

Plan Local d'Urbanisme

PLU prescrit le 21 décembre 2009
PLU arrêté le 15 mars 2018
PLU approuvé le 14 mai 2019



1

Rapport de présentation

Vu pour être annexé à la
délibération du

Le Maire

SOMMAIRE

SOMMAIRE	1
TABLE DES ILLUSTRATIONS	5
I. LE DIAGNOSTIC TERRITORIAL DE LA COMMUNE	13
1. Présentation générale et synthétique de la commune.....	13
A. Situation / localisation.	13
B. Contexte administratif.....	15
C. Organisation générale de la commune.	15
2. La commune de Crémieu dans son environnement.....	16
A. La Commune de Crémieu.....	16
B. Le Pôle Crémieu – Villemoirieu.....	16
3. Le contexte administratif et réglementaire	17
A. La Communauté de communes des Balcons du Dauphiné.....	17
B. La DTA de l'aire métropolitaine lyonnaise.....	18
C. Le Schéma de Cohérence Territoriale de la Boucle du Rhône en Dauphiné	19
D. Le Programme Local d'Habitat.....	21
E. Le SDAGE Rhône Méditerranée Corse.....	23
F. Le SAGE de la Bourbre	25
G. Le Contrat de rivière et le Programme d'Actions et de Prévention des Inondations de la Bourbre	26
H. Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique	29
I. Les Servitudes d'utilité publiques.....	31
4. Les composantes du développement urbain.....	32
A. Contexte historique	32
B. Patrimoine bâti	32
C. Patrimoine archéologique	35
D. Morphologie urbaine	37
5. Dynamiques sociodémographiques.....	41
A. Evolution démographique.....	41
B. Structure de la population par âge et par sexe	41
C. Structure des ménages.....	43
D. Population active et emploi sur la commune	46
6. Logement et habitat	49
A. Logements autorisés sur la commune	50
B. Evolution et composition du parc.....	51
C. Caractéristiques des résidences principales.....	51
D. Logement social	52
7. Portrait économique	54
A. Activités agricoles	54
B. Les activités économiques.....	60
1. Industrie et artisanat.....	61

2. Activités touristiques	63
8. Les réseaux et les équipements publics	63
A. Principaux bâtiments et services publics	63
1. Equipements sportifs et socioculturels.....	63
2. Equipements scolaires	64
3. Les associations.....	64
B. Les infrastructures de transports et les déplacements	65
1. Le réseau routier.....	65
2. Le stationnement.....	66
3. Les modes doux.....	68
4. Les transports en commun	71
C. L'alimentation en eau potable.....	71
D. La défense incendie	73
E. L'assainissement	74
1. L'assainissement collectif.....	74
2. L'assainissement non collectif	77
F. La gestion des eaux pluviales.....	78
G. La gestion des déchets	79
H. Les télécommunications	84
9. Les risques et nuisances.....	86
A. Les risques naturels.....	86
1. Le risque sismique.....	86
2. Cartographie des aléas et de constructibilité	86
3. Les risques de mouvements de terrains	89
4. Les risques d'érosion.....	89
5. L'aléa retrait/gonflement des argiles.....	89
6. Les arrêtés de catastrophes naturelles.....	91
7. Le risque de feu de forêt.....	91
B. Les risques technologiques et nuisances.....	94
1. Le risque de transport de matières dangereuses (TMD)	94
2. Le gaz.....	95
3. Les nuisances sonores.....	95
4. Le plomb.....	95
5. Les installations classées.....	95
6. Les sites et sols pollués	95
7. L'exposition au Plomb.....	98
8. La qualité de l'air	98
9. L'effet de serre	101
10. Potentialité en énergie renouvelable.....	101
II. L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	106
1. Milieu naturel	106
A. Topographie	106
B. Climat.....	107
C. Géologie.....	109
D. Hydrographie	112
E. Les zones humides et les tourbières.....	113
F. Le réseau Natura 2000.....	115
G. Les ZNIEFF	117
H. L'Espace Naturel Sensible de Bonbouillon	121

1.	Le contexte général.....	121
2.	Les habitats de l'ENS de Bonbouillon.....	122
3.	La gestion de l'ENS.....	124
I.	Les zones vulnérable aux nitrates.....	125
J.	Les zones sensibles à l'eutrophisation.....	128
K.	La Trame Verte et Bleue.....	132
1.	Composition.....	133
2.	Objectifs.....	134
3.	Trame Verte et Bleue de Crémieu.....	134
4.	Intégration de la TVB dans le PLU.....	135
2.	Le Paysage.....	138
A.	Topographie.....	139
B.	Occupation naturelle et agricole.....	141
C.	Occupation urbaine.....	142
D.	Reportage photographique.....	144
E.	Les unités paysagères.....	151
1.	Unité paysagère du plateau de l'Isle Crémieu.....	151
2.	Unité paysagère de la plaine.....	152
3.	Unité paysagère du centre ancien.....	153
F.	Les valeurs paysagères.....	153
1.	Les valeurs du panorama.....	154
2.	Les valeurs paysagères de terroir.....	154
3.	Les valeurs pittoresques à caractère patrimonial.....	154
4.	Les valeurs paysagères locales.....	154
5.	Les zones de déséquilibre.....	155
6.	Les valeurs paysagères dépréciantes.....	155
G.	Les enjeux paysagers.....	156
III.	JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR LE P.L.U.....	158
1.	Synthèse des enjeux du territoire.....	158
2.	La compatibilité du P.L.U avec les documents d'urbanisme supérieurs et autres programmes.....	160
A.	La compatibilité du P.L.U avec les objectifs du SCoT Boucle du Rhône en Dauphiné.....	160
B.	La cohérence avec le Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux Rhône Méditerranée Corse 2016-2021 (SDAGE).....	164
C.	Les objectifs du Programme Local de l'Habitat.....	165
D.	Compatibilité avec le Plan Climat-Energie Territorial (PCET).....	165
E.	Prise en compte des servitudes d'utilité publique.....	165
3.	Les justifications du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.....	166
A.	Protéger et mettre en valeur l'environnement naturel, urbain et paysager.....	166
B.	Assurer une densification maîtrisée du territoire.....	169
C.	Maintenir l'activité économique de proximité.....	171
D.	Assurer les relations interquartiers par le développement des modes doux et garantir la qualité de vie	173
4.	L'analyse de la consommation de l'espace et la justification des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.....	175
5.	Un PLU vertueux très peu consommateur de foncier. La justification des objectifs de modération de consommation et de lutte contre l'étalement urbain.....	176
A.	Synthèse des données de consommation foncière.....	177

B.	L'analyse de la consommation de l'espace	178
C.	Capacités foncières du PLU 2017-2027	180
D.	Comparaison des capacités foncières du PLU et des capacités résiduelles de l'ancien POS.....	183
E.	Le calibrage du PLU en matière de logement.....	186
6.	Les Orientations d'Aménagements et de Programmation	189
A.	L'OAP n°1 : Secteur Extension XIX ^e siècle	190
B.	L'OAP n°2 : La Levratière	193
C.	L'OAP n°3 : Chette Sud	195
D.	L'OAP n°4 : Secteur garage	197
E.	L'OAP n°5 : Montée Saint Laurent.....	200
7.	L'analyse des surfaces du P.L.U	205
8.	Motifs et délimitation des zones du P.L.U	208
A.	Les zones urbaines (U)	210
1.	Les zones U mixte et/ou à dominante d'habitat.....	211
2.	Les zones U spécialisées.....	213
3.	Règles applicables aux zones U (UA, UB, UP), UE et UI	214
B.	Les zones à urbaniser (AU)	217
1.	La zone 1AU	219
2.	La zone 2AU	219
3.	Règles applicables aux zones 1AU et 2AU	222
C.	Les zones agricoles (A).....	224
1.	Les sous-zones A, As et Ape	226
2.	Règles applicables aux sous-zones A, Ape et AS.....	227
D.	Les zones naturelles (N)	229
1.	Les zones naturelles classiques.....	229
2.	Les zones naturelles de jardins	231
3.	La zone naturelle de loisirs.....	234
4.	Règles applicables aux sous-zones N, Npi, Npr, Npe, NL, NJ	235
9.	Autres dispositions du règlement.....	237
A.	Les Espaces Boisés Classés (EBC)	237
B.	Les servitudes de mixité sociale	241
C.	La servitude d'attente d'un projet global.....	244
D.	Le patrimoine naturel repéré.....	245
E.	Sites, secteurs et éléments à protéger pour motifs d'ordre écologique.....	246
F.	Sites et secteurs contraints au titre du fonctionnement des services publics, de la salubrité et des risques naturels.....	247
G.	Le linéaire commercial	250
H.	Marge de recul – Limite de référence.....	251
I.	Protection contre les risques sanitaires en matière d'assainissement (trame sanitaire)	253
10.	La liste des emplacements réservés	256
11.	Mise en pratique de l'objectif de requalification de l'offre de parking en périphérie du centre médiéval.....	259
12.	Cohérence du développement communal projeté au regard de l'assainissement	260
A.	Assainissement collectif	260
B.	Assainissement non-collectif	262
C.	Eaux pluviales	262

TABLE DES ILLUSTRATIONS

Figure 1 : Localisation de Crémieu en région Rhône-Alpes ; Source : Agence 2BR.....	13
Figure 2 : Localisation de Crémieu dans le département de l'Isère. Source : Agence 2BR.....	14
Figure 3: Organisation territoriale Crémieu- Source Géoportail.....	15
Figure 4 : Imbrication du pôle Crémieu-Villemoirieu. Source : Agence 2BR.....	17
Figure 5 Communauté de Communes des Balcons du Dauphiné. Source : Agence 2BR	18
Figure 6: Territoire du SCoT Boucle du Rhône en Dauphiné- Source : SYMBORD	19
Figure 7: Cartographie issue du DOG du SCoT Boucle du Rhône en Dauphiné, Source : SYMBORD	21
Figure 8 Programme locatif public. Source : PLH Ancienne CCIC.....	23
Figure 9 : Le SDAGE Rhône Méditerranée. Source : : www.rhone-mediterranee.eaufrance.fr	24
Figure 10 : Périmètre de compétence du SMAB Bourbe. Source : Smabb.fr.....	26
Figure 11 : Carte du bassin de la Bourbre et des sous bassins versants, Source SMABB.	28
Figure 12. Extrait du SRCE sur Crémieu. Source 2BR.....	29
Figure 13. Extrait légende cartographie SRCE. SRCE Rhône-Alpes.....	30
Figure 14 Carte des entités archéologiques connues (Octobre 2010). Source : Ministère de la culture.....	36
Figure 15 Evolution progressive de l'urbanisation de Crémieu. Source : Géoportail	39
Figure 16 Centre historique. Source : Agence 2BR.....	39
Figure 17 Maillage orthogonal au Sud de la RD65A. Source : Agence 2BR.....	40
Figure 18 Urbanisation le long des axes majeurs (Sud de la ZA de Tribouillère et Sud du secteur de la Levratière). Source: Agence 2B	40
Figure 19 Figure 19 Habitat diffus (Bonbouillon). Source: Agence 2BR	40
Figure 20 : Population. Source : INSEE.	41
Figure 21 Indicateurs de la croissance démographique. Source: INSEE.....	41
Figure 22 : Population par grandes tranches d'âge. Source : INSEE	42
Figure 23: Population par sexe et par âge. Source: INSEE	43
Figure 24 : Evolution de la taille des ménages. Source : INSEE	43
Figure 25: Personnes de 15 ans ou plus vivant seules selon l'âge. Source : INSEE	44
Figure 26 : Personnes de 15 ans ou plus déclarant vivre en couple selon l'âge. Source : INSEE	45
Figure 27 : statut conjugal des personnes de 15 ans ou plus en 2014. Source : INSEE.....	45
Figure 28 : Ancienneté d'emménagement des ménages en 2014. Source : INSEE.....	46
Figure 29: Scolarisation selon âge et sexe. Source : INSEE.....	46
Figure 30 : Diplôme le plus élevé de la population non-scolarisée de 15 ans ou plus. Source INSEE 2017.....	47
Figure 31 : Population de 15 à 64 ans par type d'activités. Source : INSEE	47
Figure 32: Chômage des 15-64 ans. Source : INSEE	48
Figure 33: Activité et emploi de 15 à 64 ans par sexe et âge en 2014. Source : INSEE	48
Figure 34 : Logements autorisés entre 2007 et 2016 à Crémieu. Source : Sitadel	50
Figure 35 : Logements commencés entre 2007 et 2016. Source : Sitadel	50
Figure 36: Evolution du nombre de logements par catégorie. Source : Insee	51
Figure 37: Catégorie et type de logements. Source : Insee.....	51
Figure 38: Objectifs de logements sociaux PLH CCBD. Source : PLH ex-CCIC (CCBD).	52
Figure 39 : Besoin en création de logements locatifs sociaux d'ici 2020. Source : SCOT	53
Figure 40 : Tableau des logements sociaux en 2015. Source : demande logement social.gouv.fr.....	53
Figure 41 : Surfaces agricoles utilisées en 2013. Source : Agence 2BR (2017).....	56
Figure 42 : Sièges d'exploitations et bâtiments agricoles. Source: Agence 2BR.	57
Figure 43 : Tableau présentant les exploitations agricoles sur la commune. Source : Agence 2br	58
Figure 44 : Données du RGA Agreste, 2010.....	59
Figure 45: Extrait du zonage du POS avec la localisation des secteurs d'activités.....	61
Figure 46 Etablissements actifs par secteur d'activités au 31 Décembre 2015. Source : INSEE	62
Figure 47 Nombre et capacités des hôtels au 1er Janvier 2017. Source : INSEE.....	63

Figure 48 : Carte du classement sur Crémieu. Source : DDT 38.....	65
Figure 49 : Tableau des voies classées à grande circulation. Source : DDT 38.....	66
Figure 50 Localisation des poches de stationnement. Source : Agence 2BR	66
Figure 51 Typologie des stationnements. Source : Agence 2BR	67
Figure 52 Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnées. 2010.....	69
Figure 53 : Promenades et randonnées sur Crémieu. Source : mairie.....	70
Figure 54. Périmètres de protection du puits de captage de Prajot. Source 2BR.....	72
Figure 55. Réseau de canalisations d'eau potable. Source : Entreprise Régionale Rhône Alpes Auvergne 2013	73
Figure 56. Localisation des poteaux incendie sur la commune de Crémieu. Source : 2BR.....	73
Figure 57. Echancier de travaux sur le réseau d'assainissement (en blanc compétence commune, en vert compétence SMAG). Source : Zonage assainissement. EPTEAU 2016.....	75
Figure 58 : Population des communes raccordées à la station d'épuration de StRomain de Jalionas – Données issues du zonage d'assainissement et eaux pluviales réalisé par EPTEAU– 2016.....	75
Figure 59 : Information sur la STEP de St Romain de Jalionas. Source : assainissement.developpement-durable.gouv.fr, 2013.	76
Figure 60 Extrait cartographie zonage d'assainissement réalisé par EPTEAU 2016. En violet les secteurs raccordés à l'assainissement collectif. Source EPTEAU.....	78
Figure 61. Modes de gestion préconisés pour la gestion des eaux pluviales. Source : EPTEAU 2016.....	79
Figure 62 : Carte du territoire du Syndicat Mixte Nord Dauphiné. Source : SMND, 2015.	80
Figure 63 : Tableau des points d'apports volontaires à Crémieu. Source : Rapport SMND, 2015.....	81
Figure 64 : Evolution des tonnages d'ordures ménagères incinérés/population. Source : SMND, 2015.	81
Figure 65: Ratio et évolutions par collectivité des OM résiduelles à la CCIC. Source : SMND, 2015.	82
Figure 66 : Coût global des OM résiduelles. Source : SMND, 2015.	83
Figure 67 : Réseaux électricité - Source : carmen.application.developpement. Service DREAL Rhône-Alpes.	84
Figure 68 : Réseau électrique sur la commune. Source : DDT38.....	85
Figure 69 : Aménagement numérique du territoire - Source : cartelie – Ministère du développement durable.	85
Figure 70 : Carte des aléas sur la commune de Crémieu – Source : Alp'Géorisques.....	87
Figure 71 : Risque des mouvements de terrains sur Crémieu. Source : BRGM.	89
Figure 72 : Phénomène de retrait/gonflement	90
Figure 73 : Commune de Crémieu – Aléa retrait gonflement des argiles – Source : argiles.fr	91
Figure 74: Les régions forestières en Isère. Source : DDT 38.	92
Figure 75 : Carte des zones d'aléas des incendies de forêt. Source : DDT 38.	93
Figure 76. Localisation du site ARTUB. Source DREAL (PAC complémentaire)	96
Figure 77. Localisation approximative du site EZT. Source DREAL (PAC complémentaire)	97
Figure 78 : Répartition des indices de qualité de l'air – Source : Air Rhône-Alpes	100
Figure 79 : Nombre d'activations du dispositif préfectoral en cas d'épisodes de pollution - Source : Air Rhône-Alpes	100
Figure 80: potentiel en géothermie sur Crémieu. Source : géothermie-perspectives.fr	104
Figure 81: Zones favorables définies par le Schéma de développement éolien de la région Rhône Alpes – Source : Région Auvergne – Rhône-Alpes – Damien Dumollard.....	105
Figure 82 Carte topographique – Source géoportail.fr	106
Figure 83 Carte topographique – Source 2BR	107
Figure 84 Relevé pluviométrique	107
Figure 85 Précipitations – année référence 2016 – Station de Trep – Source : Romma	108
Figure 86 températures moyennes – année référence 2016 – Station de Trept – Source : Romma	108
Figure 87 Ensoleillement et vent maximum par saison – Année 2016 – Source : Météo France.....	109
Figure 88 Carte géologique de Crémieu. Source : BRGM.....	109
Figure 89 Extrait de la carte géologique du BRGM – Source : ALP'GEORISQUES.....	111
Figure 90 Situation hydrogéologique de Crémieu – Source BRGM.....	111
Figure 91 Contexte hydrologique et hydrogéologique de Crémieu – Source : SCOT BRD	112
Figure 92 Hydrographie sur la commune de Crémieu – Source BRGM	113
Figure 93: Les zones humides sur Crémieu. Source : DREAL.....	114

Figure 94 : Zone de tourbières dans l'Isère. Source : DDT 38.	115
Figure 95 : Zone Natura 2000 – Isle Cremieu - Source : carto.georhonealpes. Service DREAL Auvergne - Rhône-Alpes.	116
Figure 96 : ZNIEFF de type 2 – Isle de Cremieu et Basse-Terres - Source : carto.georhonealpes. Service DREAL Auvergne - Rhône-Alpes.	117
Figure 97: ZNIEFF de type 1 - Crémieu - Source : carto.georhonealpes. Service DREAL Auvergne - Rhône-Alpes.	118
Figure 98: (1) ZNIEFF type 1, Pelouse au nord des brosses – Source : DREAL Auvergne – Rhône-Alpes.....	118
Figure 99: (2) ZNIEFF de type 1, coteaux et pelouses sèches de l'Isle Crémieu – Source : DREAL Auvergne – Rhône-Alpes	119
Figure 100: (3) ZNIEFF de type 1, grotte de Beptenaz – Source : DREAL Auvergne – Rhône-Alpes.....	119
Figure 101 (4): ZNIEFF de type I, Etang de Ry. Source : DREAL Auvergne – Rhône-Alpes.....	120
Figure 102: (5) ZNIEFF de type I, Gorges de la Fusa, Sigalet et Mont de Rosset.	120
Figure 103 : localisation de l'ENS à l'intérieur des périmètres natura 2000 et ZNIEFF – Source LO Parvi.....	122
Figure 104 : Unités écologiques de l'ENS de Bonbouillon – Source : Lo Parvi.....	123
Figure 105 : tableau synthétique des enjeux et des objectifs de gestion à long terme de l'ENS Bonbouillon – source Lo Parvi.....	124
Figure 106 Zones sensibles à l'eutrophisation – Source : Agence de l'Eau RMC	128
Figure 107 : Carte et zoom des zones prioritaires aux pesticides pour les eaux superficielles en Rhône Alpes. Source : CROPPP, 2008.	130
Figure 108 : Zone vulnérables aux pesticides – Mise à jour 2017 du zonage – Source Agence de l'Eau RMC –	131
Figure 109 : Schéma représentant plusieurs modèles de continuités écologiques, donc de future trame verte et bleue – Source : DREAL	133
Figure 110 : Illustration des corridors écologiques - Source : 2BR.....	136
Figure 111 : Photos illustrant les obstacles potentiels à l'écoulement des cours d'eau sur la commune.....	137
Figure 112 Carte de situation. Source : Agence 2BR	138
Figure 113 Vue panoramique vers l'Est depuis les ruines du prieuré St Hyppolyte. Les reliefs à droite et à gauche sur la photographie appartiennent à l'entité géographique du plateau de l'Isle Crémieu. Source : Agence 2BR.....	139
Figure 114 Carte topographique. Source: Agence 2BR	140
Figure 115 Carte d'occupation des sols. Source : Agence 2BR.....	142
Figure 116 Photographie aérienne. Source : Agence 2BR.....	143
Figure 117 Planche 1 : Plaine agricole et reliefs boisés. Source : Agence 2BR.....	144
Figure 118 Planche 2 : Plaine agricole et reliefs boisés. Source : Agence 2BR.....	145
Figure 119 Planche 3 : Plaine agricole et reliefs boisés. Source : Agence 2BR.....	146
Figure 120 Planche 4 : Paysage urbain ancien. Source : Agence 2BR	147
Figure 121 Planche 5 : Paysage urbain ancien. Source : Agence 2BR	148
Figure 122 Planche 6 : Paysage urbain récent. Source : Agence 2BR.....	149
Figure 123 Planche 7 : Paysage urbain récent. Source: Agence 2BR.....	150
Figure 124 Carte des unités paysagères. Source : Agence 2BR.....	151
Figure 125 Carte des valeurs paysagères. Source : Agence 2BR	155
Figure 126 Carte des enjeux paysagers. Source : Agence 2BR	157
Figure 127. Répartition des capacités résidentielles sur 10 ans. Source : 2BR	160
Figure 128. A gauche lotissement de la Levratière, à droite centre historique (un parcellaire dense et des constructions accolées et rapprochées. Echelle 1/2000°. Source 2BR.	176
Figure 129. Consommation foncière de Crémieu sur la période 2008-2017. Source 2BR.....	179
Figure 130. Capacités foncières issues du PLU 2017-2027. Source 2BR	181
Figure 131. Capacités foncières résiduelles issues de l'ancien POS (hors renouvellement urbain). Source 2BR	185
Figure 132. Plan de localisation des OAP. Sources 2BR.....	190
Figure 133. Schéma de principes de l'OAP Extension XIX° siècle. Source 2BR.....	191
Figure 134. Schéma de principes OAP n°2. Source 2BR	194
Figure 135. Schéma de principes OAP n°3. Source 2BR	196

Figure 136. Schéma de principes OAP n°4. Source 2BR	198
Figure 137. Schéma de principes OAP n°5. Source : 2BR	200
Figure 138. Vue depuis la colline Saint Hippolyte. Source 2BR	201
Figure 139. Vue depuis le Faubourg des Moulins	202
Figure 140. Vue aérienne sur le secteur de la Montée Saint Laurent. Source : 2BR.....	202
Figure 141. Situation de la Montée Saint Laurent 2017.....	203
Figure 142 : Tableau comparatif des surfaces entre le POS et le PLU. Source : Agence 2BR.....	205
Figure 143. Terrains agricoles concernés par risques naturels forts. Source 2BR	207
Figure 144. Les zones urbaines. Source 2BR	210
Figure 145. Les zones à urbaniser. Source 2BR	218
Figure 146. En blanc, la zone A et ses sous-zones. Source 2BR.....	225
Figure 147. Situation des exploitations agricoles au regard du règlement graphique. Source 2BR.....	226
Figure 148. La zone N. Source 2BR	229
Figure 149. Situation d'un terrain enclavé classé en zone N. Source : 2BR	231
Figure 150. Terrains classés en zone NJ aux abords de la rue du Four Banal, dans le secteur de l'extension XIX ^e siècle et chemin de Pierre Plaine. Source 2BR	232
Figure 151. Jardin de la Chette et jardins particuliers : cœur d'îlot végétalisé caractéristiques du quartier Extension XIX ^e	233
Figure 152. Caractéristiques des zones NJ 12 et 13 et perspectives vers la colline Saint Laurent.....	234
Figure 153. Espaces boisés classés de plus de 4 hectares. Source 2BR.....	238
Figure 154. Espaces boisés classés de moins de 4 hectares. Source 2BR	239
Figure 155. Vue depuis la colline Saint Hippolyte. Source 2BR	240
Figure 156. Poches d'EBC de la Montée Saint Hippolyte. Source 2BR	240
Figure 157. Espaces Boisés Classés. Individus isolés. Source 2BR	241
Figure 158. Périmètre d'attente de projet Crémieu. Source 2BR	245
Figure 159. Extrait du guide des risques et PLU 2009. Source DDT 38	249
Figure 160. Linéaires commerciaux repérés en jaune au plan de zonage. Source 2BR	250
Figure 161. Situation de la Montée Saint Laurent 2017 (à gauche, parcelles AE 532, 533, 534).....	252
Figure 162. Situation de la Montée Saint Laurent 2017 (à droite, parcelles AE 527, 529).	252
Figure 163. Secteurs concernés par la trame sanitaire (section grisée). Source 2BR	254
Figure 164. Capacités foncières et résidentielles concernées par la trame sanitaire. Source 2BR.....	256
Figure 165. Stratégie de réorganisation et développement de l'offre de stationnement. Source : 2BR.....	260

PREAMBULE

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est le principal document de planification de l'aménagement à l'échelle de la commune de Crémieu. Celui-ci est régi par les articles L.151-1 et suivants du code de l'urbanisme.

En date du 21 Décembre 2009, la commune de CREMIEU a prescrit la révision de son PLU. Autrefois, disposant d'un Plan d'Occupation des Sols dont le cadre législatif a été supprimé par la loi ALUR de 2014, la commune est régie sur le plan de l'urbanisme par le Règlement National d'Urbanisme depuis le 27 mars 2017.

Le Plan Local d'Urbanisme est élaboré à L'INITIATIVE ET SOUS LA RESPONSABILITE DE LA COMMUNE. La délibération du 21 Décembre 2009, complétée par la délibération du 29 Septembre 2014, définissent les objectifs les modalités de concertation.

Les objectifs sont les suivants :

- Protéger et mettre en valeur l'environnement naturel, urbain et paysager crémolan afin de préserver et densifier la trame écologique du territoire : la trame bleue et verte, d'assurer une bonne gestion de l'eau sur le territoire de la commune, de valoriser les éléments d'identité patrimoniaux et architecturaux, de préserver les qualités paysagères du territoire et d'identifier et traiter les valeurs paysagères dépréciantes.
- Assurer une densification maîtrisée du territoire dans le but de protéger strictement la qualité patrimoniale du tissu urbain ancien, de modérer la consommation des espaces et contenir l'urbanisation à l'enveloppe urbaine existante, de répondre aux objectifs quantitatifs du SCoT Boucle du Rhône en Dauphiné, d'optimiser l'usage du foncier tout en assurant une plus grande mixité urbaine et un développement urbain cohérent avec les capacités des réseaux.
- Maintenir l'activité économique de proximité en pérennisant les activités agricoles, en poursuivant une organisation multipolaire de l'agglomération Crémieu/Villemoirieu, en affirmant le centre-bourg comme pôle de développement de proximité commercial et artisanal, en maintenant l'activité économique de la ZAE des Tribouillères en lien avec les pôles intercommunaux existants et en assurant le développement des communications numériques,
- Assurer les relations interquartiers par le développement des modes de déplacement doux et garantir la qualité du cadre de vie.

Les modalités de concertation sont les suivantes :

- Organisation de deux réunions publiques,
- Insertion d'articles dans le bulletin municipal et sur le site internet de la commune
- Mise à disposition du public en mairie, d'un registre de concertation

Le PLU doit être compatible avec les prescriptions nationales ou particulières, les schémas globaux d'aménagement, respecter les servitudes d'utilité publique ainsi que les dispositions nécessaires à la mise en œuvre des projets d'intérêt général.

Dans le cadre de l'élaboration d'un PLU, un diagnostic définissant des besoins, des perspectives et des sensibilités a été établi, en fonction duquel un projet d'aménagement et de développement durables (PADD) a été élaboré. Le PADD contient les grandes orientations de la municipalité pour planifier l'aménagement du territoire, prévoir les équipements, la forme de l'urbanisation future, les protections à effectuer.

LE CONTENU DU P.L.U.

Le P.L.U. comprend :

- Le présent rapport de présentation,
- Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD),
- Les orientations d'aménagement et de programmation,

- Le règlement et ses documents graphiques,
- L'évaluation environnementale du PLU
- Les annexes (dont le schéma d'assainissement)

Le rapport de présentation comporte cinq parties importantes :

La première est une analyse de la situation actuelle au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.

La deuxième porte sur l'analyse paysagère de l'état initial du site et de l'environnement.

Dans la troisième partie, sont énoncés les hypothèses et les objectifs d'aménagement en fonction desquels sont prises les dispositions du P.L.U, ainsi que la justification de la consommation d'espace au regard des objectifs fixés par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques. Cette même partie explique également les choix retenus pour établir le PADD, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

La quatrième partie présente l'appréciation des incidences du P.L.U sur l'environnement

Enfin, la cinquième partie définit les critères d'évaluation du PLU conformément à l'article R.151-4 du Code de l'Urbanisme.

Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement. Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.

Il présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Il justifie les objectifs compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

Ce rapport n'a pas de valeur réglementaire. Il constitue cependant un élément d'information pour le public et un élément d'interprétation du PADD et des autres pièces constitutives du PLU.

Le projet d'aménagement et de développement durables (P.A.D.D.) :

Il définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L.101-1 à L.101-3 du code de l'urbanisme, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune, notamment en matière d'équipement, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques. Il arrête également les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs. Il doit enfin fixer des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Les orientations d'aménagement et de programmation :

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent les dispositions portant sur l'aménagement. Elles définissent les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles portent sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Elles sont devenues obligatoires depuis les lois Grenelles.

Le règlement :

Il fixe les règles applicables aux terrains compris dans les diverses zones et en particulier pour chaque zone :

- La nature et l'occupation du sol,
- Constructions et établissements autorisés,
- Les conditions d'occupation du sol,
- Accès voirie,
- Desserte par les réseaux,
- Caractéristique des terrains,
- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives,
- Emprise au sol,
- Hauteur des constructions,
- Aspect extérieur,
- Obligation de réaliser des aires de stationnement,
- Obligation de réaliser des espaces libres, plantations et espaces boisés,
- Les possibilités maximales d'occupation du sol,
- Les obligations en matière de performances énergétiques et environnementales
- Les obligations en matière d'infrastructures des réseaux de communications électroniques

Les documents graphiques font apparaître :

- Les différentes zones retenues (zones d'urbanisation, zones naturelles, espaces boisés, zones d'activités, etc.).
- Le tracé et les caractéristiques des principales voies de circulation à modifier ou à créer.
- Les emplacements réservés aux ouvrages et installations d'intérêt général (services publics, etc.).
- Les zones soumises à des risques naturels issues du Plan de Prévention des Risques.
- Les périmètres de protection des captages d'eau potable.

Les annexes comprennent :

- La liste des emplacements réservés,
- La liste des servitudes d'utilité publique,
- Des plans et annexes sanitaires.

L'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme repose sur une évolution croissante des normes législatives de ces quinze dernières années :

- La loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000
- La loi Urbanisme et Habitat dite « UH » du 2 juillet 2003
- La loi Engagement National pour le Logement « ENL » du 13 juillet 2006
- La loi de Modernisation de l'Economie « LME » du 4 août 2008, entrée en vigueur le 25 novembre 2008
- La loi pour l'accélération des programmes de construction et d'investissement publics et privés du 17 février 2009
- La loi de mobilisation pour le logement et de lutte contre l'exclusion « MOLE » du 25 mars 2009
- La loi de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'Environnement (Grenelle I) du 3 août 2009
- La loi portant Engagement National pour l'Environnement –Grenelle II du 12 juillet 2010
- La Loi modifiant le Grenelle II d'adaptation de la législation au droit de l'Union Européenne du 5 janvier 2011.
- La loi ALUR (Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové) du 24 Mars 2014
- La loi sur l'économie du 17 Août 2015

Les lois Grenelles introduisent les objectifs suivants : la réduction des émissions de gaz à effet de serre, la restructuration des espaces urbanisés et la revitalisation des centres urbains et ruraux, la diversité des fonctions rurales, la satisfaction des besoins en matière d'activités touristiques et d'équipement commercial, la mise en valeur des entrées de ville, l'utilisation économe des espaces naturels, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables et l'amélioration des performances énergétiques, la préservation des ressources naturelles et de la biodiversité (trame verte et bleue, corridors écologiques), la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, le développement des communications électroniques, la répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat commerce et service.

Le PLU doit également fournir une obligation de résultat en matière de lutte contre le changement climatique, sur les performances énergétiques et environnementales, sur une consommation d'espace chiffrée.

La procédure.

En ce qui concerne les procédures antérieures, le Plan d'Occupation du sol de Crémieu a été approuvé par le conseil municipal en date du 22 Septembre 1986. Il a été modifié le 15 Novembre 1983, le 22 Novembre 2007, le 19 Mars 2007 et 2013-2014. Il a été également révisé le 10 Juillet 2000.

La présente révision en PLU suit la procédure définie aux articles L 153-31 à L.153-35 et suivants du code de l'urbanisme.

Elle se déroule en plusieurs phases bien distinctes, comportant plusieurs étapes de concertation. Le Plan Local d'Urbanisme est élaboré à l'initiative et sous la responsabilité de la commune.

Le conseil municipal a prescrit la mise en révision de son PLU par délibération en date du 21 Décembre 2009. Cette délibération définissait les modalités de la concertation préalable prévue aux articles L 103-1 et suivants

du code de l'urbanisme. La décision a été notifiée au préfet ainsi qu'aux différentes personnes publiques concernées par la procédure.

I. LE DIAGNOSTIC TERRITORIAL DE LA COMMUNE

1. Présentation générale et synthétique de la commune.

A. Situation / localisation.

Crémieu est située dans le département de l'Isère, à environ 40 Km de Lyon et 80 Km de Grenoble. La commune est localisée au carrefour de plusieurs grandes voies départementales (RD 24, RD 75, RD 140, RD 517, RD 65, RD 521 et RD52) ce qui lui confère une situation stratégique au sein de la communauté de communes de l'Isle Crémieu.

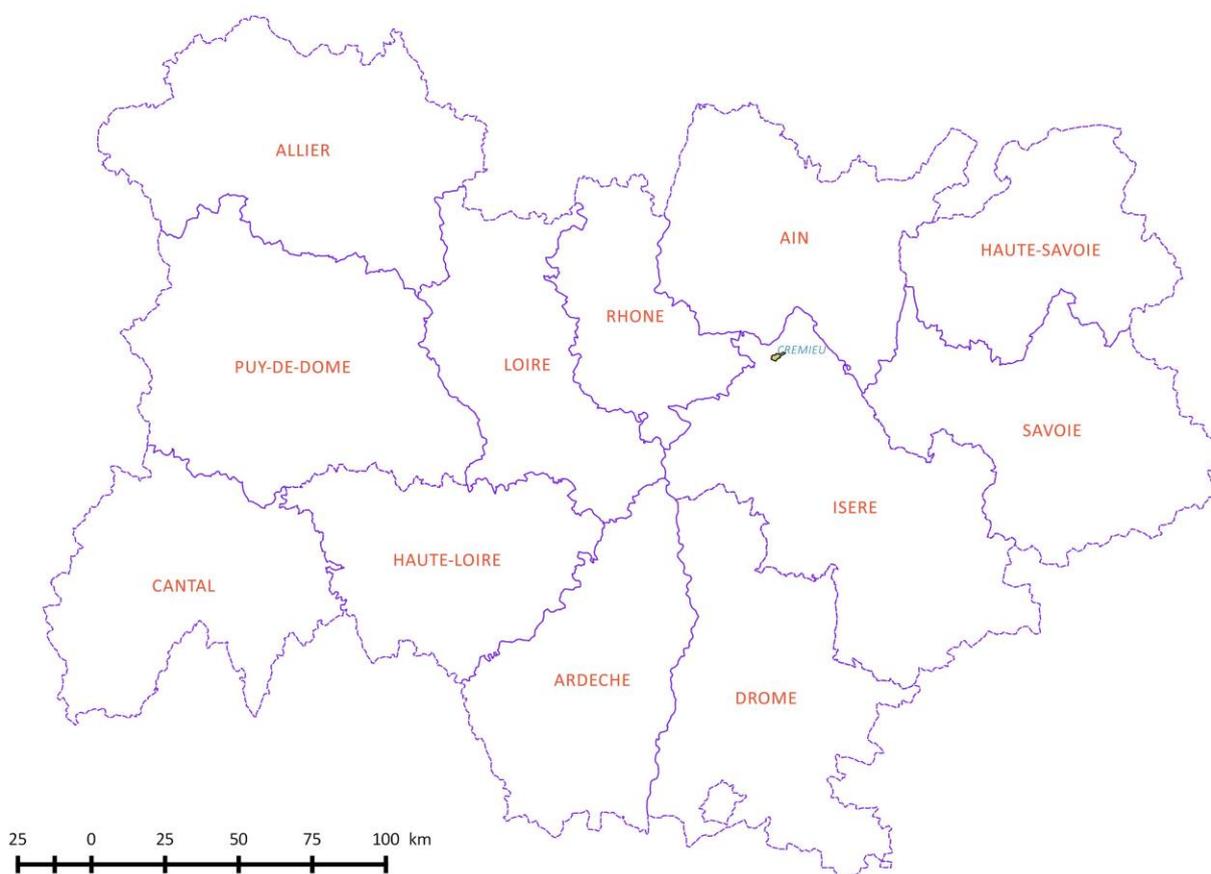


Figure 1 : Localisation de Crémieu en région Rhône-Alpes ; Source : Agence 2BR.



Figure 2 : Localisation de Crémieu dans le département de l'Isère. Source : Agence 2BR.

Le territoire communal se développe sur environ 624 Ha et dispose comme communes limitrophes de :

- Au Nord : Leyrieu, Annoisin Chatelans
- A l'Est : Siccieu St Julien et Carisieu, Dizimieu
- Au Sud : Villemoirieu
- A l'Ouest : St Romain de Jalionas

B. Contexte administratif.

Entre Rhône et Ain, cette commune iséroise est incluse dans la Communauté de Communes des Balcons du Dauphiné. Cette structure intercommunale regroupe une quarantaine de communes. via son adhésion au syndicat mixte de la boucle du Rhône en Dauphiné qui porte le SCoT (schéma de cohérence Territoriale). La Communauté de Communes de l'Isle Crémieu, à laquelle appartenait la commune de Crémieu avant la création de la CC des Balcons du Dauphiné a largement été associée à la réflexion initiée par le préfet de région pour la mise en place d'un schéma de référence autour de la plaine de St Exupéry.

C. Organisation générale de la commune.

Géographiquement, la commune de Crémieu appartient au territoire de l'Isle Crémieu. Ce territoire se divise en trois parties distinctes : un plateau calcaire d'une altitude moyenne de 350m représentant les 3/5 de l'Isle et présentant de nombreux phénomènes karstiques (grottes, réseaux souterrains très vastes, etc.) ; un ensemble de collines molassiques dans la partie sud et enfin une zone de dépôts alluviaux du Rhône au Sud-est, témoignant des fluctuations régulières de ce dernier avant sa canalisation par l'homme.

La faible superficie de la commune lui confère une structure urbaine particulière sur le territoire de l'Isle Crémieu. Cela s'explique par le contexte historique de la commune. Mais si l'on enlève la frontière administrative, on s'aperçoit qu'il y a une réelle imbrication urbaine, entre Villemoirieu et Crémieu. Ce point est essentiel car le développement de Crémieu et une partie des enjeux de son territoire sont liés à ceux de sa commune voisine.

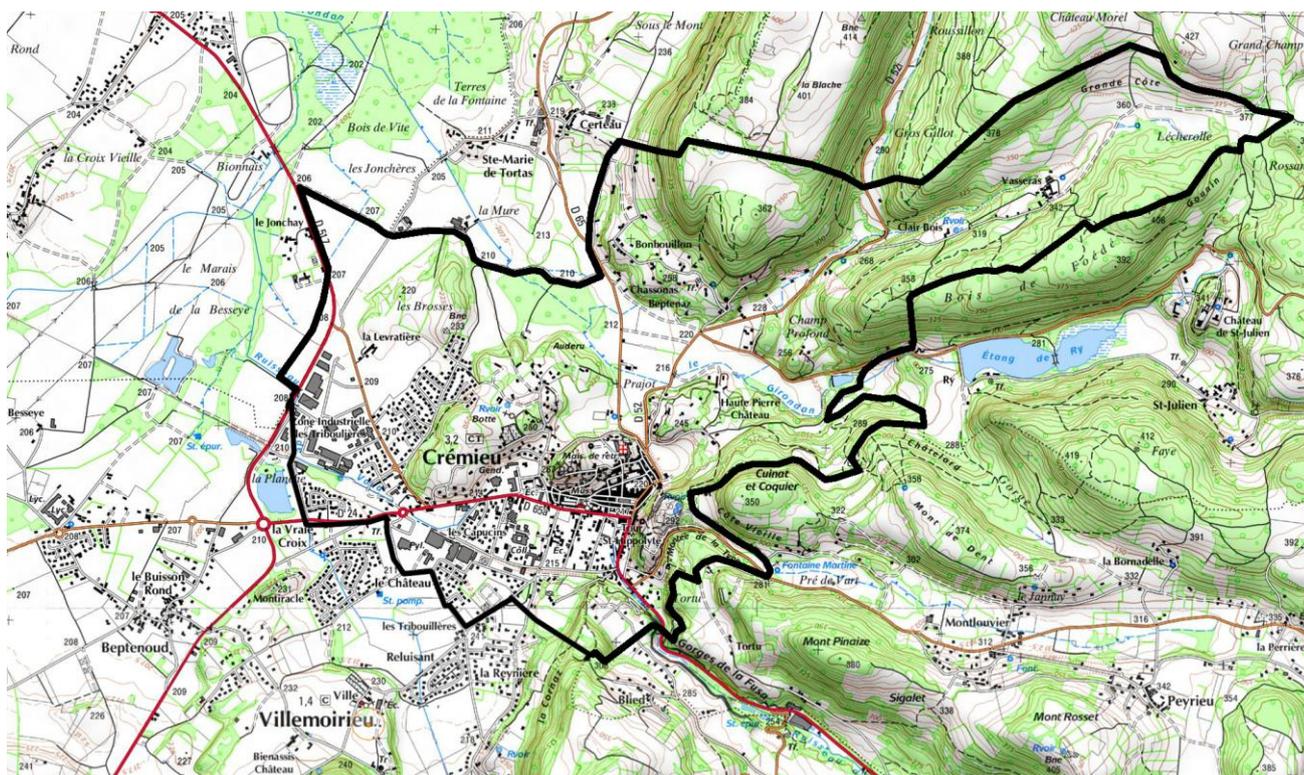


Figure 3: Organisation territoriale Crémieu- Source Géoportail

2. La commune de Crémieu dans son environnement

A. La Commune de Crémieu

Crémieu est située sur le territoire de la boucle du Rhône en Dauphiné. La commune se trouve à la limite Ouest du plateau calcaire de l'Isle Crémieu.

Ce territoire, limité par le fleuve Rhône, est situé au nord du Département de l'Isère à proximité de l'aéroport international de Lyon Saint Exupéry, de la plaine industrielle de l'Ain, et de l'agglomération lyonnaise.

D'une superficie de 624 ha, Crémieu est située au carrefour de plusieurs grandes voies départementales (RD 24, RD 52, RD 65, RD 75, RD 140, RD 517, RD 521) qui lui confère une situation stratégique au sein de la communauté de communes de l'Isle Crémieu.

Les giratoires de la RD24 et de la RD 517 constituent les points de convergence de la circulation locale, à la croisée des chemins du bassin de vie de Crémieu. C'est d'ailleurs cette situation favorable l'implantation des deux zones d'activités de la commune.

B. Le Pôle Crémieu – Villemoirieu

Pour une organisation cohérente du territoire, les solidarités avec la commune de Villemoirieu sont devenues indispensables. Villemoirieu et Crémieu forment le principal pôle urbain d'un large territoire. L'importance de ce pôle urbain a été reconnue par le Schéma de Cohérence Territoriale. Les orientations urbaines prônent une démarche globale de renforcement de cette polarité qui devient le cadre des projets urbains et l'un des principaux vecteurs de développement commun pour les deux collectivités. Le projet de territoire du SCoT de la Boucle du Rhône en Dauphiné s'appuie sur la volonté de renforcer le niveau, la diversité et la qualité de l'offre urbaine des 5 pôles urbains existants, dont celui de Crémieu-Villemoirieu.

Le SCoT a défini une enveloppe privilégiée d'urbanisation pour le pôle Crémieu-Villemoirieu situé sur la façade Ouest et principalement localisée sur Villemoirieu au moment de l'approbation du document. Toutefois, au regard de l'activité immobilière sur la commune de Crémieu au cours des dix dernières années, les capacités foncières et de densification ont été sous-estimées par le SCoT BRD. Ainsi, Crémieu dispose d'une capacité à accueillir au moins la moitié des capacités de développement du pôle formé par les deux communes. Crémieu et Villemoirieu représentent une population de 5400 habitants et sont identifiés comme secteur d'urbanisation préférentielle.

Crémieu et Villemoirieu ont des images très contrastées, l'une reconnue comme la ville ancienne par excellence, délimitée par une géographie vigoureuse tandis que l'autre déploie ses villages dans un paysage ouvert. Cette dualité devient le moteur du pôle urbain commun dans un souci de mixité (de l'habitat, de la population et des fonctions).

Le PLU de Crémieu vise à traiter les interfaces urbaines avec la ville voisine de Villemoirieu pour une plus grande cohérence urbanistique.

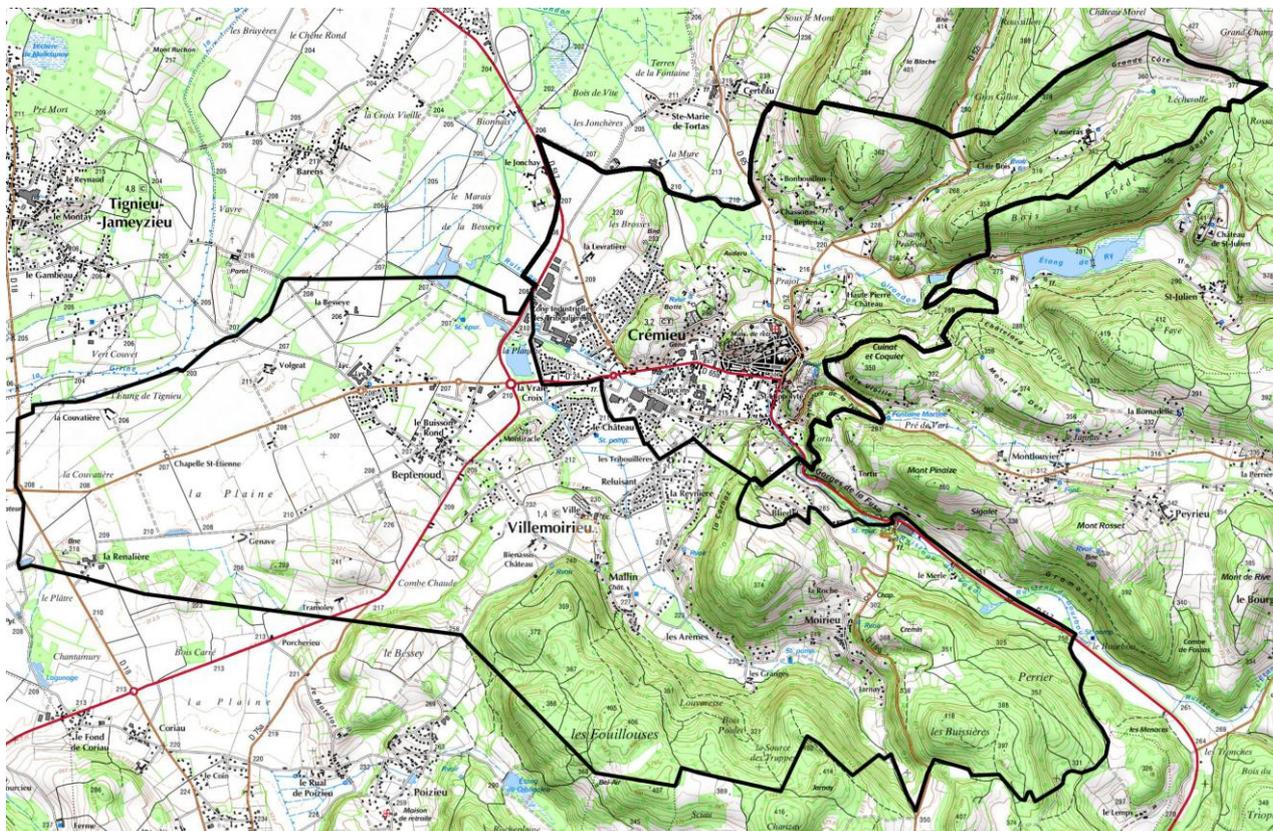


Figure 4 : Imbrication du pôle Crémieu-Villemoirieu. Source : Agence 2BR

3. Le contexte administratif et réglementaire

A. La Communauté de communes des Balcons du Dauphiné

La commune de Crémieu appartient à la communauté de communes des Balcons du Dauphiné depuis le 1^{er} Janvier 2017. Cet EPCI est issu de la fusion de la Communauté de Communes Les Balmes Dauphinoises, la Communauté de Communes Pays des Couleurs et la Communauté de Commune Isle-Crémieu, à laquelle appartenait jusqu'alors Crémieu. Sont réunis dans cette intercommunalité un total de 47 communes. Cette fusion a été souhaitée par ces 3 EPCI afin de répondre plus efficacement aux besoins des habitants en se dotant d'une structure politique et administrative plus forte.

La Communauté de Communes des Balcons du Dauphiné administre un territoire de 604 km² regroupant une population d'environ 74 000 habitants.

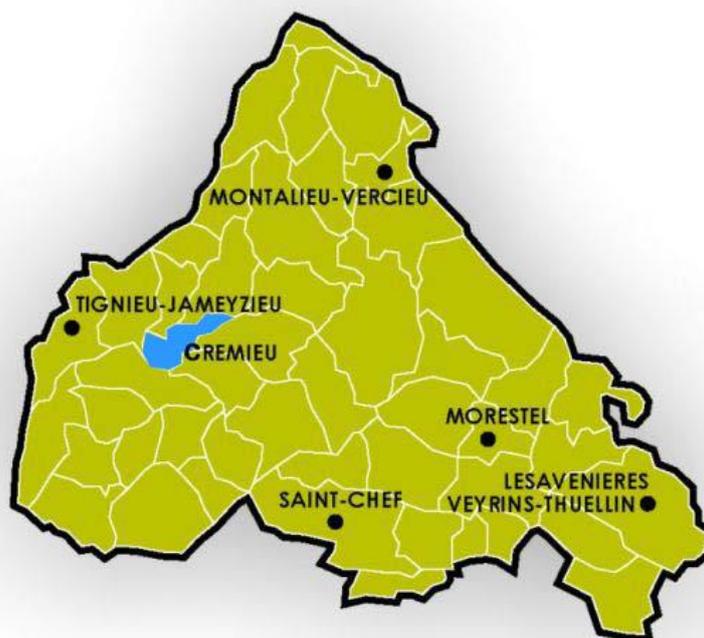


Figure 5 Communauté de Communes des Balcons du Dauphiné. Source : Agence 2BR

Compétences de la CC Balcons du Dauphiné

Parmi les compétences obligatoires retenues par la nouvelle intercommunalité sont l'aménagement de l'espace, le développement économique, la promotion touristique, la collecte et le traitement des déchets ménagers et l'accueil des gens du voyage. En 2018, une nouvelle compétence obligatoire de Gestion des milieux aquatiques et prévention des inondations GEMAPI (loi MAPTAM du 27 janvier 2014). L'EPCI sera également en charge de l'assainissement à partir de 2020. Enfin, parmi les compétences facultatives, la CCBD a choisi de se charger de la gestion de l'environnement, la petite enfance, l'enfance (hors camps), l'habitat, l'insertion, la santé, les maisons de services au public, les manifestations et médiations culturelles, les équipements sportifs communautaires (Gymnase, pole tennistique, piscine couverte, apprentissage de la natation), jeunesse (espace jeunes, accueil de loisirs), cotisations au SDIS (Service Départemental d'Incendie et de Secours).

B. La DTA de l'aire métropolitaine lyonnaise

Le territoire communal est concerné par la DTA de l'aire métropolitaine lyonnaise, approuvée par décret le 9 Janvier 2007 et modifiée par arrêté préfectoral en date du 25 mars 2015. Elle a été mise en place dans le but d'apporter un cadre réglementaire à grande échelle :

« Face à ces difficultés et à ces menaces, la Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) est aujourd'hui, en l'état actuel du paysage institutionnel et des moyens juridiques existants, le seul outil capable d'apporter, de façon ciblée et sélective, un cadre de réponses pertinentes et adaptées, à l'échelle de l'aire métropolitaine :

- un document de référence dotant la métropole lyonnaise d'une vision prospective et d'un projet partagé, coproduit et porté par l'État et ses principaux partenaires ;
- un plan d'accompagnement des grands équipements, notamment de transport, tels que les contournements autoroutier à l'ouest et ferroviaire à l'est, les autoroutes A45 et A89, le port Edouard Herriot, la plate-forme

multimodale de Saint-Exupéry et la Liaison Ferroviaire Transalpine Lyon- Turin, pour garantir un système de transport efficace, cohérent avec le projet de développement métropolitain ;
 -une garantie pour le bassin stéphanois, pour le Nord Isère et pour le sud de l'Ain non seulement de ne pas être exclus de ce développement mais d'y participer pleinement et d'en bénéficier ;
 -un ensemble de règles du jeu permettant aux structures intercommunales compétentes en matière d'urbanisme (SCOT) et en matière de transport (Autorités Organisatrices de Transport) de maîtriser l'étalement urbain et les déplacements, valoriser les atouts patrimoniaux et prendre en compte les solidarités territoriales. »

C. Le Schéma de Cohérence Territoriale de la Boucle du Rhône en Dauphiné

Le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) de la Boucle du Rhône en Dauphiné a été approuvé par le Symbord le 13 décembre 2007. Ce document fixe les objectifs des politiques publiques pour l'aménagement d'un territoire « pertinent » dont le périmètre permet la mise ne cohérence des questions 'urbanisme, d'habitat, de développement économique, de déplacements, et d'environnement.

Le territoire de la Boucle du Rhône en Dauphiné c'est :

- 53 communes dont 44 concernées par le SCoT opposable et 9 communes en zone blanche.
- 2 EPCI (CC Balcons du Dauphiné et Lyon-Saint Exupéry en Dauphiné)
- près de 86 408 Habitants en 2014 répartis sur 57 000 Ha.

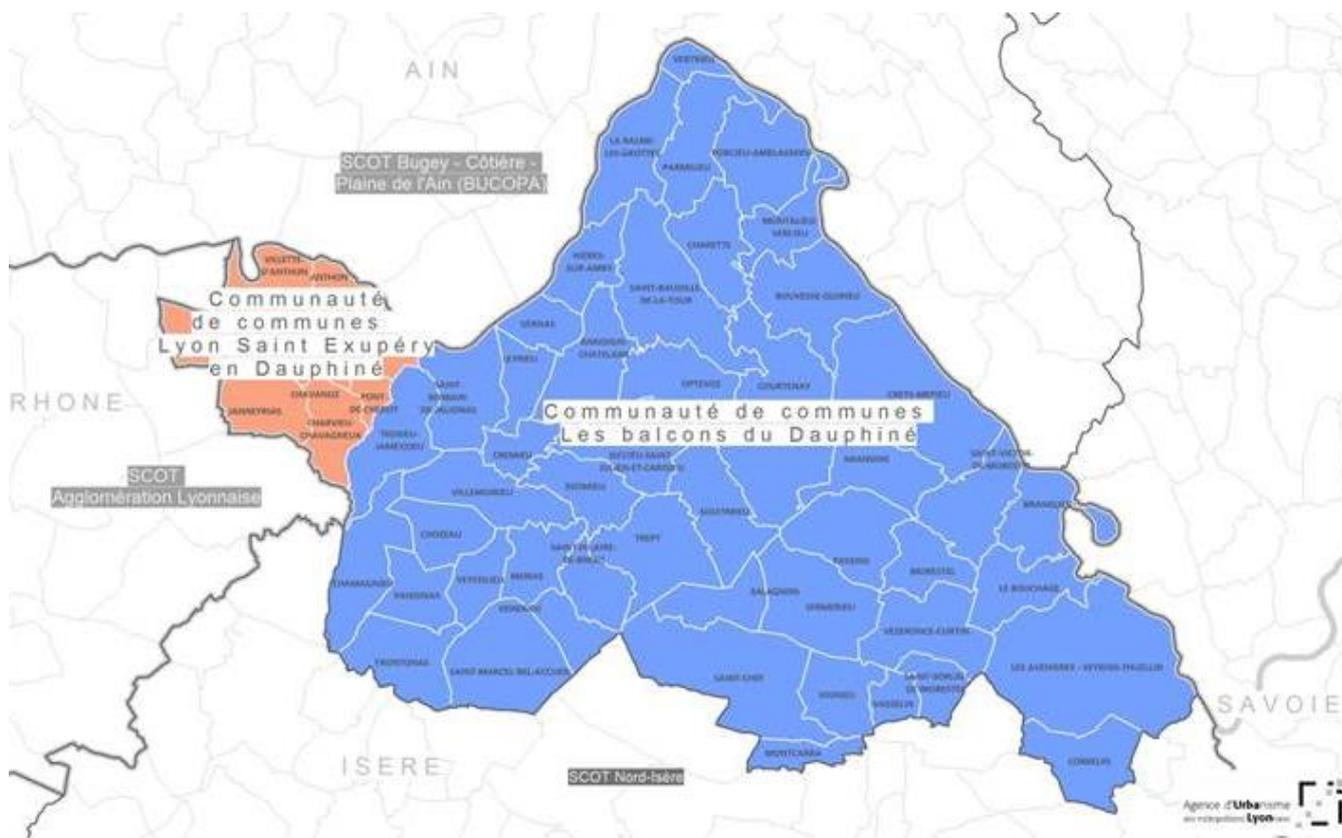


Figure 6: Territoire du SCoT Boucle du Rhône en Dauphiné- Source : SYMBORD

Mise en lumière de 5 grands enjeux de territoire du SCoT Boucle du Rhône en Dauphiné :

Enjeu 1 : Améliorer la problématique transports et déplacements sur l'ensemble du territoire et travailler parallèlement à l'intégration des grands projets d'infrastructures.

Enjeu 2 : Mettre en valeur et protéger le patrimoine local dans toute sa diversité (paysages, biodiversité, bâti...).

Enjeu 3 : Promouvoir un type de développement économique adapté au territoire et respectueux de l'environnement.

Enjeu 4 : Définir et rester maître d'une politique d'urbanisme soucieuse des principes de mixité et inscrite dans la durabilité.

Enjeu 5 : Redéfinir et dynamiser une politique efficace de services à la population adaptée néanmoins à l'échelle du territoire.

Le SCoT permet de définir des enjeux de développement pour les communes adhérentes et aussi des objectifs quantitatifs. Le projet de territoire du document de planification supracommunal s'articule autour de 4 grandes orientations :

- **Préserver les paysages, les ressources naturelles et l'espace agricole**
- **S'assurer d'un renouvellement résidentiel durable**
- **Favoriser l'accueil d'activités et d'emploi sur place pour équilibrer la croissance**
- **Rééquilibrer les modes de déplacements en faveur des transports collectifs**

Le DOG du SCoT Boucle du Rhône en Dauphiné préconise en ce qui concerne le développement de l'urbanisation pour le pôle de Crémieu (composé de Crémieu et Villemoirieu) de « *prévoir des capacités d'extension urbaine sur la façade Ouest, dans une enveloppe maximum allant jusqu'au marais de la Besseye et principalement localisées sur la commune de Villemoirieu* ». La répartition des formes d'habitat se fera comme suit :

- 50% d'individuel,
- 40% de groupé,
- 10% de collectif

Le besoin en logements, en 2007 pour le pôle urbain de Crémieu, prévoyait une répartition de la production de logements de façon privilégiée sur la commune de Villemoirieu (en extension) compte tenu du manque de disponibilités foncières sur Crémieu constatée à l'époque.

Toutefois, depuis l'approbation du SCoT de nouvelles opportunités foncières sont apparues sur la commune de Crémieu par le déblocage de terrain rendu constructible au sein de la tâche urbaine et par le projet de renouvellement urbain de la friche correspondant au tènement occupé précédemment par l'entreprise EZT.

Ces opportunités constituent un potentiel de renouvellement urbain et d'optimisation de foncier déjà urbanisé. De plus, la mise à profit de ces opportunités va dans le sens des dernières évolutions législatives apparues après l'approbation du SCoT renforçant les objectifs de réduction de la consommation de l'espace.

Sur la base de ces opportunités apparues et des obligations législatives, la répartition de la production de logements entre Crémieu et Villemoirieu a été réinterrogée car le principe de développement du pôle de manière privilégiée par extension sur Villemoirieu n'était plus adapté. Il a ainsi été choisi, et ce dans l'objectif de limiter l'étalement urbain et la consommation d'espace, une répartition équilibrée entre les deux communes constituant ce pôle urbain.

Un objectif de 498 logements à réaliser entre 2007 et 2020 est fixé par le SCoT BRD, soit environ 249 logements pour chaque commune dans la perspective d'une répartition équilibrée. Alors que l'objectif fixé par le SCoT trouvant pour délai final l'année 2020 alors que le PLU s'étendra lui jusqu'à 2027 et sachant que des opportunités foncières moins consommatrices en matière d'extension urbaine sont apparues (renouvellement urbaine sur la commune de Crémieu notamment), il convient de traduire cet objectif initial de 249 logements en un taux annuel moyen de production de logements. Ce taux annuel moyen obtenu sur la base des objectifs 2007/2020 du SCoT est d'une production de 20 logements par an environ. Pour la période après 2020 située au-delà des objectifs fixés par le SCoT, seules les tendances fixées par ce document pourront être prises en

compte jusqu'à l'approbation du SCoT révisé. En effet, dans le projet de révision actuel du SCoT, le pôle de Crémieu et Villemoirieu est confirmé comme une polarité prioritaire.

Le DOG propose aussi de conforter les zones d'activités existantes, les espaces vides devront être investis pour optimiser ce foncier dédié à l'activité.

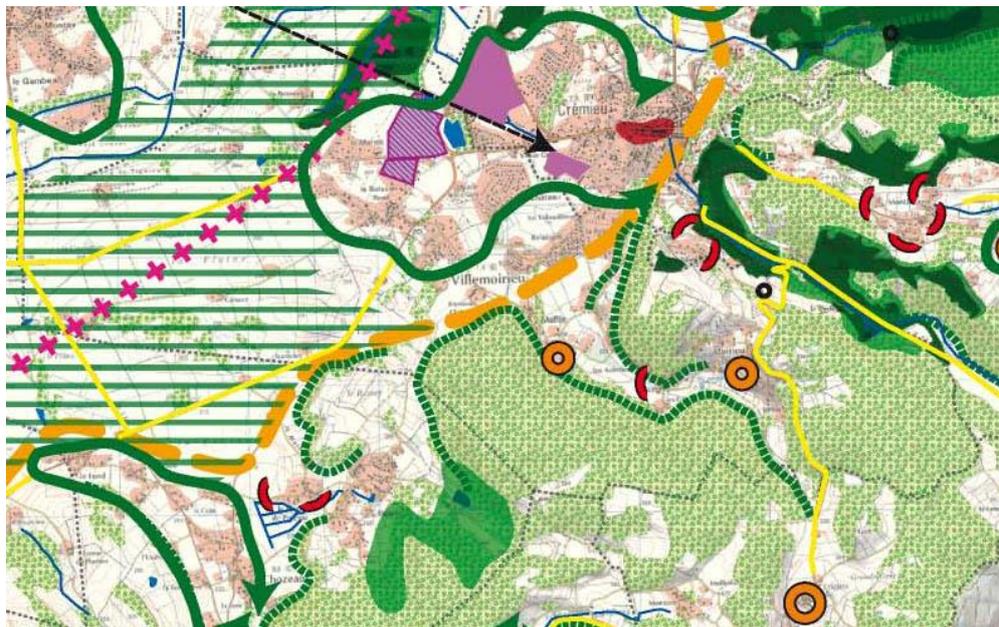


Figure 7: Cartographie issue du DOG du SCoT Boucle du Rhône en Dauphiné, Source : SYMBORD

Le DOG du SCoT approuvé le 13 décembre 2007 précise :

« Le plateau de l'Isle Crémieu constitue un ensemble agro-environnemental de très grande qualité, tant sur le plan écologique, architectural ou paysager. Sur ce plateau, l'étalement urbain doit être maîtrisé le plus possible. Dans ce cadre, un développement démographique plus raisonné, avec limitation du nombre des « secteurs privilégiés d'urbanisation » a été décidé sur le plateau de l'Isle Crémieu afin de participer au maintien de la qualité des paysages (structuration des pôles urbaines existantes et limitation des effets du mitage), à la préservation des milieux naturels (limitation des effets d'emprise dans des secteurs ne faisant pas l'objet de contraintes environnementales) ainsi que de la ressource en eau (recherche d'une adéquation entre la ressource et la demande entre la pollution générée et la capacité épuratrice des milieux récepteurs). Le plateau se caractérise par la présence de nombreux villages ou hameaux de caractère » qu'il convient de préserver d'un développement urbain peu intégré : préservation des fronts bâtis de qualité, intégration des nouvelles constructions, inscription des constructions dans des formes urbaines existantes. »

Par délibération du 18 octobre 2012, le conseil syndical du Symbord a prescrit la révision du SCoT, afin de mettre le document en conformité avec les évolutions de la loi. Le diagnostic est terminé. L'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durables est en cours.

D. Le Programme Local d'Habitat

La question de l'habitat sur le secteur de l'Isle Crémieu est une préoccupation ancienne avec le lancement dès 1997 d'une première OPAH par le district de l'Isle Crémieu. Cette opération avait permis la réhabilitation de 256 logements et la remise sur le marché de 108 logements vacants.

Pour répondre aux nouveaux besoins de la population, l'ancienne communauté de communes de l'Isle Crémieu a élaboré un Programme Local de l'Habitat. Ce projet de PLH a reçu, en octobre 2009 un avis

favorable du bureau du Comité Régional de l'Habitat. Il en est de même pour le Comité de suivi de l'habitat de la Région Rhône-Alpes.

En 2009, l'ancienne Communauté de Communes de L'Isle Crémieu (CCiC) s'est doté d'un Programme Local de l'Habitat. Le PLH a été repris dans le cadre des compétences de la CC des Balcons du Dauphiné qui a remplacé la CC de l'Isle Crémieu.

Ce dernier prévoit la réalisation de 120 logements locatifs publics et 24 logements en accession sociale sur le territoire de l'ancienne CCiC entre 2009 et 2014. Cet objectif de production résulte de celui fixé par le SCoT BRD sur le territoire de l'ancienne CCiC.

Le programme d'action du PLH de l'ancienne CCiC se décline autour de 8 actions :

- Action 1 et 2 : développer le locatif public.

Le PLH prévoit un programme de 120 logements locatifs publics réparti par commune, complété par quelques logements en accession sociale avec libération d'HLM, notamment dans les communes les mieux dotées en locatif public.

=> Pour la Commune de Crémieu, cela se traduit par la réalisation de 22 logements sociaux entre 2009 et 2014 dont 15 avait déjà été réalisé en 2012.

- Action 3 : Inciter à la réhabilitation du parc privé via une OPAH

- Action 4 : Aider les jeunes et préparer au handicap

- Action 5 : Accompagner les communes sur les volets habitat et foncier

- Action 6 : Mettre en place un dispositif de suivi CLH

- Action 7 : Lutter contre l'habitat indigne

- Action 8 : Structurer un dispositif d'accueil d'urgence

Le PLH de l'ancienne CCiC s'accompagne d'une OPAH. La collectivité souhaite mettre en place une OPAH pour :

- Lutter contre l'habitat indigne et la précarité énergétique

- Permettre le maintien à domicile des personnes âgées et/ou handicapées

- Développer l'offre de logements locatifs privés à loyers maîtrisés

Concrètement, l'OPAH permet de mobiliser pour les habitants du territoire l'ensemble des aides financières (subventions, aides fiscales) pour réaliser les travaux et accompagner les propriétaires dans la préparation de leur projet et dans la constitution des dossiers de demandes de subventions. Le bilan de l'OPAH sur Crémieu est de 21 logements améliorés, soit 7 concernant des propriétaires bailleurs et 14 des propriétaires occupants.

Signalons que le PLH a été reconduit jusqu'en 2018 et qu'il est à la charge depuis le 1^{er} janvier 2017 de la CC des Balcons du Dauphiné.

	Objectif construction totale SCOT 2007-2020 (13 ans)	Part de logements aidés SCOT 2007-2020 (13 ans)	Prorata logements à produire sur PLH 2009-2014 (6 ans)	
			Construction totale	Part de logements aidés
Annoisin-Chatelans	50	5 (10%)	20	2
La Balme-les-Grottes	70	7 (10%)	30	3
Chamagnieu	150	15 (10%)	70	7
Chozeau	100	10 (10%)	50	5
Crémieu	225	45 (20%)	110	22 (dont 10 accession sociale)
Dizimieu	50	5 (10%)	20	2
Frontonas	210	21 (10%)	100	10
Hières-sur-Amby	100	10 (10%)	50	5
Leyrieu	40	4 (10%)	20	2
Moras	40	4 (10%)	20	2
Optevoz	60	6 (10%)	40	4
Panossas	50	5 (10%)	20	2
Saint-Baudille-de-la-Tour	60	6 (10%)	30	3
Saint-Romain-de-Jalionas	505	101 (20%)	225	45 (dont 10 accession sociale)
Siccieu-Saint-Julien-Carisieu	50	5 (10%)	20	2
Soleymieu	60	6 (10%)	30	3
Vernas	20	2 (10%)	10	1
Vertrieu	50	5 (10%)	20	2
Veyssilieu	20	2 (10%)	10	1
Villemoirieu	470	47 (10%)	210	21 (dont 4 accession sociale)
CCIC	2430	316* (13%)	1105	120 locatifs + 24 accession sociale

Figure 8 Programme locatif public. Source : PLH Ancienne CCIC

E. Le SDAGE Rhône Méditerranée Corse

Institué par la loi sur l'eau de 1992, le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux, (SDAGE) définit ce que doit être un aménagement et une gestion équilibrée de la ressource en eau sur le bassin. Le SDAGE est entré en vigueur le 21 décembre 2015 pour les années 2016 à 2021.

Il est un document de planification ayant une certaine portée juridique, dans la mesure où il est opposable à l'administration, et ses orientations en matière de gestion de l'eau, notamment les objectifs de quantité et de qualité des eaux s'imposent aux acteurs intervenant dans le domaine de l'eau.

Le SDAGE définit la politique à mener pour stopper la détérioration et retrouver un bon état de toutes les eaux : cours d'eau, plans d'eau, nappes souterraines et eaux littorales.

Document de planification pour l'eau et les milieux aquatiques du bassin Rhône-Méditerranée, il fixe, pour 6 ans, les grandes priorités, appelées "orientations fondamentales", de gestion équilibrée de la ressource en eau.

Un programme de mesures accompagne le SDAGE. Il rassemble les actions par territoire nécessaires pour atteindre le bon état des eaux. Ces documents permettent de respecter les obligations définies par la directive cadre européenne sur l'eau pour atteindre un bon état des eaux.

Les orientations du SDAGE répondent aux grands enjeux pour l'eau du bassin sont :

- s'adapter au changement climatique. Il s'agit de la principale avancée de ce nouveau SDAGE, traduite dans une nouvelle orientation fondamentale ;
- assurer le retour à l'équilibre quantitatif dans 82 bassins versants et masses d'eau souterraine ;
- restaurer la qualité de 269 captages d'eau potable prioritaires pour protéger notre santé ;
- lutter contre l'imperméabilisation des sols : pour chaque m² nouvellement bétonné, 1,5 m² désimperméabilisé ;
- restaurer 300 km de cours d'eau en intégrant la prévention des inondations ;
- compenser la destruction des zones humides à hauteur de 200% de la surface détruite ;
- préserver le littoral méditerranéen

Pour 2021, le SDAGE vise 66 % des milieux aquatiques en bon état écologique et 99% des nappes souterraines en bon état quantitatif.

En 2015, 52 % des milieux aquatiques sont en bon état écologique et 87,9 % des nappes souterraines en bon état quantitatif.

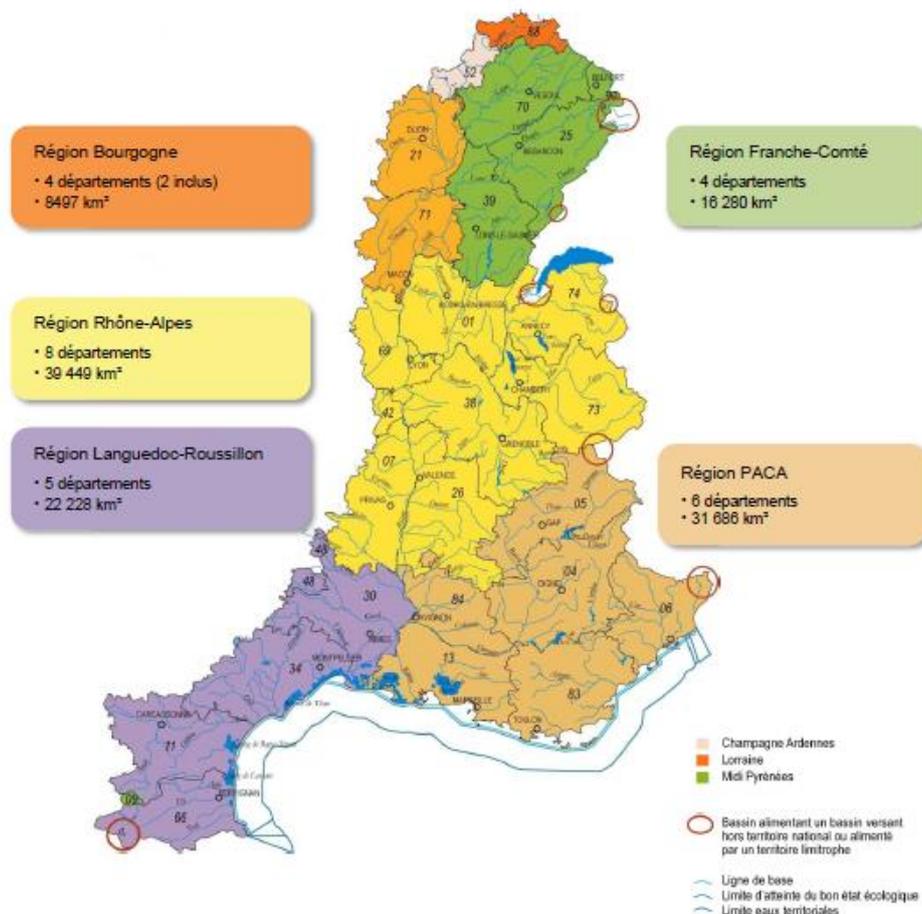


Figure 9 : Le SDAGE Rhône Méditerranée. Source : : www.rhone-mediterranee.eaufrance.fr

F. Le SAGE de la Bourbre

Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux de la Bourbre est un document de planification et d'orientation, élaboré et adopté par la Commission Locale de l'Eau (CLE) le 6 mars 2008 puis approuvé par arrêté interpréfectoral le 8 août 2008. Le territoire du SAGE de la Bourbre couvre une entité physique géographique et géologique de 850 km² qui concerne 88 communes.

Il comprend l'ensemble du bassin versant de la Bourbre, à savoir l'ensemble du territoire hydrographique superficiel. Il intègre aussi les écoulements souterrains provenant du plateau calcaire de Crémieu.

Le Syndicat Mixte d'Aménagement du Bassin de la Bourbre (SMABB) a été créé en 1968. Il regroupe les 88 communes du bassin versant, la Communauté d'Agglomération des Portes de l'Isère ainsi que le Conseil Départemental de l'Isère.

Le SMABB assure l'élaboration des études relatives aux ressources en eau et aux mesures à mettre en œuvre pour lutter contre la pollution. Il exécute les travaux pour assurer la gestion du risque d'inondation et le bon état écologique des eaux et des milieux aquatiques.

Depuis 2001, il assure l'élaboration et la mise en œuvre du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE). En 2010, il s'est engagé dans la mise en œuvre d'un contrat de rivière pour une durée de 6 ans. Ce contrat a été signé avec l'Agence de l'Eau Rhône Méditerranée Corse, la Région Rhône Alpes, le Conseil Départemental de l'Isère et l'Etat.

Le SAGE comporte des préconisations et orientations sur la gestion de l'eau du territoire. Il contient :

- un Plan d'Aménagement et de Gestion Durable (PAGD) en 3 volumes dont un atlas cartographique ;
- un règlement.

Il est doté d'une **portée juridique** :

- Le règlement et ses documents cartographiques sont opposables aux tiers et les décisions dans le domaine de l'eau doivent être compatibles ou rendues compatibles avec le plan d'aménagement et de gestion durable de la ressource en eau.
- Les documents d'urbanisme (schéma de cohérence territoriale, plan local d'urbanisme) doivent être compatibles avec les objectifs de protection définis par le SAGE.
- Le schéma départemental des carrières doit être compatible avec les dispositions du SAGE.

Le SAGE est axé autour de cinq objectifs :

- **OBJECTIF 1** : Maintenir durablement l'adéquation entre la ressource en eau souterraine et les besoins (usages et préservations des équilibres naturels).
- **OBJECTIF 2** : Préserver et restaurer les zones humides par une stratégie territorialisée cohérente et mutualisée à l'échelle du bassin.
- **OBJECTIF 3** : Poursuivre et mutualiser la maîtrise du risque hydraulique (aléa, enjeu, secours) pour améliorer la sécurité et ne pas aggraver les risques face aux besoins d'urbanisation.
- **OBJECTIF 4** : Progresser sur toutes les pressions portant atteinte au bon état écologique des cours d'eau.
- **OBJECTIF 5** : Clarifier le contexte institutionnel pour une gestion globale et cohérente de la ressource en eau.

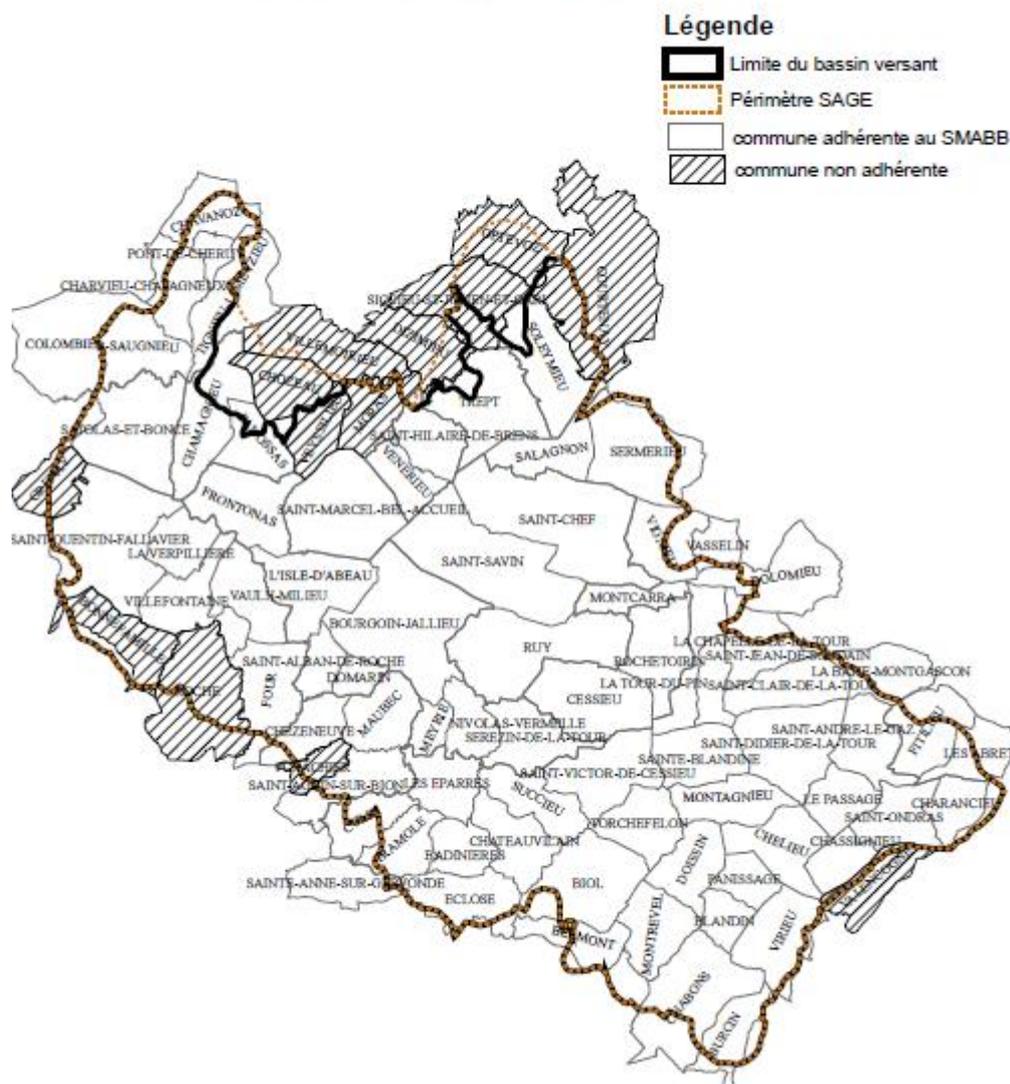


Figure 10 : Périmètre de compétence du SMAB Bourbe. Source : Smabb.fr

G. Le Contrat de rivière et le Programme d’Actions et de Prévention des Inondations de la Bourbre

Deux démarches locales complètent le dispositif de gestion des eaux de la Bourbre. Tout d’abord, le contrat de rivière de la Bourbre et de ses affluents 2010 – 2016 qui s’est terminé au mois de juin 2016. Ensuite le Programme d’Actions et de Prévention des Inondations de la Bourbre.

Contrat de rivière de la Bourbre :

Un nouveau contrat de rivière est actuellement en cours de préparation afin de poursuivre la démarche initiée dans le document précédent.

Le bassin de la Bourbre s’étend sur 75 communes et compte une population d’environ 190 000 habitants, principalement centrée autour de la vallée urbaine. Son contexte géographique singulier conduit à une dynamique démographique et socio-économique en pleine expansion.

A l’échelle intercommunale, 12 communautés de communes et 1 communauté d’agglomération (C.A. Porte de l’Isère) couvrent le bassin. Les Schémas de Cohérence Territoriaux (SCOT) du Nord-Isère et de la Boucle du Rhône en Dauphiné sont les principaux outils locaux planifiant le développement durable des territoires.

Le Contrat de Rivière est un outil de mise en œuvre du SAGE et SDAGE. Le document 2010-2016 définissait 6 grands objectifs :

1. Maîtriser les pressions sur la qualité des eaux superficielles et souterraines
2. Sécuriser l'alimentation en eau potable
3. Mieux gérer les risques
4. Protéger/restaurer/valoriser les milieux aquatiques
5. Mettre en place un observatoire
6. Aider la prise en compte du SAGE dans l'aménagement du territoire

Le Contrat de rivière est un engagement technique et financier entre l'Etat, les collectivités territoriales et les acteurs locaux autour d'objectifs concertés et d'un programme d'actions visant à la gestion durable de la rivière et de ses affluents. L'ancien Contrat de Rivière de la Bourbre prévoyait la réalisation de 103 actions.

Programme d'Actions et de Prévention des Inondations de la Bourbre :

D'autre part, un Programme d'Action et de Prévention des Inondations (PAPI) a été approuvé par le SMABB en novembre 2016. Les Programmes d'Action de Prévention des Inondations ont pour objet de promouvoir une gestion intégrée des risques d'inondation en vue de réduire leurs conséquences dommageables sur la santé humaine, les biens, les activités économiques et l'environnement. Outil de contractualisation entre l'État et les collectivités, le dispositif PAPI permet la mise en œuvre d'une politique globale, pensée à l'échelle du bassin de risque. Il fait l'objet d'une labellisation à l'échelle nationale, décernée par la Commission Mixte Inondation (CMI). Il ne s'agit pas d'un document opposable au PLU.

La PAPI se traduit en 4 grands axes d'actions :

- Communiquer
- Surveiller/prévoir/alerter
- Réduire la vulnérabilité
- Réduire l'occurrence des inondations

Figurent parmi les actions prévues par le PAPI, une analyse des digues, une étude pour la mise en œuvre des aménagements de surinondations et un travail sur la sensibilisation à la gestion de crise.

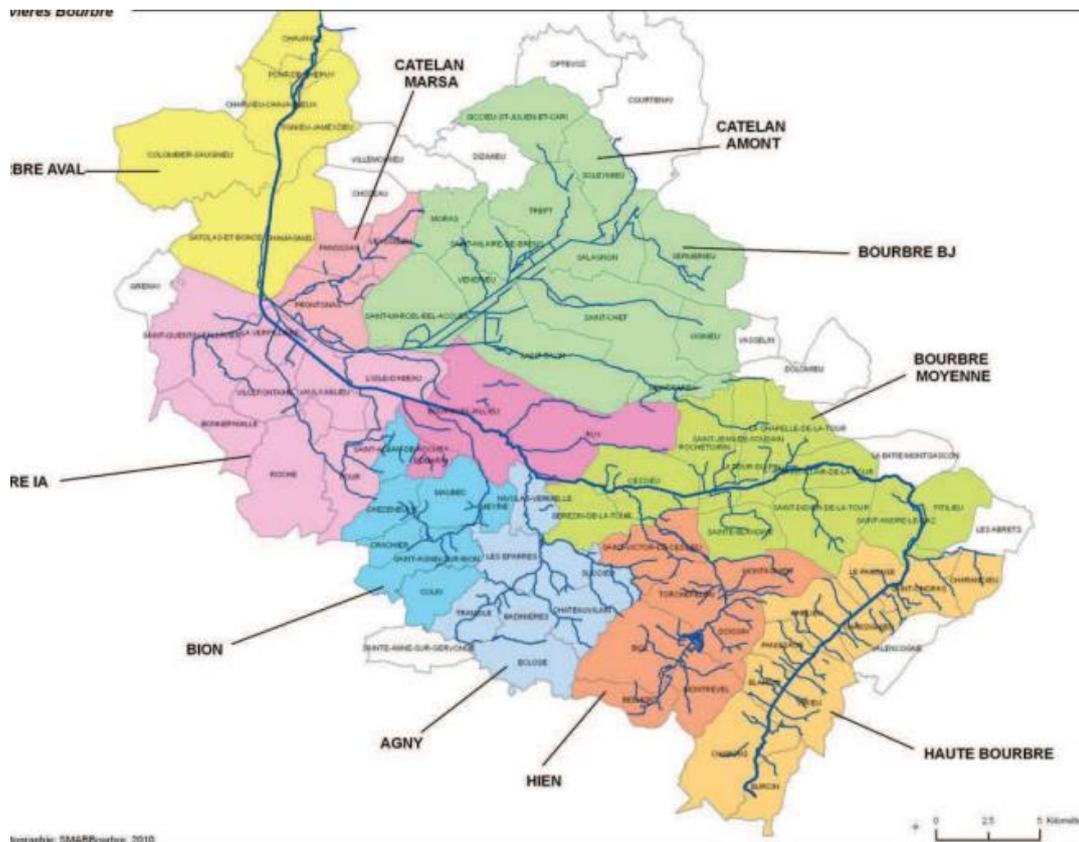


Figure 11 : Carte du bassin de la Bourbre et des sous bassins versants, Source SMABB.

« Les caractéristiques du territoire :

Affluent en rive gauche du Rhône, la Bourbre est l'émissaire d'un bassin versant topographique de 750 km², situé au Nord du département de l'Isère (10% du département environ) et recoupant 75 communes.

L'altitude du bassin varie entre 200 m et 770 m NGF. Le périmètre du contrat de rivière, au même titre que celui du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux de la Bourbre (SAGE), couvre une surface plus étendue (850 km² recouvrant 88 communes), du fait des liens probables entre les eaux de surfaces et les nappes d'eaux souterraines. La liste des communes est répertoriée en annexe 1. La Bourbre reçoit 3 affluents principaux en rive gauche (cf. carte page 6), à caractère torrentiel : l'Hien, l'Agy et le Bion, et reçoit un affluent en rive droite, le Canal Catelan, dont le caractère artificiel illustre les anciens aménagements hydrauliques des marais. La Bourbre et ses 4 principaux affluents forment un chevelu hydrographique de 150 km environ. »

L'élaboration du PLU va donc tenter de :

- S'assurer que la ressource en eau potable est disponible pour les années à venir ;
- S'assurer de la protection des captages sur la commune ;
- Améliorer la connaissance des réseaux eaux usées et leur fonctionnement
- Elaborer un schéma directeur d'assainissement
- S'assurer de l'adéquation entre les capacités de traitement, la réalité des programmes d'assainissement et le développement local.
- S'assurer de la connaissance des risques ruissellement, inondation et alea de versant etc...

Notons que la commune est adhérente au Syndicat Mixte du Girondan.

H. Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique

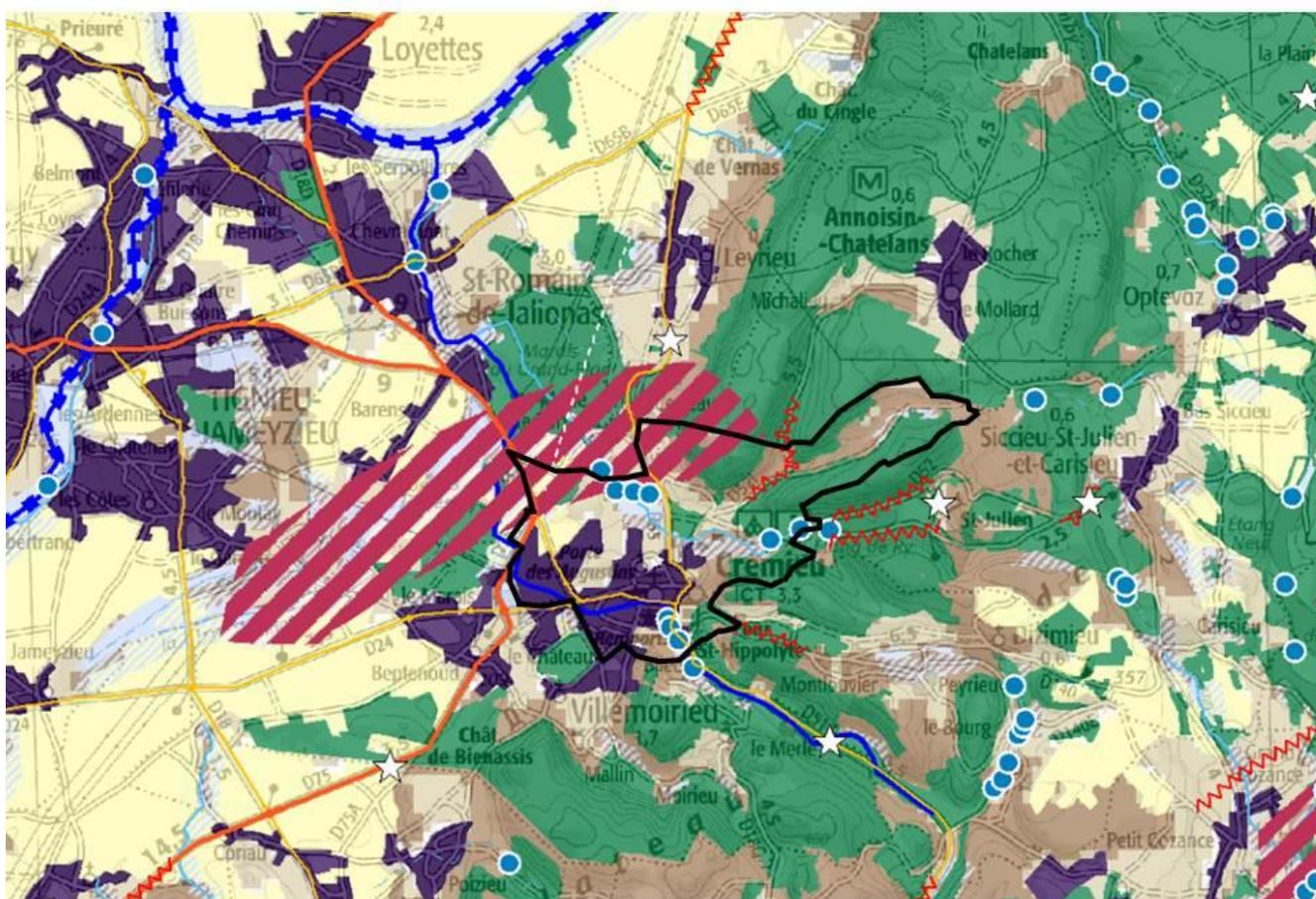
Le Schéma Régional de Cohérence Écologique est l'outil de mise en œuvre de la trame verte et bleue régionale. Il est élaboré conjointement par l'État et la Région dans un principe de co-construction.

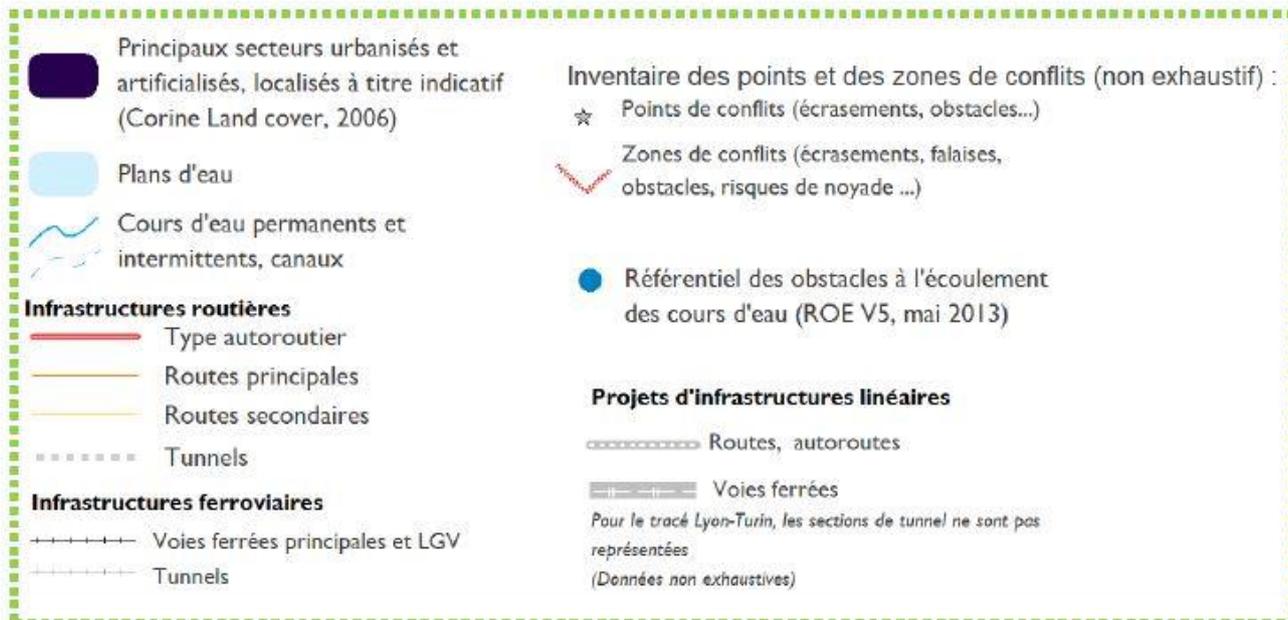
Ce principe se décline à l'ensemble des travaux constitutifs du schéma. Pour ce faire, des groupes de travail ont été mis en place regroupant des experts ayant pour mission de déterminer les éléments composants la trame verte et bleue régionale.

Dans ce même esprit, des réunions territoriales ont été installées afin de partager les réflexions d'élaboration du SRCE et de recueillir les acteurs de terrain.

L'enquête publique liée à la mise en place de ce schéma s'est déroulée du 17 décembre 2013 au 27 janvier 2014. Le commissaire enquêteur a rendu son rapport le 27 mars 2014.

Le SRCE a été approuvé le 19 juin 2014 par l'assemblée du conseil régional. Par conséquent, le SCoT (et donc indirectement le PLU) devra être compatible avec le SRCE.





Réservoirs de biodiversité :



Objectif associé : à préserver ou à remettre en bon état

Corridors d'importance régionale :



Fuseaux



Axes

Objectif associé :

- à préserver

- à remettre en bon état

La Trame bleue :

Cours d'eau et tronçons de cours d'eau d'intérêt écologique reconnu pour la Trame bleue



- Objectif associé : à préserver

- Objectif associé : à remettre en bon état

Grands lacs naturels



- Objectif associé : à remettre en bon état

Lac Léman, Le bourget du Lac, Aiguebellette, Lac de Paladru

- Objectif associé : à préserver

Lac d'Annecy

Espaces de mobilité et espaces de bon fonctionnement des cours d'eau



Objectif associé : à préserver ou à remettre en bon état

Zones humides - Inventaires départementaux



Objectif associé : à préserver ou à remettre en bon état

Pour le département de la Loire, seules les zones humides du bassin Rhône-Méditerranée sont représentées

Espaces perméables terrestres* : continuités écologiques fonctionnelles assurant un rôle de corridor entre les réservoirs de biodiversité



Perméabilité forte



Perméabilité moyenne



Espaces perméables liés aux milieux aquatiques*



Grands espaces agricoles participant de la fonctionnalité écologique du territoire

La connaissance de leur niveau réel de perméabilité reste à préciser

* constitués à partir des données de potentialité écologique du RERA (Réseau Ecologique de Rhône-Alpes, 2010)

Figure 13. Extrait légende cartographie SRCE. SRCE Rhône-Alpes

La commune est concernée dans sa partie Nord et Ouest par le corridor d'importance régionale qui relie le plateau de l'Isle Crémieu et ses coteaux à la plaine agricole à l'Ouest de son territoire. Des dispositions devront être prises pour faciliter la remise en état de ce corridor important.

I. Les Servitudes d'utilité publiques

La commune de Crémieu est concernée par plusieurs servitudes d'utilité publique :

- A4 : terrains riverains des cours d'eau non domaniaux

Dénomination ou lieu d'application :

- **Ruisseau de Vaux**
- **Tous les cours d'eau**

- AC4 : Zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP) (en cours de transformation en Secteur Patrimonial Remarquable par le biais d'une procédure d'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP).

Dénomination ou lieu d'application :

ZPPAUP de Crémieu

- AS1 : Instauration de périmètres de protection des eaux potables et des eaux minérales

Dénomination ou lieu d'application :

1. Puits du Prajot

- I4 : Canalisations électriques

Dénomination ou lieu d'application :

1. **MT 20 KV Crémieu-Siccieu ST JULIEN CARISIEU**
2. **MT 15 KV hôpital Infratel**
3. **MT diverses**

- INT 1 : Voisinage des cimetières

Dénomination ou lieu d'application :

1. Cimetière communal

- PT2 : Transmissions radio électriques

Dénomination ou lieu d'application :

1. **SH PTT « Crémieu » (ANFR 0380220024)**
2. **FH PTT « Crémieu » (ANFR 0380220024) à Chamagnieu-Mianges (ANFR 0380220023), zone spéciale de dégagement**

- PT3 : Communications téléphoniques et télégraphiques

Dénomination ou lieu d'application :

1. **Ligne à grande distance n°369**
2. **RG 38321 FO**
3. **Câble fil à fil (tracé partiel)**

- PT4 : Télécommunications

Dénomination ou lieu d'application :

1. Non répertorié au plan mais signaler pour mémoire

- T1 : Chemins de fer

Dénomination ou lieu d'application :

1. Ancienne ligne de chemin de fer dite de « l'Est Lyonnais » (Lyon à Crémieu)

4. Les composantes du développement urbain

A. Contexte historique

Crémieu apparaît dans l'histoire au XII^{ème} siècle. A cette époque, un prieuré bénédictin s'établit au sommet des falaises de Ste Hippolyte. Toutefois, la première ville s'établira en contrebas tout au long du XIII^{ème} siècle sous les murailles du château delphinal réédifié à partir de 1882 par les Dauphins de La Tour.

En 1315, une charte de franchises accorde aux habitants de nouvelles libertés et d'importants privilèges commerciaux. C'est le commencement d'une période de prospérité qui verra l'édification d'une deuxième enceinte fortifiée puis en 1434 de la construction d'une imposante halle.

En 1337, la création d'un atelier monétaire consacre l'essor économique de la ville. Bénéficiant d'une position stratégique, la ville consolide alors son rôle de centre de commerce des grains entre la France, La Savoie, la Suisse et l'Italie.

Le XVII^{ème} siècle, est à Crémieu, le siècle des couvents qui prennent alors possession d'une ville dont l'activité commerciale s'affaiblit. Les Capucins, s'installent en 1615, suivis des Pénitents Blancs en 1619, des Visitandines en 1627 et des Ursulines en 1633.

Sanctionné en 1702 par la suppression des foires annuelles instaurées au XIV^{ème} siècle, le déclin économique incite les habitants à développer l'industrie textile et celle du cuir qui occuperont en 1710 près d'un quart de la population.

Avec le siècle suivant, la capitale de l'Isle Crémieu commence à séduire les paysagistes, autour de Corot, Ravier, Daubigny ainsi que les touristes amateurs de pittoresque.

B. Patrimoine bâti

- Château du 12^e-13^e siècle

Restauré essentiellement au 19^e siècle, c'est l'un des lieux les plus chargés d'histoire de la ville. Le premier château construit au 12^e siècle est réédifié par les Dauphins de La Tour à partir de 1282. Chef-lieu de mandement aux portes du Dauphiné, Crémieu est abritée et protégée, à l'intérieur de ses fortifications par le château delphinal installé sur la colline Saint-Laurent. Suite au Traité de Lyon de 1601 qui met fin à la lutte engagée entre le Dauphiné et la Savoie, le château connaît une longue période de détérioration. A partir de la Révolution, il appartiendra à des propriétaires privés et sera restauré en partie à partir de 1904.

- Ancien prieuré de Bénédictins

Installé au sommet de la colline Saint-Hippolyte, le prieuré de Bénédictins fut abandonné dès le début du 13^e siècle en raison du regroupement des moines dans l'abbaye mère du village de Saint Chef.

- Les Remparts

Intégrés dans la ville, les remparts forment un ensemble homogène de fortifications se développant sur une longueur total de plus de 3 km, ce qui les classe parmi les plus longs de France ! Epousant le relief, ils sont constitués de fortifications en pierres sèches. Flanqués alternativement de tours carrées et rondes en haut de la colline Saint-Hippolyte à l'Est, dont la plus reconnaissable est la tour de l'horloge aménagée au 16^e siècle, ils enserrèrent également, le château delphinal et la colline Saint-Laurent à l'Ouest. Le long de la ville basse, les

fortifications intègrent le clocher (1508) de l'église construit sur une ancienne tour de guet et sont coupées de portes monumentales dont :

- La porte de la loi

Etait l'entrée principale de la ville au 14e siècle. Précédée par un fossé où coulait la rivière de Vaud (actuellement souterraine), elle a conservé en saillis des corbeaux de pierre qui soutenaient un hourd (balcon de bois mobile). Elle est couverte d'un toit de lauzes (pierres calcaires) à quadruple rampants.

