

Plan Local d'Urbanisme

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



2

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Vu pour être annexé à la
délibération du

Le Maire

Département de l'Isère (38)
COMMUNE de CREMIEU

Révision du Plan Local d'Urbanisme

Projet d'**A**ménagement et de **D**éveloppement **D**urables

Débatu en Conseil Municipal du 12 décembre 2016



INTRODUCTION	2
1 – AXE 1-PROTEGER ET METTRE EN VALEUR L’ENVIRONNEMENT NATUREL, URBAIN ET PAYSAGER	3
CARTOGRAPHIE.....	3
1. <i>Objectif 1 : Préserver et renforcer la trame écologique et paysagère du territoire : La Trame Bleue et La Trame Verte</i>	3
2. <i>Objectif 2 : Assurer une bonne gestion de l’eau sur le territoire de Crémieu</i>	5
3. <i>Objectif 3 : Valoriser les éléments d’identité patrimoniaux et architecturaux</i>	6
4. <i>Objectif 4 : Préserver les qualités paysagères du territoire</i>	6
5. <i>Objectif 5 : Identifier et traiter les valeurs paysagères dépréciantes</i>	6
2-AXE 2- ASSURER UNE DENSIFICATION MAITRISEE DU TERRITOIRE	8
CARTOGRAPHIE.....	8
1. <i>Objectif 1 : Protéger strictement la qualité patrimoniale du tissu urbain ancien</i>	9
2. <i>Objectif 2 : Accueillir une population nouvelle tout en assurant une utilisation rationnelle de l’espace</i>	10
1) <i>Permettre l’accueil de populations nouvelles</i>	10
2) <i>Afficher des objectifs de rationalisation de l’espace</i>	10
3. <i>Objectif 3 : Modérer la consommation des espaces et contenir l’urbanisation à l’enveloppe urbaine existante.....</i>	10
1) <i>Conforter l’idée d’un pôle urbain avec Villemoirieu.....</i>	11
2) <i>Modérer la consommation de l’espace et lutter contre l’étalement urbain</i>	11
4. <i>Objectif 4 : Optimiser l’usage foncier tout en assurant une plus grande mixité urbaine</i>	12
3) <i>Engager de la mixité urbaine et sociale.....</i>	12
4) <i>Encourager le renouvellement urbain.....</i>	12
5. <i>Objectif 5 : Un développement urbain cohérent avec la capacité des réseaux existants.....</i>	12
3-AXE 3- MAINTENIR L’ACTIVITE ECONOMIQUE DE PROXIMITE.....	13
CARTOGRAPHIE.....	13
1. <i>Objectif 1 : Pérenniser les installations agricoles.....</i>	14
2. <i>Objectif 2 : Poursuivre une organisation multipolaire de l’agglomération urbaine «Crémieu / Villemoirieu»</i>	14
3. <i>Objectif 3 : Affirmer le centre-bourg comme pôle de développement de proximité commerciale et artisanal</i>	14
4. <i>Objectif 4 : Assurer le développement des communications numériques</i>	15
AXE 4- ASSURER LES RELATIONS INTERQUARTIERS PAR LE DEVELOPPEMENT DES MODES DOUX ET GARANTIR LA QUALITÉ DE VIE	16
1. <i>Objectif 1 : Garantir la qualité du cadre de vie</i>	17
2. <i>Objectif 2 : Prioriser les modes de déplacement doux</i>	17
3. <i>Objectif 3 : Préserver la qualité de l’air-lutter contre l’accroissement de l’effet de serre</i>	18
4. <i>Objectif 4 : Requalifier l’offre en parking périphérique au centre-bourg.....</i>	18
5. <i>Objectif 5 : Réduire les accidents et les conflits d’usage</i>	18

PREAMBULE

INTRODUCTION

Quatre orientations générales structurent le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la ville de Crémieu.

