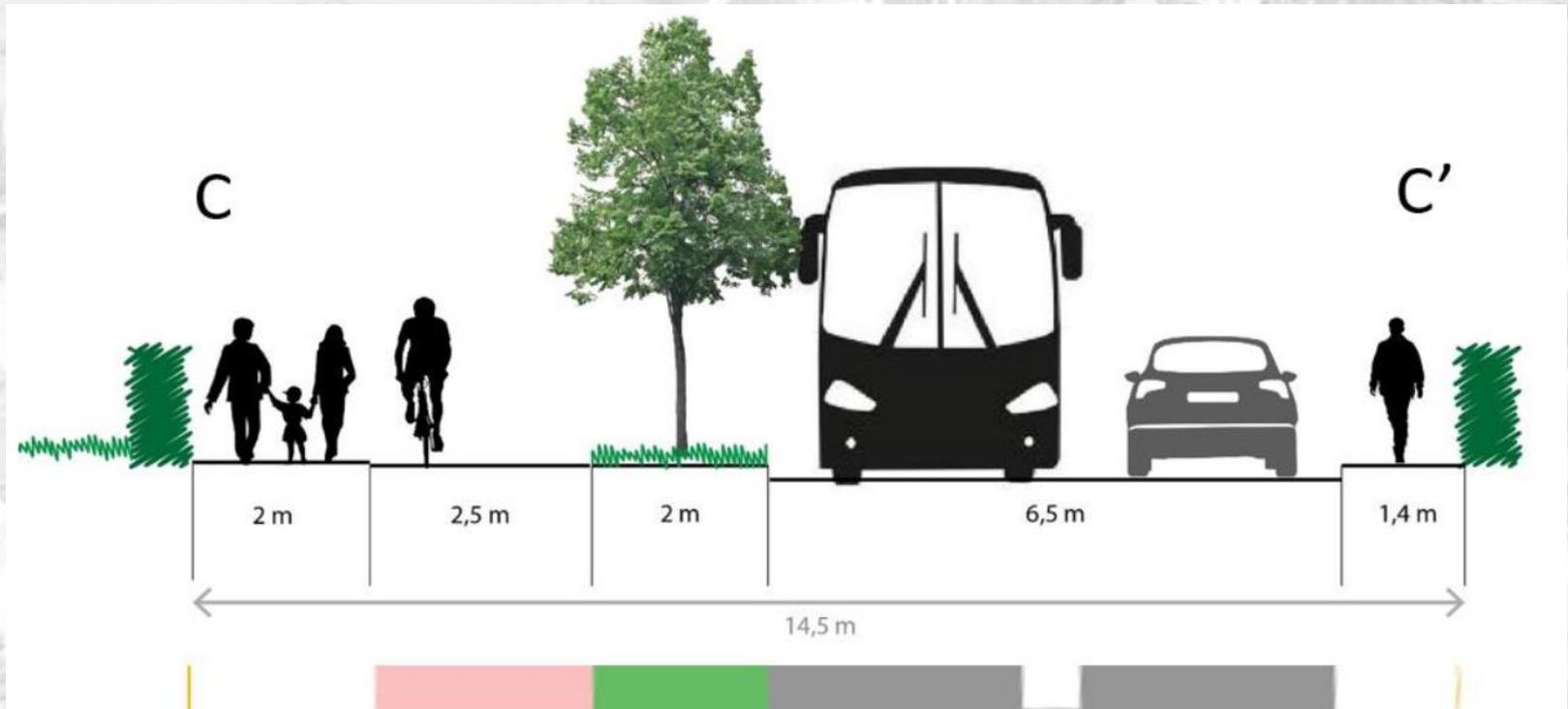
- Sécuriser, adapter et qualifier la RD24 comme un boulevard urbain et sortir d'une logique purement routière ;
- Consolider les façades bâties de la RD24 afin de qualifier la rue et affirmer le caractère urbain du site ;
- Réaliser une accroche urbaine qualitative entre les secteurs de Volgeat et Buisson-Rond/Beptenoud Nord au sud de la RD24 ;
- Accueillir dans l'accroche urbaine à réaliser les réponses aux besoins en programmation urbaine (logements, espaces publics, commerces et services d'hyperproximité, services publics...) non satisfaits à l'échelle de la commune.