- Porte de Quirieu

Appartient à la deuxième enceinte fortifiée de la ville. Elle fut murée en 1535 et remplacée par la porte François 1er puis restaurée en 1930. Elle donnait accès à la rue du Marché Vieux, voie principale marchande à l'époque médiévale et s'ouvrait sur les territoires de l'actuel Bugey pour le transport des vins et sur la place forte de Quirieu.

- Porte Neuve dit de François 1^{er} (1535)

Son nom rappelle les nombreux passages qu'effectua le roi lors des guerres d'Italie. C'est une porte où figurent des éléments défensifs de l'époque médiévale : mâchicoulis, chemin de ronde... Cependant la canonnière percée dans le mur extérieur préfigure l'entrée des armes à feu dans les conflits.

- Maison de Martinas avec fenêtre des trois pendus (13e siècle au 15e siècle)

Cette maison mentionnée dès 1327, fait partie des plus anciennes de la ville. Sa fenêtre tripartite aux chapiteaux sculptés en forme de tête a nourri bien des légendes notamment celle des trois pendus. Elle possède des traces de galeries marchandes et se situe d'ailleurs dans la rue du Marché-Vieux qui était la plus commerçante de la ville haute au Moyen-Age.

- Maisons à échoppes du 13^{ème} au 19^{ème}, rue des Augustins

D'une vocation commerçante et artisanale affirmée dès le Moyen-Age, la cité de Crémieu a hérité non seulement d'une des plus belles halles de France mais aussi d'un échantillonnage très complet de maisons à échoppes dont on peut retracer l'évolution depuis le 13e siècle jusqu'au 19e siècle. Ces maisons possèdent un local à vocation commerciale (échoppe ou ouvroir) au rez-de-chaussée, un local d'habitation au 1er étage et un comble aménagé en grenier muni d'une poulie extérieure pour monter les marchandises.

- L'ensemble conventuel des Augustins (14ème au 19ème siècle)

Le couvent des Augustins dans lequel l'actuelle mairie est installée, est l'ensemble monumental le plus prestigieux de la ville. Il fut fondé en 1317, par le Dauphin Jean II puis agrandi et embellit par son fils Humbert II qui espérait y faire entrer quarante moines. Deux salles sont visitables : la salle du chauffoir dont l'immense cheminée servait à chauffer les cellules des moines au 1er étage et qui date du début du 17e siècle. La salle du chapitre (actuelle salle du conseil municipal) est devenue la salle d'apparat de la commune avec son magnifique plafond à caissons à l'italienne (époque Renaissance), ses stalles de chêne, ses tableaux, ses armes de l'époque révolutionnaire et son armure du 16e siècle qui plait tant aux enfants ! Cette salle s'ouvre sur :

- Le cloître

Date du 17e siècle et servit un temps de prison à la Révolution ! Néanmoins, à l'origine, c'était un lieu propice à la méditation. Le bassin central, les parterres avaient d'ailleurs pour seule fonction de faciliter cette vie spirituelle lorsque les moines se promenaient dans le déambulatoire. A noter, que les dalles funéraires qui pavent le déambulatoire proviennent de l'église attenante et ont été installées au 19e siècle. Des symboles religieux ou de corporation y sont encore gravés.

- L'église et ses fresques augustiniennes

C'est l'ancienne chapelle du couvent des Augustins. A la Révolution, en 1791, lorsque tous les bâtiments conventuels furent rachetés, elle devint église paroissiale. Construite à partir du 14e siècle et adossée aux remparts, elle a la particularité d'être orienté sud nord. Au 15e siècle, une deuxième période de construction vers le nord va être entreprise. Elle connaîtra une succession de modifications jusqu'au 19e siècle notamment

le plafond initialement en chêne lambrissé sera remplacé par des voûtes néogothiques. Dernièrement, des peintures augustiniennes dans le chœur de l'église ont été mises à jour. De l'avis des experts italiens venus les étudier, elles constituent un ensemble pictural unique en France.

- La halle du 15^{ème} siècle

C'est le monument incontournable et emblématique de la ville de Crémieu. Lorsque la ville basse fut entreprise à partir du 14^e siècle, un nouveau marché prit place et la halle fut construite pour l'abriter au 15^e siècle. Elle servait d'entrepôt à grains mais aussi de marché régulateur des grains. D'ailleurs, dans la partie sud-est, on peut encore découvrir des auges c'est-à-dire d'anciennes mesures à grains, véritables vasques creusées dans la pierre. Cette halle, la deuxième de France par ses dimensions impressionnantes (61m x 19,5m) est exceptionnelle à plus d'un titre. Sa magnifique charpente de chêne dont certaines sablières sont d'origine, sa toiture de lauzes (pierres calcaires) qui couvre une surface de 1200 m² et dont le poids total dépasse les 400 tonnes illustrent parfaitement cette singularité ! C'est devenu au fil du temps, un lieu de rendez-vous très prisé pour toutes les animations de la ville (concerts, foires, marché...) et pour le banquet médiéval du mois de septembre.

- Maison du Colombier

Cette demeure urbaine du 16^e siècle, l'une des plus belles de la cité, doit son appellation à la tour tronquée en forme de fer à cheval qui fut aménagée en pigeonnier au cours du 18^e siècle. C'est actuellement la maison des expositions de la ville. Sa fenêtre à meneaux d'angle du 15^e siècle est un élément architectural suffisamment rare pour être souligné.

- Ancienne Eglise Saint-Jean

En mai 1504, le curé Tristan Pellerin entreprit de construire une seconde église paroissiale. Faute d'argent et après bien des vicissitudes, elle ne fut consacrée qu'en 1680 par l'archevêque et comte de Vienne. C'est aujourd'hui une splendide maison d'habitation entièrement restaurée.

- Couvent des Visitandines et pharmacie (1627)

Sainte Jeanne de Chantal (grand-mère de Madame de Sévigné) fut à l'origine de la construction du couvent des sœurs Visitandines en 1627. Mais ce bâtiment (actuellement maison de retraite) est surtout célèbre pour la magnifique apothicairerie qu'il abrite et dont les boiseries datant de 1715 sont classées. Les solives du 19^e siècle peintes en bleu sur fond blanc, la collection de faïences (notamment les arbanelles), les instruments de trépanation suscitent à coup sûr l'émerveillement et la curiosité de tous les visiteurs.

- Couvent des Ursulines (1633)

En 1633, six religieuses venues de Bourg-en-Bresse s'installent à Crémieu dans de vastes bâtiments près des sœurs Visitandines. Elles sont au nombre de 29 en 1728. A la Révolution, le couvent est cédé gratuitement à l'Etat. Elles reviennent à Crémieu en 1819 et occupent principalement l'ancien hôtel particulier du Comte Dubourg auquel elles rajoutent une chapelle. C'est dans ces lieux que ces religieuses installent un pensionnat de jeunes filles et vont instruire ainsi plusieurs générations de Crémolanes ; l'ordre des Ursulines est en effet un ordre enseignant. Aujourd'hui l'hôtel Dubourg abrite des logements.

- Fontaine à Balancier (1823)

Il s'agit d'une fontaine à balancier dont on dit qu'elle a été construite en 1823 sur l'emplacement du puits des Augustins qui occupaient les lieux.

Cet édifice a été construit suivant la délibération du Conseil Municipal de l'époque « en l'honneur du Duc d'Angoulême, dernier Dauphin de France qui vient de faire triompher sa cause de légitimité en Espagne »

- Lieux symboliques de la résistance

-Les ruines d'une ancienne imprimerie clandestine du journal «combat » -site remis en valeur par les compagnons de l'ARRC de Crémieu

-Les maisons qui ont abrité des réunions de Résistants ou leur ont permis de se cacher

-L'ancienne école (aujourd'hui maison des associations) où l'instituteur fut arrêté

- Le monument aux morts
- La place Marcel Petit
- La voie du chemin de fer

C. Patrimoine archéologique

La protection et l'étude du patrimoine archéologique comme l'organisation de la recherche archéologique relèvent du livre V du code du patrimoine relatif à l'archéologie et notamment de ses titres II et III (archéologie préventive, fouilles archéologiques programmées et découvertes fortuites).

On dénombre 27 entités archéologiques connues sur la commune de Crémieu :

- 1-Grotte de Beptenaz inférieure (paléolithique supérieur)
- 2-Centre-ville, les Halles (Moyen-Age)
- 3-La Levratière, vestiges mobiliers métalliques (second âge du fer)
- 4-Eglise des Augustins (bas Moyen âge – époque moderne)
- 5-Saint Laurent, Château Delphinal (moyen âge classique – bas moyen âge)
- 6-Grotte de Beptenaz supérieure, habitat (paléolithique supérieur)
- 7-Charlonnette, Haute-Pierre, maison forte (bas moyen âge)
- 8-Sainte Hippolyte, Tortu, funéraire (gallo-romain)
- 9-Auderu, habitat (gallo-romain)
- 10-Chassonnas, tegulae érodées (gallo-romain)
- 11-Triboulières, céramique commune à pâte claire (gallo-romain)
- 12-Grande Cote, tegulae (gallo-romain)
- 13-Grande Cote, tegulae érodées (gallo-romain)
- 14-Chassonnaz, céramiques (moyen âge – période récente ?)
- 15-Bois de Foédé, mur (époque indéterminée)
- 16-Saint-Laurent, sépulture (époque indéterminée)
- 17-Hameau de Beptenaz, 2 haches polies (néolithique final-âge du Bronze ancien)
- 18-Près de la chapelle Notre Dame de la Salette, inhumation (Age du bronze final)
- 19-Saint-Hippolyte, élément de colonne (gallo-romain)
- 20-Actuel hôtel de ville, Couvent des Augustins (bas moyen âge)
- 21-Bourg, bourg castral (moyen-âge)
- 22-Chapelle St Antoine (bas moyen âge)
- 23-Cloître des Augustins (bas moyen-âge)
- 24-Grotte de Beptenaz inférieure, sépulture (néolithique moyen)
- 25-Haute-Pierre, maison forte (époque moderne)
- 26-Prieuré fortifié Saint-Hyppolyte (moyen âge-période récente)
- 27-Eglise Saint-Hyppolyte (moyen âge-période récente)

Cependant, la commune de Crémieu n'est concernée par aucune zone de présomption de prescription archéologique dont l'objectif est de saisir le préfet au titre de l'archéologie préventive pour tout projet localisé dans le périmètre de ce type de zone.

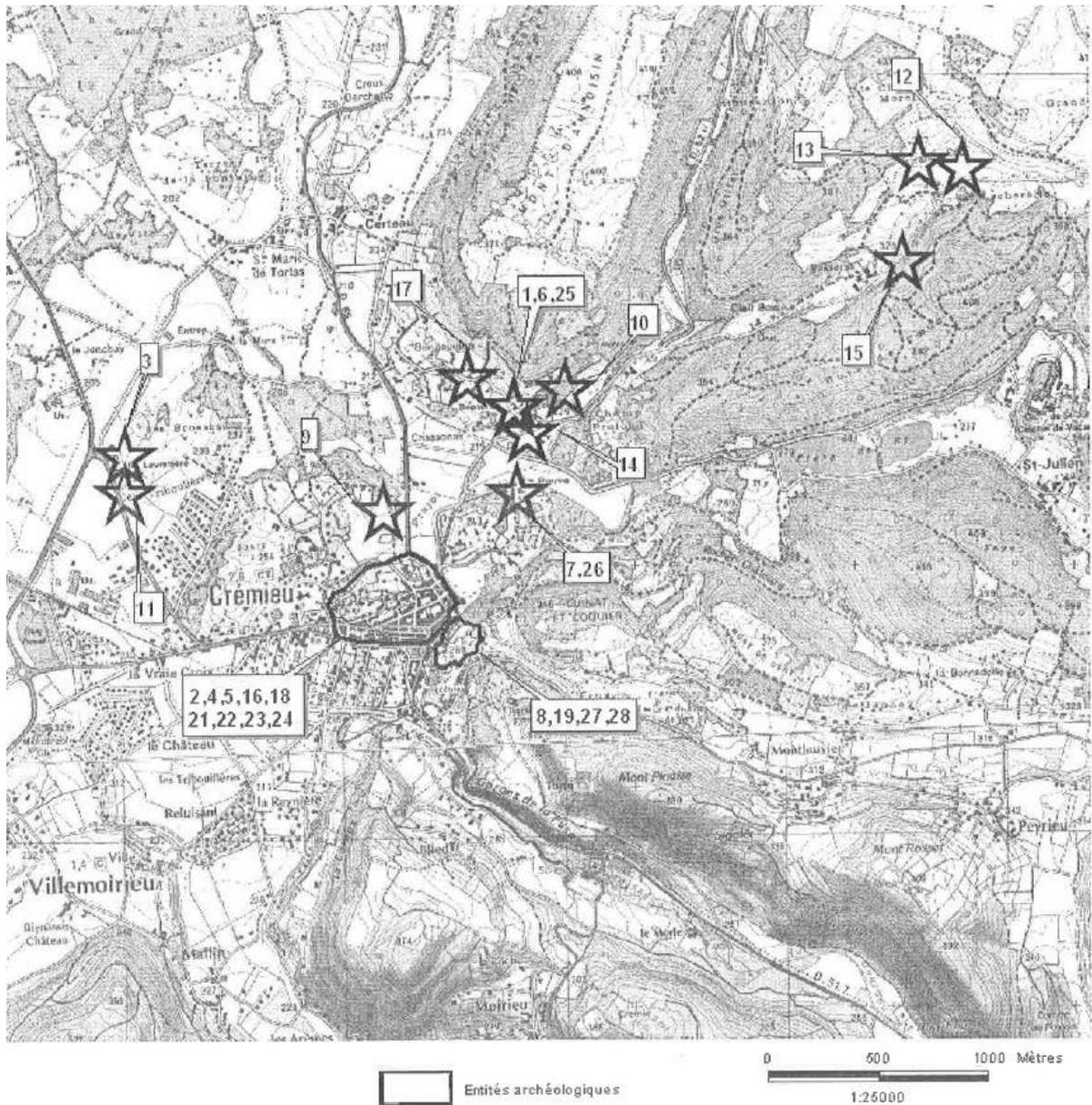


Figure 14 Carte des entités archéologiques connues (Octobre 2010). Source : Ministère de la culture

Par ailleurs, le diagnostic de l'AVAP révèle que la découverte de tessons de tegulae et de choppers en quartzite traduit une occupation antique sur l'ensemble du site de Saint-Hyppolyte.

Le PLU prendra en compte ce patrimoine archéologique. Certaines zones archéologiques seront classées en zones N permettant ainsi de protéger un sous-sol non exploré ou sauvegarder des vestiges déjà mis au jour. En outre, les 1°, 2° de l'ancien article R. 123-9 du code de l'urbanisme permettent de limiter, voire d'interdire, toute occupation du sol qui serait incompatible avec la conservation du patrimoine archéologique repéré par la carte archéologique nationale.

Notons qu'en dehors des zones de présomption de prescription archéologiques, l'autorité compétente pour autoriser les aménagements, ouvrages et constructions soumis à permis ou pour recevoir les déclarations préalables peut décider, de sa propre initiative, de saisir le préfet de région, au vu des informations issues de la carte archéologique dont elles ont connaissance, ou qui lui ont été communiquées lors du porter-à-connaissance à l'occasion de l'élaboration ou la révision du document d'urbanisme.

D. Morphologie urbaine

La morphologie urbaine résulte des conditions historiques, politiques, culturelles, architecturales dans lesquelles la ville a été créée et s'est agrandie. Elle est le fruit d'une évolution spontanée ou planifiée.

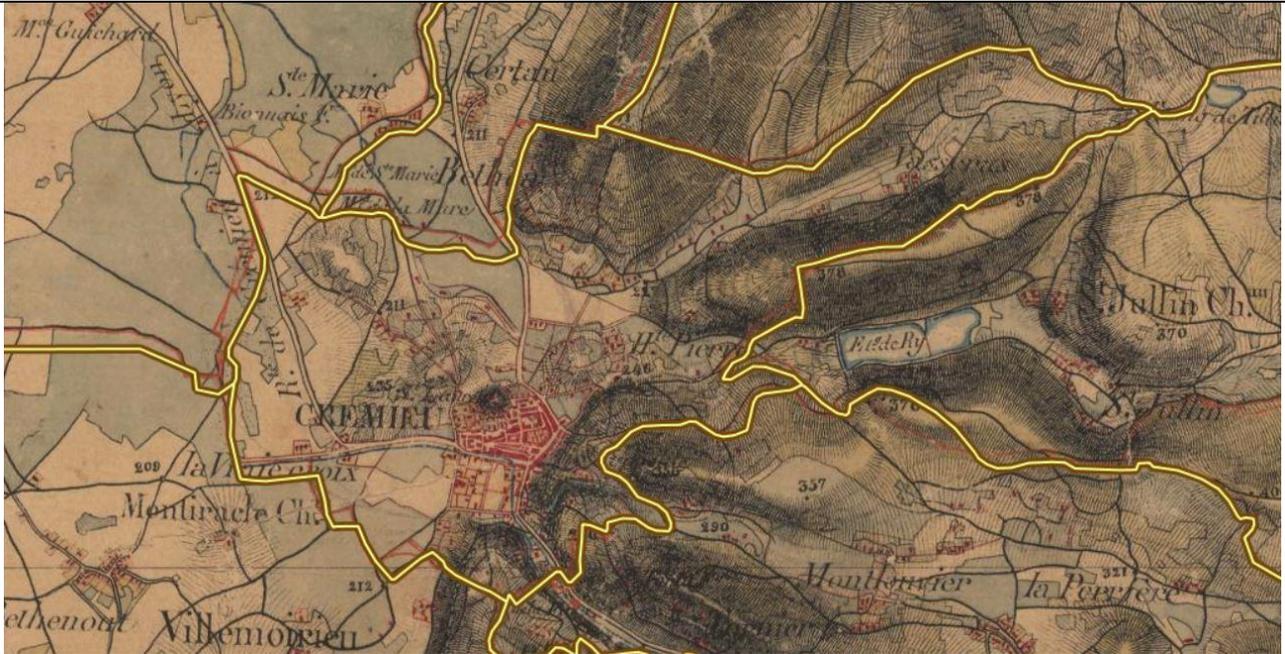
La commune de Crémieu s'étend d'Ouest en Est sur environ 5.3 km. Elle se trouve en contact entre une zone de relief qu'est l'Isle Crémieu à l'est et les terrains plats de la vallée de la Bourbre. Le territoire communal s'élève de 203 mètres à 415 mètres.

Cette topographie influe sur l'organisation du réseau viaire. En effet, on remarque que les réseaux en plaine sont assez rectilignes et conséquents alors qu'au contact du relief, ils le suivent, le contournent, deviennent plus petits ou disparaissent.

Carte de Cassini 18^{ème} siècle



Cartographie de l'Etat-major 1820-1866



Scan historique 1950



Photographie aérienne récente



Figure 15 Evolution progressive de l'urbanisation de Crémieu. Source : Géoportail

Les anciennes cartographies ci-dessus traduisent l'évolution progressive de la tâche urbaine de la commune, décrite ci-après.

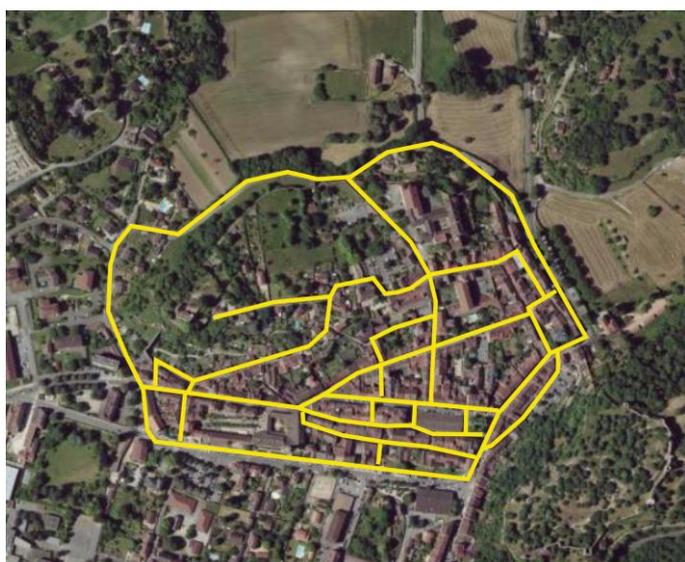


Figure 16 Centre historique. Source : Agence 2BR

Le centre ancien, amorce du tissu urbain, s'est développé depuis le **13^{ème} siècle**. La commune de Crémieu a donc hérité de bâtis anciens et très denses. Il est aussi doté d'un réseau viaire étroit, tortueux, d'aspect irrégulier contenu dans un cercle concentrique. Il est à noter que c'est autour du site de l'abbaye saint Hyppolite et du château Delphinal que la ville va prendre corps, plus principalement à proximité de ce dernier.



La tâche urbaine s'est ensuite développée au Sud du centre ancien suivant une trame orthogonale à la RD65A. Le tissu urbain se caractérise par une faible densité de constructions inscrites dans un système orthonormé parallèle ou perpendiculaire aux voies.

Figure 17 Maillage orthogonal au Sud de la RD65A. Source : Agence 2BR

Il s'agit d'un développement plus récent de la ville qui s'est fait principalement au **XIX^e siècle**. Ce développement a été réfléchi car il fait preuve dans son organisation d'un véritable sens de l'urbain, ce qui l'apparente à une opération de lotissement. C'est manifestement sur un ou deux tènements immobiliers que cette opération a été planifiée. Il s'agit d'un quartier neuf en lien avec l'arrivée du chemin de fer à Crémieu vers 1881.



Au Sud-Ouest, la commune a connu récemment le développement des lotissements le long des axes de circulation majeurs. L'importance du trafic sur la voie est sans doute l'origine de ce développement. Cette urbanisation de lotissement est une gestion d'opportunités foncières qui explique le peu d'intégration fonctionnelle et architecturale avec le reste de la commune.

Figure 18 Urbanisation le long des axes majeurs (Sud de la ZA de Tribouillère et Sud du secteur de la Levrière). Source: Agence 2B



Le tissu urbain est éclaté en petits noyaux d'habitations dispersés (hameaux de Bonbouillon, Chassonas, Beptenaz, Vasseras etc..). Les différences topographiques ont renforcé cet éclatement. Ces secteurs

Figure 19 Habitat diffus (Bonbouillon). Source: Agence 2BR

La morphologie du territoire se compose aussi de fermes anciennes et isolées puis de deux zones d'activités à l'Ouest et au Sud-Ouest de la commune.

5. Dynamiques sociodémographiques

A. Evolution démographique

La commune comptait 3328 habitants dans les derniers chiffres fournis par l'INSEE de 2014, soit une baisse de 9 habitants depuis 2009 correspondant à une variation annuelle moyenne de -0,1%. Soulignons également que Crémieu a connu une croissance démographique très importante entre 1982 et 2009. Cela se manifeste par l'arrivée de 968 habitants durant cette période.

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2009	2014
Population	2 393	2 450	2 409	2 855	3 169	3 337	3 328
Densité moyenne (hab/km ²)	389,7	399,0	392,3	465,0	516,1	543,5	542,0

Figure 20 : Population. Source : INSEE.

La période intercensitaire 1982- 1999 est significative car le taux de variation moyen annuel est 2 fois plus important que celui de 1975-1982. On constate cependant que le taux de variation moyen annuel entre 1999 et 2014 a tendance à ralentir. En effet, celui-ci était de 0.5 % entre 1999 et 2009 contre -0.1% entre 2009 et 2014.

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2009	2009 à 2014
Variation annuelle moyenne de la population en %	0,3	-0,2	2,1	1,2	0,5	-0,1
due au solde naturel en %	0,7	0,4	0,9	0,7	0,7	0,2
due au solde apparent des entrées sorties en %	-0,3	-0,7	1,3	0,5	-0,1	-0,2
Taux de natalité (‰)	18,9	19,1	20,7	16,1	17,1	12,4
Taux de mortalité (‰)	12,2	14,6	11,9	9,5	10,5	10,9

Figure 21 Indicateurs de la croissance démographique. Source: INSEE

B. Structure de la population par âge et par sexe

Entre 2009 et 2014, on constate que les parts des 45-59 ans, 60-74 ans et 75 ans et plus sont en augmentation contrairement à la part des 0-14 ans, 15-29 ans et 30-34 ans. Ceci traduit un vieillissement de la population.

On note que la population connaît un certain équilibre dans ses tranches d'âges. Les tranches d'âge les plus significatives sont 30-44 ans et les 45-69 ans. La tranche d'âge la moins représentative est celle des 75 ou plus. Il serait important de prendre en compte les besoins spécifiques de toutes les catégories, notamment les « jeunes » et les « personnes âgées ». La commune devra adapter, par exemple, la typologie des logements à mettre en œuvre afin d'offrir des possibilités de logement adapté à la population. Avec une offre de logements diversifiée, la commune limitera une « évasion » de la population, tout en veillant à une amélioration du cadre de vie, en requalifiant le bâti dégradé et en maintenant un bon niveau d'équipements publics.

La commune enregistre un indice de jeunesse plutôt faible (0.97). L'indicateur de jeunesse est le rapport entre la population âgée de moins de 20 ans et celle des 60 ans et plus.

	2014	%	2009	%
Ensemble	3 328	100,0	3 337	100,0
0 à 14 ans	609	18,3	642	19,2
15 à 29 ans	623	18,7	667	20,0
30 à 44 ans	652	19,6	742	22,2
45 à 59 ans	635	19,1	609	18,2
60 à 74 ans	496	14,9	392	11,7
75 ans ou plus	313	9,4	286	8,6

POP G2 - Population par grandes tranches d'âges

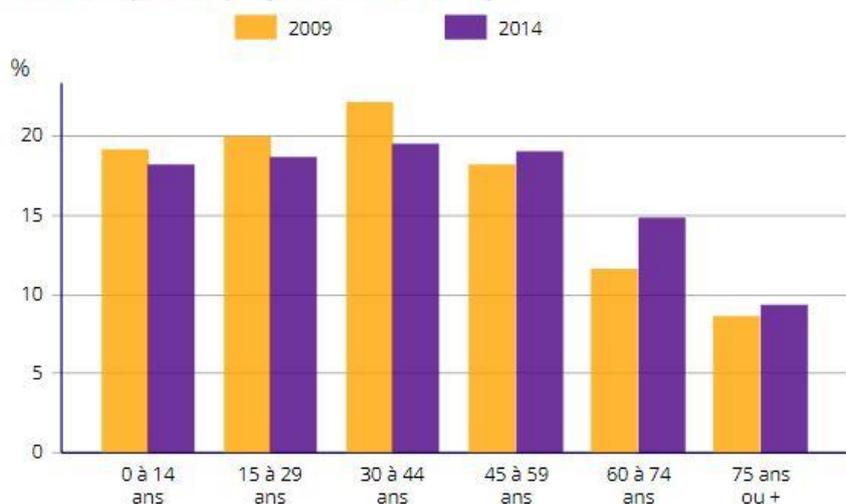


Figure 22 : Population par grandes tranches d'âge. Source : INSEE

L'analyse des données permet de constater que la population de la commune est relativement bien équilibrée.

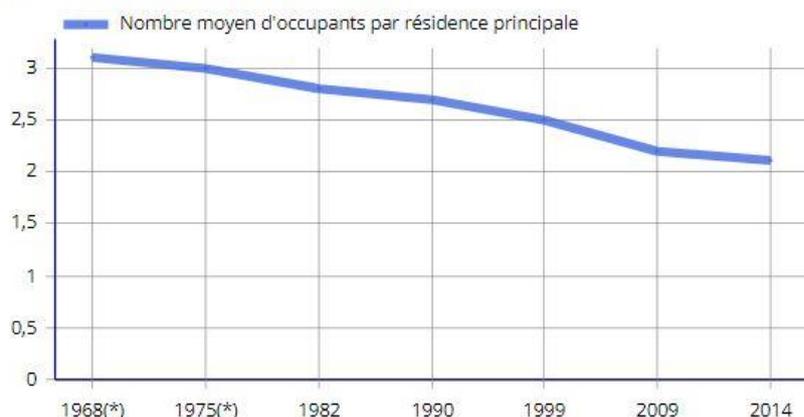
	Hommes	%	Femmes	%
Ensemble	1 590	100,0	1 738	100,0
0 à 14 ans	325	20,4	284	16,3
15 à 29 ans	306	19,2	317	18,2
30 à 44 ans	311	19,6	341	19,6
45 à 59 ans	321	20,2	314	18,1
60 à 74 ans	236	14,9	259	14,9
75 à 89 ans	84	5,3	174	10,0
90 ans ou plus	7	0,4	48	2,8
0 à 19 ans	415	26,1	372	21,4
20 à 64 ans	953	60,0	988	56,8
65 ans ou plus	222	13,9	379	21,8

Figure 23: Population par sexe et par âge. Source: INSEE

Bien que la commune de Crémieu compte plus de femmes (1738) que d'hommes (1590), la population reste bien équilibrée entre les hommes et les femmes. En 2014, la population est composée de 48% d'hommes et 52% de femmes.

C. Structure des ménages

FAM G1 - Évolution de la taille des ménages



(*) 1967 et 1974 pour les DOM

Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2016.

Sources : Insee, RP1967 à 1999 dénombremens, RP2009 et RP2014 exploitations principales.

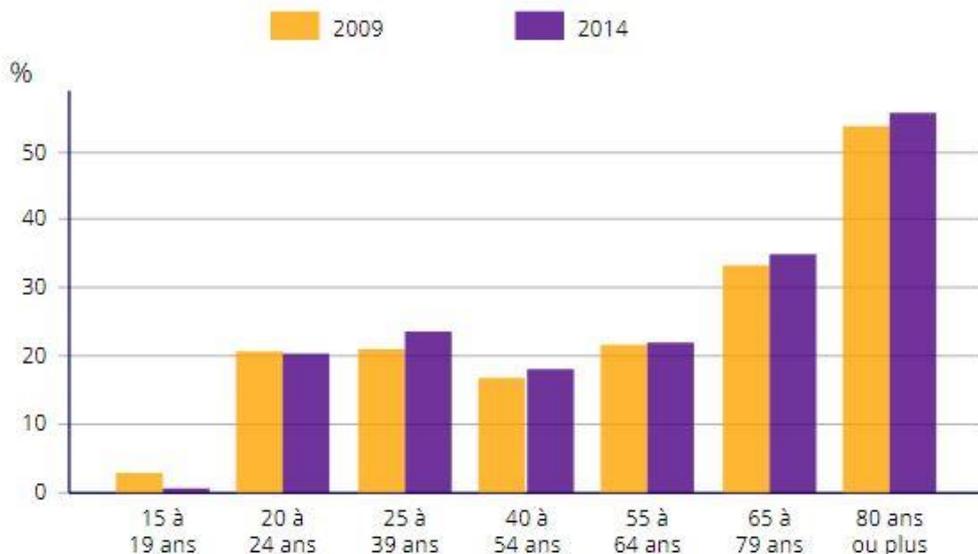
Figure 24 : Evolution de la taille des ménages. Source : INSEE

L'évolution du nombre moyen d'occupants par résidence principale est en baisse continue depuis 1968. En 1968, le nombre moyen d'habitants par résidence était de 3.1. En 2014 il était de 2.1, soit une diminution significative de 1 point entre 1968 et 2014.

Cette baisse de la taille des ménages confirme les tendances confirmées au niveau national. En effet, la tailles des ménages tend à diminuer en lien avec l'évolution des modes de vie et au phénomène de décohabitation. La France est effectivement confrontée au phénomène de desserrement des ménages en lien avec l'augmentation du nombre de familles monoparentales, ce qui implique un besoin supplémentaire en logements.

La taille des ménages de Crémieu est de 2.1 personnes en moyenne, ce qui est légèrement inférieur à la moyenne nationale, située à 2.2 en 2014. C'est un paramètre à prendre en compte dans des perspectives de développement démographique de la commune.

FAM G2 - Personnes de 15 ans ou plus vivant seules selon l'âge - population des ménages

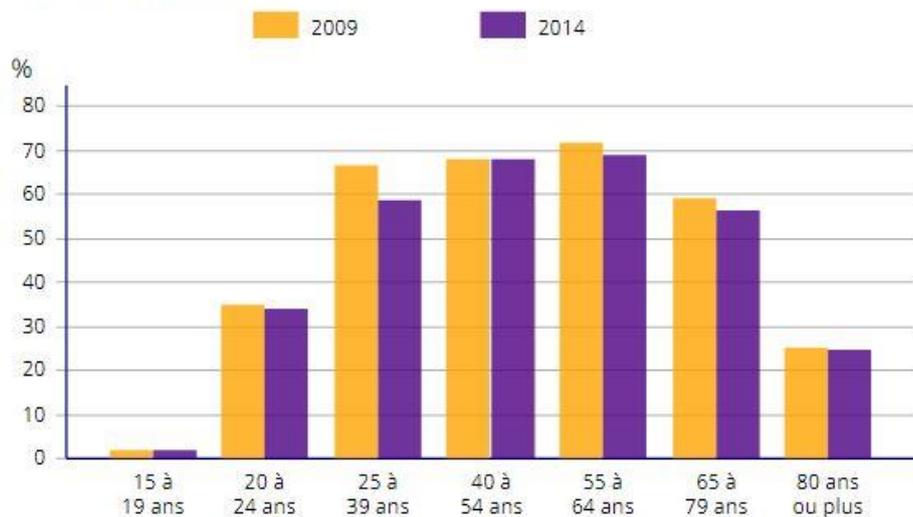


Sources : Insee, RP2009 (géographie au 01/01/2011) et RP2014 (géographie au 01/01/2016) exploitations principales.

Figure 25: Personnes de 15 ans ou plus vivant seules selon l'âge. Source : INSEE

La part des ménages est en hausse depuis 2014 pour les tranches d'âge des 25-39 ans, 40-54 ans, 55-64 ans, 65-79 ans, 80 ou plus. La catégorie des 80 ou plus représente 55% des personnes vivant seules. Cela s'explique par des conditions de vie meilleure favorisant l'allongement de la durée de vie.

FAM G3 - Personnes de 15 ans ou plus déclarant vivre en couple selon l'âge

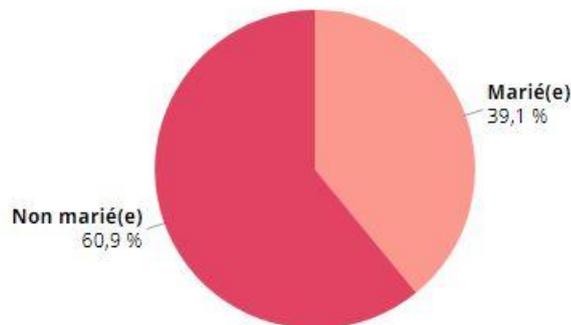


Sources : Insee, RP2009 (géographie au 01/01/2011) et RP2014 (géographie au 01/01/2016) exploitations principales.

Figure 26 : Personnes de 15 ans ou plus déclarant vivre en couple selon l'âge. Source : INSEE

On constate une diminution du nombre de personnes vivant en couple pour les tranches d'âge 20-24 ans, 25-39 ans, 55-64 ans, 65-79 ans. Cela peut s'expliquer par la décohabitation liée aux divorces par exemple.

FAM G4 - Statut conjugal des personnes de 15 ans ou plus en 2014

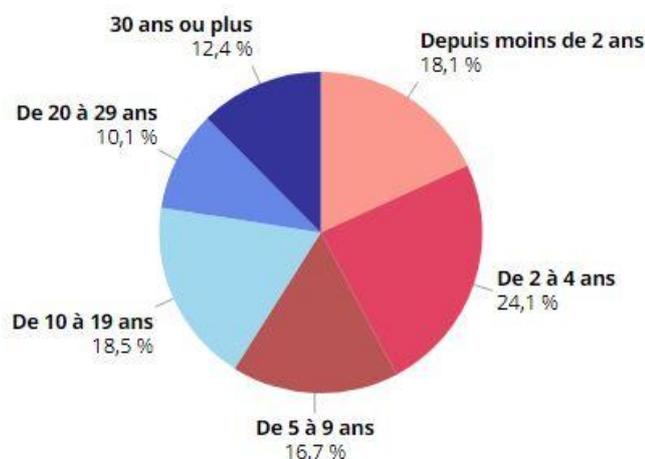


Source : Insee, RP2014 exploitation principale, géographie au 01/01/2016.

Figure 27 : statut conjugal des personnes de 15 ans ou plus en 2014. Source : INSEE

On note que 39.1 % des personnes de 15 ans plus sont mariées.

LOG G2 - Ancienneté d'emménagement des ménages en 2014



Source : Insee, RP2014 exploitation principale, géographie au 01/01/2016.

Figure 28 : Ancienneté d'emménagement des ménages en 2014. Source : INSEE

La plus grande part de la population est une population récente. En effet, 24.1% des ménages ont emménagé depuis 2 à 4 ans. De plus, 18.1% des ménages résident sur Crémieu depuis moins de deux ans. Cette population récente s'explique par une activité immobilière importante durant ces dernières années sur la commune. La proximité de secteurs d'emploi importants tel que l'aéroport de Lyon Saint Exupéry, la zone commerciale de Tignieu-Jamezieu et l'existence de 3 zones d'activités sur pôle formé par les communes de Crémieu et Villemoirieu participe de l'attraction résidentielle de cette commune. La proximité relative du bassin d'emploi lyonnais de Saint Quentin-Fallavier et Bourgoin-Jailleux positionne également Crémieu comme une commune sujette au phénomène de périurbanisation qui aliment son développement depuis de nombreuses années.

Il convient de relever que 12.4 % de la population est ancrée depuis 30 ans ou plus sur la commune.

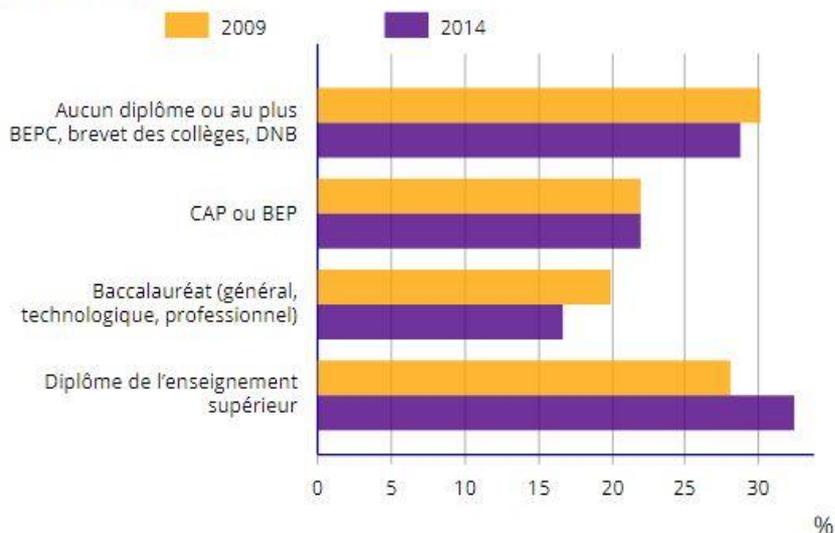
D. Population active et emploi sur la commune

	Ensemble	Population scolarisée	Part de la population scolarisée en %		
			Ensemble	Hommes	Femmes
2 à 5 ans	150	112	74,5	73,5	75,8
6 à 10 ans	220	217	98,6	99,1	98,2
11 à 14 ans	177	177	100,0	100,0	100,0
15 à 17 ans	125	123	98,4	98,5	98,3
18 à 24 ans	245	73	29,6	26,4	32,8
25 à 29 ans	252	11	4,4	3,4	5,3
30 ans ou plus	2 096	10	0,5	0,5	0,4

Figure 29: Scolarisation selon âge et sexe. Source : INSEE

100% des jeunes de la commune de Crémieu compris entre 11 et 14 ans sont scolarisés. Les jeunes sont seulement 29.6% à poursuivre des études supérieures. On constate que la part des femmes dans les études supérieures est plus importante que celle des hommes. Elles sont 32.8% à poursuivre des études entre 18 et 24 ans contre 26.4% d'hommes.

FOR G2 - Diplôme le plus élevé de la population non scolarisée de 15 ans ou plus



Sources : Insee, RP2009 (géographie au 01/01/2011) et RP2014 (géographie au 01/01/2016) exploitations principales.

Figure 30 : Diplôme le plus élevé de la population non-scolarisée de 15 ans ou plus. Source INSEE 2017

En 2014, les diplômes les plus représentés sur la commune sont le diplôme de l'enseignement supérieur (32,4%), suivi du diplôme national du brevet (28,8%). Entre 2009 et 2014, on constate seulement une augmentation de personnes diplômées dans l'enseignement supérieur (+4.4 points).

	2014	2009
Ensemble	2 119	2 198
<i>Actifs en %</i>	<i>77,9</i>	<i>78,0</i>
<i>actifs ayant un emploi en %</i>	<i>67,9</i>	<i>69,5</i>
<i>chômeurs en %</i>	<i>10,1</i>	<i>8,5</i>
<i>Inactifs en %</i>	<i>22,1</i>	<i>22,0</i>
<i>élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés en %</i>	<i>7,6</i>	<i>7,3</i>
<i>retraités ou préretraités en %</i>	<i>7,3</i>	<i>7,1</i>
<i>autres inactifs en %</i>	<i>7,2</i>	<i>7,6</i>

Figure 31 : Population de 15 à 64 ans par type d'activités. Source : INSEE

	2014	2009
Nombre de chômeurs	213	187
Taux de chômage en %	12,9	10,9
Taux de chômage des hommes en %	12,9	10,9
Taux de chômage des femmes en %	12,9	10,9
Part des femmes parmi les chômeurs en %	49,3	47,3

Figure 32: Chômage des 15-64 ans. Source : INSEE

L'évolution de la population active a connu une légère diminution, passant de 78% en 2009 à 77.9% en 2014. On remarque également que le pourcentage d'actifs ayant un emploi a diminué de 1.6%. Notons que le taux de chômage était de 10.9% en 2009, il a augmenté de 2 points en 2014 avec 12.9% de chômeurs. Ce taux est au-dessus du taux départemental qui est de 11.6% en 2014. La hausse du taux de chômage ainsi constatée confirme la tendance nationale.

Signalons que le taux de chômage des femmes est équivalent à celui des hommes en 2014, soit 12.9%. Les femmes représentent 49.3% des chômeurs. En 2009, elles représentaient 47.3% des chômeurs.

Il est à noter que les étudiants sont en légère diminution de 0.3 points sur la commune durant cette période. Ce chiffre est important à prendre en compte puisqu'il est le reflet de l'évolution de la population.

	Population	Actifs	Taux d'activité en %	Actifs ayant un emploi	Taux d'emploi en %
Ensemble	2 119	1 651	77,9	1 438	67,9
<i>15 à 24 ans</i>	<i>371</i>	<i>197</i>	<i>53,1</i>	<i>144</i>	<i>39,0</i>
<i>25 à 54 ans</i>	<i>1 349</i>	<i>1 256</i>	<i>93,1</i>	<i>1 123</i>	<i>83,2</i>
<i>55 à 64 ans</i>	<i>399</i>	<i>198</i>	<i>49,6</i>	<i>171</i>	<i>42,8</i>
Hommes	1 043	839	80,4	731	70,1
<i>15 à 24 ans</i>	<i>188</i>	<i>104</i>	<i>55,4</i>	<i>71</i>	<i>37,6</i>
<i>25 à 54 ans</i>	<i>656</i>	<i>631</i>	<i>96,2</i>	<i>567</i>	<i>86,3</i>
<i>55 à 64 ans</i>	<i>199</i>	<i>104</i>	<i>52,3</i>	<i>94</i>	<i>47,2</i>
Femmes	1 076	812	75,5	707	65,7
<i>15 à 24 ans</i>	<i>183</i>	<i>93</i>	<i>50,8</i>	<i>74</i>	<i>40,3</i>
<i>25 à 54 ans</i>	<i>693</i>	<i>625</i>	<i>90,2</i>	<i>556</i>	<i>80,3</i>
<i>55 à 64 ans</i>	<i>200</i>	<i>94</i>	<i>47,0</i>	<i>77</i>	<i>38,4</i>

Figure 33: Activité et emploi de 15 à 64 ans par sexe et âge en 2014. Source : INSEE

Les femmes sont globalement moins actives que les hommes en 2014 (75.5% de taux d'emploi contre 80.4%)

6. Logement et habitat

Ce que dit le SCoT Boucle du Rhône en Dauphiné : *La promotion de formes d'habitat variées est indispensable pour sortir du « tout pavillonnaire » et « tout maison individuelle », trop consommateur d'espace, trop souvent banal, et uniquement ciblée sur la classe d'âge « ménages avec enfants ».*

3 objectifs ont été fixés pour ce faire :

_ Chaque commune favorisera la densification de son centre de village ou bourg, et de sa périphérie immédiate. Les PLU traduiront cet objectif dans leur PADD et règlement par les mesures adaptées : objectif annoncé dans le PADD et traduit dans des orientations d'aménagement si nécessaire et dans le règlement ; par exemple : COS de 0.5 et CES supérieur à 0.7 (ou pas de COS ni CES), permettre les constructions mitoyennes, imposer l'alignement sur rue si alignements préexistants...

_ Chaque commune privilégiera le renouvellement et la densification des tissus urbains existants (exception faite pour les communes denses de l'agglomération pontoise citées précédemment). Aussi dans leur estimation des besoins en logement les PLU prévoiront une ventilation des logements à créer (estimés selon méthode ci-après) en estimant d'abord ce qui peut être absorbé dans le tissu urbain existant : d'une part sur des parcelles déjà construites, mais pouvant évoluer par morcellement, réhabilitation, densification, d'autre part par des constructions dans les dents creuses (parcelles vides insérées dans tissu urbain, classés en U au POS ou PLU). Ils n'estimeront les besoins en ouverture à urbanisation de nouveaux terrains fonciers (U ou AU) que sur la part résiduelle.

_ Chaque commune se fixe comme objectif que la création de nouveaux logements respecte une diversité globale de densité à l'échelle communale, pour favoriser des formes urbaines intermédiaires entre le collectif trop dense et le pavillonnaire trop lâche : maisons groupées, accolées, imbriquées, cité-jardin, petits collectifs... et pour réduire la consommation foncière.

On distinguera 3 familles de densité :

- Habitat individuel « pur » : 10 à 15 logements à l'hectare ;
- Habitat groupé (ou intermédiaire) : 25 à 35 logements à l'hectare ;
- Habitat urbain (petits immeubles) : 50 logements à l'hectare.

Des objectifs de référence ont été fixés selon le type de communes :

Proposition de référence	Individuel pur : maison sur sa parcelle	Habitat groupé : maisons accolées, de ville, ...	Habitat «urbain » : petits collectifs
Agglo pontoise	30 % maxi	30 % ou +	40 % et +
Pôles urbains : ville centre et Villemoirieu et St Romain	30 % 50 %	40 % 40 %	30 % 10 %
Communes rurales	60 %	40 %	

A. Logements autorisés sur la commune

	Nombre de logements autorisés individuels purs	Nombre de logements autorisés individuels groupés	Nombre de logements autorisés collectifs	Nombre de logements autorisés en résidence	Total nombre de logements	Surface en m2 de logements autorisés individuels purs	Surface en m2 de logements autorisés individuels groupés	Surface en m2 de logements autorisés collectifs	Surface en m2 de logements autorisés en résidence	Total surface en m2
2016	2	0	19	0	21	238	0	1064	0	1302
2015	5	0	4	0	9	471	0	251	0	722
2014	4	25	77	0	106	709	2636	5502	0	8847
2013	4	0	24	0	28	604	0	1757	0	2361
2012	2	5	35	0	42	218	399	2438	0	3055
2011	5	4	15	0	24	330	354	566	0	1250
2010	3	0	8	0	11	259	0	387	0	646
2009	2	2	31	0	35	254	106	2193	0	2553
2008	3	2	13	0	18	361	292	841	0	1494
2007	7	2	0	0	9	718	159	0	0	877
2007-2016	37	40	226	0	303	4162	3946	14999	0	23107

Figure 34 : Logements autorisés entre 2007 et 2016 à Crémieu. Source : Sitadel

Il convient de souligner qu'il y a eu 303 logements autorisés entre 2007 et 2016. La majeure partie d'entre eux sont des logements collectifs (75%). 25 % des logements autorisés sont des constructions individuelles. Un rééquilibrage est à envisager. Entre 2007 et 2016, il y a eu un rythme d'autorisation annuelle moyenne de 30 logements. Cette activité a été particulièrement intense entre 2012 et 2014, années qui concentrent 45% de des autorisations sur la totalité de la période. Au cours de l'année 2017, 9 créations de logement ont été autorisées (chiffre arrêté en juillet 2017).

	Nombre de logements commencés individuels purs	Nombre de logements commencés individuels groupés	Nombre de logements commencés collectifs	Nombre de logements commencés en résidence	Total nombre de logements	Surface en m2 de logements commencés individuels purs	Surface en m2 de logements commencés individuels groupés	Surface en m2 de logements commencés collectifs	Surface en m2 de logements commencés en résidence	Total surface en m2
2016	2	0	10	0	12	126	0	717	0	843
2015	3	0	9	0	12	521	0	437	0	958
2014	4	8	3	0	15	522	588	172	0	1282
2013	3	0	23	0	26	349	0	1665	0	2014
2012	2	0	15	0	17	246	0	566	0	812
2011	3	4	21	0	28	134	354	1662	0	2150
2010	3	0	8	0	11	324	0	387	0	711
2009	3	0	13	0	16	545	0	699	0	1244
2008	4	5	6	0	15	389	590	349	0	1328
2007	7	4	18	0	29	737	371	748	0	1856
2007-2016	34	21	126	0	181	3893	1903	7402	0	13198

Figure 35 : Logements commencés entre 2007 et 2016. Source : Sitadel

L'analyse des données montre qu'il y a 181 logements commencés entre 2007 et 2016. La majeure partie d'entre eux sont des logements collectifs (70%).

L'état des lieux et les perspectives de développement urbain montrent l'importance du développement d'une certaine mixité des formes d'habitat. En effet, Cette forte concentration des logements collectifs vient conforter la légère mais réelle prépondérance des logements collectifs sur la commune (voir par ailleurs les caractéristiques des résidences principales de la commune). Cette part importante relève de la rareté des capacités foncières dans l'enveloppe urbaine de Crémieu, de forme architecturale et de manière d'habiter historiques impliquant une très forte densité des logements et d'une demande marquée de création de logements et donc d'une densification de l'enveloppe urbaine de la commune.

B. Evolution et composition du parc

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2009	2014
Ensemble	851	1 006	1 021	1 169	1 459	1 639	1 723
<i>Résidences principales</i>	705	766	797	993	1 220	1 482	1 514
<i>Résidences secondaires et logements occasionnels</i>	99	106	80	64	88	52	56
<i>Logements vacants</i>	47	134	144	112	151	105	154

Figure 36: Evolution du nombre de logements par catégorie. Source : Insee

On constate une évolution régulière du nombre de logements de 1968 à 2014 même si l'évolution s'est réduite entre 1975 et 1982 (+15). En 2012, Crémieu compte un ensemble de 1723 logements en 2014.

Nous constatons une baisse irrégulière du nombre de résidences secondaires et logements occasionnels depuis la fin des années 70. Si ces logements représentaient 11.6% de l'ensemble des logements en 1968, ils ne représentaient plus que 3.3% en 2012.

Par contre, il est important de noter l'augmentation progressive du nombre de logements vacants. En effet, ils représentaient près de 5.5 % en 1968 (47) contre 9% en 2014 (154). Cette situation n'est pas le reflet d'une perte d'attractivité de la commune puisque son activité immobilière est forte. Elle peut s'expliquer par l'existence d'un parc de logement ancien (ville médiéval et patrimoine plus récent) qui peut être moins adapté aux besoins des populations actuelles et qu'il est difficile d'entretenir ou d'adapter du fait des restrictions liées à la protection du patrimoine (ZPPAUP, monuments historiques). Le PLU devra prendre en compte la part de logements vacants pour le réinvestir et éviter l'étalement urbain : ces logements constituent, en effet, un potentiel notoire (s'ils étaient réinvestis) qui permettrait d'augmenter sensiblement le nombre d'habitants sans créer de nouveaux logements.

Notons également que le nombre de résidences principales à quant à lui largement augmenté. En effet, il était de 82.9% en 1968 (705) contre 88 % en 2014 (1514).

C. Caractéristiques des résidences principales

	2014	%	2009	%
Ensemble	1 723	100,0	1 639	100,0
<i>Résidences principales</i>	1 514	87,8	1 482	90,4
<i>Résidences secondaires et logements occasionnels</i>	56	3,2	52	3,2
<i>Logements vacants</i>	154	8,9	105	6,4
<i>Maisons</i>	791	45,9	765	46,7
<i>Appartements</i>	929	53,9	867	52,9

Figure 37: Catégorie et type de logements. Source : Insee

Près de 54% des logements sur la commune sont des appartements contre 46 % de maisons en 2014. On constate une augmentation du nombre de résidences principales entre 2009 et 2014, qui se traduisent par l'occupation de 32 logements supplémentaires.

Rappelons, que le SCoT préconise, une production équilibrée entre les logements collectifs, intermédiaires et individuels : le PLU devra donc mettre en place des procédés aboutissant à davantage diversifier le type d'habitat sur la commune tout en permettant de réduire la consommation d'espaces agricoles et naturels (l'individuel pur est très consommateur d'espace). Par ailleurs, la densification de l'habitat permettra de maintenir et développer les commerces et les services dans la commune.

Signalons qu'au regard des projets en cours, cette tendance se confirme. La majorité des logements autorisés et commencés sont des logements collectifs.

D. Logement social

Ce que dit le SCoT Boucle du Rhône en Dauphiné : *Le PADD du SCOT a fixé comme ambition d'atteindre 10 % de logement locatif conventionné dans toutes les communes, et 20 % dans les communes des pôles urbains. Cet objectif ne sera pas atteint dès 2020*

compte-tenu du « rattrapage » nécessaire à faire dans la plupart des communes : il faudrait créer 3 273 logements locatifs conventionnés, ce qui représenterait 35 % du total des logements créés d'ici 2020, ce qui ne semble pas réaliste ni compatible avec les financements de l'Etat disponible en Isère.

Aussi, l'objectif global, auquel chaque commune contribuera et qui sera évalué tous les 5 ans, est fixé pour ces prochaines années à :

- Pour les communes rurales (hors pôles) à 10 % des logements créés, soit 240 logements sur 15 ans, soit 16 par an

- Pour les pôles urbains, pourvus de services et plus facilement desservis par des transports en commun, l'objectif est à 20 % des logements créés, soit 1 252. Toutefois, dans les communes atteignant plus de 20 % de logements locatifs sociaux en 2003 (Charvieu-Chavagneux et Chavanoz dans l'agglomération pontoise, Morestel), l'objectif est à nuancer : il faudra veiller à ce que la part de logement locatif social reste égale ou supérieur à 20 % en 2020. Globalement, des efforts étant à faire dans certains pôles ou communes de l'agglomération pontoise, on retient le chiffre de 1 252 logements locatifs sociaux à créer d'ici 2020, soit 83 par an. Par ailleurs, conformément à l'article L.123-2 du code de l'urbanisme, les communes pourront définir dans leur PLU (zones U ou AU), un pourcentage de logements locatifs sociaux afin de respecter les objectifs de mixité sociale.

	Base construction totale RP SCOT 2007-2020	Prorata locatifs publics à produire sur 2009- 2014
Annoisin-Chatelans	5	2
La Balme-les-Grottes	7	3
Chamagnieu	15	7
Chozeau	10	5
Crémieu	45	22 (dont 10 accession sociale)
Dizimieu	5	2
Frontonas	21	10
Hières-sur-Amby	10	5
Leyrieu	4	2
Moras	4	2
Optevoz	6	4
Panossas	5	2
Saint-Baudille-de-la-Tour	6	3
Saint-Romain-de-Jalionas	101	45 (dont 10 accession sociale)
Siccieu-Saint-Julien-Carisieu	5	2
Soleymieu	6	3
Vernas	2	1
Vertrieu	5	2
Veyssillieu	2	1
Villemoirieu	47	21 (dont 4 accession sociale)
CCIC	316	120 locatifs + 24 accession sociale

Figure 38: Objectifs de logements sociaux PLH CCBD. Source : PLH ex-CCIC (CCBD).

Besoin en création de logements locatifs sociaux d'ici 2020						
	NOM	Log sociaux en 2003	besoin en nvx log d'ici 2020	Taux de création de log sociaux /aux nouveaux log	besoins de création de log sociaux 05-20	rythme annuel
Secteurs (hors pôles)	Plaine de l'Est (hors territoire de prescription autour de l'aéroport de Saint Exupéry ²⁰)	0	130	10%	13	1
	Plaine de la Bourbre	0	413	10%	41	3
	Plateau Crémieu	110	880	10%	88	6
	Balcons du Rhône	23	283	10%	28	2
	Basses Terres	144	703	10%	70	5
Pôles urbains	Agglo Pontoise	1136	3567	20%	713	47
	Saint Romain	43	504		101	7
	Crémieu	75	498	20%	100	7
	Montalieu	162	443	20%	89	6
	Morestel	393	577	20%	115	8
	Les Avenières	247	670	20%	134	9
SCOT	Total (hors Plaine de l'Est)	2333	8538		1479	100

Figure 39 : Besoin en création de logements locatifs sociaux d'ici 2020. Source : SCOT .

Alors que le PLH définissait un objectif de production de 22 logements sociaux entre 2009-2014, le SCoT définissait une proportion de 20 % de logements locatifs sociaux à produire par rapport à la totalité de la production des communes des pôles urbains dont fait partie Crémieu. Compte tenu des objectifs chiffrés fixés par le SCoT pour la période 2007-2020, ce document visait la production d'environ 100 logements locatifs sociaux pour le pôle urbain Crémieu-Villemoirieu, soit 50 logements sociaux pour la commune de Crémieu dans la perspective d'une répartition égale des droits de tirage à construire entre les deux communes du pôle.

Voici ci-dessous quelques repères chiffrés sur le niveau de l'offre et de la demande de logements sociaux pour la commune de : CREMIEU .

Type de logement	Nombre de logements dans cette commune au 01/01/2015	Nombre de demandes de logement en attente dans cette commune au 31/12/2015	Nombre de logements attribués dans cette commune en 2015
Chambre	0	0	0
T1	16	14	3
T2	28	40	9
T3	27	23	3
T4	43	12	3
T5	14	3	0
T6 et plus	0	0	0

Intitulé de l'organisme	Nombre de logements dans cette commune au 01/01/2015	Nombre de logements attribués dans cette commune en 2015
OPAC DE L'ISERE	92	7
S.E.M. CONSTRUCT. DEPT DE L'AIN	29	11
IMMOBILIERE RHONE ALPES	7	0

* Données issues du répertoire du parc locatif social (article L411-10 du code de la construction et de l'habitation) et du système national d'enregistrement de la demande locative sociale (article L441-2-1 du même code).

Figure 40 : Tableau des logements sociaux en 2015. Source : demande logement social.gouv.fr

Selon l'enquête des bailleurs sociaux disponibles sur le site de la DREAL, la commune de Crémieu compte 128 logements sociaux en 2015, ce qui représente environ 7,4% des logements sur la commune.

Toutefois, 37 nombreux logements à vocation sociale ont été réalisés ou sont en cours de réalisation depuis 2015 impliquant un total de 165 logements à vocation sociale sur la commune.

7. Portrait économique

A. Activités agricoles

L'expansion urbaine et industrielle, les réseaux et les infrastructures sont fortement consommateurs d'espace. Le relief contraignant du département de l'Isère accentue la concentration spatiale de ces aménagements en exacerbant les pressions sur les milieux naturels et la concurrence sur l'utilisation des sols et le marché foncier. Les effets induits sur l'agriculture et l'environnement qui font aussi l'attrait du département peuvent être irréversibles.

La surenchère du foncier place souvent l'agriculture dans une attitude de défense. La maîtrise de la périurbanisation, le maintien d'une agriculture pérenne et viable et la qualité de l'environnement constituent les préoccupations majeures du sillon alpin. L'agriculture, diversifiée et bien présente sur le département malgré la diminution constante du nombre de ses exploitants, abandonne progressivement certains espaces non mécanisables. Face aux attentes de la société, elle développe aussi de nouvelles pratiques agricoles, notamment agroenvironnementales.

L'activité agricole n'a cessé d'évoluer tout comme les réglementations qui vont avec. Des réglementations ont depuis longtemps prévu des distances d'éloignement des bâtiments d'élevage vis-à-vis des constructions mais cette règle était à l'origine appliquée aux seules exploitations agricoles. Avec la progression de l'étalement urbain, le voisinage entre bâtiments agricoles et secteurs bâtis constitue une problématique à appréhender de façon précise. Différentes dispositions législatives ont été prises au cours de ces dernières années, (loi de 1999, 2010, etc.).

En fonction du type d'élevage des distances de réciprocité sont à prendre en compte et le champ des sièges d'exploitations peut varier selon le nombre d'Unité Gros Bétail (UBG) présent sur le site.

Par-là, il existe différents types de bâtiments agricoles :

- Les bâtiments d'élevage et leurs annexes
- Les autres constructions à usage agricole (hangars, etc.)

Pour ce qui concerne les bâtiments d'élevage, plusieurs types de réglementation sont susceptibles de s'appliquer. La nature de l'élevage et l'effectif des animaux déterminent le champ d'application de la réglementation sanitaire départementale (RSD, ICPE). Le règlement sanitaire départemental prévoit que les bâtiments abritant des animaux doivent respecter des distances d'éloignement vis-à-vis des immeubles habités ou habituellement occupés par des tiers.

Pour les autres annexes liées au bâtiment d'élevage, la distance d'éloignement par rapport aux constructions occupées par des tiers est de :

- 50 m pour les dispositifs de stockage des déjections (fosse à lisier, etc.)
- 35 m pour les silos.

Le principe de réciprocité est appliqué au projet selon les règles de distance de recul, soit :

- 50 m au moins d'un bâtiment d'élevage soumis au RSD
- 100 m au moins d'un bâtiment d'élevage et de ses annexes soumis à la réglementation des installations classées

La réciprocité au titre de l'article R 111-2 du Code l'urbanisme est à traiter au cas par cas. En effet, si un bâtiment agricole a fait l'objet d'un recul vis-à-vis des habitations de tiers au titre de cet article, la logique veut que la réciprocité conduise à exiger par le même recul pour les nouvelles constructions à proximité de ce bâtiment.

L'étude agricole a été réalisée à partir de l'analyse du recensement agricole, du travail de terrain ainsi que d'une enquête menée auprès des agriculteurs de la commune. A été consulté le plan régional de l'agriculture durable (PRAD) approuvé par arrêté préfectoral, le 24 février 2012.

Le PRAD a quatre ambitions majeures :

- Intégrer et développer les activités agricoles et agroalimentaires dans les territoires rhônalpins ;
- Améliorer la performance économique des exploitations agricoles dans le respect des milieux naturels
- Garantir et promouvoir une alimentation sûre, de qualité, source de valeur ajoutée et de revenu pour les agriculteurs et les transformateurs rhônalpins ;
- Faciliter l'adaptation de l'agriculture rhônalpine aux changements et accompagner ses évolutions.

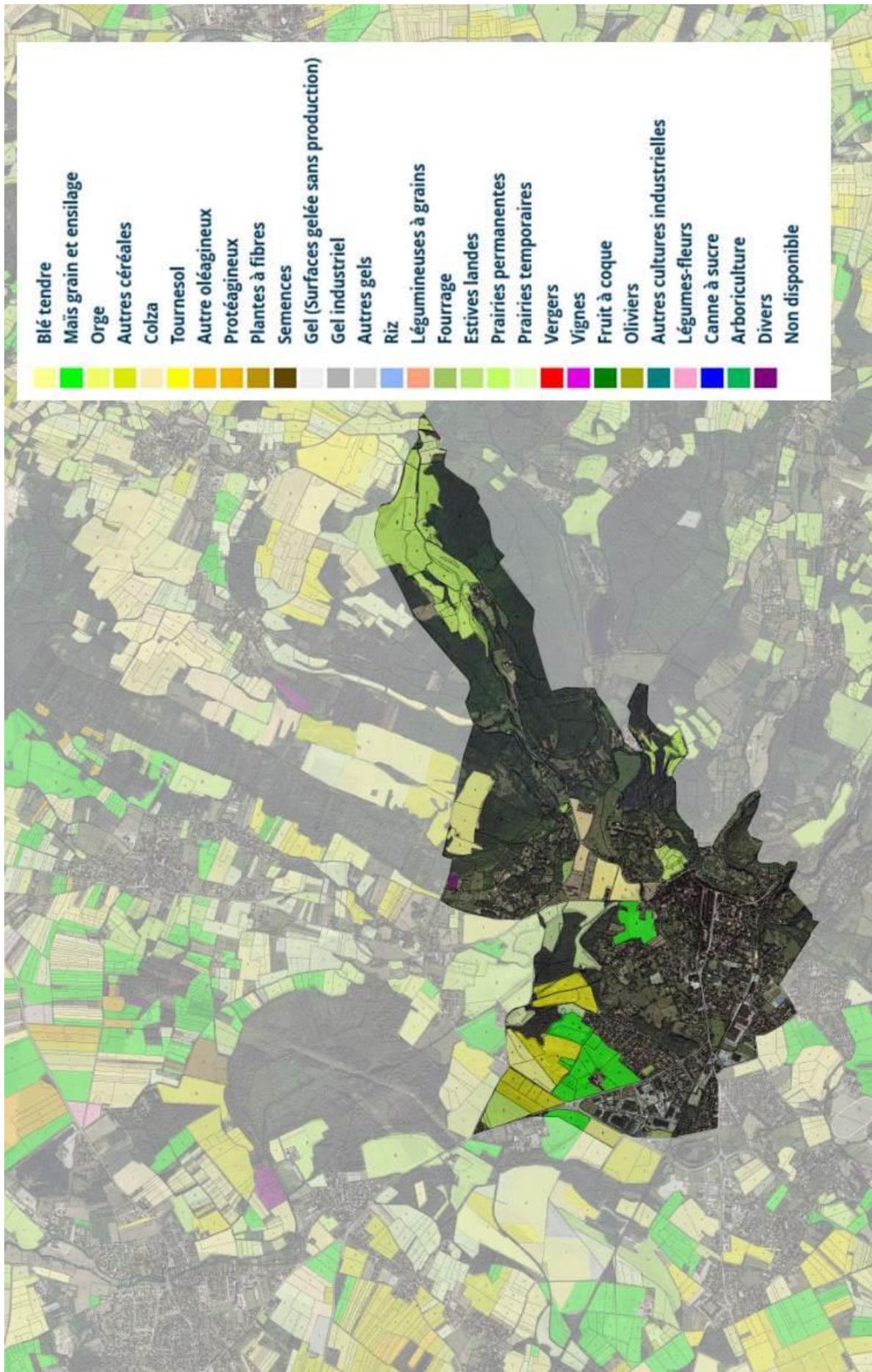


Figure 41 : Surfaces agricoles utilisées en 2013. Source : Agence 2BR (2017)

L'étude agricole a été réalisée à partir des données issues du recensement agricole effectué en 2010. Le Nord-Ouest de la commune accueille majoritairement les surfaces agricoles et cultivées.

Carte d'état des lieux de l'agriculture sur Crémieu :



Figure 42 : Sièges d'exploitations et bâtiments agricoles. Source: Agence 2BR.

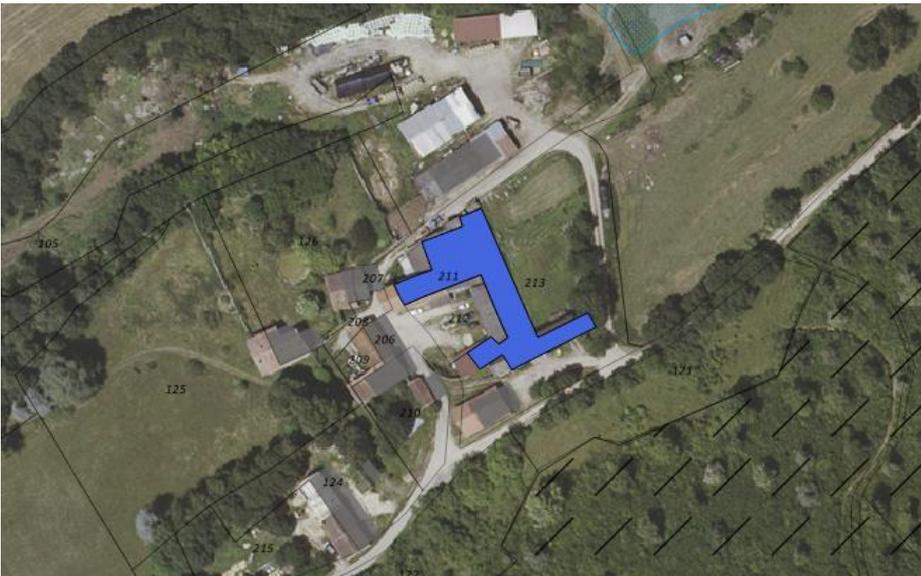
Sites d'exploitation	Description de l'activité
Exploitation n°1	
<p>Localisation : Rd 517, la Levratière, siège d'exploitation</p> 	<p><u>Activités</u> : Céréales et transformation de ses produits sur place. Vente à la ferme. Fabrique de pâtes et céréales biologiques.</p> <p><u>Remarques</u> : Pas d'animaux. Pérennité de l'exploitation agricole. Culture biologique. Aucune contrainte environnementale ni d'aléas.</p>
Exploitation n°2	
<p>Localisation : lieu-dit le Paquet, habitation sur la commune voisine</p> 	<p><u>Activités</u> : 80 chèvres, siège d'exploitation.</p> <p><u>Remarques</u> : Habitation et tunnels de l'exploitation localisée sur la commune de Siccieu St Julien et Carisieu (classement en zone A dans le PLU). Exploitation située à proximité immédiate d'une zone Natura 2000, d'une Znieff de type I et d'une zone humide ainsi que d'aléas forts.</p>
Exploitation n°3	
<p>Localisation : lieu-dit Vasseras</p> 	<p><u>Activités</u> : Siège d'exploitation, vaches allaitantes et laitières.</p> <p><u>Remarques</u> : Bâtiments de stockage et silos entourent l'exploitation. Une zone humide et une zone naturelle sont situées à proximité de l'exploitation, tout comme des aléas moyens et forts de ruissellements, des glissements de terrains.</p>

Figure 43 : Tableau présentant les exploitations agricoles sur la commune. Source : Agence 2br

Le recensement agricole identifié la présence de 5 exploitations agricoles en 2010. Toutefois, on n'en compte plus que 3 en 2017.

Exploitations agricoles ayant leur siège dans la commune			Travail dans les exploitations agricoles <i>en unité de travail agricole</i>			Superficie agricole utilisée <i>en hectare</i>		
2010	2000	1988	2010	2000	1988	2010	2000	1988
5	3	6	9	4	5	289	206	173

Cheptel <i>en unité de gros bétail, tous aliments</i>			Orientation technico-économique de la commune		Superficie en terres labourables <i>en hectare</i>		
2010	2000	1988	2010	2000	2010	2000	1988
107	98	83	Cultures générales (autres grandes cultures)	Polyculture et polyélevage	215	145	108

Superficie toujours en herbe <i>en hectare</i>		
2010	2000	1988
74	61	64

Figure 44 : Données du RGA Agreste, 2010.

On constate que le nombre d'exploitation diminue. En effet, la commune comptait 6 exploitations en 1988 contre 5 exploitations en 2010 et 3 en 2017. Parallèlement, la surface agricole utilisée est en forte progression, passant de 173 ha en 1988 à 289 ha en 2010. La SAU a donc augmenté de 116 hectares. Le PLU devra prévoir une zone agricole pour préserver l'activité agricole et permettre aux exploitations d'évoluer. L'augmentation de la surface agricole combinée à une diminution du nombre d'exploitations illustre une meilleure productivité grâce au progrès techniques des outils agricoles.

Si l'orientation technico-économique de la commune était tournée vers la polyculture et le polyélevage en 2000, les surfaces cultivées aujourd'hui sont essentiellement liées aux cultures générales concentrées au Nord-Ouest de la commune. Il est important de constater que l'élevage a connu ces dix dernières années, une forte augmentation de 29% (1988 : 83 bêtes, 2010 : 107 bêtes).

Le paysage agricole se distingue par :

- Des surfaces en terres labourables (cultures céréalières, maïs) qui représentent plus de la moitié de la surface agricole utile en 2010. Ces surfaces ont fortement augmenté entre 1988 et 2010 (1988 :108 ha soit 37% de la SAU, 2000 : 145 ha soit 50% de la SAU, 2010 : 215 ha soit 74% de la SAU). Les besoins en matière première ne cessent d'augmenter ce qui explique l'augmentation de la superficie en terres labourables.
- Des superficies toujours en herbe occupant 26% de la surface agricole utile. Ces surfaces ont également augmenté entre 1988 et 2010.

Selon les données Agreste, la commune de Crémieu n'a pas de cultures permanentes en 2010.

Les enjeux du PLU pour l'activité agricole sont :

- La préservation des terres agricoles, protection des terres les plus favorables à l'activité agricole
- Prise en compte des contraintes liées au développement résidentiel
- Donner la possibilité pour des projets de construction de bâtiments d'activités agricoles ou de logements à proximité des bâtiments d'exploitation.

La commune de Crémieu n'est concernée par aucune Appellation d'Origine Contrôlée mais les Indications Géographiques Protégées suivantes :

- Balms dauphinoises (blanc, rosé, rouge),
- Comtés Rhodaniens (blanc, rosé, rouge),
- Emmental français est-central,
- Volailles de l'Ain,
- Isère (blanc, rosé, rouge)

B. Les activités économiques

Sous influence lyonnaise, le canton de Crémieu avec ses 25 communes et ses 26 000 habitants, est l'un des plus vastes du Département. Limitrophe aux départements de l'Ain et du Rhône, ce territoire est bien desservi et reste accessible par air, rail et route (proximité de l'aéroport de St Exupéry, TGV, autoroutes). De par son paysage et son architecture remarquable, l'Isle Crémieu ne cesse par sa qualité de vie d'attirer une population jeune pourvue d'un emploi. (Croissance constante de la population depuis plus de 20 ans). Le développement économique du territoire a débuté par une industrialisation métallurgique et textile traditionnelle. Au fil des années, ces secteurs ont été remplacés par des activités diversifiées : agroalimentaire, biochimie, industrie plastique... Cette diversité est complétée par un tissu d'entreprises artisanales très dense et dynamique (plus de 500 entreprises artisanales) et par un taux de chômage plus bas que la moyenne iséroise.

Ce qu'en dit le SCoT Boucle du Rhône en Dauphiné : L'essor des activités tertiaires, combiné aux nouvelles technologies de communication, favorisera le développement d'activités diffuses, dans les communes rurales.

Aussi, chaque commune facilitera, par un PLU adapté, l'accueil des activités commerciales, de services et artisanales dans les « secteurs privilégiés d'urbanisation » pour contribuer à la mixité urbaine, et dans la limite de petites opérations ou zones, inférieures à un hectare.

Les opérations de réhabilitation ou construction pour créer ou maintenir, dans le cœur des plus petits villages, des points mixtes (commerce, équipement ou service public, logement locatif) devraient être soutenues, dans le cadre des politiques contractuelles (CDRA ou autres).

Les communes plus importantes, et en particulier Villette d'Anthon (3 900 habitants en 1999), pourront accueillir des commerces et services utiles à leur bassin de vie. Les « zones d'activités existantes dans les villages » à la date d'approbation du SCOT restent opérationnelles.

Le PLU, s'il n'a pas de pouvoir, sur la conjoncture économique, peut par contre permettre de faciliter ou pas l'installation d'entreprises, du « petit commerce local » ; la qualité des zones d'activités... Dans le cadre des politiques définies par le SCoT et la CCBD, le PLU mettra tout en œuvre pour pérenniser et développer les différentes activités économiques communales.

1. Industrie et artisanat

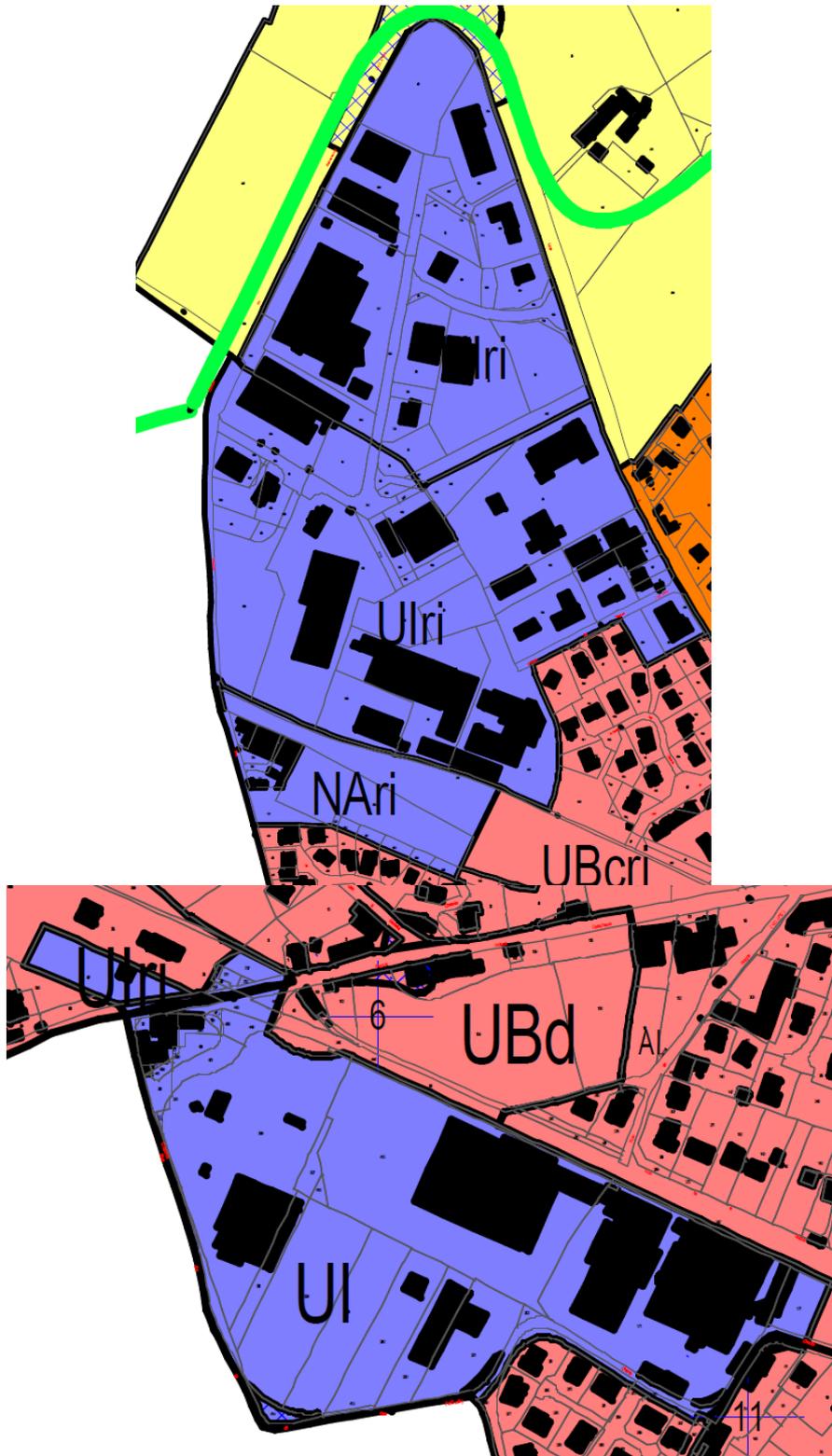


Figure 45: Extrait du zonage du POS avec la localisation des secteurs d'activités.

> ZA Les Triboulières:

La zone d'activités des Triboulières est la zone d'activité de Crémieu. Les zones d'activités sont gérées à l'échelle intercommunale par la CCBD.

Aujourd'hui, cette zone s'avère quasi-pleine et offre de faibles potentiels en termes de nouvelles implantations artisanales et/ou industrielles. Le PLU veillera à laisser un zonage en adéquation avec la vocation du secteur. Il reste moins de deux hectares de disponibles dans cette zone (1.1 hectare plus précisément).

> **ZA la Vraie Croix :**

Cette zone d'activités comprend le supermarché Carrefour ainsi que différents magasins, mais elle comprend surtout l'usine EZT. Cette usine fera l'objet d'une requalification urbaine. Une étude est en cours. La vocation artisanale de la zone mentionnée dans le POS va disparaître au profit d'une zone à urbaniser stricte (2AU).

CEN T1 - Établissements actifs par secteur d'activité au 31 décembre 2015							
	Total	%	0 salarié	1 à 9 salarié(s)	10 à 19 salariés	20 à 49 salariés	50 salariés ou plus
Ensemble	441	100,0	308	104	14	9	6
Agriculture, sylviculture et pêche	4	0,9	3	1	0	0	0
Industrie	31	7,0	17	8	1	3	2
Construction	35	7,9	26	9	0	0	0
Commerce, transports, services divers	299	67,8	207	78	9	3	2
<i>dont commerce et réparation automobile</i>	80	18,1	54	23	2	0	1
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	72	16,3	55	8	4	3	2

Champ : ensemble des activités.
Source : Insee, CLAP en géographie au 01/01/2015.

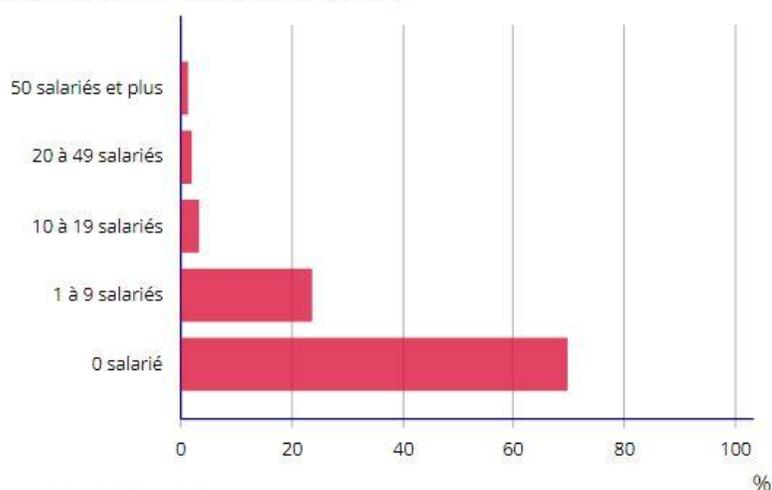
Figure 46 Etablissements actifs par secteur d'activités au 31 Décembre 2015. Source : INSEE

> **Friche EZT :**

Le site de l'ancienne entreprise EZ Transport dont l'activité a cessé est aujourd'hui une friche de près de 3 ha au cœur du pôle urbaine Crémieu-Villemoirieu. Compte-tenu de la localisation stratégique de cette friche, le site pour lequel une démarche de projet urbaine est portée par les pouvoirs publics sera amené à accueillir des activités de service, équipements et logements.

La commune de Crémieu possède en 2015, 441 établissements actifs. Notons que plus de la majorité d'entre eux (67,8%) sont des commerces, transports et services divers. L'agriculture est l'activité la moins représentée sur la commune.

CEN G2 - Répartition des établissements actifs par tranche d'effectif salarié au 31 décembre 2015



Champ : ensemble des activités.
Source : Insee, CLAP en géographie au 01/01/2015.

La structure économique de la commune est essentiellement portée par de très petites entreprises, plus particulièrement des autoentrepreneurs.

2. *Activités touristiques*

	Hôtels	Chambres
Ensemble	1	9
1 étoile	0	0
2 étoiles	1	9
3 étoiles	0	0
4 étoiles	0	0
5 étoiles	0	0
Non classé	0	0

Figure 47 Nombre et capacités des hôtels au 1er Janvier 2017. Source : INSEE

On signale un hôtel deux étoiles sur la commune, comprenant neuf chambres. Sur la commune, il n’y a pas de camping, ni de résidence de tourisme, de maisons familiales, d’auberge de jeunesse etc.

3. *Activités forestières*

La forêt a un rôle de production de bois, ressource naturelle et renouvelable ce qui relève d’une fonction économique. Son exploitation raisonnée permet d’entretenir les forêts tout en permettant la réalisation de matériaux à faible empreinte carbone destinés à divers secteurs économiques. Son apport est particulièrement important dans le bâtiment où son usage beaucoup moins consommateur de gaz à effet de serre que les matériaux type ciment tout en offrant des performances d’isolation importantes. Compte-tenu de la situation des forêts en France, le développement de ces matériaux est une opportunité économique importante.

Sur Crémieu toutefois, il n’existe pas d’activité forestière notable. Le rôle économique de la forêt est en effet concurrent des fonctions environnementales et patrimoniales très fortes des boisements autour de la cité médiévale et sur le plateau de l’Isle Crémieu.

8. Les réseaux et les équipements publics

A. Principaux bâtiments et services publics

1. *Equipements sportifs et socioculturels*

- Bibliothèque municipale
- Salle audio » de 80 personnes attenante aux écoles
- Salle des fêtes (cours barron raverat) : théâtre...
- Maison du colombier (rue du four banal : exposition
- Eglise Saint Jean-Baptiste
- Gymnase Charles VACHERON

-EHPAD

2. **Equipements scolaires**

-Crémieu compte de nombreux équipements scolaires de proximité :

-Ecole publique (rue Tom Morel)

-Ecole maternelle et élémentaire les Dauphins

-Ecole privée saint Augustin (maternelle et élémentaire)

-Collège Lamartine de Crémieu

-Lycées à proximité : Lycée La Pléiade à Pont de Cheruy et lycée d'enseignement rural et agricole privé à Villemoirieu.

3. **Les associations**

La commune compte 48 associations.

Liste des associations sur la commune de Crémieu :

-Association d'Aide et de Soutien A Domicile (AASAD)

-Aide à Domicile en Milieu Rural (ADMR)

-Aïkido Club de Crémieu

-Association Kick et Manivelle Dauphinoise (AKMD)

-Association Nationale des Anciens Combattants de la Résistance (ANACR)

-Association Préservation Environnement Isle Crémieu (APEIC)

-Association de parents d'élèves de l'école Saint Augustin (APEL)

-Association des Producteurs du Pays de l'Isle Cremieu (APPIC)

-Association pour la Restauration des Remparts de Crémieu (ARRC)

-Atelier et Création

-Les Bobines de Crémieu

-Chorale "De la bouche à l'oreille"

-Brib'en Bulle

-Capoeira

-Club Féminin

-Coeurs de Parents

-Le Coin-coin de ces Dames

-Coup de Pouce Informatique de l'Isle Crémieu

-Comité de Jumelage : les amis de Hüttenberg

-Cremieu Fitness

-CSC Fragles Rocs

-D Bloc Escalade

-Delphinal en Choeur

-Les Diables Bleus de Crémieu

-Ecole de Danse Classique

-EPIC

-FNACA

-Les Fils d'Argent

-Gardon Crémolan

-Hand Ball Club Crémieu (HBCC)

-Harmonie et Connais'sens

-JSC-Section basket

-Judo Club Crémolan

-Junior Campus

-Move Dance

-Notre-Dâme de Fatima

- OGEC de l'école St Augustin
- Oenologus gaulus
- La Palette Crémolane
- Qi Sport Santé
- randonnée cremolane
- Retraite sportive
- Self Défense Civile
- Le Sou des Ecoles
- Tennis Club
- Crémieu VTT
- Y Koz Théâtre
- Yog

B. Les infrastructures de transports et les déplacements

1. Le réseau routier

Crémieu s'inscrit dans un carrefour d'infrastructures de transport. En effet, la ville de Crémieu constitue un carrefour important à l'échelle départementale.

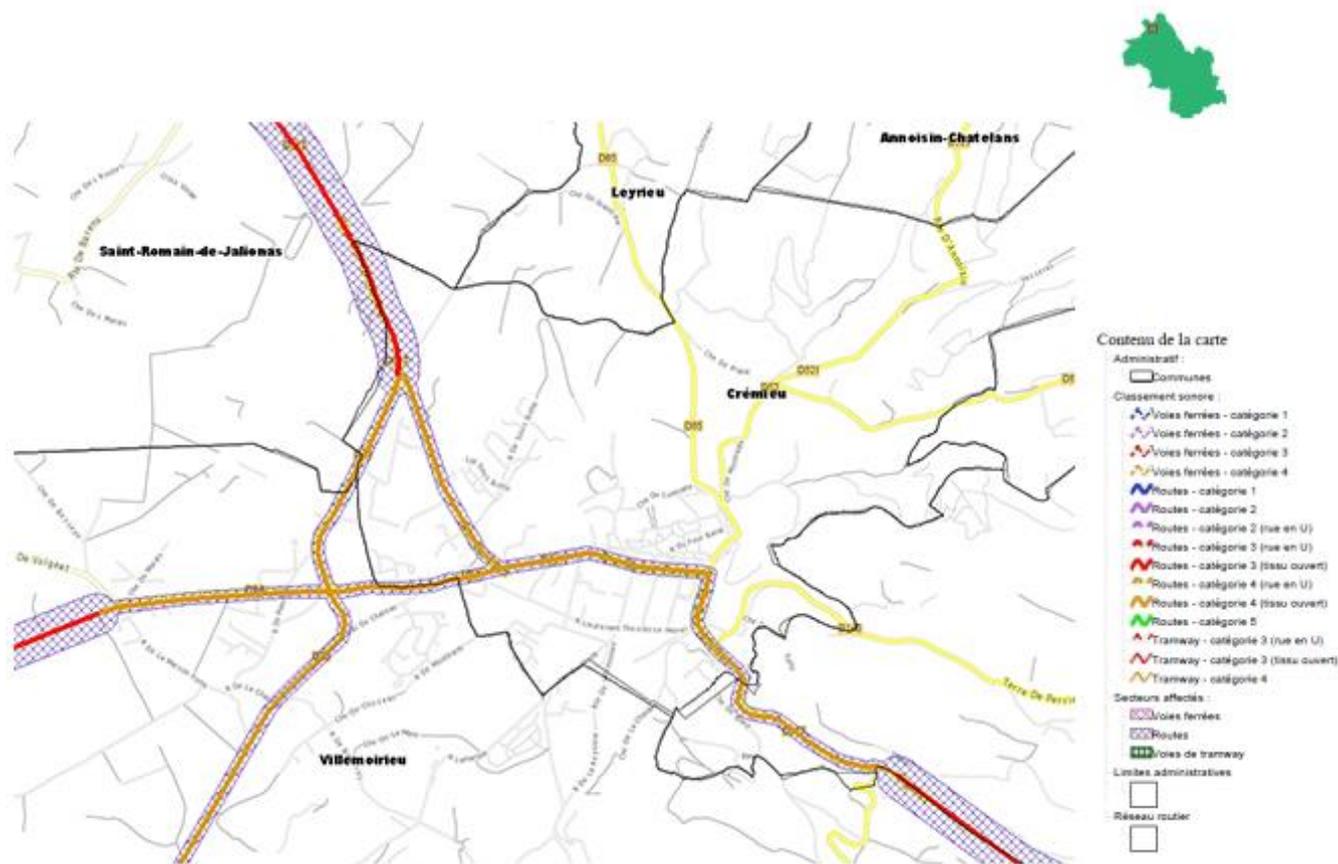


Figure 48 : Carte du classement sur Crémieu. Source : DDT 38.

Plusieurs routes départementales se croisent à Crémieu et sont classées par décret dans la nomenclature des routes à grande circulation.

Les voiries principales qui sont classées à grande circulation sur la commune sont :

Numéro de la voie	Nom du tronçon	Origine	Fin	Tissu	Catégorie	Largeur secteur affecté (en m)
RD75	D75-24	D 517	D 24	Tissu ouvert	4	30
Rd 517	D 517	D 517-6-1-2-3-4, 7-1		Tissu ouvert	4	30
RD 24	Déviation de Crémieu	D 24	D 517	Tissu ouvert	4	30
D65	D 65A-1	14.986	14.412	Tissu ouvert	4	30

Figure 49 : Tableau des voies classées à grande circulation. Source : DDT 38

2. Le stationnement

On recense 1054 places de stationnement sur la commune de Crémieu.



Figure 50 Localisation des poches de stationnement. Source : Agence 2BR

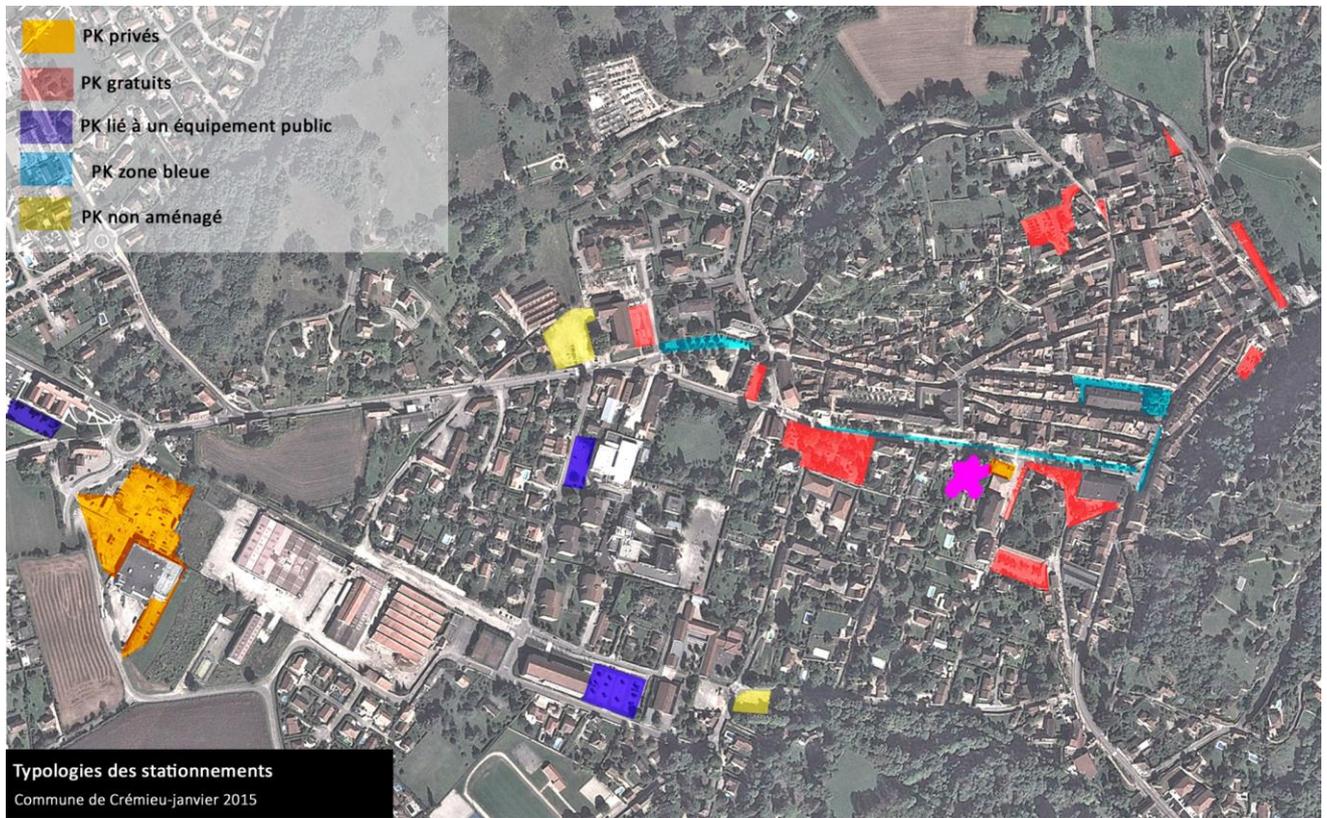


Figure 51 Typologie des stationnements. Source : Agence 2BR

Inventaire

réglementation	Offre	GIG	AM
Total ZB	144	6	
Total Gratuit	896	7	
Total	1054	14	0

Rue	réglementation	Offre	GIG	AM
Cours Baron Raverat	G	12	2	
Cours Baron Raverat	G	20		
Cours Baron Raverat	G	3		
Faubourg des Moulins	G	18		
Faubourg des Moulins	G	6		
place des Marronniers	G	23		
notre dame du Rellus	G	7		
parking derrière service techniques	G	100		
parking de la porte Neuve	G	26		
Parking des Halles	G	51		
Parking des Visantines	G	37	2	
Parking du Gymnase	G	98		
parking Ravier	G	57	1	
parking salle des sports	G	18		
place 8 mai 45	G	18		
place 8 mai 45	G	82	1	
place beaugey	G	22		
Place des Visantines	G	6		
place Douret	G	3	1	
Place François	G	3		
place M. Delattre de Tassigny	G	40		
rue 19 mars 1962	G	25		
rue de la loi	G	14		
rue des adobeurs	G	1		
rue des Contamines	G	15		
Rue du Lavoir	G	2		
rue du Four banal	G	1		
rue Garcin	G	2		
Rue marché vieux	G	11		
Rue Mulet	G	1		
rue ravier	G	13		
rue saint jean	G	1		
rue théodose Morel	G	60		
rue vie borgne	G	100		
Cours Baron Raverat	ZB	6		
Cours Baron Raverat	ZB	15	1	
Faubourg des Moulins	ZB	12		
place de la Nation	ZB	2		
Place des Quinsonnas	ZB	6	1	
Place Poype	ZB	12		
Rue Bel	ZB	65	2	
rue du four Banal	ZB	5		
Rue Porcherie	ZB	8	1	
rue Saint Marcel	ZB	7	1	
rue Saint Marcel	ZB	6		
parking du collège	Bus			
Parking pharmacie	parc fermé	14	1	
	Total ZB	144	6	
	Total Gratuit	896	7	
	Total	1054	14	0

3. Les modes doux

La commune a mené une étude pour la mise en place des cheminements doux sur tout son territoire. Cette dernière est présente en annexe du dossier de PLU. Toutefois, il ne s'agit rien de définitif quant à la réalisation des tracés mentionnés dans cette étude. Une réflexion plus poussée sera menée par la collectivité mais aucune échéance n'est déterminée.

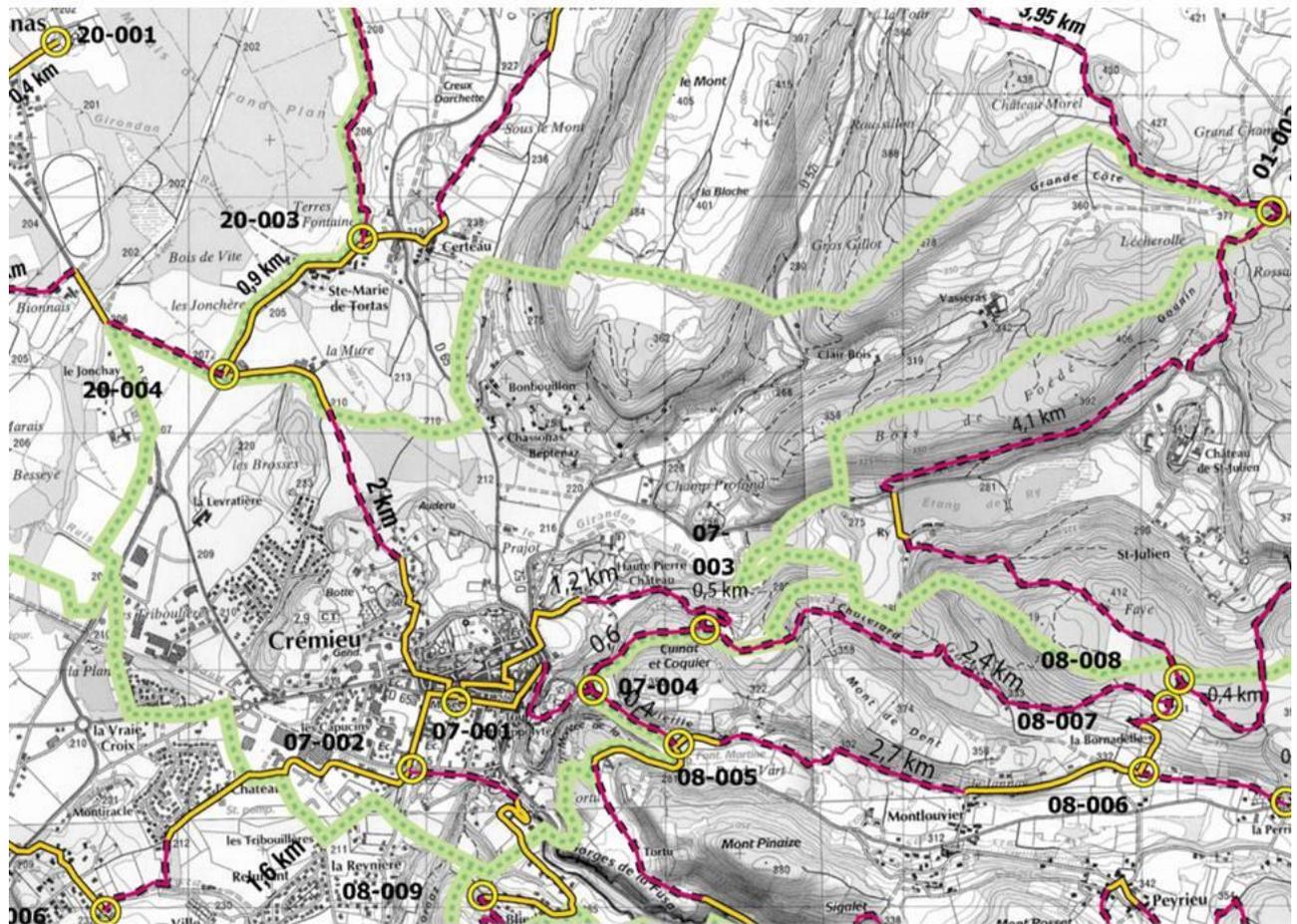


Figure 52 Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnées. 2010



Figure 53 : Promenades et randonnées sur Crémieu. Source : mairie.

Ci-dessous la carte des promenades et randonnées sur la commune et sur les communes limitrophes. Le réseau de cheminements doux est fortement présent sur le territoire de l'ancienne CCIC.

4. Les transports en commun

La commune bénéficie d'une bonne desserte en bus. Les lignes régulières sont les suivantes :

- la ligne Transisère 1982 qui relie Aoste à Crémieu avec un bus toutes les heures aux heures de pointe
- la ligne expresse 4 Crémieu-Meyzieu Z.I qui relie Crémieu à Meyzieu avec un bus toutes les 10 à 20 minutes aux heures de pointe.