AXE 1 : PROTEGER ET METTRE EN VALEUR L'ENVIRONNEMENT NATUREL URBAIN ET PAYSAGER

AXE 2 : ASSURER UNE DENSIFICATION MAITRISEE DU TERRITOIRE

AXE 3 : MAINTENIR L'ACTIVITE ECONOMIQUE DE PROXIMITE

AXE 4 : ASSURER LES RELATIONS INTERQUARTIERS PAR LE DEVELOPPEMENT DES MODES DOUX ET GARANTIR LA QUALITE DE VIE

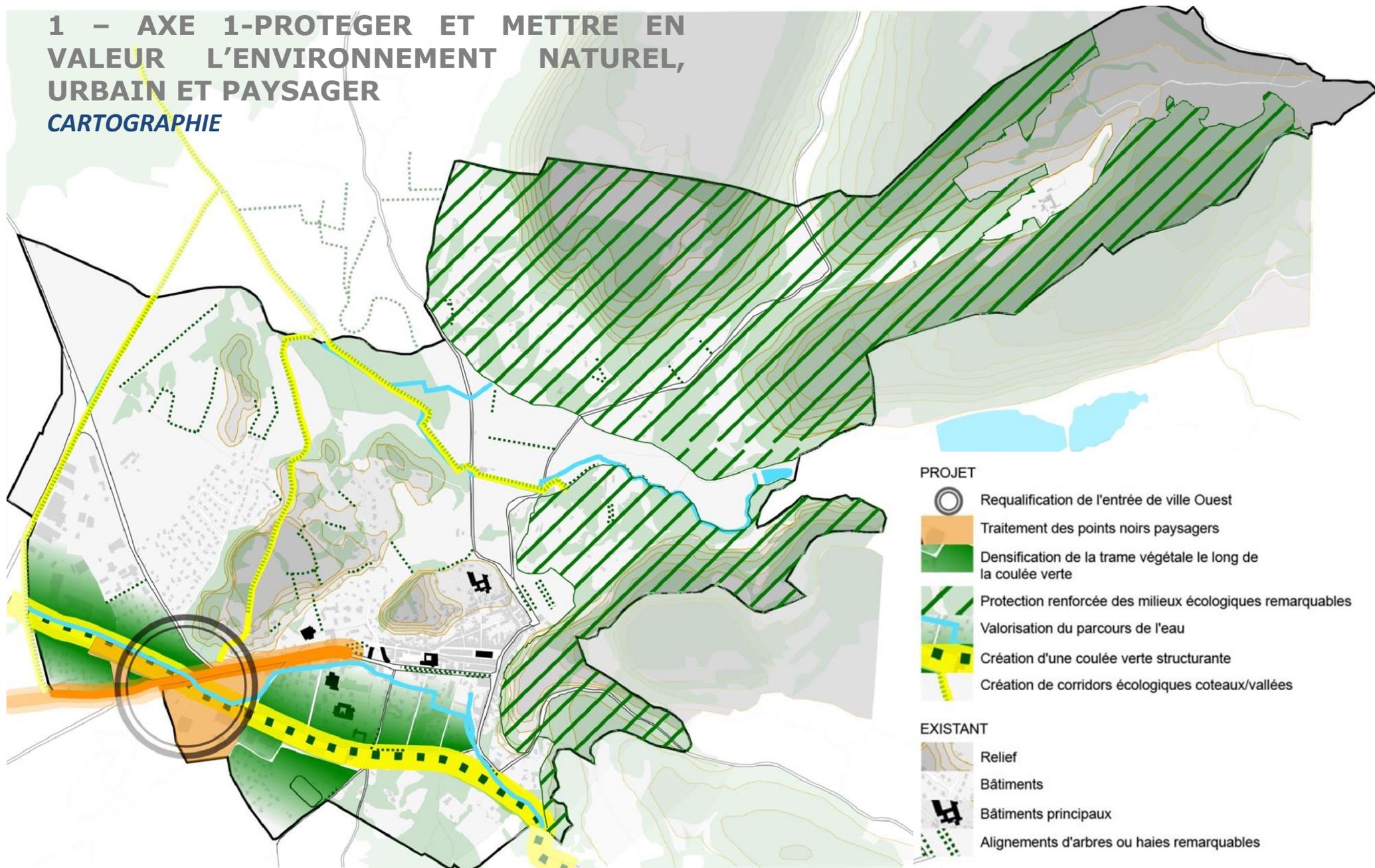
Le Document d'Orientations Générales du SCOT approuvé le 13 décembre 2007 précise :

« Le plateau de 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 une limitation du nombre des « secteurs privilégiés d'urbanisation » a été décidé sur le plateau de Crémieu afin de participer au maintien de la qualité des paysages (structuration des pôles urbains existants et limitation des effets de mitage), à la préservation des milieux naturels (limitation des effets d'emprise dans des secteurs définis 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 et 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 ».

1 - AXE 1-PROTEGER ET METTRE EN VALEUR L'ENVIRONNEMENT NATUREL, URBAIN ET PAYSAGER

CARTOGRAPHIE



1. Objectif 1 : Préserver et renforcer la trame écologique et paysagère du territoire : La Trame Bleue et La Trame Verte

Crémieu, à la jonction des départements de l'Isère et de l'Ain, se situe au sein de l'entité paysagère du plateau de l'Isle Crémieu. Ce plateau 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. L'Isle Crémieu recense au moins 23 habitats d'intérêt communautaire, dont 7 prioritaires et 35 espèces sous la protection de la directive Habitats. Cet ensemble paysager s'avère être très fragile et 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... On recense également des ZNIEFF de type I : Falaises des côtes et de la Louvarese, Gorges de la Fusa, Grotte de Beptenaz, Monts d'Annoisin, Plateau de l'Isle Crémieu et enfin la ZNIEFF de type II, dite le Plateau de l'Isle Crémieu s'affiche comme un site d'échanges de flux naturels et biologiques sur le territoire communal.