# 3. BOULEVARD URBAIN - BEPTENOUD NORD



### 3. BOULEVARD URBAIN - BEPTENOUD NORD

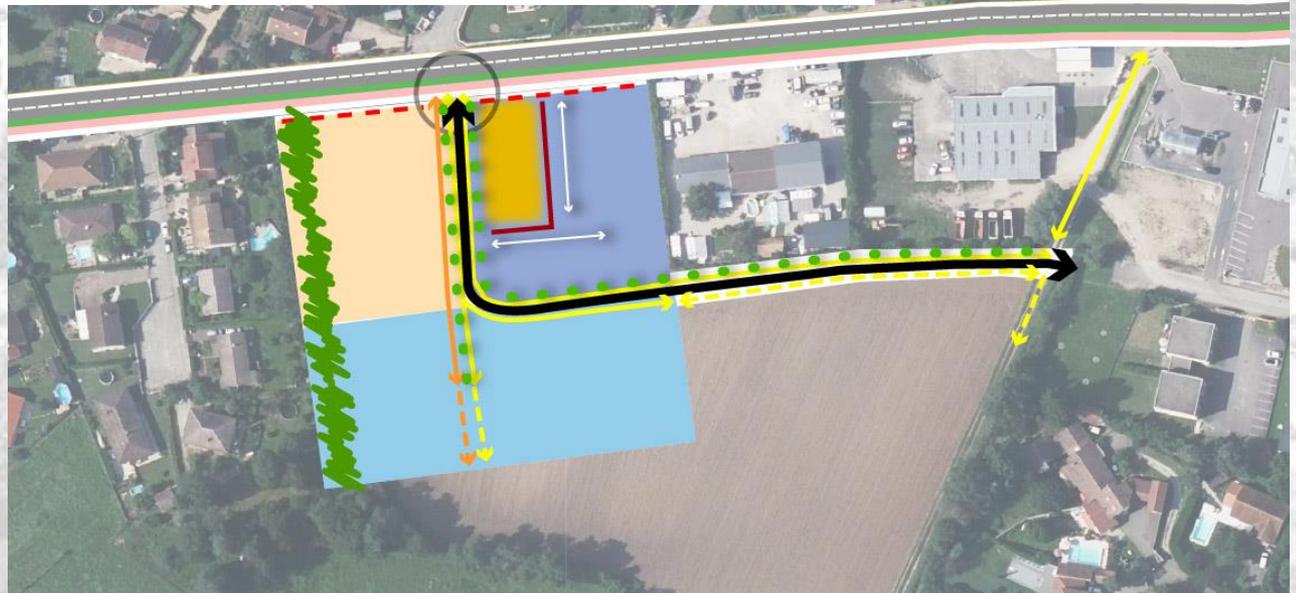


# 3. BOULEVARD URBAIN - BEPTENOUD NORD



# 3. BOULEVARD URBAIN - BEPTENOUD NORD

- L'opération permettra la création d'environ 50 logements collectifs ou intermédiaires (selon schéma).
- 300 m<sup>2</sup> minimum à 700m<sup>2</sup> maximum de surface de plancher totale sur l'opération d'ensemble devront être dédiés à l'accueil de commerces et services d'hyperproximité.
- L'opération devra également accueillir des activités tertiaires (bureaux, services publics ou d'intérêt collectif...).
- Cette opération pourra accueillir une offre résidentielle répondant aux besoins spécifiques des séniors.
- L'opération comprendra la création d'une place d'environ 800 m<sup>2</sup> qui affirmera un caractère de centralité villageoise au lieu, offrira un lieu de sociabilité et mettra en valeur les vitrines commerciales ainsi que certains services publics ou d'intérêt général.