Mais la commune est également desservie par d'autres lignes de transport moins régulières :

- la ligne Transisère CRE02 reliant Hieres sur Amby et Crémieu,
- la ligne Transisère CRE01 reliant Moras à Crémieu,
- la ligne Transisère CRE07 reliant Trept à Crémieu,
- la ligne Transisère CRE08 reliant Hières-sur-Amby à Crémieu,
- la ligne Transisère CR09 reliant Satolas et Villemoirieu,
- la ligne Transisère CRE10 reliant St Romain-de-Jalionas et Crémieu,
- la ligne Transisère BJA09 reliant Bourgoin Jailleu à Saint Romain de Jalionas,
- la ligne Transisère PCH03 reliant Soleymieu à Pont-de-Chérucy,
- la ligne Transisère NIV06 reliant Saint-Romain-de-Jalionas et Nicolas-Vermelle,
- la ligne Transisère PCH04 reliant Saint-Baudille à Pont-de-Cheruy,
- la ligne Transisère PCREA reliant Charvieu à Crémieu,
- la ligne Transisère VER07 reliant Saint-Romain à La Verpillière

Pour ces lignes, 1 à 2 horaires par jours sont prévus pour un sens donné.

C. L'alimentation en eau potable

Le service de l'eau potable (production et distribution) est assuré par délégation de service public à l'entreprise Lyonnaise des eaux sous forme d'un contrat d'affermage en date du 01/04/2013 et courant jusqu'au 30/12/2016. On compte 1870 abonnés domestiques et assimilés en 2014

L'alimentation en eau potable est assurée par le puits de captage du Prajot, situé sur le territoire même de Crémieu. Ce puits de captage est composé de 3 forages datant de 1961, 1968 et 1975. Le débit capable du site est de 8000 m³ par jour. Les volumes AEP produits en 2014 sont de 215 591 m³. La production de l'eau potable issue de ces 3 forages est assurée par deux pompes de 137 et 180 m³/h. La station de traitement qui complète le dispositif permet une désinfection par chlore gazeux pour une production de 4800 m³/j.

La distribution est de type gravitaire complétée par une pompe relais pour alimenter le hameau de Vasseras.

Les périmètres de protection du captage du Prajot sont définis par la déclaration d'utilité publique (DUP) du 04/12/1985. Cette DUP précise que le prélèvement dans la nappe ne devra pas excéder 3600m³/j (article 3).

A l'intérieur du périmètre de protection immédiate : Sont interdites toutes activités à l'exception de celles nécessaires à son entretien qui devra être régulièrement assuré. Il devra être protégé de tout déversement accidentel de produits toxiques en provenance de la route départementale 65. Le périmètre de protection immédiate doit être clôturé.

A l'intérieur du périmètre de protection rapprochée : Sont interdits :

- Les constructions de toute nature,
- Les épandages souterrains ou superficiels d'eaux usées d'origine ménagère ou industrielle,
- L'exploitation des eaux souterraines par forage ou par puits,
- L'exploitation des matériaux du sol et du sous-sol,
- Les dépôts d'ordures ménagères, déchets industriels, détritiques ou immondiés de toutes sortes,

- L'installation de canalisations, réservoirs ou dépôts d'hydrocarbures liquides et autres produits chimiques solubles ou non susceptibles d'altérer la qualité des eaux.

A l'intérieur du périmètre de protection éloignée : seront réglementés après avis favorable du conseil départemental d'hygiène :

- L'exploitation des carrières de sable, de graviers et de calcaire. Une étude d'impact devra être jointe au dossier et l'exploitation sera faite à 5m au minimum au-dessus du niveau piézométrique maximal de la nappe,
- Les dépôts d'ordures ménagères, immondices, détritiques, produits radioactifs et tout autre produit et matières susceptibles d'altérer la qualité des eaux. Une étude d'impact devra être jointe au dossier et l'imperméabilisation totale du site sera obligatoirement réalisée.
- L'installation de réservoirs ou dépôts d'hydrocarbures liquides et de produits chimiques liquides ou solubles à condition qu'ils soient conformes à la réglementation en vigueur,
- L'exploitation des eaux souterraines dans les limites de débit et de durée qu'après avis d'un géologue agréé,
- L'épandage souterrain ou superficiel des eaux usées d'origine ménagère ou industrielle qu'après avis d'un géologue agréé.

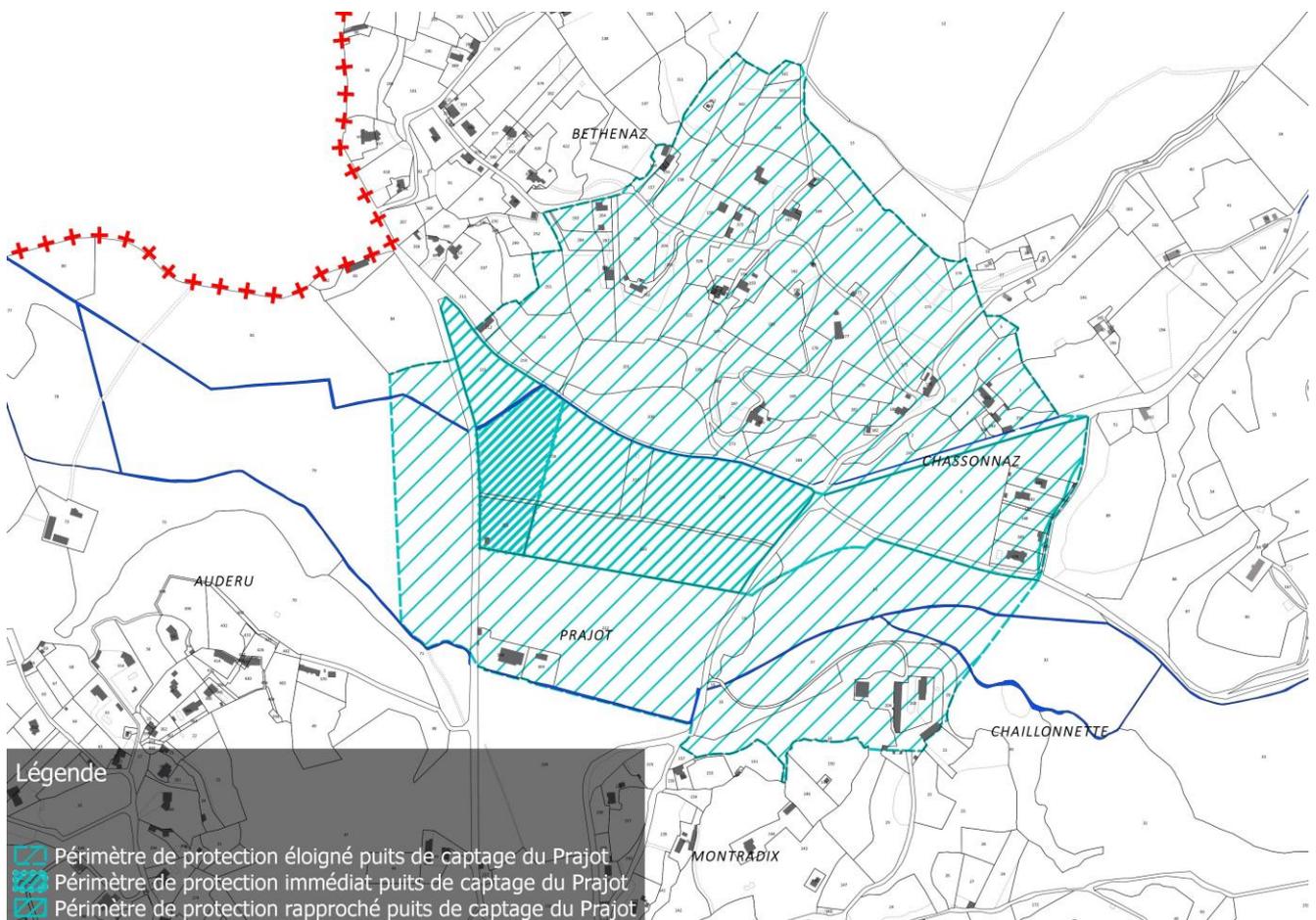


Figure 54. Périmètres de protection du puits de captage de Prajot. Source ZBR

Il n'existe pas de schéma directeur d'eau potable sur la commune de Crémieu.

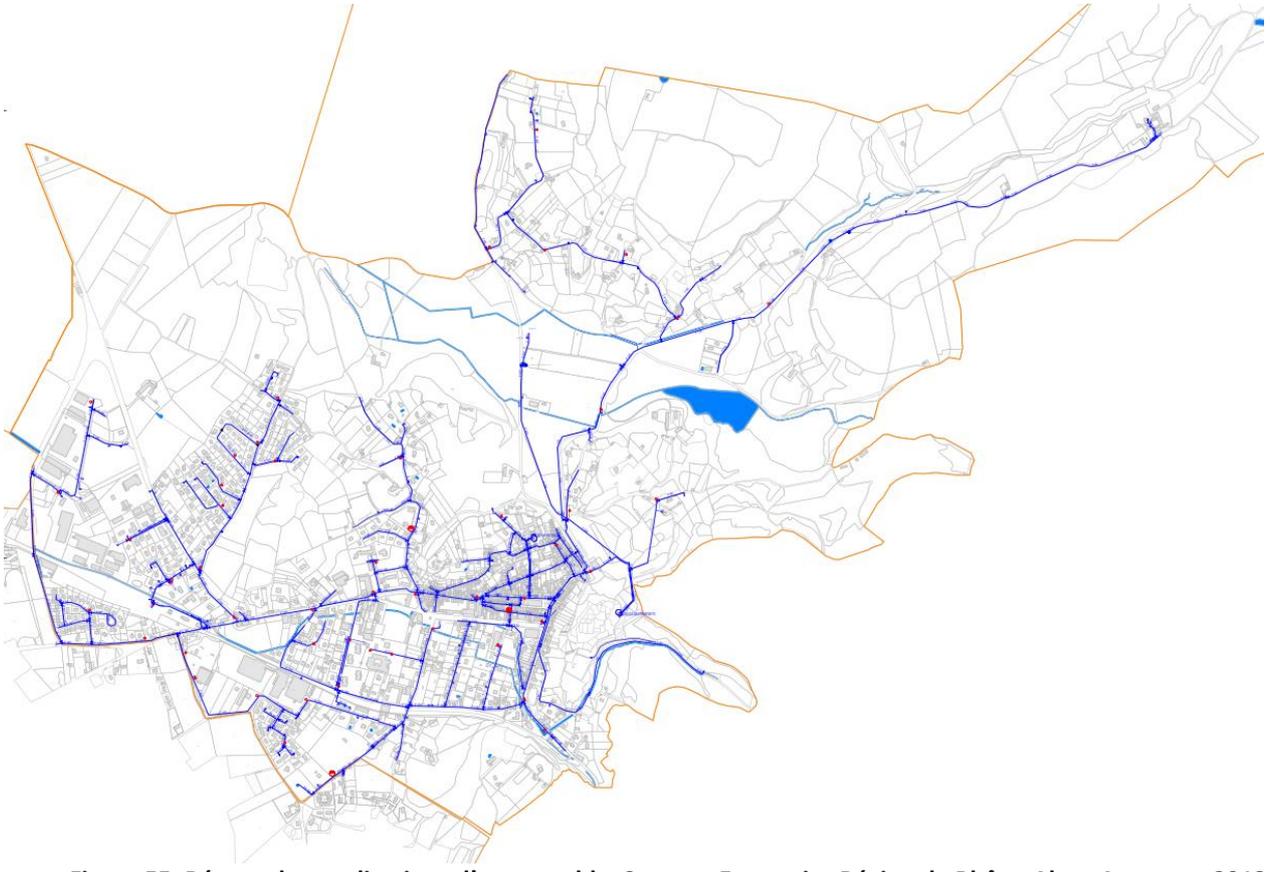


Figure 55. Réseau de canalisations d'eau potable. Source : Entreprise Régionale Rhône Alpes Auvergne 2013

D. La défense incendie

La commune compte 51 poteaux incendie dont la distribution est détaillée dans le plan ci-dessous.

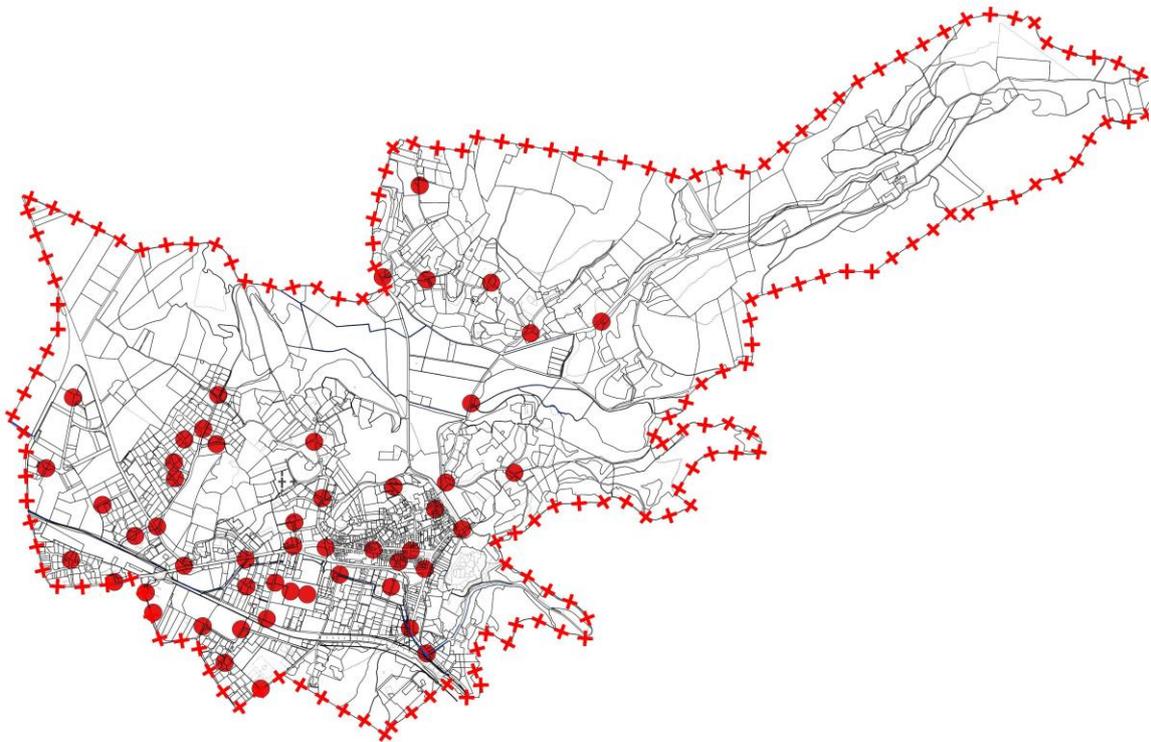


Figure 56. Localisation des poteaux incendie sur la commune de Crémieu. Source : ZBR

E. L'assainissement

Ce paragraphe doit être lu en parallèle avec le zonage d'assainissement réalisé par la commune de Crémieu.

Sur la commune la majorité des habitations est gérée sur le mode assainissement collectif. Selon le rapport de présentation du zonage d'assainissement réalisé par le cabinet EPTEAU, en annexe au PLU, en 2016, on compte 1686 abonnés raccordés à l'assainissement collectif soit environ 3000 personnes; Environ 170 logements ne sont pas reliés au réseau d'assainissement collectif en 2014 soit environ 340 personnes.

L'assainissement non collectif (autonome) représente « tout système d'assainissement effectuant la collecte, le prétraitement, l'épuration, l'infiltration ou le rejet des eaux usées domestiques des immeubles non raccordés au réseau public d'assainissement ». Le terme d'assainissement non collectif est défini dans l'arrêté du 7 septembre 2009 fixant les prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif. La gestion de l'assainissement collectif est de compétence de la commune de Crémieu mais la maîtrise d'ouvrage en est privée.

1. L'assainissement collectif

L'assainissement collectif est assuré par la délégation de service publique à l'entreprise Lyonnaise des Eaux par un contrat d'affermage allant du 01/10/2013 au 30/12/2025. Il recense 1686 abonnés en assainissement collectif.

Le réseau d'assainissement collectif est majoritairement de type séparatif (canalisations eaux pluviales distinctes des canalisations eaux usées). Ce réseau est organisé en deux antennes qui se rejoignent au nord de la zone d'activités des Tribouillères:

- Antenne nord où transitent les eaux du centre médiéval et les celles de la commune de Dizimieu ;
- Antenne Sud où transitent en plus de la ville récente les eaux usées de Villemoirieu.

Les eaux usées arrivées au postes de refoulement sont ensuite gérées par le Syndicat du Girondan qui assure le transfert des eaux usées jusqu'à la station de traitement située à Saint Romain de Jalionas.

Le réseau de collecte des eaux usées de Crémieu se compose en 2016 de 266 regards et de 11 744 mètres linéaires dont :

- 10 783 ml de réseau séparatif destiné aux eaux usées
- 241 ml de réseau unitaire (concerne seulement le secteur de la rue Frandin)
- 719 ml de canalisation en refoulement
- 3 postes de relèvement (celui des Augustins, des Laurentines et celui des Panais)
- le déversoir d'orage Marcel Petit où transite une charge inférieure à 12kgDB05/j

Le déversoir d'orage est situé en aval de la rue Frandin qui est la seule rue de la commune à être équipée d'un réseau unitaire. Ce déversoir d'orage présente des désordres pour lesquels des travaux de remise aux normes sont fixés dans le cadre du zonage d'assainissement (à très court terme).

D'autres travaux sont préconisés dans le cadre du zonage d'assainissement à savoir les éléments suivants :

Localisation	Travaux	Amélioration attendue	Echéancier
Lotissement des Laurentines	Réhabilitation du réseau (canalisation, regards, branchements) <i>80 ml en ø200 mm fonte</i>	Diminution de 60 % du débit d'apport en eaux claires parasites de la commune au réseau du syndicat du Girondan	2017
Chemin de sous Botte	Réhabilitation du réseau (canalisation, regards, branchements) <i>90 ml en ø200 mm PVC</i>		2017
Place Marcel Carré	Réhabilitation du déversoir d'orage	Diminution de la surface active de 1100 m ²	2017
Montée St Laurent	Extension du réseau d'assainissement <i>135 ml en ø200 mm PVC (projet n°2)</i>	Consolidation du périmètre de la zone en assainissement collectif de la commune	2019
Chemin de Tortu par rue LL Michel	Extension du réseau d'assainissement <i>65 ml en ø200 mm PVC</i>	Consolidation du périmètre de la zone en assainissement collectif de la commune	2019
Impasse des platanes	Extension du réseau d'assainissement <i>170 ml en ø200 mm PVC</i>	Consolidation du périmètre de la zone en assainissement collectif de la commune	2018

Figure 57. Echéancier de travaux sur le réseau d'assainissement (en blanc compétence commune, en vert compétence SMAG). Source : Zonage assainissement. EPTEAU 2016

Des actions de réduction des surfaces actives seront également réalisées sur une partie importante des zones d'assainissement collectif comprenant notamment des tests sur l'état des branchements individuels au réseau collectif.

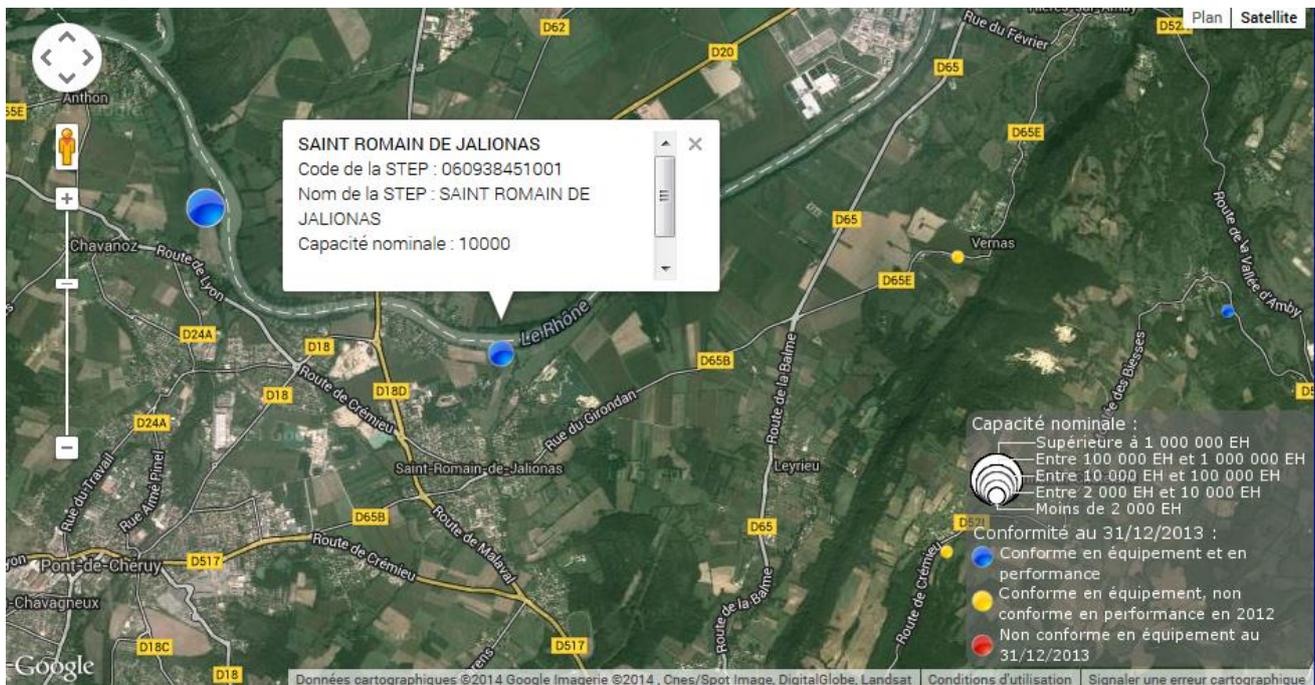
En 2020, la commune de Crémieu aura réduit de 15 000m² les surfaces actives sur son territoire.

➤ Station d'épuration de Saint-Romain de Jalionas

Le Syndicat Mixte du Girondan gère le transport des eaux usées des 5 communes suivantes: Dizimieu, Crémieu, Villemorieu, Saint Romain de Jalionas, Leyrieu) limitrophes de Crémieu et Saint Romain de Jalionas.

Communes	Population
Dizimieu	700 hab
Crémieu	3350 hab
Villemorieu	1850 hab
Saint Romain de Jalionas	3170 hab
Leyrieu	770 hab

Figure 58 : Population des communes raccordées à la station d'épuration de StRomain de Jalionas – Données issues du zonage d'assainissement et eaux pluviales réalisé par EPTEAU– 2016



SAINT ROMAIN DE JALIONAS		
<p>Description de la station</p> <p>Nom de la station : SAINT ROMAIN DE JALIONAS (Zoom sur la station) Code de la station : 060938451001 Nature de la station : Urbain Réglementation : Eau Région : RHONE-ALPES Département : 38 Date de mise en service : 01/01/2001 Service instructeur : DREAL de Rhône-Alpes Maître d'ouvrage : Exploitant : Commune d'implantation : SAINT-ROMAIN-DE-JALIONAS Capacité nominale : 10000 EH Débit de référence : 2200 m3/j Autosurveillance validée : non validé Traitement requis par la DERU : - Traitement secondaire + Filières de traitement :</p>	<p>Chiffres clés en 2012</p> <p>Charge maximale en entrée : 7470 EH Débit entrant moyen : 1447 m3/j Production de boues : 73 tMS/an</p> <p>Destinations des boues en 2012 (en tonnes de matières sèches par an) :</p> <div style="text-align: center;"> <p>Épandage</p> </div> <p>Chiffres clés en 2011 Chiffres clés en 2010 Chiffres clés en 2009 Chiffres clés en 2008</p>	<p>Milieu récepteur</p> <p>Bassin hydrographique : RHONE-MEDITERRANEE-CORSE Type : Eau douce de surface Nom : Rhône Nom du bassin versant : Rhône</p> <p>Zone Sensible : Hors Zone Sensible Sensibilité azote : Non Sensibilité phosphore : Non</p> <p>Voir le point de rejet (Double-cliquer sur le point pour l'effacer)</p> <p>Conformité équipement (31/12/2013 : prévisionnel) : Oui Respect de la réglementation en 2012</p> <p>Conforme en équipement au 31/12/2012 : Oui Date de mise en conformité : 31/12/2002 Abattement DBO5 atteint : Oui Abattement DCO atteint : Oui Abattement Ngl atteint : Sans objet Abattement Pt atteint : Sans objet Conforme en performance en 2012 : Oui</p> <p>Réseau de collecte conforme : Oui Date de mise en conformité : 31/12/2002</p> <p>Respect de la réglementation en 2011 Respect de la réglementation en 2010 Respect de la réglementation en 2009 Respect de la réglementation en 2008</p>
<p>Source : MEDDE - ROSEAU - Août 2013</p>		

Figure 59 : Information sur la STEP de St Romain de Jalionas. Source : assainissement.developpement-durable.gouv.fr, 2013.

La station d'épuration a été mise en service en 2001 et est de type boues activées en aération prolongée (le traitement se finalise par l'aération des boues riches en bactéries vers un bassin d'aération). Elle a été autorisée par arrêté préfectoral n°99-9203.

Les capacités hydrauliques autorisées par arrêté préfectoral correspondent à un débit journalier de 2200 m3/jour avec un débit de pointe de 112m3 par heure. En 2012, le volume journalier reçu en moyenne est de 2533m3/j. La qualité de traitement est en accord avec la réglementation hormis pour le paramètre phosphore puisqu'elle n'a pas été conçue pour ce paramètre.

Suite à une étude commandée par le Syndicat Mixte du Girondan en 2013 (réalisée par bureau d'études G2C en juin 2013), des insuffisances importantes ont été identifiées concernant le traitement des eaux usées par la station de Saint Romain de Jalionas. En effet, la STEP est dimensionnée pour traiter, en moyenne, les eaux usées d'une population d'environ 10 000 EH (équivalent habitants) et se retrouve aujourd'hui proche de la saturation.

De manière synthétique, on peut retenir que la saturation de la STEP s'effectue à deux niveaux :

- Limite en matière de charges hydrauliques. La STEP peut accueillir une charge hydraulique limitée à 160 à 170 m³/h d'eaux usées. Cette capacité implique une baisse de la performance de la STEP par temps de pluie notamment où la capacité peut être réduite jusqu'à 9000 EH. Cette capacité est inférieure au débit de référence estimé par le cabinet d'études de 2500m³/j.
- Limite en matière de traitement des charges polluantes : La principale limite en matière de traitement des charges polluantes correspond à la capacité du bassin d'aération qui avec une capacité de traitement de 600 kg DB05/j peut, dans certaines circonstances, limiter la population raccordable jusqu'à 7000 EH.

Pour ce qui est des capacités avant travaux sur la STEP, le syndicat du Girondan a effectué en juillet 2016 une répartition des effluents du potentiel disponible entre les différentes communes servies. **Selon les dernières estimations communiquées en 2015 par la police de l'eau, sur la base des chiffres transmis par le syndicat, la capacité résiduelle pour Crémieu serait d'environ 200 EH.** Les chiffres concernant l'année 2017 ne sont pas connus mais les différentes constructions réalisées depuis 2015 ont diminué cette capacité résiduelle qu'il reste difficile à évaluer dans le cadre de cette procédure. Cette STEP n'est donc pas en mesure de répondre à la demande nouvelle que connaîtra la commune. Des dispositions devront être prévues par le PLU afin de prévenir tout développement que ne pourrait accueillir la STEP. Ces dispositions devront prendre en compte que, depuis 2015, la capacité résiduelle de 200 EH a diminué et devra offrir une marge de sécurité par rapport à l'incertitude de la capacité résiduelle restante réelle en 2017/2018.

La STEP de Saint Romain de Jalionas doit voir ses capacités améliorées dès aujourd'hui pour assurer le traitement des eaux usées et assumer le développement des communes qu'elle traite. L'amélioration des performances de cet équipement passe par des mesures telles que la mise en place de pré-traitements complémentaires (dessablage/degraisage, traitement physico-chimique du phosphore, réduction du débit de restitution du bassin de stockage/restitution).

Le SMG prévoit la réalisation de travaux en 2019 afin de porter la capacité de la STEP à 20 000 EH.

2. *L'assainissement non collectif*

Ce paragraphe doit être lu en parallèle avec le zonage d'assainissement.

La compétence « Service Public d'Assainissement Non Collectif » est gérée par la commune.

La population gérée sur le mode assainissement non-collectif est estimée à 170 logements, ce qui représente environ 340 habitants, soit seulement 10% de la population de la commune.

Dans le cadre du zonage d'assainissement et de gestion des eaux pluviales réalisé par le cabinet EPTEAU pour la commune de Crémieu, sur la base des secteurs d'assainissement non-collectif existant et d'une carte d'aptitude des sols à accueillir ce type d'assainissement, les secteurs concernés sont Beptenaz, Chassonnas, Auderu, Vasseras. Tous ces secteurs sont situés en dehors de l'enveloppe urbaine principale de la commune. Seule une portion du secteur de la colline Saint Laurent, située à l'ouest du chemin des Dr. Labonnardière est située dans l'enveloppe urbaine principale et classé en zone d'assainissement collectif. Toutefois, il existe sur cette portion la possibilité aux futures constructions de se connecter à un réseau d'assainissement privé pour le traitement des eaux usées (puis renvoi sur la STEP).

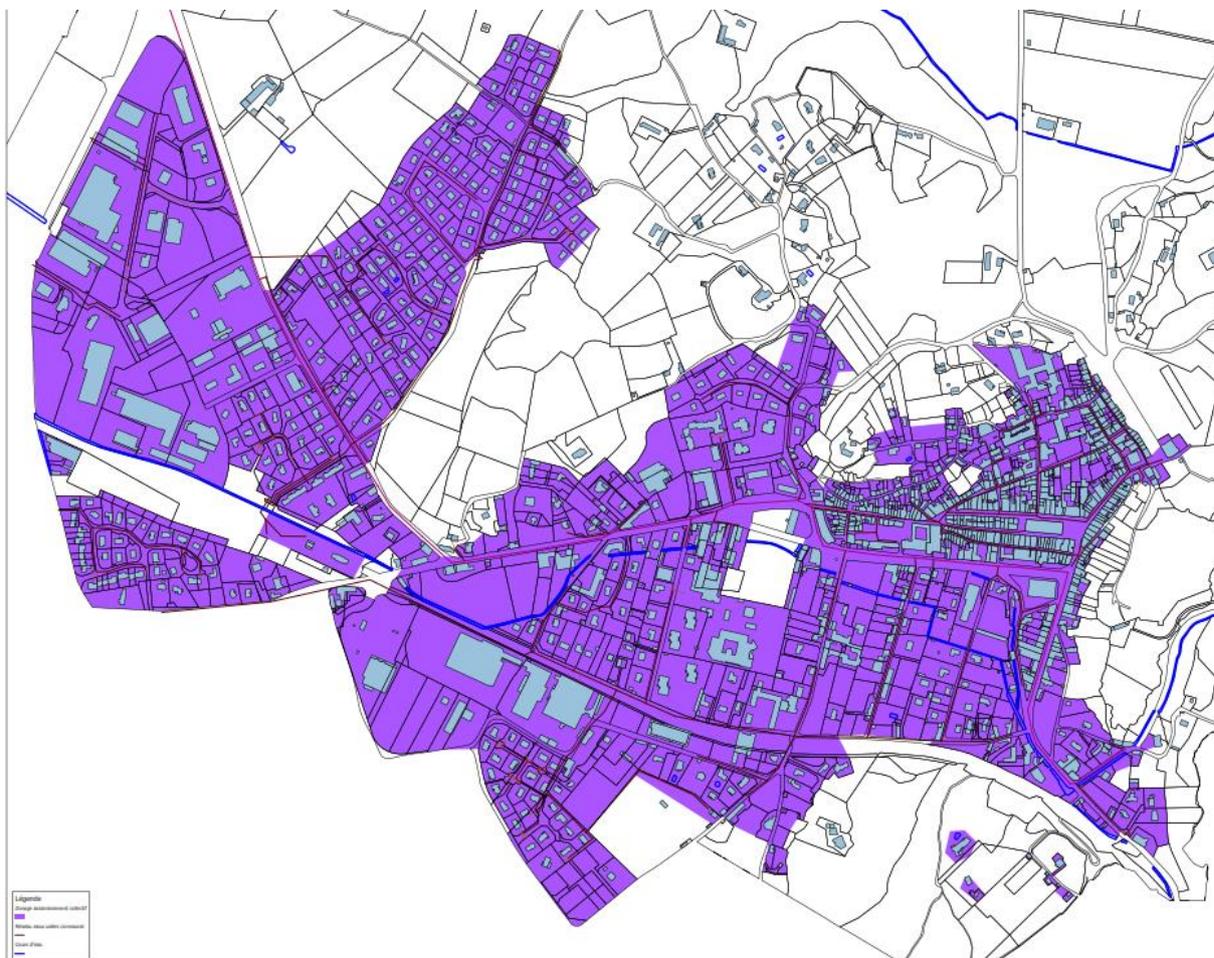


Figure 60 Extrait cartographie zonage d'assainissement réalisé par EPTEAU 2016. En violet les secteurs raccordés à l'assainissement collectif. Source EPTEAU

F. La gestion des eaux pluviales

Ce paragraphe doit être lu en parallèle avec le zonage d'assainissement, et notamment sa partie sur les eaux pluviales.

La position des bassins versant ainsi que les tracés des cours d'eau et fossés permettent de mettre en évidence que le ruisseau de Vaud, qui traverse la commune d'est en ouest, est le principal exécutoire naturel des eaux pluviales. Il est le milieu récepteur d'une grande partie du réseau pluvial strict.

Par rapport au réseau d'eaux usées, on compte un seul secteur disposant d'un réseau unitaire. Il est à noter qu'une anomalie existe sur le déversoir d'orage Marcel Petit lié à ce réseau unitaire puisque les eaux usées sont raccordées prioritairement sur le réseau d'eau pluviale et inversement.

La commune dispose d'un système d'assainissement pluvial se composant de :

- 7370 mètres linéaires (ml) de de réseau d'eau pluviale
- 250 ml de réseau unitaire (rue Frandin)
- 1 déversoir d'orage
- 270 regards de visite
- Quelques fossés le long des chemins de terre en dehors des zones urbaines (l'infiltration est suffisante globalement sur les terrains naturels et ne nécessitent pas d'avantage d'aménagements).
- On compte enfin un bassin de rétention étanche de 500m² dans le lotissement Les Laurentines.

Le ruisseau de Vaud dans sa traversée urbaine de Crémieu présente une capacité hydraulique capable d'assurer l'écoulement des crues décennales. Toutefois cette capacité générale limitée est réduite fortement au niveau d'un ouvrage situé au niveau de la Maison du Département qui limite l'écoulement possible à 3.2 m3/s. Selon le zonage d'assainissement il n'est pas souhaitable de rajouter des eaux de pluie vers le réseau pluvial en place et donc vers le ruisseau de Vaud (notamment depuis le secteur Extension XIX^e siècle et le secteur du pôle urbain Crémieu-Villemoirieu et le secteur Ouest du Stade). Le traitement à la parcelle des eaux pluviales devra être privilégié.

Concernant, la gestion des eaux pluviales, la nappe est proche du sol pour la zone d'activité des Triboullières et sur le secteur du pôle urbain Crémieu-Villemoirieu (friche EZT). Les modes de gestion des eaux pluviales devront répondre à cette difficulté (profondeur des dispositifs de rétention notamment). Pour les autres zones d'habitat ou destinée à accueillir de l'habitat, l'infiltration des eaux pluviales est à priori réalisable.

Le zonage d'assainissement recommande les modes de gestion des eaux pluviales suivant pour les principaux secteurs urbains de la commune :

Nom	Type de zone	Surface estimée (ha) ²	Mode de gestion des eaux pluviales
Z.I. des Triboullières	Urbanisation modérément dense	19.13	Vers puits infiltration faible profondeur
Pôle urbain Crémieu Villemoirieu	Urbanisation modérément dense	14.17	Vers puits infiltration faible profondeur
Zone centre-ville Sud (19 ^{ème} siècle)	Urbanisation dense	9.82	Vers puits infiltration
Zone Services Techniques	Urbanisation modérément dense	1.73	Vers puits infiltration
Zone Ouest du stade	Urbanisation modérément dense	1.15	Vers puits infiltration

Figure 61. Modes de gestion préconisés pour la gestion des eaux pluviales. Source : EPTEAU 2016

G. La gestion des déchets

C'est la loi du 13 juillet 1992 qui impose la prise en compte des objectifs sur les déchets et sur la récupération de matériaux. Elle prévoit l'affectation d'une partie des taxes perçues lors du stockage des déchets ménagers ou assimilés ou de l'élimination des déchets industriels ou spéciaux.

Le plan départemental des déchets ménagers et assimilés et son rapport environnemental ont été approuvés par délibération du Conseil Départemental de l'Isère en juin 2008.

A la date du transfert de compétence environnement des communes à la communauté de communes, il a été décidé de déléguer cette dernière à une structure gestionnaire des ordures ménagères sur le territoire Nord Isère : le SMND (Syndicat Mixte Nord Dauphiné).

C'est en partenariat étroit avec le SMND que sont organisés et gérés tous les services liés aux déchets.

Pour avoir accès aux déchetteries ou connaître leurs horaires d'ouvertures, il suffit de se rendre sur le site du syndicat mixte nord Dauphiné.

Le Syndicat Mixte Nord Dauphiné est né le 22 décembre 2000. Son territoire d'intervention couvre en 2015 la Communauté de communes de l'Est Lyonnais (CEEL), la Communauté de communes des Collines du Nord Dauphiné (CCND), la Communauté de communes Vallée de l'Hien (CCVH), l'ancienne Communauté de communes de l'Isle de Crémieu (CCIC) et la Communauté d'Agglomération Porte de l'Isère (CAPI), soit un total de 69 communes.



Figure 62 : Carte du territoire du Syndicat Mixte Nord Dauphiné. Source : SMND, 2015.

Sur le territoire du Syndicat Mixte, 3 types de collecte pour les déchets ménagers et assimilés fonctionnent. Les types de collecte sont les suivants :

- Collecte des ordures ménagères résiduelles en porte à porte
- Collecte sélective multi-matériaux en apport volontaire ou en porte à porte
- Collecte des autres déchets qui s'effectue par le réseau des déchetteries

Ex CCIC	Population en 2015	Nb PAV complet	Nb PAV privé	Ratio
Crémieu	3 400	13	2	262

Figure 63 : Tableau des points d'apports volontaires à Crémieu. Source : Rapport SMND, 2015.

Crémieu dispose de 13 points d'apports volontaires publics et 2 privés en 2015. Il s'agit d'un élément important dans le tri des déchets.

	Tonnages (t)	Population collectée	Production
1987	16 712		
1988	17 595		
1989	18 301		
1990	20 482	77 978	262,66
1991	21 501		
1992	23 802		
1993	25 186	84 000	299,83
1994	25 085	85 228	294,33
1995	25 200	86 780	290,39
1996	26 377	90 603	291,11
1997	28 700	92 825	309,18
1998	28 668		
1999	30 382	100 000	303,82
2000	31 094	103 099	301,59
2001	31 117	104 800	296,92
2002	31 808	105 026	302,85
2003	41 116	142 045	289,45
2004	41 267	144 824	284,95
2005	49 688	171 639	289,49
2006	50 017	172 709	289,60
2007	51 634	181 860	283,92
2008	51 511	183 834	280,20
2009	50 726	183 476	276,47
2010	50 699	187 149	270,90
2011	51 051	189 560	269,31
2012	50 795	191 999	264,56
2013	50 215	194 370	258,35
2014	50 365	196 118	256,81
2015	50 432	198 284	254,34

Figure 64 : Evolution des tonnages d'ordures ménagères incinérés/population. Source : SMND, 2015.

Par le tableau ci-dessus, on constate une tendance sur le long terme à une baisse du ratio ordures incinérées/population.

CC de l'Isle Crémieu	Ratio OM kg/hab 2014	Ratio OM kg/hab 2015	Variation % 2014 / 2015
ANNOISIN CHATELANS	223	218	-2%
CHAMAGNIEU	225	243	8%
CHOZEAU	201	193	-4%
CRÉMIEU	278	279	0%
DIZIMIEU	223	218	-2%
FRONTONAS	213	205	-4%
HIÈRES SUR AMBY	231	222	-4%
LA BALME LES GROTTES	238	239	1%
LEYRIEU	223	218	-2%
MORAS	154	152	-1%
OPTEVOZ	231	222	-4%
PANOSSAS	201	193	-4%
ST BAUDILLE DE LA TOUR	245	231	-6%
ST ROMAIN DE JALIONAS	223	218	-2%
SICCIEU ST JULIEN C.	223	218	-2%
SOLEYMIEU	245	231	-6%
VERNAS	223	218	-2%
VERTRIEU	238	239	1%
VEYSSILIEU	186	185	0%
VILLEMOIRIEU	221	215	-3%
TOTAUX	4 445	4 359	-2%

Figure 65: Ratio et évolutions par collectivité des OM résiduelles à la CCIC. Source : SMND, 2015.

La commune de Crémieu présente le moins bon ratio au sein de l'ancienne CCIC, il est entre 2014 et 2015.

Parallèlement aux efforts portés sur la collecte sélective, le Syndicat Mixte s'est engagé dans une démarche de réduction des déchets à la source, notamment en favorisant le compostage individuel depuis 2003. L'impact est difficile à mesurer mais on constate globalement une baisse des tonnages par habitant sur les communes concernées et les communes ayant le moins de production d'OM par habitant, pratiquent le compostage individuel.

La commune de Crémieu a mis en place ce système en 2013. Actuellement, seulement 2,53% des foyers sont équipés de ce système, soit en avant dernière position des communes appartenant au SMND et ayant mis en place une politique favorisant le compostage individuel. Cette mise en place est à analyser au regard de la mise en place relativement récente sur la commune.

■ Le coût global pour les ordures ménagères résiduelles

■ Le coût par habitant

Coûts moyen	2012	2013	2014	2015
Communes en C1	52,89 €	54,44 €	57,43 €	57,47
Communes en C2	56,47 €	59,56 €	62,42 €	62,63

■ Le coût par tonne

→ En moyenne sur l'ensemble du syndicat

2011	2012	2013	2014	2015
204,72 €	216,49 €	220,45 €	231,41 €	231,14 €

Figure 66 : Coût global des OM résiduelles. Source : SMND, 2015.

Le coût par habitant pour les ordures ménagères résiduelles oscille entre 57 et 63€ en 2015. Le coût global des OM par tonne sur l'ensemble du syndicat est de 231,14 €, soit une stabilisation du coût par rapport à 2014 après une augmentation régulière depuis 2011.

Afin d'améliorer la gestion des déchets, une commission travail sur les différents enjeux au niveau de la communauté de communes.

H. Les télécommunications

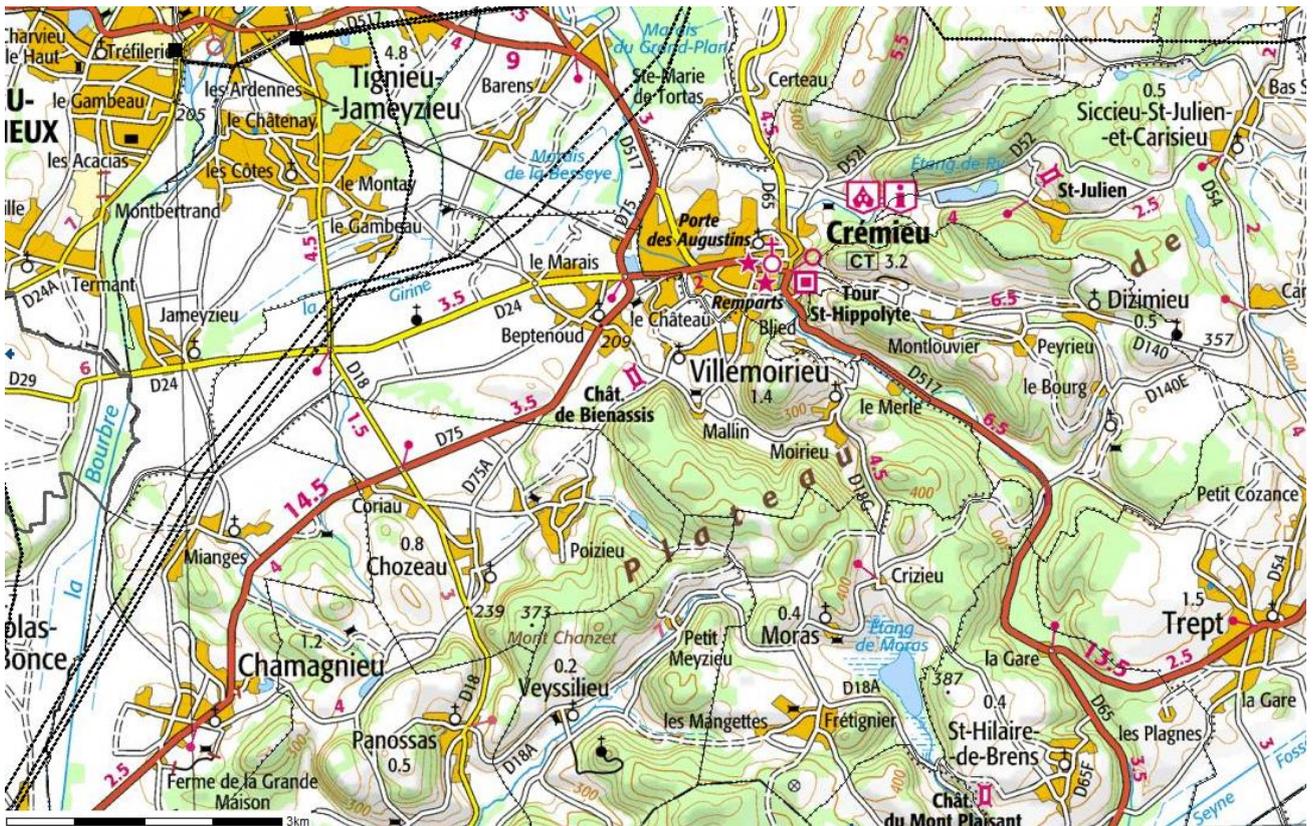


Figure 67 : Réseaux électricité - Source : carmen.application.developpement. Service DREAL Rhône-Alpes.

La commune de Crémieu n'est pas traversée par les lignes à haute tension, celles-ci passant à proximité à l'Ouest et au Nord.

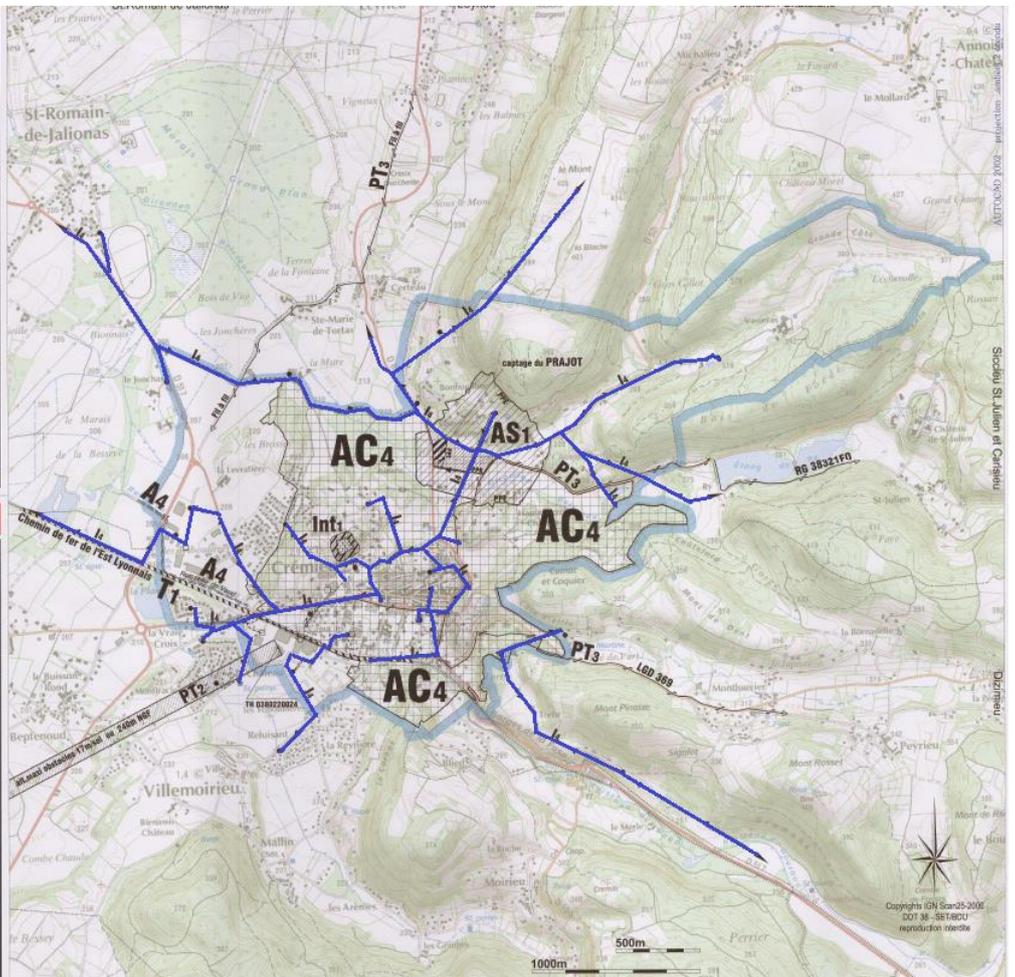
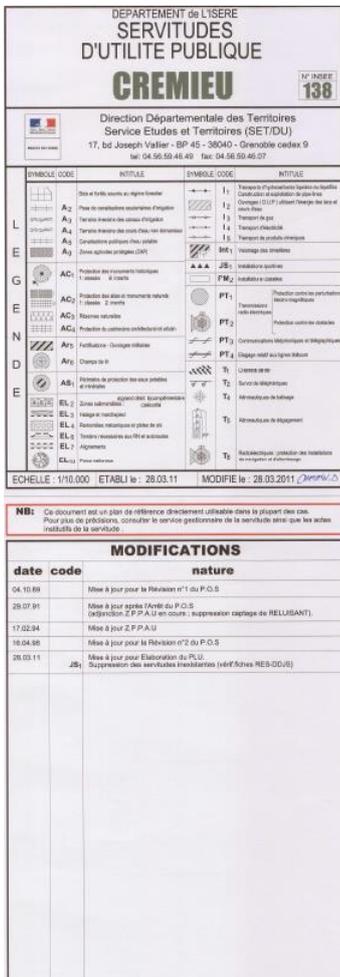


Figure 68 : Réseau électrique sur la commune. Source : DDT38

Cartographie ADSL - Région Rhône-Alpes

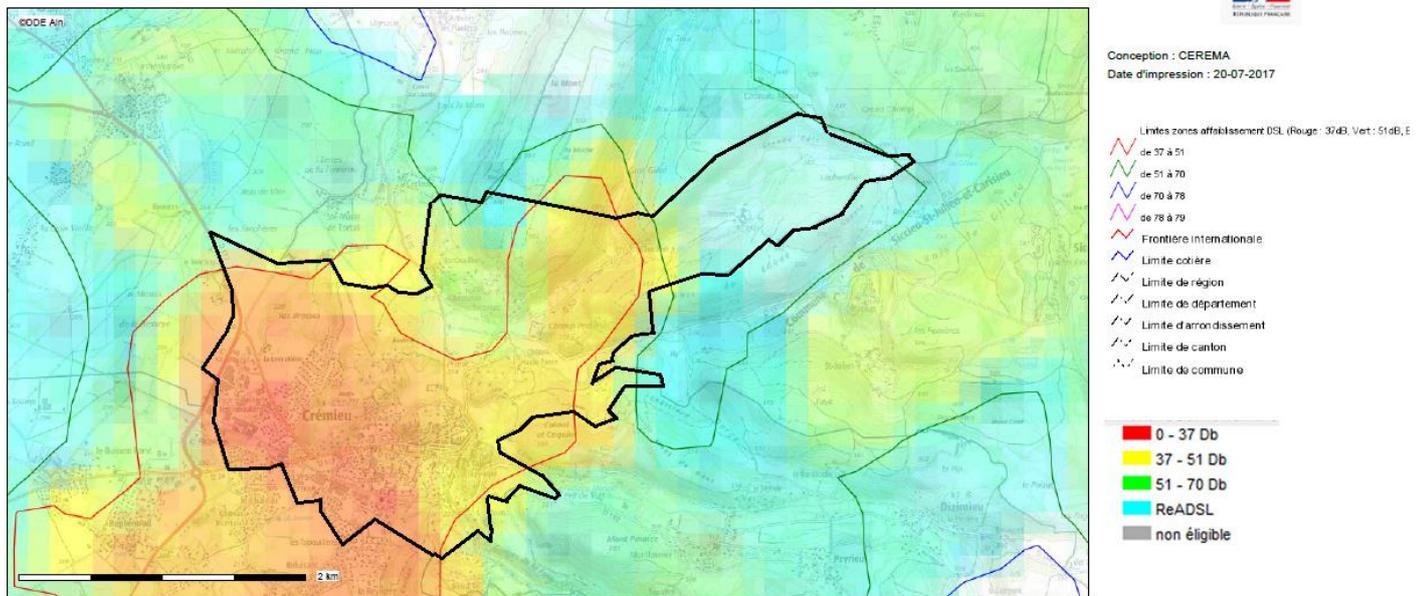


Figure 69 : Aménagement numérique du territoire - Source : cartelie - Ministère du développement durable.

La couverture numérique ADSL (Asymmetric Digital Subscriber Line) sur la commune est relativement homogène, avec une concentration de la couverture sur la zone urbaine. Pour rappel, cette technique permet d'utiliser les lignes téléphoniques pour transmettre et recevoir des données numériques de manière indépendante du service conventionnel.

Sur la commune de Crémieu, le réseau ADSL est de très bonne qualité. L'affaiblissement se concentre sur le secteur de Vasseras.

9. Les risques et nuisances

A. Les risques naturels

Les risques naturels présents sur la commune sont relativement importants et doivent être respectés avec la plus grande attention.

Les Plans de Préventions des Risques (PPR) approuvés doivent être annexés au PLU puisqu'il s'agit d'une servitude d'utilité publique. Avant leur approbation, ils doivent être pris en compte pour l'instruction des autorisations d'occupations ou d'utilisation du sol.

Pour rappel, la commune est dotée d'un Plan Communal de Sauvegarde et d'un Document d'Information Communal sur les Risques Majeurs (DICRIM).

1. *Le risque sismique*

La commune de Crémieu se situe au niveau 3 de sismicité, dit de sismicité modérée.

2. *Cartographie des aléas et de constructibilité*

La commune de Crémieu a approuvé le 4 juillet 2016 une carte des aléas mise à jour couvrant l'ensemble de son territoire. L'objectif est de connaître les aléas impactant le territoire. Cette analyse est réalisée par une occurrence centennale et en fonction de l'intensité. L'étude menée est située en annexe du présent dossier de PLU.

Plusieurs aléas de risques ont été identifiés sur la commune de Crémieu classés sur une échelle de trois niveaux (faible, moyen, fort). Les types de risques naturels sur la commune sont les suivants :

- Risque de crues rapides des rivières
- Risque d'inondation de plaine
- Risque d'inondation en pied de versant
- Risque de ruissellement de versant et de ravinement
- Risque de glissement de terrain
- Risque de chutes de pierres et de blocs

La commune de Crémieu est notamment concernée par des risques de crues rapides des rivières le long du Vaud, du Girondan et du ruisseau provenant de Vasseras. Elle est également concernée par les risques d'inondation des plaines et des pieds de versant en centre bourg et sur une ligne allant suivant le Girondan (passant par la zone du Prajot et du Marais de Grand Plan).

Les risques de ravinements et de ruissellements sur versant se trouvent sur les secteurs les plus marqués par le relief. Ils sont relativement associés géographiquement aux risques de chutes de pierres et de blocs. Deux zones se trouvent particulièrement concernées :

- La partie Sud-Est de la commune
- La partie Nord, colline de Bounbouillon/Chassonas/Beptenaz et Auderu.

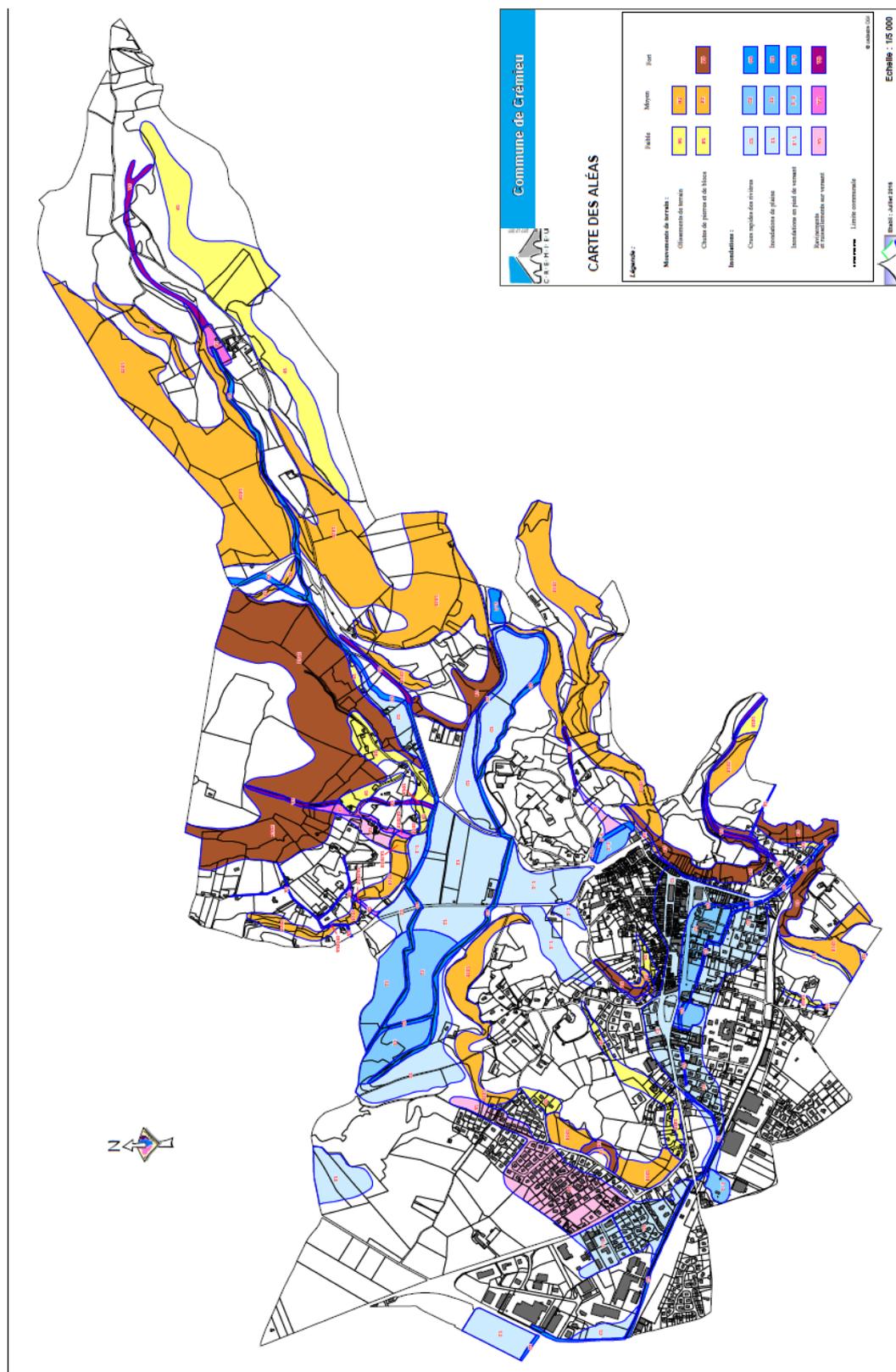


Figure 70 : Carte des aléas sur la commune de Crémieu – Source : Alp'Géorisques

Phénomènes	Aléas		
	Faible	Moyen	Fort
Inondation de plaine	I1	I2	I3
Inondation de pied de versant	I'1	I'2	I'3
Crue rapide des rivières	C1	C2	C3
Ravinement et ruissellement de versant.	V1	V2	V3
Glissement de terrain.	G1	G2	
Chutes de pierres et de blocs	P1	P2	P3

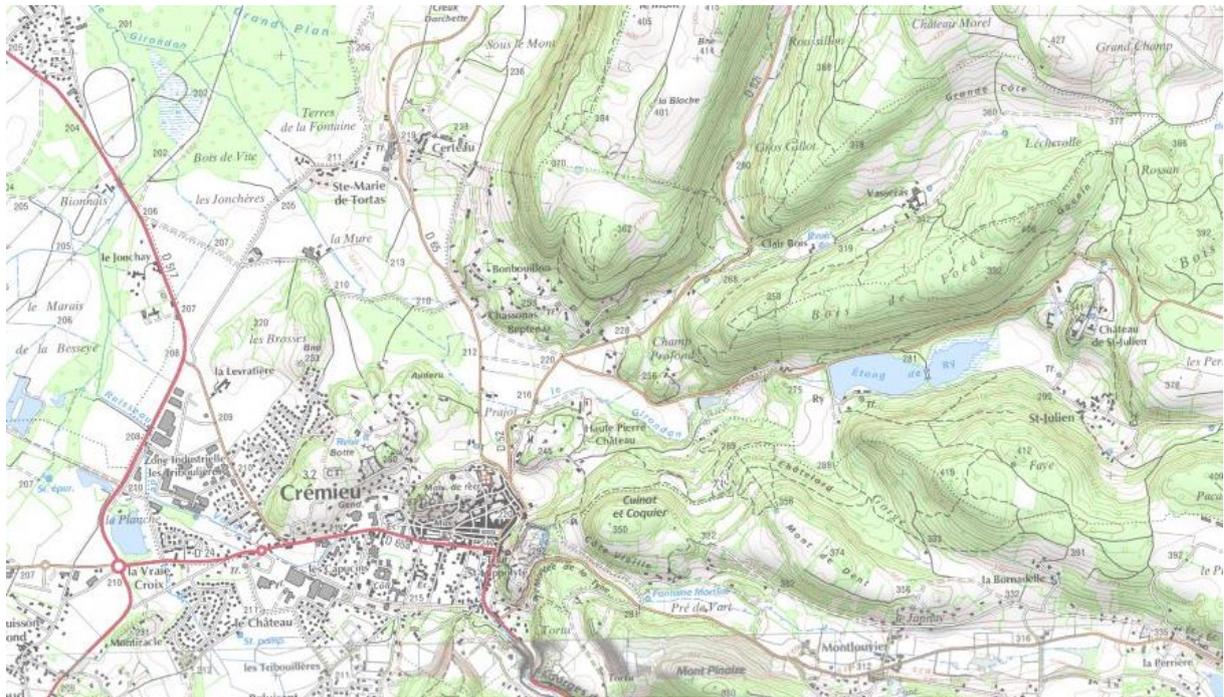
Les secteurs concernés par les risques forts et certains risques moyens (comme les risques de glissement de terrains) ne se prêtent pas à la réalisation de construction nouvelle. Sur ces terrains (en violet dans la carte suivante), l'urbanisation est donc à proscrire. Le reste des aléas implique un risque réel, mais prévisible, évitable ou pour le moins limitable si des prescriptions spécifiques sont observées quant à la réalisation de nouvelles constructions.

L'étude conclue que la commune de Crémieu peut être impactée par divers phénomènes hydrauliques, liés à la présence de cours d'eau, d'une nappe phréatique souvent proche de la surface et de divers points bas. Les mouvements de terrain sont également présents notamment à travers des chutes de blocs.

Face aux risques encourus, il est notamment conseillé d'adopter un certain nombre de mesures, afin de se protéger au mieux des conséquences de ces phénomènes naturels.

- Concernant des **risques hydrauliques liés au réseau hydrographique** (aléas crue rapide), il convient d'assurer un entretien correct et régulier des cours d'eau (nettoyage des rives, curage des lits, etc.) et d'éviter tout stockage et dépôt sur les berges (tas de bois, branchages, décharge, etc.), afin de réduire les risques de colmatage et de formation d'embâcles.
- Concernant des **risques d'inondations de plaine**, il est fortement conseillé de conserver ces zones humides intactes car elles jouent un rôle hydraulique important en stockant d'importantes quantités d'eau.

3. Les risques de mouvements de terrains



Mouvements de terrain (BRGM-MEEDDM)

Propriétaire : BRGM-MEEDDM

Information : Non renseigné

- Glissement
- ◆ Eboulement
- ▲ Coulee
- ★ Effondrement
- ▲ Erosion des berges

Figure 71 : Risque des mouvements de terrains sur Crémieu. Source : BRGM.

Aucun risque de mouvement de terrain n'a été recensé par le Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM).

4. Les risques d'érosion

Aucun risque d'érosion n'est à signaler sur la commune de Crémieu.

5. L'aléa retrait/gonflement des argiles

Compte tenu de la nature des sols, la totalité de la commune est soumise à un aléa retrait-gonflement des argiles. Les aléas repérés sont de faible nature.

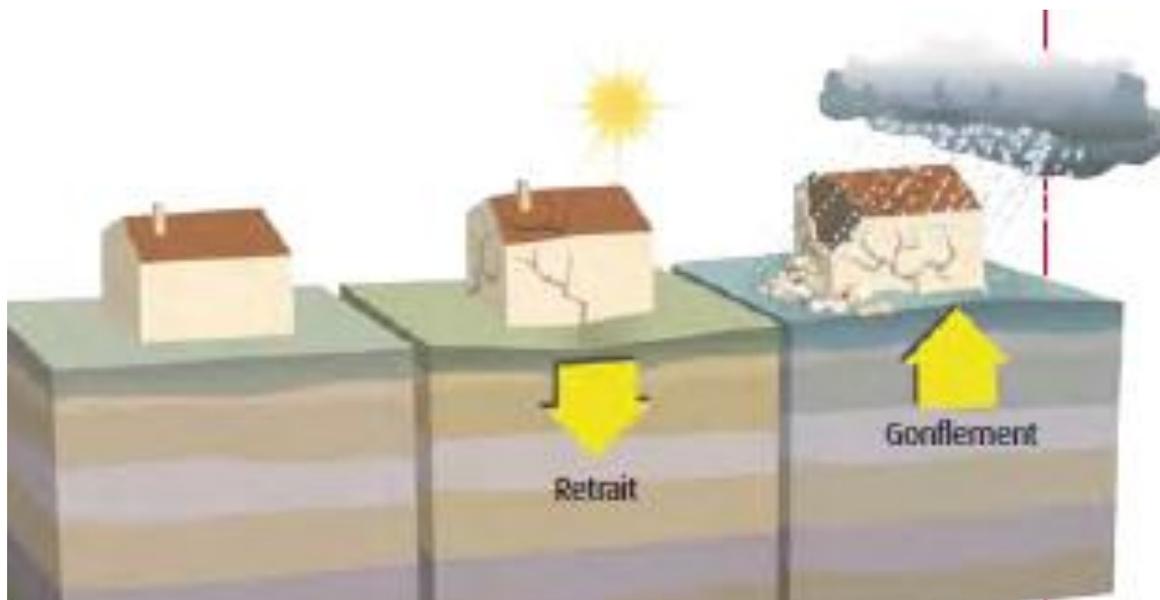


Figure 72 : Phénomène de retrait/gonflement

Les sols argileux voient leur consistance se modifier en fonction de leur teneur en eau : dur et cassant quand ils sont desséchés, plastiques et malléables à partir d'un certain niveau d'humidité. Ces modifications de consistance s'accompagnent de variations de volumes dont l'amplitude peut causer des désordres pour les constructions.

De fortes différences de teneur en eau apparaissent dans le sol au droit des façades, au niveau de la zone de transition entre le sol exposé à l'évaporation et celui qui en est protégé. Ceci se manifeste par des mouvements différentiels, concentrés à proximité des murs porteurs et particulièrement aux angles de la maison. Ces tassements différentiels sont évidemment amplifiés en cas d'hétérogénéité du sol ou lorsque les fondations présentent des différences d'ancrage d'un point à un autre de la maison (cas des sous-sols partiels notamment, ou des pavillons construits sur terrain en pente). Ceci se traduit par des fissurations en façade, souvent obliques et passant par les points de faiblesse que constituent les ouvertures.

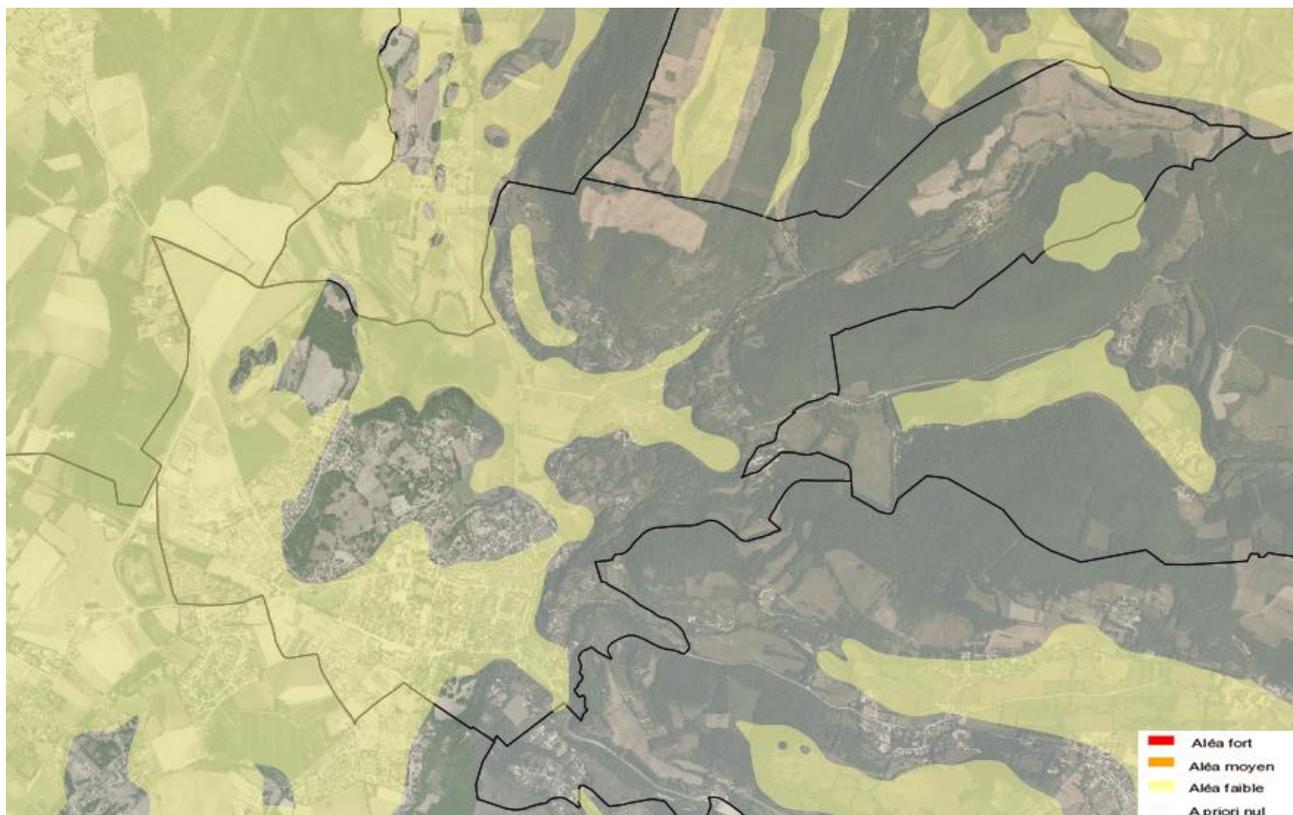


Figure 73 : Commune de Crémieu – Aléa retrait gonflement des argiles – Source : argiles.fr

L'aléa de retrait gonflement des argiles est faible sur la commune de Crémieu et n'en concerne qu'une partie, principalement localisée sur la moitié Ouest.

6. Les arrêtés de catastrophes naturelles

La commune de Crémieu a connu plusieurs catastrophes naturelles.

Type de catastrophe	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
Inondations et coulées de boue	26/11/1982	27/11/1982	24/12/1982	26/12/1982
Inondations et coulées de boue	24/04/1983	31/05/1983	20/07/1983	26/07/1983
Glissement de terrain	30/04/1983	01/05/1983	21/06/1983	24/06/1983
Inondations et coulées de boue	30/04/1983	01/05/1983	21/06/1983	24/06/1983
Inondations et coulées de boue	05/10/1993	10/10/1993	29/11/1993	15/12/1993

7. Le risque de feu de forêt

Les services de l'Etat ont achevé en avril 2005 un « Atlas départemental du risque feux de forêts ». Suite à cette démarche, sur cinq massifs forestiers présentant un aléa moyen à fort à proximité de zones à enjeux forts (urbanisation, zone d'activité, infrastructure), un premier classement au titre de l'article L 321-1 du Code forestier a été validé par cinq arrêtés préfectoraux en date du 2 juillet 2007.

Département de l'Isère Les régions forestières

Les régions forestières sont des unités territoriales naturelles qui présentent, pour la végétation forestière, des conditions de sol de relief et climat suffisamment homogènes ; elles comportent de ce fait des types de forêts et de paysages comparables. Cependant, malgré leur homogénéité, ces régions peuvent présenter localement des "sites" ou des "stations" dont les conditions écologiques peuvent être notablement différentes des ensembles concernés. Enfin, comme dans toutes les régions de montagne, l'exposition joue toujours un rôle important conditionnant à la fois les taux de boisement et la nature même des peuplements (source : résultats du 2ème inventaire forestier 1984).

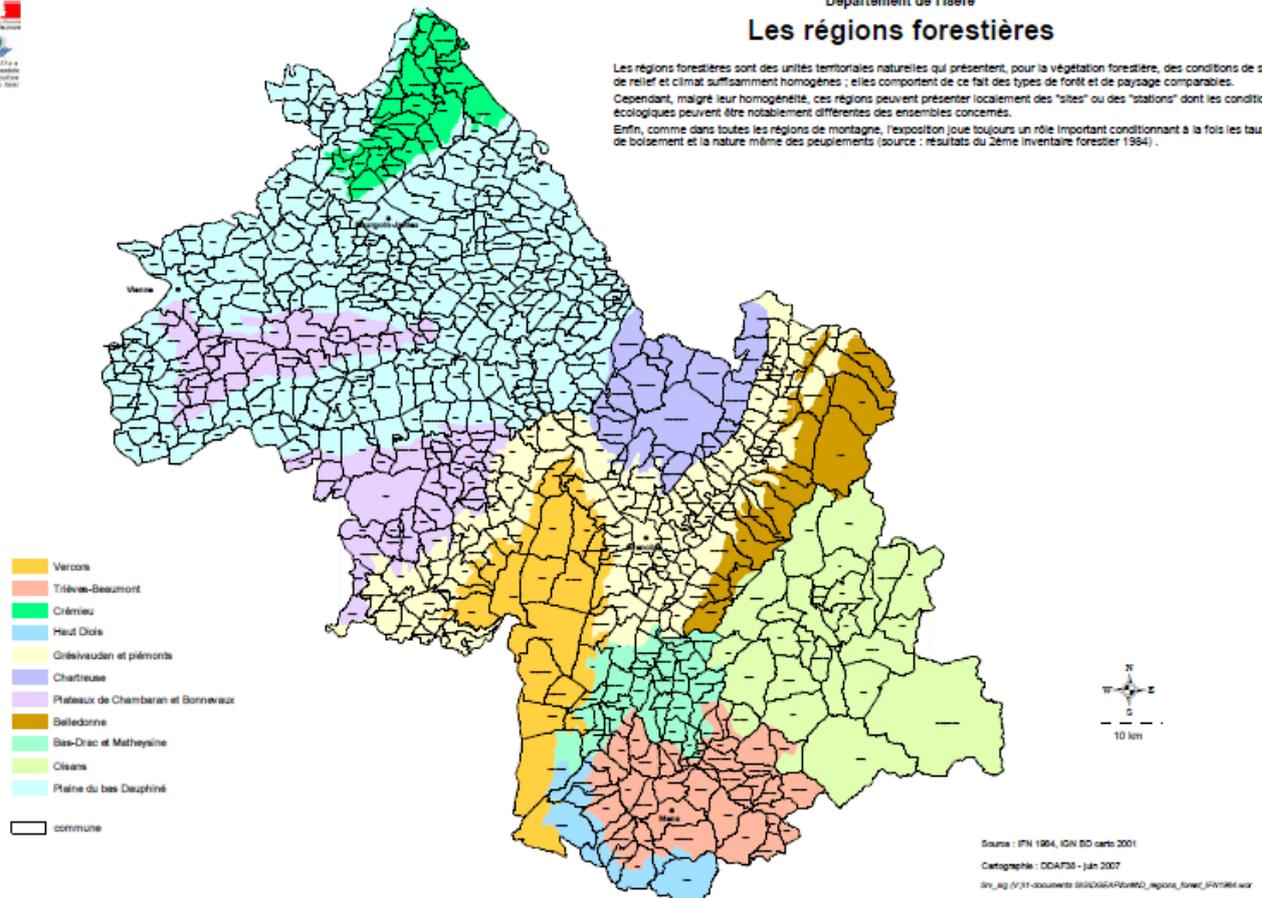


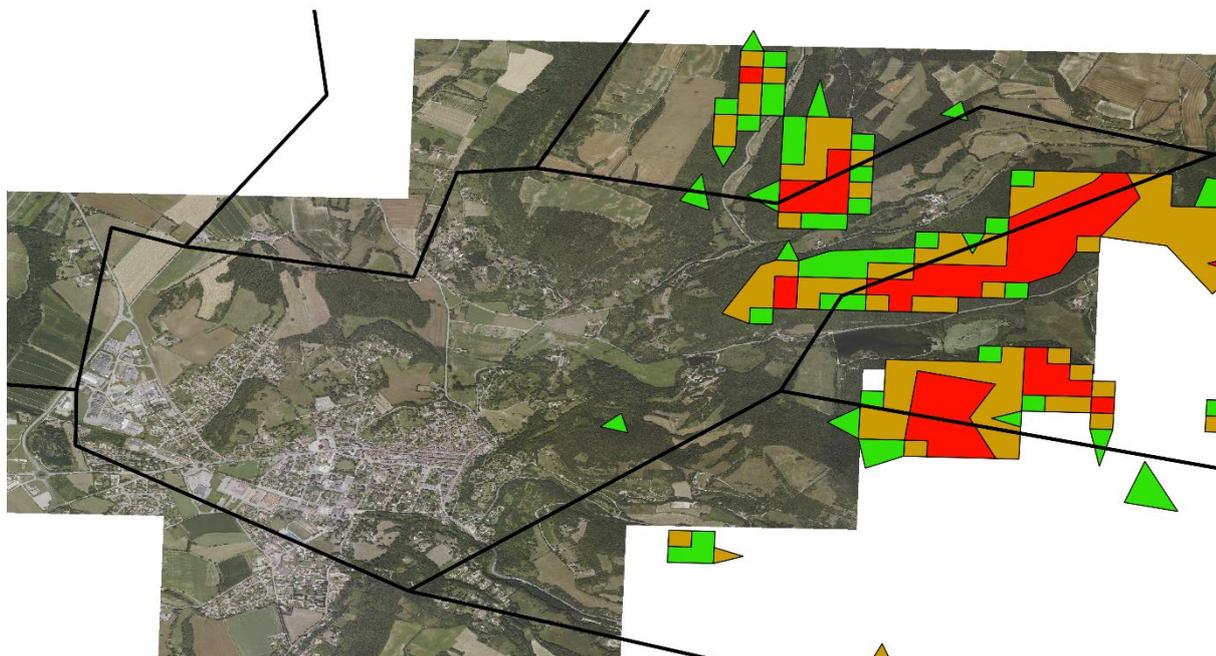
Figure 74: Les régions forestières en Isère. Source : DDT 38.

Ce classement permet de mettre en place des prescriptions adaptées, notamment le débroussaillage obligatoire pour le propriétaire d'une construction sur un périmètre de 50 m autour du bâtiment et de 20 mètres de part et d'autre de l'accès.

Le territoire communal de Crémieu est concerné par l'existence d'un aléa synthétique faible concernant les feux de forêts.

Légende

- ▭ Limites communales
- Aléa global incendies de forêt
- ▭ Faible
- ▭ Moyen
- ▭ Fort



Zones d'Aléas

Aléa global incendie de forêt en classes - Isère

- ▭ Faible
- ▭ Moyen
- ▭ Fort

Figure 75 : Carte des zones d'aléas des incendies de forêt. Source : DDT 38.

La commune de Crémieu est concernée par le risque de feux de forêts, avec quelques des zones d'aléas forts. Elles sont principalement localisées au Nord-Est du territoire communal. Ce classement permet de mettre en place des prescriptions adaptées. Le Plan Départemental de Protection des Forêts Contre l'Incendie a été approuvé le 27 mai 2013 et détaille les moyens de lutte contre les feux de forêts.

C'est la loi LOF (Loi d'Orientation Forestière du 9 juillet 2001) élargit le champ d'application de l'article L133-2 du Code Forestier. Cet article prévoit sous l'autorité du préfet l'établissement d'un Plan Départemental de Protection des Forêts Contre l'Incendie (PDPFCI). Ces plans ont pour objectifs d'une part la diminution du nombre d'éclosions de feux de forêts et superficie brûlées, d'autre part la prévention des conséquences de ces incendies sur les personnes, les biens, les activités économiques et sociales et les milieux naturels. Il s'agit de construire des outils pour que le risques incendie soit pris en compte dans l'aménagement global du territoire intégrant la forêt, les zones urbaines agricoles et naturelles.

Le Nord-Isère, situé entre les pré-Alpes et la vallée du Rhône, est constitué de plaines, vallées et plateaux dont l'altitude s'échelonne de 132 m à 700 mètres. Au cours des temps géologiques, les glaciers ont façonné ce relief en laissant des moraines, des marais et des étangs. Cette occupation du sol est bien différente de celles que l'on peut trouver sur le reste du territoire départemental.

La stratégie de lutte contre les incendies de forêts repose sur les principes suivants :

- Un niveau de mobilisation des services concernés

- Un maillage du territoire permettant l'occupation du terrain, la surveillance et une réduction des délais d'intervention
- L'attaque la plus précoce possible des feux naissants
- La limitation du développement des incendies

Le département de l'Isère, classé à risque moyen, présente une activité incendie peu importante mais non négligeable. Les feux de sortie d'hiver et de printemps liés à l'activité d'écobuage forment une forte proportion des feux de végétaux (35 à 40% des interventions pour environ 25% des surfaces parcourues annuellement).

L'activité des incendies de grande ampleur, situés dans des zones de risques naturels de chutes de bloc ou d'avalanche et difficiles d'accès.

L'évolution probable du climat, la situation des communes à risques d'incendie en zone de risques naturels où la forêt a une fonction de protection, les lacunes en terme de cartographie et de connaissance, d'équipement DFCI, de formation et d'informations font apparaître la nécessité de planifier des actions prioritaires afin d'améliorer la prévention du risque d'incendie de forêt.

B. Les risques technologiques et nuisances

1. *Le risque de transport de matières dangereuses (TMD)*

Ce risque est consécutif à un accident se produisant lors du transport de ces matières par voie routière, ferroviaire ou voie d'eau navigables. Les conséquences possibles sont de trois ordres et peuvent être associées :

- Une explosion qui peut avoir des effets à la fois thermiques et mécaniques (effet de surpression dû à l'onde de choc). Ces effets sont ressentis à proximité du sinistre et jusque dans un rayon de plusieurs centaines de mètres.
- Un incendie : 60% des accidents de TMD concernent des liquides inflammables. Un incendie de tels produits engendre des effets thermiques qui peuvent être aggravés par des problèmes d'asphyxie et d'intoxication, liés à l'émission de fumées toxiques.
- Un dégagement de nuage toxique, qui se propageant dans l'air, l'eau ou le sol peut être dangereux par inhalation, indigestion, consommation de produits contaminés.... Ces effets peuvent être ressentis jusqu'à quelques kilomètres du lieu du sinistre.

Le département de l'Isère est doté d'un réseau de voies de communication adapté aux transferts de produits entre les usines du département et celles des industries nationales ou européennes.

La commune de Crémieu est traversée par des axes importants de circulation routiers (notamment Rd 24, Rd 517 et Rd 75). Ces infrastructures peuvent être un atout pour notre commune mais elles sont aussi vecteur du Transports de Matières Dangereuses.

Les mesures de prévention existantes, sont notamment une signalétique internationale qui est apposée sur l'ensemble des véhicules transportant des matières dangereuses, des personnels de conduite doivent recevoir une formation délivrée en fonction de la matière transportée et enfin, des normes de construction et des dispositifs de sécurité sont établis pour les remorques, citernes et canalisations.

Le Document d'Information Communal sur les Risques Majeurs (DICRIM), disponible en mairie, consacre une page à la sensibilisation et aux bons réflexes concernant ce risque.

2. **Le gaz**

La commune de Crémieu n'est pas impactée par une canalisation de gaz sur son territoire. On entend par là, aucune infrastructure de type gazoduc.

3. **Les nuisances sonores**

La commune de Crémieu est concernée par le classement sonore des infrastructures routières défini par arrêté préfectoral du 18 novembre 2011. Les périmètres de nuisances sont donc à prendre en compte dans le cadre des projets urbains s'ils sont situés à proximité des voies de circulation mentionnés dans l'arrêté préfectoral.

4. **Le plomb**

L'ensemble du département de l'Isère est classé zone à risque d'exposition au plomb depuis l'arrêté préfectoral du 11 juillet 2001.

5. **Les installations classées**

Le régime de classement des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) est défini en fonction du seuil indiqué dans la nomenclature des installations classées. A partir du moment où un établissement comporte plusieurs installations classées dont l'une est soumise à autorisation, le principe de connexité (code de l'environnement) amène à considérer que l'ensemble est soumis à autorisation. Le régime de classement est le critère déterminant pour l'application effective de la loi puisque c'est lui qui détermine le cadre juridique, technique et financier dans lequel l'installation peut être créée ou peut continuer à fonctionner.

Il existe une installation classée sur la commune de Crémieu, l'établissement « RECORD INDUSTRY » qui réalise des portes souples rapides.

Cet établissement est soumis au régime des autorisations ICPE et n'est pas concerné par le statut SEVESO. Il dispose d'autorisations au titre des activités liées aux métaux et alliages (rubrique 2560), métaux et matière plastique (rubrique 2565) et des vernis, peinture et colle (rubrique 2940).

ubri. IC	Ali.	Date auto.	Etat d'activité	Rég.	Activité	Volume	Unité
2560	2	19/08/2005	En fonct.	D	Métaux et alliages (travail mécanique des)	60	kW
2565	2a	19/08/2005	En fonct.	A	METAUX ET MATIERES PLASTIQUES (TRAITEMENT DES)	23000	L
2940	3b	19/08/2005	En fonct.	DC	Vernis, peinture, colle, ... (application, cuisson, séchage)	160	kg/j

6. **Les sites et sols pollués**

Deux bases de données permettent de recenser sur les territoires les sites et sols pollués ou les sites présentant un risque de pollution du fait de leurs anciennes occupations. Il s'agit de la base de données

« BASOL » pour les installations classées susceptibles de présenter une pollution des sols ou des eaux souterraines et de la base de données « BASIAS » recensant des anciens sites industriels et d'activités.

La base de données BASOL identifie les sites suivants comme susceptibles de présenter des risques de pollution des sols et des eaux souterraines :

- ARTUB
- EZT SARL (OUTOKUMPU HEATCRAFT)

Le site ARTUB est situé sur la zone d'activités des Triboullières et s'étale sur une superficie de 40 162 m². Le site est toujours en cours d'activités et réalisait une activité de travail mécanique et de traitement des métaux dans le cadre de la production d'escabeaux en aluminium destinés au grand public. Toutefois, la société a stoppé son activité de traitement des métaux et plastiques le 27/04/2011. Les derniers diagnostics connus indiquent que le site est compatible avec l'utilisation industrielle et économique définie. Il existe une présence anormale de PCB au nord du bâtiment mais qui ne se retrouvait pas dans les eaux de puits sur le site en 2012. . Un plan de gestion a été exigé à l'exploitant avec une surveillance dans les sols et eaux souterraines, notamment, de PCB, aluminium, HCT, chrome, COHV, orthophosphates, nickel et fer.

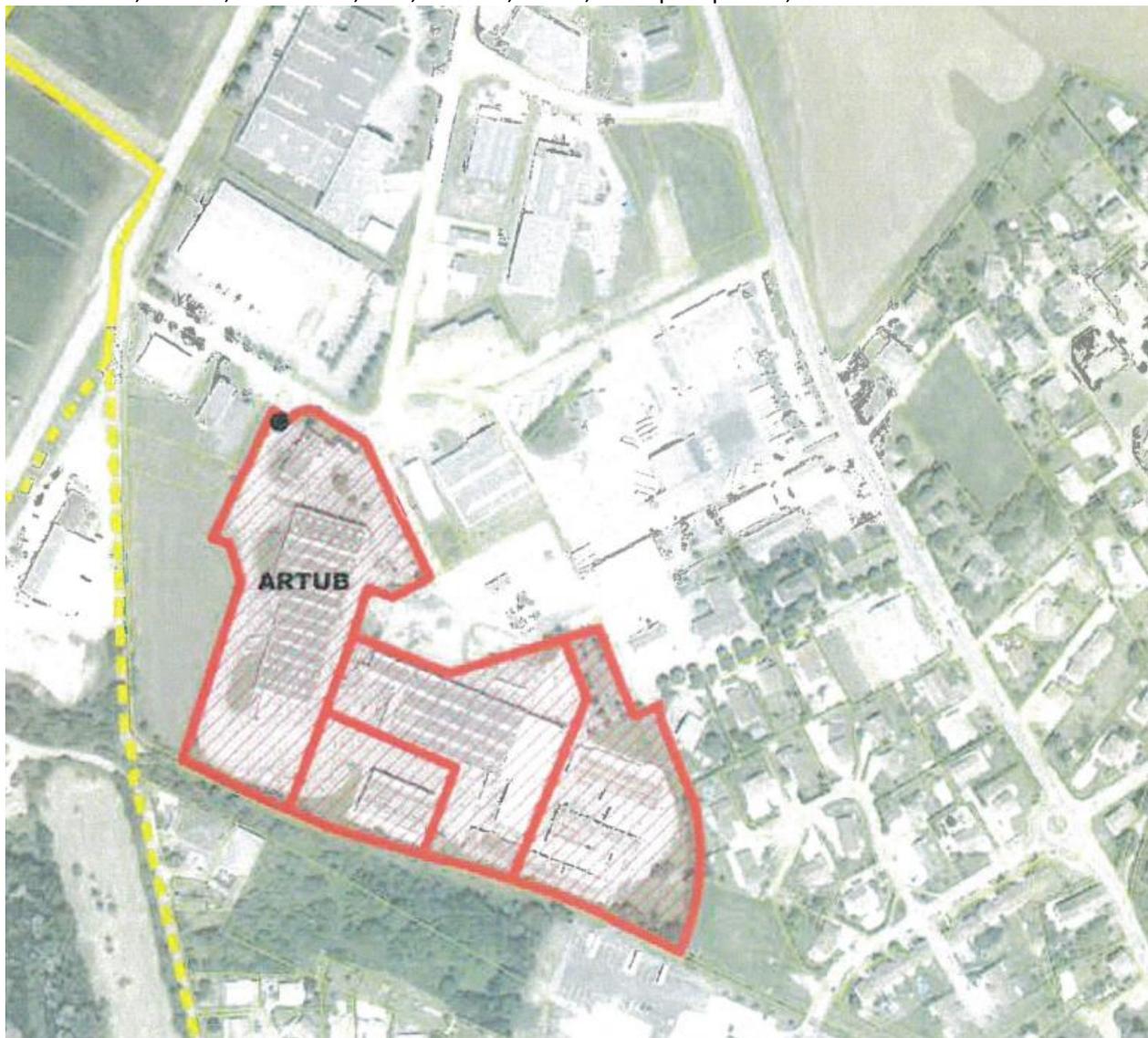


Figure 76. Localisation du site ARTUB. Source DREAL (PAC complémentaire)

Le site EZT présente une superficie de 53 570 m². Un rapport diagnostic a été présenté par la société qui exploitait le site le 17/02/2005 comprenant un rapport diagnostic des sols et eaux souterraines. Ce rapport concluait que la pollution des sols détectée ne présentait pas de risque de pollution pour le milieu naturel (faible épaisseur de la couche de pollution, couches bitume et d'argile protectrices) Ce diagnostic faisait état

de la présence jusqu'à 738mg/kg de plomb et 74mg/kg de chrome dans les sols ; jusqu'à 100µg/L d'HCT dans l'eau et des TCE ; le site a été classé en catégorie 2 pour les eaux (site à surveiller) et en catégorie 3 pour les sols (site « banalisable ») en matière d'Evaluation des Risques Sanitaires. La société EZT avait mis en place une surveillance des eaux souterraines depuis le 08/01/2005. Ce site est toutefois en friche depuis plusieurs années.

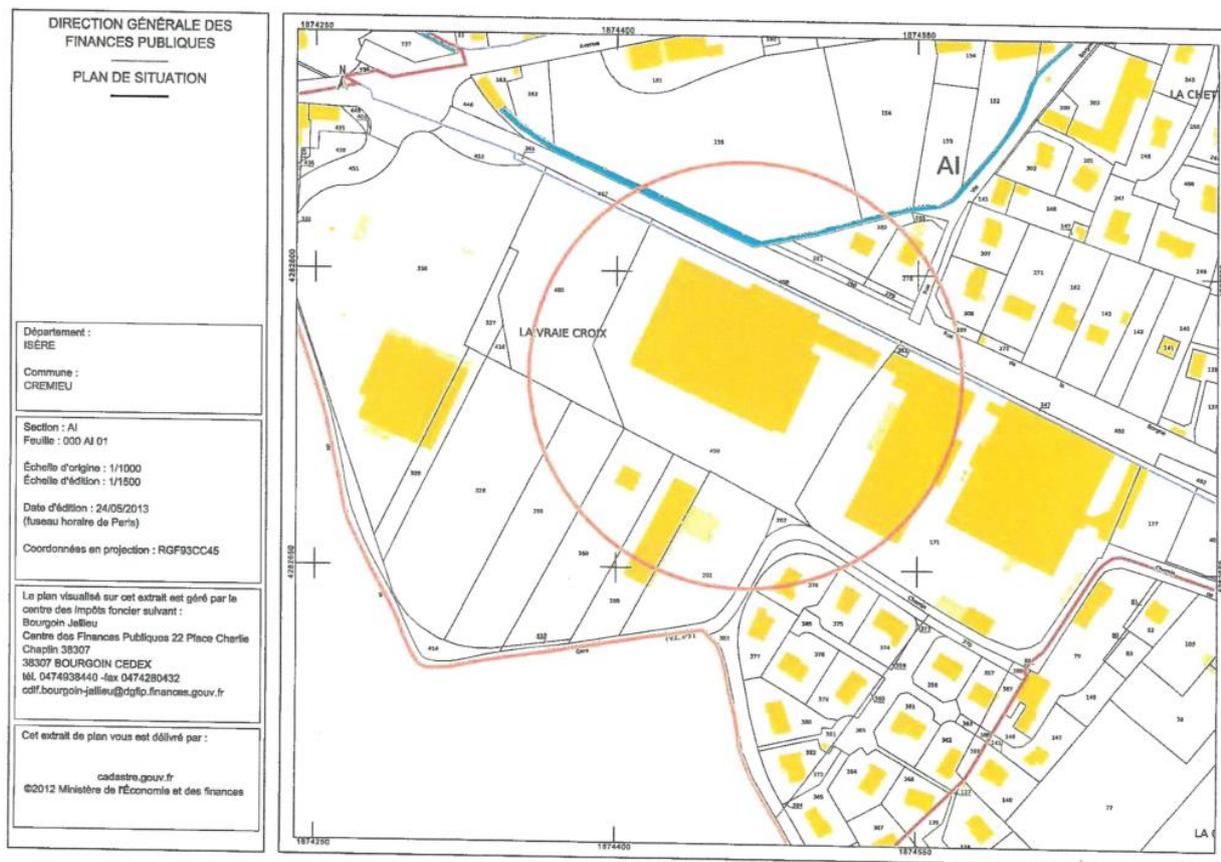


Figure 77. Localisation approximative du site EZT. Source DREAL (PAC complémentaire)

Au sein du territoire communal, le site de la « Société dauphinoise de vernis et de peintures » est référencé dans la base de données des anciens sites industriels et activités (Basias). Cet inventaire permet de connaître les sites et sols pollués ou potentiellement pollués. **TOUTEFOIS, IL CONVIENT DE PRECISER QUE, CONTRAIREMENT A CE QU'INDIQUE BASIAS, la société dauphinoise de vernis et peinture est située sur la commune de Villemoirieu et non de Crémieu.**

N° Identifiant	Raison(s) sociale(s) de(s) l'entreprise(s) connue(s)	Nom(s) usuel(s)	Dernière adresse	Commune principale	Code activité	Etat d'occupation du site	Etat de connaissance
RHA3800024	Sté Dauphinoise de Vernis et Peintures	Usine S.D.V.P.		CREMIEU	C20.30Z	Activité terminée	Inventorié

7. *L'exposition au Plomb*

L'ensemble du département de l'Isère est classé zone à risque d'exposition au plomb depuis l'arrêté préfectoral du 11 juillet 2001.

8. *La qualité de l'air*

La loi n°96-1236 sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie du 30 décembre 1996 constitue le cadre de référence pour la prise en compte des problématiques relatives à la qualité de l'air.

La pollution de l'air résulte de la présence dans l'atmosphère de substances en quantité supérieure à leur concentration habituelle. Des conditions météorologiques particulières favorisent soit l'accumulation de la pollution, soit au contraire sa dispersion. Trois principales sources de pollution peuvent être mises en évidence : les industries, la combustion et les transports.

Le Plan Régional de Surveillance de la Qualité de l'Air (PRSQA) a été adopté en 2005. Ce plan va plus loin que la réglementation nationale en prévoyant une surveillance continue dans les unités urbaines comprises entre 50 000 et 100 000 habitants.

*Dans le cadre des orientations prises par le Grenelle de l'Environnement, la surveillance de la qualité de l'air s'est régionalisée en France. Pour la région Rhône-Alpes, les 6 associations (Air-APS, Ampasel, Ascoparg, Atmo Drôme-Ardèche, Coparly, Sup'Air) forment désormais une seule et même association régionale : **Air Rhône-Alpes**.*

Comme l'ensemble des structures chargées de la surveillance de la qualité de l'air et formant le réseau national ATMO, Air Rhône-Alpes est une association de type « loi 1901 » agréée par le Ministère de l'Ecologie, du Développement Durable et de l'Energie. Cette association agit dans l'esprit de la charte de l'environnement de 2004 adossée à la constitution de l'Etat français et de l'article L.220-1 du Code de l'environnement. Elle gère un observatoire environnemental relatif à l'air et à la pollution atmosphérique au sens de l'article L.220-2 du Code de l'Environnement. Air Rhône-Alpes communique publiquement sur les informations issues de ses différents travaux.

Air Rhône-Alpes inscrit son action dans le cadre de l'intérêt général et de la mission de service public définie par l'article L.221-3 du Code de l'environnement par lequel l'Etat confie la surveillance de la qualité de l'air à un organisme régional agréé. Elle respecte également les conditions d'agrément de l'article L.221-3 du Code de l'environnement ainsi que les obligations qui y sont rattachées.

La qualité de l'air est étroitement liée aux substances présentes naturellement ou introduites par les activités humaines dans l'atmosphère. La pollution liée aux activités humaines est principalement concentrée dans les zones urbanisées, à la périphérie des villes ou à proximité des zones industrielles. Les activités humaines les plus significatives dans la contribution à la pollution de l'air sont le transport, l'industrie, les activités urbaines et l'agriculture. Elles se répartissent selon trois types de sources d'émissions : les sources mobiles, les sources fixes, l'agriculture.

Les sources mobiles

Elles sont associées au transport, en particulier routier. La pollution due aux transports a longtemps été considérée comme un problème de proximité, essentiellement perçu dans les villes en raison de la densité du trafic. Aujourd'hui, il est reconnu que les transports sont une source de pollution globale importante. Le transport routier participe à la pollution au dioxyde d'azote, principalement à cause des véhicules diesels. Il peut avoir un rôle important au niveau local. Les oxydes d'azote sont considérés comme un bon traceur de la

pollution automobile car les transports représentent environ 45% des émissions (les moteurs diesel en rejettent deux fois plus que les moteurs à essence catalysés).

Le transport routier est également la source anthropique la plus importante (36%) d'émission de particules en suspension. Celles-ci sont issues des imbrûlés à l'échappement, des pneumatiques (qui perdent 10% de leur masse au cours de leur vie) et surtout de l'usure des pièces mécaniques. L'usure de la chaussée libère aussi des particules minérales abrasives (quartz, gypse, etc.).

Des composés organiques volatils sont aussi émis par le transport routier. La région Rhône-Alpes compte 1300 km d'autoroutes, souvent très fréquentés, couverture autoroutière largement supérieure à la moyenne nationale. Du fait de sa position géographique et économique, ces infrastructures de transports sont concentrées dans les vallées qui servent de couloir de passage.

Les sources fixes

Elles peuvent être industrielles ou à caractère individuel. La combustion thermique (chauffage des logements et des bureaux, chaudières industrielles) est l'une des sources de pollution majeure. Dans le domaine industriel, les plus grandes sources de pollution sont les installations de combustion (charbon, gaz, déchets, bois, etc.) telles que les centrales thermiques ou les incinérateurs. Celles-ci émettent du dioxyde de soufre, des oxydes d'azote, des particules en suspension, des HAP (Hydrocarbures Aromatiques Polycycliques), etc...

Une grande partie des composés organiques volatils est issue de sources naturelles, mais cette part devient minoritaire dans les régions industrialisées. Les COV sont libérés lors de l'évaporation des carburants (notamment pendant le remplissage des réservoirs) ou de leur combustion incomplète. Rhône-Alpes est doté d'un riche tissu industriel dont il convient de mesurer les conséquences sur l'environnement.

L'agriculture

Les émissions de polluants sont liées à la décomposition des matières organiques et à l'utilisation d'engrais et de pesticides. L'activité agricole « émet » 90% des pesticides. De nombreuses variétés de pesticides, comme la deltaméthrine, sont utilisées en agriculture pour protéger les cultures. Cependant, lors de traitements phytosanitaires, une partie de la dose appliquée n'atteint pas sa cible et va ainsi impacter les compartiments environnementaux (air, eau et sol) au risque de présenter un danger pour la population et les écosystèmes. La riziculture et l'élevage sont des sources importantes de production de méthane.

Pour connaître l'état de pollution sur la commune de Crémieu, il suffit de se connecter au site suivant :

<http://www.air-rhonealpes.fr>

Si l'on prend pour exemple l'étude des indices de qualité de l'air pour le 4ème trimestre de l'année 2016, on voit remarquer quelques épisodes critiques.