Les hauteurs de Crémieu sont remarquables du point de vue écologique (présence d'espèces protégées, d'écosystèmes de premier intérêt, de zones humides). A cet égard, plusieurs secteurs de la commune localisés essentiellement sur la partie orientale bénéficient d'une protection réglementaire (zone Natura 2000).

Par ailleurs, le paysage Crémolan à la jonction de deux unités paysagères régionales (la plaine de l'Est lyonnais et le plateau de l'île Crémieu) est ponctué d'un ensemble de boisement épar.

Pour assurer la pérennité des milieux, **la collectivité se fixe un objectif de protection renforcée et élargie des écosystèmes repérés**. Plus encore, le projet communal met en avant la **possibilité de mettre en connexion les différents milieux en créant des corridors écologiques**. Ces corridors ont pour vocation de relier les entités séparées (coteaux, vallées), de connecter par le végétal les différents îlots boisés et de compléter la trame des haies existantes.

Le PADD va donc dans le sens d'une protection stricte des milieux présentant un intérêt biologique et écologique ou ayant une sensibilité aux effets de

l'urbanisation. Le zonage ne permettra pas l'urbanisation de ces secteurs. De manière générale, la partie Est du territoire communale sera sous le couvert de protections en faveur de la richesse environnementale.

Ces zones naturelles, protégées à la fois pour des raisons écologiques mais aussi paysagères, sont essentiellement associées aux boisements et étangs de l'Isle Crémieu. Ce sont des secteurs d'une richesse écologique majeure sur le territoire du Plateau de Crémieu. La préservation de ceux-ci est inscrite au sein des prérogatives du SCOT BRD. Il s'agit d'un enjeu liminaire pour la préservation de ces espaces naturels.

Par-là, la commune intégrera ces éléments au sein du PLU en appliquant des prescriptions spécifiques à l'intérieur des secteurs impactés par la zone Natura 2000 et des zones humides. L'urbanisation de la tache urbaine existante et de ses abords immédiats permet également d'une manière indirecte la préservation des zones naturelles protégées (Natura 2000, zones humides) puisqu'elle évite de s'approcher de ces périmètres, préserve le cadre de vie et limite les déplacements.

Le projet s'attache à mettre en valeur la richesse du patrimoine paysager et architectural, boisements, haies, patrimoine bâti... Ainsi que celle du Ruisseau de Vaud qui offre un corridor et un réserve de biodiversité.

Le territoire communal comporte également des zones humides (2.48% du territoire communal), qu'il est essentiel de préserver. Ce sont essentiellement des étangs et marais. En effet, afin de contribuer à l'équilibre environnemental, il est nécessaire de protéger et mettre en valeurs ces éléments et leur aire d'influence dans l'optique d'assurer l'avenir écologique et humain du territoire. Ces éléments sont également au cœur de la richesse patrimoniale paysagère. Ils sont donc à valoriser et à protéger.

Le maintien de la fonctionnalité écologique du territoire est essentiel à la biodiversité. Cela passe par le maintien des espaces locaux de jonction ou continuité (ou trames vertes et bleues). Au-delà de leur rôle écologique, ils



remplissent de multiples fonctions (gestion des eaux, des risques, modes doux, amélioration du cadre de vie).

Le rôle multifonctionnel de cette trame verte et bleue sera valorisé en permettant par exemple les loisirs de plein air, ou encore les déplacements par modes doux afin de permettre l'appropriation de corridors, dans un esprit de fonctionnement durable.

L'activité agricole devra être encadrée. Une trame graphique repérera les espaces sensibles tels que la Natura 2000 et les zones humide et impliquera qu'aucune dégradation de ces milieux ne soit engendrée. La question hydraulique est particulièrement motrice dans les dynamiques écologiques communales, les cours d'eau recensés sur la commune seront protégés également.

Pour un paysage dit de «proximité» un projet de réinvestissement de l'ancienne ligne de chemin de fer de l'Est Lyonnais (CFEL) traversant d'Est en Ouest le territoire de Crémieu constituera un axe de développement fort pour l'avenir de la commune.