# 3, BOULEVARD URBAIN - BEPTENOUD NORD IMAGES DE RÉFÉRENCE - CHAMAGNIEU

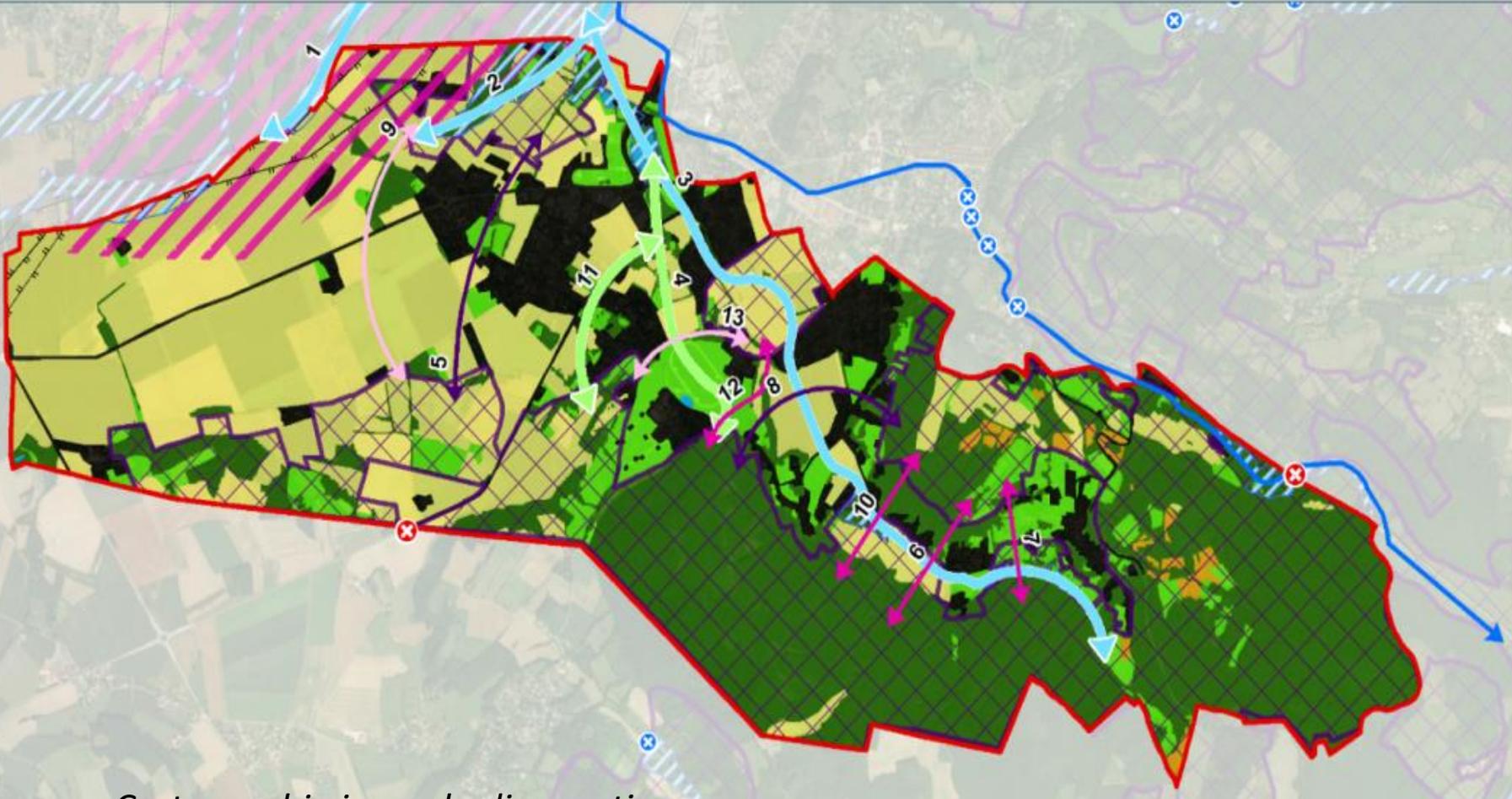


### 3, BOULEVARD URBAIN - BEPTENOUD NORD IMAGES DE RÉFÉRENCE



# 4. OAP TRAME VERTE ET BLEUE

➤ Document en cours de réalisation



*Cartographie issue du diagnostic*

MERCI POUR VOTRE ATTENTION