Répartition des indices de qualité de l'air : 4^{ème} trimestre 2016

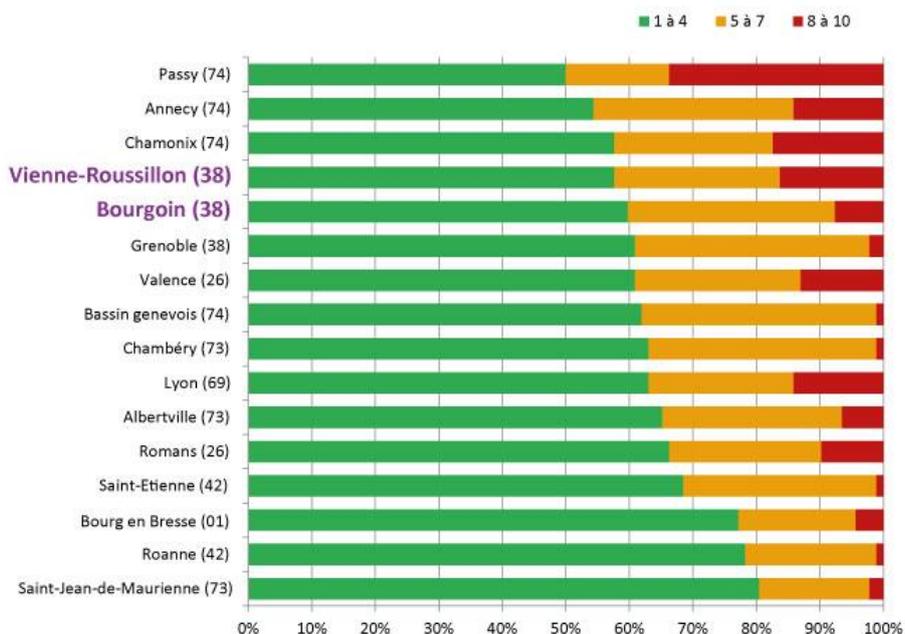


Figure 78 : Répartition des indices de qualité de l'air – Source : Air Rhône-Alpes

Durant ce trimestre, en particulier au cours du mois de décembre, un important épisode pollué d'ampleur régionale a été observé, dû à la persistance d'un temps anticyclonique stable, froid et sec, favorable à l'accumulation des particules émises par le chauffage au bois, le trafic et les activités industrielles. Le Nord-Isère a connu 17 journées d'activation d'un dispositif préfectoral (3 jours activés au niveau d'information et 14 jours au niveau d'alerte).

Nombre d'activations du dispositif préfectoral en cas d'épisode de pollution du 1^{er} janvier au 31 décembre 2016

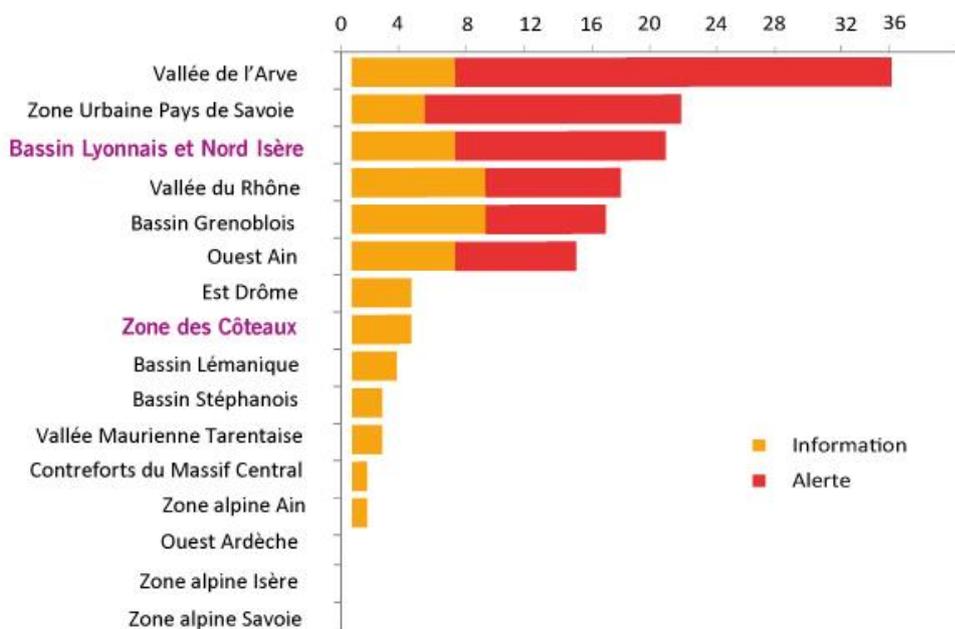


Figure 79 : Nombre d'activations du dispositif préfectoral en cas d'épisodes de pollution - Source : Air Rhône-Alpes

9. *L'effet de serre*

La limitation de la production des gaz à effet de serre et l'anticipation du changement climatique est un enjeu important au niveau national mais également de la commune : au regard des pratiques de déplacements, les enjeux environnementaux liés aux transports impliquent de nouvelles réflexions et orientations pour définir une politique répondant aux exigences d'une mobilité durable permettant d'assurer la diversité de l'occupation des territoires, de faciliter l'intégration urbaine des populations, de valoriser le patrimoine, de veiller à une utilisation économe et valorisante des ressources, d'assurer la santé publique. Le PLU doit ainsi placer la question du réchauffement climatique au cœur de sa réflexion afin d'anticiper, par précaution, les mutations possibles qui risquent d'en découler. Cela implique d'intégrer les dimensions énergétiques dans toutes ses composantes (transport, habitat, activités) et de planifier un urbanisme de proximité, densifié, favorisant la mixité des fonctions, avec un équilibre des emplois sur le territoire pour diminuer les besoins en mobilité.

L'effet de serre est un phénomène naturel qui maintient la Terre à une température supérieure à ce qu'elle serait sans cet effet thermique. Celui-ci est occasionné par le « piégeage » des radiations réémises par le sol. L'accumulation récente dans l'atmosphère de gaz produits par l'activité humaine, comme le dioxyde de carbone, tend à augmenter ce processus et entraîne le réchauffement de l'atmosphère, ce qui peut provoquer à terme de lourdes modifications climatiques. Les principaux gaz à effet de serre recensés sont le dioxyde de carbone, le méthane, le protoxyde d'azote, et les chlorofluorocarbures. Depuis la conférence de Rio de Janeiro de 1992, la France s'est munie de texte législatif lui permettant de parvenir petit à petit de contribuer à la stabilisation de la concentration des gaz à effet de serre dans l'atmosphère.

La commune de Crémieu est concernée par ce phénomène au même titre que toutes les autres, et elle se doit de participer à son échelle à la réduction des émissions de gaz à effet de serre.

Les informations fournies par l'Observatoire de l'Energie et des Gaz à Effet de Serre (OREGES) Rhône-Alpes quant aux émissions de gaz à effet de serre (GES) dans la commune, liées à consommation finale d'électricité sont d'environ 1 959 tonnes équivalent CO₂¹.

La consommation annuelle d'électricité dans la commune, tous secteurs confondus, se monte à 28,7 GWh².

La commune de Crémieu produit annuellement 46.81 MWh d'énergie renouvelable. Ce chiffre est à comparer à la demande annuelle auprès de l'agence EDF Crémieu qui est de 25 234 MWh. Les habitants de la ville de Crémieu sont "autonomes" à 0.2 % concernant la production d'énergie "propre". Leur production d'énergie renouvelable devrait être multipliée par 646 pour que la commune soit parfaitement autonome³.

10. *Potentialité en énergie renouvelable*

La gestion économe de l'énergie et le développement des énergies renouvelables constituent des enjeux forts pour le territoire. En effet, outre son corollaire en termes de consommation d'espace, l'étalement urbain est fortement consommateur d'énergie.

D'une part parce qu'il s'accompagne de développement d'infrastructures et génère une forte dépendance à la voiture particulière. D'autre part parce que les constructions à faible densité communément recherchées dans ces territoires ruraux sont plus difficiles à chauffer et isoler efficacement et représentent un coût énergétique supérieur. Un développement durable doit être économe en énergie, ce qui implique de rationaliser les déplacements, en favorisant les modes les moins énergivores, et d'imaginer de nouvelles formes urbaines. En

¹ Chiffres 2015

² idem

³ Source : EDF

complément, les potentiels en énergies renouvelables doivent être exploités afin d'économiser les ressources fossiles et de diversifier le bouquet énergétique.

Outre les effets sur le climat, l'augmentation continue des consommations énergétiques présente un risque d'épuisement des énergies fossiles à moyen terme (50-60 ans) et d'augmentation de leur coût.

En matière d'énergies renouvelables, le territoire dispose, compte-tenu de son contexte géographique, d'un potentiel en énergie renouvelable qui reste modéré (solaire thermique, bois-énergie) et peu valorisé.

Le Groupe Intergouvernemental d'Experts sur le Climat (GIEC) a confirmé, en 2007, que les activités humaines ont un impact grandissant sur la stabilité climatique. Afin d'en limiter les conséquences, les émissions mondiales de GES doivent être divisées par 2. En tenant compte de la hausse du niveau de vie des pays en développement, cela impose aux pays industrialisés une division par 4 de leurs émissions. Cette crise climatique s'accompagne d'une crise énergétique due à la surconsommation de ressources non renouvelables. En France, la part des transports dans les consommations énergétiques est passée d'1/5ème en 1975 à presque 1/3 en 2005. Les produits pétroliers recouvrent plus de 97% de la consommation totale. En lien avec la croissance démographique attendue, les consommations énergétiques devraient s'accroître. Dans le même temps, les moyens mis en œuvre par les pouvoirs publics (LAURE, lois de finances, programme national d'amélioration de l'efficacité énergétique ...) devraient permettre, à terme, de maîtriser une partie des consommations de ce secteur.

L'enjeu consiste à promouvoir à inventer un développement économe en énergie : les déplacements et l'habitat constituent les principaux leviers d'actions. En complément doivent être développées les énergies renouvelables présentant un potentiel sur la commune.

Concernant l'énergie solaire :

Au cours de l'année, l'irradiation solaire évolue. Celle-ci est maximale au cours du mois de juillet et minimale au cours du mois de décembre. Au niveau de Bron, (station météo la plus proche de St André de Corcy) les données montrent un total de 1932 heures d'ensoleillement par an. Les conditions d'ensoleillement sont bonnes, laissant entrevoir un potentiel pour la production en énergie solaire thermique et en énergie solaire photovoltaïque.

Concernant l'énergie solaire thermique :

Les panneaux solaires thermiques consistent à capter le rayonnement du soleil afin de le stocker sous forme de chaleur et de le réutiliser pour des besoins de chauffage et d'eau chaude sanitaire. Ils sont en général installés en toiture. La chaleur produite par un capteur solaire thermique est fonction de l'ensoleillement qu'il reçoit de son positionnement, de la température ambiante et du lieu d'implantation. Les informations concernant Lyon, ville dont la situation est comparable, sont d'une couverture solaire des besoins en eau chaude de 80% en été et de 20% en hiver. Une installation solaire thermique ne couvre jamais à 100% les besoins de chaleur. En effet, compte tenu de la forte variation de l'ensoleillement entre l'été et l'hiver, il y aurait une surproduction en été qui ne se justifie pas économiquement. La couverture annuelle des besoins en eau chaude sanitaire est ainsi estimée à près de 50% grâce au solaire thermique. De plus, grâce à un système solaire combiné, en plus de la couverture d'une partie des besoins en eau chaude sanitaire, une partie des besoins en chauffage peut être couverte.

Concernant l'énergie solaire photovoltaïque :

L'énergie solaire photovoltaïque consiste à transformer le rayonnement solaire en électricité. Elle est l'un des rares moyens de production d'électricité attachés au bâtiment. Il existe plusieurs technologies de modules photovoltaïques, dont le plus répandu est le silicium cristallin. La surface d'une installation peut atteindre quelques dizaines à quelques milliers de mètres carrés, pour des puissances de quelques kilowatts crête (kWc) à plusieurs mégawatts (MWc). Une installation de 1kWc équivaut environ à une surface de 10 m².

La production d'un panneau solaire photovoltaïque peut être optimisée en fonction de son orientation. Les masques solaires lointains sont faibles, il s'agira donc d'envisager l'implantation des nouveaux aménagements par une optimisation de l'orientation des panneaux, et une étude des ombres solaires proches. Le tableau suivant synthétise l'optimisation de la production d'un panneau solaire au regard de son orientation :

FACTEURS DE CORRECTION POUR UNE INCLINAISON ET UNE ORIENTATION DONNEES					
INCLINAISON \ ORIENTATION		☀ 0° —	☀ 30° /	☀ 60° /	☀ 90°
Est		0,93	0,90	0,78	0,55
Sud-Est		0,93	0,96	0,88	0,66
Sud		0,93	1,00	0,91	0,68
Sud-Ouest		0,93	0,96	0,88	0,66
Ouest		0,93	0,90	0,78	0,55

: position à éviter si elle n'est pas imposée par une intégration architecturale

source Hespul

NB : ces chiffres n'incluent pas les possibles masques qui pourraient réduire la production annuelle.

Concernant la géothermie :

Le potentiel géothermique du sous-sol est fonction de la nature et de l'épaisseur des formations géologiques, la présence d'accidents structuraux (failles chevauchements) et d'évènements karstiques. Le potentiel en géothermie peu profonde ne peut être connu que par des études spécifiques en la matière. L'eau doit se trouver en débit suffisant (au moins 10 m³ par heure) et de bonne qualité.

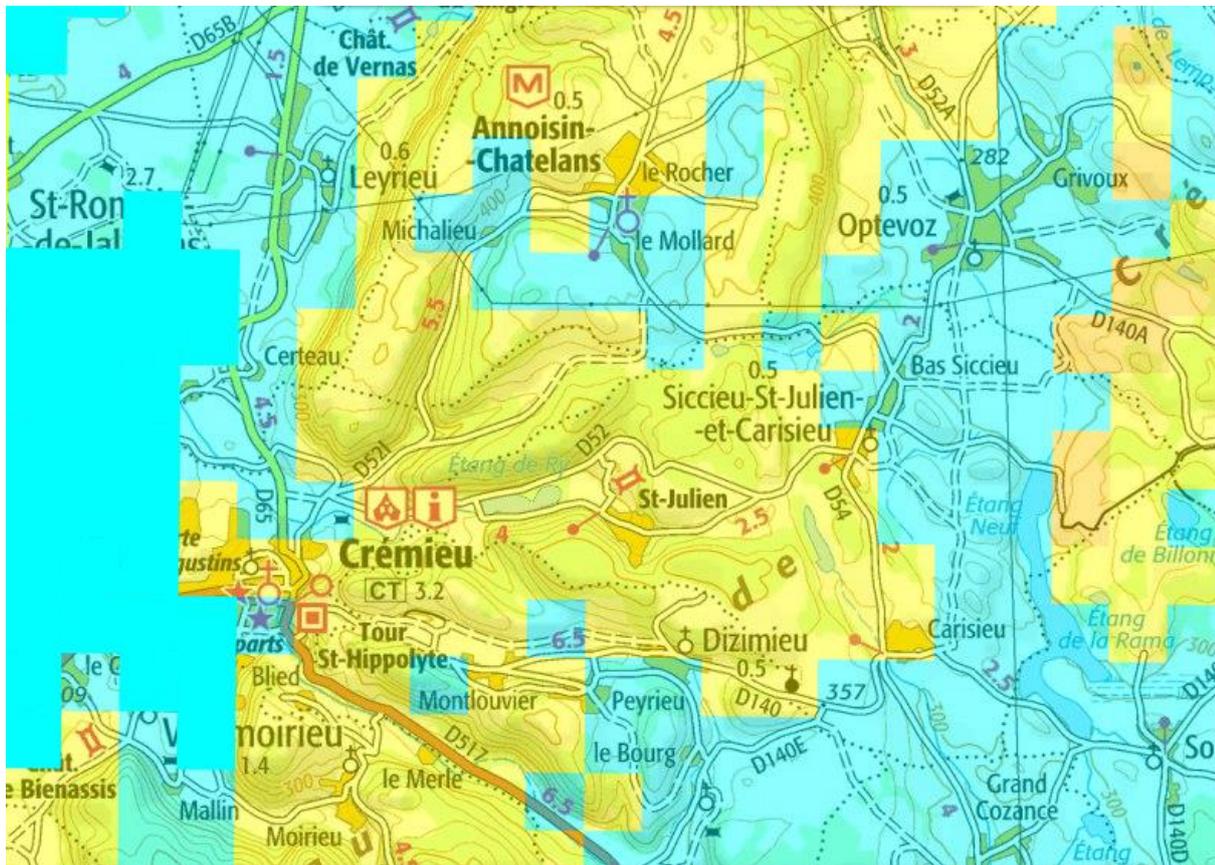


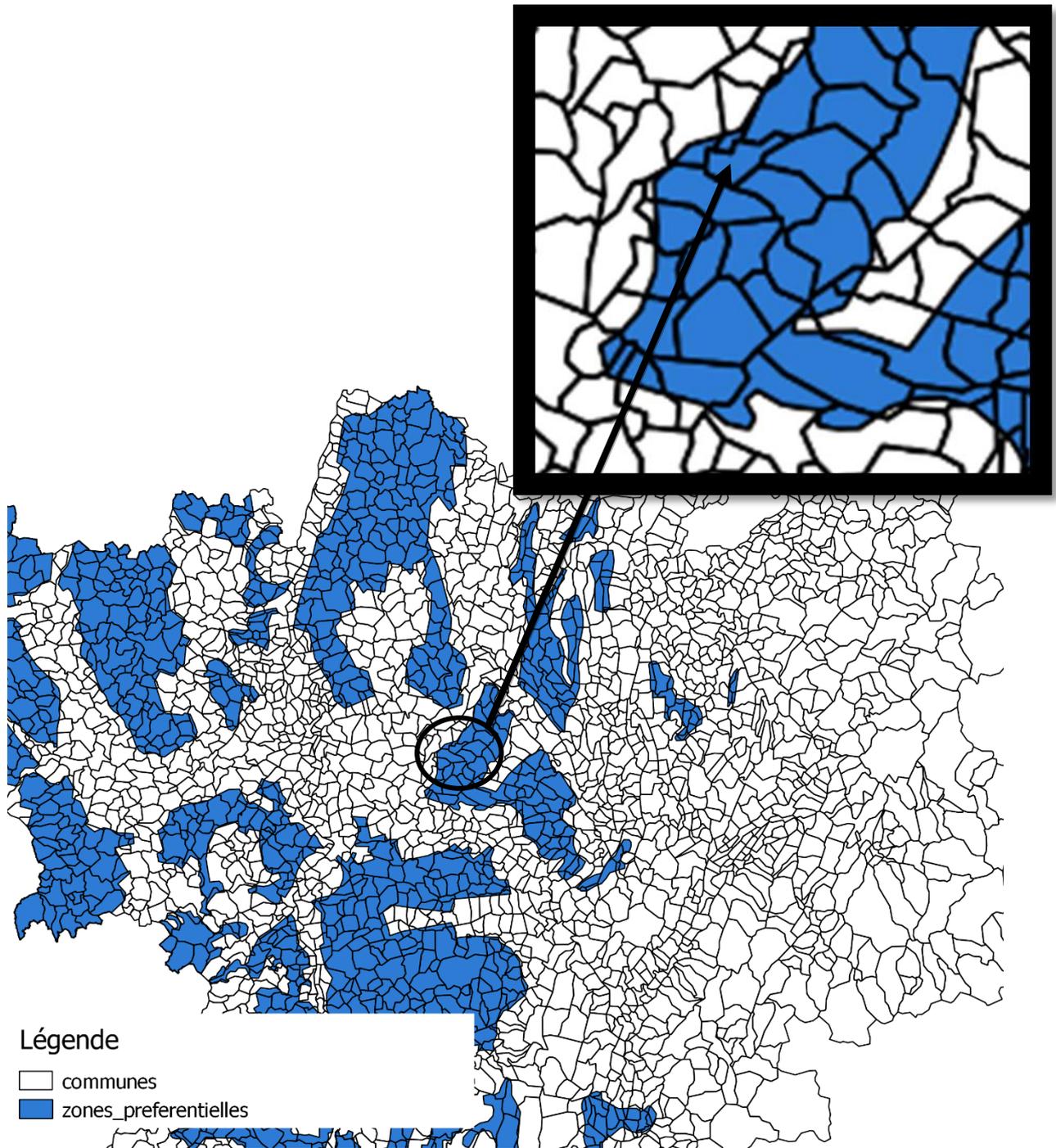
Figure 80: potentiel en géothermie sur Crémieu. Source : géothermie-perspectives.fr

Le potentiel indicatif pour la mise en place de sondes géothermiques verticales donné par « l’inventaire du potentiel géothermique en région Rhône Alpes » est à première vue peu favorable pour Crémieu, avec une potentialité concentrée sur l’Ouest du territoire communal. Le caractère favorable ou non est donné de façon indicative et se base sur les lithologies identifiées d’après la carte géologique au 1/50000^{ème}.

Concernant l’énergie éolienne :

La commune de Crémieu fait partie des communes situées en « zone favorable » de développement de l’éolien inscrites au « schéma régional éolien en région Rhône Alpes » (Oct. 2012). Les « zones favorables » à l’implantation de parcs éoliens ces communes sont **éligibles aux futures zones de développement de l’éolien** au sens de l’article L314-9 du code de l’énergie. La possibilité d’implanter des éoliennes sur la commune est envisageable. Une évaluation spécifique est toutefois nécessaire avant tout projet d’implantation.

D’autres types d’éoliennes sont également disponibles et correspondent à ce que l’on appelle « le petit éolien ». Ce nouveau type d’éoliennes de petite taille et de petite puissance destinées à être implantées en milieu urbain permet d’élargir le choix en matière d’énergies renouvelables. L’implantation de ce type d’éoliennes pourra également être analysée sur de futurs aménagements.



**Figure 81: Zones favorables définies par le Schéma de développement éolien de la région Rhône Alpes –
Source : Région Auvergne – Rhône-Alpes – Damien Dumollard**

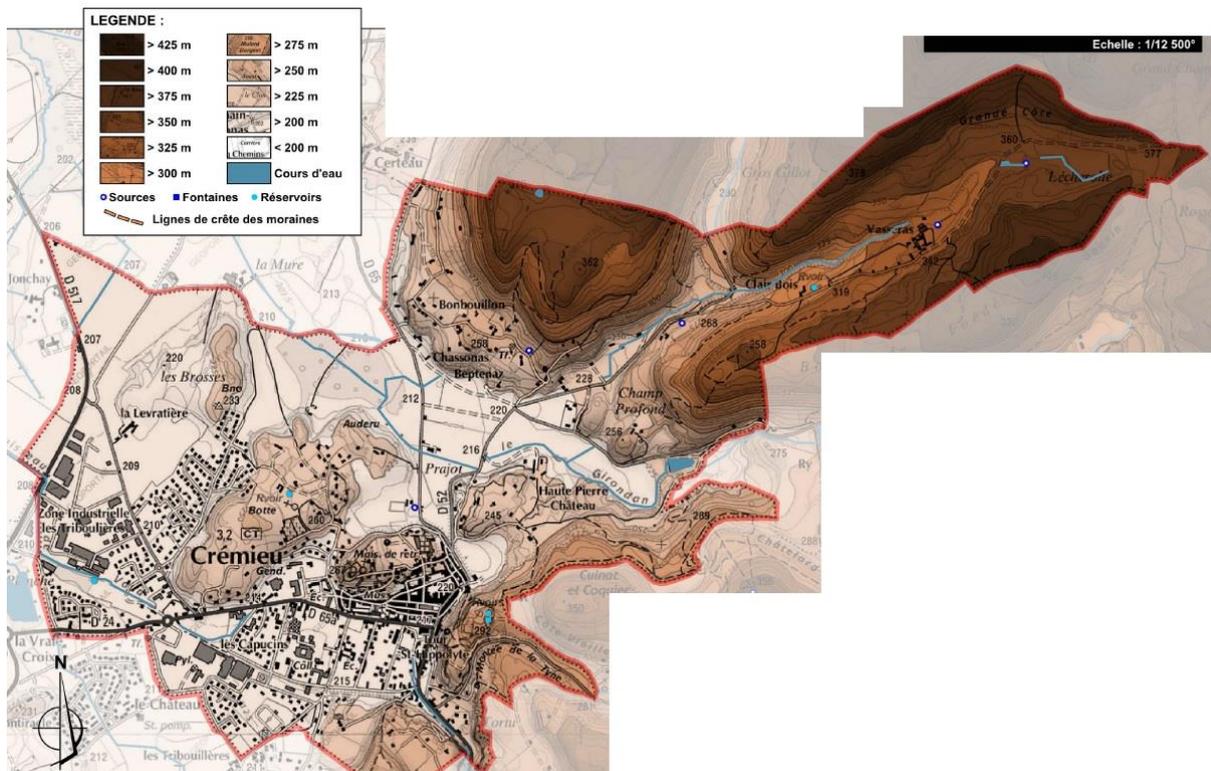


Figure 83 Carte topographique – Source 2BR

Les reliefs qui émergent de la plaine (les Brosses, Botte, ou le secteur de la maison de retraite) sont des reliquats des contreforts du plateau de l’Isle Crémieu.

L’hydrographie de la commune est marquée principalement par la présence du ruisseau Le Girondan qui draine la majeure partie des eaux sur la commune et des contreforts du plateau de l’Isle Crémieu. Son lit, établi entre deux reliefs morainiques, constitue un exutoire majeur des marais de l’Est de la commune (étang de Ry). Ce cours d’eau temporaire jusqu’à la sortie Ouest de la commune prend sa source plus à l’Est, sur la commune voisine de Siccieu-St-Julien-et-Carisieu, au-delà de l’étang du Ry. Il est orienté est-ouest, traverse le village au nord du centre bourg et se jette dans le Rhône au Nord de St-Romain-de-Jalionas.

On notera l’existence d’un bassin de retenue artificiel en amont du village ainsi que la présence du ruisseau de Vaud, en limite Sud-Ouest de la commune. Ce cours d’eau traverse plusieurs zones urbanisées de la commune et se jette plus au nord dans le Girondan, sur la commune de St-Romain-de-Jalionas.

B. Climat

Les particularités locales telles que l’orientation générale du plateau de l’Isle Crémieu, ainsi que la proximité de la plaine de la Bourbre et plus généralement de la vallée du Rhône soumettent ce secteur géographique à un régime climatique complexe mêlant des influences océaniques, continentales et méditerranéennes. Ces régimes s’expriment essentiellement selon trois caractéristiques : les précipitations, les températures et les vents dominants.

Site	Mois	J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D
Station Pont de Chérucy	Cumul (mm)	48	62	61	80	86	60	72	66	63	68	69	54
Station Bourgoin Jallieu	Cumul (mm)	79	43	52	102	83	39	41	57	91	83	86	65

Figure 84 Relevé pluviométrique

Les précipitations : L'examen du profil mensuel (données pluviométriques issues des stations de Pont-de-Chéry et de Bourgoin-Jallieu) montre que les précipitations restent relativement bien réparties tout au long de l'année avec une moyenne mensuelle de 60 à 70 mm. Suivant les années, les mois les plus pluvieux sont les mois de printemps (avril, mai) et d'automne (septembre à novembre). Les mois de février-mars et juin-juillet sont en revanche les plus secs. Le graphique spécifique des précipitations 2016 sur la station de proximité de Trep nous confirme ces tendances (Source : Réseau d'Observation Météo du Massif Alpin – Romma).

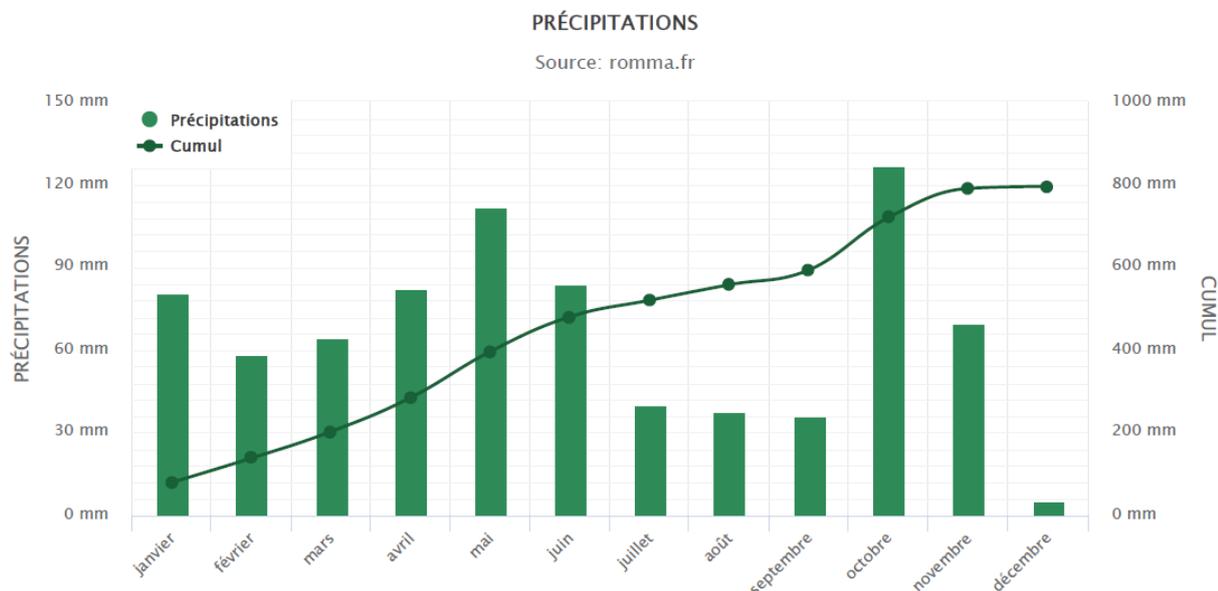


Figure 85 Précipitations – année référence 2016 – Station de Trep – Source : Romma

Les températures : L'amplitude thermique annuelle dans cette région est assez élevée, les températures les plus froides se produisant généralement en janvier, avec des températures moyennes minimales de l'ordre de -0,3°C et les plus chaudes en juillet-août avec des températures moyennes maximales se situant aux alentours de 27°C ; la moyenne thermique de janvier de 2,9°C et celle de juillet de 20,9°C.

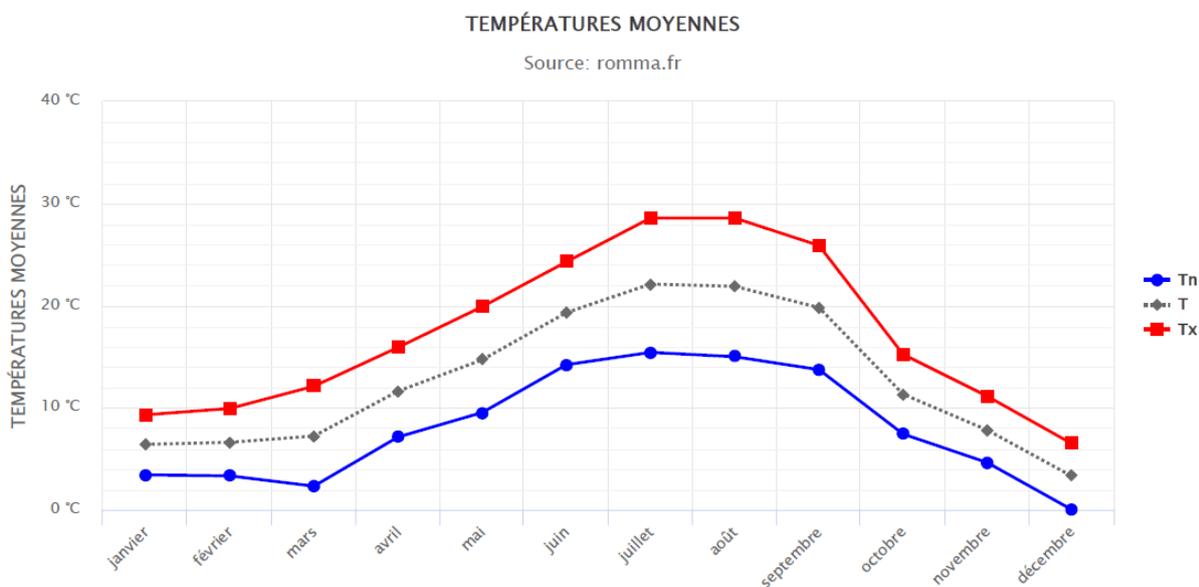


Figure 86 températures moyennes – année référence 2016 – Station de Trep – Source : Romma

Les vents dominants : Les vents dominants sont caractérisés par leur orientation Sud / Sud-est et Nord/ Nord-ouest. Les vents de secteur Sud et les vents de secteur Nord / Nord-ouest sont les plus fréquents et représentent respectivement 9,4% et 9,1% des cas. La région de Bourgoin-Jallieu ne semble pas soumise à des vents violents.

	Hiver	Printemps	Eté	Automne
Soleil				
Heures d'ensoleillement	279 h	563 h	885 h	282 h
Moyenne nationale	300 h	513 h	741 h	350 h
Equivalent jours de soleil	12 j	23 j	37 j	12 j
Vent				
Vitesse de vent maximale	97 km/h	72 km/h	65 km/h	90 km/h

Figure 87 Ensoleillement et vent maximum par saison – Année 2016 – Source : Météo France

C. Géologie

L'Isle Crémieu est un site reconnu d'abord d'un point de vue géographique, géologique, et historique. Cette " Isle ", située en Isère, fait référence à un plateau calcaire haut de 325 m, soulevé lors de la surrection des Alpes, qui est entouré d'eau. Le Rhône tout d'abord et une zone de marais au sud drainée par la rivière de la Bourbe. On trouve sur l'ancienne carte de Cassini ce nom historique. Ce site est une zone écologique vraiment très riche et encore protégée grâce à la diversité des milieux naturels.

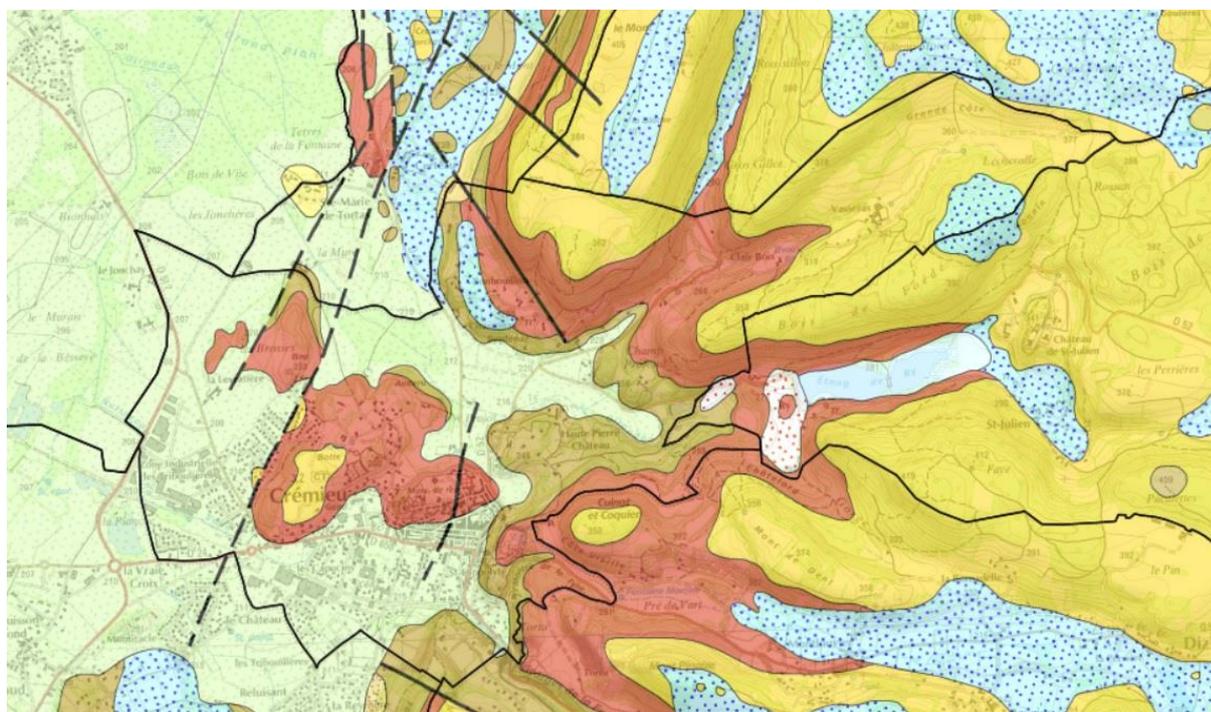


Figure 88 Carte géologique de Crémieu. Source : BRGM.

La commune de Crémieu se situe à la jonction de deux régions géologiquement distinctes.

- A l'est, elle est bordée par le plateau calcaire de L'Isle-Crémieu appartenant à l'avant pays jurassien. D'âge jurassique, ce plateau est composé de formations calcaires liées à une transgression marine qui occupait une vaste plate-forme s'étendant de l'actuel Jura au Massif-Central. L'érosion et l'apparition d'un vaste fossé d'effondrement, qui s'est surtout manifesté au niveau de l'actuelle plaine de LA BRESSE, ont entraîné la disparition d'une partie de ces dépôts, ce qui explique l'interruption des affleurements calcaires à l'est de L'Isle-Crémieu.
- A l'Ouest, le territoire communal occupe la bordure Nord du vaste bassin sédimentaire tertiaire du Bas-Dauphiné. Ces terrains de nature molassique se sont formés à la suite d'une autre importante

transgression marine (dépôts marins et péri-continentaux) qui s'est développée dès l'époque Miocène, alors que la surrection de la chaîne alpine débutait.

Au cours de l'ère quaternaire, cette partie du Bas-Dauphiné a été occupée par plusieurs langues glaciaires (glacier du Rhône) qui ont contribué au modelage des reliefs environnants et au creusement des vallées actuelles (actions érosives de la glace et des eaux de fonte). Cette activité glaciaire a entraîné la formation de nombreux nouveaux dépôts argileux et sablo-graveleux du type morainique et fluvio-glaciaire.

Les formations Secondaires

Elles constituent l'ensemble des reliefs de la commune. Sur les parties sommitales des collines se distinguent des formations du Bajocien supérieur composées de calcaires oolithiques et à débris (J1c). Les versants souvent abrupts et parfois en forme de falaises sur lesquels se distinguent les vestiges de l'époque médiévale, se constituent de formation du Bajocien moyen avec des calcaires à polypiers (J1b). Enfin des versants moins pentus, entaillés par le Girondan (secteurs de Haute-Pierre-Château et Chassonas) correspondent à des formations du Bajocien inférieur avec des calcaires à entroques (J1a).

Les formations Quaternaires

Elles couvrent la totalité des surfaces de plaine de la commune. Deux catégories de dépôts se rencontrent.

- Des dépôts morainiques würmiens (Gx1-6) correspondant à un complexe morainique ancien (glaciaire résiduel de l'Ile-Crémieu). Ils sont plaqués sur des reliefs calcaires ou en sommet de buttes. On les retrouve au niveau de Bonbouillon. Composés de matériaux graveleux et argileux hétérogènes, charriés puis abandonnés sur place par le glacier.
- Des dépôts fluvio-glaciaires würmiens (Fgx6c) occupent majoritairement la plaine de la rive gauche du Rhône à laquelle appartient Crémieu. Il s'agit de matériaux d'origine glaciaire, remaniés puis déposés par les eaux de fonte des glaciers. De nature très graveleuse, ces matériaux présentent souvent un litage horizontal et une matrice à prédominance sableuse. Ils forment des terrasses délimitées par des talus hauts de quelques mètres qui permettent de distinguer différents stades de recul glaciaire.

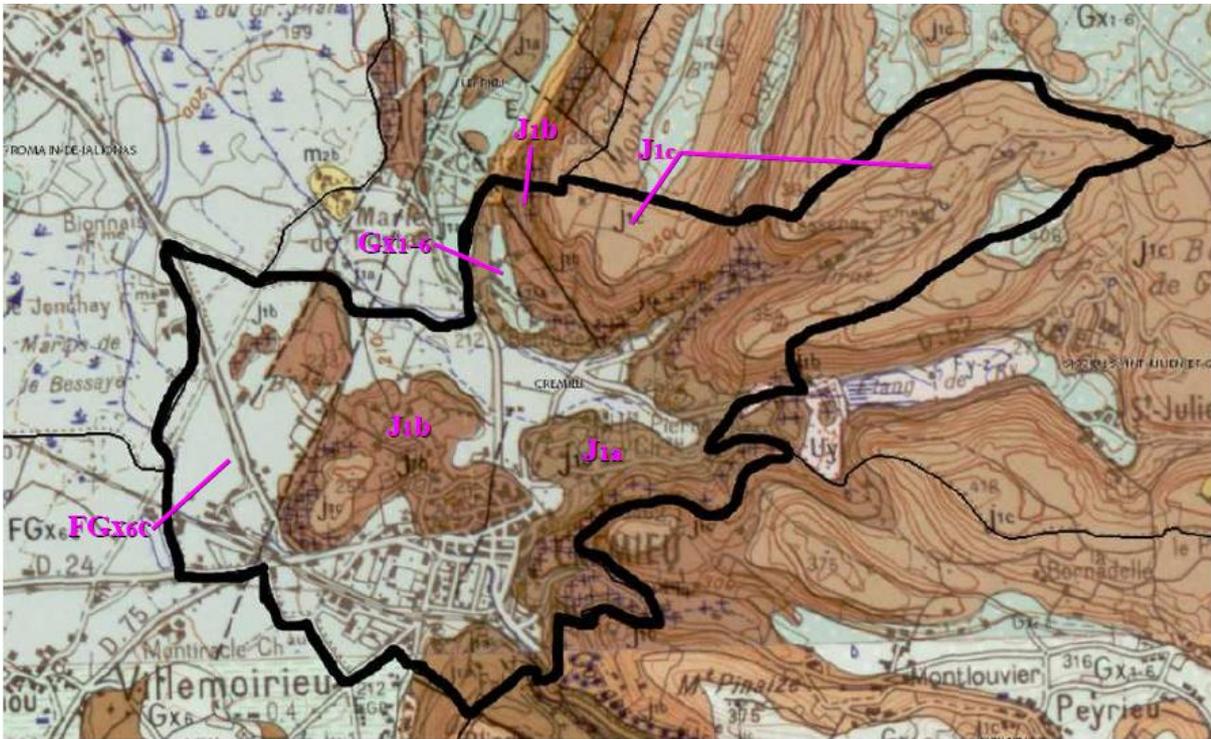


Figure 89 Extrait de la carte géologique du BRGM – Source : ALP'GEORISQUES

La commune de Crémieu se situe sur les unités hydrogéologiques suivantes :

- Ile de Crémieu, rive gauche N° SANDRE 153b : aquifère alluvial fluvio-glaciaire de la rive gauche du Rhône, entité hydrogéologique à nappe libre, lithologie de type alluvions
- Ile de Crémieu, plateau de Crémieu, N° SANDRE 153a : aquifère constitué des formations calcaires fissurées d'âge jurassique du Rhône, entité hydrogéologique à nappe libre, lithologie de type calcaire.

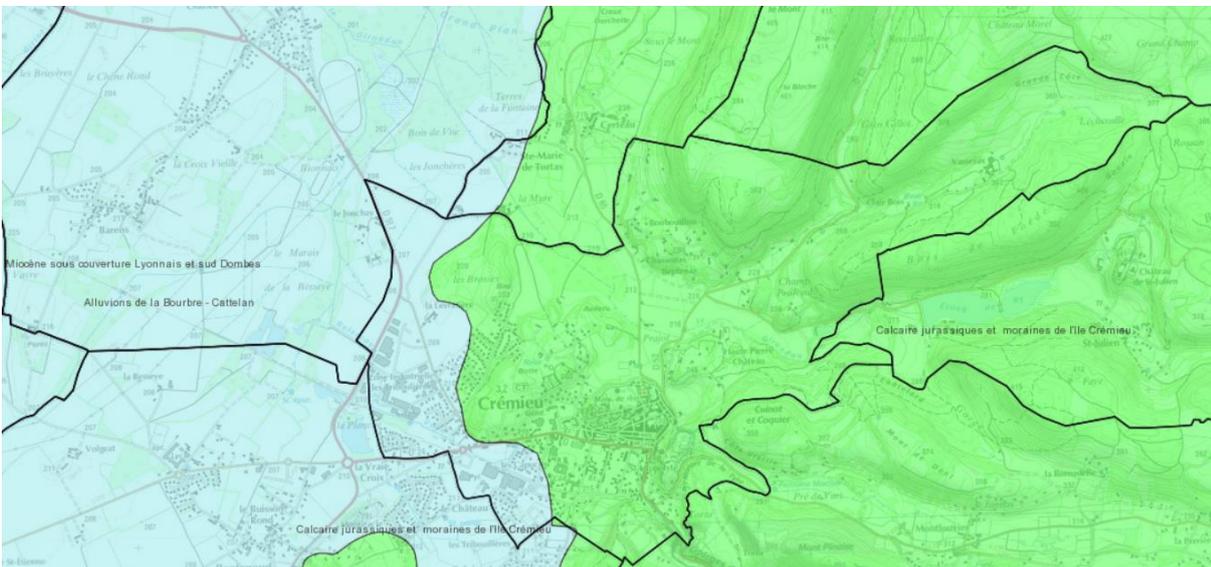


Figure 90 Situation hydrogéologique de Crémieu – Source BRGM

La première unité hydrogéologique correspond à la masse d'eau affleurante alluvions de la Bourbre Catelan. La seconde correspond à la masse d'eau affleurante calcaires jurassiques et moraines de l'île Crémieu. Le plateau de l'île de Crémieu appartient au Jura tabulaire dont il serait l'extrémité sud. La série stratigraphique va du cristallin au Jurassique supérieur recouvert en discordance par des formations tertiaires molassiques. Les formations secondaires sont localement recouvertes sur le plateau de terrains quaternaires glaciaires ou fluvio-glaciaires.

D. Hydrographie

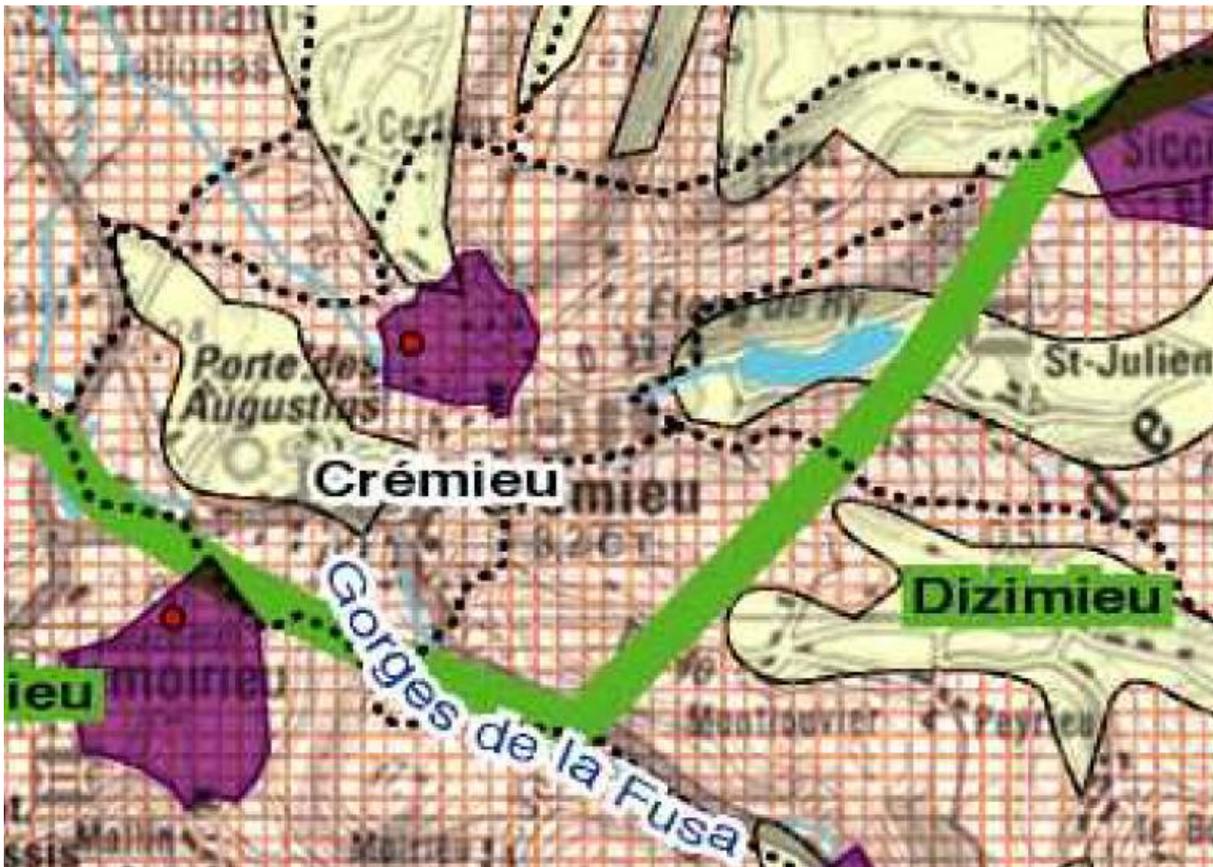
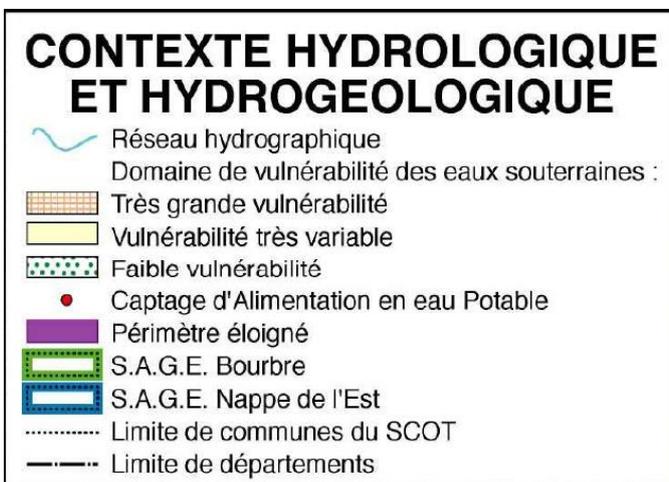


Figure 91 Contexte hydrologique et hydrogéologique de Crémieu – Source : SCOT BRD



La commune de Crémieu se situe en périphérie nord du SAGE de la Bourbre.

Captage du Prajot

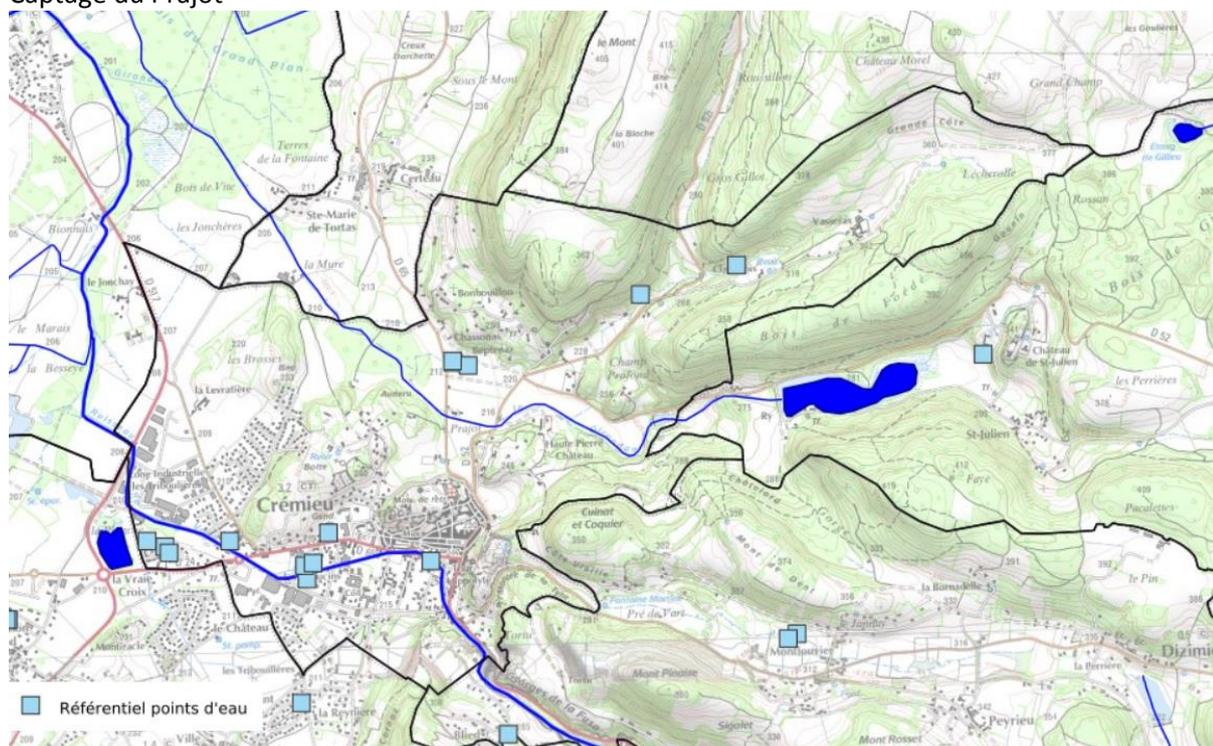


Figure 92 Hydrographie sur la commune de Crémieu – Source BRGM

L'ensemble de la commune est drainé vers le Rhône par quatre cours d'eau.

- Le Girondan traverse la commune d'Est en Ouest sur une plaine pouvant être marécageuse. Il est alimenté par un bassin versant d'environ 8km² qui est régulé en amont par deux bassins ou étangs (commune de Siccieu-Saint-Julien-et-Carisieu). Sur la commune, il est rejoint en rive droite par un second ruisseau (non dénommé sur les documents cartographiques de l'ign) provenant de Vasseras.
- Le Vaud provenant de Dizimieu et transitant par les Gorges de la Fusa, traverse Crémieu d'Est en Ouest. Au niveau du bourg il est souvent canalisé par un réseau souterrain. Celui-ci a donc fait l'objet de nombreux aménagements depuis l'implantation du bourg.
- Le ruisseau de la Tyne provenant de Dizimieu, et s'écoulant dans un fossé en bord de route. Celui-ci est un cours d'eau temporaire probablement alimenté par un réseau karstique. Il se jette dans le Vaud en amont du bourg.
- Le ruisseau provenant de Vasseras est un cours d'eau à écoulements intermittents. Il prend sa source sur les hauteurs de la commune, et rejoint le Girondan au niveau de la peupleraie.

E. Les zones humides et les tourbières

Une zone humide, au sens de la Loi sur l'eau, caractérise **les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année.** Sa végétation, si elle existe, est caractérisée :

- Soit par des espèces indicatrices de zones humides (nomenclature de la flore vasculaire de France)
- Soit par habitats (communautés végétales), caractéristiques de zones humides.

En l'absence de végétation hygrophile, la morphologie des sols suffit à définir une zone humide.

Par leurs caractéristiques et leurs fonctionnements écologiques, les zones humides assurent de nombreuses fonctions hydrologiques et biologiques qui justifient la mise en place de mesures de protection et de gestion pour préserver toutes ces potentialités à l'origine de nombreux services rendus à la collectivité (Loi sur l'eau du 3 janvier 1992 ainsi que Décret du 9 octobre 2009).

Par ailleurs, la prise en compte, la préservation et la restauration des zones humides constituent une des orientations fondamentales du SDAGE (Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux) Rhône-Méditerranée dans le but d'améliorer les connaissances sur ces espaces fragiles et d'en assurer une meilleure gestion. Conformément à la Directive cadre sur l'eau et en vertu de la loi du 22 avril 2004, relative à la mise en conformité des documents d'urbanismes avec les SDAGE et les SAGE, cet inventaire doit être pris en compte dans l'élaboration du PLU.

L'inventaire des zones humides dans l'Isère est terminé (voir ci-dessous).

La commune de Crémieu n'est pas concernée par la convention relative aux zones humides d'importance internationale dite convention de Ramsar entrée en vigueur le 21 décembre 1975, et à laquelle la France a adhéré en 1986.

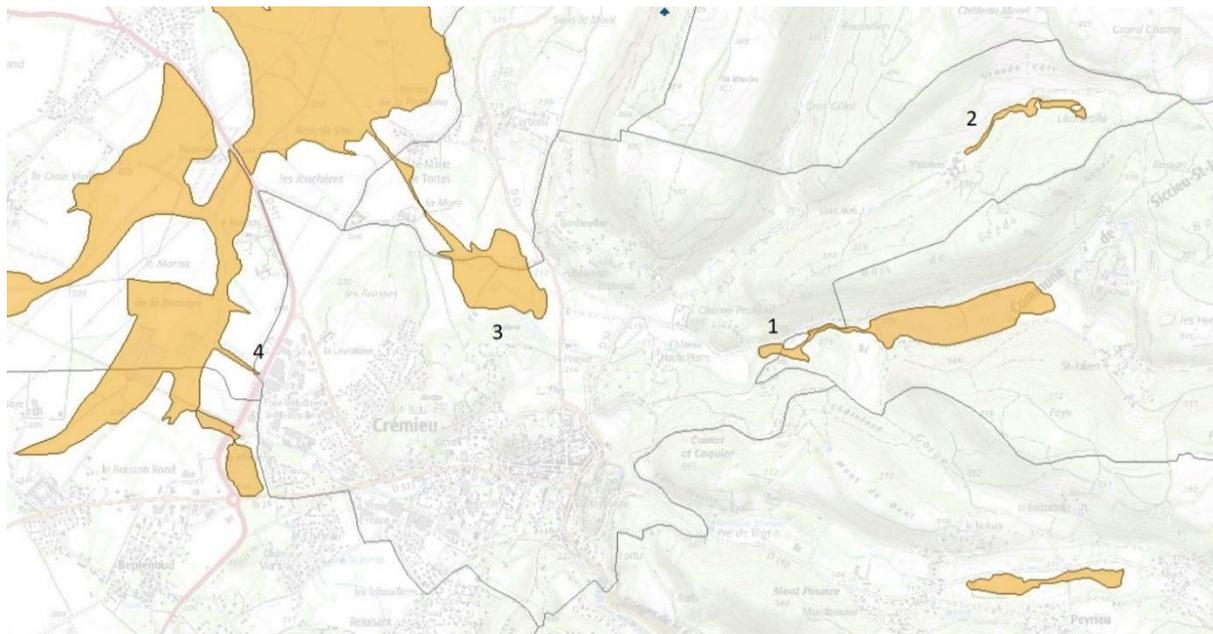


Figure 93: Les zones humides sur Crémieu. Source : DREAL

Les zones humides sur Crémieu sont au nombre de 4 :

1. Etang de Ry – code hydrographique 38BO0131
2. Lécherolle - code hydrographique 38RH0023
3. Marais du Grand Plan - code hydrographique 38RH0015
4. Marais de la Besseye - code hydrographique 38RH0016

La commune est donc concernée à l'inventaire régional par deux tourbières : Marais du Grand Plan [code site 38EL01] et Marais de le Besseye [code site 38EL01]. Bien que localisées sur les communes de Villemoirieu et de St-Romain-de-Jalionas, tourbières et zones humides font parties d'un même écosystème.

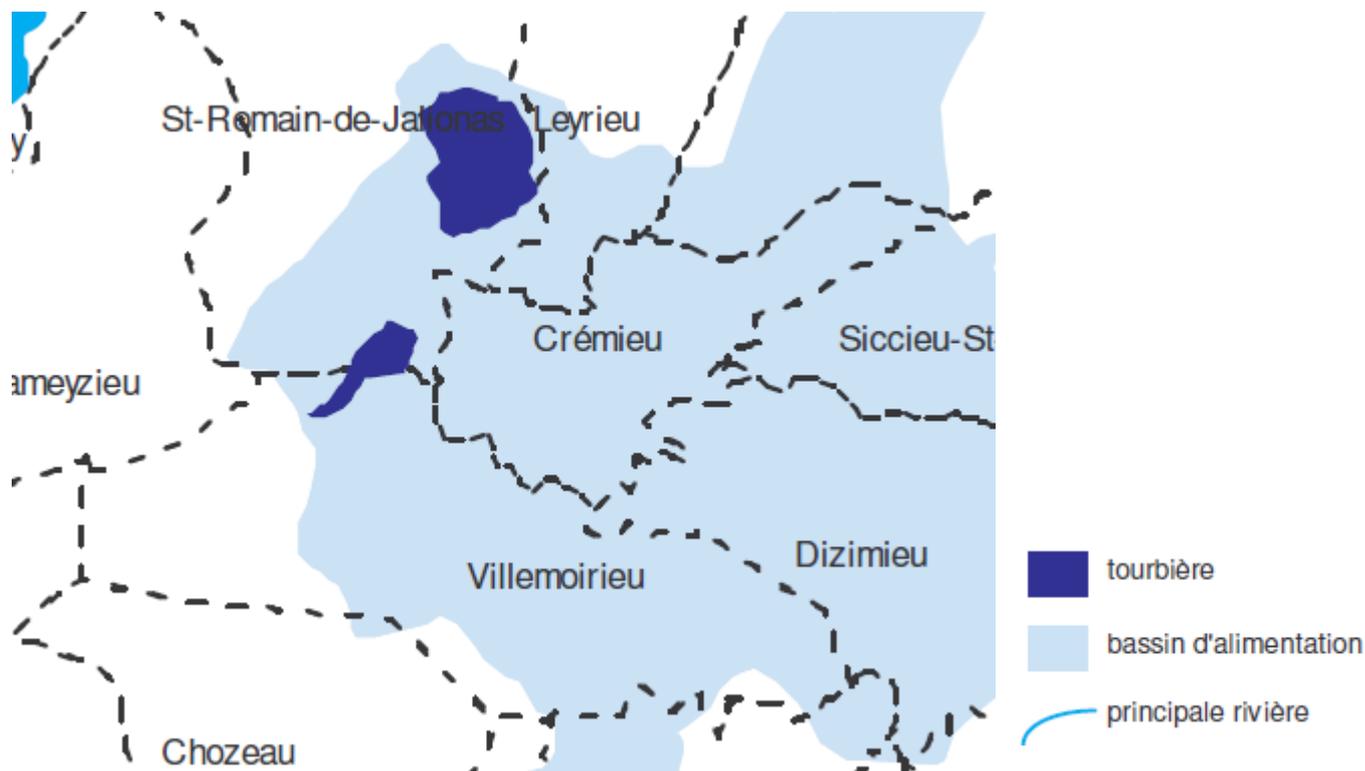


Figure 94 : Zone de tourbières dans l'Isère. Source : DDT 38.

F. Le réseau Natura 2000

Afin de préserver les milieux naturels très diversifiés de l'Europe, l'Union européenne a adopté deux directives pour donner aux Etats membres un cadre commun d'intervention :

- La directive « Oiseaux » du 2 avril 1979 prévoit la protection des habitats nécessaires à la reproduction et à la survie des espèces d'oiseaux considérées comme rares ou menacées. Cette directive prévoit la création des zones spéciales (ZPS).
- La directive « Habitats » du 21 mai 1992 qui a pour objectif la conservation des habitats naturels de la faune et de la flore sauvage. Cette directive prévoit la création de zones spéciales de conservation (ZSC).

Le réseau « Natura 2000 » regroupe des espaces désignés en application de ces deux directives. Ce réseau doit permettre d'atteindre les objectifs fixés par la convention sur la biodiversité, adoptés en 1992 à Rio.

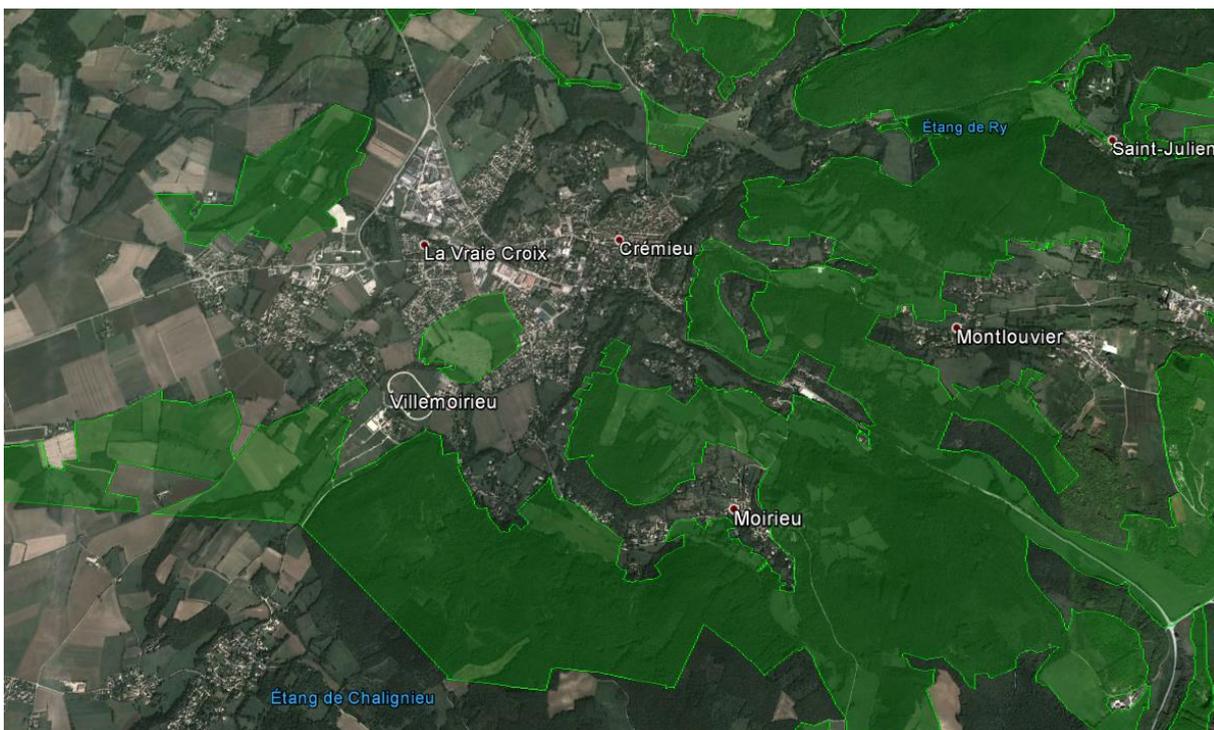
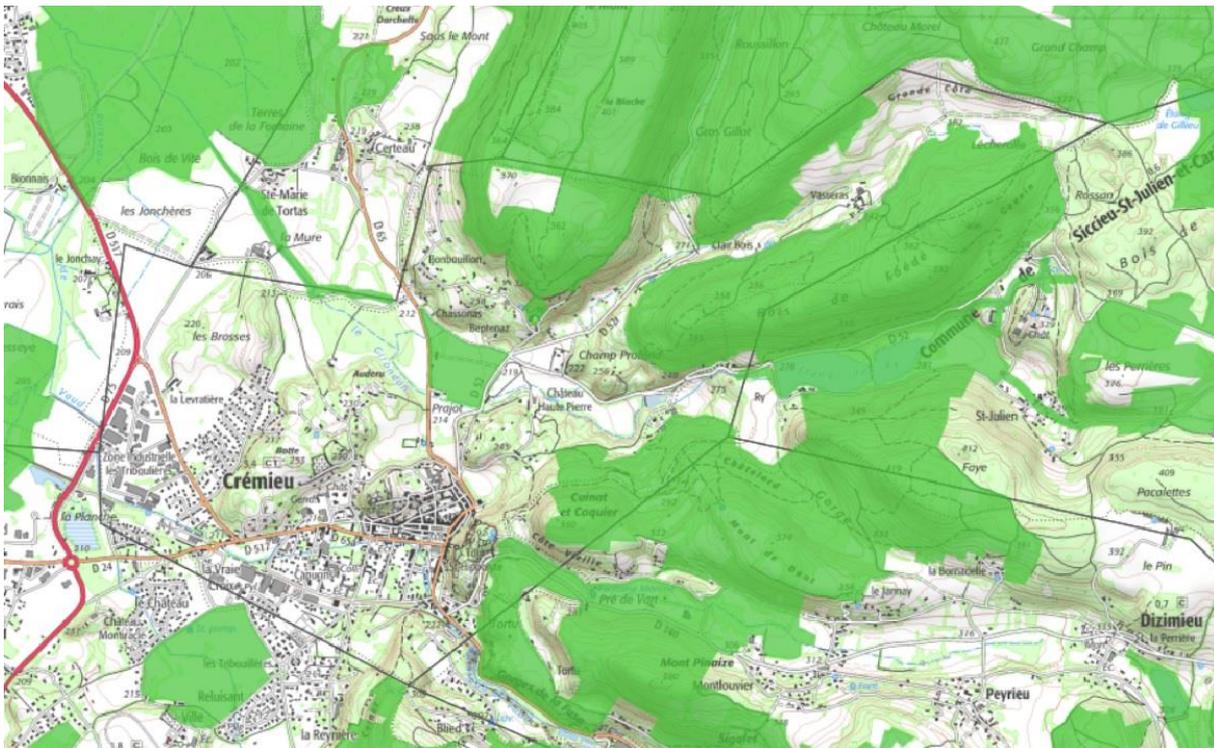


Figure 95 : Zone Natura 2000 – Isle Crémieu - Source : carto.georhonealpes. Service DREAL Auvergne - Rhône-Alpes.

Ce réseau écologique européen d’espaces est créé avec le souci de préserver les richesses naturelles tout en tenant compte des exigences économiques, sociales et culturelles ainsi que des particularités locales de chaque état membre. Il doit permettre de répondre aux objectifs de la convention mondiale sur la préservation de la biodiversité.

Le site de l’Ile de Crémieu a été proposé au titre de la directive Habitat pour le domaine biogéographique continental. L’appellation Isle de Crémieu désigne un petit plateau triangulaire, limité au nord-ouest et au nord-est par le cours du Rhône, au sud par une plaine d’origine glaciaire aux nombreuses dépressions

marécageuses. Le paysage de ce plateau associe des prairies, des cultures et des forêts. L'orientation générale et l'inclinaison vers le sud-est assurent un ensoleillement important favorable au développement de la chênaie pubescente qui est remplacée par la chênaie-charmaie sur les versants moins secs.

L'hétérogénéité des matériaux géologiques, le climat ainsi que l'occupation humaine ont généré dans l'Isle de Crémieu une mosaïque d'écosystèmes d'une grande valeur patrimoniale. La juxtaposition de pelouses sèches, de formations marécageuses dans les dépressions, et de reliefs de falaises massives multiplie les effets de lisières et les niches écologiques d'espèces remarquables.

Les périmètres des sites Natura 2000 ont une empreinte de plus de 13 600 ha. La commune de Crémieu est impactée par ce réseau à hauteur de 23,62% de son territoire.

G. Les ZNIEFF

Les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type I sont caractérisées par la présence d'espèces, d'associations, d'espèces ou de milieux rares ou menacés du patrimoine naturel qui doivent être préservés. Les ZNIEFF de type II, ont une surface plus importante, et sont des espaces naturels offrant de bonnes potentialités biologiques et contenant plusieurs ZNIEFF de type I. Les ZNIEFF de type I, si elles n'instituent pas de protection réglementaire et ne sont pas opposables aux tiers en tant que telles, sont prises en compte par la jurisprudence des tribunaux dans les projets d'aménagements.

La ZNIEFF de type II « Isle de Crémieu et Basses Terres » concerne l'ensemble de deux unités, à savoir l'Isle de Crémieu proprement dite au Nord, qui forme un ensemble calcaire, et au Sud les « Basses Terres » où dominent des substrats d'âge miocène ou quaternaire.

Le relief de l'ensemble est très fortement marqué par l'action des glaciers quaternaires et génère des paysages diversifiés : landes sablonneuses et sèches, zones marécageuses, falaises, taillis de charmes et de hêtres. La moitié Est de la commune de Crémieu est concernée par le zonage, soit 54.32%.

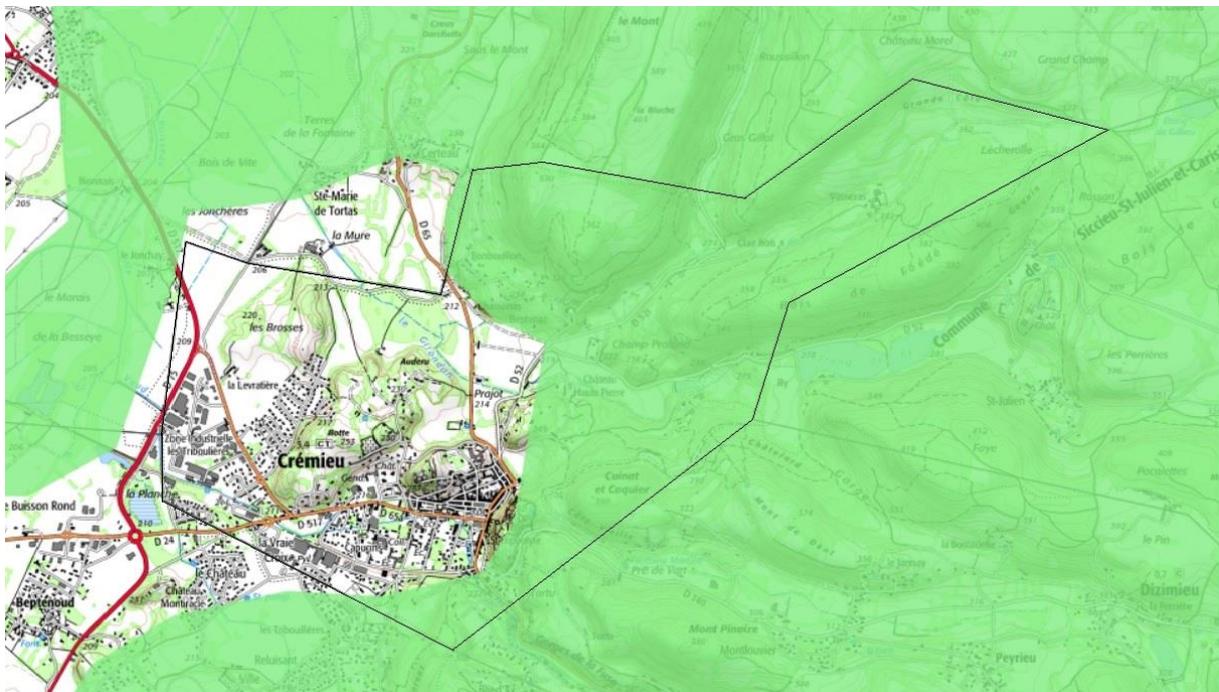


Figure 96 : ZNIEFF de type 2 – Isle de Crémieu et Basse-Terres - Source : carto.georhonealpes. Service DREAL Auvergne - Rhône-Alpes.

Il y a sur Crémieu cinq ZNIEFF de type I :

1. Pelouse au nord des brosses - – N° régional 38000039
2. Coteaux et pelouses sèches de l'Isle Crémieu – N° régional 38020093

3. Grotte de Beptenaz – N° régional 38020092
4. Etang de Ry – N° régional 38020122
5. Gorges de la Fusa, Sigalet et Mont de Rosset– N° régional 38020010

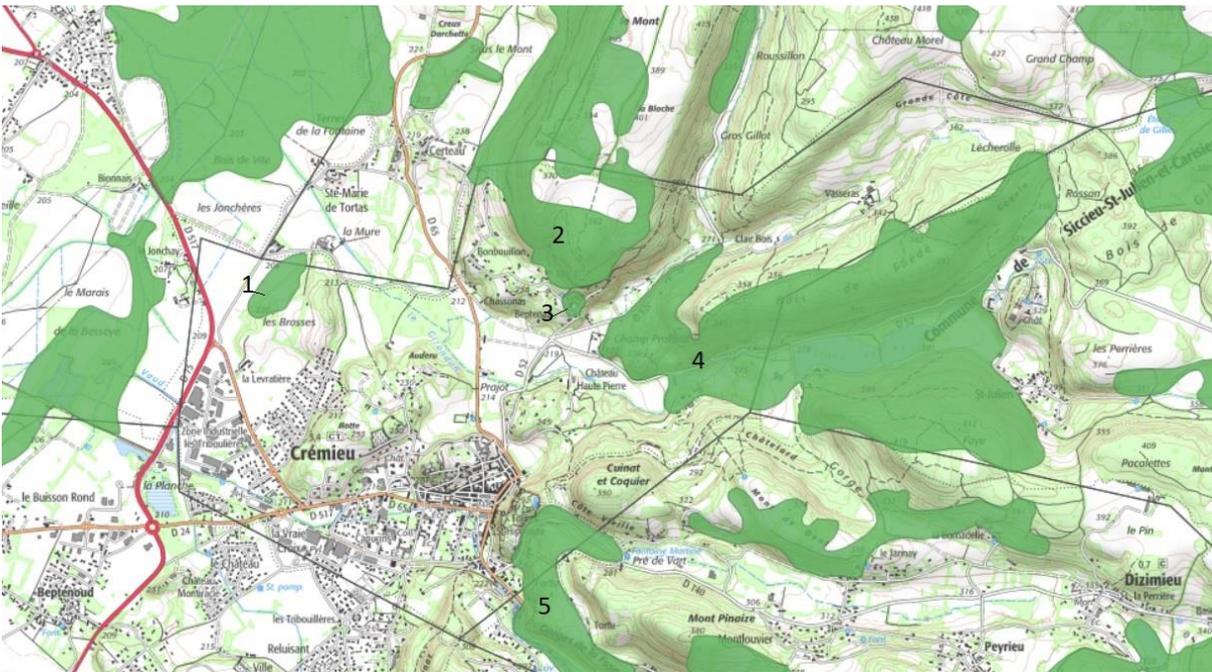


Figure 97: ZNIEFF de type 1 - Crémieu - Source : carto.georhonealpes. Service DREAL Auvergne - Rhône-Alpes.

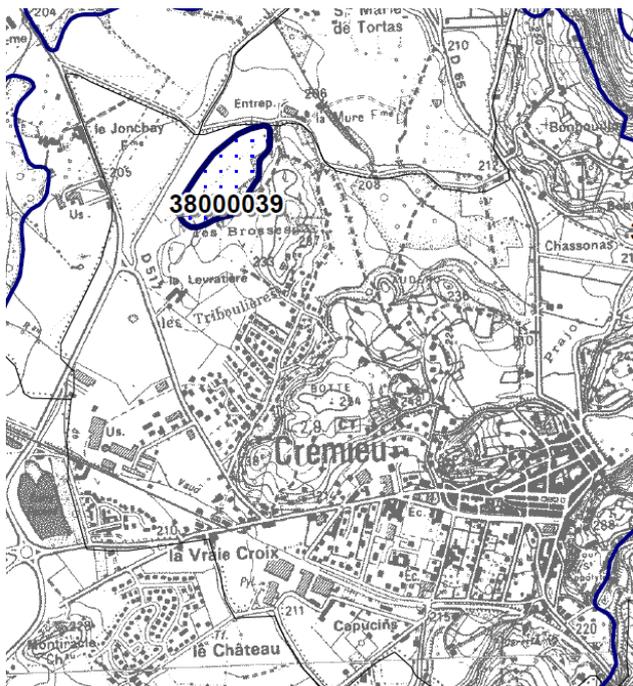


Figure 98: (1) ZNIEFF type 1, Pelouse au nord des brosses – Source : DREAL Auvergne – Rhône-Alpes

La Pelouse au nord des brosses « est une pelouse sèche, dont la présence ici est à mettre en relation avec des facteurs stationnels tels que la topographie, l'exposition, l'humidité du sol, le ruissellement, l'infiltration, la nature du sol et des matériaux. De plus, l'Isle Crémieu joue un rôle de "carrefour biogéographique", combinant les influences méditerranéennes et médio-européenne. Ces facteurs contribuent, de même que des pratiques agricoles longtemps restées traditionnelles, à la grande richesse écologique et biologique des pelouses locales. Ainsi, ce milieu est très favorable à une flore rare qui compte la Pulsatille rouge, une espèce très localisée en région Rhône-Alpes, l'Ophrys bourdon et un cortège faunistique très diversifiées et parfois rare ».

Les coteaux et pelouses sèches de l'Isle Crémieu (N°38020093) sont riches. « En raison d'une inclinaison privilégiée des reliefs vers le sud-est, assurant un ensoleillement important, de nombreuses prairies et pelouses sèches fauchées ou pâturées recèlent d'abondantes stations d'orchidées et de plantes adaptées à une sécheresse remarquables. Ce site associe coteaux abrupts, pelouses sèches, falaises, grottes et forêts thermophiles (en exposition chaude) présentant une importante biodiversité », notamment : la Pulsatille rouge (Floraison d'avril à Juin : fleur pendante aux corolles pourpre sombre), l'Orchis à odeur de vanille, l'Iberis timeroyi Jordan qui semble endémique de l'Isle Crémieu, le Grand-duc d'Europe, l'Alouette lulu, espèce en déclin en Europe.

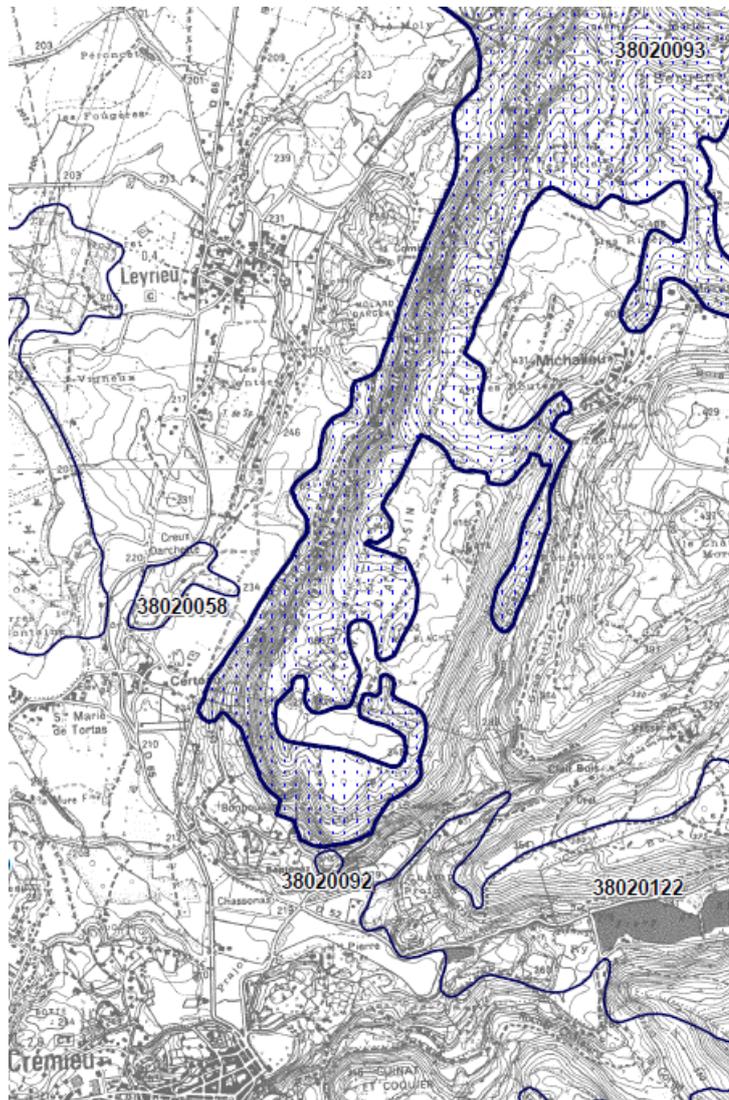


Figure 99: (2) ZNIEFF de type 1, coteaux et pelouses sèches de l'Isle Crémieu – Source : DREAL Auvergne – Rhône-Alpes



Figure 100: (3) ZNIEFF de type 1, grotte de Beptenaz – Source : DREAL Auvergne – Rhône-Alpes

Concernant la grotte de Beptenaz, il faut souligner qu'il s'agit là de « milieux rares en Isle Crémieu, les grottes ont souvent eut besoin de plusieurs millénaire pour se former. Leur formation accompagne généralement la dissolution du calcaire par le dioxyde de carbone contenu dans les eaux d'infiltration. D'abord plutôt hostile, elles abritent pourtant un écosystème très fragile, dont les ambassadeurs les plus connus sont les Chauves-souris. On peut ainsi trouver à Beptenaz plusieurs espèces de chauve-souris rares comme le Grand et le Petit Rhinolophes, ou le Minoptère de Schreiber. Tout un cortège d'invertébrés mérite également d'être évoqué. La conservation d'un tel habitat est importante car elle conditionne la survie de cette faune cavernicole en Isle Crémieu ».

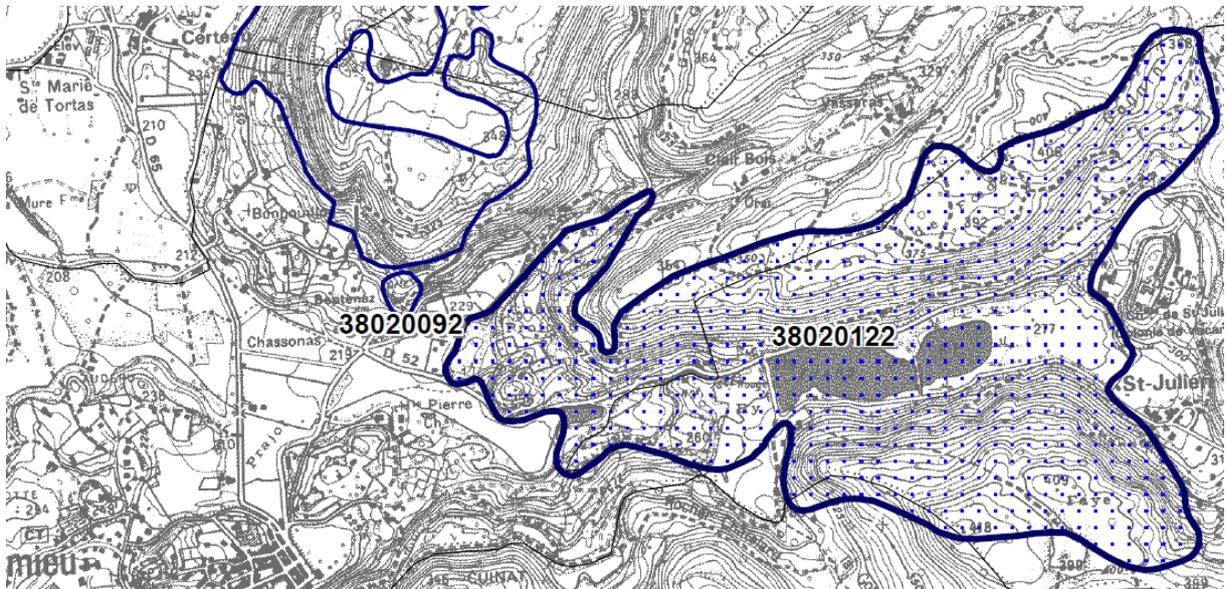


Figure 101 (4): ZNIEFF de type I, Etang de Ry. Source : DREAL Auvergne – Rhône-Alpes.

L'Etang de Ry réunit « des milieux humides (un marais, un petit et un grand étang, un ruisseau...), des prairies et des bois ; il est bordé par deux collines boisées. L'une d'entre-elles est l'un des points les plus élevés du plateau de l'Isle Crémieu, à une altitude de 418 m. On peut observer ici une des plus belles populations locales de Crapaud commun et de Grenouille agile. Cependant, chaque année, celles-ci subissent de lourdes pertes du fait d'une route séparant les bois où les batraciens hibernent de leur lieu de reproduction ».

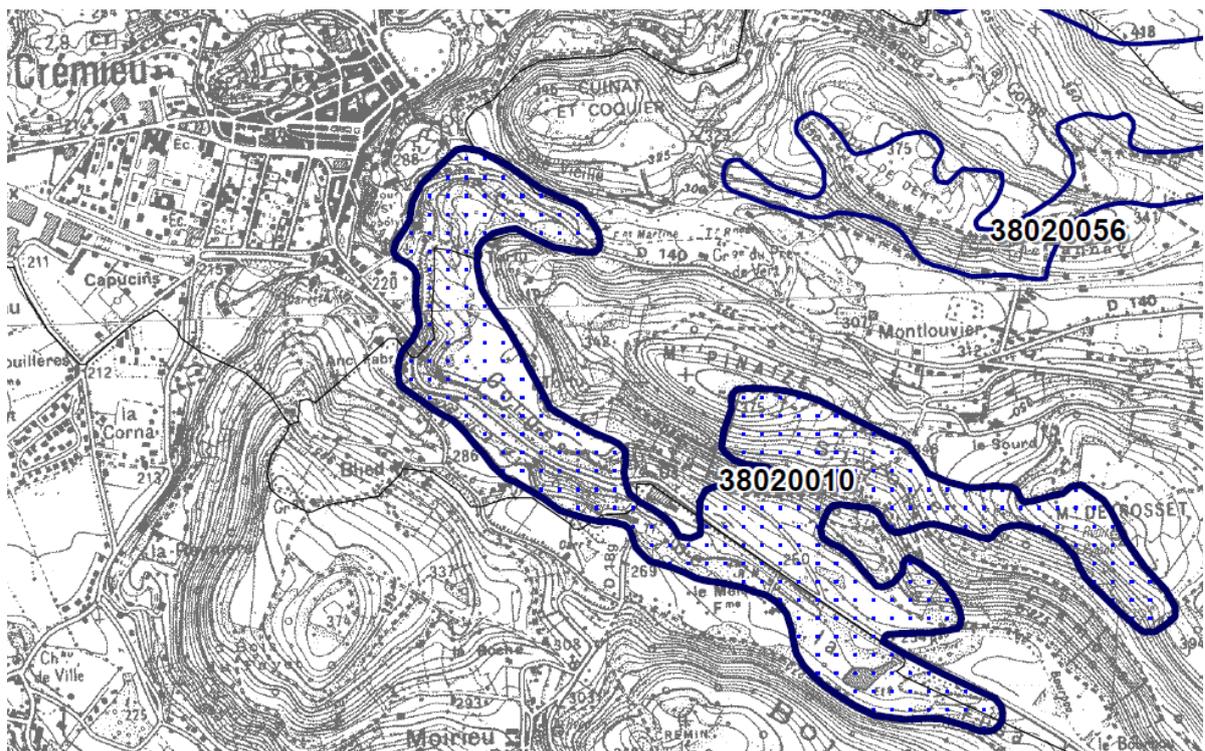


Figure 102: (5) ZNIEFF de type I, Gorges de la Fusa, Sigalet et Mont de Rosset.

Les gorges de la Fusa, Sigalet et Mont de Rosset (n° 38020010) est également une zone humide, avec des boisements, des falaises et des pelouses sèches et s'articule autour de la Fusa. Au fond de celle-ci, il inclut également un petit étang, la rivière et les boisements humides riverains. De part et d'autre, monts et falaises sont coiffés de grandes pelouses sèches. Une telle juxtaposition de milieux naturels rupestres et humides favorise l'accueil d'une faune et d'une flore riches et diversifiées. On y observe des plantes de grands intérêts

telles que l'Orchis à odeur de vanille, des oiseaux comme l'Alouette lulu et parmi les chauves-souris, le Grand Murin, qui compte un site de reproduction dans une anfractuosité de la falaise.

H. L'Espace Naturel Sensible de Bonbouillon

1. Le contexte général

L'Espace Naturel Sensible (ENS) associatif de Bonbouillon est une zone de 2,44 ha sur les parcelles n  4 et 5 de la section A du cadastre de Crémieu, et qui fait l'objet d'une convention entre les propriétaires et l'association gestionnaire « LO Parvi » depuis 2010. Il a été intégré en 2011 par convention aux ENS du Département de l'Isère.



Figure 93 : Localisation cadastrale de l'ENS de Bonbouillon – Source : Conseil départemental de l'Isère

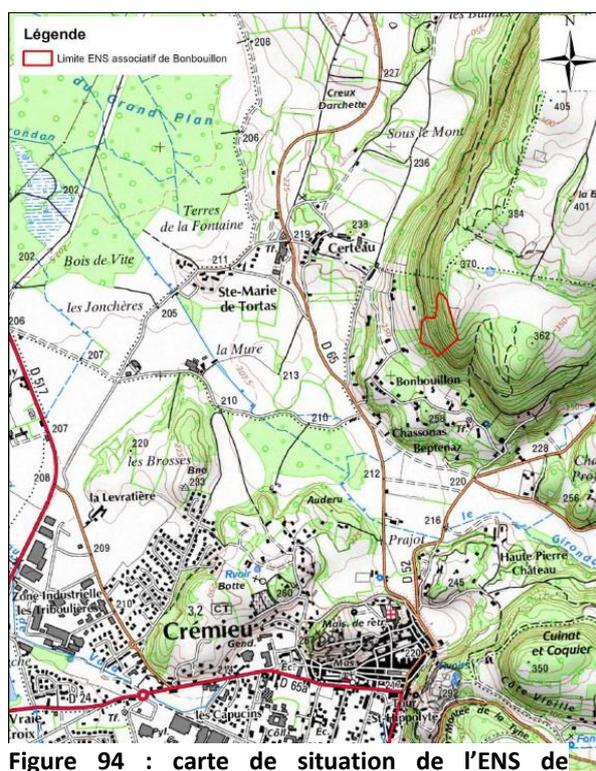


Figure 94 : carte de situation de l'ENS de Bonbouillon – Association LO Parvi

L'ENS de Bonbouillon est inclus entièrement dans le site d'intérêt communautaire « étangs, coteaux secs et grottes de l'Isle Crémieu » (Natura 2000, au titre de la directive dite « Directive Habitats ») et la majorité du site fait partie d'une ZNIEFF de type 1 « Coteaux et pelouses sèches de l'Isle Crémieu ».

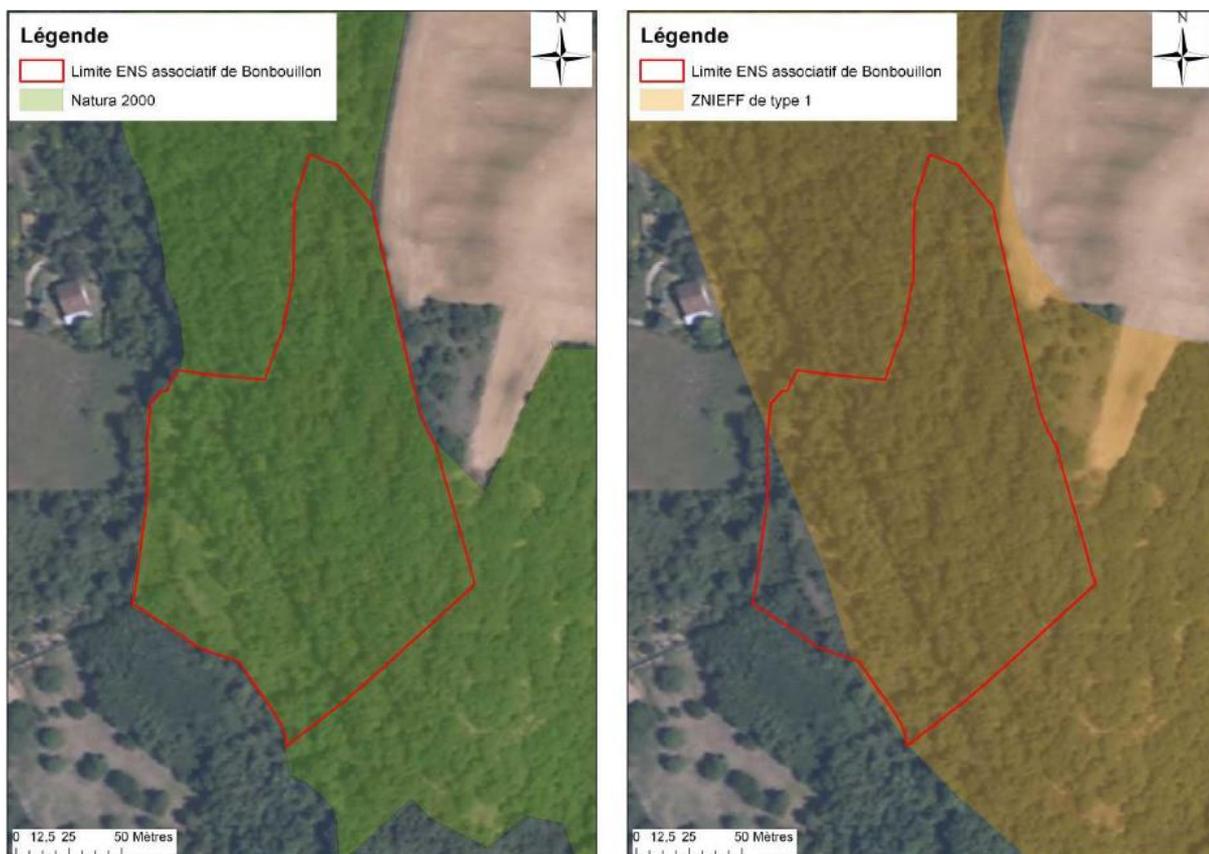


Figure 103 : localisation de l'ENS à l'intérieur des périmètres natura 2000 et ZNIEFF – Source LO Parvi

Le site se présente sous la forme d'un coteau sec, orienté sud-ouest, situé en pied du plateau calcaire reliant Hières-sur Amby à Crémieu. L'altitude la plus basse est de 275 mètres et la plus haute est de 360 mètres. La pente est de 54,5%. L'inclinaison est de 28,51° sur une distance de 154 mètres.

2. Les habitats de l'ENS de Bonbouillon

Le site est composé principalement d'une chênaie blanche sur massif calcaire, avec quelques petits escarpements rocheux et des petites pelouses sèches sur corniches et dans les clairières. Une pelouse sèche plus importante située en pied de pente est colonisée par des accrues forestiers. Il abrite l'unique station connue d'*Iberis Timeroyii* Jordan, plante protégée au niveau régional. Plusieurs espèces rares de pelouses sèches sont également présentes (*Inula spiraeifolia*, *Lynum tryginum*, *Aira elegantissima*, *Pulsatilla rubra*).

Surface des habitats :

Grand type d'habitat	Surface en %
Pelouses calcaires subatlantiques semi-arides (34.32)	5.74%
Prairies calcaires subatlantiques très sèches (34.33)	0.51%
Gazons à orpins (34.111)	0.71%
Chênaies blanches occidentales et communautés apparentées (41.71)	91.40%
Lisières xéro-thermophile (34.41)	1.64%

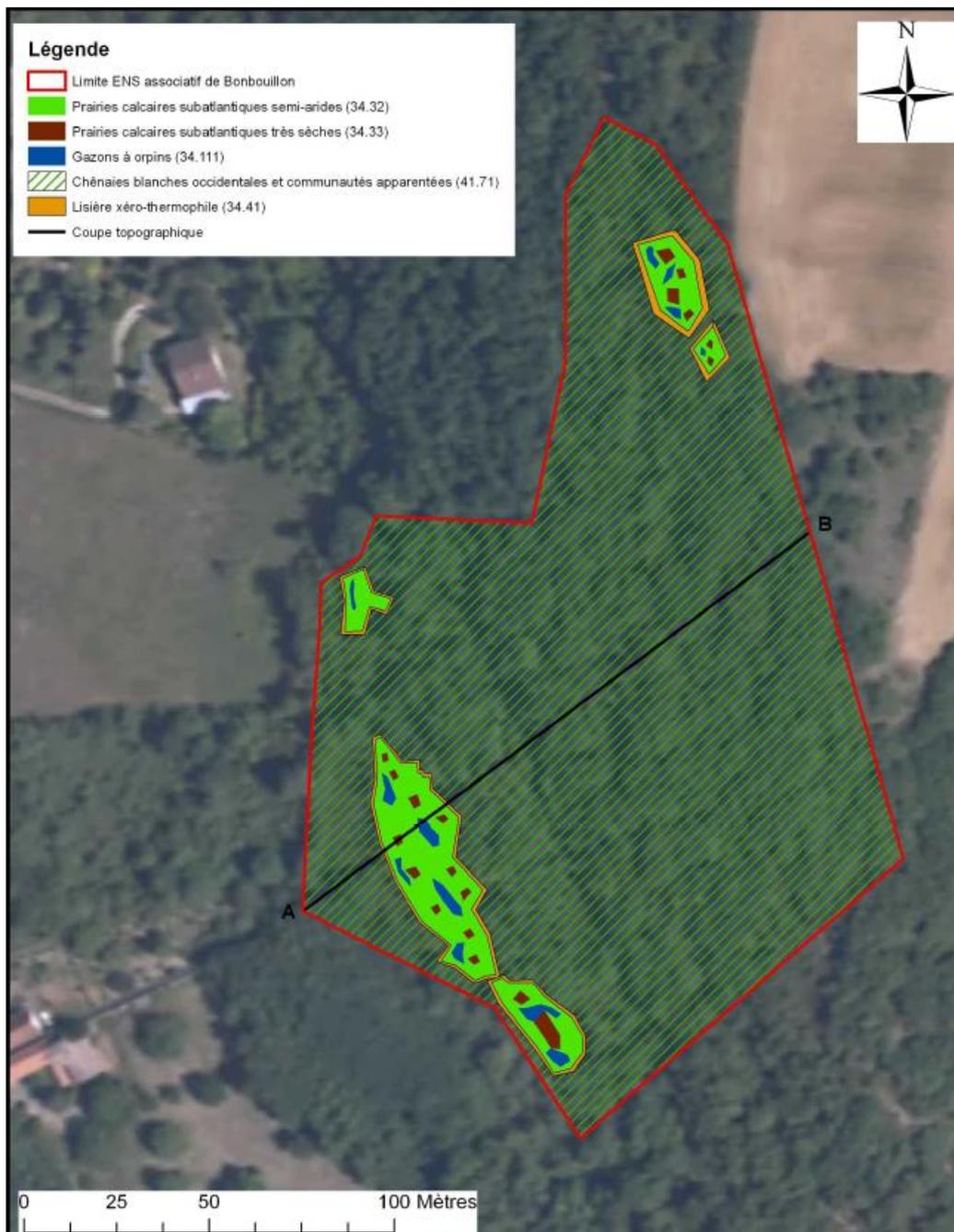


Figure 104 : Unités écologiques de l'ENS de Bonbouillon – Source : Lo Parvi

En termes de richesse patrimoniale des habitats, il faut souligner que les gazons à orpins (code Corine biotopes 34.111/ 34.114) sont retenus comme statut prioritaire au regard de la Directive habitats et classés habitat très rare en Isère ainsi qu'une tendance à la régression. De même que les pelouses semi-arides arides médio-européennes du Xérobromion (code Corine biotopes 34.332) sont indiquées comme habitat rare en Isère, également avec une tendance à la régression.

Lo Parvi a répertorié 71 espèces animales et 146 espèces végétales sur le site :

	Nombre total d'espèces inventoriées
Plantes vasculaires	146
Lépidoptères	29
Mammifères	7
Oiseaux	9
Hétéroptères	17
Névroptères	1
Coléoptères	5
Escargots	3
Total	217

Il est intéressant de noter que la prairie sèche et les boisements thermophiles de l'ENS sont un terrain de chasse idéal pour les chauves-souris qui fréquentent la grotte de Beptenaz (ZNIEFF de type 1) située à proximité (grand rhinolophe et murin à oreilles échancrées notamment).