Afin de ménager le devenir des emprises ferrées tout en renforçant la structure du territoire, le tracé du CFEL constituera un nouvel axe fort en termes de développement de végétalisation. Les emprises concernées mettent en effet en relation différentes entités paysagère, environnementales et urbaines (rivières, coteaux boisés, tissu urbain dense,...) de la commune. Cet espace résiduel apparaîtra comme une coulée verte permettant des liens naturalistes à travers le territoire communal. Ainsi, pourront se développer l'usage des différents modes de déplacement doux ainsi qu'une ambiance paysagère et végétalisée renforcée. La coulée verte sera également l'axe autour duquel se grefferont les futures opérations de développement et de renouvellement urbain. Ce projet devra faire l'objet d'une évaluation d'incidences spécifiques avant sa réalisation pour assurer son intégration environnementale et paysagère.

Le PLU veillera à ce qu'un soin particulier soit apporté aux espaces végétalisés ou à créer en milieu urbain afin d'assurer la présence de la nature en ville.

2. Objectif 2 : Assurer une bonne gestion de l'eau sur le territoire de Crémieu

La commune de Crémieu peut être concernée par différents phénomènes générant une inondation :

- le ruissellement de versant ;
- le débordement de ruisseaux (secteur Prajot)
- le débordement de la rivière de Vaud

Des inondations ont déjà eu lieu sur la commune en 1956 et 1993. Le PLU identifiera des secteurs où le risque d'inondation est connu et des prescriptions seront proposées afin de ne pas surexposer la population à ce risque.

Les secteurs de captage du Prajot seront préservés de toute construction pour ne pas toucher à la qualité de la ressource en eau.

La gestion des eaux pluviales a longtemps été assurée par des réseaux de canalisation. Aujourd'hui, le transport et le rejet des eaux pluviales urbaines via les réseaux d'assainissement traditionnels montrent de nombreuses limites : risque d'inondations de plus en plus importantes, dégradation de la qualité des milieux aquatiques, coûts d'investissement élevés. Pour être efficace et durable, la gestion des eaux pluviales doit être intégrée aux aménagements. C'est pourquoi, l'imperméabilisation liée au développement de nouvelles zones d'urbanisation et d'activités devra s'accompagner de mesures et de dispositifs adaptés pour limiter le ruissellement des eaux pluviales. Le projet a ainsi pour objectifs :

- De limiter au maximum l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols en favorisant, par exemple, des cheminements doux et des places de stationnement non imperméabilisés ;
- De prévoir des dispositifs de rétention collectifs ou individuels pour limiter l'augmentation des débits dans les cours d'eau ou les débits de rejet dans les réseaux de collecte. Les bassins de rétention devront, de préférence être enherbés sur toute leur surface, bénéficier de plantations d'arbres d'espèces locales sur leurs abords lorsqu'ils sont en lien avec la trame verte, avoir une pente de talus la plus faible possible, avoir une profondeur maximum de 1.5 m et ne pas être fermés par une clôture ;

- De favoriser la récupération des eaux de pluie et leur réutilisation (dans la limite des normes sanitaires).

3. Objectif 3 : Valoriser les éléments d'identité patrimoniaux et architecturaux

Crémieu est reconnu pour ses richesses patrimoniales, notamment pour son centre médiéval inscrit par l'Etat au titre des « Site Inscrit » depuis 1971. En outre, le territoire est couvert par une Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine.

Les vestiges les plus anciens se concentrent dans la ville haute, le long des rues Frandin et du Marché-Vieux.

Les bâtiments les plus remarquables sont, tout à la fois, ceux du moyen-âge, comme l'abbaye des Augustins, la halle, le château delphinal, le prieuré saint-Hippolyte, les remparts, les maisons à échoppes et ceux datant de l'extension XVII^e siècle, comme le couvent de la Visitation.

En dehors du centre bourg protégé strictement, il existe un petit patrimoine remarquable (fontaine, murs,...) qui forge l'identité crémolane et qui nécessite une protection de ses caractéristiques. Le PLU et l'AVAP vont dans le sens d'un maintien et d'une préservation de ces éléments.

4. Objectif 4 : Préserver les qualités paysagères du territoire

Crémieu se caractérise par un centre-bourg historique, une «ville basse», dominée par des éléments paysagers prégnants en termes de perception. Le projet consiste à maintenir les co-visibilités existantes entre le tissu urbain du bourg, les bâtiments historiques et les collines repères. Ainsi, aucune urbanisation nouvelle ni éléments pouvant parasiter la lecture du paysage urbain (antenne relais,...) ne sera autorisée sur les points hauts et collines visibles depuis le centre bourg. Réciproquement, il sera recherché une

meilleure cohérence dans le traitement de la «cinquième façade» des bâtiments du centre-bourg.