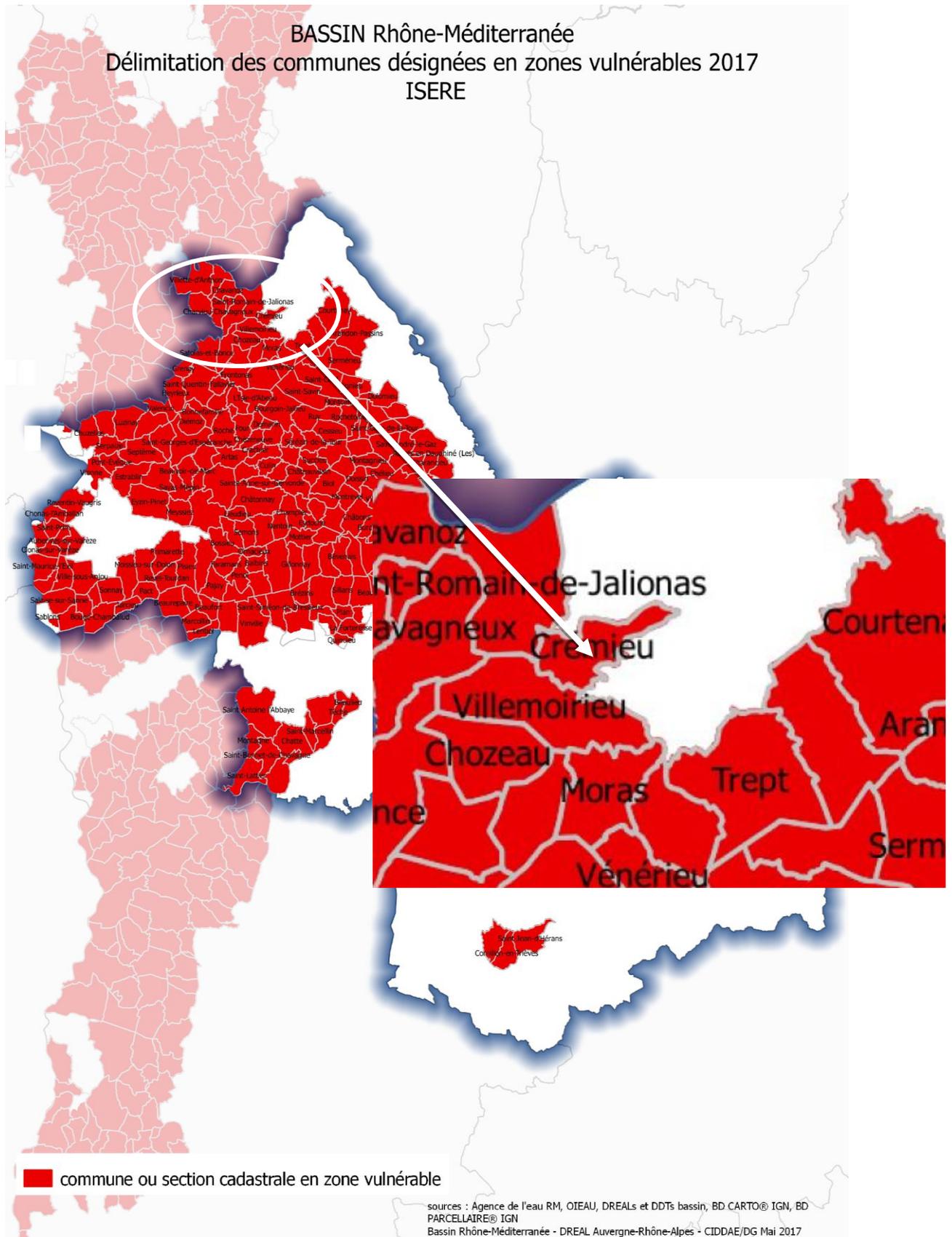
3. La gestion de l'ENS

La gestion de ce petit site naturel doit permettre de conserver les pelouses sèches abritant les espèces patrimoniales. Une attention particulière sera portée à l'ibéris de Timeroy dont le site abrite l'unique station connue. Ce site associatif (2,44 ha) étant classé comme Petit Espace Naturel Local, il n'y a pas d'objectifs d'ouverture au public. Il faut en ce pendant entretenir régulièrement le sentier (1 mètre de large) qui mène au site pour permettre l'accès aux pelouses sèches sachant qu'un ramasseur de truffes possède un accord verbal avec le propriétaire pour récolter des champignons entre décembre et février et que les propriétaires souhaitent pouvoir couper du bois de chauffage dans une partie de la chênaie.

Enjeux	Niveau de priorité	Objectifs à long terme	Niveau de priorité
Pelouses sèches et gazons à orpins (habitat prioritaire DH). Ibéris de Timeroy, pulsatille rouge, inule à feuilles de spirée, hespérie de l'épiaire.	1	A Conserver une mosaïque de pelouses sèches (0.21 ha intégrant des ourlets thermophiles) et les espèces associées	1
Chênaie pubescente, terrain de chasse des chiroptères, coléoptères forestiers. Coupe de bois de chauffage.	2	B Accompagner la gestion forestière pour une bonne prise en compte des enjeux de biodiversité et conserver au moins 25 % de la surface en libre évolution.	2
Cueillette des champignons (truffes), collectionneur de plantes rares.	2	C Garantir la protection du site, maîtriser la fréquentation et concilier les usages avec les enjeux de conservation	2

Figure 105 : tableau synthétique des enjeux et des objectifs de gestion à long terme de l'ENS Bonbouillon – source Lo Parvi

I. Les zones vulnérable aux nitrates



La directive Nitrates adoptée en 1991 vise à réduire la pollution des eaux provoquée ou induite par les nitrates de sources agricoles et de prévenir toute nouvelle pollution de ce type.

En application de cette directive, des programmes d'actions sont définis et rendus obligatoires sur les zones dites vulnérables aux pollutions par les nitrates d'origine agricole. Ils comportent les actions et mesures nécessaires à une bonne maîtrise des fertilisants azotés et à une gestion adaptée des terres agricoles, afin de limiter les fuites de nitrates notamment vers les eaux souterraines et les eaux superficielles. La mise en place de cette directive en France a donné lieu depuis 1993 à quatre générations de programme d'actions. Suite à une réforme de la réglementation « nitrates » engagée depuis 2011, le cinquième programme d'actions « nitrates » est constitué :

- D'un programme d'actions national qui contient huit mesures obligatoires sur l'ensemble des zones vulnérables françaises. Ces mesures sont périodes d'interdiction d'épandage de fertilisant azoté, capacités de stockage d'effluent, équilibre de fertilisation des cultures, documents d'enregistrement des pratiques de fertilisation, respect du plafond de 170 kg d'azote organique/ha SAU, condition d'épandage, couverture des sols en interculture, bandes végétalisées permanentes aux bords des cours d'eau)
- D'un programme d'action régional qui renforce et adapte certaines mesures du programme d'actions national et fixe des mesures complémentaires sur des zones d'actions renforcées (ZAR) autour des captages d'eau potable pollués.

Le premier axe de la réforme porte sur la révision du zonage. Le zonage "*zones vulnérables*" d'Auvergne - Rhône-Alpes a été défini par arrêtés préfectoraux des préfets coordonnateurs des deux bassins : Rhône-Méditerranée-Corse et Loire-Bretagne. Ces arrêtés définissent la liste des communes sur lesquelles s'applique le 5ème programme d'actions. La dernière révision des zones vulnérables a été effectuée sur le bassin Rhône-Méditerranée fin 2012 (arrêté du 18 décembre 2012) sur la base d'une campagne de mesures effectuées en 2010-2011. Pour répondre au contentieux avec la Commission européenne pour défaut de désignation, une révision complémentaire a été réalisée en 2015 pour compléter la désignation de 2012 et a conduit à étendre le zonage de 2012 par les deux arrêtés du 14 mars (désignation des communes) et du 25 juin 2015 (délimitation infra-communale).

Suite au jugement du tribunal administratif de Lyon du 3 décembre 2015 annulant l'arrêté du 18 décembre 2012 désignant les zones vulnérables pour le bassin Rhône-Méditerranée, la Ministre chargée de l'écologie a demandé au préfet coordonnateur de bassin de procéder à la révision quadriennale des zones vulnérables d'ici la fin de l'année 2016. La révision engagée en 2016 consiste en une remise à plat du zonage sur la base des données les plus récentes de la campagne de surveillance 2014-2015 et des critères de classement désormais définis par arrêté ministériel en mars 2015.

Le projet de classement a fait l'objet d'une concertation approfondie au niveau du bassin, des régions et des départements concernés pendant l'été 2016, avec les organisations professionnelles agricoles, des représentants des usagers de l'eau, des communes et de leurs groupements, des personnes publiques ou privées qui concourent à la distribution de l'eau, des associations agréées de la protection de l'environnement intervenant en matière d'eau et des associations de consommateurs. Suite aux concertations et conformément à l'article R211-77 du code de l'environnement, **le projet de classement révisé a été mis en consultation** du 17 octobre au 17 novembre 2016 auprès du public et du 17 octobre au 17 décembre 2016 auprès des conseils régionaux, des chambres régionales de l'agriculture, de l'agence de l'eau Rhône-Méditerranée et Corse, et des commissions régionales de l'économie agricole et du monde rural intéressés par les désignations.

Après prise en compte de l'ensemble des avis reçus et l'avis du comité de bassin, le préfet coordonnateur de bassin a arrêté le **nouveau zonage** le **21 février 2017**. La délimitation infra-communale des zones vulnérables pour les communes classées au titre des eaux superficielles a été arrêtée le **24 mai 2017**.

Le second axe concerne la mise en place du 5ème programme d'actions. La réforme remplace les 4èmes

programmes d'actions départementaux par un programme d'actions national (PAN) qui fixe un socle réglementaire national commun, complété par des programmes d'actions régionaux (PAR) adaptés à chaque territoire.

La commune de Crémieu est impactée par ce programme relatif aux nitrates puisqu'elle est dans la zone vulnérable.

Qui est concerné ? Tout exploitant agricole dont une partie des terres ou un bâtiment d'élevage au moins est situé en zone vulnérable est concerné.

Le programme d'actions régional comprend également une ou plusieurs mesures obligatoires supplémentaires sur des zones d'actions renforcées (ZAR).

En Rhône-Alpes, les ZAR correspondent aux bassins d'alimentation des captages d'eau destinée à la consommation humaine dont la teneur en nitrates est supérieure à 50 mg/l. (La teneur en nitrates supérieure à 50 mg/l est déterminée sur la base du percentile 90 des deux dernières années au minimum.)

J. Les zones sensibles à l'eutrophisation

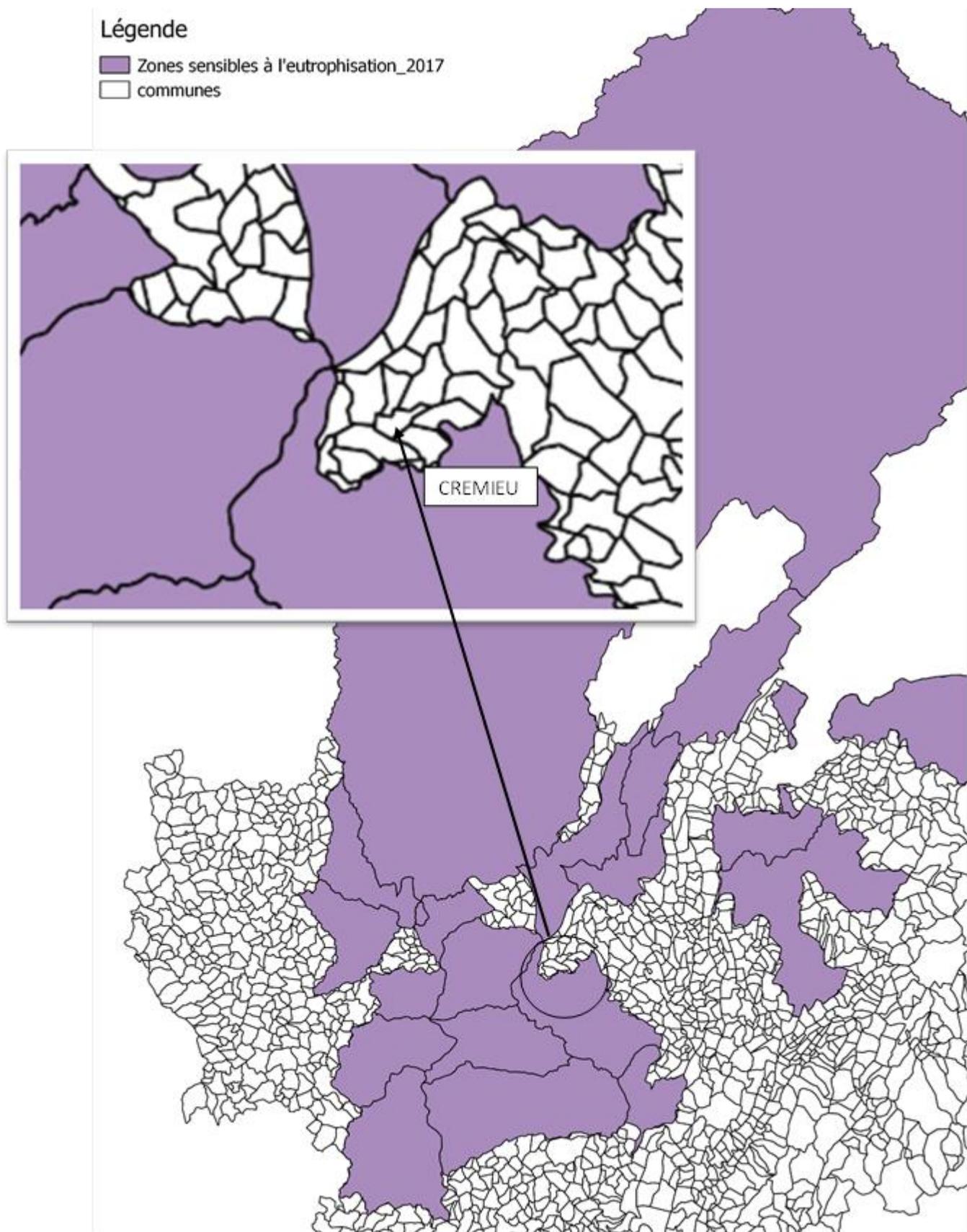


Figure 106 Zones sensibles à l'eutrophisation – Source : Agence de l'Eau RMC

L'eutrophisation : c'est une accumulation de matière carbonée, azotée et/ou phosphatée dans une eau stagnante, entraînant d'abord une prolifération végétale et aboutissant finalement, après la mort et la dégradation des végétaux, à la désoxygénation du milieu.

L'eutrophisation des eaux est une surfertilisation artificielle des eaux résultant de pollutions agricoles et urbaines. Il en résulte une prolifération des algues avec diminution de la teneur en Oxygène dissous dans les couches profondes par suite de la décomposition des matières organiques mortes ainsi produites et une sédimentation accrue. L'eutrophisation provoque donc un vieillissement accéléré des eaux superficielles continentales.

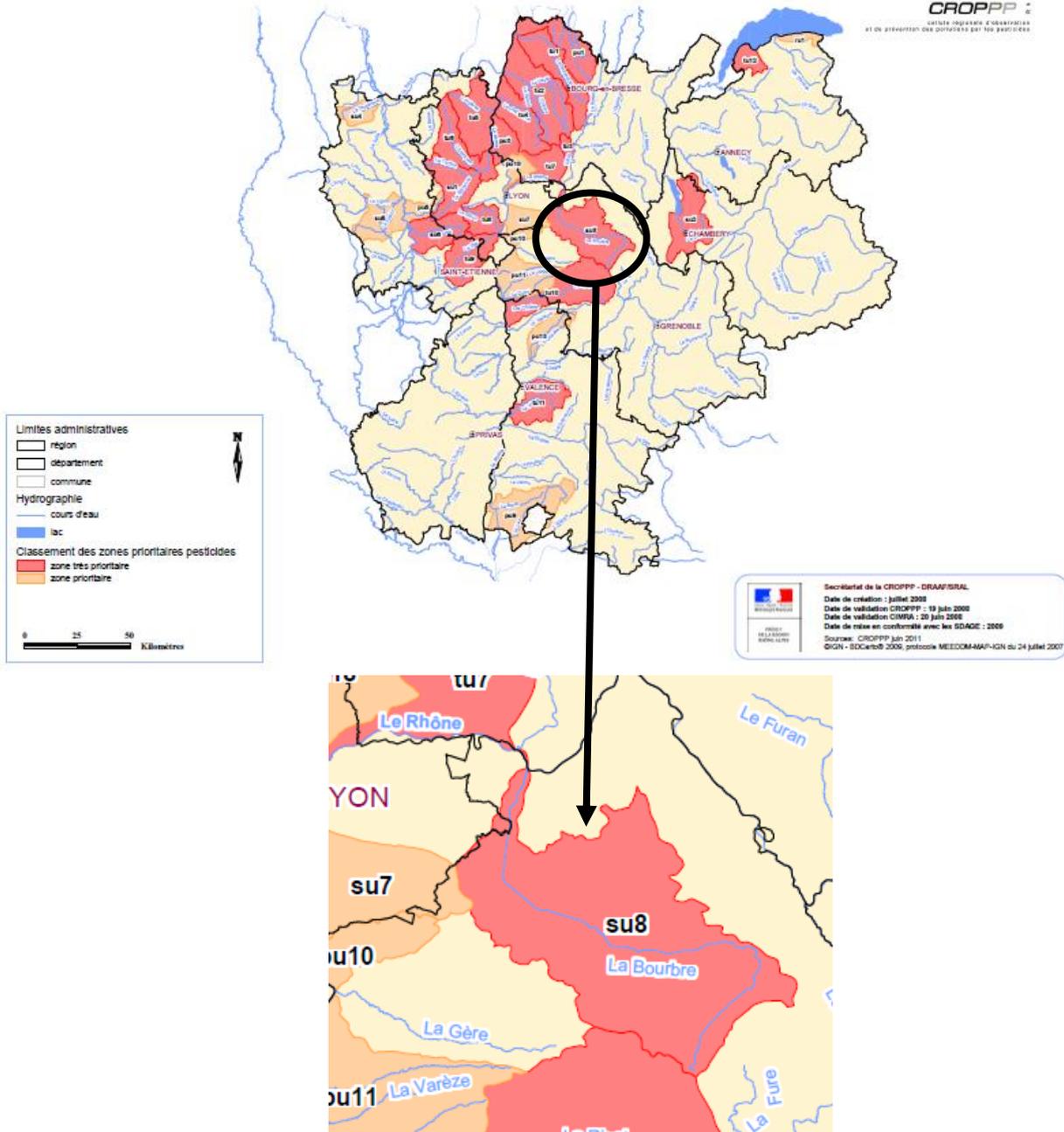
Bien que se situant à proximité du bassin versant de la Bourbre, la commune de Crémieu n'est pas concernée par les arrêtés préfectoraux des 21 février et 24 mai 2017 arrêtant le nouveau zone concernant le classement en Zone sensible à l'eutrophisation.

En revanche, la commune de Crémieu reste classée comme vulnérable aux pesticides pour les eaux superficielles, mais n'est pas concernée par les zones prioritaires pesticides pour les eaux souterraines. Elle se situe en effet en limite du bassin versant de la Bourbre dont le potentiel de contamination s'avère être moyen mais dont la qualité des eaux est assez dégradée, d'où son classement en tant que zone prioritaire.

Le problème des pesticides constitue aujourd'hui un enjeu de société majeur qu'il s'agit de résoudre en agissant sur les produits et sur les pratiques pour en diminuer l'usage et la présence. Cela se traduit notamment par une réglementation qui est de plus en plus exigeante.

Afin de réduire sa présence sur son territoire, la conservation d'un nombre important de boisements, d'espaces tampons entre les cultures et les ruisseaux qui assurent le premier filtre contre ces pesticides en ralentissant leur ruissellement.

ZONES PRIORITAIRES PESTICIDES EAUX SUPERFICIELLES
Région Rhône-Alpes



N° de la zone	Nom de la zone	Potentiel de contamination	Qualité des eaux	Enjeux alimentaires	Enjeux environnementaux et patrimoniaux	Dynamique local autour de la problématique des phytosanitaires	Priorité CROPPP
Su8	BV de la Bourbre	Moyen	Assez dégradée voire dégradée			SAGE et contrat de rivière Bourbre. Captages du Vernay	Très prioritaire

Figure 107 : Carte et zoom des zones prioritaires aux pesticides pour les eaux superficielles en Rhône Alpes. Source : CROPPP, 2008.

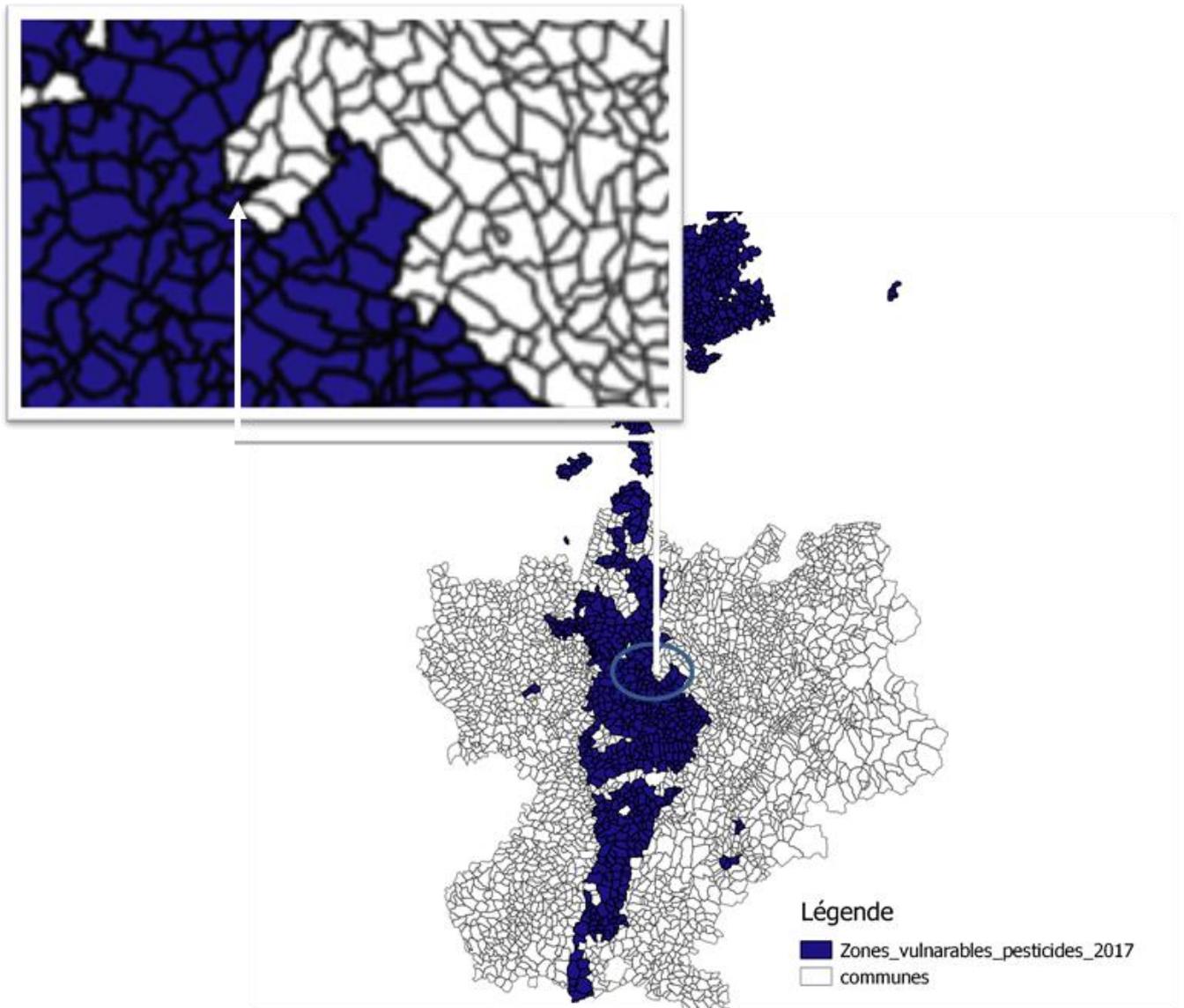


Figure 108 : Zone vulnérables aux pesticides – Mise à jour 2017 du zonage – Source Agence de l’Eau RMC –

K. La Trame Verte et Bleue

La biodiversité est un concept récent qui a pris de l'importance en 1992, avec le Sommet de la terre de Rio de Janeiro. Cette notion recouvre l'ensemble des milieux naturels et des formes de vie existant sur terre ainsi que toutes les relations et interactions qui existent entre ces organismes, d'une part, et entre ces organismes et leurs milieux de vie d'autre part.

La biodiversité actuelle est le produit de la longue et lente évolution du monde vivant sur la planète. A ce jour, environ 1,8 million d'espèces différentes ont été identifiées, et de l'ordre de 15 000 espèces nouvelles sont décrites chaque année. 5 à 100 millions peupleraient notre planète.

Dans le même temps, l'Union internationale pour la conservation de la nature (UICN) estimait, en 2009, que 36 % des espèces étaient menacées, dont 7 plantes sur 10, 1 amphibien sur 3, 1 mammifère sur 5 et 1 oiseau sur 8. Le rythme actuel de leur disparition serait de 100 à 1 000 fois supérieure au taux naturel d'extinction. Compte tenu du rythme actuel de disparition, la moitié des espèces vivantes que nous connaissons pourrait disparaître d'ici un siècle.

Les milieux naturels ne sont pas épargnés : 60 % d'entre eux ont été dégradés au cours des 50 dernières années et près de 70 % sont exploités au-delà de leur capacité. En France (métropole et outre-mer), environ 165 ha de milieux naturels et terrains agricoles (soit un peu plus de quatre terrains de football) sont détruits chaque jour, ce qui équivaut à plus de 60 000 ha par an (soit l'équivalent de la Savoie tous les 10 ans).

L'augmentation de la population humaine et de la consommation des ressources a entraîné la destruction des milieux naturels et la surexploitation de nombreuses espèces sauvages. À cela s'ajoutent aujourd'hui les conséquences de la pollution et de l'introduction par l'homme d'espèces exotiques envahissantes.

Le changement climatique contribue quant à lui à la modification des conditions de vie des espèces, les forçant à migrer ou à s'adapter, ce que toutes ne sont pas capables de faire. Il pourrait entraîner la perte de 15 à 37 % des espèces vivantes d'ici 2050.

Au-delà de la perte de ces espèces, l'érosion de la biodiversité agit directement sur les services qu'elle rend à l'homme : approvisionnement (matière première pour l'agriculture et l'industrie), régulation (production d'oxygène, limitation des inondations, stockage du carbone ...), rôle social (sport, tourisme).

On estime que 40% de l'économie mondiale repose sur des services rendus par la nature dont 70% sont en déclin.

La Stratégie nationale pour la biodiversité (SNB), adoptée en France en 2004 et révisée en 2011, fixe comme orientation majeure la préservation du vivant et sa capacité à évoluer. Elle vise notamment la construction d'une infrastructure écologique incluant un réseau cohérent d'aires protégées.

La Trame verte et bleue (TVB), engagement phare du Grenelle de l'Environnement, y répond. Elle vise à maintenir et à reconstituer un réseau d'échanges sur le territoire national pour que les espèces animales et végétales puissent, comme l'homme, circuler, s'alimenter, se reproduire ... en facilitant leur adaptation au changement climatique.

Même si elle vise en premier lieu des objectifs écologiques, la TVB permet également d'atteindre des objectifs sociaux et économiques, grâce au maintien de services rendus par la biodiversité (bois-énergie, alimentation, auto-épuration, régulation des crues ...), grâce à la valeur paysagère et culturelle des espaces qui la composent (cadre de vie, accueil d'activités de loisirs...), et grâce à l'intervention humaine qu'elle nécessite sur le territoire (gestion des espaces, ingénierie territoriale, etc.).

La Trame verte et bleue prend en compte le fonctionnement écologique des espaces et des espèces dans l'aménagement du territoire et s'appuie sur la biodiversité ordinaire.

Elle apporte une réponse à la fragmentation des habitats et à la perte de biodiversité et facilite l'adaptation des espèces aux changements climatiques.

1. Composition

La TVB est constituée de trois éléments définis par la loi :

- Les réservoirs de biodiversité (espaces à forte valeur patrimoniale), où les conditions indispensables à son maintien et à son fonctionnement sont réunies. Une espèce peut ainsi y exercer l'ensemble de son cycle de vie (alimentation, reproduction, repos), et les habitats naturels assurer leur fonctionnement. Ce sont soit des réservoirs à partir desquels des individus d'espèces présentes se dispersent, soit des espaces rassemblant des milieux de grand intérêt. Ce terme est utilisé de manière pratique pour désigner « les espaces naturels et zones humides importants pour la préservation de la biodiversité », au sens de l'article L. 371-1 du code de l'environnement.

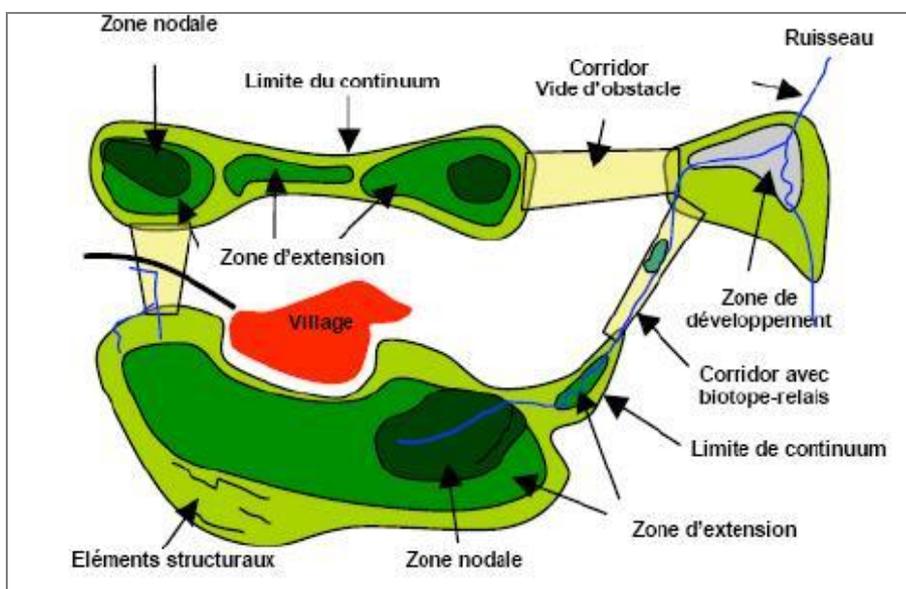


Figure 109 : Schéma représentant plusieurs modèles de continuités écologiques, donc de future trame verte et bleue –
Source : DREAL

- les corridors biologiques qui relient les réservoirs de biodiversité et la trame bleue. Ils correspondent aux voies de déplacement empruntées par la faune et la flore. Cette liaison fonctionnelle entre écosystèmes ou habitats d'une espèce permet sa dispersion et sa migration. On les classe généralement en trois types principaux :
 - structures linéaires : haies, chemins et bords de chemins, ripisylves, etc.;
 - structures en « pas japonais » : ponctuation d'espaces-relais ou d'îlots-refuges, mares ; bosquets, etc. ;
 - matrices paysagères : paysagère, artificialisée, agricole, etc ;
 - Les cours d'eau, qui constituent la trame bleue. Ils correspondent à la fois des réservoirs de biodiversité et des corridors auxquels s'appliquent déjà, à la fois des règles de protection en tant que milieux naturels et des obligations de restauration de la continuité écologique.

2. Objectifs

La Trame verte et bleue est un réseau écologique formé de continuités écologiques terrestres (composante verte) et aquatiques (composante bleue).

L'objectif de la TVB est de connecter les réservoirs de biodiversité entre eux par le biais de corridors écologiques en s'appuyant si possible sur des éléments structurants du paysage comme les fonds de vallée, les haies, les fossés ...

La TVB comprend une composante verte qui fait référence aux milieux terrestres et une composante bleue qui fait référence aux milieux aquatiques et humides. Les deux forment un ensemble indissociable :

- la trame verte (article L. 371-1 II du code de l'environnement) repose sur tout ou partie des espaces protégés ainsi que sur les espaces naturels importants pour la préservation de la biodiversité, les corridors écologiques constitués des espaces naturels ou semi-naturels ainsi que des formations végétales linéaires ou ponctuelles, permettant de relier les espaces remarquables ;
- la trame bleue (article L. 371-1 III du code de l'environnement) est l'équivalent de la trame verte pour les eaux de surface continentales et leurs écosystèmes associés (cours d'eau, parties de cours d'eau, canaux en très bon état écologique ...).

La variabilité des enjeux écologiques et des territoires peut conduire à décomposer ce réseau écologique en sous-trames : ensembles d'espaces constitués par un même type de milieu, identifiés à partir de l'occupation des sols ou d'une cartographie de végétation, et répondant aux besoins d'un groupe d'espèces : sous-trame de milieux aquatiques, de milieux forestiers, de prairies sèches, de zones agricoles extensives, de milieux rocheux, etc.

Ces sous-trames vont permettre la circulation des espèces entre les réservoirs de biodiversité (abritant des noyaux de populations d'espèces à partir desquels les individus se dispersent) reliés entre eux par des corridors.

3. Trame Verte et Bleue de Crémieu

➤ Les réservoirs de biodiversité.

Il s'agit d'espaces à fortes valeurs où les conditions indispensables à son maintien et à son fonctionnement sont réunies. Une espèce peut ainsi y exercer l'ensemble de son cycle de vie et les habitats naturels assurent leur fonctionnement. Ce sont soit des réservoirs à partir desquels des individus d'espèces présentes se dispersent, soit des espaces rassemblant des milieux de grand intérêt. Ce terme est souvent employé pour désigner les espaces naturels et zones humides importants pour la préservation de la biodiversité.

Sur la commune de Crémieu, plusieurs sites peuvent constituer ces réservoirs, comme le marais du Grand Plan, Lécherolle, les zones de forêts, soit notamment la partie Nord et Nord-Est et Est de la commune.

➤ Les corridors écologiques.

Un corridor écologique permet de connecter les réservoirs de biodiversité entre eux en s'appuyant sur des éléments structurants du paysage comme les fonds de vallée, les haies, etc.

Cette composante verte fait référence aux milieux terrestres alors que la trame bleue fait référence aux milieux aquatiques et humides. Ces deux volets de la trame verte et bleue constituent un ensemble indissociable. La trame verte repose sur tout ou partie des espaces protégés ainsi que sur les espaces naturels importants pour la préservation de la biodiversité ainsi que des formations végétales linéaires ou ponctuelles, permettant de relier les espaces remarquables. La trame bleue est l'équivalent de la trame verte pour les eaux de surface continentale et leurs écosystèmes associés (cours d'eau, canaux, etc.)

4. *Intégration de la TVB dans le PLU*

Afin d'intégrer au mieux ces composantes naturelles et environnementales dans le PLU de Crémieu, les différentes pièces du dossier de PLU, comme le PADD, les OAP, le règlement et le présent rapport de présentation expose les différents outils de préservation.

Par exemple, il convient de classer les sites Natura 2000 en zone Naturelle afin qu'il soit mieux protégé, repérer certains éléments bocagers tels que les haies ou autres éléments structurants servant de transition pour la faune et la flore. Il en est de même pour les marais ou les ruisseaux qui ont un rôle de premier ordre dans l'accueil de la biodiversité.

Par conséquent, le code de l'urbanisme offrant des possibilités pour prendre en compte tous ces les éléments de la trame verte et bleue.

Les corridors écologiques assurent des connexions entre des réservoirs de biodiversité, offrant aux espèces des conditions favorables aux déplacements nécessaires à l'accomplissement de leur cycle de vie. Selon les orientations nationales, sont intégrés aux corridors écologiques de la Trame verte et bleue les espaces suivants :

- les couvertures végétales permanentes le long des cours d'eau mentionnées ;
- tout ou partie des cours d'eau et canaux mentionnés au 1° et au 3° du III de l'article L. 371-1 du code de l'environnement ;
- tout ou partie des zones humides mentionnées au 2° et au 3° du III de l'article L. 371-1 du code de l'environnement, qui peuvent jouer le rôle soit de réservoirs de biodiversité, soit de corridors écologiques, soit les deux à la fois.

A l'échelle de Crémieu on peut identifier un type de corridor : les connexions reliant les espaces perméables et les réservoirs de biodiversité entre eux. La carte des corridors écologiques permet d'identifier ces corridors au sein des différentes sous-trames.

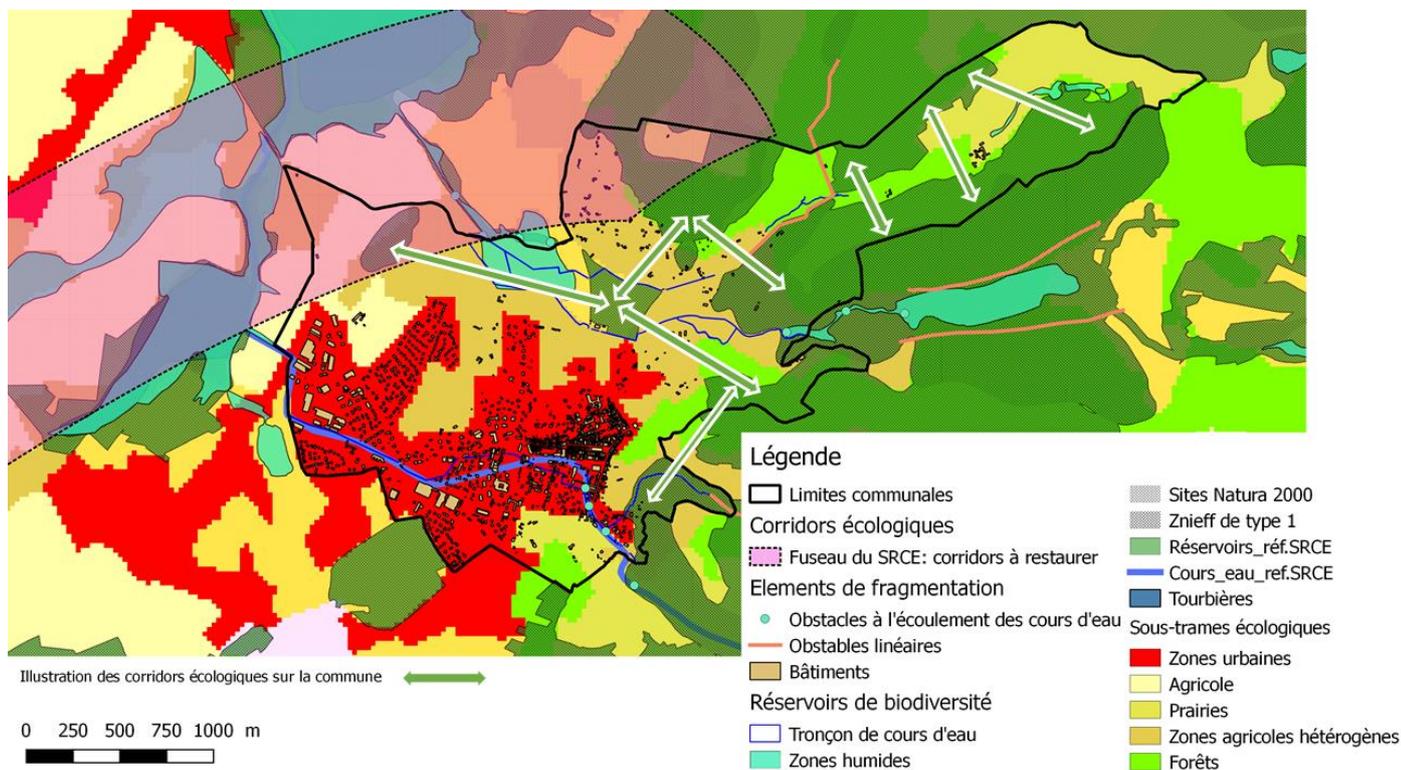


Figure 110 : Illustration des corridors écologiques - Source : ZBR

A l'échelle de la commune, on notera que l'élément de fragmentation majeur se focalise sur la moitié sud avec la zone urbaine, peu perméable. Elle est néanmoins traversée par le Vaud, éléments de Trame bleue référencé au niveau régional. Les enjeux de connections des réservoirs de biodiversités et de préservation ou de restauration des corridors sur la communes sont considérer à une échelle plus large et notamment au regard du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) de la région Rhône Alpes a été approuvé le 18 juin 2014.

Le SRCE a aussi pour objectif d'identifier les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques qui les relie. Il comprend un plan d'actions permettant de préserver et de remettre en bon état les continuités écologiques identifiées tout en prenant en compte les enjeux d'aménagement du territoire et les activités humaines.

En Rhône-Alpes, le SRCE a été élaboré conjointement par l'État et la Région sur le modèle de la gouvernance à cinq en associant les collectivités, les organismes professionnels et les usagers de la nature, les associations et les organismes œuvrant pour la préservation de la biodiversité et les scientifiques.

Ce principe de co-construction a démontré l'intérêt des différents acteurs pour les questions de biodiversité. Leur implication dans les très nombreux échanges et réunions de travail a été au rendez-vous. Ce travail partenarial a permis d'écouter et de prendre en compte l'ensemble des points de vue.

La première étape de l'élaboration du SRCE a permis de poser un diagnostic qui révèle que notre région offre à la fois une qualité et une diversité environnementales, ainsi qu'une bonne fonctionnalité écologique. Cependant, des enjeux forts liés au cumul de contraintes (développement de l'urbanisation, des infrastructures, des activités économiques, etc.) doivent être traités dans des secteurs précis, tels que les fonds de vallées.

Du croisement de ces enjeux avec l'identification de la trame verte et bleue régionale, un plan d'actions a été élaboré, se voulant toujours utile, partagé et porteur de cohérence d'ensemble au regard des nombreuses initiatives déjà portées sur les territoires.

Ainsi, les collectivités, les services de l'État, le secteur associatif, le monde économique, etc. seront de précieux appuis pour **la mise en œuvre du SRCE dans les documents d'urbanisme**.

De la même manière, il faut réussir à **faire émerger des territoires de projets** visant la préservation et la restauration des continuités écologiques en initiant des réflexions locales avec les partenaires concernés.

Sur Crémieu, on soulignera le corridor écologique en fuseau (principe de connexion global, regroupant plusieurs zones de passage potentiel) au Nord-Est de la commune indiqué comme d'importance régionale dans le SRCE, de même que le Vaud l'est pour la Trame Bleue. Quelques obstacles à la continuité écologique des cours d'eau ont également été relevés, il s'agit de bâtis ou de retenues d'eau (cf. Figure XX). On notera enfin l'obstacle routier, répertorié dans le SRCE, qu'est la départemental 521 en direction de Vasseras. Les zones classées Natura 2000 sont particulièrement à préserver de l'urbanisation, les zones agricoles étant quant à elles un rôle de support de circulation de la biodiversité en tant que zones perméables potentielles.

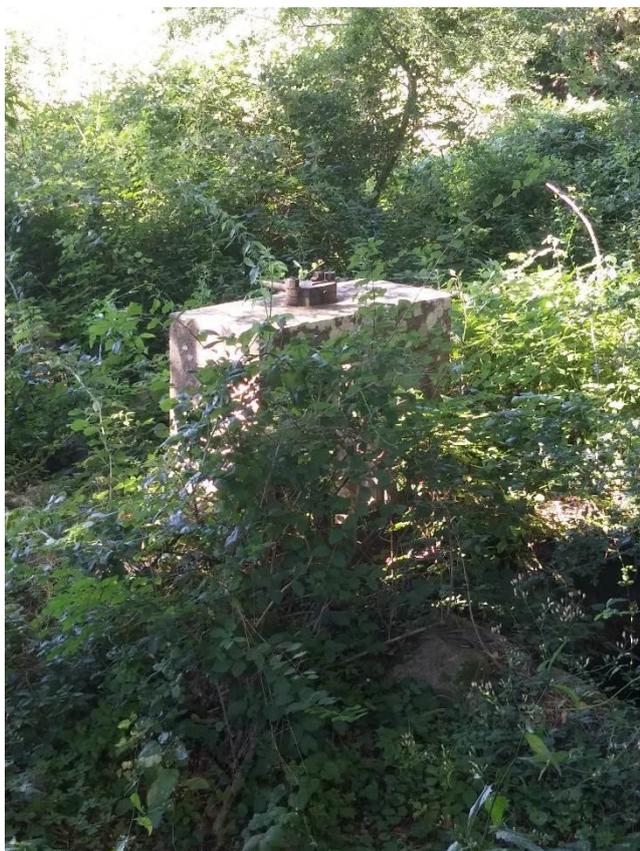


Figure 111 : Photos illustrant les obstacles potentiels à l'écoulement des cours d'eau sur la commune.

2. Le Paysage

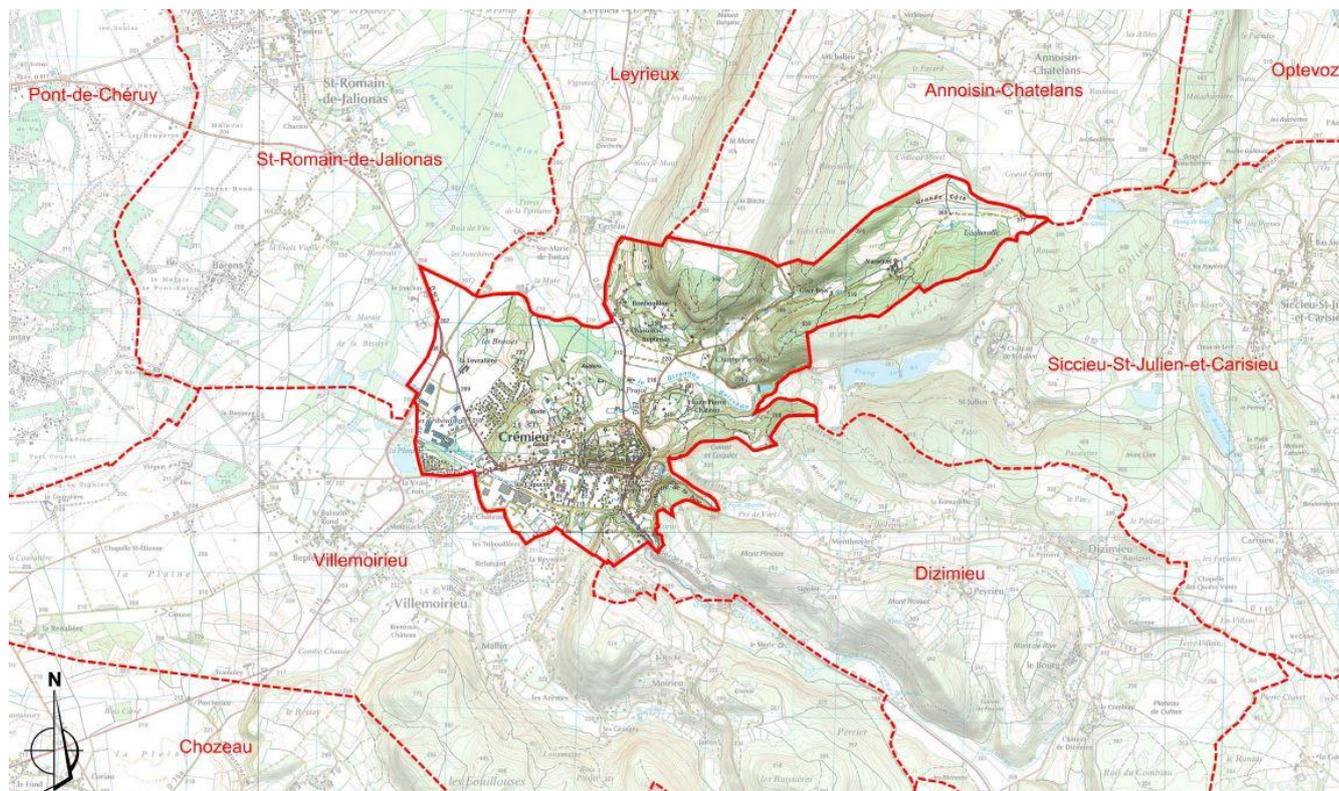


Figure 112 Carte de situation. Source : Agence 2BR

Crémieu est une commune du département de l'Isère en région Rhône-Alpes. A l'est de Lyon, elle appartient à la communauté de communes des Balcons du Dauphiné et fait partie du canton de Crémieu. Les communes qui ceinturent la commune sont Saint-Romain-de-Jalionas, Chavanoz, Loyettes, Vernas, Leyrieux, Tignieu-Jamezieu et Villemoirieu. Avec 3330 ha habitants recensés en 2006 sur une superficie de 614 ha, Crémieu offre une densité de population de 542 hab/km².

Géographiquement, la commune de Crémieu appartient au territoire de l'Isle Crémieu. Ce territoire se divise en trois parties distinctes : un plateau calcaire d'une altitude moyenne de 350m représentant les 3/5 de l'Isle et présentant de nombreux phénomènes karstiques (grottes, réseaux souterrains très vaste, etc...); un ensemble de collines molassiques dans la partie sud et enfin une zone de dépôts alluviaux du Rhône au Sud-Est, témoignant des fluctuations régulières de ce dernier avant sa canalisation par l'homme.

L'ensemble du territoire est marqué par les épisodes glaciaires qui ont façonné ses paysages et ont apporté les substrats morainiques sur le pourtour du plateau et de nombreuses alluvions à l'intérieur permettant par la suite la formation des zones humides que l'on observe aujourd'hui : étangs, marais, tourbières. Mais le passé tectonique de la région est aussi grandement responsable de sa formation puisque plusieurs failles successives ont détaché ce plateau massif jurassien permettant au Rhône d'y faire son lit et lui donnant ainsi son statut d'île.

Crémieu, à la limite du département de l'Isère et de l'Ain, matérialisée par le cours du Rhône, se trouve en bordure du plateau au Nord-Ouest, très proche, qui marque le paysage et domine visuellement le territoire communal.

Le plateau de l'Isle Crémieu est reconnu comme site d'Importance Communautaire dans le cadre du réseau Natura 2000 pour la préservation des territoires et de la diversité biologique des milieux. Le site de l'Isle

Crémieu est un site d'une très grande richesse écologique. Il compte au moins 23 habitats d'intérêt communautaire, dont 7 prioritaire, et 35 espèces de l'annexe II de la directive Habitats, dont 13 espèces d'invertébrés et 12 espèces de mammifères. On notera parmi les différentes espèces la variété d'espèces de chauve-souris, la présence de la tortue Cistude, le triton, la loutre d'eau douce, et la présence de nombreuses stations d'orchidées. Ce site est très vulnérable notamment à cause de la déprise agricole pour les pelouses sèches, des problèmes d'urbanisation et d'aménagement de grandes infrastructures de communication, etc...

Sur le territoire de Crémieu, on retrouve plusieurs Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique : trois ZNIEFF de type I (secteur de grand intérêt biologique et écologique importantes) intitulées :

- Falaises des cotes de la Louvarese
- Gorges de la Fusa
- Grotte de Beptnenaz
- Monts d'Annoisin
- Plateau de l'Isle Crémieu

Une ZNIEFF de type II (grand ensemble naturel riche et peu modifié, offrant des potentialités biologiques importantes) intitulée Plateau de l'Isle Crémieu, qui s'étend sur l'ensemble du plateau de l'Isle Crémieu, se trouve à proximité de Crémieu et mérite d'être signalée de par son importance régionale, sa proximité et les échanges qui peuvent exister en termes de flux naturels et biologiques avec le territoire communal.



Figure 113 Vue panoramique vers l'Est depuis les ruines du prieuré St Hyppolyte. Les reliefs à droite et à gauche sur la photographie appartiennent à l'entité géographique du plateau de l'Isle Crémieu. Source : Agence 2BR

A. Topographie

Le territoire communal de Crémieu est marqué comme partout ailleurs dans le plateau de l'Isle Crémieu par son histoire glaciaire. La plaine est principalement constituée d'une surface fluvio-glaciaire du stade glaciaire de la Bourbre. Les moraines sont identifiées comme éléments glaciaires résiduels de l'Isle Crémieu.

« Le Mont » et le bois de Foédé présentent une succession de faciès calcaires appartenant au Bajocien Supérieur, Moyen et Inférieur avec à leur sommet un faciès glaciaire résiduel de l'Isle Crémieu, caractéristique des sommets du plateau de l'Isle Crémieu.

L'hydrographie de la commune est marquée principalement par la présence du ruisseau Le Girondan qui draine la majeure partie des eaux sur la commune et des contreforts du plateau de l'Isle Crémieu.

Le Girondan, cours d'eau temporaire jusqu'à la sortie Ouest de la commune prend sa source plus à l'Est, sur la commune voisine de Siccieu-St-Julien-et-Carisieu, au-delà de l'étang de Ry. Il est orienté est-ouest, traverse le village au nord du centre-bourg et se jette dans le Rhône au Nord de St-Romain-de-Jalionas. On notera l'existence d'un bassin de retenue artificiel en amont du village.

On notera également la présence du ruisseau de Vaud en limite Sud-Ouest de la commune. Ce cours d'eau traverse plusieurs zones urbanisées de la commune et se rejette plus au Nord dans le Girondan sur la commune de St-Romain-de-Jalionas.

Le « Mont » au Nord et le bois de Foédé à l'Est, qui culminent à plus de 350mètres d'altitude dominant toute la commune, et présentent des flancs relativement raides avec des sommets arrondis.

Crémieu se trouve à la limite Ouest du plateau calcaire de l'Isle Crémieu, à cheval sur ses contreforts et sur la plaine du Rhône. Cette plaine descendant du plateau vers le Rhône en pente douce Sud-Nord. Son relief est relativement plat et homogène à l'échelle du territoire de l'Isle Crémieu et en comparaison avec le plateau à l'Est qui culmine à plus de 425mètres, mais présente néanmoins quelques particularités.

Avec un point bas à 203 mètres à l'ouest, et un point culminant à 415 m à l'Est, le territoire présente donc un dénivelé maximum de 212 m. Le relief présente des ondulations significatives. Ces ondulations qui animent le relief sont liées à l'histoire géologique de la région. Anciennes moraines d'ablation déposées lors du retrait des glaciers qui ont recouvert l'ensemble du plateau de l'Isle Crémieu, les parties surélevées comptent de nombreux marais pris au piège entre les moraines et les contreforts du plateau de l'Isle Crémieu sur les communes de Villemoirieu, Cremieu et Leyrieu.

Le relief de la commune est ensuite marqué par le lit du Girondan qui a établi son lit entre les deux reliefs morainiques et qui constitue un exutoire majeur des marais à l'Est de la commune (étang de Ry).

Les reliefs qui émergent de la plaine (les Brosses, Botte, ou le secteur de la maison de retraité) sont des relicats des contreforts du plateau de l'Isle Crémieu.

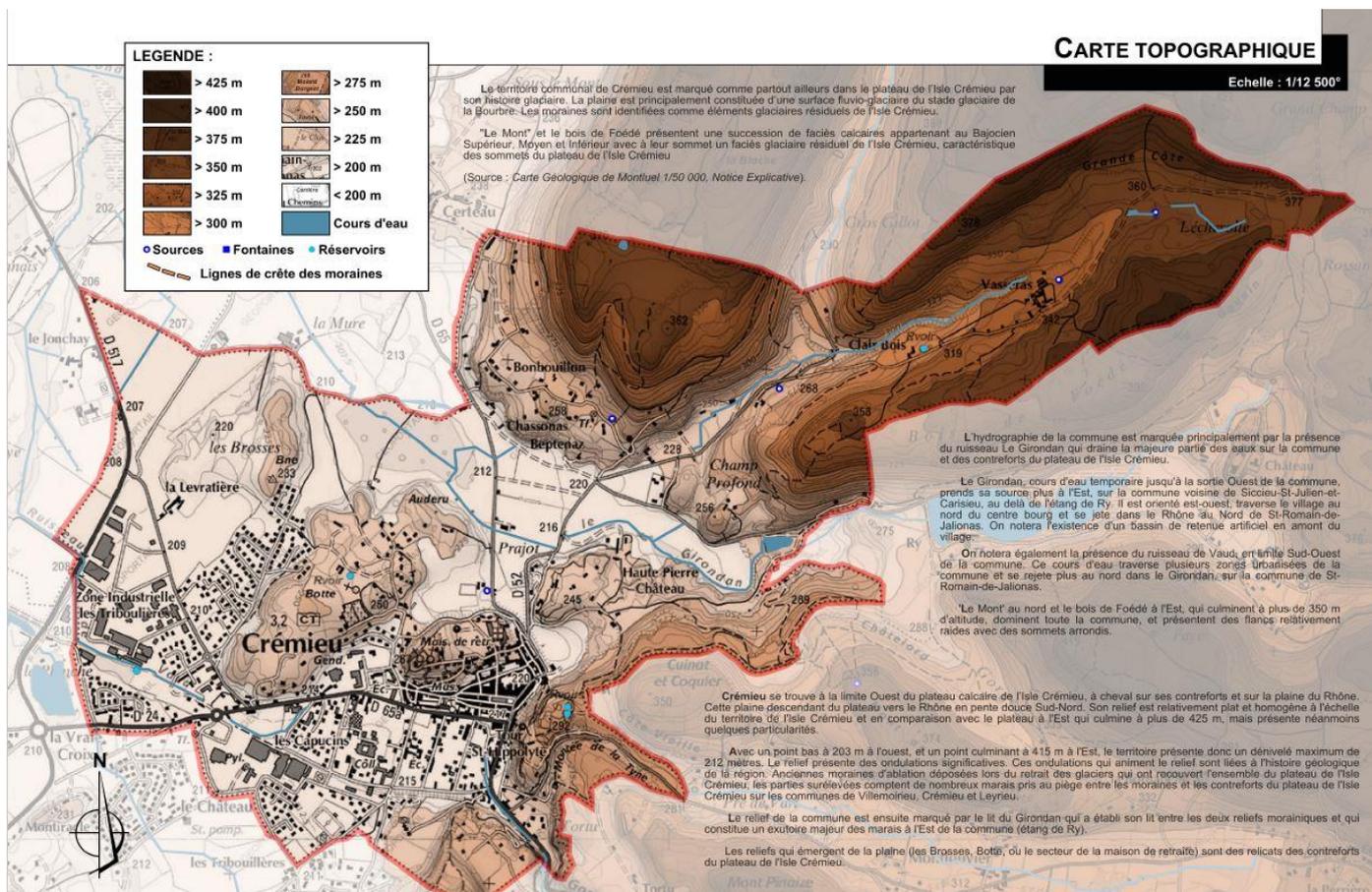


Figure 114 Carte topographique. Source: Agence 2BR

B. Occupation naturelle et agricole

Le territoire communal d'une superficie de 614 ha, compte une surface agricole de 206ha, soit 33.5% du territoire communal.

La commune est divisée en deux parties distinctes : les reliefs à l'Est et la plaine à l'Ouest. Des reliefs résiduels de l'Île Crémieu se prolongent dans la plaine sous la forme de petites collines. La première étant la colline de Saint Laurent où a été construite autrefois le château Delphinal, puis, plus à l'ouest, la colline sur laquelle s'adosse le cimetière et enfin la petite colline « les Brosses ». Au Sud, la plaine, autrefois agricole est aujourd'hui principalement occupée par l'habitat et l'industrie, alors qu'au Nord, la plaine demeure majoritairement agricole. En raison de la morphologie du territoire et de l'occupation des sols, les parcelles agricoles sont assez morcelées.

Les sommets relativement plats des reliefs peuvent également accueillir des surfaces agricoles, comme en témoignent les sommets des reliefs au Nord de Bonbouillon ou sur la Botte à l'ouest du cimetière.

Les vallons qui descendent du plateau de Crémieu et qui se rejoignent sur la plaine forment chacun des secteurs propices à l'agriculture. On notera particulièrement le vallon où se situe la ferme de Vasseras. Ce secteur est isolé du restant du territoire communal et reste préservé de l'urbanisation. Les parcelles agricoles y sont contenues entre les coteaux boisés de part et d'autre du vallon. Les coteaux peuvent être pâturés lorsque la pente n'est pas trop prononcée, comme plus en amont. En aval, ce vallon se resserre avant de rejoindre le vallon de la RD52, avant de rejoindre la plaine traversée par le ruisseau Girondan.

Entre la RD 65 et la RD 52, la plaine est cloisonnée entre le coteau de Bonbouillon/Chassonas au Nord et le village au Sud. A l'Est, les reliefs ferment le paysage et à l'Ouest, la peupleraie interrompt la continuité de la plaine. Cet espace de plaine « cloisonnée » est marqué par la présence de parcelles maraîchères en son centre et l'absence d'une forte urbanisation.

Le vallon de Girondan est marqué par la présence d'un étang (retenue d'eau) qui succède à l'étang de Ry, plus en amont, sur la commune voisine.

Les boisements les plus importants se situent au Nord et à l'est du territoire communal, principalement sur les pentes des reliefs. Il en est de même pour les quelques petits boisements de taille beaucoup plus modeste situés sur les versants ouest ou nord des collines de la commune.

Les boisements sont faiblement représentés en plaine (sauf la peupleraie et quelques bosquets éparses) et sont principalement concentrés sur les reliefs et leurs coteaux.

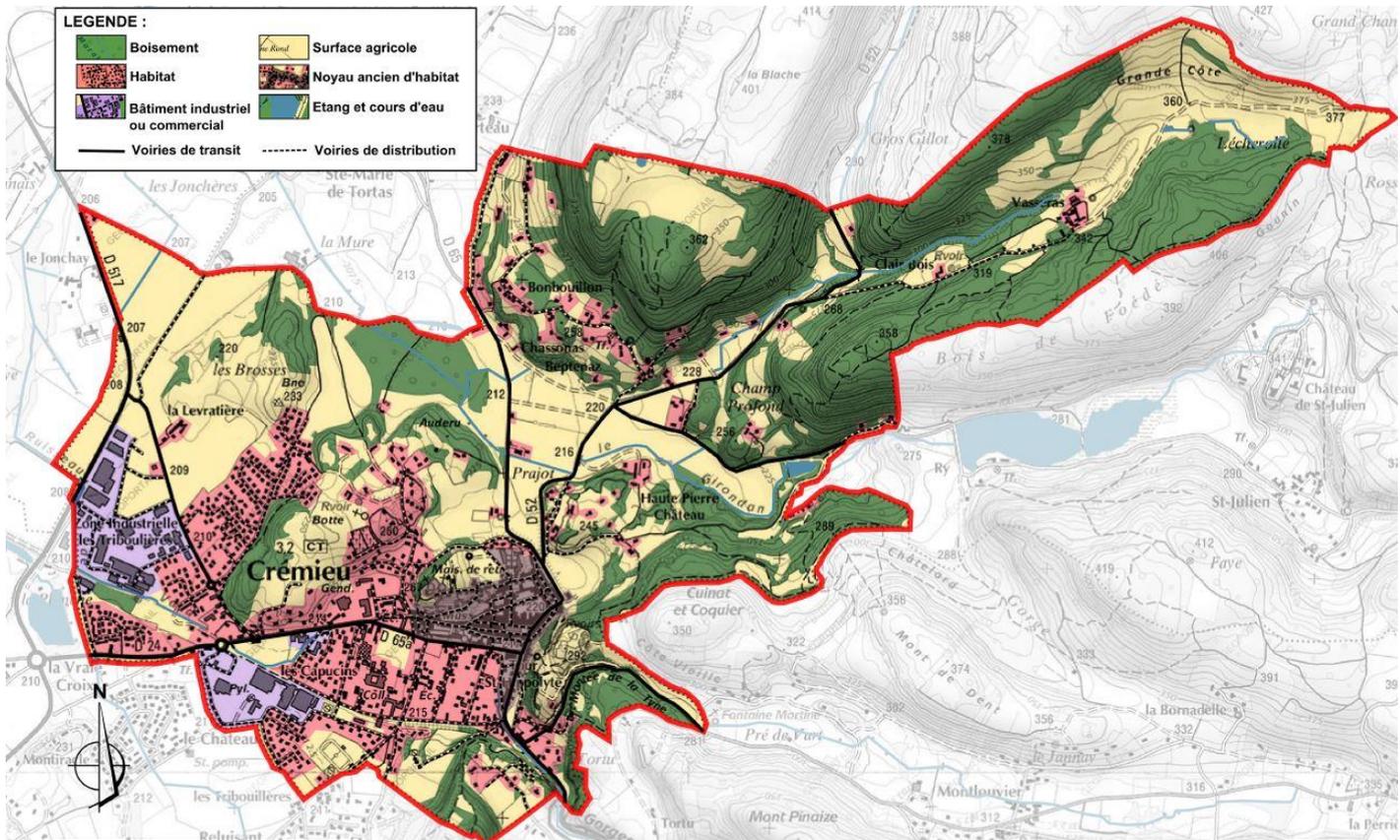


Figure 115 Carte d'occupation des sols. Source : Agence 2BR

C. Occupation urbaine

On peut distinguer plusieurs formes de bâti au sein du territoire communal :

Blotti entre les reliefs qui accueillent les ruines du prieuré de St Hippolyte et celles du château delphinal, le centre ancien s'est développé depuis le XII^{ème} siècle. Le bâti est donc de type ancien, très dense, faisant l'objet d'un classement en ZPPAUP. On notera la présence de bâtis de typologie différentes au sommet de la colline sur laquelle s'adosse le centre ancien, à savoir quelques habitations pavillonnaires datant d'une époque certainement moins contraignante du point de vue des règles d'urbanisme à proximité des centres historiques. Ces constructions viennent rompre avec l'unité du bâti ancien voisin.

L'habitat s'est ensuite développé au sud du centre ancien, dans des rues perpendiculaires à la RD65a (cours Baron Raverat), formant un quartier au maillage assez ordonné de propriétés bourgeoises ceinturées de hauts murs en pierre bordant l'espace rue. Ce quartier s'est progressivement densifié avec l'apparition de nombreuses habitations pavillonnaires et quelques petits immeubles d'habitation.

On retrouve également quelques petits noyaux anciens d'habitations dispersées sur le territoire communal, par exemple sur le coteau de Bonbouillon/Chassonas, à proximité du château de Haute Pierre ou au pied des gorges de la Fusa (montée de la Tyne). Sur ces secteurs se sont également développées des constructions pavillonnaires (parfois sur les ruines de construction bien plus anciennes, pour les habitations situées à proximité du château de Haute Pierre, comme en témoignent les nombreuses ruines de murailles). Les secteurs de Bonbouillon et du château de Haute Pierre bénéficient d'une situation très intéressante à flanc de coteaux (exposition, vues et isolement).

Plus récemment, des quartiers d'habitations sous forme de lotissements se sont développées à Crémieu (le plus important : au Sud de Levratière, ou au Sud de la zone industrielle des Triboulières, ainsi qu'au Sud de la

RD65a ou à proximité du terrain de football). Ces types d'habitations sont très consommateurs d'espace et présentent une urbanisation cloisonnée avec des zones bâties généralement refermées sur elles-mêmes. Ces zones sont venues se greffer à l'urbanisation de Crémieu, à proximité de noyaux anciens et/ou le long d'axes de circulation importants.

Le territoire communal est ponctué de quelques corps de fermes anciennes, généralement isolées (Vasseras...).

Enfin deux zones industrielles/artisanales occupent une place importante. La première est située au Sud du rond-point séparant les RD24 et RD65a et la seconde étant la zone industrielle des Tribouillères, en limite ouest de la commune. Toutes deux jouxtent d'importantes voies de circulation et des zones d'habitations récentes. Grandes consommatrices d'espace, elles présentent une typologie caractéristique, avec des constructions sous forme de boîtes hétérogènes ne présentant aucune forme d'intégration paysagère ou urbanistique. Les secteurs qui accueillent les zones industrielles, artisanales et commerciales à l'ouest ne permettent pas une bonne lecture du paysage étant donné la juxtaposition et l'alternance entre ces zones et celles habitées, ainsi que les différents types de constructions présentes.

La partie Sud-Est de la commune offre un paysage très contrasté, entre les zones urbanisées de la plaine, le relief de St Hippolyte, les habitations qui marquent le bas de la montée de la Tyne, et les gorges de la Fusa qui accompagnent la RD517.

L'utilisation de la pierre dans les constructions et dans l'édification des murets bordant les voies de circulation offre un langage commun à l'ensemble des hameaux et des différents secteurs urbanisés, et constitue un caractère identitaire fort de Crémieu.



Figure 116 Photographie aérienne. Source : Agence 2BR

D. Reportage photographique

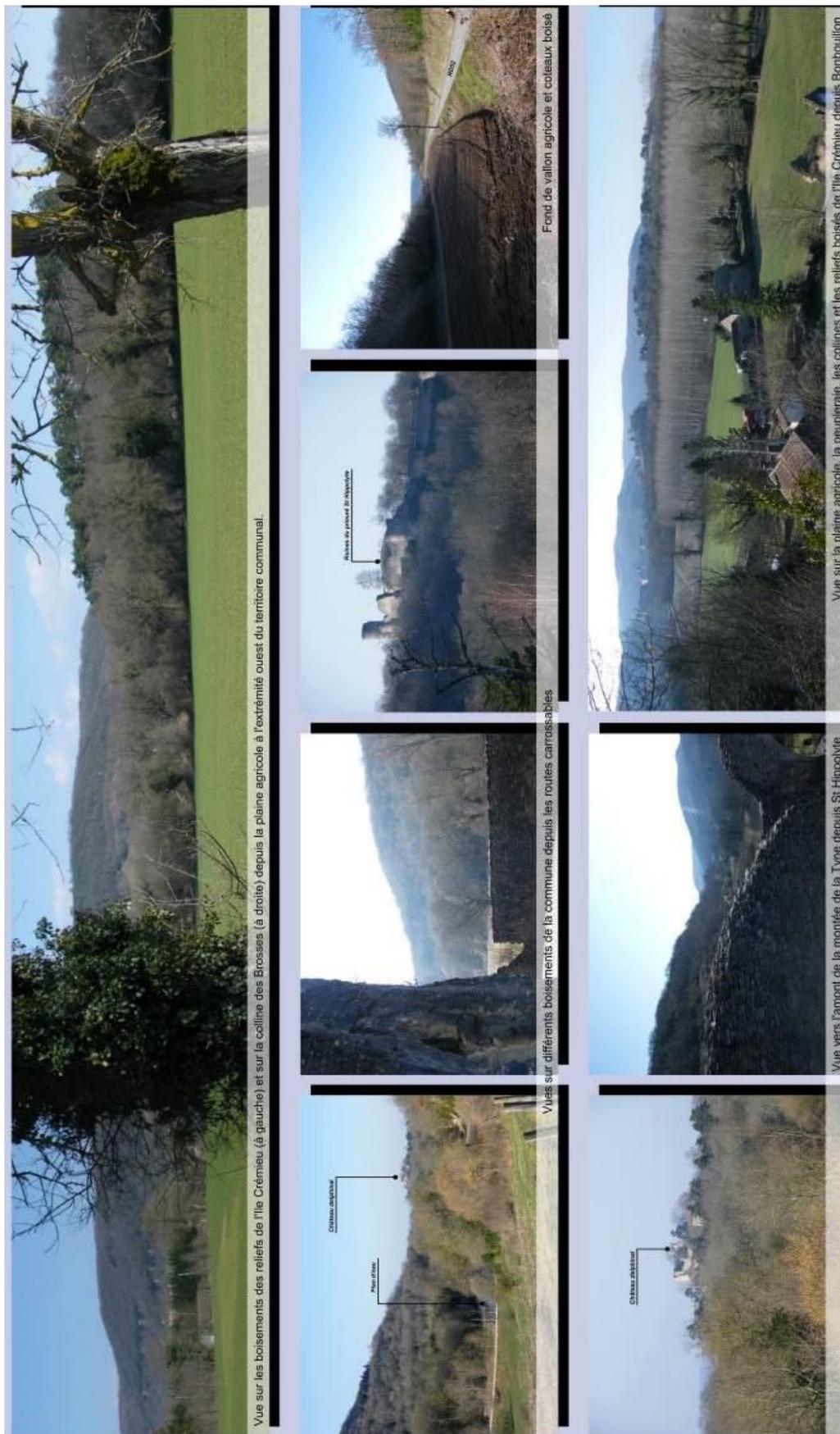
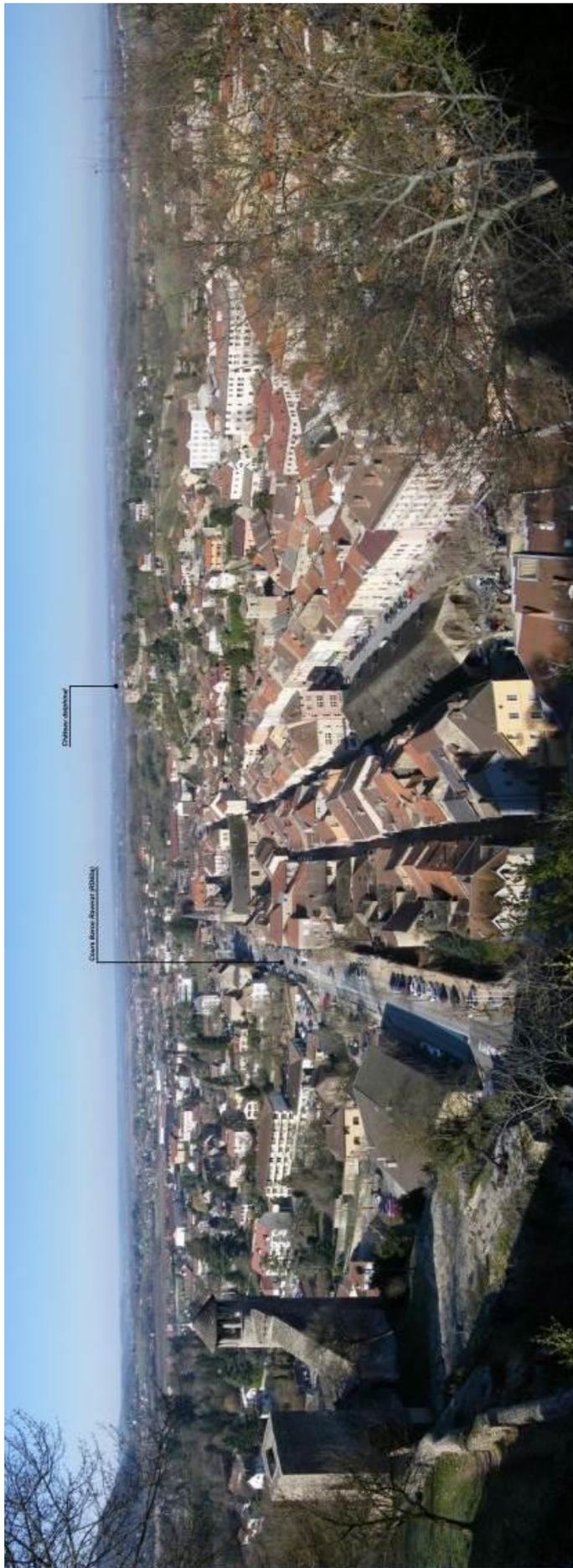


Figure 117 Planche 1 : Plaine agricole et reliefs boisés. Source : Agence 2BR



Figure 118 Planche 2 : Plaine agricole et reliefs boisés. Source : Agence 2BR



Vue vers l'Est depuis les ruines de St Hippolyte. On peut y observer la quasi totalité de la commune.



Vue sur une porte de la vieille ville.



Vue sur le bourg ancien depuis la montée vers le château delphinal

Figure 119 Planche 3 : Plaine agricole et reliefs boisés. Source : Agence 2BR



Figure 120 Planche 4 : Paysage urbain ancien. Source : Agence 2BR
 Plan Local d'Urbanisme – Crémieu – Rapport de présentation



Figure 121 Planche 5 : Paysage urbain ancien. Source : Agence 2BR



Figure 122 Planche 6 : Paysage urbain récent. Source : Agence 2BR
Plan Local d'Urbanisme – Crémieu – Rapport de présentation



Figure 123 Planche 7 : Paysage urbain récent. Source: Agence 2BR

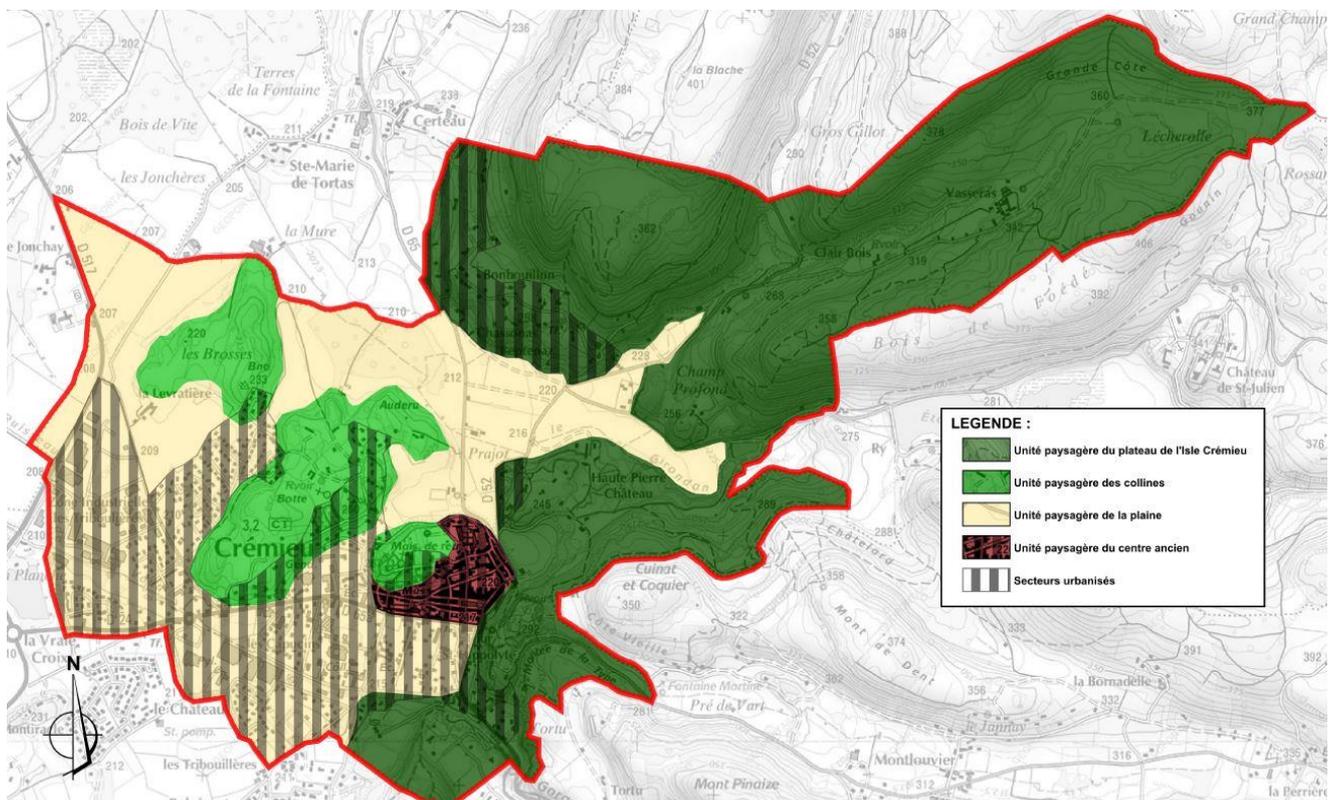
E. Les unités paysagères

Pour rappel, il est couramment admis qu'une unité paysagère est une portion d'espace homogène et cohérente tant sur les plans physiologiques, biophysiques et socioéconomiques. Ses différents constituants, ambiances, dynamiques et modes de perception permettent de les caractériser.

Ainsi après l'analyse des composantes du paysage communal Crémieu, nous définissons quatre unités paysagères remarquables au sein du territoire communal, ainsi que deux sous-unités :

- L'unité paysagère du plateau de l'Isle Crémieu
La sous-unité paysagère des collines
- L'unité paysagère de la plaine
- L'unité paysagère du centre ancien
La sous-unité paysagère commune aux autres unités : les secteurs urbanisés.

Il faut garder à l'esprit que la définition de ces unités paysagères repose sur des éléments d'analyses objectifs, mais que néanmoins la limite entre ces unités paysagères n'est bien souvent que virtuelle, le paysage n'étant pas un assemblage d'espaces cloisonnés mais un assemblage fluctuant d'espaces perméables.



1. Unité paysagère du plateau de l'Isle Crémieu

Cette unité paysagère englobe tout l'Est du territoire communal. C'est l'unité paysagère la plus caractéristique de l'entité géographique à laquelle elle appartient : le plateau de l'Isle Crémieu. Elle présente un paysage de collines boisées aux sommets légèrement arrondis, soit boisés, soit agricoles (pâturages). Plusieurs vallons provenant des reliefs rejoignent la plaine. Ils offrent des paysages différents (vallons agricole ou support de voie de communications, rarement sauvages...). Le vallon de Vasseras par exemple, largement ouvert en

amont sur le plateau, se resserre en aval, au niveau de Clair bois. Les méandres de ce vallon offrent des ambiances bucoliques et champêtres. Quant aux gorges de la Fusa, plus creusées, elles sont le support de la route départementale 517.

Depuis les hauteurs, le paysage s'ouvre parfois sur les reliefs environnants mais surtout sur la plaine. L'absence de boisements importants sur la couronne villageoise de Crémieu permet une bonne perception de l'ensemble villageois, surtout depuis les ruines de St Hyppolyte qui offrent une vue en balcon sur la commune. Depuis les hauteurs, on perçoit également les différentes collines, reliquats du relief du plateau sur la plaine. Ces entités représentent une sous-unité paysagère car séparées physiquement du plateau.

Les reliefs du plateau de l'Isle Crémieu sont principalement visibles dans leur ensemble depuis la plaine. Ils forment (en vue Ouest-Est) le fond de scène du paysage de Crémieu. Les éléments marquant ces reliefs boisés sont les voies de communication, mais surtout les secteurs urbanisés sur les coteaux, Bonbouillon par exemple, dont la covisibilité peut être forte. Cette unité paysagère est aussi marquée par la présence d'éléments patrimoniaux (châteaux, ruines, habitations remarquables en pierre, murs de pierre...) qui caractérisent son paysage bâti et réaffirment son appartenance au plateau de l'Isle Crémieu.

Concernant les collines, elles ont une importance considérable dans le paysage de Crémieu. En effet, elles ont orienté l'urbanisation. Jadis les ruines de St Hyppolyte d'un côté faisaient face au château delphinal, et entre ces deux reliefs le bourg ancien. On compte également quelques demeures anciennes sur les reliefs (recherche de vues, d'expositions...). Plus tard, l'urbanisation a commencé à coloniser les coteaux (Bonbouillon et secteur du cimetière). Et de nos jours, par chance, les reliefs, mis à part quelques secteurs, restent relativement préservés de l'urbanisation, permettant encore aux collines (les Brosses, et Botte) de jouer leur rôle tampon entre la plaine et les reliefs de l'Isle Crémieu. L'urbanisation galopante récente a contourné ces reliefs, sans quoi, ces collines seraient devenues des zones entièrement construites.

Cette sous-unité, que l'on peut considérer de transition, pourrait être rattachée à celle de la plaine car clairement détachée des coteaux de l'Isle Crémieu et parfaitement construite. En son sein, elle offre des vues assez ouvertes avec une vocation agricole prononcée. En dehors des reliefs boisés à l'Est, ces collines représentent les secteurs les plus boisés de la commune. De multiples percées visuelles s'offrent sur la plaine et notamment en direction de Crémieu ainsi que sur les reliefs de l'Isle Crémieu.

Les trois collines (les Brosses, Botte et celle du château Delphinal) créent en fait une approche progressive vers le centre ancien. La première est entièrement naturelle, agricole, boisée et non construite. La seconde, plus vaste, boisée, agricole est légèrement construite sur les coteaux Sud et Est, et la troisième, la plus petite, marque véritablement la présence de la commune par son château au sommet et ses murailles tout autour.

2. Unité paysagère de la plaine

Cette unité paysagère comprend l'ensemble du territoire de la plaine de la commune, au Nord et au Sud des collines. Cette unité est clairement divisée en deux parties relativement égales : au Nord, la plaine agricole, et au Sud, la plaine urbanisée. Ce rapport était il y a 30 ans, totalement différent. En effet, la pression foncière et l'urbanisation ont démultiplié les surfaces bâties sur le territoire communal, s'étalant de manière tentaculaires sur tous les terrains disponibles. De plus l'apparition des constructions de type lotissements contraste fortement avec les centres anciens, du point de vue densité, notamment.

Paysage très ouvert au Nord, du fait de son occupation par l'agriculture, la plaine offre des perspectives assez longues sur une grande partie du territoire communal et sur les reliefs de l'Isle Crémieu en arrière-plan. La plaine agricole est marquée par la présence d'une peupleraie ainsi que par les petits boisements qui bordent les reliefs des collines, mais également par les voies de communications d'orientations générales Nord-Sud et les zones urbanisées qui montrent bien la pression exercée sur les terres agricoles.

La frontière urbaine, toujours en plaine, est bien marquée au Nord-Ouest. L'entrée de la commune se fait d'ailleurs par le passage entre une zone industrielle et une zone de lotissements où des éléments de signalisation rajoutent à la confusion (panneaux, enseignes). Au Sud, il n'y a pas de frontière urbaine nette étant donné que l'urbanisation de Crémieu a fusionné avec l'urbanisation de Villemoirieu.

La juxtaposition des zones industrielles /artisanales et de zones de lotissements, ponctués de quelques éléments anciens ne permettent pas une lecture cohérente du paysage urbain.

L'ensemble urbain le plus cohérent (mis à part le centre ancien) reste le secteur situé au sud de la vieille ville, avec ces voies perpendiculaires au cours Baron Raverat. Les ensembles bâtis sont relativement homogènes et forment une unité urbaine cohérente. Le lien (cours Baron Reverat) entre le centre ancien et ce secteur est bien réussi, bien proportionné, avec des trottoirs larges, des places permettant des ouvertures visuelles et des reculs sur les monuments.

A l'Ouest de ce secteur se sont développés différents types de constructions (lotissements, équipements publics, petits immeubles...) hétérogènes qui peuvent masquer certains éléments intéressants du patrimoine. Une réflexion approfondie permettrait d'imaginer le devenir de certains secteurs de friches industrielles en cohérence avec les éléments bâtis voisins et l'identité urbaine de Crémieu.

Les autres secteurs Sud et Ouest offrent un paysage décousu avec l'alternance de friches, de bâtiments commerciaux de grands gabarits (zone industrielle/commerce) de lotissements, sans véritable structuration urbaine. Un paysage de plaine agricole en reconversion envahi par les infrastructures les bâtiments industriels et les grands commerces, se dessine sur le reste de l'entrée ouest du territoire communal, principale pénétrante sur la commune depuis la plaine.

Ces secteurs témoignent d'une urbanisation au coup par coup, grande consommatrice d'espace au dépend de l'agriculture. En dehors de tout schéma d'urbanisation, il viennent perturber le paysage agricole ouvert et créent une véritable rupture dans l'ambiance paysagère de l'unité de la plaine où les éléments bâtis anciens entretiennent un échange avec le paysage agricole environnant. De plus, la variété et la juxtaposition des éléments bâtis récents avec des ensembles bâtis plus anciens occasionne des confrontations de typologie dégradantes.

3. *Unité paysagère du centre ancien*

Cette unité, située au creux du relief présente une implantation cohérente et typique des constructions anciennes traditionnelles. Elle est clairement contenue par des éléments géographiques (reliefs de l'Isle Crémieu à l'Est, colline du château delphinal à l'ouest) et des limites franches (plaine agricole au Nord, et cours Baron Reverat au Sud). Les accès y sont limités mais cohérents. Il est plus nécessaire de démontrer les qualités paysagères et urbaines de ce type de secteur qui fait la renommée de la commune. On notera la présence de quelques constructions datant certainement des années 50 à 70 presque au sommet de la colline du château delphinal, créant une certaine incohérence avec l'unité du centre ancien.

F. Les valeurs paysagères

Définition

Le territoire communal ne manque pas d'éléments paysagers intéressants. Les unités paysagères définies précédemment sont contrastées et présentent chacune des qualités paysagères et quelques caractères dépréciant plus ou moins visibles. La notion de valeur paysagère développée ci-dessous, si elle peut paraître subjective fait directement appel à une notion de perception culturelle des choses et à des critères objectifs qui découlent directement de l'analyse présentée précédemment.

1. **Les valeurs du panorama**

Elles caractérisent un point de vue dominant qui permet d’embrasser une vaste étendue de paysage, où le détail disparaît au profit de l’ensemble et où se révèlent les identités paysagères du territoire communal. Situées dans le périmètre de l’étude à un endroit stratégique, elles donnent la possibilité de lire et de comprendre le paysage. Ce type de valeur, largement répandu par le biais de tables d’orientation, est en particulier illustré par des points de vue de montagne. Les vues panoramiques sont très intéressantes car elles permettent une lecture globale du paysage et un repérage aisé des composantes du territoire qu’il faut préserver ou au contraire modifier. Des points hauts, il est possible de balayer du regard les paysages qui nous entourent, du territoire de la commune au grand paysage. Cette valeur est bien représentée au sein de la commune du fait de son relief marqué. Les points de vues offrant des panoramas intéressants sont situés sur les reliefs en direction de la plaine ou des reliefs voisins, ainsi que depuis la plaine en direction des reliefs. Les routes qui gravissent les reliefs sont également des points de vue très intéressants.

2. **Les valeurs paysagères de terroir**

Les valeurs de terroir sont des valeurs de paysage, qui sans être spectaculaires, présentent une association d’éléments qui caractérisent un paysage type et qui renvoient à une notion de pays. Exemple : les noierais du Dauphiné, les vignes du Beaujolais, les étangs de la Dombes...
La commune de Crémieu ne possède pas de territoire marqué.

3. **Les valeurs pittoresques à caractère patrimonial**

Elles définissent un paysage naturel ou construit d’une grande qualité paysagère correspondant à un site exceptionnel par sa nature ou son histoire. Ces sites font partie du patrimoine de la région et participent à son identité. Ils sont d’une étendue limitée, correspondant à un événement paysager. On citera parmi ces valeurs les châteaux, églises, chapelles, centres et hameaux anciens ou éléments isolés aux caractéristiques architecturales intéressantes et autres monuments de la commune. Les propriétés arborées ou jardins des grandes propriétés font également partie des valeurs pittoresques. Ce sont des éléments du patrimoine naturel et historique.

-Centres et hameaux anciens

-Fontaines, lavoirs, moulins, puits, fours...

-Eglises, chapelles, calvaires...

-Les éléments de patrimoine bâti ancien et traditionnel présents sur le territoire de la commune (bâti ancien traditionnel...)

-Les châteaux et leurs propriétés arborées

4. **Les valeurs paysagères locales**

Elles n’ont pas le caractère remarquable des précédentes et correspondent à une particularité locale. Elles sont liées à une perception locale le plus souvent ponctuelle d’étendue plus ou moins grande.

On citera :

-le secteur des gorges de la Fusa et le secteur bâti en bas de la montée de la Tyne

-la montée de la Tyne avec des falaises situées à l’arrière des ruines de St Hyppolyte

-le secteur du petit plan d’eau à l’est de la commune

-tout le vallon situé au nord-est de la commune jusqu’à la plaine. Ce secteur boisé et agricole possède des qualités paysagères intéressantes et les éléments bâtis participent à l’ambiance bucolique et champêtre.

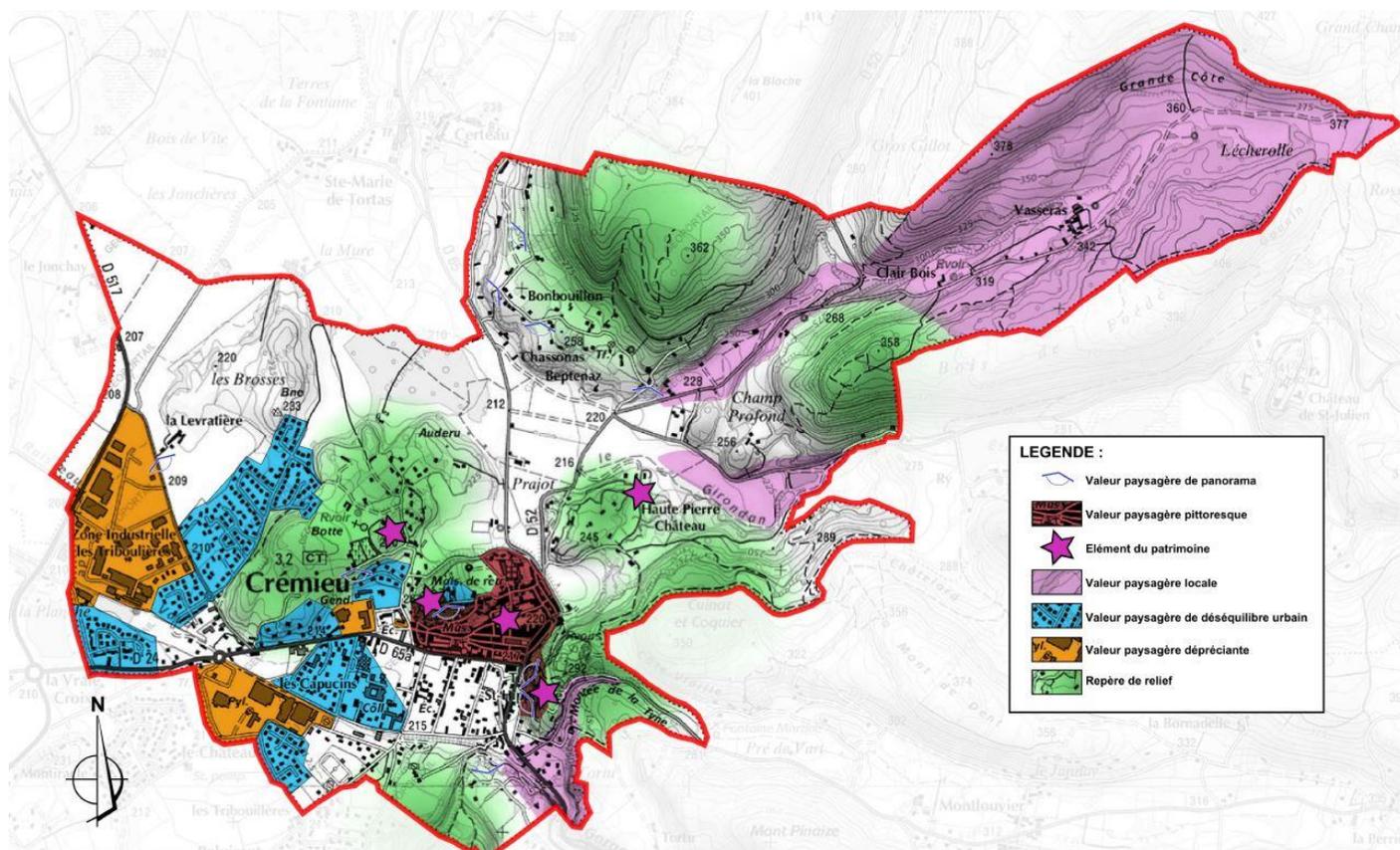
5. Les zones de déséquilibre

Elles correspondent aux espaces en cours de transition; leur ancienne vocation agricole tend à disparaître, au profit de nouvelles fonctions. On citera les secteurs d'urbanisation récente (habitat et activités) dont les implantations, l'architecture, les volumes... viennent rompre avec la qualité des espaces de bâtis anciens de la commune, créant ainsi des déséquilibres. Les zones de lotissements périphériques en font partie. Les espaces boisés existants ainsi que les haies jouent un rôle majeur pour limiter l'impact de ces constructions.

6. Les valeurs paysagères dépréciantes

Ce sont les composantes du paysage qui sont perçues comme « détériorant » le paysage et qui prennent une valeur culturelle négative. Il arrive ainsi qu'un site que l'on s'accorde à trouver de qualité soit pourvu d'un élément dont les qualités esthétiques sont anachroniques ou jugées négatives (par exemple transformateur EDF, décharge publique, relais pour téléphones portables, château d'eau, lignes hautes tensions...). Souvent ponctuels, ces éléments n'en sont pas moins perçus comme affectant une large partie du site et dépréciant le cadre et sont visuellement incohérents dans le paysage général de la commune ou dans l'unité paysagère à laquelle elles appartiennent. Malgré la grande qualité paysagère de la commune, on citera principalement parmi ces valeurs : l'industrie, certains bâtiments ou hangars liés à l'activité agricole, commerciale ou artisanale mais également des immeubles d'habitation. Le contraste avec le bâti ancien voisin est saisissant. On citera également parmi ces valeurs, les relais téléphoniques etc ...

Ces éléments doivent être identifiés et pris en compte afin de pouvoir par la suite minimiser leur impact visuel négatif sur le paysage, et de ne pas répéter les mêmes formes d'incohérence dans l'urbanisation future.



G. Les enjeux paysagers

La carte ci-dessous présente les enjeux paysagers majeurs à prendre en compte par la commune de Crémieu dans le cadre d'une urbanisation future et du développement de nouvelles infrastructures pouvant perturber de façon significative les unités paysagères définies précédemment

L'aire de protection des reliefs de l'Isle Crémieu s'identifie à l'unité paysagère du plateau de l'Isle Crémieu présentée précédemment. Dans cette aire, il est conseillé de ne pas urbaniser et de conserver les proportions actuelles entre les différentes composantes du paysage. Cette aire est l'affirmation de l'appartenance au territoire du plateau de l'Isle Crémieu et doit conserver ses caractéristiques et son identité. Les groupements bâtis situés sur les pentes de ces reliefs (Bonbouillon) génèrent potentiellement une covisibilité importante et en doivent pas s'étendre mais plutôt se densifier sans s'étaler pour permettre une affirmation de ces secteurs, actuellement sans véritable identité.

L'aire de protection du noyau ancien vise à réaffirmer les protections liées à ce centre historique et de sauvegarder des espaces de vies autour de ces lieux pour préserver les reculs nécessaires et perspectives indispensables pour apprécier la qualité de ces éléments bâtis. Dans ces zones, les formes anciennes d'urbanisation doivent bien entendu être maintenues et préservées, et doivent servir de repère dans le cadre d'urbanisation future. Leur typologie, associée aux nouveaux modes d'habitat et aux besoins de la commune, doit permettre de définir des critères de référence pour le développement de la commune et ainsi de respecter l'identité bâtie communale.

L'aire de protection de la plaine révèle des enjeux majeurs car elle constitue le territoire de plus en plus en proie à l'expansion urbaine. Elle vise à empêcher de nouvelles constructions de venir miter la plaine et venir compromettre les cônes de vues sur les reliefs boisés à l'Est, tout en maintenant un espace agricole nécessaire. Crémieu ayant déjà « consommé » la moitié de son territoire agricole pour l'urbanisation, il serait fort regrettable de voir les collines qui émergent de la plaine se retrouver totalement englobées par l'urbanisation. Il est recommandé de ne pas urbaniser dans ces zones, en dehors des zones non préjudiciables décrites ci-après. La proportion entre l'espace agricole ouvert et les boisements et haies doit être maintenue afin de ne pas dénaturer le paysage agricole et de ne pas affaiblir les réseaux écologiques existants. Au même titre que les grands espaces boisés des reliefs, l'espace agricole est une richesse paysagère qui doit être préservée.

De plus, les cours d'eau présents sur les reliefs ou sur la plaine, sont des milieux très sensibles qui constituent des indicateurs de santé, des écosystèmes de la commune, sans oublier qu'ils contribuent avec leur ripisylve à la constitution du réseau écologique de la commune. Il est donc recommandé de préserver ces milieux en écartant l'urbanisation de ses berges et de ses abords directs.

Enfin ces milieux constituent des parcours privilégiés pour la découverte des paysages et la pratique d'activités cyclo-pédestres. Leur connexion avec les réseaux hydrographiques permet un maintien et une réelle mise en valeur, à la condition de réaliser ces connexions dans le respect de l'environnement et des éléments existants.

La protection des collines viserait à empêcher la progression des constructions sur les reliefs, afin de préserver le rôle de transition que jouent ces collines dans l'entrée de Crémieu par l'Ouest. Les secteurs déjà bâtis peuvent éventuellement se densifier mais surtout ne pas s'étaler. On notera par exemple le secteur de coteau situé entre la gendarmerie et le rond-point face au supermarché. Cette zone a été urbanisée de façon désordonnée et relativement lâche. Il est important de définir une limite du bâti permettant l'affirmation de cette zone urbaine sans continuer à coloniser plus en hauteur sur les pentes.

Les zones potentielles d'urbanisation future non préjudiciables au paysage sont généralement situées sur des secteurs déjà urbanisés, où l'ajout d'éléments ne leur ferait pas perdre leur équilibre ou du moins n'augmenterait pas le déséquilibre préalable du site. Parmi ces secteurs, la zone de la gendarmerie pourrait être densifiée, mais en faisant attention à la hauteur des bâtiments pour ne pas venir masquer les éléments du

patrimoine voisins. Une réflexion importante serait à mener sur la mutabilité et le devenir potentiel de la zone industrielle au sud du lotissement des Capucins. Combiné à la requalification de la voie qui longe le site, cela permettrait de réfléchir à une urbanisation plus cohérente en évitant les erreurs passées et en créant un véritable lien urbain. On citera également comme potentiellement urbanisable les différentes « dents creuses » présentes sur les secteurs déjà urbanisés.

Ces zones se trouvent dans la continuité des zones déjà urbanisées et révèlent des enjeux multiples : réaffirmer l'identité du bâti en dehors du centre ancien, offrir des connexions avec les quartiers contigus et participer à la restructuration de l'entité villageoise. En dehors des aires de protection, des enjeux transversaux ont été identifiés dans le cadre de la commune : requalification de l'axe d'entrée de la commune par l'Ouest par exemple. Cet axe présente une succession de typologies bâties qui contrastent avec l'identité bâti communale. Le réaménagement (paysager par exemple) de ces axes permettrait une meilleure intégration de ces ensembles bâtis hétérogènes afin de donner un autre visage de la commune sur ce qui constitue l'une des vitrines.

L'ensemble de ces enjeux paysagers et urbains ne peuvent pas tous se traduire par des procédés opérationnels directs. Ils doivent cependant être intégrés dans le projet communal global qui s'exprime à travers les choix effectués dans les orientations d'aménagement du PLU et dans les différentes prescriptions qui interfèrent directement ou indirectement avec le paysage de la commune et ses composantes identitaires.

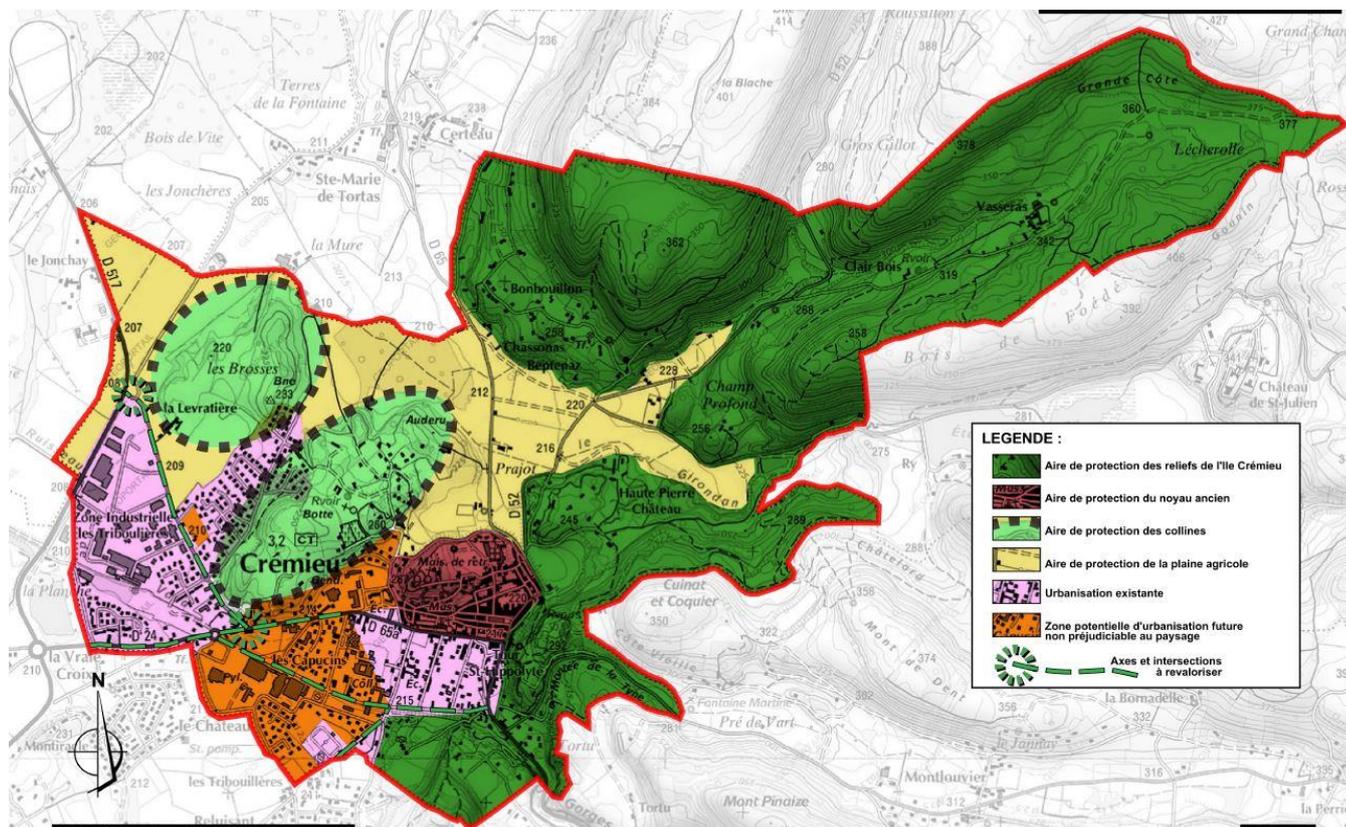


Figure 126 Carte des enjeux paysagers. Source : Agence 2BR

III. JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR LE P.L.U

1. Synthèse des enjeux du territoire

Au regard du diagnostic présenté dans les parties précédentes, on distingue des atouts et des fragilités. Ces éléments permettent de mettre en avant les principaux enjeux de la commune. Ces enjeux serviront de base pour la rédaction du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Thèmes	Forces	Faiblesses	Enjeux
Développement urbain et développement démographique	<ul style="list-style-type: none"> - Un territoire attractif ayant connu de nombreuses constructions ces dernières années. - Le territoire urbain des communes de Crémieu et Villemoirieu forme un véritable pôle urbain attractif. 	<ul style="list-style-type: none"> - Une vacance maquée des logements. - Pression foncière sur les espaces naturels et agricoles. - Un développement résidentiel récent mal anticipé par le SCoT BRD. - La STEP de Saint Romain de Jalionas arrive à saturation. - Existence de risques naturels à prendre en compte (notamment inondation et glissement de terrains/chute de blocs. 	<ul style="list-style-type: none"> - Maintenir la dynamique de développement actuelle dans l'enveloppe urbaine. - Renforcer la dynamique de pôle urbain à travers le développement de la commune en particulier sur la friche EZT proche de Villemoirieu. - Favoriser la réhabilitation des logements vacants pour les mobiliser dans l'offre communale future. - Contenir le développement communal jusqu'à la réalisation de travaux sur la STEP. - Interdire ou autoriser sous condition les constructions dans les secteurs concernés par des risques naturels.
Patrimoine historique et identité locale	<ul style="list-style-type: none"> - Un patrimoine de très grande qualité sur la ville médiévale mais également dans les secteurs de grands paysages 	<ul style="list-style-type: none"> - Difficultés et coût élevé de l'entretien sur le tissu médiéval qui créent des incertitudes sur le devenir du bâti médiéval. - Le développement urbain doit être mieux intégré et ne pas remettre en cause l'image qualitative de la commune et de son patrimoine. - Une organisation du 	<ul style="list-style-type: none"> - Préserver le patrimoine bâti et paysager communal par des dispositions réglementaires et la mise en cohérence du PLU avec l'AVAP en cours d'élaboration. - Assurer des mesures d'intégration architecturale et paysagère des constructions futures en

		stationnement qui amène à encombrer le centre médiéval dans le contexte d'une attractivité touristique notable.	entrée de ville. - Redéployer l'offre de stationnement en privilégiant la périphérie du centre-médiéval.
Economie locale	<ul style="list-style-type: none"> - Existence d'un centre urbain bien identifié et présentant une offre de commerce. - Présence de la zone d'activités des Triboullières. - Existence d'une friche industrielle de plus de 4 hectares au cœur du pôle urbain Crémieu-Villemoirieu. - Existence de quelques exploitations agricoles sur les terrains de plaine et de plateau. 	<p>Phénomène de vacance dans les locaux commerciaux du centre médiéval.</p> <p>Besoin de développer une économie de services et de bureaux nécessaire à un pôle urbain.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Préserver l'existence des commerces du centre-médiéval par des restrictions au changement de destination des locaux concernés et par le non développement d'autres zones de commerces concurrentes. - Mettre en place une stratégie de stationnement général qui désencombre le centre-ville commercial. - Mise à profit de la friche EZT pour la réalisation d'un secteur lié aux bureaux et à l'économie tertiaire notamment. - Préservation des terres et des exploitations agricoles par des dispositions réglementaires.
Equipements publics et déplacements	<ul style="list-style-type: none"> - Des équipements publics attractifs. - Présence de capacités foncières pour le développement d'équipements nouveaux. 	<p>Des infrastructures routières bruyantes traversent le territoire.</p> <p>Besoin de développer d'autres équipements.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Permettre le développement de nouveaux équipements sur la friche EZT. - Informer la population sur les problématiques de nuisance.
Environnement et qualité des espaces naturels	<ul style="list-style-type: none"> - Présence de secteurs Natura 2000, ZNIEFF de type 1, de zones humides et d'un Espace Naturel Sensible de grande qualité environnementale. - Un patrimoine boisé très important. 	<p>Dangers issus de l'urbanisation et des exploitations impactantes sur ces secteurs.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Mettre en place des dispositions réglementaires qui assurent de manière stricte la préservation des fonctionnalités environnementales de ces secteurs. - Mise en place d'espaces boisés classés.

2. La compatibilité du P.L.U avec les documents d'urbanisme supérieurs et autres programmes

A. La compatibilité du P.L.U avec les objectifs du SCoT Boucle du Rhône en Dauphiné

Le SCoT Boucle du Rhône en Dauphiné est approuvé depuis 2007. Il fixe à échéance 2020 certains objectifs pour la commune de Crémieu. Le PLU de Crémieu étant lui fixé pour une échéance allant jusqu'à 2027, son projet n'est temporellement pas totalement couvert par le projet de SCoT. Dans ce contexte, la compatibilité du PLU avec le SCoT doit d'abord s'apprécier pour l'échéance 2017/2020. Pour la période 2020/2027, il a été décidé, de manière indicative, de projeter les grandes dynamiques et les rythmes de construction prévus par le SCoT pour la commune de Crémieu sur la période 2007/2020.

Surtout, dans le SCoT en cours de révision, Crémieu est de nouveau considéré comme un pôle urbain à développer. A ce titre, l'enveloppe de logements à réaliser identifiée par le PLU, notamment ceux à réaliser sur la friche EZT (environ 100) projetés à long termes dans le cadre du PLU, sont compatibles avec le SCoT BRD 2007-2020 et respectent l'esprit du SCoT en cours de révision en densifiant et développant du logement au cœur du pôle urbain Crémieu-Villemoirieu.

- **Concernant les capacités résidentielles prévues par le PLU :**

Le projet de PLU 2017-2027 prévoit la réalisation d'environ 291 logements. L'ensemble de ces logements se réalisera de manière répartie sur une période de 10 ans. Concernant le SCoT en vigueur jusqu'à 2020, il convient d'apprécier les capacités résidentielles à court terme (jusqu'à 3/4 ans après l'approbation).

	Dénomination et type de zone	Développement résidentiel à court terme (3/4 ans)	Développement résidentiel à moyen terme (6 à 7 ans)	Développement résidentiel à long terme (10 ans et plus)
Nombre de logements	Zone 1AU. OAP Levratière	10		
	Zone 1AU. OAP Chette sud	19		
	Zone 1AUs friche EZT		75	25
	Zone 2AU Meules Curt			29
	Capacités diffuses et vacance	47	47	47
Total période		76 lgts	121 lgts	100 lgts
Répartition annuelle moyenne		19 à 25 lgts/an	30 lgts/an	25 à 33 lgts/an

Figure 127. Répartition des capacités résidentielles sur 10 ans. Source : 2BR

Concernant cette période de court terme, le SCoT Boucle du Rhône en Dauphiné (BRD), approuvé en 2007, définit dans ses objectifs de construction pour le pôle urbain de Crémieu-Villemoirieu une production de

logements privilégiant une répartition plus importante pour la commune de Villemoirieu (trois quart d'un chiffre alors estimé de 498 logements à produire). Cette répartition était définie compte-tenu du manque supposé de disponibilités foncières sur la commune de Crémieu et de la nécessité de préserver la mise en valeur du centre-ancien en limitant les extensions urbaines qui pourraient modifier son rôle et sa position dans la structure urbaine.

Toutefois, depuis l'approbation du SCOT, de nouvelles opportunités foncières sont apparues sur la commune de Crémieu dans le cadre de son document d'urbanisme alors en vigueur (POS). Plusieurs terrains en entrée de ville Sud-Ouest ont en effet été exploités pour la réalisation d'opérations d'habitat collectif (secteur de la vraie croix, opération sur la route de Lyon). Ce potentiel mis à profit au cours des dernières années a permis un fort développement résidentiel sur Crémieu au cours des 10 dernières années dépassant les prévisions et les orientations fixées par le SCoT pour la période 2007-2020. De plus, les dernières évolutions législatives apparues après approbation du SCoT (lois cadres Grenelle de l'environnement et loi ALUR notamment) ont renforcé les objectifs de réduction de consommation de l'espace. Ainsi, la répartition de la production moyenne de logement entre Crémieu et Villemoirieu calibrée par le SCoT a été réinterrogée afin de parfaitement prendre en compte les nouvelles exigences législatives non encore intégrées dans le SCoT et les opportunités foncières apparues à Crémieu avec notamment le projet de renouvellement urbain du site EZT. Ainsi, afin de prendre en compte ces éléments, une répartition des capacités de logements impliquant 50% des logements réalisés/à réaliser entre chaque commune est plus adaptée. **Au regard de ces éléments, une enveloppe de 250 logements environ est à prendre en compte pour la période 2007/2020, soit environ 20 logements par an.**

Il est par ailleurs proposé par le SCoT de :

- Poursuivre la protection du site classé de Crémieu,
- De chercher à densifier le tissu urbain existant, là où des poches existent, où des bâtiments peuvent être reconvertis, démolis-reconstruits,
- Garder les commerces et services dans le centre ancien existant, et sur le centre commercial d'entrée de ville, sans créer de nouvelle zone commerciale dans la couronne du pôle, y compris dans les zones d'activité existantes ou envisagés,
- Favoriser quand cela sera nécessaire, l'implantation d'équipements à dominante culturels, de loisirs éducatifs qui renforceraient la spécificité du pôle,
- Créer de l'offre immobilière de bureaux en réhabilitant ou renouvelant les quelques bâtiments industriels ou artisanaux vacants dans le tissu urbain.

Le développement communal de Crémieu à court terme (3 ans) présentant un rythme moyen de construction de logements d'environ 25 logements par an jusqu'en 2020 est donc compatible avec les rythmes annuels moyens prévu par le SCoT en vigueur. En effet, cette moyenne supérieure de 25% de la moyenne extraite des orientations corrigées du SCoT ne présente pas une différence substantielle qui irait à l'encontre des objectifs du SCoT. De plus, cette stratégie de développement communal, aussi bien à court, qu'à moyen et long termes, participe à la préservation du site classé de Crémieu, densifie le tissu urbain existant notamment au travers de nombreux mécanismes de renouvellement urbain, permet de maintenir la concentration de commerces dans le centre-ancien (pas de commerce sur la friche EZT), et favorisera l'implantation d'équipements publics et d'une offre immobilière sur la friche EZT. De plus, dans cette période de court terme, la réalisation de nouveaux logements sera très réduite jusqu'à 2020. En effet, la mise en place d'une trame sanitaire ne permettant la réalisation que d'une vingtaine de logements avant la signature de l'ordre de service de l'extension des capacités de la STEP de Saint Romain de Jalionas implique que la plupart des logements attendus à court terme seront réalisés à partir de 2020, soit en dehors de l'enveloppe temporelle et chiffrée fixée par le SCoT en vigueur.

Concernant le développement communal à moyen et long termes, alors que les orientations du SCoT en vigueur ne sont pas encore fixées mais reprendront des productions moyennes de logement similaires, il est

prévu pour le PLU 2017/2027 en moyenne un développement de 30 logements par an à moyen terme et 33 logements par an à long terme. Ce développement répond à la considération du pôle de Crémieu-Villemoirieu dans le SCoT en cours de révision, et en particulier de la ville de Crémieu, comme secteur urbain à développer en priorité sur le territoire de la Boucle du Rhône en Dauphiné. Surtout, ce développement à moyen et long termes concerne notamment le projet de rénovation urbaine du secteur d'EZT. Or, dans la logique de pôle urbain formé par les communes de Crémieu et Villemoirieu, cette friche joue le rôle de charnière urbaine entre les deux communes. La transformation de ces terrains permettra donc d'assurer la continuité fonctionnelle entre les deux territoires communaux et redéployer le centre de gravité du pôle qui ira du centre médiéval de Crémieu au site EZT. Enfin, l'absence d'extension urbaine en matière de logement et d'activités peut être considérée comme une mesure conservatoire assurant de n'obérer aucune nouvelle orientation pour Crémieu dans le SCoT en cours de révision.

Conformément aux dispositions contenues dans le SCoT, les 291 logements prévus par le PLU respecteront largement la part minimale de logements collectifs et intermédiaires-groupés à réaliser.

Densité/typologie logements		
Individuels purs	Groupés intermédiaires	Collectifs
28	72	198
9%	24%	66%

le SCoT BRD fixe pour objectif à la commune de Crémieu de réaliser minimum 30% de logements collectifs (50 logements à l'hectare), 30% de logements groupés environ (25 à 35 logements à l'hectare) et 30% maximum de logements individuels (10 à 15 logements à l'hectare).

Au regard de la production de logement social, le SCoT BRD définit un objectif de production de 20% de logements sociaux par rapport à la production totale sur la commune. Le PLU de Crémieu, à travers la mise en place d'une règle de servitude de mixité sociale sur des secteurs fixant de manière précise des nombres de logements à réaliser (OAP et projet urbain du pôle Crémieu-Villemoirieu) propose des outils forts de production de logements aidés. Sur ces terrains (friche EZT, terrain Delorme, secteurs Garage et Meules Curt) un taux de 15% de logement social est exigé pour toutes les opérations à partir de 5 logements. Ce taux permettra la production d'au minimum 27 logements sociaux. S'ajouteront à ces logements ceux d'un programme de 31 logements sociaux pour personnes âgées en lieu et place de l'ancien lycée agricole (rue du Marché-Vieux). Un total de 58 logements sociaux sera donc produit sur la période 2017-2027, ce qui représente environ 20% des objectifs de production de logements du projet de territoire (291 logements environ).

En matière de consommation foncière, le SCoT prévoyait une consommation nouvelle de terrains non-construits de 4 ha pour la production de logements pendant une période de 15 ans jusqu'à 2020. Avec un projet sur la période 2017/2027 impliquant, pour du logement, la mobilisation de terrains non bâtis sur 4,14 ha au sein de l'enveloppe urbaine dont 0,2 ha en limite d'enveloppe urbaine, le PLU de Crémieu se positionne dans la dynamique de consommation foncière fixée par le SCoT. En ce qui concerne les types de consommation foncière relatifs à la production de logements, 66% des logements du PLU seront réalisés par rénovation urbaine ou réhabilitation (25% minimum demandé par le SCoT), 32% sera réalisé dans les dents creuses et en espaces interstitiels (25% minimum demandé par le SCoT) et 2% des logements en limite d'enveloppe urbaine (50% maximum fixé par le SCoT), le PLU est tout à fait compatible avec les objectifs chiffrés du SCoT BRD jusqu'en 2020 et complètement adapté aux tendances fixées par ce document au-delà de 2020.

Concernant les quatre axes définis par le Document d'Orientations Générales du SCoT, un rapport de compatibilité est respecté de la part du PLU de Crémieu.

- **Préserver les paysages, les ressources naturelles et l'espace agricole** : le PLU de Crémieu affiche un effort très important de limitation de l'étalement urbain et maintien de zones agricoles et naturelles.

La stratégie de développement consistant à développer la ville sur la ville en mettant en place ou en permettant des projets de renouvellement urbain sur des secteurs densifiables ou à requalifier a pour premier effet de préserver les secteurs naturels et par conséquent leurs ressources et leur fonctionnalité écologique.

La préservation des paysages est assurée par cette stratégie qui protège les espaces naturels sans pour autant remettre en cause le centre-médiéval. Ainsi le PLU a été défini en cohérence et en conformité avec l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine qui encadre près des ¾ du territoire communal. Ainsi, les secteurs urbains remarquables et le grand paysage naturels sont préservés par le PLU qui reprend ou renvoie aux prescriptions de l'AVAP.

En ce qui concerne la protection des ressources en eau, le PLU identifie et protège les zones humides pour leur dimension environnementale et les puits de captage d'eau potable pour la dimension santé publique. Des zones inondables inconstructibles ont été définies dans une logique de protection des corridors aquatiques et de prévention des risques d'inondation conformément aux objectifs du PADD de préserver la trame verte et bleue, d'assurer une bonne gestion de l'eau et de penser le PLU en intégrant la notion de risques et nuisances. De plus l'amélioration de la gestion des eaux pluviales et des eaux usées est une préoccupation exprimée dans le PLU et traduite dans ses documents opposables.

Au regard de la consommation énergétique que le SCoT souhaite rationaliser, la limitation extrêmement forte de l'extension urbaine dans le cadre du PLU, les volontés en matière de développement des déplacements modes-doux, des nouveaux usages en matière de déplacements (co-voiturage notamment) et de report multimodal participe à la limitation des besoins de déplacements automobiles. Des prescriptions en matière d'efficacité énergétiques dans le cadre des Orientations d'Aménagement et de Programmation et dans le règlement permettront de mieux maîtriser les besoins énergétiques du résidentiel.

Les pieds de falaise du plateau de Crémieu, particulièrement ciblés par le SCoT sont préservés dans le cadre du PLU, notamment du fait de la mise en place d'un zonage de risques naturels qui rend inconstructibles la plupart des secteurs concernés. Les corridors écologiques, situés notamment dans les secteurs Natura 2000 et ZNIEFF de type sont particulièrement protégés par des prescriptions réglementaires spécifiques.

- **S'assurer d'un développement résidentiel durable** : Au-delà des objectifs chiffrés présentés précédemment et respectés dans un rapport de compatibilité dans le cadre du PLU, le document d'urbanisme local s'attache et se positionne dans la perspective de développement du Pôle urbain de Crémieu-Villemoirieu. Le développement communal défini au regard de l'enveloppe urbaine concernant les deux communes trouve une traduction plus précise dans le cadre du périmètre d'attente de projet définis autour de la friche EZT localisée sur la commune de Crémieu.

L'urbanisation par densification et renouvellement urbain dans l'enveloppe urbaine encadrée par des règles de gabarit différenciées et par des OAP permettront de développer une mixité des formes urbaines sur la commune. La compacité des formes urbaines recherchée dans la très grande majorité de ces secteurs répond notamment à une recherche d'économie d'énergies et de durabilité de manière de résider. Les OAP encadrent et définissent également des prescriptions en matière de trame viaire et de trame verte. L'intégration paysagère et architecturale et la mise en valeur du patrimoine bâti existant est assuré par les règles édictées aux articles 11 du règlement et par la protection spécifique de certains éléments bâtis.

- **Favoriser l'accueil d'activités et d'emploi sur place pour équilibrer la croissance** : Le PLU facilite l'accueil d'activités tertiaire sur l'ensemble de son territoire et notamment avec le projet urbain en particulier sur la friche EZT qui accueillera notamment des bureaux et services au cœur du pôle urbain

de Crémieu-Villemoirieu. La zone d'activité de Tribouillères ne connaîtra pas d'extension et verra seulement ses deux derniers tènements disponibles être mis à profit (environ 1 ha). La poursuite du fonctionnement et les évolutions de cette zone sont bien encadrées par le règlement afin d'assurer son insertion paysagère et fonctionnelle.

- **Rééquilibrer les modes de déplacements en faveur des transports collectifs** : Afin de répondre à cette orientation du SCoT, le PLU décide d' « assurer les relations interquartiers par le développement des modes doux et garantir la qualité de vie » (axe 4 du PADD). Cet objectif se traduit d'abord par un projet de développement limitant l'extension urbaine et donc les besoins de déplacements motorisés. De plus, des prescriptions sont définies afin de favoriser les modes-doux de déplacements par des règles encadrant l'aménagement des voiries dans les OAP et opérations d'ensemble et par des règles imposant la réalisation de stationnements pour les deux roues dans le cadre des nouvelles constructions. La stratégie de réorganisation des stationnements sur la commune a également pour objectif de limiter les flux de véhicules dans le centre médiéval à la recherche de stationnement sur ce secteur. Le report de l'offre de stationnement sur les secteurs moins denses autour du centre-médiéval permettra de libérer la déambulation piétonne et modes doux en général dans l'hyper-centre de la commune. Ces stationnement sont également proches des points de connexions avec les transports collectifs publics afin de faciliter le report multimodal pour les habitants les plus isolés des polarités communales (venant des hameaux par exemple).

B. La cohérence avec le Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux Rhône Méditerranée Corse 2016-2021 (SDAGE)

Ce document prévoit la gestion de la ressource en eau, la préservation de la qualité des eaux souterraines et superficielles, la préservation des zones humides et de leur fonctionnement, ainsi que la gestion des risques.

Le PLU de Crémieu prévoit la préservation de la qualité des eaux, et des milieux naturels associés par :

- La protection en zone naturelle de l'ensemble des cours d'eau de la commune,
- La protection des zones humides
- La réduction des rejets dans les milieux naturels et notamment les cours d'eau
- Le projet contribuera à la préservation de la trame verte et bleue
- Les secteurs dédiés au développement urbain se situent à l'écart des sites sensibles (zones humides, étangs, marais).
- Les zones d'urbanisation ne pourront être aménagées que sous réserve des capacités d'accueil de la station d'épuration de Saint Romain de Jalionas
- Le PLU prévoit des dispositions concernant la gestion des eaux pluviales et notamment des dispositifs collectifs et individuels pour limiter l'augmentation des débits de rejet dans les réseaux de collecte des eaux usées.
- Le PLU prévoit d'assurer une bonne ressource en eau. L'application du document d'urbanisme ne compromettra pas l'atteinte des objectifs de bon état des eaux assignés aux différentes masses d'eau et permettra d'assurer la non-dégradation de l'état des eaux
- les bords des cours d'eau sont inconstructibles du fait de prescriptions en matière de risques naturels.
- Le PLU prévoit de favoriser la récupération des eaux pluviales et leur réutilisation.

A travers ces différents objectifs et mesures le PLU de Crémieu assure également un rapport de compatibilité avec le **Schéma de Gestion des Eaux de la Bourbre** (SAGE). Cette compatibilité est notamment assurée par les mesures de protection stricte des zones humides, des périmètres de protection du puits de captage du Prajot et des cours d'eau traversant la commune où s'applique le principe d'interdiction de l'urbanisation.

C. Les objectifs du Programme Local de l'Habitat

Les objectifs du PLH ont été prolongés jusqu'à 2018. Le PLU de Crémieu dont le délai d'application est fixé jusqu'à 2027 se décline donc en dehors du pas-de-temps accordé au PLH. Toutefois, afin de concrétiser la réalisation de logements locatifs sociaux sur la commune, le PLU de Crémieu met à profit les outils disponibles du code de l'urbanisme afin d'imposer la réalisation de ces logements dans les opérations d'ensemble. Ainsi, une servitude de mixité sociale est inscrite sur plusieurs secteurs à urbanisés ou encadrés par des OAP assurant la réalisation d'un minimum de 27 logements sociaux. S'ajoutent à cela 31 logements sociaux pour personnes âgées réalisés en lieu et place de l'ancien lycée agricole. Ainsi, près de 60 logements sociaux seront réalisés dans le cadre du PLU soit environ 20% de la production totale de logements.

Confinant l'urbanisation dans les limites de son enveloppe urbaine principale, le PLU favorise la réalisation de logements par densification, réhabilitation ou rénovation du parc bâti à l'intérieur de l'enveloppe urbaine. Ainsi, **66% des logements qui seront produits dans le cadre du PLU 2017-2027 seront réalisés par mécanisme de renouvellement urbain**. Le PLU contribuera positivement à l'atteinte des objectifs fixés par le PLH, notamment ceux de développer une offre locative publique abordable et d'inciter à la réhabilitation du parc privé.

D. Compatibilité avec le Plan Climat-Energie Territorial (PCET)

Le PLU doit également être compatible avec le Plan Climat-Energie Territorial. Aucun PCET n'est aujourd'hui opposable sur la commune de Crémieu. Le PCET du Conseil Départemental de l'Isère est en cours d'élaboration.

Toutefois, le PLU répond aux principes qui doivent être pris en compte par le PCET, à savoir atténuer/réduire les émissions de gaz à effet de serre et adapter le territoire au changement climatique. En favorisant la lutte contre l'étalement urbain et en établissant des mesures et prescriptions réglementaires favorable à la conception bioclimatique des constructions et limitant le recours aux véhicules individuels (développement des modes-doux de déplacement et incitation au report multimodal) le PLU est cohérent avec les principes généraux des PCET.

E. Prise en compte des servitudes d'utilité publique

***A*4 TERRAINS RIVERAINS DES COURS D'EAUX NON DOMANIAUX**

***AC4* ZONE DE PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET URBAIN (ZPPAUP)**

***AS1* INSTAURATION DE PERIMETRES DE PROTECTION DES EAUX POTABLES ET DES EAUX MINERALES**

- Captage communal de Crémieu : puits du Prajot

***I4* CANALISATIONS ELECTRIQUES (ouvrages du réseau d'alimentation générale et des réseaux de distribution publique), ANCRAGE, APPUI, PASSAGE, ELAGAGE, ET ABATTAGE D'ARBRES**

***INT1* VOISINAGE DES CIMETIERES**

***PT2* TRANSMISSIONS RADIO-ELECTRIQUES (Protection contre les obstacles des centres d'émissions et de réception exploités par l'Etat)**

***PT2-PTT**

***PT3* COMMUNICATIONS TELEPHONIQUES ET TELEGRAPHIQUES (établissement, entretien et fonctionnement des installations)**

***PT4* TELECOMMUNICATIONS (Elagage aux abords des lignes empruntant le domaine public)**

***T1* CHEMINS DE FER (Zone d'emprises ferroviaires en bordure de laquelle peuvent s'appliquer certaines servitudes et obligations en matière de chemin de fer)**

Le projet de PLU prend en compte l'ensemble de ces servitudes d'utilité publique. Certaines d'entre elles sont traduites à travers des dispositions réglementaires spécifiques. C'est le cas de la servitude AS1 « périmètres de protection du puits de captage du Prajot » (voir justification du zonage et du règlement littéral).

Concernant la servitude AC4, la ZPPAUP est en cours de révision au profit d'un Secteur Patrimonial Remarquable à travers une procédure initiée en 2009 d'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine AVAP (Le dispositif AVAP a été remplacé au profit du dispositif SPR suite à la loi relative de la création, à l'architecture et au patrimoine du 7 juillet 2016. Les procédures d'AVAP en cours à la date du 7 juillet 2016 demeurent applicables au titre de dispositions transitoires). Conformément à l'esprit de la loi Engagement National pour l'Environnement du 12 juillet 2010, l'élaboration de l'AVAP est réalisée en parallèle de la révision du PLU afin de définir un projet de territoire commun aux deux documents et s'assurer de leur mise en cohérence. Ainsi le projet de PLU intègre les dispositions définies dans le projet d'AVAP. Ceci se traduit par la prise en compte des enjeux de patrimoine dans le PADD et par des dispositions de zonage et de règlement écrit. L'ensemble des secteurs inconstructibles définis par l'AVAP sont classés en zone inconstructible dans le PLU. Les principales zones de l'AVAP sont reprises dans des zonages cohérents dans le cadre du PLU (notamment les zones S1a et S1b classés en zone UA du PLU). La cartographie de l'AVAP est par ailleurs reproduite pour information dans le plan de zonage du PLU. Enfin, d'un point de vue réglementaire, les droits d'occupations et d'usages sont conformes aux attentes de l'AVAP. En ce qui concerne les prescriptions architecturales et d'insertion paysagère des constructions, le règlement du PLU (articles 11 et 13 notamment) ne fixent pas de règles pour les terrains concernés par des dispositions de l'AVAP lorsque des dispositions existent en cette matière. Ainsi, des renvois réguliers sont systématiquement faits dans le règlement du PLU afin que, pour les terrains concernés, s'appliquent dans ces domaines les règles de l'AVAP et non celles du PLU. De cette manière, le projet PLU évite tout risque d'incohérence avec l'AVAP. Il en est de même pour certains terrains sur lesquels l'AVAP fixe des prescriptions de prospect (articles 6 et 7), de hauteur (article 10), de voirie (article 3) et de certaines interdictions ou occupations autorisées sous conditions (articles 1 et 2).

3. Les justifications du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Face aux problématiques du territoire, la municipalité a décidé d'orienter le développement de son territoire pour les dix années à venir selon quatre axes majeurs :

- Protéger et mettre en valeur l'environnement naturel urbain et paysager
- Assurer une densification maîtrisée du territoire
- Maintenir l'activité économique de proximité
- Assurer les relations interquartiers par le développement des modes doux et garantir la qualité de vie

Ce projet exprime l'avenir de la commune par son inscription dans une démarche de développement durable conciliant équité sociale, économique et environnementale.

A. Protéger et mettre en valeur l'environnement naturel, urbain et paysager

L'axe 1 du Projet d'Aménagement et de Développement Durables qui fixe les intentions de la commune en matière de développement, c'est-à-dire le socle du Plan Local d'Urbanisme, concerne les objectifs et mesures prises dans le document d'urbanisme en matière de protection et mise en valeur ou remise en état des qualités environnementales présentes sur le territoire. Il s'agit d'affirmer la priorité donnée aux questions environnementales dans le développement du territoire crémolan.

La valeur environnementale est appropriée par le PADD comme un élément de l'identité locale au même titre que le milieu urbain et paysager. Ce sont l'ensemble de ces qualités que le PADD fixe comme premier objectif du PLU.

1. Objectif 1 : Préserver et renforcer la trame écologique et paysagère du territoire : La Trame Bleue et La Trame Verte

A travers cet objectif, le PLU de Crémieu reconnaît les différents grands enjeux environnementaux présents sur la commune et présentés dans le corps du PADD. La reconnaissance de ces grands enjeux et le parti pris de préserver et/ou mettre en valeur la fonctionnalité environnementale sur les parties du territoire les plus concernées répond aux exigences du législateur en matière de protection de l'environnement. Il s'agit de préserver la trame verte et bleue qui se compose notamment de réservoirs de biodiversité et de possibilités de déplacements de la faune et de la flore participant à la préservation de la biodiversité sur l'ensemble du territoire régional, national et communautaire. Ces intentions répondent aux objectifs généraux des politiques d'urbanisme fixées par l'article L.101-2 du code de l'urbanisme qui spécifie que les objectifs des collectivités publiques en matière d'urbanisme doivent être définis et atteints « dans le respect des objectifs de développement durable ». Parmi les objectifs généraux, ce même article précise que doit être atteinte la « protection des milieux naturels et paysagers.

Ainsi, les divers sites recensés sur la commune (Natura 2000, ZNIEFF de type I et II, zones humides) seront préservés par de fortes dispositions réglementaires. L'urbanisation de ces sites ne sera pas permise. Les mesures et aménagements permettant de valoriser, préserver et entretenir les lieux seront permises. Les corridors écologiques terrestres ou aquatiques entre les principaux éléments de la trame verte et bleue seront eux aussi préservés.

La préservation de ces sites à forts enjeux environnementaux sera également assurée d'un développement agricole qui viendrait contraindre la fonctionnalité écologique des lieux. Le PADD prévoit, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, la mise en place d'outils réglementaires graphiques qui définira des dispositions visant à préserver ces sites.

Enfin, cet objectif de préserver la trame écologique se traduit par le souhait de la commune de permettre la mise en place d'un aménagement végétalisé et paysagé sur le tracé de l'ancien chemin de fer de l'Est Lyonnais qui traverse la commune dans sa partie urbanisée notamment. Cet objectif participera au renforcement de la trame verte et bleue existante en créant un support écologique nouveau.

L'ensemble des qualités environnementales de Crémieu fait également partie de son identité paysagère. Cet objectif participera donc aussi à la préservation des qualités paysagères du territoire communale, en conformité avec les dispositions de l'Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP).

2. Objectif 2 : Assurer une bonne gestion de l'eau sur le territoire de Crémieu

La ressource en eau est un enjeu important du XXIème siècle. Elle est un élément essentiel dans l'atteinte des objectifs généraux fixés par le code de l'urbanisme. Sa gestion participe aux enjeux en matière de salubrité, de sécurité, de préservation des terres agricoles et de lutte contre les effets du changement climatique.

Ainsi, le PADD se fixe des objectifs ambitieux en matière de gestion et traitement de l'eau sur la commune. Cela concerne le puits de captage du Prajot dont les terrains doivent être préservés de toute pollution pour

des raisons de protection sanitaire de cette ressource vitale. Cela se traduit également en matière de prises en compte obligatoire des équipements et besoins en matière d'assainissement et traitement des eaux usées. En termes de sécurité, le PADD établit la nécessité de préserver les secteurs urbains existants et futurs des risques d'inondation. Cette position se traduit dans le PLU par des dispositions d'interdictions de développement nouveau ou sous condition de l'urbanisation sur les secteurs à risques identifiés (ruisseau de Vaud, versants des coteaux...).

La limitation de l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols est également une traduction de ces enjeux car elle participe à la prévention contre les inondations et à la mise à profit de la ressource des eaux de pluie pour les usages humains et la lutte contre les îlots de chaleur. Cette gestion se traduit aussi par la possibilité prévue par le PADD de mettre en place des dispositifs collectifs ou individuels de rétention des eaux pluviales.

3. Objectif 3 : Valoriser les éléments d'identité patrimoniaux et architecturaux

Les qualités du territoire crémolan sont constituées des éléments patrimoniaux et architecturaux, notamment anciens, qui participent très fortement de l'identité de la commune. Conformément aux objectifs généraux définis par le code de l'urbanisme, la sauvegarde de ce patrimoine est une priorité pour la commune au regard de la qualité historique et patrimoniale exceptionnelle du site médiéval.

Le PADD s'approprie cet objectif de protection, conservation et restauration du patrimoine culturel et architectural local en complément des protections édictées par l'Etat, notamment au travers de l'AVAP et du classement de nombreux bâtiments classés ou inscrits à l'inventaire des monuments historiques. Le PLU est tenu de respecter ces classements et dispositions dans un rapport de conformité (il s'agit de servitudes d'utilité publiques qui s'imposent au PLU).

4. Objectif 4 : Préserver les qualités paysagères du territoire

La préservation de l'identité patrimoniale et architecturale de la commune se décline au point de vue paysager et de manière détaillée dans cet objectif. Les qualités patrimoniales et architecturales ainsi que l'identité paysagère que ces éléments établissent sur la commune justifient de mettre en place des dispositions de protection forte en matière d'urbanisation et de construction. A travers cet objectif, la commune souhaite mobiliser les différents outils prévus par le code de l'urbanisme en matière de préservation et mise en valeur patrimonial, architecturale et paysagère des sites reconnus de la commune.

Des interdictions strictes sont ainsi prévues concernant l'urbanisation nouvelle qui perturberait la lecture paysagère de la commune et notamment de son site historique : cela concerne des éléments techniques visibles et difficiles à intégrer telles que les antennes relais. Cela concerne plus globalement les points de vue sur les collines très visibles depuis la ville basse mais également dans une logique de préservation de la co-visibilité entre les parties basses et les parties hautes de la ville. On assurera ainsi la bonne intégration des toitures afin de préserver les vues depuis les parties hautes vers la ville basse.

La préservation du grand paysage constitue un des motifs qui justifie le parti pris de la commune de ne pas permettre le développement des hameaux (Bonbouillon, Bepetenz, Chassonas, Vasseraz, Haute Pierre, Château...etc).

5. Objectif 5 : Identifier et traiter les valeurs paysagères dépréciées

Alors que dans les objectifs précédant, le PADD fixe des principes de préservation et de mise en valeur des éléments environnementaux, architecturaux et paysagers reconnus pour leur qualité, la commune souhaite à travers son PLU mettre en valeur les secteurs urbains de son territoire ne présentant pas les qualités énoncées précédemment, voire au contraire, présentant des problématiques de qualité et d'intégration paysagère et architecturale. La commune vise en particulier les secteurs en entrée de ville que le législateur, depuis la loi Barnier du 2 février 1995, souhaite qualifier ou requalifier à l'échelle nationale.

Une attention particulière est portée dans le PADD aux espaces publics et à l'organisation urbaine et architecturale du secteur Ouest de la commune et des parties situées le long de la RD24 qui traverse la commune d'Est en Ouest.

Le PADD établit la possibilité de recours à plusieurs outils pour qualifier ou requalifier ces espaces : une étude urbaine de l'entrée de ville Ouest de la commune et de réaménagement des friches urbaines (habitat abandonné, friche industrielle de l'ancien site EZT). Il s'agira de réorganiser le tissu bâti et d'accompagner cette démarche par des outils prévus par le code de l'urbanisme pour le PLU : dispositions réglementaires adaptées, périmètre d'attente de projet, emplacements réservés...

La démarche globale consiste à assurer une opération de couture urbaine assurant la transition entre le secteur historique patrimonial et les secteurs dépréciants d'entrée de ville Ouest. Il s'agit également de mieux intégrer ce secteur Ouest au reste de la ville du point de vue fonctionnel et des usages (voirie, cheminements, espaces publics, morphologie...).

B. Assurer une densification maîtrisée du territoire

Alors que le premier axe positionne le PLU dans une démarche de protection et de préservation de l'existant, le second précise la stratégie de développement urbain que se donne la commune pour les dix années à venir. Cette stratégie, conformément aux objectifs généraux fixés par le code de l'urbanisme, doit répondre de manière équilibrée aux besoins diversifiés de la population présente et future (logement, économie, mobilité, tourisme, sport, culture, équipements publics...).

1. Objectif 1 : Protéger strictement la qualité patrimoniale du tissu urbain ancien

Les objectifs de protection du patrimoine abordés dans l'axe précédent sont en partie repris ici, mais cette fois-ci au regard des besoins et objectifs de développement communal.

A ce titre, le PADD affirme la distinction de quatre secteurs spécifiques qu'il convient de protéger et mettre en valeur. Il s'agit de la ville haute avec ces caractéristiques de paysage rural, les coteaux et faubourgs XIX^e siècle caractérisés par l'alternance bâti/murs/végétal, la ville basse médiévale caractérisée par un tissu très dense, la continuité et l'alignement, les secteurs nord paysagers où aucun nouveau développement ne pourra être réalisé.

2. Objectif 2 : Accueillir une population nouvelle tout en assurant une utilisation rationnelle de l'espace

La commune se fixe l'objectif d'accueillir une nouvelle population dans une démarche d'utilisation rationnelle de l'espace. Cet accueil de population nouvelle implique par conséquent la création de nouveaux logements.

L'activité immobilière au cours des dix dernières années dans le cadre de l'ancien POS a été supérieure aux orientations fixées par le SCoT pour la commune de Crémieu jusqu'en 2020. Cet écart est le résultat de projections inadaptées de la part du document d'urbanisme supérieur. Avec la réalisation de ces logements, le calibrage fixé par le SCoT a d'ores et déjà été dépassé sur la commune de Crémieu.

Toutefois, à travers son PLU la commune a l'obligation de répondre aux besoins de sa population actuelle et future, ce qui interdit tout gel du développement urbain de la commune. Ce développement est par ailleurs nécessaire pour répondre aux autres objectifs du SCoT BRD de favoriser la mixité des formes urbaines, produire une offre de logements accessibles, favoriser des nouvelles solutions de déplacements et mobilité.

Au regard de ce contexte particulier, le parti pris de la commune est de ne pas interdire tout développement nouveau en termes de logement mais de limiter drastiquement la consommation foncière liée à cette production de logement. Il s'agit plus précisément de :

- Ne pas permettre le développement des hameaux et de l'habitat diffus situé en dehors de l'enveloppe urbaine.
- Privilégier l'urbanisation des espaces urbains interstitiels au cœur de l'enveloppe urbaine existante. Ces espaces interstitiels ne peuvent pas être soustraits de leurs droits à construire de par leur localisation au sein de tissus déjà bâtis.
- Mettre à profit ensuite des dents creuses de taille intermédiaire, située à l'intérieur de l'enveloppe urbaine.
- Permettre un développement urbain sans consommation foncière nouvelle par les mécanismes de renouvellement urbain.

Il s'agit donc d'une stratégie de production de logement adaptée pour répondre aux obligations de la commune de répondre aux besoins de la population actuelle et future, dans une démarche vertueuse de limitation drastique de la consommation foncière liée au logement. Les terrains urbanisables identifiés par le PLU sont presque en totalité des terrains considérés comme constructibles dans l'ancien POS mais non bâtis à ce jour.

Le parti pris du PLU 2017-2027 est de réduire les terrains constructibles prévus par l'ancien POS pour ne permettre, au final, une consommation foncière qui ne dépasse pas 12 hectares de terrain à investir. Dans une logique de lutte contre l'étalement urbain, au moins 80% de ces capacités foncières devront se situer dans l'enveloppe urbaine existante et conformément aux limites de cette enveloppe reconnue par le SCoT. Une enveloppe globale de 12 hectares de consommation foncière est fixée par le PADD, incluant la consommation prioritaire des espaces interstitiels et dents creuses situées dans l'enveloppe urbaine et ceci toute destination confondue (pas seulement pour l'habitation). Le PADD répond donc à l'obligation qui lui est faite de définir un objectif chiffré de consommation foncière.

Concernant les chiffres de consommation de terres agricoles ou naturelles (différent non seulement du renouvellement urbain mais même de l'investissement des dents creuses ou fonds de jardin), le PADD en précisant que pas plus de 80% des 12 hectares à investir indiqués devront être situés à l'intérieur urbaine, fixe bien un objectif chiffré de « modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain » (soit pas plus de 2,4 hectares ne pourront être investis en étalement urbain en dehors de l'enveloppe urbaine).

Enfin, le PADD complète cet objectif par la volonté de mettre en place des orientations d'aménagement et de programmation, outil prévu par le code de l'urbanisme qui lui permettront d'encadrer le développement urbain afin d'obtenir un développement qualitatif et de répondre à des objectifs sur les formes, les fonctions et l'organisation urbaine.

3. Objectif 3 : Modérer la consommation des espaces et contenir l'urbanisation à l'enveloppe urbaine existante

Conformément aux orientations fixées par le SCoT, à la volonté du législateur de consommer rationnellement le foncier et lutter contre l'étalement urbain et au regard de la réalité de l'organisation urbaine de la commune qui trouve son extension naturelle sur le territoire de la commune voisine de Villemoirieu, le PLU 2017-2027 choisit de modérer sa consommation urbaine en concentrant les possibilités de construction dans l'enveloppe urbaine formée par le pôle urbain Crémieu-Villemoirieu.

Ceci implique la recherche de cohérence avec la stratégie de développement de la commune de Villemoirieu encadrée par les orientations communes à ces deux territoires telle que fixée par le SCoT BRD.

La mise en valeur d'une organisation urbaine à l'échelle du pôle urbaine Crémieu-Villemoirieu se traduit par un projet de rénovation urbaine sur et autour de la friche du l'ancien site EZT. Ce site situé sur la commune de Crémieu mais proche de la limite communale avec Villemoirieu permettra d'assurer une véritable articulation intégrée et fonctionnelle entre ces deux communes. Il s'agira de procéder à une opération de couture urbaine

entre les deux communes. De plus, un projet de renouvellement urbain sur ce site d'environ 4 hectares permettra à la commune de répondre à une partie de ses besoins de développement en limitant drastiquement l'artificialisation de nouveaux terrains.

Cet objectif affirmé, des outils règlementaires et des partis pris règlementaires permettront la mise en place de ce projet d'échelle intercommunale. En particulier, le PADD prévoit la possibilité de mettre en place un périmètre d'attente de projet, outil défini par le code de l'urbanisme pour figer tout développement nouveau du site qui viendrait obérer le projet en cours d'élaboration. Au regard de la temporalité de ce projet en cours de définition, la posture de la commune en matière de PLU est de geler les terrains à fort potentiel de cette partie Ouest pour préserver les possibilités de développement.

4. Objectif 4 : Optimiser l'usage foncier tout en assurant une plus grande mixité urbaine

Une des déclinaisons du développement qualitatif de la commune de Crémieu concerne la recherche de mixité urbaine, telle que prévu par les principes généraux fixés par le code de l'urbanisme et les orientations fixées par le SCoT BRD. Cette mixité urbaine est à la fois sociale, fonctionnelle et architecturale.

Ainsi, conformément aux objectifs du Programme Local de l'Habitat et du SCoT, le PLU participera à maintenir une part importante de logements locatifs aidés dans son parc de logement. Le PADD prévoit ainsi la mise en place d'outils prévus par le code de l'urbanisme pour respecter l'existence d'une part substantielle de logements aidés ou locatifs sociaux, notamment par des servitudes de mixité sociale.

Comme affirmé dans les objectifs précédents, les caractéristiques du développement urbain recherché par le PLU, telle que la mixité urbaine, doivent être atteints dans une logique de consommation raisonnée de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. Il s'agit donc d'affirmer le renouvellement urbain et le remplissage des espaces non-investis de l'enveloppe urbaine comme un objectif du PLU. Ainsi, les hameaux ne connaîtront pas de développement nouveau, mais seulement des mesures de confort, afin de limiter le mitage urbain. Enfin, le PADD fixe l'objectif de mettre en place un potentiel constructible minimum d'environ 25% par renouvellement urbain.

5. Objectif 5 : Un développement urbain cohérent avec la capacité des réseaux existants

Le développement urbain ne peut se faire sans être en adéquation avec les équipements publics structurant la commune. L'équilibre avec ces éléments est essentiel afin d'assurer un développement communal adapté aux capacités des réseaux et équipements d'assainissement et afin d'éviter toute difficulté sanitaire et environnementale liée à l'assainissement.

Si le lien entre projet de territoire et réseaux est important, la qualité de l'eau est en premier lieu une question essentielle. Dans un souci de maîtrise de l'évolution de son territoire, la municipalité a souhaité planifier l'aménagement en cohérence avec les projets d'équipements et plus particulièrement les travaux de la station d'épuration.

C. Maintenir l'activité économique de proximité

Cet axe regroupe toutes les intentions, volontés et les objectifs relatifs à la thématique économique. Il s'agit aussi bien des activités économiques agricoles, commerciales et plus généralement des activités secondaires et tertiaires.

1. Objectif 1 : Pérenniser les installations agricoles

La commune de Crémieu compte sur une activité agricole présente de manière notable sur le territoire, puisqu'elle occupe environ 25% du territoire communal. Même si le nombre d'exploitants est limité, ce nombre reste stable avec le temps et la surface agricole utile a augmentée (+67%). Conformément aux

objectifs généraux définis par le code de l'urbanisme et les pressions qu'affrontent l'activité agricole au niveau national, le PLU 2017-2027 se fixe pour objectif de préserver les terrains agricoles et ses exploitations existantes, permettre le développement des exploitations existantes avec l'assurance de droits à construire destinés à cette activité, pérenniser la relation de l'activité agricole avec les secteurs urbains en ne permettant pas le développement d'exploitations agricoles proche des secteurs urbains et inversement. L'objectif du PLU est d'assurer la continuité de l'appareil productif agricole.

Cet objectif se décline par plusieurs mesures et dispositions prévues par le code de l'urbanisme et détaillée dans le PADD à savoir :

- L'affirmation de la présence des exploitations agricoles et la protection des zones agricoles à fort enjeux par un classement approprié.
- La limitation de la consommation urbaine d'espaces agricoles. Le PLU affirmera la vocation des zones agricoles en ne développant pas d'urbanisation en dehors de l'enveloppe urbaine existante ;
- Maintien de limites intangibles à l'urbanisation et coupures vertes pour assurer une protection durable des espaces agricoles et des outils de production
- Maintien d'une cohérence entre bâtiments et espaces agricoles stratégiques (cohérence technique et fonctionnelle) en maintenant les accès des engins et des animaux,
- Encourager une agriculture respectueuse de l'environnement notamment en ce qui concerne la gestion des ressources en eau (quantité et qualité) pour permettre notamment la conservation de la nappe alluviale dans un bon état,
- Encourager la production de produits biologiques à usage local et permettre l'adaptation et la diversification de l'activité en permettant les constructions de locaux commerciaux pour la vente directe
- Permettre une économie agricole soutenable et durable pour favoriser le tourisme vert.

La stratégie de lutte contre l'étalement urbain exposée tout au long de ce PADD est bien évidemment la principale stratégie de préservation de l'activité agricole.

Le PADD pose enfin le principe du maintien de l'équilibre entre activité agricole et forêt. En effet, il convient pour des raisons environnementales de préserver les forêts et ne pas permettre les défrichements liés à l'activité agricole qui remettrait en cause la fonctionnalité écologique de ces forêts.

2. Objectif 2 : Poursuivre une organisation multipolaire de l'agglomération urbaine «Crémieu / Villemoirieu»

L'unité urbaine formée par les secteurs urbanisés de Crémieu et Villemoirieu se joue également au niveau économique puisque les zones d'activités des Tribouillères (Crémieu) et de Buisson Rond (Villemoirieu) se situent à proximité.

Dans le souci d'une recherche de cohérence entre les deux PLU communaux, la commune affiche clairement l'objectif de disposer d'un règlement et un zonage cohérent entre les deux documents d'urbanisme. Cette cohérence assurera une facilité de lecture et de compréhension pour les porteurs de projet souhaitant se développer sur l'une ou l'autre de ces zones, mais également d'assurer, au final, une cohérence dans les potentialités offertes sur ces deux sites et une cohérence de résultats dans l'organisation et les formes construites sur ces sites.

Il s'agit d'assurer la complémentarité de la réglementation urbaine de ces zones d'activités dont la gestion est de compétence intercommunale par ailleurs.

3. Objectif 3 : Affirmer le centre-bourg comme pôle de développement de proximité commercial et artisanal

La commune se positionne pour les dix années à venir quant à la situation et au développement de l'activité commerciale sur son territoire. Le PADD rappelle que la commune dispose d'un vivier de commerces et services de proximité dans son hyper-centre mais fait face à un délitement de ce tissu commercial. Ce délitement qui se traduit par la présence de locaux commerciaux vacants ou reconvertis en logements, peut s'expliquer par leur localisation dans le secteur patrimonial et ancien qui offre à la fois une situation privilégiée dans une centralité attractive, mais contraint également les possibilités d'adaptation des lieux aux besoins de l'activité commerciale. L'activité commerciale est par ailleurs essentielle à l'animation du centre historique de la commune de Crémieu et donc à la préservation de ce centre historique.

Le parti pris de la commune est d'enrayer le phénomène de délitement des locaux commerciaux dans le centre historique en protégeant les linéaires commerciaux existants des possibilités de changement des destinations, comme le permet le code de l'urbanisme, de renforcer la façade commerciale sur le cours Baron Raverat et de ne permettre le développement commercial que dans le centre historique de la commune. Les stratégies d'urbanisme commercial montrent qu'il est important d'assurer une concentration des commerces afin d'assurer la visibilité de l'ensemble des enseignes, de permettre le report et la complémentarité des offres qui soient attractives pour les clients et vertueuses pour les commerçants. La concentration permet de faciliter l'accès aux commerces pour le chaland et participe également à limiter les déplacements motorisés à la fois en termes de fréquences et de distances.

Ainsi, le développement commercial ne sera pas permis dans le cadre du renouvellement urbain de la friche EZT afin de préserver le tissu commercial présent en centre-ville.

4. Objectif 4 : Assurer le développement des communications numériques

Le développement territorial pour les habitants actuels et futurs passe également par les communications numériques. La volonté de lutte contre les fractures territoriales en matière d'accès aux communications numériques est un objectif partagé par la commune dans le cadre du PLU 2017-2027. Cette question est essentielle pour le développement économique et les différents services à la population.

Cet objectif se traduit à travers deux volontés. Une, plutôt générale, qui concerne le choix de la commune de développer ses services en ligne et son site internet. L'autre directement traduisible dans les dispositions règlementaires du PLU de prévoir les équipements d'infrastructure qui permettent l'accès à ces communications numériques.

D. Assurer les relations interquartiers par le développement des modes doux et garantir la qualité de vie

1. Objectif 1 : Garantir la qualité du cadre de vie

Le développement urbain souhaité pour la commune en matière démographique et de logement doit être intégré aux autres fonctions urbaines tout en étant qualitatif. Ainsi, le PADD énonce un objectif de garantie de la qualité du cadre de vie.

Le PADD affirme donc le principe de la mixité fonctionnelle sur la commune avec l'importance de l'existence de commerces et d'équipements publics. Un cadre de vie qualitatif et préservé est recherché et le développement urbain devra respecter les qualités paysagères, végétales et les espaces publics existants ou à créer. Des dispositions seront ainsi mises en place afin de préserver ces qualités existantes. En particulier, le PLU se positionnera de manière complémentaire à l'AVAP afin de préserver les jardins et parcs repérés par ce document.

La notion de qualité de vie renvoie à une situation fragile si la sécurité des lieux et des personnes n'est pas assurée. Ainsi, des dispositions seront prises en matière d'aménagement et de constructibilité sur la base d'une carte des aléas de risques naturels réalisés en 2015. Des interdictions et conditions seront intégrées dans le règlement du PLU afin de prévenir, éviter ou préparer les futures constructions et occupations exposées aux risques naturels.

2. Objectif 2 : Prioriser les modes de déplacement doux

Au regard de l'équité sociale, de la protection de l'environnement, de la qualité de vie et des espaces publics extérieurs, des usages et du partage de la ville, le PLU se donne pour priorité de développer les modes de déplacements doux. Ces souhaits font bien sûr écho aux objectifs généraux fixés par le code de l'urbanisme. Doivent en effet être diminuées les obligations de recours aux modes de transports motorisés et doivent être développés les transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile.

La promotion des déplacements doux participe à la préservation de la qualité de l'air en limitant le recours aux modes de transports polluants, notamment individuels comme l'automobile. Il permet l'accès à la ville et ses différentes fonctions par le recours à des moyens de déplacements moins chers et donc accessibles à tous les habitants. La limitation des véhicules automobiles par la promotion des modes doux de déplacements participe à l'avènement d'un espace public apaisé et sécurisé (stress, dangerosité, nuisances sonores et olfactives...).

Cette volonté se traduit par la mise en place d'un réseau de cheminements piétons, en particulier sur le secteur du faubourg XIX^e siècle en lien avec les équipements publics. Une trame de liaisons douces devra être favorisée par les dispositions réglementaires et les aménagements publics afin de faciliter les liaisons interquartiers et préserver les sentiers de randonnée.

3. Objectif 3 : Préserver la qualité de l'air-lutter contre l'accroissement de l'effet de serre

La garantie de la qualité de vie passe aussi par une préservation de l'air que l'on respire. A son échelle le PLU entend bien œuvrer pour que cet objectif transversal soit décliné : dans les OAP, au travers du règlement, en proposant une gestion économe de l'espace etc...

Le parti pris du PLU qui priorise l'urbanisation au sein de l'enveloppe urbaine et limite drastiquement les possibilités d'extension urbaine est un facteur décisif pour limiter le recours à l'automobile et limiter les pollutions liées au transport. La densification permet de ne pas étendre les distances de déplacements entre le logement et les autres fonctions urbaines, notamment relatives aux commerces et aux équipements publics.

Les bassins d'emploi agissant sur des territoires plus larges que ceux d'échelle communale, le recours à l'automobile ne peut être complètement supprimé. Afin de modérer les impacts à ce recours, des solutions d'usages alternatifs à l'automobile doivent être mises en place comme le report modal (usage partiel de la voiture complété par d'autres modes de transport), le covoiturage ou l'auto-partage. Le PLU permettra la mise en place de stationnements mutualisés à proximité des grands axes de communication dans la mesure du possible.

4. Objectif 4 : Requalifier de l'offre en parking périphérique au centre-bourg

La question des stationnements demande également la définition de solutions pour le bon fonctionnement du centre-ville et contre les problèmes de saturation qu'il rencontre dans ce tissu urbain très dense non adapté à l'usage de la voiture. Des dispositions seront donc mises en place afin de permettre la réorganisation, la répartition et la valorisation de l'offre de stationnement existant afin de desservir le centre médiéval sans le saturer.

5. Objectif 5 : Réduire les accidents et les conflits d'usage

Les problématiques de sécurité liées à la circulation automobile trouvent une solution avec le développement des déplacements doux. Il convient toutefois d'assurer la sécurité des secteurs les plus accidentogènes pour un besoin impérieux de protection des personnes et des biens. La commune se fixe un objectif général de réorganiser la voirie, la signalisation, les stationnements afin de limiter les risques et les conflits d'usages. Des travaux d'élargissement et/ou de sécurisation des voies et carrefour devront être réalisés. Des dispositions précises peuvent donc être prises dans le cadre du PLU pour répondre à cet objectif.

4. **L'analyse de la consommation de l'espace et la justification des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain**

L'étalement urbain est devenu par l'intermédiaire des secondes lois du Grenelle de l'environnement un enjeu de plus en plus important. Son actualité demeure dans les interventions, les postures et surtout dans les politiques mises en œuvre. En effet, pendant très longtemps, il a été et il l'est encore, plus facile d'étaler que d'aménager, de repenser la ville. Alors que beaucoup de politiques officielles prônent une ville compacte, l'étalement urbain n'a jamais été aussi important depuis la mise en place de la loi SRU (qui avait quand même pour objectif indirect de le réduire).

La mutation des territoires, leurs évolutions depuis plusieurs décennies constituent un paysage qui nous est familier. La prospérité, l'énergie du pétrole ont dilaté la ville, dilué l'espace et fragmenté les territoires.

L'étalement urbain et les mots qui gravitent autour, sont soumis dans la pratique quotidienne aux difficultés à sensibiliser et parfois à porter une idée forte de l'intérêt public tout en tenant compte des autres discours.

Les communes les plus petites sont plus concernées par ce phénomène de l'étalement urbain. En effet, c'est là que l'étalement urbain se mesure et se voit le plus facilement, contrairement aux grandes villes où les politiques de renouvellement urbain sont en œuvre depuis longtemps.

Dans le cadre d'une polarité urbaine historique de taille réduite comme celle de Crémieu, l'étalement urbain est une dynamique qui affecte les territoires autour du cœur médiéval de la commune. Le contraste est saisissant entre le centre historique très dense et les zones pavillonnaires construites à partir des années 1960 à l'échelle de l'automobile (facilité de s'éloigner des lieux de travail et de commerces, multiplication et élargissement des voiries et des infrastructures routières, multiplication des surfaces de stationnement...). Cette dynamique est également supportée par la commune voisine de Villemoirieu qui apparaît comme l'extension urbaine récente de Crémieu.



Figure 128. A gauche lotissement de la Levratière, à droite centre historique (un parcellaire dense et des constructions accolées et rapprochées. Echelle 1/2000°. Source 2BR.

Il est tout à fait possible de répondre aux demandes et besoins de production de logements individuels mais en regardant une multitude de critères à savoir, l'économie d'espace, le coût énergétique de la construction, les matériaux utilisés, l'orientation des constructions, la mise en place de cheminements doux, éviter le système des impasses qui a un coût sur les différents réseaux, etc.

5. Un PLU vertueux très peu consommateur de foncier. La justification des objectifs de modération de consommation et de lutte contre l'étalement urbain

Le PLU de la commune de Crémieu affiche des objectifs de limitation de la consommation foncière et par conséquent de lutte contre l'étalement urbain. Ce parti pris se traduit par une stratégie de développement urbain qui privilégie la mise à profit des terrains disponibles dans la tâche urbaine, que ce soit par mécanisme de densification de ces terrains (dans une logique de comblement des dents creuses et espaces interstitiels des terrains les moins densément construits) ou par mécanisme de renouvellement urbain qui vise à revaloriser des terrains urbanisés ou constructions insuffisamment mises à profit. Dans cette stratégie, **l'extension de l'urbanisation, c'est-à-dire l'urbanisation de zones naturelles ou agricoles en dehors de l'enveloppe urbaine constituée, n'est pas prioritaire quant aux réponses à apporter aux besoins de développement urbain et doit en tout état de cause rester limitée.**

Cette stratégie adoptée par le PLU de la commune de Crémieu répond aux obligations législatives fixées depuis la loi SRU et les lois qui lui ont succédées. Ces dispositions législatives ont notamment été confortées lors des lois issues du Grenelle de l'environnement qui a renforcé le principe de lutte contre l'étalement urbain pour un aménagement urbain économe en terrains et en ressources naturelles afin de préserver les équilibres environnementaux (ressources naturelles, restauration des ressources naturelles ...). La loi ALUR du 24 mars 2014 a approfondi cette logique en encadrant les dispositions qui permettent de lutter contre le mitage des zones agricoles et naturelles (développement diffus et ponctuel de l'urbanisation venant affecter l'intégrité des espaces naturels et agricoles ainsi que leur fonctionnalité).

La limitation de l'étalement urbain participe également à la limitation des besoins en transport motorisés et de lutter contre la production de gaz à effet de serre. Cela permet la réalisation de réseaux et infrastructures plus efficaces et moins coûteux aussi bien au moment de les réaliser que de les gérer et de les entretenir.

Ces objectifs de modération de la consommation foncière sont également portés par les documents d'urbanisme supérieurs avec lesquels le PLU doit présenter un rapport de compatibilité. C'est notamment le cas du SCoT Boucle du Rhône en Dauphiné.

A. Synthèse des données de consommation foncière

Le projet de PLU prévoit le développement de la commune dans les 10 prochaines années sur une surface mobilisable totale estimée à 12,13 hectares soit près de 2% de son territoire total. La force et la dimension vertueuse de ce projet de territoire repose notamment sur le fait que, sur cette surface totale de développement, près de 54%, relève d'une démarche de renouvellement urbain, soit 6,60 hectares de terrains à mobiliser. Surtout **98% de ce développement se fera dans l'enveloppe urbaine existante, c'est-à-dire sans consommer de terres agricoles ou naturelles.**

FONCIER TOUTES DESTINATIONS

Localisation de l'ensemble des consommations foncières	PLU en ha	PLU en %
Total	12,13	
Dans l'enveloppe urbaine	11,91	98%
En extension de l'enveloppe urbaine	0,22	2%

Dont superficie des zones à urbaniser	PLU en ha	POS en ha
	8,55	37,75

Type de consommation foncière toutes destinations	PLU en ha	2008/2017
Total	12,13	
Renouvellement urbain	6,60	
Densification (terrains non-construits)	5,31	5,28
Extension urbaine (terrains non-construits)	0,22	1,69

FONCIER DESTINE AU LOGEMENT

Type de consommation foncière destination logement	PLU en ha	2008/2017
Total	7,84	
Renouvellement urbain*	3,69	
Densification (terrains non-construits)	4,15	4,53
Extension urbaine (terrains non-construits)	0,00	1,69

Densité des constructions à destination logements	PLU en ha	2008/2017
Nombre de logements	291	303
moyenne Nb logements/total espaces mobilisés (7,84 ha)	37 lgt/ha	
moyenne Nb logements/surfaces investies non-construites(4,15 ha)	70 lgt/ha	67 lgt/ha

* Sur le site de renouvellement urbain d'EZT, on considère que 2 hectares sur les 4,9 ha du site doivent être pris en compte pour la destination logement (densité de 50 logements à l'hectare)

Ainsi, le PLU de Crémieu ne prévoit pas d'extension urbaine pour la production de logement ou d'activités. Il n'est prévu également de combler des espaces non-construits au sein de la tache urbaine (densification) que sur 5,31 ha de terrains pour son développement sur les 10 prochaines années alors qu'une extension urbaine très mineure est prévue pour l'extension du cimetière (0,22 ha). Ceci correspond à une démarche rationnelle de consommation du foncier et permet d'éviter drastiquement l'étalement urbain.

La seconde grande qualité de la stratégie de développement est de préserver fortement les secteurs non urbanisés du territoire communal. Ainsi, 98% du développement communal se déroulera au sein de l'enveloppe urbaine existante. Le PLU de contient donc radicalement l'étalement urbain. Autre indicateur de cette qualité, les zones à urbaniser, qui présentaient une superficie totale de 37,75 ha dans l'ancien POS, ne dépassent pas les 9 hectares dans le PLU.

En ce qui concerne spécifiquement la consommation foncière liée au développement résidentiel, le PLU permettra la réalisation de près de 291 logements. Concernant la surface totale de terrains destinés au logement, renouvellement urbain compris, la densité en matière de construction sera en moyenne de 37 logements par hectare. Cette moyenne présente donc une densité notable. Si l'on regarde la consommation foncière pure pour la production de ces 291 logements, c'est-à-dire la superficie de terrains à combler mise à profit, le PLU de Crémieu produira en moyenne 70 logements pour 1 hectare investi de terrain non-construit (dans l'enveloppe urbaine). Cette moyenne est supérieure à celle connue lors des 10 dernières années dans le cadre de l'ancien POS.

Sur ce dernier point, le PLU de Crémieu se positionne dans la même logique que lors du développement dense de ces dernières années, si ce n'est plus dense.

Une analyse plus approfondie des enjeux de consommation foncière et des projections en matière de développement est proposée dans la suite de ce rapport de présentation.

B. L'analyse de la consommation de l'espace

Entre 2008 et 2017, un total d'environ 5,28 ha de foncier ont été consommés sur la commune de Crémieu. Ces chiffres correspondent dans leur presque totalité à des terrains consommés à l'intérieur des capacités foncières établies par l'ancien POS de Crémieu en vigueur jusqu'au 27 mars 2017.



Figure 129. Consommation foncière de Crémieu sur la période 2008-2017. Source ZBR

Les chiffres de cette consommation correspondent aux opérations d'aménagement et de construction ayant eu pour effet de mobiliser des terrains constructibles. Il s'agit autant de grands tènements (urbanisation des terrains agricoles de Montginoux que de mobilisation de jardins par division foncières ou encore de densification de terrains en partie construits. Les opérations de création de logement ou changements de destination de locaux n'ayant pas impliqué d'artificialisation de terrain ne sont pas ici pris en compte.

Consommation foncière 2008-2017	
Destination des terrains	Surface consommée en m ²
Activités	7415
Logements	45300
Total général	52715

Sur cette période 2008-2017, environ 4,53 hectares de terrains ont été consommés pour la construction de logements. Il s'agit principalement de densifications diffuses au sein du tissu urbain existant. Cette dynamique de densification importante est le résultat d'un tissu urbain bien constitué à Crémieu et de limites claires de l'enveloppe urbaine. L'opération Montginoux de 1.69 ha, bien qu'elle soit située dans les limites de l'enveloppe urbaine correspond à une artificialisation de terres agricoles qui doit être assimilée à de l'extension urbaine. Néanmoins, il s'agit de chiffres de consommation foncière faibles. A cette consommation foncière faible résultant d'une dynamique dominante de densification, s'ajoutent les logements créés sans consommation foncière. **Avec un total de 303 logements autorisés entre 2008 et 2017, la consommation foncière moyenne par logement créé sur cette période a été 67 logements à l'hectare environ.** Il s'agit d'une moyenne très peu consommatrice d'espace, vertueuse en matière de lutte contre l'étalement urbain. Cette dynamique est le résultat de capacités foncières limitées dans le cadre de l'ancien POS de la commune de Crémieu et d'une certaine attractivité du territoire. Cette dynamique se poursuivra sous l'égide du PLU 2017-2027.

En matière d'activités, les capacités foncières de la commune sur la période 2008-2017 étaient très limitées puisque seule la zone de la Triboulière était destinée à recevoir des activités nouvelles et elle ne disposait que de trois tènements disponibles. Or, seul un de ces trois tènements a été consommé soit une superficie de 0.7 hectares.

En matière d'équipement, aucune consommation foncière nouvelle n'a été réalisée. On notera toutefois la création d'une crèche par renouvellement urbain (construction en lieu et place de terrains de tennis).

C. Capacités foncières du PLU 2017-2027

Le PLU 2017-2027 cible une capacité foncière brute totale de 12,13 hectares environ. Sur ces 12,13 hectares, seulement 5.52 hectares impliqueront de combler des sols non-bâtis au sein de la tâche urbaine. En effet, le projet de PLU prévoit de mettre à profit plus de 6.60 ha de terrain par mécanisme de renouvellement urbain (54% environ des capacités foncières totales). En ce qui concerne les terrains à urbaniser par comblement de dents creuses ou espaces interstitiels environ 75% de leur capacité foncière sera destinée à la production de logements (4.15 hectares environ).

La notion de tache urbaine utilisée dans ce rapport de présentation fait référence à l'ensemble des parties du territoire constituées de tissus urbains. Sont exclus de cette définition les espaces non-bâtis, comme les dents creuses, entourés de terrains bâtis. La notion d'enveloppe urbaine fait référence aux parties urbanisées du territoire à la différence des parties agricoles et naturelles. L'enveloppe urbaine intègre les espaces non-bâtis entourés de terrains construits mais exclut les zones d'habitat diffus éparpillée dans les zones naturelles et agricoles.

La consommation foncière par densification au sein de la tâche urbaine (5.53 hectares) est équivalente à celle de la période 2008/2017 (5.28 hectares). En matière de capacités foncières par densification uniquement destinées à l'habitat, les possibilités prévues par le PLU (4.15 hectares) sont légèrement inférieures aux consommations effectuées ces 10 dernières années en matière de logement (4.53 hectares).

Capacités foncières PLU 2017-2027	
Destination des terrains	Surface à consommer en m ²
Logement : comblement	41497
Activités : comblement	11548
Equipement : comblement	2231
Total comblement	55276
Logement : renouvellement	36909
Activités (et équipement) : renouvellement	29124
Total renouvellement	66033
TOTAL GENERAL	121309

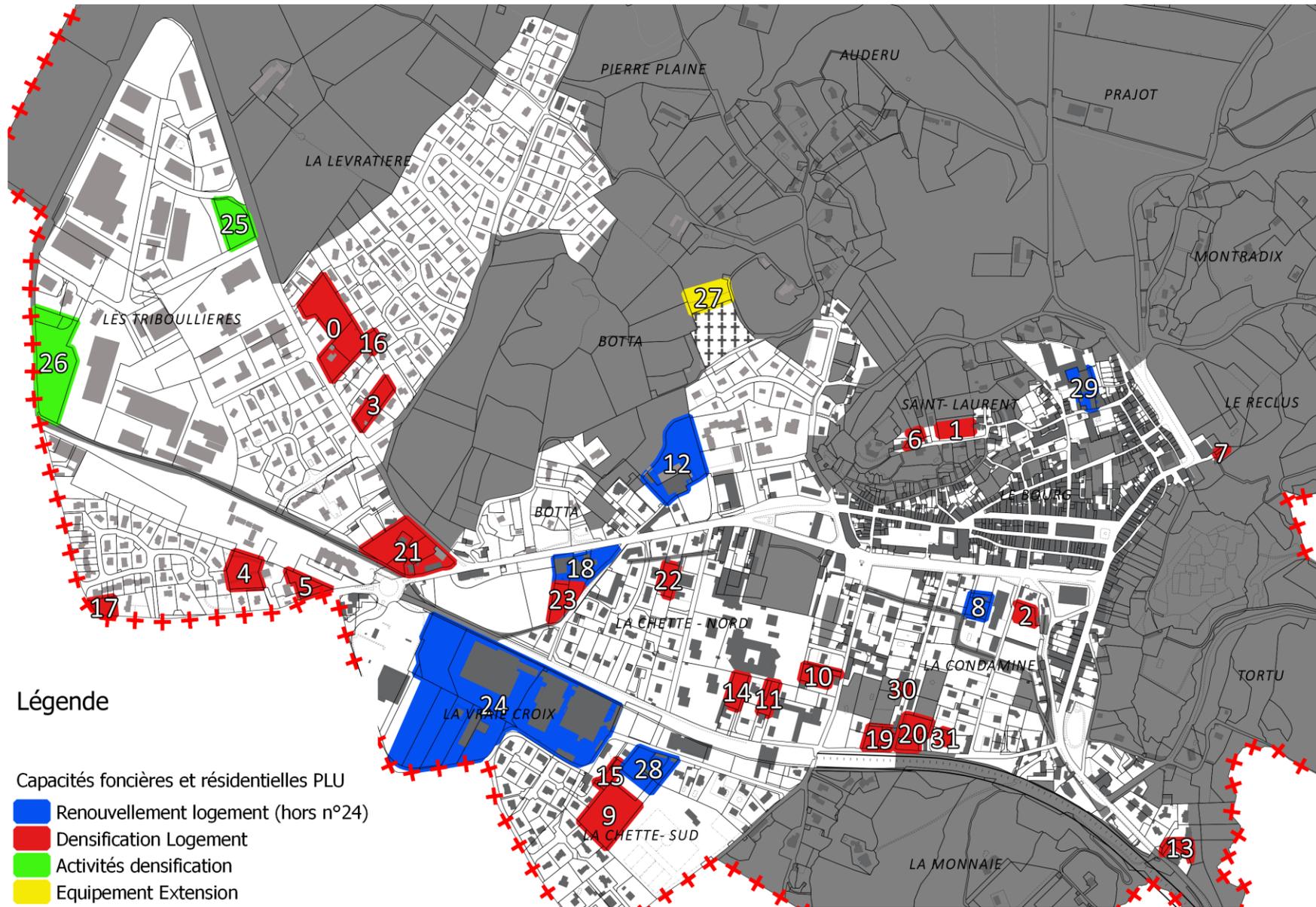


Figure 130. Capacités foncières issues du PLU 2017-2027. Source ZBR

Les terrains urbanisables identifiés dans l'illustration précédente sont l'ensemble des terrains situés en zones constructibles du PLU 2017-2027. Ces terrains correspondent :

- Soit à des dents creuses au sein de la tâche urbaine (0, 1, 2, 3, 9, 13, 25, 26). Les dents creuses sont des espaces non-construits entourée de parcelles bâties, c'est-à-dire dispersée dans l'enveloppe urbaine existante.
- Soit à une extension urbaine limitée qui correspond à l'extension du cimetière (terrain 27 d'une superficie de 2200 m² environ).
- Soit à des terrains localisés dans la tâche urbaine existante mais pouvant être sujets de mécanismes de densification urbaine (espaces interstitiels). Il s'agit d'arrière de terrains déjà construits ou de jardins pouvant accueillir des nouvelles constructions de division foncière et/ou remembrement urbain. Ce sont ces terrains qui seront les plus concernés par les mécanismes de rétention foncière.

Plusieurs terrains localisés dans l'enveloppe urbaine sont classés en zone naturelle et donc exclus du calcul des capacités du PLU car sont concernés par des risques naturels forts ou moyens interdisant tout nouveau développement (coteaux et le long du ruisseau de Vaud notamment).

Foncier destiné au logement :

La stratégie foncière en matière de logement se base sur une mobilisation de terrains non-construits très réduite. En effet, plus de 45% des logements qui seront produits dans le cadre du PLU 2017-2027 seront réalisés par mécanisme de renouvellement urbain.

Consommation nouvelle : Un total de **4.15 hectares** de terrains non-construits au sein de la tâche urbaine sera donc destiné à la production de logements. **Cette superficie potentielle est inférieure à la superficie effectivement consommée lors de la période 2008-2017 (à savoir 4.53 hectares)**. Le projet s'avère donc plus vertueux en matière de consommation foncière pour l'habitat que lors des 10 dernières années alors que cette consommation a été pourtant déjà très réduite (0.7% du territoire communal).

Renouvellement urbain : Cette faible consommation d'espaces sera compensée par des mécanismes de renouvellement urbain qui permettront de répondre à la future demande de logements sur la commune. Alors que les possibilités de renouvellement urbain peuvent apparaître de manière imprévue au rythme de l'initiative privée, certains terrains peuvent d'ores et déjà être identifiés par le projet de PLU comme pouvant ou devant accueillir de nouveaux logements. Il s'agit tout d'abord de la friche de l'ancienne entreprise EZT (n°24) qui donne lieu à un projet urbain porté par la commune de Crémieu avec le portage de l'Etablissement Public Foncier de l'Ouest Rhône-Alpes. Alors que ce secteur a vocation à accueillir des activités, une offre complémentaire de logements (environ 35) pourra y être réalisée sur une surface d'environ 7000m² (sur un total de 4.9 hectares). Ce principe de construction de la ville sur la ville opérera sur d'autres tènements par initiative publique ou privée. Il s'agit des terrains des Meules Curt (n°12) où plusieurs projets ont par le passé été identifiés par la commune et où la démolition de hangars permettra la réalisation à long terme d'un programme de logements (environ 30 logements). C'est également le cas du tènement où se situe actuellement un garage, avenue Delachenal (n°18) où la mise en place d'une orientation d'aménagement et de programmation assurera le renouvellement d'une partie de ce tènement à dominante d'habitat (20 logements environ). Dans une moindre mesure, le terrain n°8, encadré également par une Orientation d'Aménagement et de Programmation, permettra la réalisation de 6 logements également. Les capacités foncières en renouvellement représentent près de 34% de la totalité des capacités foncières destinées à l'habitat conformément aux objectifs du PADD.

Il faut enfin noter qu'un projet de réhabilitation des anciennes infrastructures du lycée agricole Paul Claudel va être réalisé. Il s'agit d'un projet de création de résidence pour personnes âgées de logements locatifs sociaux (PLS, PLUS, PLAI). Cette opération de 31 logements destinée à un public spécifique et conventionnée par l'Etat répond à des objectifs de mixité sociale Cette opération n'a pour effet que de créer 14 logements. En effet, les

infrastructures du lycée accueillait un internat d'une cinquantaine de lits. Conformément au ratio utilisé pour calculer l'équivalent des foyers et résidences d'été en nombre de logement, à savoir 3 lits correspondent à 1 logement. Le lycée comptait donc l'équivalent de 17 logements. Ce projet de réhabilitation implique donc la création de 14 logements nouveaux sur la commune.

Foncier destiné aux activités :

La stratégie foncière en matière d'activités non-compatibles avec les zones d'habitat mixte ne permet pas le développement de ces activités du fait de l'absence de capacités foncières substantielles dans la zone des Triboulières. En revanche, le développement d'activités économiques nouvelles, compatibles avec les zones urbaines mixtes, sera possible par le renouvellement de la friche EZT 4.2 hectares sur un total de 4.9 sur ce tènement). Il n'y aura donc globalement pas d'artificialisation d'espace notable destiné aux activités économiques dans le cadre du PLU 2017-2027.

Consommation nouvelle : deux tènements sont constructibles sur la zone d'activité des Triboulières pour un total de 1.1 hectare de terrains consommables. Cette disponibilité permettra de finaliser et consolider la zone de la Triboulière. Ces capacités ne permettront pas de développer d'avantage les activités secondaires et tertiaires non compatibles avec les tissus urbains mixtes à dominante habitat. La consommation foncière destinée aux activités économiques s'en retrouve très réduite dans le PLU 2017-2027 et par conséquent vertueuse.

Renouvellement urbain : En revanche de nouvelles activités économiques pourront se développer grâce au projet de renouvellement urbain de la friche EZT (terrain n°24) dont la destination dominante concernera les activités économiques tertiaires et secondaires compatibles avec les tissus urbains mixtes. Ce tènement d'une superficie totale de 4.9 hectares permettra la réalisation d'environ 12 000 m² de surface de plancher destinées aux activités économiques.

Foncier destiné aux équipements :

Un seul terrain naturel est destiné à l'artificialisation pour répondre aux besoins en matière d'équipements et services publics. Il s'agit du seul terrain en extension de l'enveloppe urbaine existante.

Consommation nouvelle : Le terrain (n°27) destiné à l'extension du cimetière représente une superficie de 2231 m². Cette extension urbaine est toutefois nécessaire pour des raisons pratiques (extension du cimetière existant situé en limite de l'enveloppe urbaine) sanitaires et fonctionnelles.

Renouvellement urbain : Le réaménagement du site EZT permettra d'accueillir certains équipements publics nécessaires sans consommer de terres naturelles et agricoles. Le Centre technique municipal situé proche du site pourra ainsi être maintenu, voire agrandi.

La stratégie foncière mise en place dans le PLU est conforme à l'objectif chiffré de consommation foncière fixé par le PADD. En termes de foncier, le développement 2017-2027 se concentrera à environ 50% dans des opérations de renouvellement urbain (6.08 hectares sur un total de 11.73 hectares de terrains aptes à recevoir ce développement). En matière de logement, 30% des capacités foncières se situent sur des sites de renouvellement urbain.

D. Comparaison des capacités foncières du PLU et des capacités résiduelles de l'ancien POS

Le POS est caduc depuis le 27 mars 2017. Toutefois, d'un point de vue comparatif, il est intéressant et nécessaire d'analyser le parti pris de la stratégie foncière du PLU 2017-2027 en comparaison avec l'ancien POS.

Les capacités résiduelles de terrains constructibles dans l'ancien POS à la date du 27 mars 2017 étaient très importantes puisqu'elles concernaient une surface totale de 13,59 ha.

Le parti pris du PLU est de réduire drastiquement les surfaces potentiellement urbanisables prévues par l'ancien POS. **Alors que la surface totale de terrains constructibles issue des capacités résiduelles de l'ancien POS est de 13,59 hectares, celles du PLU est de 5,52 hectares (puisque le renouvellement urbain représente 6,60 ha), soit moins de la moitié de ce qu'aurait encore permis le POS.**

Capacités résiduelles POS	
Destination des terrains	Surface à consommer en m ²
Logement	119699
Activités	11548
Equipement	4650
Total général	135897

Les capacités foncières en termes de logement sont largement réduites par rapport aux possibilités que prévoyait l'ancien POS puisqu'on passe d'un foncier mobilisable pour le logement de 12 hectares environ à une surface totale de 4.14 hectares dans le PLU 2017-2027. En termes d'activités, les surfaces disponibles restent les mêmes alors que l'emplacement réservé pour l'extension du cimetière est modifiée et réduite dans le PLU (0.46 hectares dans le POS contre 0.23 hectares dans le PLU).



- Légende
- DC_POS
 - Activités
 - Logement
 - Equipement

Figure 131. Capacités foncières résiduelles issues de l'ancien POS (hors renouvellement urbain). Source 2BR

De nombreux terrains urbanisables de l'ancien POS sont classés dans le PLU 2017-2027 en zones naturelles et agricoles, par principe inconstructibles. C'est ainsi le cas des terrains n° 6, 7, 9, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 26, 27 et 16 (en partie) repérés dans l'illustration suivante. Ces terrains représentent une surface totale de 6,2 hectares environ. La plupart de ces terrains sont situés en dehors de l'enveloppe urbaine. D'autres situés dans l'enveloppe urbaine se trouvent inconstructibles du fait de la présence de risques naturels (inondation, glissement de terrain) ou parce qu'il s'agit de jardins à préserver des constructions fixés par l'AVAP.

D'autres terrains situés au sein de l'enveloppe urbaine mobilisables dans l'ancien POS se retrouvent inconstructible du fait de dispositions règlementaires. C'est le cas du terrain n°2 sur le secteur de le Botta où les constructions nouvelles sont interdites, le terrain n°10 dont l'OAP Extension XIX° siècle ne prévoit pas le développement, le terrain n°8 ou une partie des terrains n°1 et 2 concernés par des emplacements réservés.

En dehors de l'extension du cimetière, seuls deux terrains deviennent constructibles avec le PLU 2017-2027. Il s'agit des terrains n°1 et 7 localisés dans des espaces interstitiels localisés en limite de l'enveloppe urbaine.

En conclusion, la consommation foncière potentielle prévue par le PLU 2017-2027 est largement inférieure aux capacités foncières résiduelles de l'ancien POS.

E. Le calibrage du PLU en matière de logement

Sur la base des capacités foncières offertes par le PLU et des densités permises ou exigées (OAP) par les dispositions règlementaires de ce document d'urbanisme, il est possible d'estimer le nombre de logements qui seront produits dans le cours des 10 prochaines années.

Le PLU 2017-2027 permettra la réalisation d'environ 291 logements sur la commune de Crémieu. 66% de ces logements seront obtenus par mécanisme de renouvellement urbain (191 logements), 32% par densification de terrains situés au sein de l'enveloppe urbaine (94 logements) et seulement 2% en extension urbaine (6 logements environ).

Avec une consommation foncière maximale hors renouvellement urbain (c'est-à-dire par comblement de dents creuses ou espaces interstitiels) estimée à 4.15 hectares pour la production de 291 logements, le rapport global entre production de logements et consommation foncière est d'**environ 70 logements à l'hectare**. C'est un rapport qui traduit la priorisation de la densification de ce PLU et témoigne de la dynamique vertueuse d'urbanisation qu'il définit.

N° du terrain	Surface du terrain en m ²	Zone du terrain	TRADUCTION EN TERME DE LOGEMENTS	
(voir carte des capacités foncières)			selon projet ou moy. densité ou OAP ou explications élus	
			densité	nombre logements créés
0	7193	1AU	14*	10
1	1027	UA	20*	2
2	821	UBa	90*	8
3	1814	UB	10*	2
4	2630	UB	10	3
5	1361	UB	10	1
6	405	UA	40	2
7	233	UA	40	2
8	1237	UBa	65*	8
9	5155	1AU	31*	16
10	1370	UBa	25	3
11	1021	UB	10	1
12	7192	2AU2	40	29
13	728	UB	10	1
14	1255	UB	10	1
15	777	UB	10	1
16	616	UB	10	1
17	944	UB	10	1
18	3321	UBb	50*	16
19	1532	UBa	25*	4
20	2137	UBa	14*	3
21	6965	UB	43*	30
22	1107	UB	10	1
23	1661	UBb	35*	6
24	20000	2AU1	50*	100
28	3370	1AU	9*	3
29	1798	UA	78*	14
30	345	UBa	25	1
31	400	UBa	25	1
Vacance	0		*	22
TOTAL	78415			291
<i>* nombre de construction encadré par OAP ou projet spécifique</i>				
Nb logements en limite d'enveloppe urbaine				4
Nb logements par densification (dents creuses-espaces interstitiels)				94
Nb logements par rénovation urbaine				171

Dans le tableau précédent, les numéros de terrains correspondent aux numéros de la carte des « capacités foncières PLU 2017-2027 ». Ce tableau ne reprend que les terrains destinés à la production de logements. La densité exprimée correspond à une moyenne de logement par hectare.

L'estimation établie dans le tableau précédent prend en compte les quantités de logements à produire fixés par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (terrains 0, 1, 2, 3, 6, 8, 9, 18, 19, 20, 23, 28). Ces chiffres sont des valeurs précises puisque l'aménagement de ces terrains est encadré quantitativement par le PLU. Les terrains 21 et 24 font partie du projet de renouvellement urbain Crémieu-Villemoirieu. Sur ces terrains un projet porté par la commune avec une maîtrise foncière du site permet de définir avec précision, sur la base des études en cours, la quantité de logements qui sera réalisé dans les 10 ans à venir. Le terrain n°29 correspond au projet de réhabilitation de l'ancien lycée agricole en résidence sociale pour personnes âgées impliquant la création de 14 logements sur la totalité des 31 logements de la future résidence.

Pour les autres terrains, une densité moyenne a été appliquée à la surface des terrains concernés. Il s'agit donc d'estimations plausibles mais en aucun cas de prévisions. Ces estimations permettent toutefois d'identifier une enveloppe globale de logements qui seront produits et d'estimer les efforts d'équipements et aménagements nécessaires.

En zone UA correspondant au centre médiéval de Crémieu dont les caractéristiques fonctionnelles et architecturales impliquent une très forte densité, une densité moyenne de 40 logements à l'hectare a été appliquée. Cette densité intermédiaire prend en compte le fait que les terrains concernés ne sont pas situés au cœur du centre médiéval, mais en limite de l'enveloppe urbaine.

En zone UBa marquée par la présence d'immeubles collectifs ou individuels divisibles, une densité de 25 logements à l'hectare a été retenue. Les règles de prospect et de hauteur permettent cette densité moyenne et la bonne localisation du secteur la rend plausible. Le maintien d'espaces verts prévus par le règlement limitera nécessairement la densité sur la zone UBa.

En zone UB qui comprend les secteurs périphériques et pavillonnaires, les dispositions règlementaires, la localisation de manière diffuse des terrains concernés au milieu d'un tissu pavillonnaire à prendre en compte justifient de concevoir une densité réduite des constructions futures sur ces terrains. Une moyenne de 10 logements à l'hectare a été estimée ici.

Plus des trois quart des logements projetés dans ces estimations sont encadrés par des OAP ou des projets portés complètement ou en partie par la commune. Ces logements ne sont ainsi pas concernés par les mécanismes de rétention foncière qui viendraient contraindre ou ralentir l'initiative privée en matière de production de logements. Les logements potentiellement concernés par les mécanismes de rétention foncière ne sont pas suffisamment nombreux pour qu'il soit pertinent de prendre en compte ce mécanisme dans les projections effectuées.

Alors que le SCoT BRD fixe pour objectif à la commune de Crémieu de réaliser minimum 30% de logements collectifs (50 logements à l'hectare), environ 30% de logements groupés (25 à 35 logements à l'hectare) et maximum 30% de logements individuels purs (10 à 15 logements à l'hectare), la distribution des constructions projetées par densité est la suivante :

Densité/typologie logements		
Individuels purs	Groupés	Collectifs
Terrains UB hors projets et 1AU Levratière, terrain n°28 et terrains N°20 Uba	Terrains de densité 25-35-40 logements à l'hectare	Terrains de densité supérieure à 40 lgts/Ha et vacance
32	62	198
11%	21%	68%

Le PLU 2017-2027 privilégie des formes compactes de construction participant à la lutte contre l'étalement urbain et facilitant une favorisant des solutions moins consommatrices en matière d'énergie. Cette densification de l'enveloppe urbaine de Crémieu présente donc des garanties de préservation environnementale.

6. Les Orientations d'Aménagements et de Programmation

Les orientations d'aménagement et de programmation ont été établies en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables (PADD).

Dans le PLU de Crémieu, quatre OAP ont été définies conformément aux possibilités qu'offre le code de l'urbanisme. Ces secteurs sont stratégiques pour le développement de la commune. Ces OAP permettent notamment de répondre à certains objectifs en prenant en compte les orientations du SCoT et du PLH quant à la production de logements. Les OAP permettent en effet de définir des prescriptions en matière de densité, quantité et gabarit des constructions de logements.

Cet outil est mis à profit pour répondre à différents objectifs du PADD à savoir, entre autres, « préserver les qualités paysagères du territoire », « accueillir une population nouvelle tout en assurant une utilisation rationnelle de l'espace », « optimiser l'usage foncier tout en assurant une plus grande mixité urbaine », « garantir la qualité du cadre de vie »...

L'objectif est de promouvoir dans les cinq OAP un développement urbain cohérent notamment en ce qui concerne les dessertes et les liaisons douces ainsi que l'ordonnancement urbain.

Les Orientations d'Aménagements et de Programmmations constituent désormais une partie à part entière du Plan Local d'Urbanisme, conformément à l'article L 123-1-4 du Code de l'Urbanisme.

« Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation, un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

2. En ce qui concerne l'habitat, dans le cas des plans locaux d'urbanisme tenant lieu de programme local de l'habitat, ces orientations précisent les actions et opérations d'aménagement visant à poursuivre les objectifs énoncés à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation.

3. En ce qui concerne les transports et les déplacements, dans le cas des plans tenant lieu de plan de déplacements urbains, elles précisent les actions et opérations d'aménagement visant à poursuivre les principes et les objectifs énoncés aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions mentionnées à l'article L. 122-1-9 du présent code.»

Ces orientations sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantation, affouillements pour la création de lotissements, ceci dans une relation de compatibilité, c'est-à-dire que les travaux et constructions projetées ne doivent pas aller à l'encontre des orientations définies et rendre plus difficile, voire impossible, leur réalisation mais au contraire doivent contribuer à leur façon à réaliser les projets. Les OAP contribuent ainsi à l'amélioration de la qualité de vie sur le territoire communal.



Figure 132. Plan de localisation des OAP. Sources 2BR

A. L'OAP n°1 : Secteur Extension XIX^e siècle

Cette OAP englobe un vaste secteur historique d'une superficie de 10 hectares situé immédiatement au sud du centre médiéval de la commune. Il s'agit, pour la plupart du site encadré de l'extension de la commune réalisée au XIX^e siècle et pour une plus petite partie (à l'Est), d'une zone plus ancienne située entre la rue Paul Garcin et le Faubourg des Moulins. Le premier fait partie de la zone S1c de l'AVAP et est encadré par des dispositions particulières à ce document tandis que le deuxième fait partie de la zone S1b « ville basse ». Certains terrains sont enfin concernés par la zone S2a de l'AVAP et correspondent à des jardins remarquables. Les enjeux de cet OAP sont d'intégrer cette partie du territoire à la stratégie de développement communal

tout en préservant ses qualités patrimoniales, quelles soit architecturales, fonctionnelles ou paysagères. Le principe est, de manière complémentaire aux protections édictées par l'AVAP, d'encadrer précisément les possibilités de construction et l'organisation urbaine de la zone.

Les enjeux plus précis sont les suivants :

- Travailler sur une cohérence d'urbanisation ;
- Identifier au sein d'un tissu disparate les potentialités foncières ;
- Organiser le développement futur de ce secteur ;
- Préserver les patrimoines bâtis et naturels du secteur.

Ce secteur qui peut tolérer des évolutions et une densification devra répondre aux orientations définies dans le schéma de principe suivant et des dispositions littérales du document.



Figure 133. Schéma de principes de l'OAP Extension XIX^e siècle. Source 2BR

L'OAP identifie ainsi les secteurs constructibles et densifiables de la zone, les bâtiments à démolir pour leur mauvais état dans l'objectif de mettre en valeur d'avantage le secteur et fixe l'organisation des accès vers les terrains existants et densifiables afin d'assurer le fonctionnement et une organisation sécurisée de la desserte des lieux.

Dans un système viaire contraint par ses dimensions, l'organisation des accès est en effet nécessaire afin d'assurer le bon fonctionnement de la circulation et assurer la sécurité des déplacements. Les prescriptions graphiques fixées en matière d'accès assurent également de ne pas obérer les possibilités de construction sur les terrains les plus susceptibles d'être densifiés.

L'identification des terrains les plus susceptibles d'être densifiés se base sur les espaces interstitiels libres les plus susceptibles d'être mis à profit du fait de leur taille, de leur potentiel d'accès et de desserte. Ils sont considérés comme des secteurs d'urbanisation préférentielle et encadrés de ce fait dans leur futur développement. Il s'agit de deux terrains au sud du site, au croisement des Contamines et Lt. Téodose Morel, d'un terrain situé au nord de la rue des Contamines et une partie d'un grand jardin situé au nord de la rue Auguste Ravier. D'autres terrains présentant des capacités foncières notables comme les parcelles 105 ou 695 ne sont pas repérées car sont contraintes par des interdictions ou conditions fortes liées au risque d'inondation lié au ruisseau de Vaud.

Les dispositions visant les terrains constructibles au nord du périmètre prennent en compte la proximité des terrains avec le centre médiéval et l'environnement bâti qui présente des hauteurs qui permettent la réalisation de bâtiment en R+2. A l'inverse, les terrains au sud du site situés dans un environnement bâti présentant des hauteurs moindres sera limité à R+1.

Afin d'assurer l'intégration paysagère des futures constructions sur les parcelles 907 et 908, un sens de faîtage est précisé et devra être respecté (continuité des sens de faîtage avec les bâtiments existants situés au sud de la rue des Contamines, côté Ouest de la voie). Enfin, un principe de division et de constructions individuelles est fixé sur les parcelles 762 et 763 afin d'assurer la bonne intégration des futurs bâtiments dans un environnement dominé par les constructions de type individuel.

L'OAP fixe des prescriptions en matière architecturale et d'implantation du bâti. L'urbanisation existante en front de rue côté ouest de la rue des Contamines et sur le faubourg des Moulins devra être maintenue pour les constructions existantes et respectée pour les constructions nouvelles (notamment extensions et annexes).

L'OAP identifie à l'inverse des terrains qui ne doivent pas être bâtis du fait des qualités paysagères et patrimoniales qu'ils présentent. Il s'agit tout d'abord des jardins classés en zone S2a de l'AVAP que le PLU se doit obligatoirement d'intégrer, mais également de terrains repérés dans le cadre du PLU qui présentent des boisements de haute valeur intrinsèque (parcelle 980 pour partie) ou doivent être préservés pour enjeux paysagers (partie de la parcelle 655 qui doit accueillir en arrière de terrain un parking) ou encore ne peuvent être d'avantage densifiés (parcelles 18, 17, 700, 15, 638, 13, 12 et pour partie 1 et 905) afin de préserver des respirations végétales dans cette ensemble urbain (identité du secteur, qualité de vie des habitants et fonctionnalité environnementales et de gestion des eaux pluviales des espaces libres).



L'illustration précédente donne à voir la qualité des boisements de la parcelle 890 présentant une densité et une diversité des essences remarquables. La qualité de ces boisements justifie sa protection au titre de l'OAP.

En termes de préservation, l'OAP reporte sur son schéma de principes des spécimens d'arbres remarquables classés en EBC à conserver. Elle reporte également les murs de clôtures remarquables repérés par les prescriptions graphiques de l'AVAP.

L'OAP identifie et définit des prescriptions d'emprise pour la mise en place d'aménagements destinés aux modes-doux en réponse à l'objectif de « prioriser les modes doux » de l'axe 4 du PADD.

L'OAP affiche également les intentions de création de parc de stationnement de la commune repérés par des emplacements réservés.

Enfin, toujours en conformité avec le PADD et les objectifs du législateur en matière d'économie d'énergie et de gestion de l'eau, des prescriptions sont prévues dans ces domaines.

B. L'OAP n°2 : La Levratière

L'OAP n°2 située sur la zone de la Levratière vise à encadrer l'urbanisation de deux dents creuses localisée au cœur d'un secteur pavillonnaire de type lotissement. Il s'agit d'un secteur peu dense dominé par les formes d'habitat individuel pur. Cette OAP fixe des orientations quantitatives et qualitatives afin de répondre aux enjeux de consommation rationnelle des sols et à la fois de bonne intégration architecturales et paysagères. Elle fixe également des prescriptions précises en matière de desserte et accès afin de limiter les risques d'accidents en lien aux futurs flux alors que le terrain se situe en bordure de la RD517.

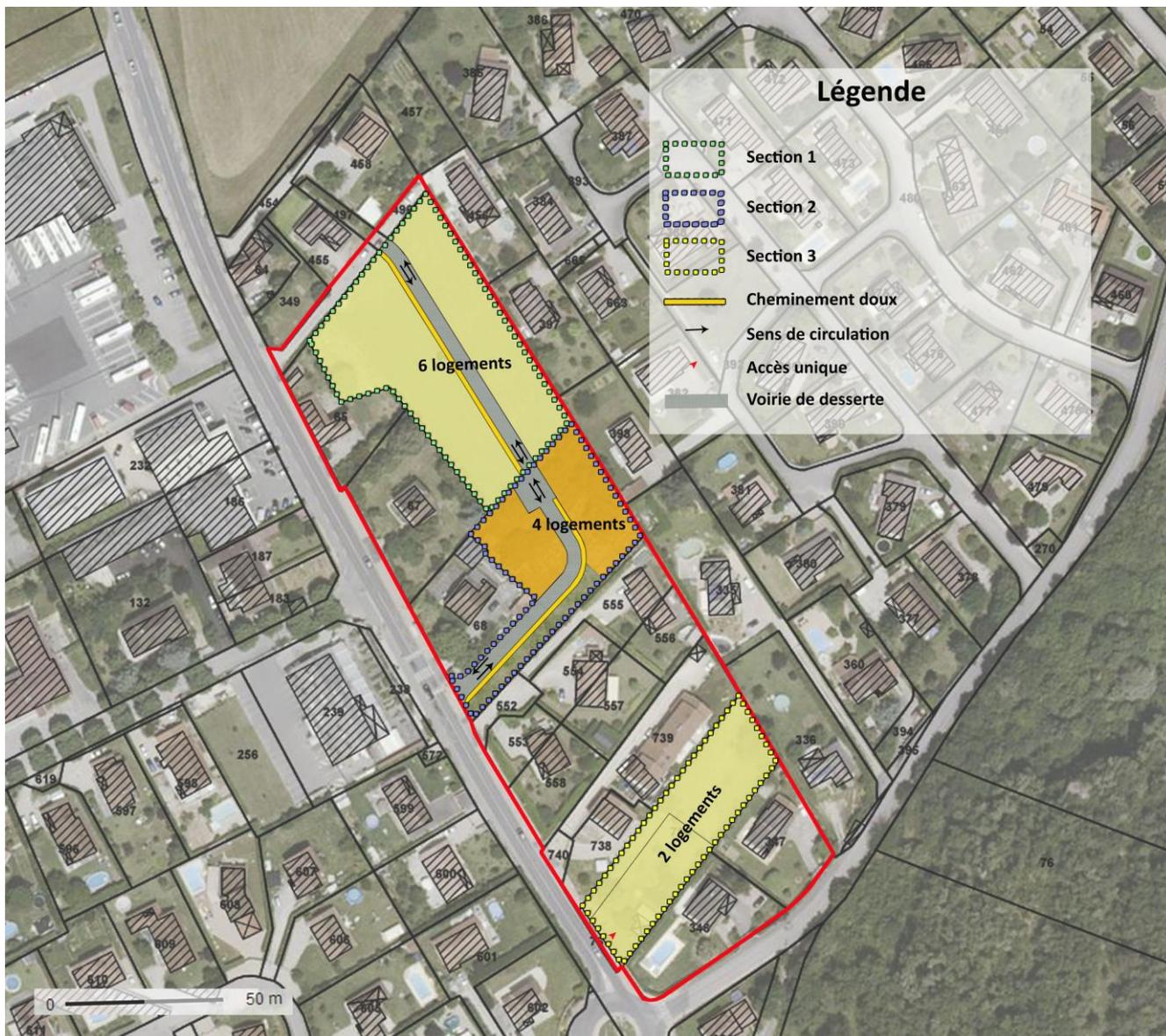


Figure 134. Schéma de principes OAP n°2. Source ZBR

Les enjeux principaux sont les suivants :

- Permettre la densification encadrée de deux tènements de près de 9 000 m²,
- Proposer une densité d'environ 15 logements à l'hectare pour répondre aux objectifs fixés par le SCoT,
- Proposer une typologie de logements sous formes de constructions individuelles,
- Réaliser la construction au total de 12 logements, à savoir 6 pour la section 1, 4 pour la section 2 et 2 pour la section 3.

Avec une densité fixée de 15 logements environ, portant le nombre des constructions à 12 au total, le PLU s'assure d'une urbanisation de type habitat individuel cohérent avec les formes bâties et les manières d'habiter alentour et veille en même temps à une densification supérieure à celle présentée par les tissus bâtis aux alentours.