Jointe à Villemoirieu, la ville de Crémieu forme un réel pôle urbain et dispose d'une situation centrale sur le territoire de la Boucle du Rhône en Dauphiné. Les paysages relèvent donc de spécificités qu'il conviendrait de préserver également au titre de l'identité communale. L'architecture rurale de la région crémolane est liée depuis le Moyen Age à un territoire agricole ingrat, où les terres arables sont minces et fragiles. L'habitat y est groupé en hameaux qui se sont souvent développés à proximité d'une église paroissiale ou d'une maison forte. Les constructions, en pierre sur le plateau, ou en pisé dans la plaine, sont de proportions modestes et quelle que soit l'organisation des bâtiments - le long de la rue, ou autour d'une cour -, le logis répond à une structure simple.

L'habitat crémolan doit une grande part de son intérêt à la préservation du patrimoine historique, remontant au bas Moyen-âge pour le plus ancien. Les fenêtres à meneaux, les cours intérieures, les toits en lauzes, visibles sur les habitations comme sur les bâtiments publics, constituent un livre d'histoire à ciel ouvert qu'il convient de préserver. Au fil des siècles, Crémieu a su se développer en conservant son patrimoine et sans se transformer en ville musée.

Les différents hameaux (Bourbouillon, Beptenaz, Chassonas, Vasserat, Haute Pierre Château etc) formés sur la partie orientale du territoire seront maintenus mais leur développement ne sera pas permis afin que l'impact sur les grands éléments du paysage soit limité.

5. Objectif 5 : Identifier et traiter les valeurs paysagères précieuses

Il est nécessaire de requalifier les espaces urbains stratégiques à forte visibilité de la commune. La requalification des espaces publics, situés en entrée de bourg et à proximité des principaux équipements publics (notamment l'école), feront l'objet d'un projet d'aménagement ambitieux. Ce projet est motivé par les dysfonctionnements qui marquent ces espaces :



vocation non déterminée, omniprésence des véhicules, conflits d'usages, faible qualité des aménagements... Cette action portera notamment sur le retraitement de la RD24, axe de circulation principal qui traverse le bourg d'Est en Ouest.

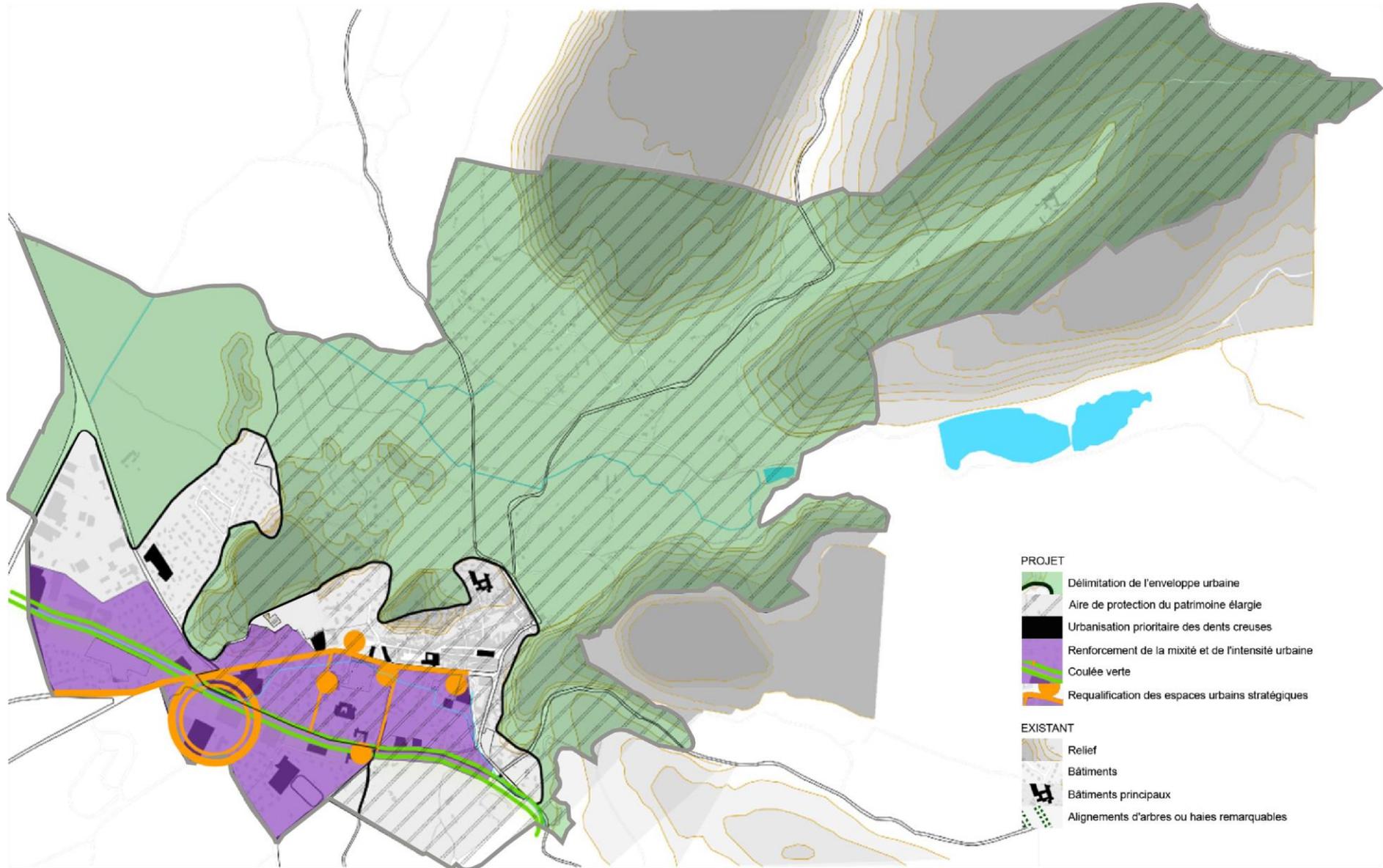
Enfin, l'entrée de ville Ouest sera réaménagée. Une étude urbaine sera menée sur le secteur pour permettre de requalifier cette porte stratégique de la ville.