Il définit un principe d'aménagement de la voirie de desserte de ces terrains qui assurent la desserte de l'ensemble des futures constructions exigées et en militent le nombre des accès sur la route départementale. Un système de desserte fixé devra être respecté sans pour autant que la cohérence de cette desserte et d'accès ne soit assurée par une seule opération d'ensemble.

Afin de permettre l'aménagement et l'urbanisation par les différents propriétaires, il n'est pas exigé d'aménagement d'ensemble des terrains mais trois opérations complémentaires. Toutefois, l'aménagement au sein de chaque secteur devra être total. Des prescriptions de réalisation d'aire de retournement sont fixées si une des opérations 1 ou 2 vient à être réalisée avant l'autre, l'absence de synchronisation ayant pour effet de ne pas permettre le bouclage de l'ensemble du secteur. Cette aire de retournement n'est pas obligatoire si la synchronisation des deux opérations permet la réalisation de la voie de bouclage.

Des dispositions sont fixées en matière d'implantation afin d'assurer une densité suffisante des futures constructions tout en structurant l'espace public.

La bonne intégration des futures constructions est également assurée par des règles de hauteur.

Conformément aux dispositions de la zone 1AU, les sections 1 et 2 ne sont urbanisables qu'à partir de la signature de l'ordre de service relatif aux travaux d'augmentation des capacités de la STEP.

Enfin, toujours en conformité avec le PADD et les objectifs du législateur en matière d'économie d'énergie, de gestion des déchets et de gestion de l'eau, des prescriptions sont prévues dans ces domaines.

C. L'OAP n°3 : Chette Sud

L'OAP Chette Sud vise à encadrer l'urbanisation d'une dent creuse d'environ 7000 m². Ce terrain issu d'un grand jardin est situé dans un secteur de maisons individuelles, limitrophe du stade et à proximité d'équipements publics du futur site de renouvellement urbain de la friche EZT. Le principe est de permettre l'urbanisation de ce terrain au cœur géographique de l'enveloppe urbaine du Pôle Crémieu-Villemoirieu. Cette localisation justifie d'exiger une densité certaines quant à l'urbanisation de ce terrain. Toutefois, afin de maintenir une respiration végétale et un espace ouvert, une partie de ce terrain devra être préservée d'artificialisation.

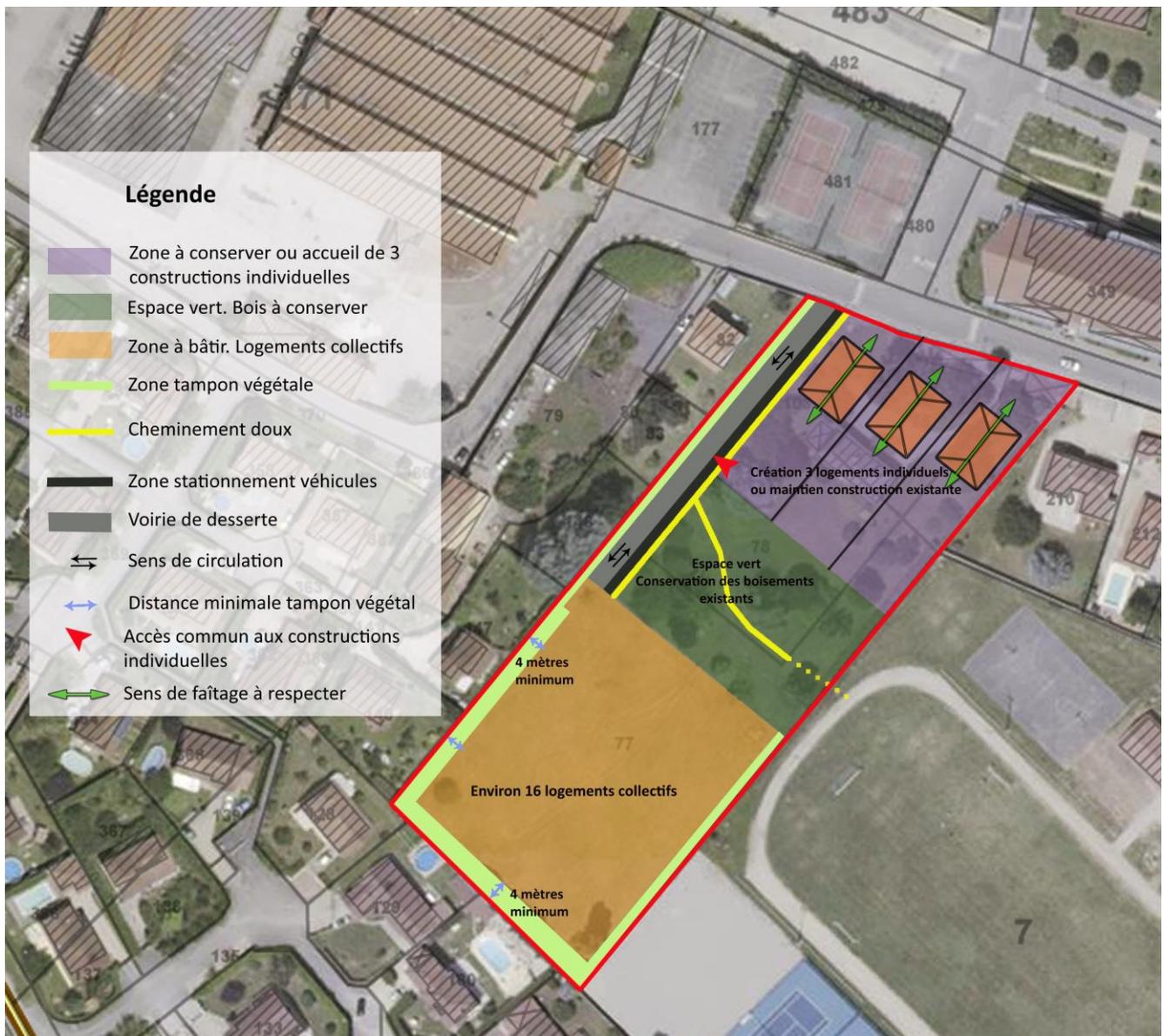


Figure 135. Schéma de principes OAP n°3. Source 2BR

Les enjeux principaux sont les suivants :

- Aménagement de la zone dans le respect de la présente OAP,
- Permettre la densification encadrée de deux emprises : l'une de près de 4300 m² (au sud) qu'il convient de mettre à profit dans une logique de rationalisation de l'espace ; une éventuelle seconde emprise de 3500m² environ où l'on trouve une maison déjà existante.
- Cet aménagement devra préserver, des espaces végétalisés de respiration urbaine sur une emprise totale d'environ d'un hectare,
- Proposer une densité d'environ 35 logements à l'hectare pour répondre aux objectifs fixés par le SCoT pour la première emprise. Augmenter la densité de la seconde emprise en cas de non-maintien de la construction existante.
- Proposer une typologie de logements individuels, groupés ou collectifs pour répondre aux objectifs de mixité sociale et diversification des morphologies urbaines,
- Assurer la présence d'éléments végétaux sur le pourtour du tènement afin d'assurer un recul des constructions (notamment annexes des bâtiments existants aux alentours).

L'OAP distingue trois zones : une zone relative à la construction existante dans laquelle peuvent être réalisés 3 logements individuels ou bien peut être maintenue la construction existante. Une zone dédiée à accueillir de

nouveaux logements au regard d'une densification notable de 35 logements/ha, une zone à maintenir libre de construction par la création d'un espace végétal d'environ 2000 m².

Afin de respecter les objectifs de densité du PLU, environ 16 logements sont exigés sur la partie destinée à recevoir des constructions nouvelles. Cette zone de 16 logements doit accueillir des logements collectifs qui pourront se répartir dans un maximum de deux bâtiments répondant ainsi aux objectifs du SCoT en matière de logements collectifs. Concernant l'emprise où existe déjà une construction, l'OAP permet, en cas de renouvellement urbain sur cette partie, d'augmenter la densification au regard de la situation existante.

Afin d'assurer une bonne cohabitation avec les logements existants en dehors de l'OAP, une zone tampon végétalisée et inconstructibles d'une largeur de 4 m minimum devra être respectée. Ces zones tampons participeront à la qualité paysagère du site et consisteront en un recul et protection visuelle entre les anciennes constructions et les nouvelles qui permettront la bonne intégration des formes bâties denses qui y seront réalisées.

Concernant les 3 éventuelles constructions nouvelles, des dispositions sont fixées de manière à assurer l'implantation de ces constructions sur le chemin de Chette et non en fond de terrain. En effet, il s'agit de structurer le front urbain afin d'animer l'espace public et structurer cette partie de manière architecturale. Un sens de façitage est fixé afin d'assurer une cohérence architecturale entre ces 3 bâtiments potentiels.

Afin de répondre aux objectifs de développement des modes de transport alternatifs à l'automobile, des cheminements doux devront assurer la connexion de l'opération avec la rue de la Chette et le stade.

La voie d'accès aux futures constructions et le cheminement doux sera localisée sur la limite nord-ouest de l'opération. Alors que le cheminement doux devra permettre de relier le chemin de la Chaite avec le stade, cette configuration assurera d'intégrer l'espace vert de manière fonctionnelle aux déplacements des habitants et usagers.

En ce qui concerne les potentielles trois nouvelles constructions sur l'emprise la plus au nord, il sera exigé que les accès des nouvelles constructions se fassent sur le chemin à réaliser dans le cadre de l'opération et non directement sur le chemin de Chette. Cette disposition vise à limiter les entrées et sorties en plusieurs points au niveau du Chemin de Chette et réduire donc les risques d'accident. Afin d'éviter tout risque de manœuvre sur le chemin de Chette, cet accès devra se faire le plus en aval possible après le débouché sur le chemin de Chette et de préférence de manière mutualisée.

Conformément aux dispositions de la zone 1AU, le tènement n'est urbanisable qu'à partir de la signature de l'ordre de service relatif aux travaux d'augmentation des capacités de la STEP.

Enfin, toujours en conformité avec le PADD et les objectifs du législateur en matière d'économie d'énergie, de gestion des déchets et de gestion de l'eau, des prescriptions sont prévues dans ces domaines.

D. L'OAP n°4 : Secteur garage

L'OAP du secteur garage vise à encadrer le renouvellement urbain et la densification d'un tènement situé à l'angle de l'Avenue Delachenal et de la Vie Borgne. Ce tènement qui offre une opportunité foncière forte en entrée de ville Ouest de la commune a la particularité d'être occupé en partie aujourd'hui par des activités artisanales et tertiaire (garage et location de véhicule) peu adapté au tissu urbain existant et en cours de construction (opération Ganova). Afin d'affirmer une fonction urbaine plus centrale, d'assurer la cohérence bâtie entre l'opération Ganova et le tissu urbain constitué à l'Est de la Vie Borgne et préserver les perspectives paysagère sur les collines repérées par l'AVAP, le PLU met donc à profit l'outil OAP qui permet de définir des prescriptions fines et spatialisées sur ce tènement.

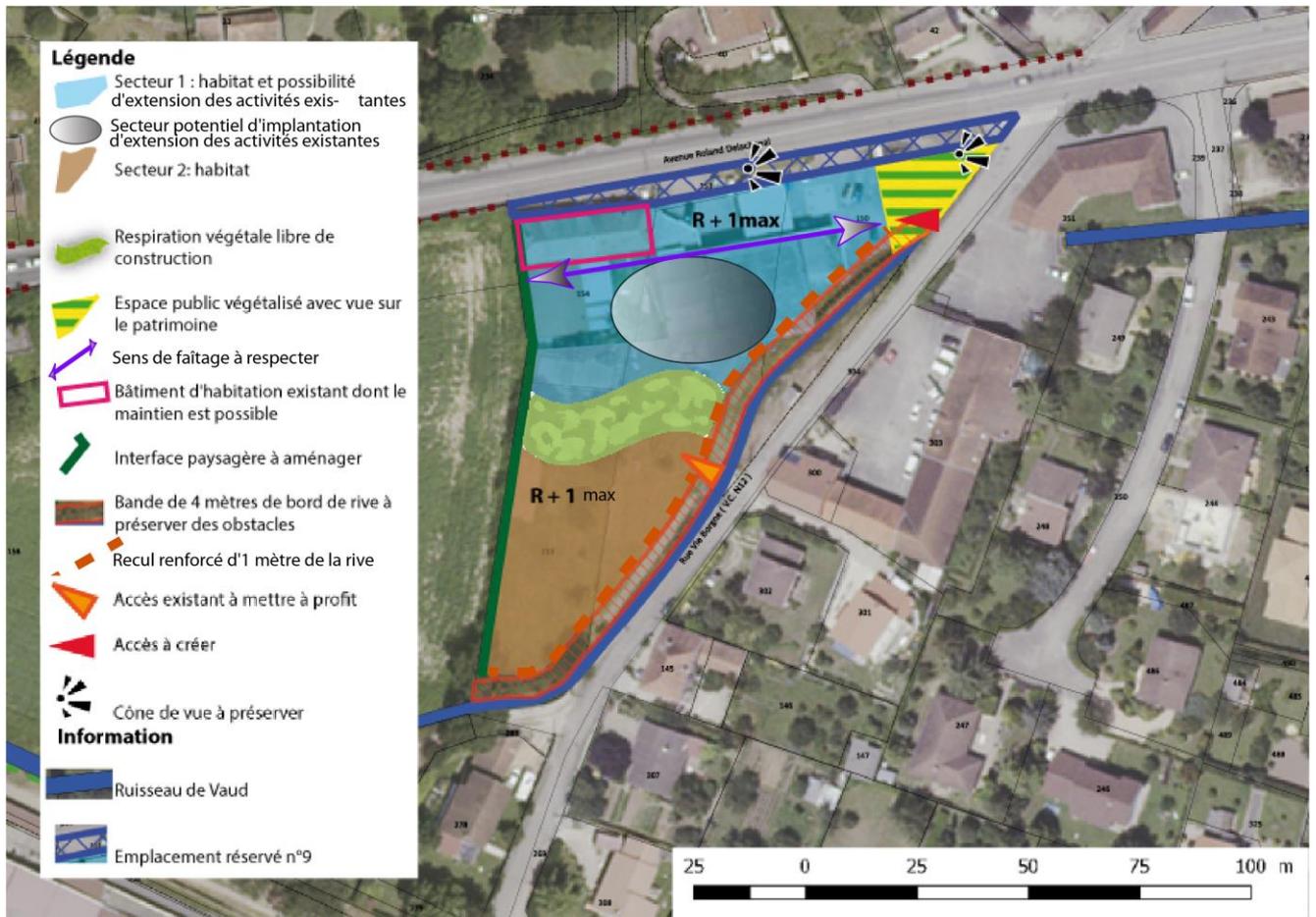


Figure 136. Schéma de principes OAP n°4. Source 2BR

Les enjeux principaux sont les suivants :

- Permettre la densification encadrée d’une surface de près de 3500 m² environ sur un tènement total d’environ 5000 m², en préservant des espaces végétalisés de respiration urbaine, en créant un espace public et en maintenant des bandes non-constructibles le long du ruisseau de Vaud.
- Proposer une densité d’environ 60 logements à l’hectare pour répondre aux objectifs fixés par le SCoT et permettre la réalisation de 20 à 25 logements environ.
- Au moins 70% des logements construits devront se concentrer sur le secteur 1 repéré au schéma de principes.
- Proposer une typologie de logements individuels groupés ou collectifs pour répondre aux objectifs de mixité sociale et diversification des morphologies urbaines.
- Créer un espace public ombragé à l’angle de la Vie Borgne et de l’avenue Delachenal d’environ 250 m² minimum.

Les dispositions fixées par cette OAP sont fonctionnelles (habitat, espace public, annexe éventuelle aux activités existantes), paysagères, quantitatives, qualitatives (respiration végétale) et architecturale.

Dans la perspective de la construction de la ville sur la ville et étant donnée l’urbanisation en cours du grand tènement immédiatement à l’Ouest du secteur garage, le parti pris de la commune est de mettre à profit ce tènement, en partie construit, pour la réalisation de logements. Il s’agit de valoriser les espaces constructibles en arrière du tènement mais également de favoriser la fonction habitat qui est plus adaptée que les usages terrain actuels sur ce compte tenu de sa localisation dans un tissu principalement pavillonnaire.

L'OAP distingue deux secteurs pour accueillir de nouveaux logements. Le premier donnant sur l'avenue Delachenal qui doit pour des raisons fonctionnelles, architecturales et paysagères présenter une forte densité (constitution d'un front bâti). La deuxième, en fond de jardin qui devra accueillir une densité moindre afin d'assurer la transition notamment avec les constructions individuelles donnant sur la Vie Borgne.

Il s'agit donc de favoriser le renouvellement urbain du secteur 1 occupé par un immeuble d'habitation en mauvais état et par des activités économiques. Dans cette volonté de renouvellement urbain, le bâtiment d'habitation existant pourra être conservé car il répond aux exigences d'implantation et en matière de caractéristique architecturale. Sa préservation n'est que facultative afin de permettre, le cas échéant, le réaménagement global du secteur.

Un sens de faîtage est imposé sur l'avenue afin d'assurer l'existence d'un front urbain qui structure l'espace public et soit une introduction avant le centre médiéval. Conformément aux dispositions de l'AVAP, les bâtiments donnant sur l'avenue Delachenal devront être implantés à l'alignement et ne pas dépasser le niveau R+1. Afin d'assurer une cohérence entre le secteur 1 et 2 ainsi qu'avec l'opération voisine Ganova, le nombre de niveaux sera lui aussi limité à R+1 dans le secteur 2.

Afin de favoriser la destination habitation mais ne pas pénaliser les activités existantes, une possibilité d'extension de ces activités existantes est permise. Toutefois, afin de ne pas obérer un renouvellement au profit de l'habitat, ces extensions ne seront permises qu'en second rideau par rapport à l'avenue.

Le secteur 2 est destiné à accueillir uniquement des logements et pas plus de 30% de l'ensemble des logements à réaliser sur le tènement. Cette disposition vise à assurer le développement d'une densité moindre sur cette partie du terrain afin de permettre une transition avec l'habitat individuel plus au sud et les logements collectifs de l'opération Ganova ainsi que les collectifs denses du secteur 1.

Une interface paysagère devra être réalisée en l'ensemble du tènement et le terrain de l'opération Ganova. De plus, dans un souci de qualité végétale et paysagère des lieux, une respiration végétale libre devra être aménagée entre les deux secteurs de manière à maintenir une distance entre les bâtiments des deux secteurs, participe à la gestion des eaux pluviales.

Un espace public ouvert devra être aménagé à l'angle de l'avenue Delachenal et de la Vie Borgne. Cette ouverture de l'espace répond à un enjeu de sécurité en facilitant la visibilité au niveau du carrefour. Cela participe également à la préservation des perspectives vers la ville médiévale et les collines conformément aux dispositions de l'AVAP. Cette ouverture se prête à une fonction d'espace public. Cet espace pourra fonctionner comme une pause dans les parcours piétons entre l'entrée de ville et la ville médiévale et proposera un espace amène aux usagers piétons en bordure de la voie de grande circulation qu'est l'avenue Delachenal. Cet espace devra être végétalisé.

Le tènement est longé par le ruisseau de Vaud. A ce titre, une partie du secteur le long du ruisseau est inconstructible car située en zone N et s'ajoute à cela une disposition réglementaire prévoyant qu'une marge de 4 mètres de large doit être maintenue libre d'obstacle de part et d'autre des rives du cours d'eau. Ces interdictions sont rappelées dans l'OAP et renforcée par une marge additionnelle de 1 mètre s'ajoutant au 4 mètres fixés par le règlement. Ce recul total de 5 mètres de la berge du ruisseau se justifie pour assurer la meilleure prise en compte possible des risques d'inondation du ruisseau et son aménagement particulièrement abrupte sur cette partie de la commune.

Ces interdictions justifient les prescriptions fixées par l'OAP en matière d'accès. Pour accéder au secteur 2, alors que l'aménagement est contraint pas les risques naturels, l'existence d'un ponceau devra être mise à profit. L'accès au secteur 1 devra être réalisé au nord du tènement avant la présence du ruisseau, mais suffisamment éloigné du carrefour pour éviter tout risque d'accident sur ce carrefour sensible.

Le tènement n'est urbanisable qu'à partir de la signature de l'ordre de service relatif aux travaux d'augmentation des capacités de la STEP.

Enfin, toujours en conformité avec le PADD et les objectifs du législateur en matière d'économie d'énergie, de gestion des déchets et de gestion de l'eau, des prescriptions sont prévues dans ces domaines.

E. L'OAP n°5 : Montée Saint Laurent

L'OAP n°5 concerne le secteur classé en zone UA de la Montée Saint Laurent. Ce secteur fait partie de la ville haute historique de Crémieu et joue un rôle particulièrement important dans le patrimoine crémolan du fait, notamment, de la présence du Château Delphinal à proximité et de sa position en surplomb de la ville basse médiévale. Ce secteur est donc décisif dans le cadre des objectifs du PADD de préserver le patrimoine crémolan et les particularités architecturales et paysagères qui caractérisent la commune. La montée Saint Laurent est par ailleurs classée en zone S1a de l'AVAP « Secteur centre ancien : urbanisme dans la pente ». Deux bâtiments sont repérés par l'AVAP comme immeubles d'intérêt patrimonial remarquable C2 (voir dispositions AVAP).

Ce secteur est localisé en zone d'assainissement collectif du zonage d'assainissement. Le schéma d'assainissement prévoit l'extension du réseau d'assainissement existant sur la Montée Saint Laurent pour 2019 environ.



Figure 137. Schéma de principes OAP n°5. Source : 2BR

Les principaux objectifs de l'OAP sont les suivants :

- Encadrer l'urbanisation de l'ensemble de la Montée Saint Laurent classée en zone UA, et en particulier de sa dent creuse principale, en prenant en compte les enjeux fonctionnels, paysagers, architecturaux et topographiques des lieux.

- Assurer l'intégration paysagère des constructions nouvelles depuis les principaux points de vue et de co-visibilité de la commune (faubourg des Moulins, Colline Saint Hippolyte...).
- Préserver le patrimoine existant, le caractère architectural et le rythme de construction sur ce secteur dominant, de par sa position, la ville médiévale.
- Sécuriser les accès et les flux de desserte sur la Montée Saint Laurent.
- Seules les constructions à destination d'habitation seront autorisées dans le périmètre de l'OAP. Pourront toutefois être autorisés, si nécessaires, les constructions et installations liées aux équipements d'intérêt public ou collectif.

Caractéristiques paysagères et architecturales : Les prescriptions de cette OAP ont notamment pour but de préserver la Montée Saint Laurent d'une urbanisation qui viendrait affecter les caractéristiques paysagères et architecturales de la ville haute du secteur ancien de Crémieu. L'application stricte du règlement de la zone UA permettrait en effet une forte densification du secteur qui remettrait en cause les percées végétales et visuelles qui animent ce secteur depuis les principaux points de co-visibilité (Faubourg des Moulins, Colline Saint Hippolyte...). Les hauteurs des constructions prévues dans la zone UA permettraient, sans contrainte adaptée, l'émergence très forte dans le paysage de bâtiments jusqu'à 12 mètres à l'égout du toit (R+3) qui domineraient le paysage de la ville basse et de la ville haute et concurrenceraient visuellement la présence du Château Delphinal qui est un monument historique inscrit.



Figure 138. Vue depuis la colline Saint Hippolyte. Source 2BR



Figure 139. Vue depuis le Faubourg des Moulins



Figure 140. Vue aérienne sur le secteur de la Montée Saint Laurent. Source : 2BR

Les trois illustrations précédentes mettent en avant tout d'abord l'impact visuel du secteur de la Montée Saint Laurent sur la ville médiévale de Crémieu. En bleu sont identifiés les bâtiments existants dont le Château Delphinal et ses bâtiments et constructions annexes qui dominent et caractérisent le paysage. Les autres constructions sont notamment des logements. Certains, présentent des caractéristiques patrimoniales intéressantes (n°2 et 3 notamment). Les bâtiments ne présentant pas de caractéristique patrimoniale particulière sont de hauteur très limitée, avec toiture à pans, avec des implantations en peigne (pignon) pour certains et parallèles à la voirie pour d'autres sans qu'un type d'implantation domine et caractérise les lieux. La qualité première des bâtiments sans caractéristique particulière est leur discrétion et par conséquent leur bonne intégration dans le paysage architectural et végétal des lieux.

Les principaux points de vue sur la colline Saint Laurent révèlent l'importance des éléments végétaux qui viennent rythmer, à de nombreux intervalles et de manière forte, la face architecturale des lieux. Ces éléments sont caractéristiques et la discontinuité des façades déterminantes afin de préserver les qualités patrimoniales des lieux.

A ce titre, l'OAP vient fixer plusieurs prescriptions visant à préserver les caractéristiques présentées précédemment. Le principe de la discontinuité des éléments bâtis est ainsi affirmé et précisé notamment par la mise en place d'une trouée végétale d'une largeur minimale de 10 mètres sur la principale dent creuse du secteur. L'OAP fixe également, au sein de la dent creuse principale, le principe d'une implantation des bâtiments avec un recul minimum de 3 mètres depuis les limites séparatives latérales (une dérogation est prévue dans l'article UA6 à la règle générale d'implantation sur au moins une ligne séparative). L'OAP confirme la protection des éléments boisés dominants repérés et encadrés par un classement en tant qu'EBC.

Concernant les caractéristiques architecturales, afin de fondre au maximum les constructions nouvelles dans le paysage de la colline Saint Laurent, les hauteurs des bâtiments sont limitées à R+1. Sur la dent creuse principale, un sens de faitage dominant est demandé perpendiculaire la voirie afin d'assurer une meilleure intégration des bâtiments du fait du relief du terrain et afin de limiter la largeur des façades donnant sur la Montée Saint Laurent et visibles depuis le Faubourg des Moulins. Concernant la possibilité de réaliser des combles aménagés, afin de reprendre certaines caractéristiques récurrentes des bâtiments sur la ville ancienne et affirmer l'intégration des futurs bâtiments, il est prescrit que l'ouverture de ces combles se fera grâce à des dispositifs de lucarne. Des dispositions issues du règlement du PLU participant à l'intégration des futures constructions sont également rappelées dans la partie littérale de l'OAP.

Enfin, toujours en matière d'intégration patrimoniale, architecturale et paysagère, des murs de clôture typiques longeant la Montée Saint Laurent sur son côté Nord sont protégés et préservés par les dispositions de l'OAP. Ces murs devront être maintenus en état et les accès existants mis à profit. Seule une ouverture nouvelle sera autorisée sur la dent creuse principale pour la création d'un nouvel accès sécurisé et mutualisé à ce terrain. En cas de bouchement des ouvertures existantes sur le mur concerné, cette intervention devra être réalisée en pierre locale afin de préserver la cohérence et les caractéristiques de l'ouvrage.



Figure 141. Situation de la Montée Saint Laurent 2017.

Sur la photo précédente, il est possible d'apprécier la situation des terrains concernés et la qualité du mur de clôture qu'il convient de protéger tout en rendant possible la construction des terrains.

Caractéristiques fonctionnelles (voirie, accès, assainissement...) : Le secteur de la Montée Saint Laurent présente des enjeux et des limites importants quant à son intégration fonctionnelle au reste du territoire, notamment en matière d'équipement. Sa desserte par des voies de largeur très réduite ne permet pas de le développer fortement. Une densification du secteur aurait pour effet de générer des flux que ne pourraient assumer sans difficultés de circulation et de desserte la Montée Saint Laurent et le maillage viaire environnant de la ville médiévale. Un nombre important d'habitants nouveaux multiplierait les véhicules sur ce maillage viaire aux capacités très limitées engendrant des blocages de la circulation. La multiplication des accès multiplierait les points de friction bloquants et dangereux avec des flux de circulations par ailleurs difficiles. La circulation des piétons sur ce secteur ne disposant pas d'aménagements suffisants présenterait des risques et se montrerait peu pratique. Ces limites imposent donc de contenir la densification de ce secteur pour les besoins et externalités qu'elle générerait. Ces limites du maillage viaire sont accentuées par la déclivité des lieux.

Cette déclivité demande également de limiter la densité des futures constructions et donc l'imperméabilisation des terrains mobilisables. Une telle imperméabilisation aurait pour effet de générer des phénomènes de ruissellement que le réseau d'assainissement existant et à créer ne parviendrait à gérer, d'autant plus que la logique dans cette matière privilégie de traiter au maximum les eaux pluviales à la parcelle.

Ainsi, afin de permettre un développement adapté aux capacités fonctionnelles et organisationnelles de la ville haute, les typologies de construction sont limitées à la réalisation de logement individuel. La dent creuse principale ne pourra par ailleurs accueillir plus de deux logements. Concernant les problématiques d'accès et de circulation, l'accès aux constructions nouvelles de la dent creuse principale sera mutualisé. Enfin, pour accompagner la bonne gestion des eaux pluviales sur le site de la dent creuse principale et éviter toute problématique de ruissellement, des prescriptions sont fixées afin de limiter l'imperméabilisation des sols. Aucun revêtement imperméable ne pourra être réalisé sur la trouée végétale et les stationnements extérieurs. Des secteurs de pleine terre en fond de parcelle sont fixés pour être préservés de toute construction et affouillement et végétalisés.

Enfin, afin d'assurer l'encadrement des futures constructions par des équipements en assainissement adaptés aux nouveaux besoins créés, l'OAP ne sera urbanisable qu'à partir de la signature de l'ordre de service relatif aux travaux d'augmentation des capacités de la STEP et de la réalisation des travaux d'extension du réseau d'assainissement sur la Montée Saint Laurent.

7. L'analyse des surfaces du P.L.U

POS			PLU			Différence PLU-POS (en ha)	Evolution en %				
ZONES	SURFACES (en ha)	%	ZONES	SURFACES (en ha)	%						
Urbaines			Urbaines								
UA	15,15	2,43	UA	14,01	2,24	-1,14	-20,2				
UAa	1,80	0,29				-1,80					
UB	38,10	6,10	UB	46,54	7,46	-25,55					
UBbri	3,92	0,63									
UBc	5,40	0,87									
UBcri	8,49	1,36									
UC	3,28	0,53									
UCri	12,90	2,07									
UBa	8,36	1,34	UB a	9,24	1,48	0,88					
UBd	2,37	0,38	UB b	2,32	0,37	-0,05					
UD	8,10	1,30				-8,10					
			UP et UPanc	3,81	0,61	3,81					
UI	7,90	1,27	UIa	2,04	0,33	-5,86					
Ulr	19,82	3,18	UI	19,48	3,12	-0,34					
			UE	10,74	1,72	10,74					
Sous-total	135,59	21,72	Sous-total	108,18	17,33	-27,41					
A urbaniser (logements)			A urbaniser (logements)								
NA	23,77	3,81	1AU	1,58	0,25	-33,92	-77,4				
NB	3,10	0,50									
1NA	8,63	1,38									
NARi	2,25	0,36	2AU et 2AU'	6,96	1,12	4,71					
Sous-total	37,75	6,05	Sous-total	8,54	1,37	-29,21					
Agricoles			Agricoles								
NC	155,24	24,87	A	91,22	14,61	-60,42	-31,2				
			Ape	3,60	0,58						
			As	11,97	1,92			11,97			
Sous-total	155,24	24,87	Sous-total	106,79	17,11	-48,45					
Naturelles			Naturelles								
ND	268,70	43,05	N	356,59	57,13	65,17	35,5				
NDi	22,72	3,64									
								NJ	3,32	0,53	3,32
								NL	2,86	0,46	2,86
NDp	4,2	0,67						Npe	31,80	5,09	37,92
								Npi	1,25	0,20	
								Npr	4,87	0,78	
Sous-total	295,62	47,36	Sous-total	400,69	64,19	105,07					
TOTAL	624,20	100	TOTAL	624,20	100	0,00					
EBC	135,1		EBC	128		-7,1					

Figure 142 : Tableau comparatif des surfaces entre le POS et le PLU. Source : Agence 2BR

Il s'agit d'une brève comparaison entre les surfaces des zones du POS et les surfaces des zones du PLU.

La révision générale du document d'urbanisme de la commune de Crémieu a des conséquences par rapport au document d'urbanisme antérieur.

On note globalement une augmentation substantielle des surfaces classées en zones naturelles. Cette augmentation résulte d'une réduction des surfaces classées dans les trois autres types de zones. Il s'agit du résultat des partis pris de la commune en matière de préservation des secteurs à fort enjeux environnementaux, de la prise en compte des risques naturels par la mise en place d'un zonage N inconstructible, de la volonté de consommation rationnelle du foncier et de lutte contre l'étalement urbain qui

amène à n'envisager les zones urbaines et à urbaniser qu'au cœur ou proches de l'enveloppe urbaine principale de la commune.

1. Pour les zones urbaines :

Les zones urbaines cumulent une surface totale de 108.18 hectares, soit 17.33% du territoire communal.

Les zones urbaines connaissent une réduction de plus de 20% entre l'ancien POS et le PLU 2017-2027. Globalement, le périmètre des zones urbaines reste le même, concentré sur l'enveloppe urbaine principale. Les deux suppressions de zones urbaines principales concernent les secteurs de Montradix et qui sont proches mais coupés de la continuité urbaine de Crémieu-Villemoirieu et d'Auderu et se présentent comme des tissus urbains trop diffus pour être exploités en priorité sur la commune.

Cette réduction de 20% est également le résultat, moins visible mais notable en surface, du déclassement de parties urbanisées mais concernées par des risques naturels forts. Ces réductions se font à la marge des zones urbaines de l'ancien POS (à l'est du Faubourg des Moulins) ou ponctuellement comme le long du ruisseau de Vaud.

Enfin, les surfaces au nord de la Botta et au nord de la rue Flandin sont classés dans le PLU en zone naturelle alors qu'elles étaient classées en zone urbaine dans l'ancien POS.

Le nombre de zones et sous-zones est réduit. Les tissus urbains mixtes sont classés à travers trois zones seulement (UA, UB et UP). Alors que les zones UA et UP encadrent des secteurs présentant des caractéristiques urbaines, architecturales, patrimoniales et topographiques particulières, le reste des zones mixtes est réuni sous le zonage UB. Deux sous-zones spécifiques sont mises en place sur le secteur extension XIX^e siècle, de l'opération Ganova et du secteur garage avec des règles de gabarit adaptées aux constructions existantes et souhaitées.

Une zone UE est créée pour encadrer les secteurs d'équipements publics alors que ces derniers étaient classés en UB dans l'ancien POS.

2. Pour les zones à urbaniser :

Les zones à urbaniser cumulent une surface totale de 8.54 hectares, soit seulement 1,37% du territoire communal.

Les zones à urbaniser sont réduites drastiquement de 77.4% dans le PLU au regard de ce que prévoyait l'ancien POS. Cette réduction est la traduction la plus claire de la stratégie vertueuse de la commune en matière de consommation raisonnée de l'espace. C'est en effet la conséquence d'une réflexion qui vise à urbaniser des secteurs en conséquence des besoins estimés en logement et privilégiant la solution de la rénovation urbaine et de la densification des espaces urbains interstitiels.

Alors que les hameaux du nord de la commune étaient considérés comme terrains à urbaniser, tous les hameaux concernés se retrouvent classés en zone naturelle. Les secteurs classés en zone à urbaniser ne sont d'ailleurs pas des extensions urbaines, mais des dents creuses importantes (dent creuse de la Levratière et de Chette Sud) et d'espaces à requalifier dans le cadre de démarches de renouvellement urbain (friche EZT et secteur de Meules Curt).

Ces secteurs, dans une logique de densification exigée par le législateur et fixée également par le Scot, sont suffisants pour répondre à la partie des besoins de développement de la commune qui ne sont pas absorbables par les capacités foncières interstitiels de l'enveloppe urbaine.

3. Pour les zones agricoles :

Les zones agricoles cumulent une surface totale de 106.79 hectares c'est-à-dire 17,11% du territoire communal.

Cette superficie est équivalente à celle des zones urbaines qui montre que la commune de Crémieu présente un équilibre entre sa dimension rurale et sa dimension urbaine. L'ensemble de ces dimensions présentent une forte importance sur le territoire communal.

Alors que le sud de la commune est une partie urbaine affirmée, consolidée et prolongée sur la commune de Villemoirieu, les terrains agricoles se retrouvent principalement au nord-ouest de Crémieu, dans la plaine et font partie d'un continuum agricole présent également sur les communes de Saint Romain de Jalionas et Leyrieu notamment. La zone agricole comprend également les terrains situés au pied du plateau des coteaux du plateau de Crémieu qui ne sont pas concernés par des enjeux environnementaux forts. Une poche importante de terrains agricoles sont classés en zone A à l'extrême Est de la commune, sur les parties exploitées du plateau de Crémieu.

Les zones agricoles qui présentent un intérêt important du point de vue économique du fait de leur potentiel agronomique jouent également un rôle environnemental pour la circulation de la faune notamment. Dans le cadre du PLU, une partie non-négligeable des surfaces agricoles est transférée en zones naturelles, soit environ 48 Ha. Ce zonage nouveau n'a pas pour effet d'empêcher l'exploitation agricole sur les terrains concernés, mais ne permet pas leur éventuelle pérennisation par la réalisation de bâtiments à destination agricole. Les terrains agricoles non classés en zone agricole sont soit concernés par des enjeux environnementaux forts (Natura 2000, zones humides) ou des risques naturels forts tels qu'affichés dans l'illustration suivante.

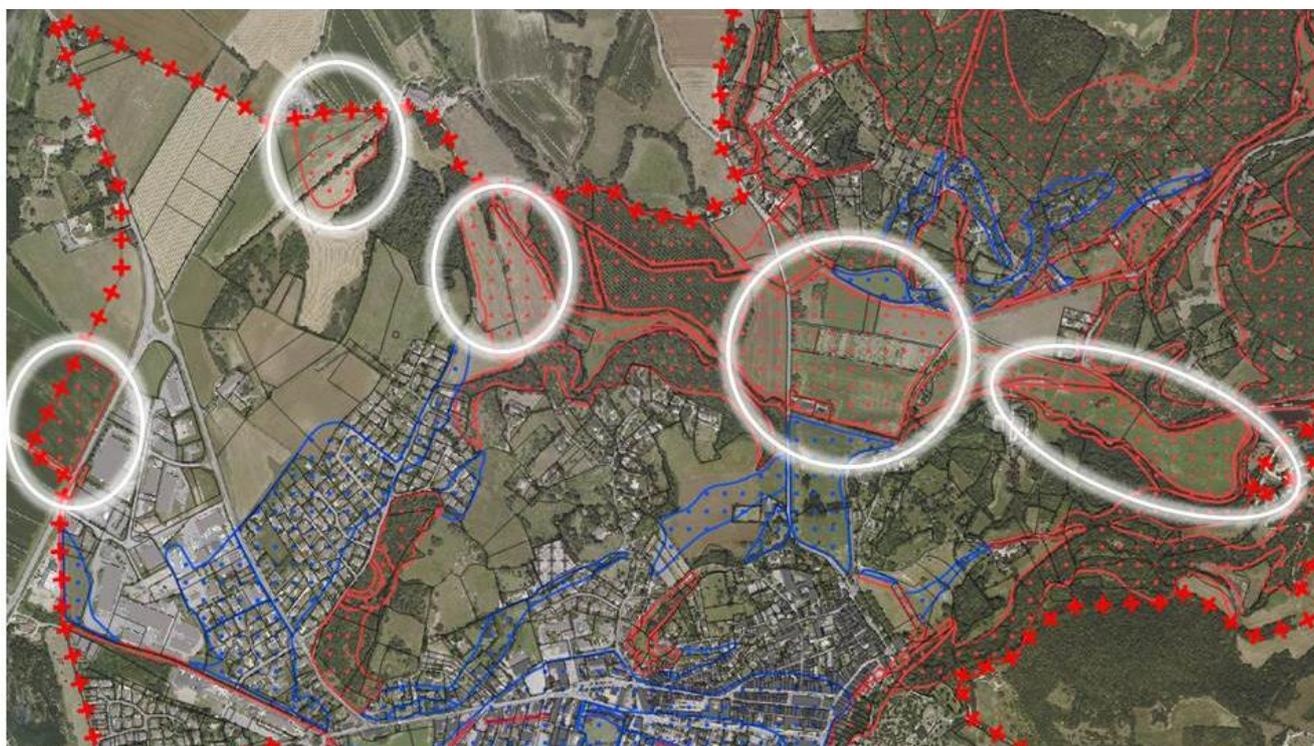


Figure 143. Terrains agricoles concernés par risques naturels forts. Source ZBR

Toutefois, les terrains agricoles situés dans le périmètre de protection du puits de captage du Prajot ont été classés en zone agricole (avec sous-zone spécifique comprenant des dispositions de protections adaptées) alors qu'ils étaient classés en zone naturelle sous l'ancien POS.

4. Pour la zone naturelle :

Les zones naturelles cumulent une surface totale de 400.69 hectares c'est-à-dire 64,19% du territoire communal.

Avec près des deux tiers de son territoire classé en zone naturelle, Crémieu s'affiche donc comme une commune à dominante naturelle où se retrouvent des surfaces importantes de terres présentant un caractère écologique majeur. La quasi-totalité de la partie Ouest de la commune est située en zone naturelle (hormis plusieurs hameaux bien circonscrits).

La zone Naturelle connaît une augmentation de 35.5% par rapport à la surface retenue dans le cadre du POS. Cette augmentation est principalement due à la prise en compte des enjeux de risques naturels forts, de la réduction drastique des zones à urbaniser en dehors de l'enveloppe urbaine, du classement en zone naturelle de l'ensemble des poches d'habitat diffus et hameaux. Dans une moindre mesure, le classement de jardins remarquables au cœur de l'enveloppe urbaine participe aussi à renforcer les zones naturelles dans le cadre du PLU.

Elle intègre également, mais de manière limitée des terrains agricoles concernés par des enjeux écologiques (pelouse sèche au nord des Brosses classées en ZNIEFF de type I). Ce zonage N ne permettant pas la réalisation de construction nouvelle répond à cette exigence et affirme la qualité du patrimoine naturel de la commune.

Ces surfaces s'ajoutent aux nombreuses surfaces boisées présentes sur la commune qui représentent environ 130 hectares soit près de 20% de tout le territoire communal. Cette présence forestière très forte est donc encadrée le plus souvent par un zonage naturel adapté.

Le PLU de Crémieu, présente au regard des superficies présentées, une modération de la consommation d'espaces naturels et agricoles dans le sens où la tâche urbaine ne connaît que des évolutions infimes.

8. Motifs et délimitation des zones du P.L.U

Le projet communal de Crémieu se lit à travers le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et dont les objectifs se traduisent dans le document d'urbanisme.

Le P.L.U de Crémieu est élaboré dans le respect de la loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain) et des lois du Grenelle de l'Environnement (loi Engagement National pour l'Environnement, ENE).

C'est pourquoi, le P.L.U de Crémieu se divise en quatre zones à savoir :

- La zone urbaine (U) qui recouvre les secteurs déjà urbanisés
- La zone à urbaniser (AU) dédiée à l'extension du tissu urbain
- La zone agricole (A) strictement réservée à cet effet. Elle peut recouvrir certaines constructions isolées mais qui n'ont pas de lien direct avec l'activité agricole.
- La zone naturelle (N) qui recouvre les boisements, les cours d'eau, certaines constructions isolées, etc.

Découpage des zones et zonage SPR/AVAP : L'élaboration du PLU de Crémieu se traduit par l'élaboration d'un plan de zonage non seulement conforme aux principes règlementaires fixés par l'AVAP mais aussi dans une logique de projet cohérent et partagé par les deux documents. Ainsi, le règlement graphique (plans de zonage) et le règlement écrit assure une cohérence dans les découpages et les règles fixés sur les différents secteurs. Cette cohérence a également pour but de faciliter la lecture de l'ensemble des règles de constructibilité pour les pétitionnaires. Le découpage en zone par le PLU reprend globalement les découpages définis par l'AVAP, en particulier sur le centre ancien médiéval et XIX^e siècle et les secteurs de grand paysage (domaine et entités

remarquables). Pour ces secteurs, un découpage des zones au plus proche de ceux de l'AVAP a été réalisé (zone UA et UBa pour les premiers et zones N inconstructibles pour les seconds).

Aucune zone à préserver des constructions par l'AVAP n'a été classée en zone urbaine ou à urbaniser dans le PLU. Les zones urbaines identifiées par l'AVAP sont également classées en zones urbaines dans le PLU hormis certains secteurs frappés par des risques naturels forts, ou certaines franges très limitées en limite de zones urbaines que la commune ne souhaite pas voir se développer pour des insuffisances infrastructurelles ne permettant pas leur développement (voirie, réseaux notamment). Ainsi, certains terrains classés en zone S1a dans l'AVAP, du fait de leur situation patrimoniale, ne sont pas classés en zone UA dans le PLU mais en zone N. Il a été fait le choix dans le PLU de limiter les possibilités de constructions Montée Saint Laurent et rue Frandin aux terrains présentant le moins d'impacts sur le patrimoine, sur la desserte et sur le paysage. La limite des zones constructibles dans la ville en pente a été fixée de part et d'autre de la rue Frandin et de la Montée Saint Laurent afin de préserver le cœur du coteau de la colline Saint Laurent dans la continuité du château Delphinal. De plus, certains terrains classés en S1 ou S3 de l'AVAP sont classés en N inconstructible au titre des aléas de risque naturel. Ils ne peuvent donc être classés en zone constructible, quel que soit le classement qu'en fait l'AVAP. Au regard des différents éléments présentés précédemment, ne pas permettre les constructions nouvelles sur un terrain classés en zone S1 ou S3 de l'AVAP ne va pas à l'encontre des objectifs de cette AVAP qui consistent à protéger le patrimoine existant selon ses caractéristiques spécifiques alors que l'objet du PLU est plus large.

De nombreux renvois aux règles de l'AVAP sont opérés dans le règlement. De cette manière, le règlement du PLU ne définit pas de règles contraires à celles de l'AVAP. Par exemple, les règles d'aspect extérieur étant suffisamment précises dans le cadre des terrains ciblés par l'AVAP, aucune règle de ce type n'est prévue par le PLU pour les terrains concernés (en dehors des zones NJ ou un règlement proche de celui de de la zone S2a l'AVAP a été mis en place afin de permettre un traitement égal entre les terrains NJ concernés par le secteur S2a et ceux qui ne le sont pas). L'AVAP fixe ainsi des règles d'inconstructibilité ou de constructibilité sous conditions dans les secteurs S2, des règles d'implantation dans toutes les zones, des règles relatives au traitement végétal et paysager ou encore des règles relatives aux voiries. La grande majorité de ces règles ne sont pas reprises directement par le règlement de PLU mais des rappels ou des renvois vers l'AVAP sont faits tout au long du document. Avec ce système de renvois, les éventuelles évolutions de l'AVAP ne nécessiteront pas d'évolution du PLU.

Le dispositif AVAP a été remplacé au profit du dispositif SPR suite à la loi relative de la création, à l'architecture et au patrimoine du 7 juillet 2016. Les procédures d'AVAP en cours à la date du 7 juillet 2016 demeurent applicables au titre de dispositions transitoires.

Organisation du règlement par rapport aux diverses prescriptions graphiques : Les différentes zones et sous-zones du règlement sont toutes concernées par une multitude de prescriptions graphiques, par des périmètres de protection des puits de captage et des protections face aux risques naturels. Cette situation rend complexe la réglementation et la lecture du document et notamment des articles 1 et 2. Le processus logique choisi dans la rédaction consiste à identifier les interdictions et autorisations sous conditions prévues pour chaque zone et sous-zone. Puis, sont précisées les règles qui se superposent aux règles de base en matière d'interdiction ou autorisation sous conditions. Il s'agit notamment des prescriptions supplémentaires liées aux risques naturels de type bleu (principe de construction restreint). Enfin, sont précisées les règles différentes des précédentes et spécifiques qui sont applicables pour les secteurs concernés par des risques de type rouge (principe d'interdiction). Les prescriptions supplémentaires ou différentes sont à chaque fois instaurées avec une adaptation à chaque zone et sous-zone.

Les prescriptions et interdictions en matière de risques naturels ont été définies sur la base de la carte des aléas des risques naturels approuvées en 2016 pour la commune de Crémieu par le cabinet Alp'Géorisques. Les préconisations émises dans le cadre de cette carte des aléas ont été traduites dans le règlement du PLU en respectant le *Guide de prise en compte des risques naturels dans les documents d'urbanisme* réalisé par la Direction Départementale de l'Équipement de l'Isère en date du 17 décembre 2009.

Des règles spécifiques s'appliquent dans certaines sous-zones concernées par les périmètres de puits de captage du Prajot. Des prescriptions spécifiques issues des mesures de protection prévues dans ses arrêtés s'appliquent aux sous-zones reconnaissables par les indices « pe » (périmètre éloigné), « pr » (périmètre rapproché), « pi » (périmètre immédiat).

A. Les zones urbaines (U)

L'article ancien R. 123-5 du Code de l'urbanisme dispose : « Les zones urbaines sont dites " zones U ". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »

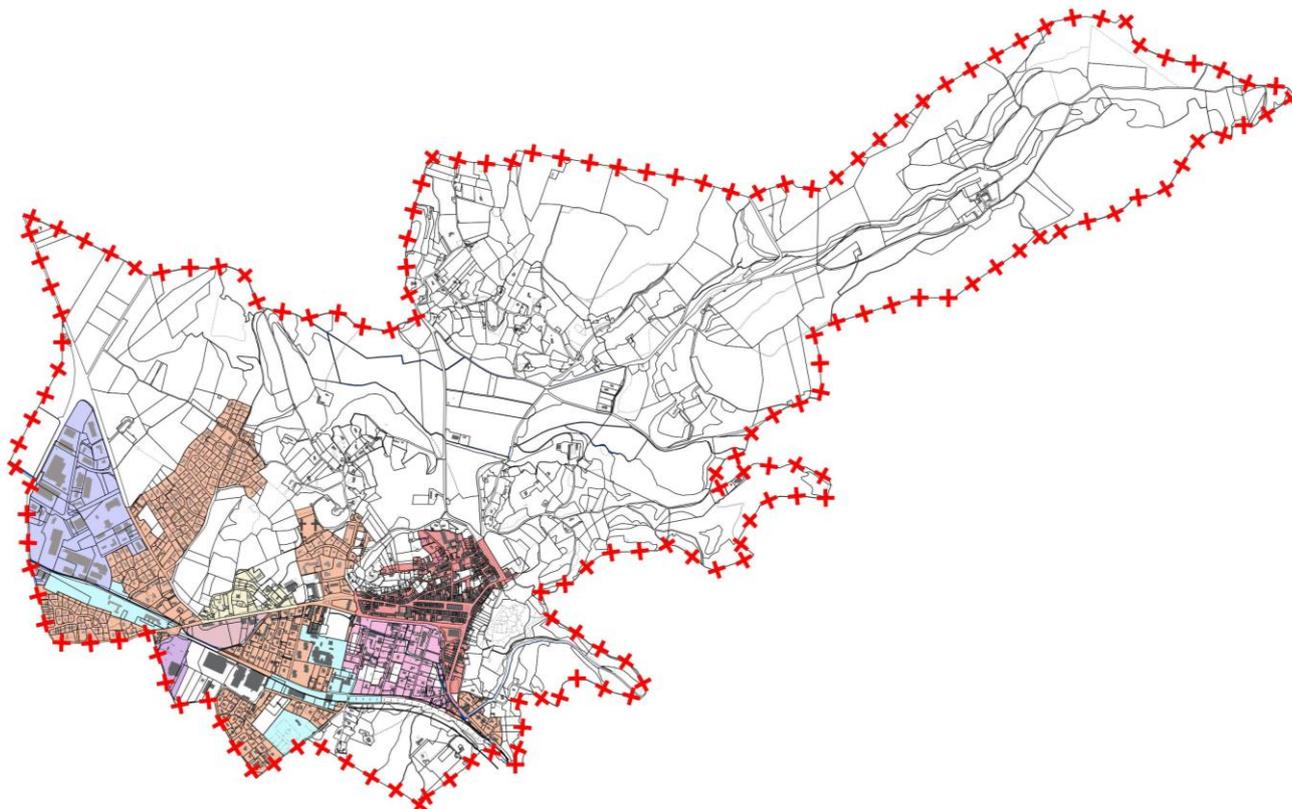


Figure 144. Les zones urbaines. Source ZBR

Les zones urbaines classées dans le cadre du plan du règlement graphique du PLU correspondent aux zones effectivement urbanisées de l'enveloppe urbaine principale sur le territoire communal. Cette enveloppe principale correspond au pôle urbain formé par l'ensemble urbanisé des communes de Crémieu et Villemoirieu par ailleurs identifié par le SCoT BRD. Le parti pris de la commune, conformément aux objectifs du PADD tels que « modérer la consommation des espaces et contenir l'urbanisation à l'enveloppe urbaine existante » et « conforter l'idée d'un pôle urbain » avec Crémieu, conformément aux obligations fixées par le législateur en matière de lutte contre l'étalement urbain et conformément aux possibilités de développement fixées par le SCoT BRD met à profit les secteurs urbains de l'enveloppe urbaine principale pour pérenniser les besoins de ses habitants et accueillir un développement nouveau (mis à part le développement attendu en zone AU). Sont ainsi bien évidemment exclus des zones urbaines les secteurs agricoles et naturels. Sont exclus également les secteurs d'habitat diffus situés en dehors de cette enveloppe urbaine principale (voir motifs de délimitation de la zone N). Certains secteurs situés dans l'enveloppe urbaine sont toutefois classés en non-urbain soit parce qu'ils ne sont pas situés dans l'enveloppe urbaine principale et donc non-conformes aux objectifs de lutte contre l'étalement urbaine, soit parce qu'ils sont concernés par des risques naturels forts qui

justifient leur inconstructibilité, soit pour répondre aux objectifs de maintien de végétalisation, de nature en ville et de patrimoine naturel et paysager urbain.

Pour répondre à des enjeux fonctionnels, trois grands types de zones urbaines :

- Les zones mixtes et/ou à dominante d'habitat : UA, UB, UBa, UBb, UP et UPanc ;
- Les zones à vocation d'activités : UI et UIa ;
- Les zones d'équipements d'intérêt public et collectif : UE.

1. *Les zones U mixte et/ou à dominante d'habitat*

Ces zones concernent des zones déjà urbanisées allant du centre-ville médiéval aux zones pavillonnaires plus récentes.

- La zone UA

La zone UA correspond spécifiquement à la zone médiévale et ancienne de la commune de Crémieu. Elle correspond à l'hyper-centre de la commune (la partie la plus dense et la plus ancienne), aux constructions situées le long du Faubourg des Moulins (jusqu'à la rue du Lt. Michel) et le versant urbanisé de la colline de Saint Laurent. Cette zone UA regroupe les terrains classés en zone S1a (secteur centre ancien : urbanisme dans la pente) et S1b (Secteur ancien : ville basse) de l'AVAP. Seuls quelques terrains de ces secteurs de l'AVAP ne sont pas classés en zone UA : il s'agit de quelques parcelles ou portions de parcelles situées au nord de la rue Frandin que la commune ne souhaite pas voir se développer en réseau des insuffisances liées aux infrastructures routières et de quelques portions de parcelles au pied de la colline Saint Hippolyte ou concernées par le risque fort de crue rapide du ruisseau de Vaud.

Le classement dans une même zone UA des différentes parties de la ville ancienne permettront la mise en place d'un règlement en adéquation avec le bâti existant et aux caractéristiques urbanistiques et architecturales à préserver : une très forte densité avec des constructions accolées et implantées à l'alignement. Les hauteurs doivent permettre la réalisation de plusieurs niveaux.

Malgré sa forte densité déjà consolidée, ce secteur présente quelques potentialités de développement nouveau sur les hauteurs de la colline Saint Laurent. Surtout, il s'agit de permettre, tout en le protégeant, le bâti ancien existant. L'entretien de ce patrimoine passe par la possibilité de le mettre à profit, que ce soit par des utilisations à destination d'habitat et de commerces notamment. L'évolution des usages de ces bâtiments doit être nécessaire pour répondre aux besoins des usagers actuels et futurs et le règlement doit permettre certaines évolutions, comme les réhabilitations. Afin de préserver ce secteur de conséquences néfastes liées aux évolutions des usages et des réhabilitations, des règles doivent être fixées afin de bien encadrer ces futurs usages (exigences en matières de stationnement en cas de création par réhabilitation et division en volumes, ne pas permettre les changements de destination des rez-de-chaussée commerciaux...).

- La zone UB

La zone UB est une zone mixte à dominante habitat de développement plus récent. Elle regroupe des secteurs construits entre le XIX^e siècle et nos jours. Il s'agit de secteurs présentant une densité moindre que la zone UA avec une répartition entre habitat individuel et habitat collectif (sur-représentation des habitats individuels vers les bords extérieurs de l'enveloppe urbaine). Ces secteurs plus récents laissent une place plus importante au recours aux moyens de déplacements motorisés. Les secteurs pavillonnaires les plus récents sont même façonnés au regard des possibilités et besoins liés à l'usage de la voiture. La zone UB forme le secteur urbain le plus vaste de la commune de Crémieu avec une superficie de 57 ha environ (plus de 9% du territoire communal). La zone UB se compose de plusieurs sous-zones.

La sous-zone UB qui correspond principalement aux secteurs pavillonnaires. Elle est constituée, en majorité, des extensions « récentes » (post années 50) de l'urbanisation – elle comprend notamment l'ensemble des opérations sous la forme de lotissement (entrée Ouest de la ville sur la route de Genas, lotissement de la Levratière, La Chette sud et Nord, secteur de Pierre Plaine). En général, les constructions sont implantées en retrait des voies et en ordre discontinu. La densité de cette zone n'est pas très élevée du fait de la morphologie des constructions. La hauteur des constructions est inférieure à celle de la zone UA. La mixité fonctionnelle de cette sous-zone est quasiment inexistante et demande à être développée : elle ne comporte presque exclusivement que des constructions à destination de logements. Cette zone est localisée de manière dispersée sur le territoire communal mais s'affirme notamment en limite avec la commune de Villemoirieu. C'est une sous-zone relativement homogène, composée de nombreux jardins et espaces enherbés sans nécessairement être très arborée. Cette zone présente des capacités de densification diffuses mais limitées. Seuls les secteurs de Chette-Nord et de Pierre Plaine sont concernés par l'AVAP (S3). La plupart de la sous-zone UB est située hors AVAP. Seuls le cimetière communal et son extension future sont classés en secteur S2c de l'AVAP où les constructions nouvelles sont interdites (or aucune construction n'est prévue sur les terrains du cimetière).

La sous-zone UBb correspond précisément à l'îlot de Montginoux où une opération d'ensemble de près de 100 logements est en cours de réalisation. Afin d'assurer un règlement cohérent avec la réalité des constructions en cours et un traitement cohérent des parcelles voisines à cette opération récentes, un règlement spécifique est proposé pour cette sous-zone UBb concernant les hauteurs des bâtiments (plus haut que dans le reste de la sous-zone UB) et un recul spécifique par rapport aux limites séparatives. La sous-zone UBb est entièrement concernée par le secteur S3 de l'AVAP.

La zone UBa englobe un secteur récent au regard de l'histoire de la commune mais qui est toutefois considéré comme remarquable par l'AVAP pour les caractéristiques architecturales et l'organisation de son tissu. Il s'agit de l'extension de la commune datant du XIX^e siècle. Il s'agit ici de reconnaître les caractéristiques du secteur partagé avec le reste des zones urbaines périphériques : à dominante habitat, un tissu construit plutôt aéré avec une présence forte de jardin et de végétaux, tout en reconnaissant les particularités du bâti de cette zone : hauteurs spécifiques et prospect marquant une relation plus forte à la voirie que dans le reste de la zone UB. La quasi-totalité de l'extension XIX^e siècle est classé en zone UBa, hormis les terrains concernés par les risques forts de crue rapide du ruisseau de Vaud, des jardins à préserver identifiés par l'AVAP et des jardins à préserver identifier dans le cadre du PLU (voir zone NJ et OAP Extension XIX^e siècle). Ce secteur offre plusieurs possibilités de développement urbain que la commune souhaite encadrer fortement de manière à préserver les caractéristiques spécifiques de ce faubourg notamment architecturales et paysagères (nature en ville).

- La zone UP

La zone UP est une zone à dominante d'habitat complétée de manière très marginale par quelques activités. Elle comprend une surface totale de 3.81 ha soit environ 0.61% du territoire.

La zone UP correspond au secteur dit de la Botta. Il s'agit d'un secteur urbanisé positionné sur les pentes de la colline de la Botta ou au pied de cette pente. Situé au bord de l'avenue Delachenal, les tissus bâtis présentent une vraie cohérence architecturale qu'il convient de préserver.

Surtout, sa localisation implique de limiter sur ce secteur tout développement nouveau. En matière d'urbanisme, la topographie des lieux rend difficile la réalisation d'infrastructures notamment routières, capables d'accueillir des constructions nouvelles. La difficulté de réorganiser, en dehors d'une opération d'ensemble, un maillage viaire bien structuré impliquerait une multiplication des accès sur l'avenue Delachenal (RD) et créerait donc des risques notables en matière sécurité routière. La multiplication des aménagements risquerait également d'augmenter les risques de glissement de terrain. Face à cela, des solutions d'aménagement type enrochements pour éviter les risques de glissement de terrain doivent absolument être évités sur ce secteur dont l'impact paysager est très fort depuis l'entrée de ville Ouest.

D'ailleurs, la commune se donne pour objectif, en cohérence avec l'AVAP, de préserver les qualités paysagères du territoire et de valoriser les éléments d'identité paysagère et patrimoniale.

L'ensemble de ces raisons (infrastructure routière insuffisante, difficulté de multiplier les aménagements et construction pour limiter les risques naturels, préservation des caractéristiques bâties et paysagères du site, préservation des vues vers et depuis la ville médiévale et ses hauteurs-covisibilité) justifient de définir un règlement commun à ce secteur et de poser le principe de non-développement nouveau.

La zone UP est compatible avec le découpage de l'AVAP. Elle comprend principalement des terrains classés en secteur S3 et quelques terrains classés en zone de paysage S2c. La zone UP ne permettant la réalisation de construction nouvelle en dehors des extensions et annexes, le principe de la zone S2c est préservé par le parti pris du zonage.

La zone UP se compose également d'une sous-zone UPanc correspondant à quelques terrains non reliés à l'assainissement collectif. Au regard de la vocation de la zone (pas de développement nouveau) l'ensemble des terrains urbanisés en UPanc peuvent être maintenus en zone urbaine sans contradiction avec les objectifs du PADD de cohérence du développement avec la capacité des réseaux.

2. *Les zones U spécialisées*

Ces zones concernent des zones déjà urbanisées allant du centre-ville médiéval aux zones pavillonnaires plus récentes.

- La zone UE

La zone UE est destinée à l'accueil des équipements collectifs. Elle représente environ 10.74 Ha de superficie soit environ 1.72% du territoire communal. Cette zone se répartie en trois secteurs distincts:

- Le pôle administratif le long du ruisseau de Vaud à l'entrée Ouest de la commune. Ce secteur regroupe la Maison du Département, un centre médico-social et des parkings publics. Ce secteur dépourvu d'habitation est entièrement dédié aux équipements publics ou à caractère collectif.
- La zone du stade de Chette Sud comprenant les terrains et infrastructures liées aux activités sportives.
- Le pôle d'équipements publics de Chette Nord regroupant une crèche, le gymnase Charles Vacheron, l'école élémentaire et l'école maternelle, et le collège Lamartine. Cet ensemble forme un vrai pôle d'équipement public aux limites cohérentes mais bien enserré dans le tissu urbain mixte. La zone UE, dans la continuité de ce pôle intègre également des terrains d'emprise de l'ancienne ligne de chemin de fer sur laquelle la commune a pour projet de réaliser une coulée verte. Cette emprise formera un point central du projet de coulée verte en tant qu'espace public ouvert à tous.

La zone UE se situe presque exclusivement en zone S3 de l'AVAP. Seuls quelques terrains de l'école élémentaires sont situés en zone S1c de l'AVAP. Les principes de l'AVAP sont respectés et assure l'absence de contradiction entre les deux documents.

- La zone UI

La zone Ui correspond à des secteurs dédiés spécialement aux activités économiques. La zone UI est située dans l'enveloppe urbaine du territoire communale et du pôle urbain formé par Crémieu et Villemoirieu. Elle

couvre 21.52 Ha soit 3.45% de la superficie communale. Elle est composée d'une sous-zone Ui et d'une sous-zone Ula.

La sous-zone UI couvre 10.48 Ha de terrain soit 3.12% de la superficie communale. Sous-zone destinée aux activités économiques, elle correspond aux secteurs pour lesquels sont permis différentes possibilités de constructions et évolutions, mais bénéficie de règles particulières eu égard aux usages et besoins spécifiques nécessaires aux activités économiques. Elle correspond plus précisément à la zone d'activité des Tribouillères qui présente une bonne dynamique d'activité en relation avec les zones d'activités de Villemoirieu (Buisson-Rond et Beptenoud Nord). Avec ce zonage le PLU vise à accompagner la pérennisation des activités existantes et, de manière moindre, l'accueil d'activités nouvelles sur les deux derniers tènements à investir de la zone.

La sous-zone Ula correspond au tènement accueillant à ce jour le supermarché Carrefour et ses services annexes (station-service, station de lavage de véhicules). Ce tènement a une position privilégiée dans l'articulation entre les deux parties communales du pôle urbain Crémieu-Villemoirieu et présente des enjeux forts en matière de mise en valeur des entrées de ville (objectif du PADD « identifier et traiter les valeurs dépréciantes »). Dans cette sous-zone, il s'agit, à la différence de la sous-zone UI, d'interdire les activités artisanales et d'industries de manière à favoriser principalement les destinations commerce et entrepôt. Pour répondre aux enjeux paysagers et architecturaux d'entrée de ville, des règles de prospect et de hauteur spécifiques sont définies dans le règlement de la zone UI pour la sous-zone Ula.

La sous-zone Ula et une portion très réduite de la sous-zone UI sont concernées par l'AVAP (secteur S3).

3. Règles applicables aux zones U (UA, UB, UP), UE et UI

Les articles 1 et 2 déterminent les occupations et utilisations du sol interdites et celles admises sous conditions. Toutes les zones et sous-zones urbaines interdisent les constructions agricoles et forestières ainsi que le stationnement de caravanes, résidences mobiles...etc. Bien que ces secteurs soient majoritairement résidentiels, le règlement permet la multifonction de cette zone et permet d'accueillir en sous-zone UA et UB des constructions et occupations de différentes fonctions urbaines, notamment le commerce, l'artisanat et les bureaux. Des interdictions et conditions sont fixées concernant les ICPE du fait des difficultés de cohabitation que ces occupations peuvent entraîner dans des zones urbaines mixtes à dominante d'habitat. Dans les zones UA et UB les activités de commerce sont autorisées mais limitées en superficie afin d'éviter les trop grandes surfaces commerciales qui modifieraient le fonctionnement urbain des tissus existants. En zone UB où la fonction habitat est plus dominante, les bureaux sont autorisés sous condition de surfaces.

En revanche, en sous-zone UE une spécialité fonctionnelle est recherchée puisque seuls les constructions, installations et aménagements nécessaires aux services publics sont autorisés.

La zone UI ne permet que les occupations et constructions destinés à l'activité économique. Il s'agit d'assurer la spécialité de cette zone dont la cohabitation avec d'autres fonctions, notamment résidentielle, n'est pas possible. Sont autorisées, donc, les constructions à usage de bureau, artisanal, industriel, entrepôt. Sont également autorisées certaines occupations nécessaires ou complémentaires aux activités économiques visées, à savoir, l'hébergement hôtelier. Les activités commerciales sont autorisées sous-conditions en sous-zone UI car sa fonction n'est pas d'accueillir un flux important de public. A l'inverse, c'est la destination principale de la sous-zone Ula alors que les bureaux et l'artisanat n'y sont autorisés qu'à condition d'être liés aux commerces.

Les autres usages sont globalement interdits (en dehors des occupations et utilisations d'intérêt public ou collectif). En particulier les constructions à usage de logement, même complémentaires aux activités économiques, sont interdites dans la zone afin de prévenir tout développement non souhaité de l'habitat dans cette zone.

La zone UP fixe des interdictions et autorisations sous-conditions ayant pour but d'empêcher tout développement nouveau. Ne sont ainsi permis que les constructions complémentaires (extensions et annexes) des bâtiments d'habitation existants et les constructions et occupations d'intérêt public ou collectif.

L'article 3 définit les conditions d'accès et de voirie. Il est similaire pour les différentes zones mixte ou à dominante d'habitat qui connaissent des besoins similaires notamment en matière de déplacements en voitures particulières et de modes-doux. Il rappelle que les voiries doivent être suffisamment dimensionnées pour permettre la desserte par les véhicules de services et de secours. Toutefois, les largeurs de voirie nouvelles exigées sont différentes entre la zone UA qui est composée de tissus urbains très denses qu'il convient de préserver (4 mètres minimum sont exigés pour la largeur de voirie nouvelle) alors que la zone UB permet des largeurs de voirie à partir de 5 mètres.

En zone UI des largeurs spécifiques sont fixées pour les voies nouvelles afin de permettre la circulation des véhicules lourds.

Pour les zones UP et UE seuls les principes généraux de bonne gestion des accès et voirie sont énoncés. En effet, la zone UP n'est pas amenée à connaître de développement et la zone UE reste principalement de maîtrise des pouvoirs publics.

L'article 4 définit les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics. Les constructions doivent être raccordées aux différents réseaux (eau et assainissement). Concernant la gestion des eaux pluviales, un débit de fuite est instauré pour les ouvrages de rétention et il est rappelé que toute nouvelle imperméabilisation ne doit pas augmenter le débit naturel en eaux pluviales de la parcelle ou du tènement. Des prescriptions différenciées sont données pour la sous-zone UPanc. Il s'agit de secteurs qui ne sont pas situés en zonage d'assainissement collectif et pour lesquelles un système d'assainissement autonome est nécessaire en cas d'absence de réseau privé d'assainissement.

L'article 5, qui définit la superficie minimale des terrains, n'est réglementé dans aucune zone du présent PLU.

Les articles 6 et 7 réglementent les implantations des constructions par rapport aux voies et aux limites séparatives. Ces articles disposent de règles différentes selon les sous-zones puisque c'est la morphologie des tissus existants qui justifient principalement ce classement en sous-zone. Selon les secteurs, le règlement ne prévoit pas les mêmes types d'implantation afin de respecter les formes urbaines existantes et de promouvoir des formes urbaines plus ou moins denses et respectueuses du tissu urbain environnant. Ces règles permettent d'assurer des formes urbaines très denses en zone UA (implantation à l'alignement privilégiée ou en continuité avec le bâti existant et en limite séparatives ou soit avec un retrait de façon à respecter l'ordonnancement en ordre continu du centre ancien). En zone UA des prospects différents de la règle principale UA7 peut être exigée lorsqu'elle est explicitement précisée par une OAP.

Les zones UB, UE et UP fixent des règles de prospect assurant une moindre densité qu'en zone UA, c'est-à-dire une densité permettant des reculs entre les constructions et les voiries et entre les constructions elles-mêmes. Ces mesures facilitent l'existence de respiration et la présence de végétaux. Des règles différentes sont fixées entre les différentes sous-zones UB : En cas de recul par rapport aux limites séparatives, une distance inférieure est exigée en zone UBa afin de préserver la structure de faubourg typique du secteur « Extension XIX^e siècle ». La zone UBb fixe des reculs supérieurs par rapport aux limites séparatives afin de respecter les distances entre bâtiments mises en place dans le cadre de l'opération de Ganova.

En zone UI, du fait de la nature des constructions liées à l'activité économique et de sa localisation entre deux RD, il n'est pas recherché ni de densité marquée, ni la constitution d'un front bâti avec ces constructions. Un recul est donc imposé par rapport aux emprises publiques et différencié selon qu'il s'agit des RD ou autres routes. Concernant l'article UI7, l'implantation en limite séparative est autorisée afin de ne pas empêcher les évolutions et extensions des bâtiments existants, toutefois, afin d'éviter la création de longs linéaires de façades, l'accolement des bâtiments entre différentes propriétés n'est pas permis.

Dans l'ensemble des zones, des dispositions alternatives à la règle sont fixés dans les cas précis des ouvrages d'intérêt collectif ou public et en zone UA ceux d'implantations différentes des constructions. Dans chaque cas, des limites sont fixées à ces règles alternatives correspondant au respect de l'insertion des constructions dans leur environnement bâti.

L'article 8 concernant l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas réglementé afin de favoriser une logique de densification souhaitée ou existante. Dans la même logique, l'article 9 n'est pas réglementé pour les sous-zones UA (forte densité à préserver) et UE. En revanche,

il est prévu un CES de 0.4 pour la sous-zone UB afin d'assurer une densité moyenne. Un CES est également fixé en zone UI à 70% du terrain afin de maintenir des zones végétalisées et perméables et 50% en zone UIa dont le traitement paysager permettra une meilleure insertion paysagère.

L'article 10 détermine les hauteurs maximales. Des hauteurs différentes sont fixées selon les sous-zones eu égard à la morphologie du bâti existant et des intentions en matière de densification. Ainsi, la zone UA présente une hauteur maximale (12m à l'égout du toit) supérieure aux différentes hauteurs prévues en zone UB (7m) du fait de l'existence de bâtiments anciens présentant des hauteurs plus importantes que celles des constructions plus contemporaines. Afin de respecter le caractère bâti de la zone UBa, des hauteurs sont autorisées jusqu'à 9m. En zone UE une hauteur maximale fixée à 12m compte-tenu du contrôle de cette zone par les pouvoirs publics et afin de répondre à des enjeux d'intérêt général.

Dans la zone UP, les hauteurs maximales sont limitées à 7m afin de prendre en compte la hauteur des constructions existantes. Compte-tenu des possibilités très limitées de construction, des précisions de hauteurs sont données en zone UP pour les annexes.

Dans la zone UI des règles de hauteur différente sont fixées selon l'usage des locaux construits. Ainsi, les locaux à usage de bureaux et artisanat sont limités à 9m de hauteur alors que les autres locaux sont limités à 12m. Cette hauteur supérieure pour les autres activités répond aux besoins techniques de certains bâtiments accueillant machineries, installations hautes, secteurs de stockage...

Des dispositions alternatives à la règle sont fixées dans les cas précis des ouvrages d'intérêt collectif ou public dans les limites des limites de l'insertion des constructions dans leur environnement bâti.

L'article 11 réglementant l'aspect extérieur des constructions ne s'applique pas à la zone UE afin de permettre l'adaptation aux besoins de la collectivité et de l'intérêt général des équipements publics qui peuvent y être réalisés. Il ne s'applique pas non-plus pour la zone UA car elle est déjà fortement encadrée par l'AVAP. Seules des dispositions sont fixées concernant les locaux pour déchets car il n'y a pas de précision sur ce point dans l'AVAP. Cette même logique s'applique à tous les terrains concernés par l'AVAP (environ les 2/3 des zones urbaines). Pour ces terrains, un renvoi est systématiquement fait vers l'AVAP. Pour les secteurs non-concernés des zones UB et UI le règlement cherche à assurer l'intégration des constructions nouvelles dans l'environnement bâti où elles doivent s'insérer. Sont ainsi fixées des exigences en termes d'aspects, de couleurs, de toitures et isolation des constructions. Sont également fixées des règles concernant la hauteur, la composition et l'aspect des clôtures car il est récurrent que les porteurs de projets ne présentent aucun soucis de cohérence et de qualité à cet égard malgré leur impact important sur le paysage et le front urbain qu'elles impliquent.

Dans la zone UI où les impératifs techniques des constructions ne sont pas toujours synonymes de qualité architecturale, sont fixées des règles d'aspect extérieur afin d'éviter tout abus mais restant simples afin néanmoins de répondre à certaines exigences liées aux activités reçues dans les locaux. Des exigences en matière de mise en valeur des espaces libres, de simplicité des volumes et des toitures sont définies. Un effort d'intégration des éléments bâtis est demandé notamment par l'interdiction d'usage de matériaux à l'état brut.

L'article 12 régleme les stationnements : un nombre de places de stationnement de véhicules motorisés est prévu pour chaque type d'occupation du sol. Le stationnement des deux roues est réglementé. La spécificité accordée à chaque type d'usagers permet de définir des règles pertinentes en matière de stationnement qui assurent la réponse aux besoins en cette matière en dehors du domaine public sans non plus sur-calibrer les obligations de réalisation.

En zone UA et UB des dispositions chiffrées sont prévues pour le stationnement des véhicules motorisés et des deux-roues. Ainsi, pour répondre à la rareté du foncier en zone UA et ne pas mettre en péril des opérations de réhabilitation, d'un côté, et ne pas permettre une densification du secteur sans aucune disposition concernant les véhicules, une exigence d'une place de stationnement par logement construit est fixée. En zone UB, il est exigé la réalisation de deux places de stationnement par logement créé. Pour ces deux zones, cette règle s'applique en cas de réhabilitation de bâtiment existant, dès 3 logements créés et dans le cas de changement de destination. De plus, des places visiteurs sont exigées dans les deux zones par tranche de 4 logements créés. La zone UA ne fixe pas d'obligation pour les autres destinations afin d'assurer la présence d'activités et de commerces qui participent à l'animation de la ville médiévale alors qu'il s'agit d'un des objectifs les plus

forts du PLU. Des règles sont également prévues pour le stationnement des vélos et en zone UB pour les destinations autre que l'habitation.

En zone UP, compte-tenu de la perspective de ne pas développer les secteurs concernés, de la relative densité qu'on y trouve et des possibilités d'extensions et annexes permises, le règlement prend soin de rappeler les principes généraux qui précisent que le stationnement des véhicules doit être assumé sur le terrain du projet.

Dans la zone UI, des règles souples de stationnement de véhicules motorisés ont été privilégiées. En effet, les besoins et usages des activités économiques étant tellement diversifiés, il est impossible de tous les prévoir dans le règlement. Afin de ne pas créer des règles contradictoires avec le fonctionnement de ce type de zone, il est demandé de réaliser des places de stationnement selon les besoins « raisonnés et différenciés » des activités, en dehors du domaine public. Cette approche implique une véritable prise en compte des besoins par le porteur de projet selon les différentes fonctions au sein d'une construction et selon les différents usagers amenés à l'utiliser. Des règles sont également prévues pour les activités complémentaires autorisées et pour le stationnement des vélos.

Aucune règle particulière n'est fixée en zone UE afin de répondre à des besoins et usages difficilement calibrable.

L'article 13 définit des obligations en termes d'espaces libres et végétation. Il s'agit de ne pas compromettre la place du végétal et des espaces libres malgré la logique de densification de ces secteurs. Ces espaces et éléments végétaux sont en effet nécessaires à la qualité paysagère de la commune, à la qualité de vie des habitants et usagers et permettent de limiter les impacts de l'urbanisation notamment en matière de gestion des eaux pluviales et de limitation des îlots de chaleur. Sont ainsi imposés 15% d'espaces verts d'un seul tenant dans le cadre de constructions en zone UA, de 30% dans la zone UB (caractère moins dense et plus végétalisé à favoriser) et 10% pour la zone UI. En zone UB et UI la pose d'un arbre pour 4 places de stationnement extérieur est également exigée. Par soucis environnemental, il est exigé dans toutes les zones que les nouvelles haies soient composées d'essences locales.

Dans la zone UI, afin de contrebalancer la qualité architecturale moindre des constructions, des exigences en matière d'espaces végétalisés sont établies. Sont ainsi définis un pourcentage de terrain dédié aux espaces verts et un nombre d'arbres à planter par place de parking créée.

Des renvois sont également assurés vers l'AVAP qui définit dans certains de ces secteurs des obligations en termes de végétation et traitement des espaces libres.

L'article 14 concernant l'application d'un coefficient d'occupation des sols n'est réglementé dans aucune des zones du PLU. La réglementation de cet article est devenue illégale depuis la loi ALUR.

L'article 15 concernant les performances énergétiques et environnementales des constructions prévoit des dispositions ayant pour objectif de tirer parti des conditions climatiques et éviter les implantations et ordonnancement de façade générant des problématiques de fonctionnement des constructions.

Cet article n'est pas réglementé en ce qui concerne les zone UI et UE.

L'article 16 qui concerne les infrastructures de réseaux de communications électroniques est réglementé pour la plupart des zones du PLU. Il impose de prévoir les fourreaux pour les communications électroniques.

B. Les zones à urbaniser (AU)

L'article R.126-6 du code de l'urbanisme dispose « *les zones à urbaniser sont dites 'zones AU'* ».

« Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit

lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement ».

« Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme ».

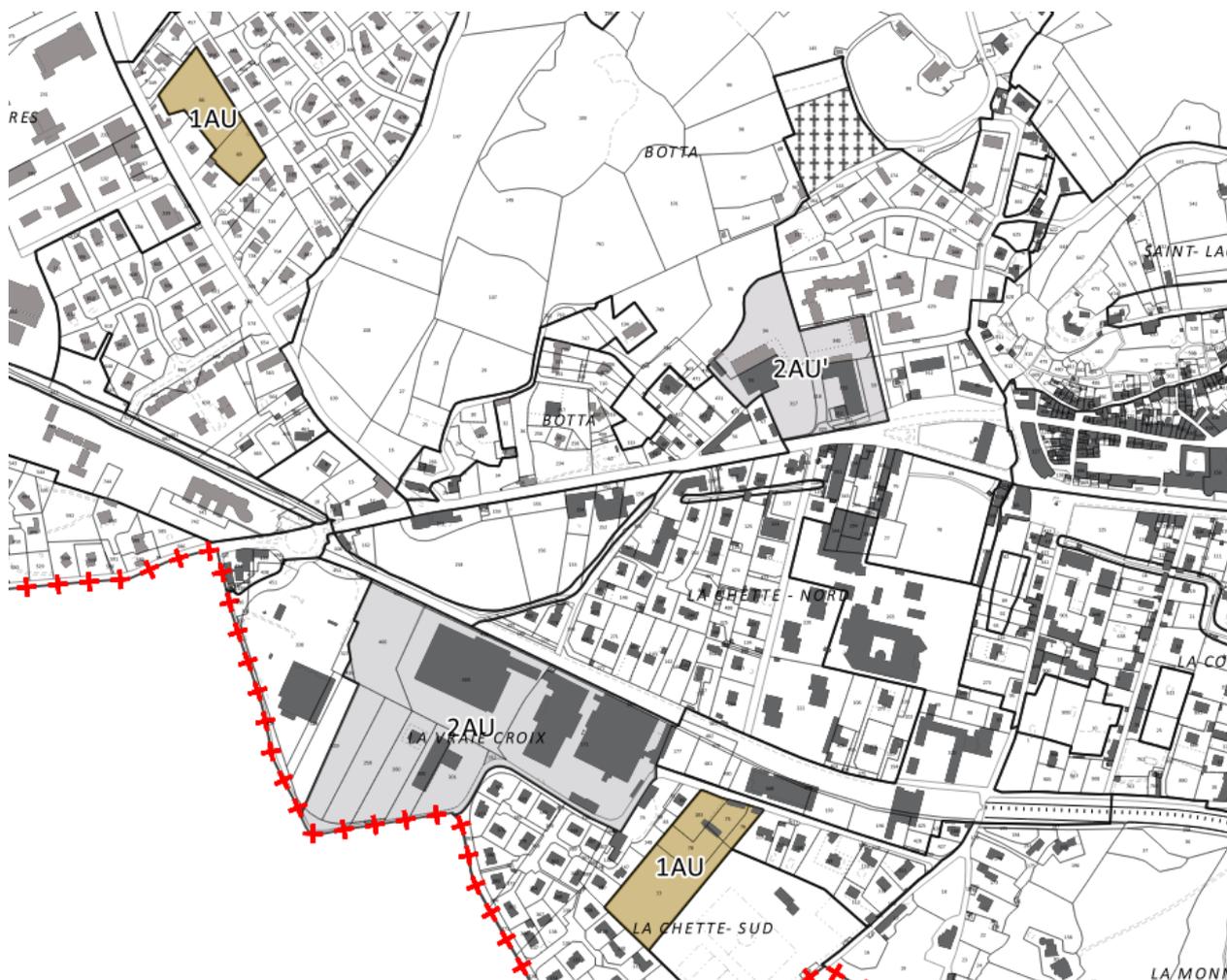


Figure 145. Les zones à urbaniser. Source 2BR

Afin de répondre à l'objectif De développement de la commune dans le respect des orientations du PADD, notamment celle « d'accueillir une population nouvelle tout en assurant une utilisation rationnelle de l'espace », la commune a décidé de ne permettre le développement urbain qu'au sein de l'enveloppe urbaine principale. Aucune extension urbaine n'est prévue dans le PLU. Toutefois, des capacités foncières importantes existent au sein de cette enveloppe urbaine soit par comblement de dents creuses de taille conséquente, soit par projet de renouvellement urbain conséquent. Parmi ces capacités foncières 4 tènements sont particulièrement importants (dent creuse de la Levratière, dent creuse de Chette Sud, opération de renouvellement urbain de la friche EZT, opération de renouvellement urbain du site de Meules Curt). Bien que ces capacités foncières soient situées au sein de l'enveloppe urbaine existante, des précautions doivent être prises afin d'assurer leur développement en cohérence avec la capacité des équipements et réseaux existants. Ainsi, ces 4 tènements sont classés en zone à urbaniser (1AU pour les dents creuses et 2AU pour les opérations de renouvellement urbain) dont l'ouverture dépend du développement des équipements publics, notamment des capacités en matière d'assainissement.

1. La zone 1AU

La zone 1AU concerne deux terrains : dent creuse de la Levratière et dent creuse de Chette Sud. Elle regroupe un total de 1.58 ha soit 0.25% du territoire communal. Ces deux dents creuses nécessitent la réalisation d'équipements et d'infrastructure desservant l'ensemble des terrains. Une approche globale et cohérente doit en effet être mise en place sur ces tènements en matière de voirie et d'assainissement. Le classement en zone 1AU permet de réaliser ces équipements internes à chaque terrain de manière globale, ce qu'une addition de projets divers ne permettra pas de réaliser. Ce classement renforce également la densification de ces terrains en relation avec la mise en place d'OAP. Enfin, ce classement en 1AU est rendu nécessaire au regard des capacités très limitées à ce jour de la STEP de Saint Romain de Jalionas. Ainsi, le recours au zonage AU permet de conditionner l'ouverture à l'urbanisation de ces terrains à la signature de l'ordre de service relatif aux travaux d'augmentation des capacités de la STEP.

La zone 1AU regroupe une partie importante des capacités résidentielles de la commune sur les 10 prochaines années, soit environ 15% des capacités résidentielles (environ 30 logements).

La zone 1AU est concernée en partie par la zone S3 de l'AVAP (Chette Sud).

2. La zone 2AU

On compte enfin une zone 2AU composée de deux sous-zones. Ces deux sous-zones à urbaniser à moyen ou long termes sont destinées à des occupations et usages différents. La zone 2AU représente une surface totale de 6.96 ha soit 1.12% du territoire communal. Ces sous-zones ont vocation à être développées après la réalisation de la zone 1AU de Chette Sud. Leur classement en zone 2AU répond au fait que seules les grandes intentions de développement sont aujourd'hui fixées sur ces terrains et que des projets devront être approfondis quant à leur développement futur. Ces zones ne pourront être ouvertes à l'urbanisation qu'après définition de projets plus précis et par le biais d'une modification ou d'une révision du PLU. Ces zones nécessiteront également la réalisation de différents équipements d'importance (voirie, réseaux notamment...). Comme pour les zones 1AU, leur ouverture à l'urbanisation dépend de l'augmentation des capacités de la STEP de Saint Romain de Jalionas. Cette ouverture à l'urbanisation est précisément conditionnée à la signature de l'ordre de service relatif aux travaux d'augmentation des capacités de la STEP.

La zone 2AU et ses deux sous-zones sont concernées par le secteur S3 de l'AVAP et ne présente aucune contradiction avec ses dispositions.

- La sous-zone 2AU friche de l'ancienne entreprise EZT

La sous-zone 2AU correspond à la friche de l'ancienne entreprise EZT. Cette friche est au cœur du projet urbain de Crémieu-Villemoirieu. Cette friche, de par sa localisation, joue un rôle de pivot au développement futur des territoires urbains de Crémieu et Villemoirieu. Le futur projet devra répondre aux besoins de développement en matière d'activités, notamment tertiaires, d'équipements publics et également de production de logements. Il s'agit donc d'une zone urbaine mixte qui devra servir d'accroche urbaine entre les secteurs urbanisés de Crémieu et Villemoirieu et assurer un véritable maillage de la voirie du pôle urbain. Un projet urbain est actuellement en cours d'élaboration sur un périmètre élargi autour de cette friche comprenant une partie du territoire de Crémieu (voir périmètre d'attente de projet global), mais également de Villemoirieu. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone dépend donc de la finalisation de cette étude qui permettra de préciser le programme de cette opération et de définir le programme d'équipements à réaliser. L'approfondissement du projet impliquera la levée du périmètre de projet nécessaire avant l'ouverture à l'urbanisation de cette zone. Seront également nécessaires, la signature de l'ordre de service relatif aux travaux d'augmentation des capacités de la STEP et une modification du PLU.

La commune de Crémieu souhaite mettre à profit la friche EZT pour la réalisation d'équipements publics, des activités économiques notamment tertiaires et accueillir des logements afin de proposer un véritable nouveau quartier sur la commune. Sont déjà présents les services techniques. Il s'agit également d'accueillir des activités économiques de centre-ville (hors commerce), c'est-à-dire des bureaux, de l'artisanat non-nuisant. Cela permettra d'offrir une offre immobilière et foncière dédiée à l'économie qui soit bien intégrée au tissu urbain et aux services, commerces, transports et autres possibilités situées aux alentours ou sur le site qu'il peut offrir et que l'on ne trouve pas dans les zones d'activités classiques souvent isolées et rarement à taille humaine. Cette zone offrira une possibilité de développement du tissu économique sur la commune et ses alentours d'un type qui n'existe pas à l'heure actuelle et participera au rayonnement de la commune de Crémieu. La sous-zone 2AU de la friche EZT pourra enfin accueillir des logements afin d'offrir des possibilités résidentielles pour la population en générale mais aussi aux futures populations concernées par les activités économiques de la zone. L'intégration d'une offre de logement viendra également renforcer le fonctionnement de la zone en l'animant en dehors des heures d'activités et devra permettre, au regard des avancées de l'étude urbaine en cours sur la zone, la production d'une centaine de logement d'une densité notable.

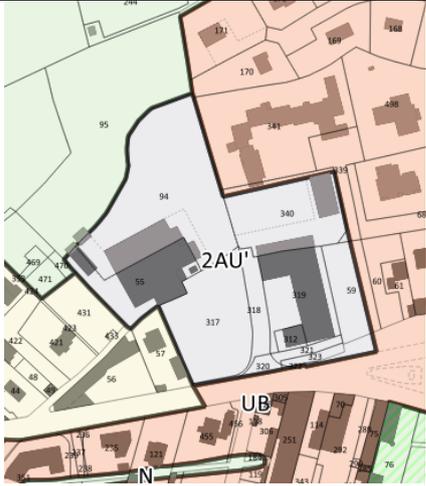
- La sous-zone 2AU'

La sous-zone 2AU' correspond au secteur de Meules Curt. Il s'agit d'un secteur stratégique de rénovation urbaine situé entre le cœur du pôle urbain de Crémieu-Villemoirieu et le centre-médiéval de Crémieu. Sa proximité avec l'avenue Delachenal (RD) renforce sa position privilégiée. Son classement en zone 2AU se justifie par le besoin de préciser un projet sur ce terrain qui réponde de manière précise aux besoins de la commune et aux objectifs du PADD. Son urbanisation nécessite de définir un projet plus précis qui devra prendre en compte à moyen ou long termes les évolutions qu'aura connu la commune après l'approbation du PLU (notamment en matière d'espaces et équipements publics). Cette zone devra être mixte avec une dominante d'habitat (une trentaine de logements). La précision du projet en matière d'équipement sera primordiale, notamment en matière d'accès et de voirie au regard de son débouché potentiellement gênant et dangereux sur l'avenue Delachenal. Le projet devra participer également à la stratégie de rationalisation de l'offre de stationnement sur la commune et devra formaliser et encadrer les possibilités de stationnement non formalisées existantes sur ce secteur. Son ouverture à l'urbanisation dépend également des capacités des équipements extérieurs à son emprise. En effet, son ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la signature de l'ordre de service relatif aux travaux d'augmentation des capacités de la STEP.

Son ouverture à l'urbanisation nécessitera une modification du PLU.

➤ **Echéancier des zones à urbaniser**

Zones	Superficie	Situation	Echéance/ouverture	Densité	Potentiel
1AU	1.58 Ha		Dès l'approbation du PLU sous réserve de la signature de l'ordre de service relatif aux travaux d'augmentation des capacités de la STEP.	18 logements à l'hectare	29 logements
2AU	5.26 Ha		L'urbanisation de cette zone nécessitera une modification du PLU. Cette modification ne pourra intervenir avant la levée du périmètre d'attente de projet et sous réserve de la signature de l'ordre de service relatif aux travaux d'augmentation des capacités de la STEP.	Les terrains dédiés à l'habitat devront présenter une densité moyenne de 50 logements à l'hectare (hors terrains dédiés aux activités et aux équipements publics).	Environ 100 logements

2AU2	1.70 Ha		<p>L'urbanisation de cette zone nécessitera une modification du PLU.</p> <p>Cette modification ne pourra intervenir avant la levée du périmètre d'attente de projet et sous réserve de la signature de l'ordre de service relatif aux travaux d'augmentation des capacités de la STEP.</p>	40 logements à l'hectare	30 logements environ
------	---------	---	--	--------------------------	----------------------

3. Règles applicables aux zones 1AU et 2AU

L'ensemble des règles prévues par le règlement sont définies en cohérence avec les prescriptions prévues dans le cadre des OAP La Levratière et Chette Sud.

Les articles 1 et 2 déterminent les occupations et utilisations du sol interdites et celles admises sous conditions. En cohérence avec la vocation du tissu urbain existant dans le secteur de Levratière et Chette Sud, la zone 1AU a pour vocation d'accueillir de l'habitat principalement. Sont autorisés de manière marginale et limitée les activités de bureau puisque ces dernières présentent une forte compatibilité avec la vocation résidentielle.

La sous-zone 2AU permet les activités de bureau, d'artisanat non-nuisant et sous condition de surfaces, d'hôtellerie, de logements et d'équipement d'intérêt public ou collectif. La sous-zone 2AU' autorise les mêmes destinations en dehors de l'hôtellerie mais sa destination principale est l'habitat.

L'industrie, l'entrepôt, les constructions agricoles, les possibilités de stationnement de caravanes et aménagement de ce type sont strictement interdits des zones 1AU et 2AU.

L'article 3 définit les conditions d'accès et de voirie. Non règlementé pour la zone 2AU, il rappelle que les voiries doivent être suffisamment dimensionnées pour permettre la desserte par les véhicules de services et de secours. Toutefois des largeurs de voies différentes sont exigées pour les zones. Est recherché un maillage structurant par la voirie : cette dernière doit présenter une largeur minimum de 5 m (hors stationnement) dont 1.5 m minimum de trottoir pour la circulation des piétons. Cette dimension est réduite à 3.5m en cas de voirie en sens unique.

L'article 4 définit les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics. Les constructions doivent être raccordées aux différents réseaux (eau et assainissement). Concernant la gestion des eaux pluviales, un débit de fuite est instauré pour les ouvrages de rétention et il est rappelé que toute nouvelle imperméabilisation ne doit pas augmenter le débit naturel en eaux pluviales de la parcelle ou du tènement. La zone 2AU n'est pas règlementée sur ce point.

L'article 5, qui définit la superficie minimale des terrains, n'est règlementé dans aucune zone du présent PLU.

Les articles 6 et 7 réglementent les implantations des constructions par rapport aux voies et aux limites séparatives. L'implantation doit se faire sur la limite de l'emprise publique et des limites séparatives ou avec un recul de 3m minimum (ou moitié de la hauteur de la construction par rapport aux limites séparatives). Ces règles permettent d'assurer des formes urbaines moyennement denses cohérentes avec les exigences demandées en zone UB qui constitue le tissu urbain alentours à la zone 1AU.

En zone 2AU, qui ont vocation à urbaniser des secteurs stratégiques de la commune, une implantation à l'alignement/sur la limite séparative ou avec un recul minimum de 3 mètres est exigée (création d'un front urbain notamment).

Des dispositions alternatives à la règle sont fixées dans les cas précis des ouvrages d'intérêt collectif ou public dans les limites des limites de l'insertion des constructions dans leur environnement bâti.

L'article 8 concernant l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas règlementé afin de favoriser une logique de densification souhaitée ou existante. Dans la même logique, l'article 9 n'est pas règlementé non plus.

L'article 10 détermine les hauteurs maximales. La zone 1AU présente une hauteur maximale (7m à l'égout du toit) d'un mètre en accord avec un objectif de densification, au moins partielle, de ces secteurs. Une telle hauteur facilitera en effet la réalisation d'habitation groupée avec la possibilité de réalisation de surface de plancher en combles aménageables. Des dispositions alternatives à la règle sont fixées dans les cas précis des ouvrages d'intérêt collectif ou public dans les limites des limites de l'insertion des constructions dans leur environnement bâti.

La zone 2AU n'est pas règlementée sur ce point.

L'article 11 réglemente l'aspect extérieur des constructions Pour les sous-zones 1AU le règlement cherche à assurer l'intégration des constructions nouvelles dans l'environnement bâti où elles doivent s'insérer. Sont ainsi fixées des exigences en termes d'aspects, de couleurs, de toitures et isolation des constructions. Sont également fixées des règles concernant la hauteur, la composition et l'aspect des clôtures car il est récurrent que les porteurs de projets ne présentent aucun souci de cohérence et de qualité à cet égard malgré leur impact important sur le paysage et le front urbain qu'elles impliquent. Pour le secteur de Chette Sud, un renvoi est fait vers les dispositions fixées par l'AVAP

Des prescriptions sont également prévues pour les locaux de stockage des ordures ménagères pour l'ensemble des terrains de la zone..

La zone 2AU n'est pas règlementée sur ce point.

L'article 12 réglemente les stationnements : un nombre de places de stationnement de véhicules motorisés est prévu pour chaque type d'occupation du sol. Le stationnement des deux roues est règlementé. La spécificité accordée à chaque type d'usagers permet de définir des règles pertinentes en matière de stationnement qui assurent la réponse aux besoins en cette matière en dehors du domaine public sans non plus sur-calibrer les obligations de réalisation. Ainsi sont exigées 2 places de stationnement par logement et 1 place visiteur par tranche de 4 logements réalisés dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble. Une règle quantitative d'une place par 50m² de bureau est également fixée.

Des règles en matière de stationnement deux roues sont exigées dans le cadre d'opération créant à partir de 4 logements. Ainsi, 1m² de stationnement deux roues est exigé par tranche de 50m² de surface de plancher créée en accord avec les objectifs de développement des modes doux de transport prévus par le PLU.

La zone 2AU n'est pas règlementée sur ce point.

L'article 13 définit des obligations en termes d'espaces libres et végétation. Il s'agit de ne pas compromettre la place du végétal et des espaces libres malgré la logique de densification de ces secteurs. Ces espaces et éléments végétaux sont en effet nécessaires à la qualité paysagère de la commune, à la qualité de vie des habitants et usagers et permettent de limiter les impacts de l'urbanisation notamment en matière de gestion des eaux pluviales et de limitation des îlots de chaleur. Sont ainsi imposés 30% d'espaces verts d'un seul tenant dans le cadre de constructions et la pose d'un arbre pour 4 places de stationnement extérieur. Par soucis environnemental, il est exigé que les nouvelles haies soient composées d'essences locales.

Des renvois sont également assurés vers l'AVAP qui définit dans certains de ces secteurs des obligations en termes de végétation et traitement des espaces libres.

La zone 2AU n'est pas règlementée sur ce point.

L'article 14 concernant l'application d'un coefficient d'occupation des sols n'est règlementé dans aucune des zones du PLU. La réglementation de cet article est devenue illégale depuis la loi ALUR.

L'article 15, concernant les performances énergétiques et environnementales des constructions, prévoit des dispositions ayant pour objectif de tirer parti des conditions climatiques et éviter les implantations et ordonnancement de façade générant des problématiques de fonctionnement des constructions.

La zone 2AU n'est pas règlementée sur ce point.

L'article 16 qui concerne les infrastructures de réseaux de communications électroniques est règlementé pour la plupart des zones du PLU. Il impose de prévoir les fourreaux pour les communications électroniques.

La zone 2AU n'est pas règlementée sur ce point.

C. Les zones agricoles (A)

La zone agricole regroupe les secteurs de la commune à potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. La constructibilité en zone A est très réduite. De plus, la zone A présente un sous-secteur As (agricole stricte) où aucune construction n'est autorisée.

L'ancien article R.123-7 indiquent que : « *Les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles* ».

« *Peuvent être autorisées, en zone A :*

— *les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;*

— *les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages*».



Figure 146. En blanc, la zone A et ses sous-zones. Source 2BR

La zone agricole se répartie entre les terrains agricoles situés au nord-ouest de la commune, le centre géographique de la commune (entre la colline Saint Laurent et le secteur du Prajot) et la pointe nord-est de la commune. Les terrains agricoles du nord-ouest de Crémieu, dans la plaine, font partie d'un continuum agricole présent également sur les communes de Saint Romain de Jalionas et Leyrieu notamment. La zone A regroupe une surface totale de 106.79 ha soit 17.11% du territoire communal. Elle comprend également deux sous-zones As et Ape

Les trois exploitations présentes sur la commune de Crémieu ont leur siège respectif classés en zone A (la Levrière ; lieu-dit le Paquet ; lieu-dit Vasseras).



Figure 147. Situation des exploitations agricoles au regard du règlement graphique. Source 2BR

1. Les sous-zones A, As et Ape

La plupart des surfaces exploitées par l'activité agricole sont bien entendu classées en zone A ou ses sous-zones. Toutefois, certains terrains exploités ne sont pas maintenus en zone A soit pour des raisons de risques naturels, soit pour des raisons environnementales ou encore pour des raisons sanitaires (les zones inconstructibles sont classées en zonage N). Ainsi, sont classés en zone N tous les terrains agricoles classés en zone rouge au regard des risques naturels (certains terrains Vers Les Brosses, terrain à l'ouest des Tribouillières, partie importantes des surfaces cultivées du Prajot, certains terrains vers Chassonaz). De la même manière, sont classés en zone N les terrains agricoles concernés par des secteurs à forts enjeux environnemental (Natura 2000, ZNIEFF de type 1, ENS, zones humides). Enfin, certains terrains disséminés et partiellement exploités que l'on retrouve sur les hauteurs des collines, notamment de la Monnaie, sont classés en zone N du fait du potentiel agronomique limité lié à cette dissémination et afin, aussi, de préserver de construction ces hauteurs importantes dans le paysage crémolan et pour préserver les co-visibilités depuis et vers les secteurs patrimoniaux forts de la commune. Le classement en zone N ne permet pas la réalisation de construction mais n'empêche pas l'exploitation des terres agricoles.