La requalification de l'entrée de ville Ouest de Crémieu est une priorité en matière qualité urbaine et de d'amélioration du cadre de vie. Les friches et la pauvreté de la qualité du paysage urbain seront traitées de manière à assurer une transition urbaine et paysagère entre la Commune limitrophe de Villemoirieu et le centre-ville.

Un périmètre d'attente de projet est défini sur ce secteur, à cheval sur les communes de Crémieu et Villemoirieu. Il s'agit d'un des secteurs majeur de développement et de renouvellement urbain communal pouvant répondre aux enjeux du territoire. Une étude sur ce secteur permettra de définir un véritable projet urbain permettant de proposer une opération de couture urbaine ou la diversité des fonctions sera représentée.

2-AXE 2- ASSURER UNE DENSIFICATION MAITRISEE DU TERRITOIRE

CARTOGRAPHIE



1. Objectif 1 : Protéger strictement la qualité patrimoniale du tissu urbain ancien

Le patrimoine bâti de Crémieu, et plus particulièrement son centre bourg médiéval, est reconnu. Le paysage urbain se compose aussi de faubourgs du XIXème siècle qui présentent une identité remarquable mais peu mise en valeur, que ce soit d'un point de vue urbain, architectural ou paysager. La mise en place d'une AVAP élargie va dans le sens d'une protection du patrimoine intégrant les problématiques actuelles (renforcement des performances énergétiques, intégration environnementale).

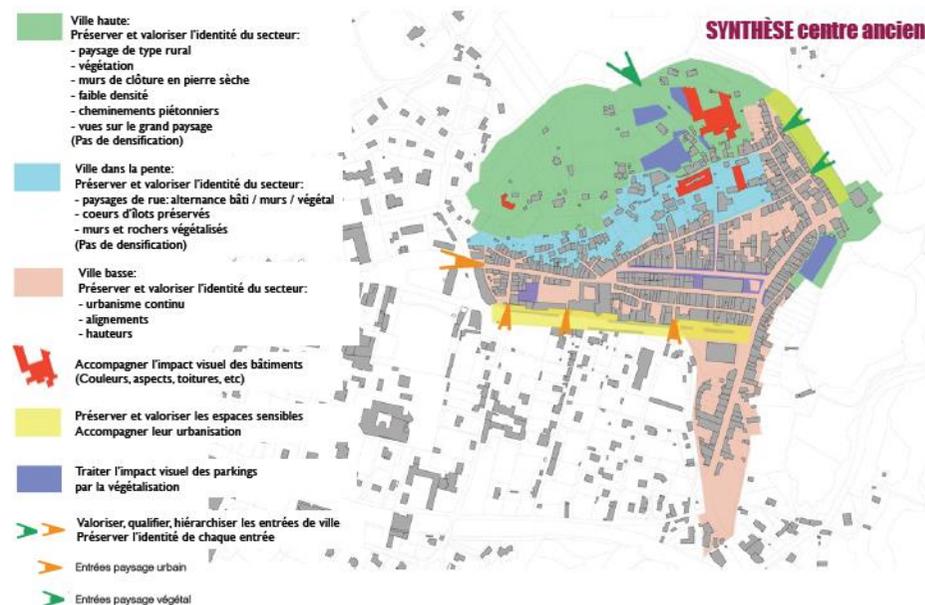
Compte tenu des spécificités de chaque secteur, des objectifs patrimoniaux différenciés sont définis :

La ville haute : maintien des caractéristiques du paysage « rural » (végétation, murs de clôture en pierres sèches, faible densité).