- Sous-zone As

Deux secteurs, l'un situé à l'Ouest de la Levratière et l'autre au nord de la colline Saint Laurent sont classés en zone As. Ces secteurs dont la situation agricole est reconnue et préservée se voit interdit de tout type de construction. En effet, dans cette sous-zone, sont interdites toutes les constructions, même à vocation agricole. Cette interdiction a pour finalité d'assurer la bonne cohabitation entre les activités agricoles et la vocation résidentielle proche. En effet, des problématiques de cohabitation peuvent exister entre ces deux destinations. Ainsi, l'interdiction stricte de construction a pour effet d'empêcher l'installation de bâtiments

agricole et en particulier d'élevage qui génèreraient des nuisances envers les habitations proches. Cette interdiction a également pour effet de protéger la zone agricole en évitant toute pression foncière sur des bâtiments dont la vocation agricole pourrait être concurrencée et donc compromise par la vocation résidentielle. La zone As a pour objectif de prévenir tout conflit d'usage et contraintes de développement entre la zone d'habitat de la Levratière et l'exploitation agricole de la Levratière. De la même manière, la zone agricole située à l'entrée nord de la ville médiévale est classée en sous-zone As. De plus, pour ce dernier secteur, il s'agit également de protéger les perspectives vers la vieille ville et préserver une entrée de ville de qualité architecturale et paysagère.

- Sous-zone Ape

Certains terrains agricoles du secteur de Chassonaz, non concernés par les risques naturels forts, sont classés en sous-zone Ape car sont situés dans le périmètre éloigné du puits de captage du Prajot. Des règles spécifiques s'ajoutent au règlement de cette sous-zone.

La zone A intègre quelques bâtiments d'habitation diffus non liés à des exploitations agricoles. Ces habitations bénéficieront des possibilités d'extension et d'annexe prévue par le code de l'urbanisme.

La zone agricole est concernée par les secteurs S2b et S2c de l'AVAP. Les constructions agricoles autorisées dans cette zone devront respecter les interdictions et conditions fixées par ce document.

2. Règles applicables aux sous-zones A, Ape et AS

Les articles 1 et 2 déterminent les occupations et utilisations du sol interdites et celles admises sous conditions.

La vocation de la zone est de permettre les seules constructions agricoles pour ce qui est des sous-zones A et Ape et permettre, à la marge, des activités et constructions complémentaires dans le prolongement de l'activité agricole. Ainsi, sont autorisés sous conditions et dans certaines limites bien définies les bâtiments d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole, les points de vente des produits de l'activité agricole, ainsi que les activités d'accueil à caractère touristique ou hôtelier. Ces constructions ne sont pas autorisées si elles ne sont pas liées à une activité agricole. De plus, conformément aux dispositions de l'article L.151-12 du code de l'urbanisme, sont autorisés les travaux sur tous les bâtiments d'habitation existants et les extensions et annexes des bâtiments existants non-liés à une activité agricole à condition de ne pas compromettre l'activité agricole et la qualité paysagères des sites. Ces possibilités visent la réalisation de travaux de confort et d'adaptation pour les bâtiments existants mais ne permet pas de développement nouveau. Conformément à l'article L.152-12, le règlement encadre ces possibilités par des conditions d'emprise, de hauteur, d'implantation et de densité. Des limites de distances sont fixées entre les annexes créées et les bâtiments existants non liés à l'activité agricole afin d'éviter tout début de phénomène de mitage.

En ce qui concerne la zone AS, seuls les exhaussements et affouillements nécessaires à l'activité agricole sont autorisés.

L'article 3 définit les conditions d'accès et de voirie. Il rappelle que les voiries doivent être suffisamment dimensionnées pour permettre la desserte par les véhicules de services et de secours. Il pose le principe de l'adaptation des voiries et accès aux besoins et aux enjeux de sécurité.

L'article 4 définit les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics. Les constructions à usage d'habitations doivent être raccordées au réseau d'alimentation en eau potable. Des dispositions spécifiques sont établies pour les dispositifs d'assainissement individuel. Concernant la gestion des eaux pluviales, un débit de fuite est instauré pour les ouvrages de rétention et il est rappelé que toute nouvelle imperméabilisation ne doit pas augmenter le débit naturel en eaux pluviales de la parcelle ou du tènement.

L'article 5, qui définit la superficie minimale des terrains, n'est réglementé dans aucune zone du présent PLU.

Les articles 6 et 7 réglementent les implantations des constructions par rapport aux voies et aux limites séparatives. L'implantation doit se faire avec un retrait de 5m la limite de l'emprise publique et à 0 ou 3 m minimum des limites séparatives. Il s'agit de protéger les constructions des nuisances des voies de circulation, favoriser une bonne cohabitation entre ces voies et les constructions et éviter toute densification non souhaitée en zone agricole. Des dispositions spécifiques sont données pour les annexes par rapport aux limites séparatives.

Des dispositions alternatives à la règle sont fixées dans les cas précis des ouvrages d'intérêt collectif ou public dans les limites des limites de l'insertion des constructions dans leur environnement bâti.

L'article 8 concernant l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas réglementé. Dans la même logique, l'article 9 n'est pas réglementé non plus. Sont rappelés toutefois les règles spécifiées dans l'article A2 concernant la distance des annexes avec les bâtiments principaux et l'emprise au sol maximum de ces annexes.

L'article 10 détermine les hauteurs maximales. Deux règles distinctes selon la destination des constructions qui se justifient par des besoins différents liés à ces activités. Ainsi, les bâtiments agricoles sont autorisés jusqu'à 12m de hauteur alors que le reste des bâtiments est limité à 7 m.

Des dispositions alternatives à la règle sont fixées dans les cas précis des ouvrages d'intérêt collectif ou public dans les limites des limites de l'insertion des constructions dans leur environnement bâti.

L'article 11 réglemente l'aspect extérieur des constructions. Le règlement cherche à assurer l'intégration des constructions nouvelles dans l'environnement bâti où elles doivent s'insérer. Il ne s'applique pas pour les terrains concernés par les secteurs de l'AVAP hormis pour les dispositions fixées concernant les locaux pour déchets

Pour les autres secteurs sont ainsi fixées des exigences en termes d'aspects, de couleurs, de toitures et isolation des constructions. Sont également fixées des règles concernant la hauteur, la composition et l'aspect des clôtures car il est récurrent que les porteurs de projets ne présentent aucun souci de cohérence et de qualité à cet égard malgré leur impact important sur le paysage. La règle est la réalisation de clôture végétale afin de permettre le passage de la faune dans cette zone jouant un rôle important en matière environnementale (hors exceptions en matière d'intégration paysagère pour la réalisation de clôture minérale).

L'article 12 réglemente les stationnements : Des règles souples de stationnement de véhicules motorisés ont été privilégiées. En effet, les besoins et usages des activités agricoles (matériels et machines notamment) étant très divers, il est impossible de tous les prévoir dans le règlement. Afin de ne pas créer des règles contradictoires avec le fonctionnement de ce type de zone, il est simplement rappelé et exigé que le stationnement doit s'effectuer en dehors des emprises publiques. Afin de répondre aux besoins de déplacements motorisés découlant de l'éloignement des habitations existantes situées en zone agricole par rapport aux centres urbains, un minimum de deux places de stationnements est exigé par logement à construire ou bénéficiant d'extensions ou annexes.

L'article 13 définit des obligations en termes d'espaces libres et végétation. Pour la zone agricole composée en soi d'espaces libres et végétalisés, le règlement se limite à prescrire l'usage d'essences locales pour la réalisation de haies et rappelle le respect des prescriptions relatives aux espaces végétalisés à mettre en valeur pour motif paysager (L151.19).

Des renvois sont également assurés vers l'AVAP qui définit dans certains de ces secteurs des obligations en termes de végétation et traitement des espaces libres.

L'article 14 concernant l'application d'un coefficient d'occupation des sols n'est réglementé dans aucune des zones du PLU. La réglementation de cet article est devenue illégale depuis la loi ALUR.

L'article 15, concernant les performances énergétiques et environnementales des constructions, prévoit des dispositions ayant pour objectif de tirer parti des conditions climatiques et éviter les implantations et ordonnancement de façade générant des problématiques de fonctionnement des constructions.

L'article 16 qui concerne les infrastructures de réseaux de communications électroniques est réglementé pour la plupart des zones du PLU. Il impose de prévoir les fourreaux pour les communications électroniques.

D. Les zones naturelles (N)

La zone naturelle N, d'une superficie totale de 400 Ha a pour vocation soit d'encadrer les secteurs naturels et forestiers soit d'identifier en encadre les secteurs inconstructibles pour diverses raisons (risques naturels et sanitaires, lutte contre le mitage et l'étalement urbain).

L'article ancien R.123-8 du code de l'urbanisme précise que « peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- a) Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- b) Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- c) Soit de leur caractère d'espaces naturels ».

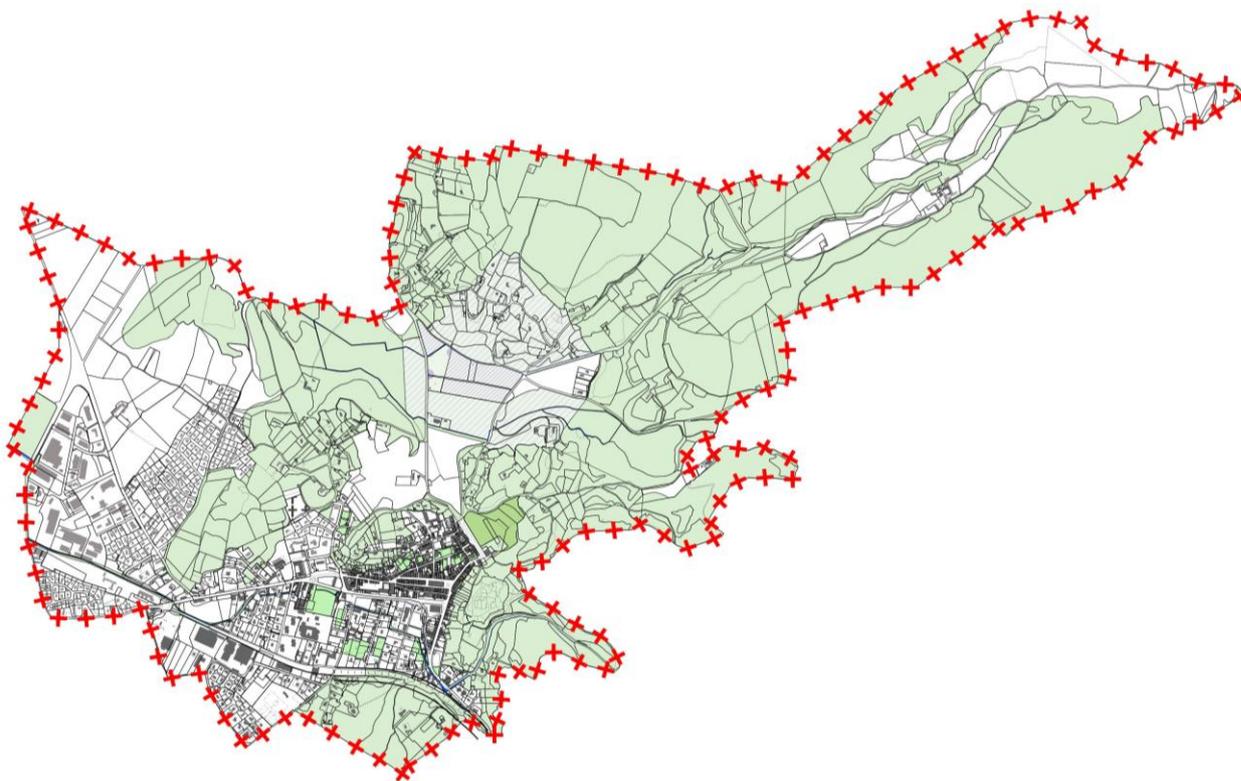


Figure 148. La zone N. Source ZBR

1. Les zones naturelles classiques

La zone N, composée de plusieurs sous-zones, intègre principalement les zones non urbanisées et non agricoles de la commune et notamment les secteurs de haute importance environnementale très présents sur la commune de Crémieu. On y retrouve en effet, la zone natura 2000, les zones humides, l'Espace Naturel Sensible, la ZNIEFF de type I. La vocation naturelle assure une protection pour ces secteurs à protéger de toute construction et urbanisation.

Toutefois, sont également localisés en zone naturelle les secteurs d'habitat très diffus localisés en dehors de l'enveloppe urbaine principale. Dans le respect des principes de lutte contre l'étalement urbain, de préservation des espaces naturels et de consommation rationnelle de l'espace et des objectifs du PADD, ces terrains sont classés comme inconstructibles, donc en zone N. Sont concernés les bâtiments localisés dans le secteur de Bethenaz, d'Auderu, de la Monnaie et de Montradix alors que ces lieux-dits pouvaient être classés en zone urbaine de l'ancien POS (ce classement n'est plus conforme aux exigences plus récentes du code de l'urbanisme). Il s'agit de secteurs en dehors de l'enveloppe urbaine réelle. Ils ne sont pas situés dans la continuité immédiate du tissu urbain constitué autour de la ville médiévale (il existe une coupure verte et agricole entre la cité médiévale et le lieu-dit Auderu, par exemple, qui en font deux entités distinctes ainsi qu'une topographie qui isole ce secteur de l'enveloppe urbaine constituée). Certains de ces secteurs sont grossièrement localisés dans la carte des enveloppes urbaines du document d'orientation du SCoT. Mais ce document n'a pas pour objectif ni fonctionnalité de délimiter précisément ce qui relève de l'enveloppe urbaine ou non. La notion d'enveloppe urbaine doit être appréciée à une échelle plus précise dans le cadre du PLU. Le classement en zone constructible de ces secteurs au regard de leur localisation en dehors de l'enveloppe urbaine principale et compte-tenu de leur très faible densité consisterait en un développement urbain nouveau en extension urbaine ce qui irait à l'encontre des objectifs de modération de consommation foncière exigés par le code de l'urbanisme (puisque la commune dispose déjà de capacités suffisantes dans l'enveloppe urbaine).

Ces secteurs sont classés en zone S2c, voire S2a, de l'AVAP qui, au titre des enjeux patrimoniaux et des dispositions du code du patrimoine, ne permet pas les constructions nouvelles à destination d'habitation sur ces lieux-dits. Or, le règlement du PLU ne peut définir des règles qui iraient à l'encontre des dispositions de l'AVAP.

Concernant les bâtiments d'habitat isolé, il est mis à profit la possibilité prévue par le code de l'urbanisme d'autoriser sous conditions les extensions et annexes des logements existants. Des dispositions en matière d'emprise, hauteur et prospect sont prises afin d'éviter un impact sur les qualités paysagères des lieux.

Ont également été localisés en zone naturelle les secteurs concernés par des risques naturels forts (zones rouges) dont certains correspondent à des terrains urbanisés voire même certains situés dans l'enveloppe urbaine existante. Ces terrains peuvent être naturels agricoles ou urbains (voir « Sites et secteurs contraints au titre du fonctionnement des services publics, de la salubrité et des risques naturels »).

Un terrain à proximité du ruisseau de Vaud dans le quartier Extension XIX^e siècle est également classé en zone N. Il s'agit d'un secteur enclavé entre le ruisseau de Vaud et des constructions existantes. Ce terrain présente des difficultés d'accès compte tenu du contexte viaire et de la présence du ruisseau qui forme une limite naturelle non franchissable à ce jour. L'enclavement du terrain entre des maisons existantes (la parcelle 43 dans sa partie Ouest est maintenant construite) génère une véritable difficulté pour la mise en place de solutions d'accès qui pourrait s'avérer préjudiciable pour le fonctionnement du secteur en l'absence de remembrement foncier. L'urbanisation de ce terrain requiert donc une réorganisation parcellaire mais également urbaine complexe qui pourra être réalisée à long terme (hors échéance PLU 2017-2027). Enfin s'ajoute à ces difficultés fonctionnelles la présence du ruisseau de Vaud et le caractère inondable du secteur (voir localisation des problématiques pluviales sur la commune de Crémieu, figure 35, dans le zonage d'assainissement).



Figure 149. Situation d'un terrain enclavé classé en zone N. Source : ZBR

La zone N et ses sous-zones sont concernées par l'ensemble des secteurs de l'AVAP. Les constructions autorisées dans cette zone devront respecter les interdictions et conditions fixées par ce document.

Les parcelles 121 et 122, boulevard de la Porte neuve, bien qu'elles soient classées en zone S1b de l'AVAP, qu'elles soient situées en continuité immédiate de l'enveloppe urbaine et qu'elles ne soient pas concernées entièrement par des risques naturels, sont classées dans leur quasi-totalité (hors emprise des bâtiments existant) en zone N. En effet, ce terrain est situé dans la perspective d'un cône de vue à préserver en direction de la colline Saint Hippolyte identifié par l'AVAP et en continuité d'un alignement d'arbres remarquables. La perspective sur les coteaux arborés de la colline dominé par les vestiges de la colline constituent en effet une entrée de ville remarquable à préserver.

- Sous-zone Npe, Npi et Npr

Les terrains naturels et/ou frappés d'inconstructibilité du fait des risques naturels forts concernés par les différents périmètres de protection du puits de captage de Prajot sont classés en sous-zones Npe, Npr ou Npi. Des règles spécifiques s'ajoutent au règlement de cette sous-zone.

2. Les zones naturelles de jardins

- Sous-zone NJ

La zone NJ correspond à des jardins urbains qu'il s'agit de préserver de tout développement urbain. Ainsi, 13 poches de jardin en cœur des zones urbanisées sont classées en zone NJ. Ce zonage se justifie, pour les terrains référencés de 1 à 10 dans les illustrations ci-dessous, par leur classement en secteur de grand paysage « domaines et entités remarquables » de l'AVAP, c'est-à-dire des jardins qui participent au caractère médiéval typique de Crémieu et participe de la qualité paysagère du site. Or, l'AVAP dispose que les constructions nouvelles sont interdites en secteur S2a, ce qui est repris dans le PLU à travers un zonage NJ dans un souci de conformité avec l'AVAP.

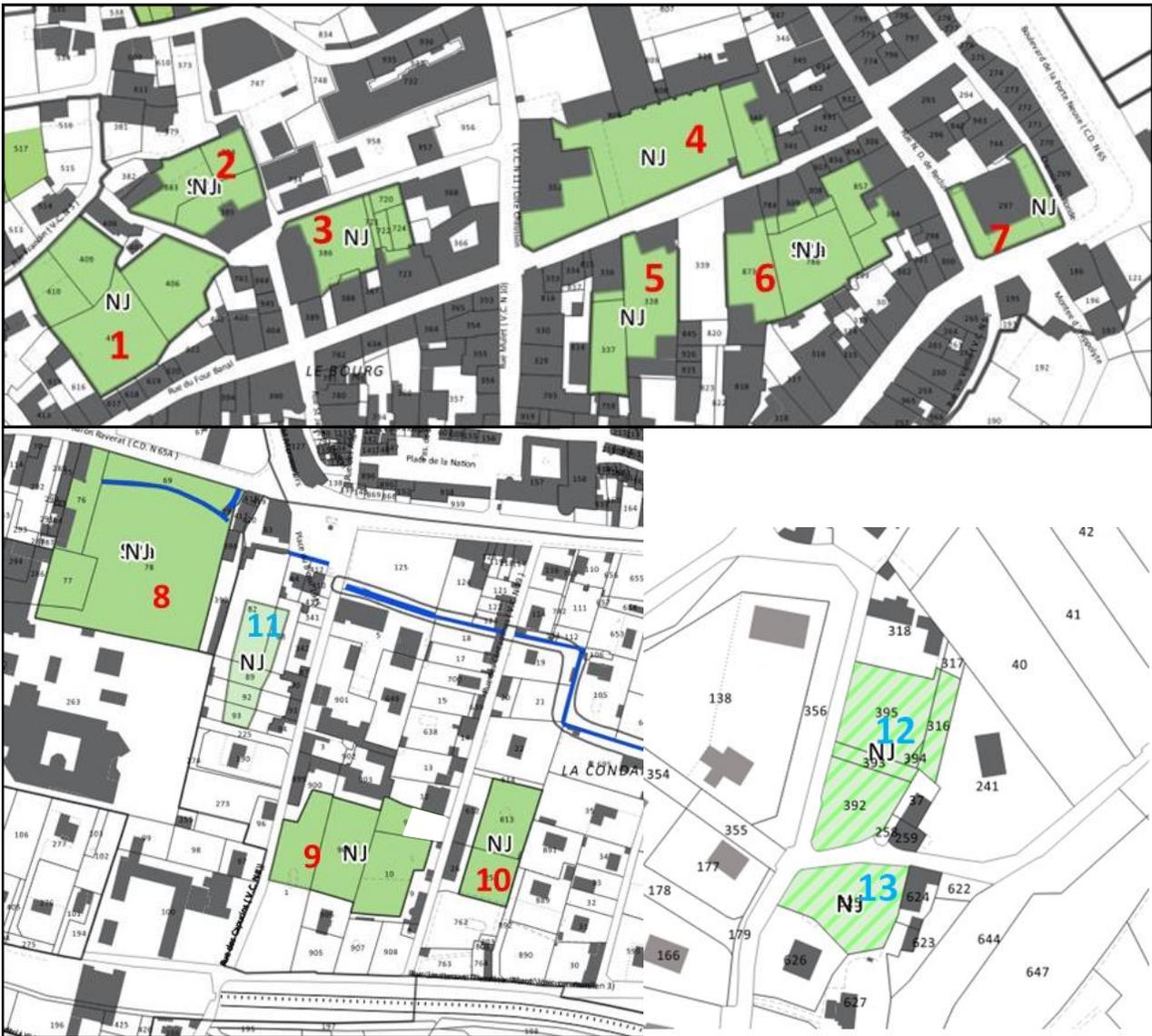


Figure 150. Terrains classés en zone NJ aux abords de la rue du Four Banal, dans le secteur de l’extension XIX^e siècle et chemin de Pierre Plaine. Source ZBR

Le PLU étend ce principe de préservation à 3 jardins/terrains dont il s’agit également de reconnaître le caractère important et qui participent aux qualités patrimoniales, paysagères et architecturales de la commune.

Le terrain n°11 correspond au « jardin de la Chette » et présente des qualités paysagères spécifiques qu’il convient de préserver en cœur d’îlot dans le quartier Extension XIX^e siècle où la présence des jardins structure les qualités patrimoniales et la qualité de vie sur ce secteur. La présence de ce type de respiration végétale préservée participe à la place de la nature en ville notamment en lien aux commerces et à l’activité d’hôtellerie immédiatement proche du terrain. Le maintien d’une bande constructible à l’ouest de la parcelle correspond à la volonté de la commune de permettre à l’avenir l’agrandissement de l’hôtel existant autour du jardin ce qui participerait à l’accueil touristique sur la commune et répondrait à la volonté de maintenir des activités et services dans la vieille ville. Ceci offrirait une offre hôtelière de bonne capacité et de qualité pour la commune.



Figure 151. Jardin de la Chette et jardins particuliers : cœur d’îlot végétalisé caractéristiques du quartier Extension XIX°

Les terrains n°12 et 13 se situent au Nord-Ouest du Château Delphinal et de la colline Saint Laurent. Ces jardins sont situés dans un secteur peu dense d’habitat individuel en limite d’enveloppe urbaine qui n’a pas une vocation stratégique en matière de développement urbain. Cependant ces 3 terrains présentent des capacités foncières notables. Il s’agit à travers ce zonage de permettre les évolutions des bâtiments existants par une zonage UB mais de préserver les cœurs de jardin d’une trop forte densification. En effet, une forte densification remettrait en cause la place du végétal caractéristique de ce secteur marqué par la présence de murs de clôtures en pierre locale et largement arboré et végétalisé. Les perspectives vers la colline Saint Laurent qui est constitutive du grand paysage de la commune et de son identité sont également protégées par cette mesure.





Figure 152. Caractéristiques des zones NJ 12 et 13 et perspectives vers la colline Saint Laurent.

3. *La zone naturelle de loisirs*

Une sous-zone NL est créée sur le secteur du Reclus, à l'entrée de la ville médiévale. Ces terrains naturels immédiatement proche de la zone urbaine sont identifiés par la commune pour la réalisation d'occupation de loisirs, aire de jeux, terrains de sport qui ne remettent pas en cause la dimension naturelle du secteur (en limitant drastiquement toute possibilité d'artificialisation) ainsi que son impact paysager sur la ville médiévale (possibilité de construction d'équipement publics liés aux activités de loisirs de la zone très limitées). Ces terrains étant libres de végétation, la mise à profit du sol naturel pour la réalisation d'aires de jeux et de sport maintenant des surfaces perméables maintient le caractère naturel de la sous-zone. Le zonage NL limite les possibilités de constructions aux équipements et installations d'intérêt collectif compatible avec la vocation de la zone ce qui assure de ne pas voir la réalisation de constructions importantes, même à destination d'équipement public. **De plus, ce terrain est classé en zone S2c de l'AVAP qui n'autorise que les extensions des constructions existantes, quelle qu'en soit la destination.**

4. Règles applicables aux sous-zones N, Npi, Npr, Npe, NL, NJ

Les articles 1 et 2 déterminent les occupations et utilisations du sol interdites et celles admises sous conditions.

La vocation de la zone n'est d'accueillir aucune construction hormis certaines exceptions concernant les équipements publics et les travaux de confort sur les bâtiments existants à usage d'habitation. Sont également autorisés les aménagements participant à la préservation ou remise en état des milieux naturels. Concernant les annexes et extensions autorisées pour les bâtiments d'habitation existants, elles sont encadrées par des conditions d'emprise au sol minimale et d'ES maximale après extension ou réalisation des annexes et de hauteur. Afin d'éviter les extensions trop impactantes des bâtiments présentant éventuellement des hauteurs importantes, une limite en matière de surface de plancher est fixée également pour les bâtiments après extension. Des limites de distances sont enfin fixées entre les annexes créées et les bâtiments existants afin d'éviter tout début de phénomène de mitage.

En sous-zone NL, sont autorisées les usages et activités de loisirs d'intérêt public ou collectif. Seuls les installations, ouvrages, aménagements, voire constructions sous réserve de ne pas porter atteinte à la fonctionnalité environnementale et hydraulique des lieux peuvent être autorisés en complément des activités autorisées sur cette zone.

En sous-zone NJ, seules les constructions et installations nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif sont autorisées sous réserve d'être nécessaire à des raisons de sécurité, de salubrité et d'accessibilité. Ces dispositions permettent d'assurer l'existence de dispositions règlementaires cohérentes avec le règlement de l'AVAP et s'assurer que les droits à construire soient les mêmes dans les terrains NJ concernés par l'AVAP que ceux qui ne le sont pas. Le secteur S2a de l'AVAP n'autorise en effet que les constructions nécessaires pour des raisons de sécurité, salubrité et accessibilité. Par ailleurs, le code de l'urbanisme n'autorise en zone N que les constructions relevant de l'intérêt général ou collectif.

Dans la sous-zone Npe s'ajoutent à ces dispositions les interdictions et prescriptions relatives à la protection du puits de captage du Prajot. Dans les sous-zones Npr et Npi seuls sont autorisés les travaux et interventions liés à l'exploitation et la protection des ouvrages hydrauliques conformément aux enjeux de préservation et exploitation du puits de captage d'eau potable du Prajot.

L'article 3 définit les conditions d'accès et de voirie. Il rappelle que les voiries doivent être suffisamment dimensionnées pour permettre la desserte par les véhicules de services et de secours. Il pose le principe de l'adaptation des voiries et accès aux besoins et aux enjeux de sécurité.

L'article 4 définit les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics. Les constructions à usage d'habitations doivent être raccordées au réseau d'alimentation en eau potable. Des dispositions spécifiques sont établies pour les dispositifs d'assainissement individuel. Concernant la gestion des eaux pluviales, un débit de fuite est instauré pour les ouvrages de rétention et il est rappelé que toute nouvelle imperméabilisation ne doit pas augmenter le débit naturel en eaux pluviales de la parcelle ou du tènement.

L'article 5, qui définit la superficie minimale des terrains, n'est réglementé dans aucune zone du présent PLU.

Les articles 6 et 7 réglementent les implantations des constructions par rapport aux voies et aux limites séparatives. L'implantation doit se faire avec un retrait de 5m la limite de l'emprise publique et une distance correspondant à la moitié de la hauteur du bâtiment par rapport aux limites séparatives sans être inférieur à 3 mètres. Il s'agit de protéger les constructions des nuisances des voies de circulation, favoriser une bonne cohabitation entre ces voies et les constructions et éviter toute densification non souhaitée en zone naturelle. Des dispositions spécifiques sont données en cohérence avec l'AVAP pour les terrains situés le long de l'avenue Delachenal.

Des dispositions alternatives à la règle sont fixées dans les cas précis des ouvrages d'intérêt collectif ou public dans les limites des limites de l'insertion des constructions dans leur environnement bâti.

L'article 8 concernant l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas réglementé. Dans la même logique, l'article 9 n'est pas réglementé non plus. Sont rappelés toutefois

les règles spécifiées dans l'article N2 concernant la distance des annexes avec les bâtiments principaux et l'emprise au sol maximum de ces annexes.

L'article 10 détermine les hauteurs maximales. Tous les bâtiments voient leur hauteur limitée à 7m. Des règles spécifiques s'appliquent pour les extensions et les annexes par soucis de cohérence avec les constructions existantes et les besoins limités qu'impliquent l'usage des annexes. Les équipements publics ou d'intérêts collectifs ne sont pas concernés par cette limitation.

Des dispositions alternatives à la règle sont fixées dans les cas précis des ouvrages d'intérêt collectif ou public dans les limites des limites de l'insertion des constructions dans leur environnement bâti.

L'article 11 régit l'aspect extérieur des constructions Le règlement cherche à assurer l'intégration des constructions nouvelles dans l'environnement bâti où elles doivent s'insérer. Il ne s'applique pas pour les terrains concernés par les secteurs de l'AVAP hormis pour les dispositions fixées concernant les locaux pour déchets

Pour les autres terrains, sont ainsi fixées des exigences en termes d'aspects, de couleurs, de toitures et isolation des constructions. Sont également fixées des règles concernant la hauteur, la composition et l'aspect des clôtures car il est récurrent que les porteurs de projets ne présentent aucun souci de cohérence et de qualité à cet égard malgré leur impact important sur le paysage. La règle est la réalisation de clôture végétale afin de permettre le passage de la faune dans cette zone jouant un rôle important en matière environnemental (hors exceptions en matière d'intégration paysagère pour la réalisation de clôture minérale). Pour la zone NJ, les règles d'aspect extérieur sont calquées sur le règlement de la zone S2a de l'AVAP afin que s'appliquent les mêmes règles dans toutes les zones NJ. En revanche, les dispositions relatives aux matériaux de la zone S2a de l'AVAP ne sont pas reprises puisque le PLU ne peut légalement les réglementer.

L'article 12 régit les stationnements : Des règles souples de stationnement de véhicules motorisés ont été privilégiées mais une attention particulière doit être accordée à l'intégration paysagère des aires de stationnement.

L'article 13 définit des obligations en termes d'espaces libres et végétation. Pour la zone agricole composée en soi d'espaces libres et végétalisés, le règlement se limite à prescrire l'usage d'essences locales pour la réalisation de haies et rappelle le respect des prescriptions relatives aux espaces végétalisés à mettre en valeur pour motif paysager (L151.19).

Des renvois sont également assurés vers l'AVAP qui définit dans certains de ces secteurs des obligations en termes de végétation et traitement des espaces libres.

L'article 14 concernant l'application d'un coefficient d'occupation des sols n'est réglementé dans aucune des zones du PLU. La réglementation de cet article est devenue illégale depuis la loi ALUR.

L'article 15, concernant les performances énergétiques et environnementales des constructions, prévoit des dispositions ayant pour objectif de tirer parti des conditions climatiques et éviter les implantations et ordonnancement de façade générant des problématiques de fonctionnement des constructions.

L'article 16 qui concerne les infrastructures de réseaux de communications électroniques est réglementé pour la plupart des zones du PLU. Il impose de prévoir les fourreaux pour les communications électroniques.

9. Autres dispositions du règlement

A. Les Espaces Boisés Classés (EBC)

Les Espaces Boisés Classés sont régis par les articles du Code de l'Urbanisme. Au titre de l'article L.113-1 et de l'ancien article R.123-11 a) du Code de l'urbanisme, les espaces boisés classés repérés aux documents graphiques doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Par référence à cet article, le classement interdit tout changement d'affectation ou mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements et nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier.

La présence de la forêt est importante sur Crémieu. On la retrouve dans des grands ensembles boisés sur le plateau de l'Isle Crémieu et autour de la cité médiévale. Des boisements plus petits, voire des spécimens individuels sont également présents proches ou dans les parties urbaines, dont une part importante présente un rôle paysager ou patrimonial important. Dans le cas particulier du territoire de Crémieu qui présente des enjeux environnementaux et patrimoniaux très forts, les forêts doivent être préservées d'une exploitation économique

Au sein du territoire de Crémieu, des Espaces Boisés Classés ont été repérés en zone naturelle principalement et ponctuellement en zone urbaine. Ils concernent l'ensemble du territoire de la commune.

Le classement au titre des EBC se justifie pour les ensembles boisés présentant un intérêt le plus souvent écologique et peut être utilisé pour les bosquets, les haies (par exemple, pour la protection d'une haie assurant une continuité écologique dans une zone urbaine), les parcs et les arbres isolés. Cet outil peut également être mobilisé pour la (re)création d'espaces boisés. L'EBC est une protection forte qui fige la prise en compte des éléments végétaux sur la commune.

Le classement en EBC concerne principalement les massifs boisés, les secteurs boisés ne relevant pas du régime forestier et répondant à des enjeux concernant l'intérêt paysager, la préservation des écosystèmes particuliers, les corridors biologiques, les coupures vertes, la protection contre les nuisances des infrastructures... Enfin ils peuvent s'appliquer aux haies et plantations d'alignement remarquables et aux sujets d'exception.

Les classements retenus dans le cadre du PLU, concernant une surface importante de boisements, se justifient au titre des prescriptions environnementales mais aussi patrimoniales, **le territoire de Crémieu étant concerné par une AVAP** qui cherche à protéger et mettre en valeur les secteurs naturels boisés comme caractéristique de son patrimoine paysager.

Le comme a souhaité que soit classés en **EBC : 128 hectares.**

Les espaces boisés de plus de 4 hectares : Bien que les espaces boisés de plus de 4 hectares soient encadrés et leur défrichement soumis à autorisation, la commune de Crémieu tient à classer en EBC les bois rentrant dans cette catégorie. Le régime d'autorisation fixé par le code forestier n'interdit toutefois pas les défrichements. Or, les bois de plus de 4 hectares sont pour la plupart très riches en matière de fonctionnalité environnementale puisqu'ils sont pour la plupart situés en zone Natura 2000 à préserver.

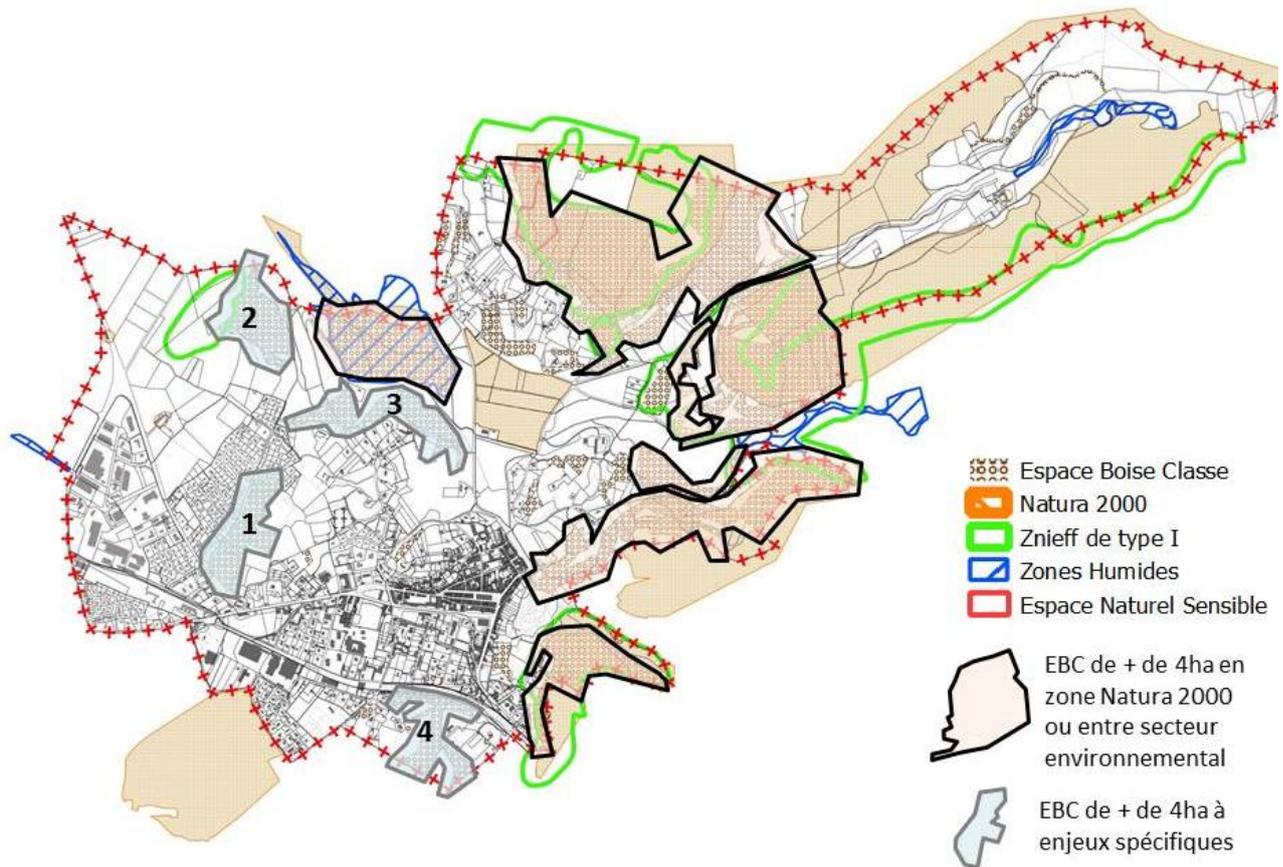


Figure 153. Espaces boisés classés de plus de 4 hectares. Source ZBR

La plupart des espaces boisés de plus de 4 ha sont situés en zone à forts enjeux environnementaux (Natura 2000, ZNIEFF de type 1 et zones humides). A ce titre, les bois sont le support de la fonctionnalité environnementale de ces lieux. Afin de préserver cette fonctionnalité, le PLU classe ces bois en EBC. Les EBC n'encadrent pas la totalité des bois situés en zone Natura 2000, mais seulement les parties en limite des secteurs urbanisés. Par l'interdiction de défrichage, cette disposition assure donc une zone tampon entre le reste des secteurs à forts enjeux environnementaux et les zones de forte présence humaine et soumise à pression foncière. Ainsi, près de 68 ha de bois situés en zone Natura 2000 ne sont pas classés en EBC.

Concernant les bois de plus de 4Ha non localisés en secteurs à forts enjeux environnementaux, ils sont importants d'un point de vue environnemental car ils forment une première zone tampon entre les secteurs urbanisés et les secteurs à enjeux environnementaux. Les bois repérés 2 et 3 participent à préserver et couper de l'activité humaine la pelouse sèche au nord des Brosses (2) et la zone humide du Marais du Grand Plan (3). Le bois repéré au n°4 vient assurer l'aspect paysager et boisé des hauteurs au-dessus de la ville médiévale conformément aux objectifs du PADD de préserver les caractéristiques paysagères environnementales et patrimoniales de la vieille ville. Enfin, le bois repéré au n°1 assure un rôle de coupure nette entre, d'un côté, les secteurs de lotissement dont il convient d'empêcher tout étalement à long termes et, de l'autre côté, les zones naturelles et agricoles environnantes.



Figure 154. Espaces boisés classés de moins de 4 hectares. Source 2BR

Les espaces boisés de moins de 4 hectares : Les espaces boisés de moins de 4 ha se situent principalement en zone urbaine ou en zones naturelles proches des zones urbaines et des hameaux. Le bois repéré n°1 assure une présence boisée en limite d'enveloppe urbaine qu'il convient de préserver. Ces boisements en hauteur, visibles depuis l'avenue Delachenal, participent au grand paysage de la commune et donc à son identité et son patrimoine à préserver. Les bois repérés n°2, 3 et 4 présentent une forte qualité à la fois paysagère et intrinsèque. Leur forte densité est à préserver dans la logique d'assurer la présence de la nature en ville. Le bois repéré n°5 est très important quant à la préservation des paysages et de la co-visibilité entre le patrimoine historique de la ville médiévale et les collines de la commune notamment depuis montée St Laurent et la tour de l'horloge. De plus, tout défrichement est à bannir sur ces terrains en pentes sujets au phénomène de glissements de terrain. Le bois repéré n°6 est à préserver afin de protéger les perspectives paysagères boisées de la colline de Saint Laurent depuis le nord de la commune. Enfin, le bois n°7 localisé en zone UB est à préserver car il assure une coupure entre les secteurs urbains d'habitat et la zone d'activités des Triboullières (limitation des nuisances et préservation visuelle).

Des petites poches d'EBC sont également mises en place sur le secteur stratégique, du point de vue paysager et patrimonial, de la Montée Saint Laurent. Les perspectives de vue sur ce secteur, notamment depuis le Faubourg des Moulins et la colline Saint Hippolyte (cône de vue repérés par l'AVAP) sont fortement marquées par la présence d'arbres et espaces boisés de petite taille qu'il convient absolument de préserver pour conserver le caractère de cette colline qui domine la ville basse de Crémieu et forge son identité.



Figure 155. Vue depuis la colline Saint Hippolyte. Source 2BR



Figure 156. Poches d'EBC de la Montée Saint Hippolyte. Source 2BR

Des individus isolés sont également classés afin d'être préserver et assurer les caractéristiques boisées des portions de terrains où ils se trouvent. Il s'agit d'individus dont la valeur intrinsèque (taille, âge, type d'essence...) et le rôle paysager en secteur urbain sont à préserver de tout développement, construction et défrichement.

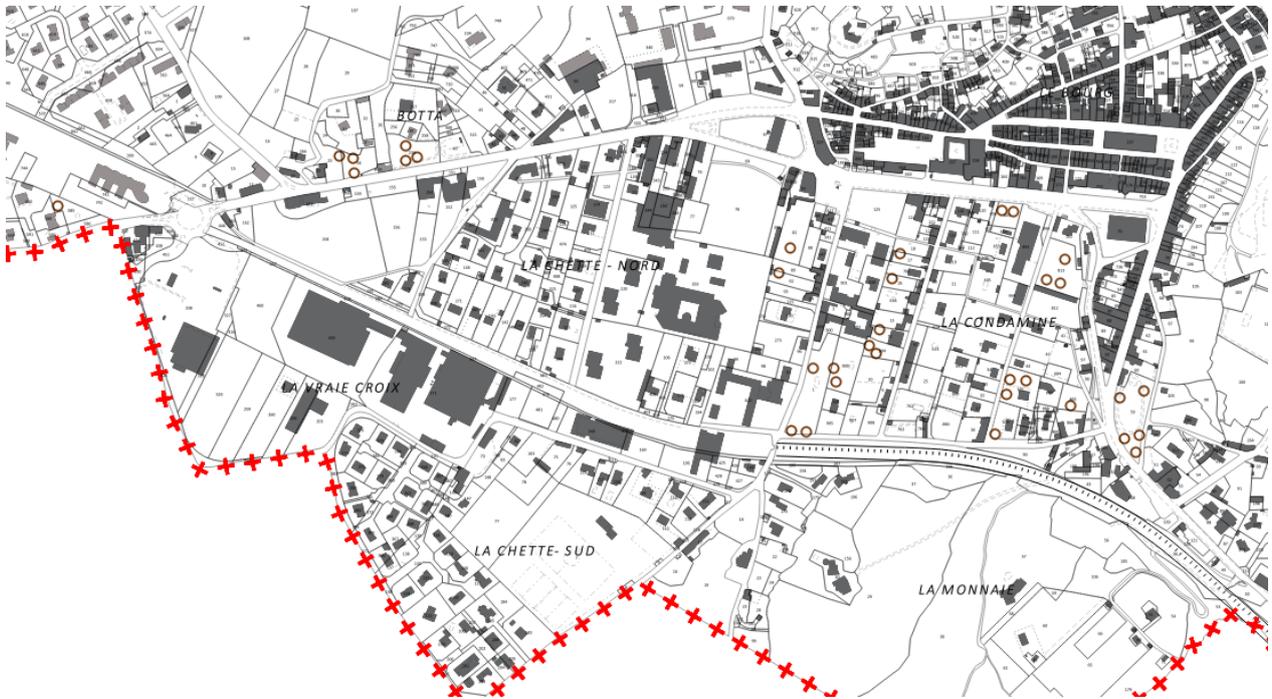


Figure 157. Espaces Boisés Classés. Individus isolés. Source ZBR

B. Les servitudes de mixité sociale

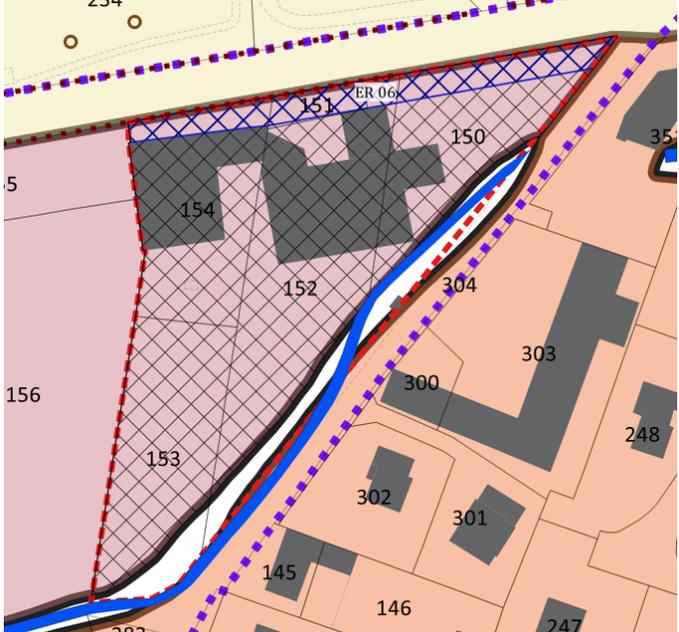
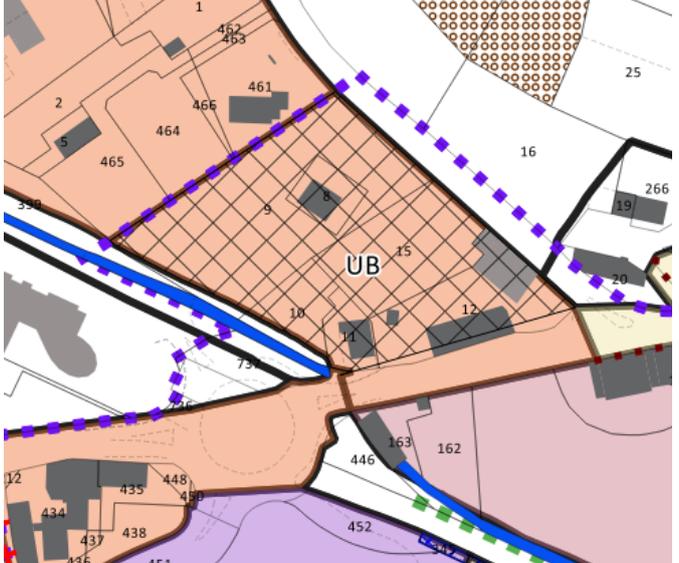
En poursuivant l'objectif de mixité sociale, le Plan Local d'Urbanisme favorise la construction de logements locatifs aidés par l'inscription d'une prescription au titre des articles L. 151-15 et R.123-12 f ancien du code de l'urbanisme qui disposent : *«Le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale »*

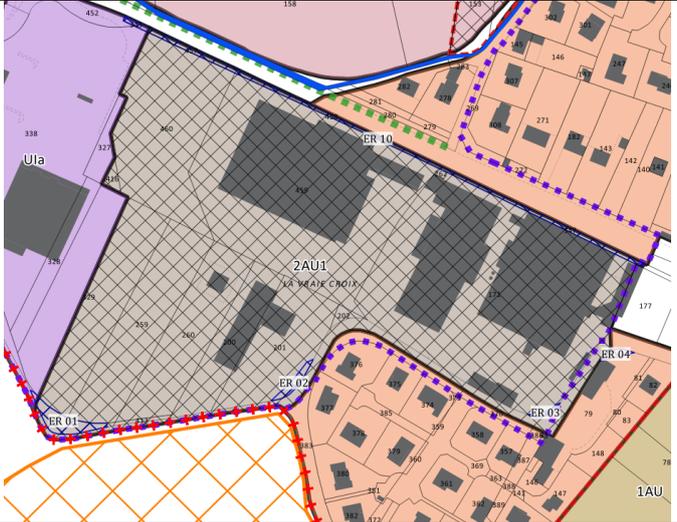
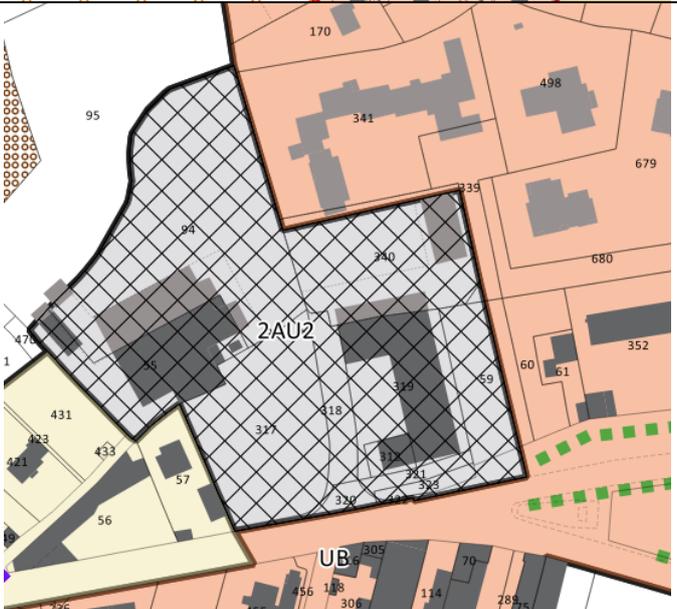
Pour répondre aux objectifs de mixité sociale énoncés dans le PADD la commune de Crémieu va accueillir une opération de réhabilitation de l'ancien lycée agricole Paul Claudel. Cette opération va permettre la création de 31 logements conventionnés (PLS, PLUS, PLAI) destinés à des personnes âgées par réhabilitation d'un internat. Cette opération répond à deux critères de mixité sociale, les conditions de ressources d'une part et l'offre à un public spécifique d'autre part.

Alors que 291 logements environ sont prévus dans le cadre du PLU 2017-2027, cette opération de logement sociale représentera environ 10% de la production totale de logement sur les dix prochaines années.

Toutefois, afin de compléter cette production de logement social issu d'un programme particulier, la commune a décidé de définir des servitudes de mixités sociales sur certains secteurs de développement de son territoire.

Ces secteurs sont :

	Nom des zones et situation	Taux de logement affecté au logement aidé	Catégorie de logement aidé	Traduction en termes de nombre de logements aidés minimum
<p>Secteur UBb « OAP Garage »</p> <p>22 logements</p>		<p>15 % minimum</p>	<p>PLAI, PLUS, PLS...</p>	<p>3</p>
<p>Secteur UB « Terrain Delorme »</p> <p>30 logements</p>		<p>15 % minimum</p>	<p>PLAI, PLUS, PLS...</p>	<p>5</p>

<p>Secteur 2AU « Friche EZT »</p> <p>100 logements</p>		<p>15 % minimum</p>	<p>PLAI, PLUS, PLS...</p>	<p>15</p>
<p>Secteurs 2AU' « Meules Curt »</p>		<p>15% minimum</p>	<p>PLAI, PLUS, PLS...</p>	<p>5</p>

Dans ces secteurs, un pourcentage minimum de l'ensemble du programme de construction d'habitat à partir de 5 logements est défini et sera affecté à des logements financés par des prêts aidés (ou conventionnés) par l'Etat : ces logements seront de type PLAI, PLUS, PLI, PLS, ou dispositifs équivalent à intervenir, et/ou des logements destinés à l'accession sociale.

Au final, ces servitudes de mixité sociale mises en place sur des secteurs fortement encadrés (OAP, projet urbain...) produira les 10 prochaines années, au minimum, 27 nouveaux logements sociaux.

Avec la réalisation d'un programme de 31 logements dans une résidence pour personnes âgées et ces 27 logements fixés par servitude de mixité sociale, la production totale de logements sociaux pour les 10 prochaines années sera d'environ 58 logements. Sur la production totale des logements prévus sur cette période (291 environ), les logements aidés représenteront donc environ 20% de la production totale de logement visée par le PLU.

	Ng logements prévus	Servitude de mixité sociale	Nb social à produire
Résidence personnes âgées	31		31
OAP Garage	22	15%	3
Secteur Delorme	30	15%	5
Friche EZT (2AU1)	100	15%	15
Zones 2AU2 Meules Curt	30	15%	5
TOTAL			58

Total logement PLU	291
Part de logement social sur production totale	20%

L'application de cette servitude répond à l'objectif défini dans le PADD d'assurer une mixité sociale sur le territoire.

Cet objectif communal fait écho aux orientations du SCoT BRD et du Programme Local de l'Habitat précisant que 20% des logements créés sur la commune soient des logements sociaux.

C. La servitude d'attente d'un projet global

L'article L.151-41 5° et l'ancien article R.123-12 4° b) du code de l'urbanisme disposent que « *dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement* ».

La commune de Crémieu est concernée par un périmètre d'étude à cheval sur son territoire et celui de la commune de Villemoirieu. Dans l'attente de l'aménagement global de cette zone, une étude est en cours de réalisation afin d'assurer l'aménagement d'une zone intercommunale autour d'un projet de renouvellement urbain d'une friche sur les lieux d'un tènement localisé sur Crémieu autrefois occupé par l'entreprise EZ Transport. L'aménagement de ce secteur répond à l'objectif du PADD de conforter l'idée d'un pôle urbaine avec Villemoirieu.

Afin de ne pas compromettre ce futur aménagement global, la commune de Crémieu a décidé de faire usage des dispositions de l'article du code de l'urbanisme énoncé ci-dessus.



Figure 158. Périmètre d'attente de projet Crémieu. Source ZBR

Dans le périmètre défini, correspondant à la zone 1AUa, toute construction nouvelle de plus de 1m² est interdite jusqu'à l'approbation par la collectivité d'un projet d'aménagement global, dans les limites d'un délai de 5 ans après l'approbation du PLU. Conformément à la législation, cette servitude ne peut avoir pour effet « d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes ». Ainsi, l'ensemble de ces travaux sont autorisés dans ce périmètre et les extensions limitées à 10% de la surface de plancher des constructions existantes.

D. Le patrimoine naturel repéré

L'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme dispose : « Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. »

Pour le patrimoine naturel :

Le patrimoine naturel identifié au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme repéré sur le plan de zonage est protégé. Les travaux d'entretiens sont autorisés à condition d'avoir fait l'objet d'une déclaration préalable. **Le patrimoine naturel (bois, arbres isolés, réseaux de haies, etc.) est repéré sur le plan de zonage.**

Les coupes et abattages d'arbres sont autorisés à condition d'avoir fait l'objet d'une déclaration préalable sauf dans les cas suivants :

- Si les dispositions du livre I du code forestier s'appliquent
- S'il est fait l'application d'un plan simple de gestion conforme au code forestier
- Si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral

Tout arbre de haute tige, haie ou réseau de haies repéré sur le plan de zonage par l'article mentionné précédemment, doit, en cas de destruction partielle ou totale être maintenu ou remplacé avec une qualité paysagère et écologique équivalente.

Le changement d'affectation ou d'occupation du sol qui serait de nature à compromettre la conservation des boisements, est interdit.

Dans le cadre du PLU plusieurs haies remarquables et alignements d'arbres ont été repérés et protégés. Ils sont représentés par des pointillés verts sur le plan de zonage. Ils correspondent aux linéaires végétaux repérés par l'AVAP et protégés par ce document pour leur rôle dans la qualité et l'identité paysagère et patrimoniale de la commune.

E. Sites, secteurs et éléments à protéger pour motifs d'ordre écologique

Le code de l'urbanisme dispose dans son article L.151-23 que : « *le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation* ».

Crémieu est concernée par un patrimoine environnemental et écologique important identifié grâce à différents classements à savoir les sites Natura 2000 (directive habitats), des zones humides au sens de la loi sur l'eau, des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique de type I et un Espace Naturel Sensible (ENS du Bonbouillon).

Conformément à l'objectif du PADD de préserver le patrimoine naturel et afin de protéger ces éléments repérés des constructions et d'une urbanisation qui remettrait en cause la fonctionnalité environnementale de ces espaces, une prescription graphique est mise en place au titre de l'article L.151-23 afin de sanctuariser ces lieux.

Des prescriptions spécifiques sont prises concernant les terrains situés en zone **Natura 2000, l'ENS et ZNIEFF de type I** où seuls sont autorisés, les travaux de restauration des milieux naturels, l'aménagement des bâtiments existants, les ouvrages et équipements d'infrastructure et les constructions nouvelles nécessaires à des équipements collectifs sous réserve de présenter un caractère fonctionnellement indispensable et de n'être pas envisageable dans un autre secteur. Alors que ces zones sont notamment boisées, des dispositions y permettent la coupe et l'abatage des arbres en dehors de toute coupe à blanc et d'abatage en bord de cours d'eau. Ces dispositions permettent ainsi l'entretien de ces bois et une exploitation limitée du bois. Les clôtures avec soubassement sont interdites afin de ne pas empêcher la circulation de la faune.

Ces espaces, notamment les sites Natura 2000 concernent des boisements. Alors que le rôle de la forêt est important au niveau national et international pour l'économie et la productions de matériaux biosourcés, les enjeux environnementaux forts concernant ces boisements qui jouent un rôle fort de réservoir de biodiversité à Crémieu justifient de les préserver d'une exploitation forestière. Les interventions sur les bois y sont donc contraintes dans une logique de préservation de la biodiversité.

Les zones humides, espaces particulièrement sensibles, disposent également de prescriptions spécifiques visant à ne permettre aucune construction hormis travaux d'entretien des sites. En cas de destruction partielle

ou totale d'une de ces zones, il est obligatoire de recréer une zone équivalente du point de vue fonctionnel et d'une surface supérieure représentant 200% de la surface perdue.

Dans tous les secteurs visés par cette protection, tous les travaux autorisés le sont à condition de préserver la fonctionnalité écologique des lieux. Sont interdites les clôtures avec soubassement. Enfin, conformément à l'article R.151-43 5°, sur les terrains concernés, les travaux non soumis à autorisation d'urbanisme doivent être précédés d'une déclaration préalable et toute démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.

Ce paragraphe s'appuie sur l'article L 123-1-5-III-2 du code de l'urbanisme. Le plan de zonage prévoit une trame spécifique à cet effet.

Les parcelles couvertes par cette trame sont majoritairement des espaces végétalisés présentant un intérêt paysager et contribuant à la qualité paysagère de la commune. Par-là les prescriptions qui s'appliquent dans ces secteurs sont les suivantes :

F. Sites et secteurs contraints au titre du fonctionnement des services publics, de la salubrité et des risques naturels

Le code de l'urbanisme dispose dans son ancien article R.123-11 b) que les documents graphiques du règlement font apparaître « **les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, de risques miniers ou de risques technologiques justifient que soient soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols .»**

Fonctionnement et salubrité du service de captage d'eau potable :

Le territoire communal comporte des périmètres de protection des captages d'eau potable concernant le puits de captage du Prajot (arrêté de Déclaration d'Utilité Publique n°85-6260 du 04/12/1985) qui comporte des périmètres de protection immédiat, rapproché et éloigné.

Afin d'assurer la protection de ces puits d'utilité publique et la salubrité des eaux potables qui en sont extraites, conformément à l'ancien article R.123-11 b) les périmètres de protection de ce puits identifié par arrêté préfectoral est repéré graphiquement dans le plan de zonage. Dans ces périmètres, des prescriptions additionnelles au règlement de zone s'appliquent au titre de l'urbanisme dans une démarche complémentaire à la réglementation issue de la Déclaration d'Utilité Publique.

Secteurs contraints par l'existence de risques naturels :

Plusieurs risques naturels impactent la commune de Crémieu. Ces risques et leur localisation ont été identifiés dans le cadre d'une carte des aléas approuvée en 2016 par la commune de Crémieu et réalisée par le bureau d'études Alp'Géorisques. Sur la base de cette carte des aléas, identifiant la spécificité de chaque risque naturel existant, des prescriptions adaptées ont été mise en place dans le cadre du règlement du PLU. Différents risques et niveaux de risque sont ainsi reportés graphiquement dans le plan de zonage du PLU. Les prescriptions définies sont adaptées aux types de risques et ont été rédigées en suivant les préconisations du *Guide de Prise en Compte des Risques Naturels dans les Documents d'Urbanisme* de la Direction Départementale de l'Équipement de l'Isère (2009).

Du point de vue du règlement du PLU, les prescriptions graphiques liées aux risques naturels s'organisent autour de deux principes, l'un de restriction (trame bleue), l'autre d'interdiction (trame rouge). Dans la trame rouge, les risques forts et moyens identifiés justifient le principe d'inconstructibilité afin de préserver les personnes et les biens de dangers naturels avérés. Dans la trame bleue, des contraintes fortes sont mises en

place afin soit de prévenir les risques sur les constructions par des mesures adaptées, soit de ne pas aggraver le danger en ne permettant que des mesures d'adaptation et de confort pour les constructions existantes.

A chaque type d'aléa et niveaux de risque identifiés dans la carte de la carte des aléas approuvée en 2016 un zonage risque spécifique est mis en place selon la grille suivante (en tête de colonne les aléas par type et par niveau et dans les cases colorées leur traduction règlementaire dans le PLU en zones de risque disposant chacune d'un règlement adapté) :

	ALEA FORT	ALEA MOYEN	ALEA FAIBLE
I	I3	I2	I1
INONDATIONS DE PLAINE	RI	Dans les centres urbains (= espaces urbains centraux à l'intérieur du périmètre du schéma directeur de l'agglomération grenobloise) : Bi2 <i>Observation :</i> Surélévation au dessus du niveau de la crue de référence, à 1 m au dessus du terrain naturel à défaut de cotes connues.	En zone urbanisée : Bi1
		En zone urbanisée hors centres urbains, si existence d'une cartographie précise des vitesses : consulter DDE/SPR	<i>Observation :</i> Surélévation au dessus du niveau de la crue de référence, à 0,5 m au dessus du terrain naturel à défaut de cotes connues.
		En zone à vocation agricole : RIA2	En zone à vocation agricole : RIA1
		Dans les autres cas : RI	

C	C 3	C 2	C 1
CRUES RAPIDES DES RIVIERES	RC	Dans les centres urbains (= espaces urbains centraux à l'intérieur du périmètre du schéma directeur de l'agglomération grenobloise) : Bc2 <i>Observation :</i> Surélévation au dessus du niveau de la crue de référence, à 1 m au dessus du terrain naturel à défaut de cotes connues.	En zone urbanisée : Bc1
		En zone urbanisée hors centres urbains, si existence d'une cartographie précise des vitesses : consulter DDE/SPR	<i>Observation :</i> Surélévation au dessus du niveau de la crue de référence, à 0,5 m au dessus du terrain naturel à défaut de cotes connues.
		Dans les autres cas : R C	
I'	I' 3	I' 2	I' 1
INONDATIONS I' (consulter DDE/SPR en cas d'hésitation entre les 2 sous-types d'aléa)			
INONDATIONS I' : sous-type crues rapides des petits cours d'eau (zones de débordement ayant par nature un rôle écrêteur des crues du cours d'eau pour l'aval)	RC	Dans les centres urbains (= espaces urbains centraux à l'intérieur du périmètre du schéma directeur de l'agglomération grenobloise) : Bc2 <i>Observation :</i> Surélévation au dessus du niveau de la crue de référence, à 1 m au dessus du terrain naturel à défaut de cotes connues.	En zone urbanisée : Bc1
		En zone urbanisée hors centres urbains, si existence d'une cartographie précise des vitesses : consulter DDE/SPR	<i>Observations :</i> Surélévation au dessus du niveau de la crue de référence, à 0,5 m au dessus du terrain naturel à défaut de cotes connues.
		Dans les autres cas : RC	
INONDATIONS I' : sous-type inondation de pied de versant ou remontée de nappe (pas de rôle écrêteur des crues d'un cours d'eau)	RI'	Bi' 2 <i>Observations :</i> Surélévation au dessus du niveau de la crue de référence, à 1 m au dessus du terrain naturel à défaut de cotes connues. Valeurs de RESI idem Bi1	Bi' 1 <i>Observations :</i> Surélévation au dessus du niveau de la crue de référence, à 0,5 m au dessus du terrain naturel à défaut de cotes connues. Valeurs de RESI idem Bi1
V	V 3 ***	V 2	V 1
RUISSELLEMENT SUR VERSANT	RV		Bv
G	G 3	G 2	G 1
GLISSEMENTS DE TERRAINS	RG		Bg <i>Observation :</i> pas d'infiltration possible sur les terrains concernés par l'aléa glissement
P	P 3	P 2	P 1
CHUTES DE PIERRES ET DE BLOCS	RP		Bp
F	F 3	F 2	F 1
EFFONDREMENT DE CAVITES SOUTERRAINES, AFFAISSEMENT DE TERRAIN, SUFFOSION	RF		Bf

Figure 159. Extrait du guide des risques et PLU 2009. Source DDT 38

G. Le linéaire commercial

Conformément aux dispositions du PADD concernant l'activité commerciale, mais également pour la préservation du patrimoine local, la commune souhaite, aujourd'hui offrir la possibilité aux commerces existants dans le centre médiéval de se maintenir sur son territoire. Malgré les difficultés d'adaptation et d'entretien du patrimoine bâti ancien et protégé du centre médiéval, et afin de résister à la concurrence des zones commerciales des communes voisines, des dispositions sont mises en place dans le PLU afin d'éviter que ces commerces ne soient remplacés à terme par d'autres activités moins génératrices de qualité de vie (activités de type service, bureaux...) ou tout simplement par des logements.

Le maintien des caractéristiques historiques et patrimoniales de la commune passe par l'existence d'une activité commerciale en centre-ville aussi bien pour la qualité de vie des Crémolans que pour l'attractivité touristique de la commune.

La commune souhaite faire appliquer l'article L. 151-16 du code de l'urbanisme. Cet article permet au PLU « d'identifier et délimiter les quartiers, îlots, voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif »

Le repérage correspond aux linéaires de façade au cœur de la ville médiévale jusque le long du Faubourg des Moulins. Sur ce linéaire sont interdit par exemple le changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux pour une vocation de logements, d'entrepôts, de bureaux ou de service.

Afin de permettre la préservation des commerces et de l'activité de service situés dans le centre-village, la collectivité décide de créer un linéaire commercial permettant leur préservation.



Figure 160. Linéaires commerciaux repérés en jaune au plan de zonage. Source 2BR

Outre cette inscription graphique, une disposition réglementaire est rédigée dans le règlement du PLU pour permettre la protection effective de ces commerces et l'interdiction d'un éventuel changement de destination :

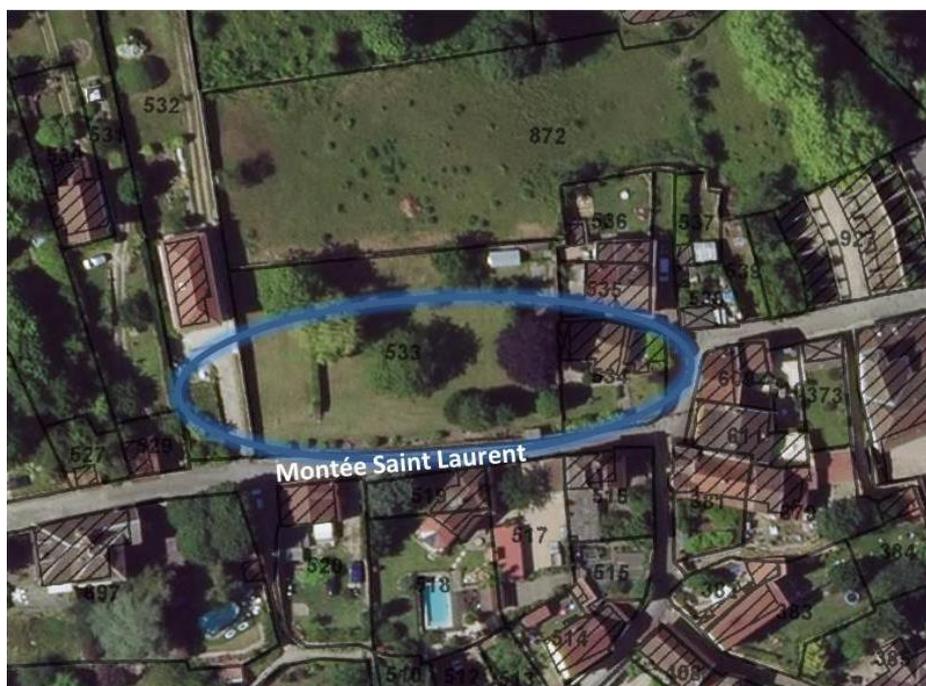
« Le long du linéaire identifié dans le document graphique du PLU, au titre de l'article L. 151-16 du code de l'urbanisme, les locaux commerciaux ou artisanaux existants à la date d'approbation du PLU, ne peuvent pas faire l'objet d'un changement de destination. En cas de déménagement de l'activité de commerce dans un autre lieu de la commune, la disposition précédente ne s'applique pas »

Il est décidé que cette disposition ne s'applique pas dans le cas où l'un des commerces repérés déménage dans un autre lieu de la commune pour ne pas pénaliser un commerçant qui déménage sans vouloir changer de territoire.

H. Marge de recul – Limite de référence

L'article R.123-11 du code de l'urbanisme dispose que « les documents graphiques peuvent également faire apparaître des règles d'implantation des constructions dans les conditions prévues à l'avant dernier alinéa de l'article R.123-9 ». Cet article R.123-9 permet en effet dans son avant-dernier alinéa de définir graphiquement des règles d'implantation qui ne sont pas indiquées dans le règlement littéral et par conséquent la possibilité de définir des règles adaptées à certains cas de figures différents de la règle générale d'implantation des nouvelles constructions.

La marge de recul est une emprise définie graphiquement à l'intérieur de laquelle toute construction est interdite hormis les clôtures. La marge de recul constitue une limite de référence pour l'application des dispositions des articles 6 propres à chaque zone. La marge de recul est une disposition réglementaire destinée à fixer des règles d'implantation des constructions nouvelles. Elle est différente des emplacements réservés qui est un outil de maîtrise foncière et ne donne pas droit au principe de délaissement. Ce point est rappelé dans le règlement afin d'éviter toute confusion avec l'outil « ER ». Cet outil modifie la limite de référence à prendre en compte pour l'implantation des nouvelles constructions par rapport aux voies et emprises publiques. Les dispositions prévues dans les articles 6 du règlement s'appliquent à partir de la limite de référence fixée par la marge de recul.



La commune de Crémieu met à profit cette possibilité concernant cinq terrains situés Montée Saint Laurent (parcelles AE 527, AE 529, AE 532, AE 533, AE 534). Ces terrains sont classés en zone UA qui fixe dans son article 6 l'obligation d'implanter les constructions nouvelles à l'alignement.

Or, ces terrains qui peuvent voir la réalisation de constructions nouvelles ou des projets de renouvellement urbain sont concernés par la présence d'un mur en pierre de qualité que la commune souhaite préserver.

Les murs de clôture en question sont aujourd'hui des éléments bâtis qui assurent la structuration du front urbain de ce secteur. En cas de non-adaptation de la règle d'implantation à l'alignement, tout nouveau projet aurait pour effet soit de démolir ces murs, soit que les nouvelles constructions soient accolées à la clôture

existante par un montage architectural complexe et risqué. Cet accollement aurait pour effet de dénaturer le front urbain existant. Cette situation ne permettrait de mettre en valeur ni la nouvelle construction, ni le mur existant. Au contraire, cette imbrication aurait pour effet de dégrader la qualité architecturale et patrimoniale de ce secteur.



Figure 161. Situation de la Montée Saint Laurent 2017 (à gauche, parcelles AE 532, 533, 534).



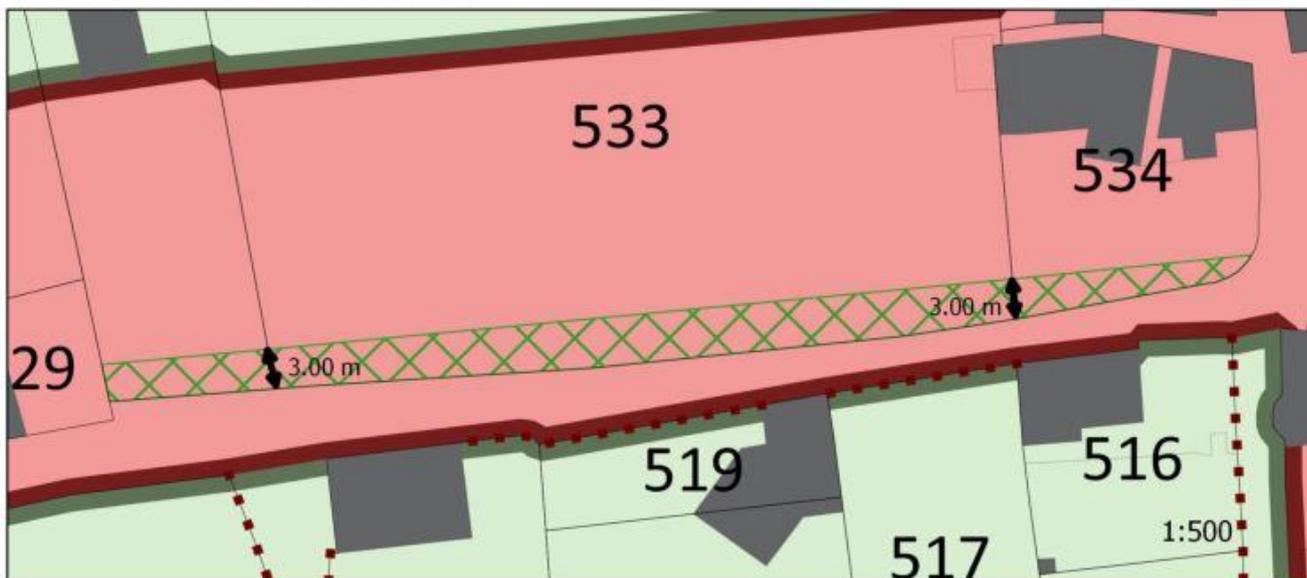
Figure 162. Situation de la Montée Saint Laurent 2017 (à droite, parcelles AE 527, 529).

Sur les photos précédentes, il est possible d'apprécier la situation des terrains concernés et la qualité des murs de clôture qu'il convient de protéger tout en rendant possible la construction des terrains. La marge de recul

permet de décaler la limite de référence afin de ne pas détruire ou imbriquer le mur de clôture avec les futures constructions.

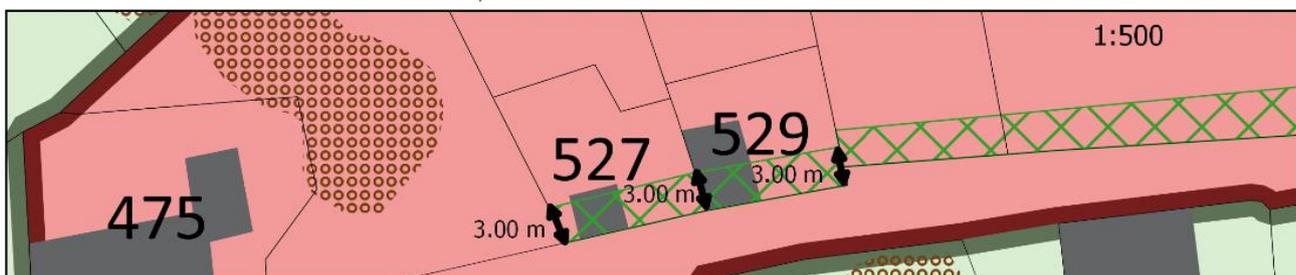
Cette disposition crée donc une règle spécifique d'implantation motivée par des enjeux architecturaux, paysagers et patrimoniaux, conformément aux objectifs du PADD de protection de la qualité patrimoniale du tissu urbain, sans pour autant geler tout développement dans ces secteurs.

Marche de recul n°1 : Montée Saint Laurent



Concerne les parcelles AE 532, AE 533, AE 534. La limite de référence est une ligne droite fixée sur la base de deux points situés à 3 mètres le long des limites séparative de la parcelle AE 533 depuis la limite de domaine public.

Marche de recul n°2 : Montée Saint Laurent partie Ouest



Concerne les parcelles AE 527, AE 529. La limite de référence est une ligne droite fixée sur la base de deux points situés à 3 mètres le long des limites séparatives depuis la limite de domaine public.

I. Protection contre les risques sanitaires en matière d'assainissement (trame sanitaire)

L'ancien article R*123-11 indique que, les documents graphiques font apparaître si il y a lieu « les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, tels qu'inondations, incendies de forêt, érosion, affaissements, éboulements, avalanches, ou de risques technologiques justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols ». A ce titre, pour répondre aux enjeux et difficultés en matière d'assainissement, un outil réglementaire est mis en place afin d'assurer les capacités des réseaux d'assainissement d'accueillir de nouvelles constructions.

La gestion de l'assainissement est un enjeu de premier plan des politiques d'urbanisme. La base de l'approche urbanistique et de l'aménagement porte sur les éléments élémentaires de la salubrité et de la sécurité des

villes. La préoccupation sanitaire dans le développement des villes a permis au cours de l'histoire de l'humanité de réduire les grandes épidémies et d'améliorer substantiellement l'espérance et la qualité de vie au cours des derniers siècles jusqu'à aujourd'hui. L'enjeu de l'assainissement est donc de premier ordre dans le cadre de l'élaboration du PLU. Ainsi, le PLU doit assurer la diversité des fonctions urbaines et rurales en prévoyant des capacités de constructions et de réhabilitation suffisantes pour répondre aux besoins futurs.

L'outil graphique « trame sanitaire » a pour objectif de répondre aux capacités très limitées de traitement de la STEP de Saint Romain de Jalionas. Alors que la police de l'eau indique que les capacités de la STEP sont de 460 EH (équivalents habitants) en 2015 pour les 5 communes qu'elle dessert, les capacités d'accueil pour la de Crémieu est d'environ 200 EH en 2015. L'usage de cette trame répond à l'objectif du PADD de « développement urbain cohérent avec la capacité des réseaux ». Ainsi, l'ensemble des constructions identifiées dans le PLU ne pourra pas être réalisé avant l'augmentation des capacités de la STEP. Il convient de mettre en place cette trame graphique afin d'éviter tout risque sanitaire d'un développement non prévu par les réseaux et installations d'assainissement.

Une trame graphique est ainsi mise en place. Les terrains concernés par cette trame doivent respecter les dispositions réglementaires suivantes :

- *les constructions nouvelles et les créations de logements nouveaux par changement de destination ou réhabilitation de locaux existants ne seront autorisées qu'après signature de l'ordre de service pour à la réalisation de travaux de mise en conformité de la station d'épuration. Cette prescription ne concerne pas les travaux d'extension, création d'annexes et aménagement de bâtiments existants. Ne sont pas non plus concernés les constructions nouvelles et installations d'équipements publics ou d'intérêt collectif.*



Figure 163. Secteurs concernés par la trame sanitaire (section grisée). Source 2BR

La trame sanitaire concerne l'ensemble des zones urbaines mixtes et les zones d'activités (hors UE) liées au réseau d'assainissement collectif (cela ne concerne donc pas la zone UPanc). Toutefois, parmi les zones urbaines mixtes, une partie de la zone UBa qui correspond au secteur de l'extension XIX^e siècle n'est pas concernée par la trame sanitaire. Des constructions pourront y être réalisées dès l'approbation du PLU.

Dans les secteurs identifiés dans le document graphique du règlement (plan de zonage n°3) au titre de la trame sanitaire, les constructions nouvelles et les créations de logements nouveaux par changement de destination ou réhabilitation de locaux existants ne seront autorisées qu'après signature de l'ordre de service pour la réalisation de travaux de mise en conformité de la station d'épuration et, pour sur les terrains concernés le cas échéant, la réalisation des travaux d'extension du réseau d'assainissement sur la Montée Saint Laurent et Chemin de Tortu. Cette prescription ne concerne pas les travaux d'extension, création d'annexes et aménagement de bâtiments existants. Ne sont pas non plus concernés les constructions nouvelles et installations d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

Alors qu'une capacité de 200 EH restait disponible en 2015 pour la commune de Crémieu et que plusieurs constructions ont été réalisées depuis cette date, et afin d'éviter tout risque sanitaire, la commune souhaite ne permettre, avant la réalisation de travaux sur la STEP, que les constructions nouvelles sur le secteur central du Faubourg XIX^e siècle. Afin d'assurer une marge de sureté entre les capacités réelles restantes de la STEP non précisées en 2017 et les possibilités de construction autorisées avant travaux en zone d'assainissement collectif, seule une portion de la zone UBa, où sont identifiées des capacités résidentielles de 20 logements environ, n'est pas concernée par cette trame de salubrité. Cette zone représente environ 40 EH.

Le choix a été fait de ne permettre les constructions que dans une partie de la zone UBa dès approbation du PLU du fait de sa centralité. Cette priorisation de la centralité répond aux objectifs de rationalisation de l'espace qui justifie une logique concentrique dans la priorisation des capacités de développement.

N°	Situation	Parcelles concernées	Bénéficiaire	Destination	Surface approx.(m²)	Localisation - Plan de zonage n°2
1	Chemin de la Chette	AI 414p	Commune	Amenagement de voirie (ER01)	380	
2	Chemin de la Chette	AI 201p	Commune	Amenagement de voirie (ER02)	125	
3	Chemin de la Chette	AI 171p	Commune	Amenagement de voirie (ER03)	40	
4	Chemin de la Chette	AH 79p	Commune	Amenagement de voirie (ER04)	70	
5	Montée du cimetière	AB 145p	Commune	Extension du cimetière	2230	
6	Avenue Roland Delachenal	AI 150p, AI 151p, AI 152p et AI 154p	Commune	Elargissement Avenue Roland Delachenal	630	
7	Cours Baron Raverat	AE 138	Commune	Continuité des cheminements doux	135	
8	Cours Baron Raverat	AE 655p	Commune	Création d'un parking	440	

9	Rue Auguste Ravier	AE 813p	Commune	Création d'un parking	1730	
10	Vie Borgne	AI 345, AI 347p, AI 457, AI 458	Commune	Elargissement de voirie	820	

La collectivité a décidé du classement en emplacement réservé de 10 ensembles de terrains, parcelles ou tènements pour permettre la réalisation de projets correspondant à des projets communaux à plus ou moins long terme et répondant aux objectifs fixés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Les éléments recensés ci-dessous sont identifiés « ER » avec un numéro. Cet indice et ce numéro renvoient au règlement graphique où ils sont reportés.

Les ER n°1, 2, 3 et 4 permettront l'élargissement et l'aménagement du chemin de la Chette au niveau des différents virages en angle parfois très marqués (voire parfois droits). Ces élargissements permettront la sécurisation de ces portions d'axes présentant des risques. Ces élargissements participeront à la réalisation d'aménagements plus favorables aux modes doux de déplacements (circulation des vélos et des piétons). L'ER n°10 permettra l'élargissement de la coulée verte identifiée dans le PADD et permettra la réalisation d'aménagements adaptés notamment aux modes doux de déplacements et à la création d'un espace public de qualité.

Les ER n°8 et 9 permettront la réalisation de stationnements de véhicules légers dans le secteur Extension XIX^e siècle. La création de ces stationnements répond aux fortes difficultés en la matière rencontrée dans la partie médiévale de la commune. Ce secteur à fort attrait touristique n'offre pas de solution de stationnement suffisante pour le public venant de l'extérieur de la commune. Ces difficultés impactent également les usagers plus réguliers du centre-médiéval. Ainsi, conformément à l'objectif explicite du PADD de « requalifier l'offre de parking périphérique au centre-bourg », il s'agit de trouver des solutions de stationnement en dehors du centre médiéval (tissu bâti à préserver et espaces publics à libérer de l'encombrement des véhicules) mais à proximité de celui-ci. En implantant une nouvelle offre de 80 stationnements sur ces ER, on permet le transfert de la presque totalité des places de stationnement des halles, on donne également une organisation claire du stationnement (l'offre de stationnement créée sera accompagnée de mesures en matière de fléchage pour faciliter l'accès au public extérieur), on limite les conflits d'usage lié au stationnement gênants et aux circulations relatives à la recherche de stationnement et on valorise les espaces publics du centre-médiéval qui n'ont pas vocation à accueillir de zone trop importante de stationnement. Ces ER participent à la stratégie de développement du stationnement présenté dans le diagnostic de ce rapport de présentation et permet de maintenir l'offre de stationnement public tout en lui donnant une meilleure organisation.

L'ER n°5 vise à permettre l'extension future du cimetière communal. L'ER n°6 permettra d'aménager la voirie et les espaces public passant de l'avenue Delachenal de manière cohérente avec les aménagements récents réalisés au niveau de l'opération Ganova. Cet ER permettra la réalisation de trottoirs généreux. Le déplacement de l'alignement qu'implique cet ER assurera également la préservation des points de vue et perspectives depuis l'entrée ouest de la ville vers le centre ancien et inversement.

L'ER n°7 sur le cours Baron Raverat et localisé dans le centre-médiéval à protéger et mettre en valeur (cf. les différents objectifs du PADD) a pour but de créer une nouvelle porte d'entrée sur la ville médiévale. Cette porte est stratégique car se situera en continuité des lieux d'accès et stationnements de véhicules à l'extérieur du centre-médiéval. En effet, en complément de la politique communale de désencombrer le centre-médiéval des voitures, les cheminements et accès piétons doivent être favorisés dans le centre. Le flux des piétons accédant au centre-médiéval doit être mieux organisé et les capacités d'entrée sur le site médiéval doivent

être multipliées. Pour cette raison, la création d'une entrée piétonne est nécessaire. Il s'agit pour la commune de ne pas créer un simple accès piéton mais une véritable porte nouvelle, en cohérence avec les caractéristiques du tissu bâti médiéval et mettant en valeur, voire mettant en scène, l'entrée sur le site.

11. Mise en pratique de l'objectif de requalification de l'offre de parking en périphérie du centre médiéval

La commune se fixe l'objectif dans l'axe 4 du PADD de « requalifier l'offre en parking périphérique au centre-bourg ». La saturation des parkings existants et la volonté de désencombrer le centre médiéval de ses véhicules stationnés ou en recherche de stationnement a amené la commune à définir des solutions en matière de création et de réorganisation des parkings sur la commune.

Pour rappel, on compte 1054 places de stationnement sur la commune (comprenant des places longitudinales, des parkings publics formalisés et non-formalisés et des parkings privés ouverts au public).

Le projet de la commune se traduit notamment par la suppression des places de parking autour de la halle au cœur du centre médiéval et par la création d'une offre supplémentaire de parking sur le secteur Extension XIX^e siècle et proche de la coulée verte le long de l'ancienne voie ferrée. Cette volonté de la commune pourra être mise en application grâce aux prescriptions de l'OAP Extension XIX^e siècle et la mise en place de deux emplacements réservés sur ce même secteur.

Ainsi, l'emplacement réservé ER 8 permettra la réalisation de 15 places de stationnement et l'ER n°9 de 60 places. Sur une emprise proche de la coulée verte et dont le Conseil Départemental a la maîtrise foncière, l'offre de stationnement non aménagée devrait être formalisée et augmenter d'environ 40 places passant au total à une offre d'environ 100 places. Un système de fléchage viendra orienter les usagers motorisés, notamment les touristes mais également les usagers plus réguliers du centre-ville, vers ces nouveaux stationnements afin d'éviter le flux de véhicules dans le centre médiéval.

Enfin, l'offre non aménagée sur le secteur des Meules Curt devra être formalisée lors de l'ouverture à l'urbanisation de la sous-zone 2AU'. Une OAP devra préciser comment aménager cette aire de stationnement.

L'objectif premier de la commune est de libérer le centre historique de l'offre de stationnement qui n'est pas qualitative ni adaptée d'un point de vue fonctionnel. Le second objectif est de résoudre les problématiques de stationnement par des mesures de gestion et de réorganisation plutôt que par la simple augmentation de capacité de l'offre de stationnement.

Le choix de la commune est de ne pas rendre trop contraignantes non plus les obligations de stationnement en zone UA, compte-tenu des superficies très limitées de la plupart des parcelles en zone UA, afin de ne pas bloquer des projets de réhabilitation notamment. Rendre plus contraignant cet article aurait des conséquences directes sur les possibilités de réhabilitation dont l'importance est également reconnue dans cet avis.

A l'heure de la prise en compte forte des enjeux environnementaux et notamment de lutte contre les gaz à effet de serre, les stratégies de développement quantitatif sans recherche de rationalisation des places de parking est anachronique. C'est également le cas des stratégies consistant à affecter les possibilités de construction en centre-ville dans un contexte de lutte contre l'étalement urbain.

Des solutions pour limiter l'usage des voitures doivent avant tout être recherchées. De plus, il est primordial d'optimiser le nombre de place existante (système de fléchage pour mettre à profit les places sous-utilisées ou en marge du cœur médiéval), c'est-à-dire de rationaliser l'offre afin d'envisager de l'augmenter. Le projet de PLU n'interdit pas la possibilité de réalisation d'autres offres de stationnement dans un second temps.

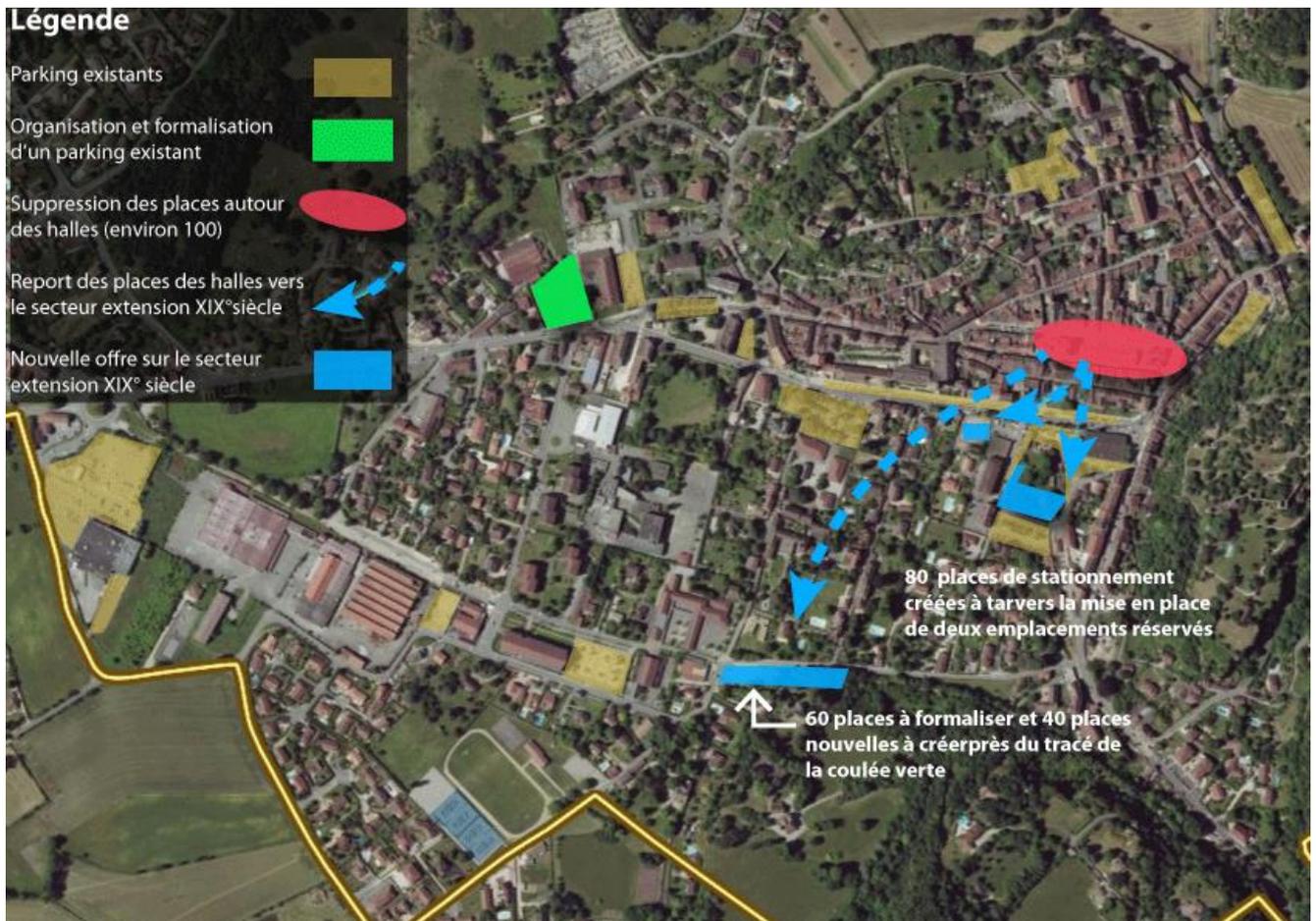


Figure 165. Stratégie de réorganisation et développement de l'offre de stationnement. Source : 2BR

La création de cette nouvelle offre viendra compenser les places supprimées autour des halles (environ 100 places) et créer au moins une vingtaine de place supplémentaire.

Offre totale de stationnement	Avant PLU	Avec PLU
	1054	1074
dont halles (centre médiéval)	100	0
dont coulée verte	60	100
dont futurs ER 8 et 9	0	80

12. Cohérence du développement communal projeté au regard de l'assainissement

A. Assainissement collectif

Sur la base des derniers chiffres communiqués par la police de l'eau, il resterait une capacité disponible de 200 équivalents habitants (EH) pour la commune de Crémieu en 2015. Alors que ce chiffre devrait être inférieur pour l'année 2017 et afin d'assurer une marge de sureté entre les capacités réelles restantes de la STEP et les possibilités de construction autorisées dans le cadre du PLU, un seul secteur en zone d'assainissement collectif où 40 potentiels habitants nouveaux sont attendus est constructible dès l'approbation du PLU. Le reste est encadré par une trame de salubrité ou localisé en zone d'assainissement non-collectif.

Le tableau suivant propose une projection démographique liée aux capacités de production de logements sur la commune de manière à comparer leur impact démographique avec les capacités de la STEP.

<i>Zone ouverte à l'urbanisation</i>	<i>Dénomination et type de zone</i>	<i>Nombre cumulé d'Equivalent-Habitants (2.1 pers/logt) prévus à court terme (3 à 4 ans)</i>	<i>Nombre cumulé d'Equivalent-Habitants (2.1 pers/logt) prévus à moyen terme (6 à 7 ans)</i>	<i>Nombre cumulé d'Equivalent-Habitants (2.1 pers/logt) prévus à long terme (10 ans et plus)</i>
Zone 1	Zone 1AU. OAP Levratière	21 EH (10 logements)	21 EH	21 EH
Zone 2	Zone 1AU. OAP Chette sud	40 EH (19 logements)	40 H	40 EH
Zone 3	Zone 1AUs friche EZT	0 EH	105 EH (50 logements nouveaux)	210 EH (100 logements nouveaux)
Zone 4	Zone 2AU Meules Curt	0 EH	0 EH	61 EH (29 logements nouveaux)
Zone 5	Capacités diffuses	99 EH (47 logements nouveaux)	195 EH (93 logements nouveaux)	294 EH (140 logements nouveaux)
TOTAL		160 EH	361 EH	626 EH

Les projections de développement prévoient un total de 160 habitants supplémentaires à court terme (3 ans), une somme de 361 habitants supplémentaires à moyen termes 6 à 7 ans et une somme de 626 habitants supplémentaires à longs termes (10 ans).

Alors que les projections de développement démographique dépassent les capacités connues à ce jour de la STEP, les dispositions prévues grâce à la trame sanitaire permettent d'éviter tout risque de développement que la STEP ne pourrait assumer. Ainsi, avant travaux d'augmentation des capacités de la STEP en 2019, seuls une vingtaine de logement (hors trame) pourront être réalisés. Avec la possibilité de réaliser une vingtaine de logements nouveaux avant travaux sur la STEP, le PLU permet de s'assurer d'un développement nouveau en accord avec la capacité de ses équipements et prévient tout risque sanitaire. L'ensemble des zones à urbaniser sont bloquées par une disposition réglementaire. Leur ouverture à l'urbanisation ne sera ainsi permise qu'à partir de la signature de l'ordre de mission lançant les travaux de la STEP.

L'augmentation des capacités de la STEP prévue pour 2019 permettra de répondre aux besoins des différentes zones à urbaniser (166 personnes à court et moyen termes et 216 en tout à long terme) mais également au reste des capacités diffuses qui se trouvent bloquées par la trame sanitaire, soit 254 EH environ.

Le PLU 2017-2027 répond donc aux exigences sanitaires relatives à l'assainissement en matières d'eaux usées.

Par ailleurs les préconisations, les préconisations de règlement émises par le zonage d'assainissement ont été intégrées dans les articles 4 relatifs aux différentes zones du règlement du PLU.

B. Assainissement non-collectif

La totalité du développement communal potentiel (toutes destinations confondues) se situe en zone d'assainissement collectif. Une zone UPanc a été mise en place en secteur d'assainissement non collectif sur le quartier de la Botta, mais ce secteur n'est pas prévu réglementairement pour accueillir de développement nouveau.

C. Eaux pluviales

En matière d'eaux pluviales, les contraintes de gestion existantes en relation au déversoir d'orage Marcel Petit seront résorbées avant l'approbation du PLU avec la réalisation de travaux sur cet équipement à partir de la fin d'année 2017. **Le PLU 2017-2027 répond donc aux exigences sanitaires relatives à l'assainissement en matières d'eaux pluviales.**

Par ailleurs les préconisations, les préconisations de règlement émises par le zonage d'assainissement ont été intégrées dans les articles 4 relatifs aux différentes zones du règlement du PLU.

IV. INDICATEURS POUR EVALUER LES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLU

Conformément aux dispositions de l'ancien article R123-2 du Code de l'Urbanisme indique que le rapport de présentation « précise les indicateurs qui devront être élaborés pour l'évaluation des résultats de l'application du plan prévue à l'article L 123-12-1 ».

L'article L.153-27 (ancien L.123-12-1) précise :

« Neuf ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme, ou la dernière délibération portant révision complète de ce plan, ou la délibération ayant décidé son maintien en vigueur en application du présent article, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou le conseil municipal procède à une analyse des résultats de l'application du plan, au regard des objectifs visés à l'article L. 101-2 et, le cas échéant, aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports ».

« L'analyse des résultats porte également, le cas échéant, sur les unités touristiques nouvelles mentionnées à l'article L. 122-16 du présent code ».

« L'analyse des résultats donne lieu à une délibération de ce même organe délibérant ou du conseil municipal sur l'opportunité de réviser ce plan ».

Le choix a été fait de reprendre en compte des indicateurs autour des enjeux suivants :

1. Consommation et rationalisation foncière ;
2. Logements : répondre aux besoins quantitatifs et qualitatifs (mixité) ;
3. Organisation et aménagements ;
4. Patrimoine ;
5. Commerce ;
6. Agriculture ;
7. Stationnements.

Thématique	Critères	Indicateurs	Objectifs PLU	Précisions pour l'appréciation
Contrôle et rationalisation de la consommation foncière	Surfaces mises à profit pour la réalisation de projets nouveaux, toutes destinations confondues	Surface en Ha des projets de construction nouveaux par densification des dents creuses-espaces interstitiels, extension urbaine et renouvellement urbain.	<i>12 hectares environ de terrain à investir en tout</i>	<i>Sur la base des permis de construire, prendre en compte les projets nouveaux hors extensions, annexes, modifications des aspects extérieurs de bâtiments existants et aménagements extérieurs.</i>
Logement : Répondre aux besoins en logement	Production de logements durant l'application du PLU	Nombre de logements réalisés à court, moyen et long termes.	<i>291 logements environ</i>	<i>Voir rapport de présentation p. 160.</i>
Logement : Production de logements et consommation foncière	Consommation foncière par rapport à la quantité de logements produits.	<p>Nombre de logements réalisés par rénovation urbaine-réhabilitation-division immobilière, comblement de dents creuses-espaces interstitiels, en limite d'enveloppe urbaine à court, moyen et long termes.</p> <p>% de logements réalisés par rénovation urbaine-réhabilitation-division immobilière, comblement de dents creuses-espaces interstitiels, extension urbaine.</p>	<p><i>6 logements en limite enveloppe urbaine, soit 2% de la production.</i></p> <p><i>94 logements en comblement de dents creuses-espaces interstitiels, soit 32% de la production.</i></p> <p><i>191 logements en renouvellement urbain-réhabilitation, soit 66% de la production totale.</i></p>	<i>Voir définitions p. 182 du rapport de présentation.</i>

Logement : Production de logements et consommation foncière	Surface des terrains non-construits mobilisés pour le logement au sein de la tâche urbaine.	Surface consommée en Ha	<i>4,14 ha de terrains non-construits à mobiliser (comblement principalement)</i>	<i>Surface des terrains d'assiette non-construite avant-projet (voir PC)</i>
Logement : Mixité des formes urbaines	Part des différentes typologies de logements dans la production totale de logements.	Nombre de logements individuels pur, groupé-intermédiaires, collectifs à court, moyen et long termes. % de logements individuels pur, groupé-intermédiaires, collectifs.	<i>28 logements individuels purs (9%) 72 logements groupés ou intermédiaires (24%) 198 logements collectifs (67%)</i>	<i>Voir PC</i>
Logement : Mixité sociale	Nombre et part des logements sociaux/aidés.	Nombre de logements PLUS PLS et PLAI, accession sociale à court, moyen et long termes. % de logements PLUS PLS et PLAI, accession sociale. % de l'ensemble des logements sociaux et aidés sur l'ensemble du parc de logement communal.	<i>27 logements à produire + 31 logements attendus sur résidence pour personnes âgées. 20% de la production totale en logement social ou aidé</i>	<i>Voir PC</i>
Aménagement du territoire	Nombre de projets de territoire réalisés	Nombre de projets réalisés ou état d'avancement de ces projets.	<i>5 OAP prévues et 1 périmètre d'attente de projet.</i>	
Patrimoine	Préservation et remise en état des bâtiments de valeur patrimoniale.	Nombre de bâtiment remis en état ou réhabilité.	<i>Non chiffré</i>	<i>Selon autorisations d'urbanisme accordées.</i>

Commerce	Maintien de l'activité commerciale du centre-ville.	<p>Nombre d'enseignes en activité à court, moyen et long termes.</p> <p>Nb de changement de destination de locaux commerciaux protégés au titre de l'article L.151-6</p>	<i>Non chiffré</i>	<i>Voir locaux protégés au plan de zonage et situation des commerces avant PLU.</i>
Agriculture	Dynamisme de l'exploitation agricole sur la commune.	Nombre de sièges d'exploitations en activité sur la commune.	<i>Non chiffré</i>	<i>3 sièges d'exploitation sur le territoire avant PLU</i>
Stationnement	Fluidité de la circulation en centre médiéval et bon fonctionnement de l'offre de stationnement.	Nombres de places créées, supprimées, formalisées.	<i>Environ 1074 places de stationnements après réorganisation</i>	