Les coteaux et les faubourgs XIXème, préservation : du paysage des rues caractérisées par l'alternance bâti/murs/végétal et des cœurs d'îlots (et les rochers visibles pour les coteaux)

La ville basse : maintien des caractéristiques du tissu médiéval (urbanisme caractérisé par la continuité et l'alignement)

Les secteurs Nord paysagers : aucune nouvelle construction ne pourra être réalisée.



Cette cartographie extraite de l'AVAP propose une «radiographie» du tissu urbain crémolan.

2. Objectif 2 : Accueillir une population nouvelle tout en assurant une utilisation rationnelle de l'espace

1) Permettre l'accueil de populations nouvelles

Entre 2007 et 2016, 188 logements ont été réalisés et environ 150 sont en cours (mais n'apparaissent pas encore dans les sources officielles Sit@del2). Le rythme d'urbanisation de la commune a donc été supérieur aux objectifs du SCoT. Le retard de mise en compatibilité du document d'urbanisme communal avec le SCoT a abouti à cette situation. De fait, l'objectif assigné à la commune à l'échéance 2020 a déjà été atteint.

Pour autant, le projet de PLU, qui s'étale sur une période allant au-delà des objectifs assignés par le SCoT, entend être compatible avec ce dernier par une démarche ambitieuse de densification, d'optimisation foncière et de diversification de l'offre de logements.

Pour répondre à cette ambition, le projet de développement de la commune qui s'étale sur la période 2017 -2027 s'appuie sur les axes suivants :

- concentrer le potentiel constructible dans l'enveloppe urbaine existante,
- permettre le comblement des dents creuses et espaces interstitiels au sein de l'enveloppe urbaine,
- permettre la diversification de l'offre de logements conformément aux objectifs du SCoT,

2) Afficher des objectifs de rationalisation de l'espace...

Les prescriptions du SCoT Boucle du Rhône en Dauphiné s'appliquent au PLU dans un rapport de compatibilité. Pour pouvoir accueillir les logements nécessaires à une croissance démographique maîtrisée, Crémieu comme sa commune voisine Villemoirieu, doit optimiser les capacités de constructions et entreprendre une réduction conséquente du potentiel foncier qui était disponible sous l'égide du Plan d'Occupation des Sols. Des secteurs constructibles aujourd'hui non bâtis sont identifiés comme vecteurs du

développement résidentiel futur dans la limite des objectifs du SCoT. Des secteurs potentiellement urbanisables dans le POS sont supprimés.

Les objectifs chiffrés du PLU : Le PLU concentrera l'urbanisation de son territoire sur une superficie de 12 Ha de terrains à investir dont seulement 6 hectares environ par mobilisation de terrains non-construits. Au moins 80% de cet investissement se fera dans les limites de l'enveloppe urbaine existante.

Aussi pour concevoir une gestion durable du territoire il est essentiel que les formes urbaines évoluent. Des Orientations d'Aménagement et de Programmation permettront de définir des projets urbains répondant aux objectifs de rationalisation de la consommation d'espace, de qualité urbaine, de typologie d'habitats....

La logique de rationalisation foncière concernera également la réalisation des équipements publics. La réalisation de ces équipements au sein de l'enveloppe urbaine sera privilégiée hormis pour répondre à certaines nécessités spécifiques.

3. Objectif 3 : Modérer la consommation des espaces et contenir l'urbanisation à l'enveloppe urbaine existante

CONSTAT

La commune de Crémieu est structurée par son bourg dont le noyau ancien est le pivot. Les urbanisations récentes se sont développées essentiellement sous forme de lotissements pavillonnaires monotypés dans la plaine et sur les coteaux Ouest de la commune. En dehors du bourg et de sa périphérie, quelques hameaux au développement mesuré se sont développés dans les secteurs Nord et Est du territoire.

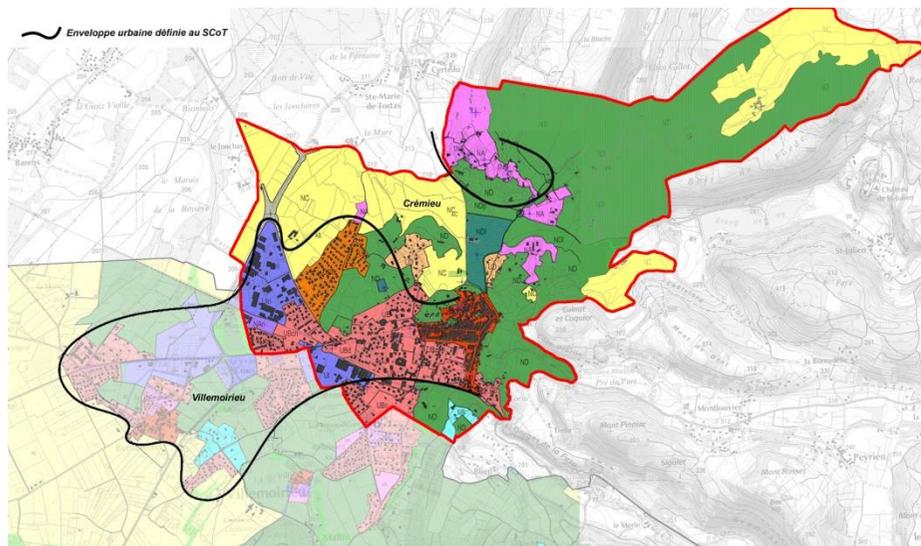


Figure 1: Le pôle urbain Crémieu-Villemoirieu-Définition de l'enveloppe urbaine.

1) Conforter l'idée d'un pôle urbain avec Villemoirieu

Le développement urbain de Crémieu ne peut se faire sans la commune de Villemoirieu. Dans ce cadre, les secteurs d'urbanisation future devront être privilégiés entre ces deux villes. Le secteur d'EZT est situé à cheval sur les communes de Crémieu et de Villemoirieu. Il s'agit d'un des secteurs majeurs de développement et de renouvellement urbain pouvant répondre aux enjeux du territoire.

Situé au sein d'un tissu urbain mêlant habitat et commerces, le secteur représente une importante opportunité de réalisation d'une opération de couture urbaine.

La partie Sud est occupée par l'ancien site industriel EZT et est en friche. Ce site et ses abords font l'objet d'un périmètre d'attente de projet qui, en ce qui concerne la commune de Crémieu, permettra la définition d'un projet urbain mixte permettant l'accueil d'équipements publics ou collectifs, d'activités, notamment tertiaires et la réalisation de logements. Les

possibilités de construction dans le secteur de projet seront gelées jusqu'à la levée du périmètre d'attente de projet.

2) Modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain

Si l'accroissement du nombre de construction a été relativement important les dix dernières années, il s'est majoritairement situé dans l'enveloppe urbaine existante de la commune

Le PLU visera à perpétuer cela en densifiant l'enveloppe urbaine existante sans proposer d'extensions urbaines.

La collectivité décide donc de renforcer sa centralité principale : le centre-bourg (équipements, commerces, services,...), et cela en contenant l'urbanisation dans l'enveloppe urbaine existante. Il en résulte que les opérations de construction ou d'urbanisation nouvelles se feront dans les limites urbanisées de la ville actuelle. Ainsi, les hameaux et la périphérie Nord de la commune ne sont pas voués à accueillir de nouveaux développements.

Crémieu s'inscrit donc dans une logique de renouvellement du tissu urbain, de reconfiguration et d'optimisation du foncier.

Aussi, le PLU comportera des OAP sur des secteurs insérés dans le tissu urbain afin d'accompagner le développement de ces secteurs et d'en garantir la qualité urbaine et maîtriser l'urbanisation. Les secteurs recouverts par le périmètre d'attente de projet permettront de définir, dans une deuxième étape de développement, un véritable projet urbain pour la prochaine décennie et au-delà.

Le projet urbain qui sera défini sur ce secteur devra être compatible avec le mode de développement défini dans le SCoT BRD.

4. Objectif 4 : Optimiser l'usage foncier tout en assurant une plus grande mixité urbaine

3) Engager de la mixité urbaine et sociale...

Afin de garantir le respect des principes d'aménagements supra-communaux il sera opportun de disposer des servitudes en faveur de la mixité sociale ou encore définir la typologie de logements au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation et plus généralement au sein du Plan Local d'Urbanisme. Fin 2012, la commune disposait de 126 logements aidés (soit un peu moins de 10% de son parc de logements). Afin d'être compatible avec les prescriptions du SCoT BRD et du PLH de l'ancienne CC de l'Isle Crémieu, porté par la Communauté de Communes des Balcons du Dauphiné, la collectivité prévoira la création de logements sociaux par le biais de servitude de mixité sociale ou de prescriptions contenues dans le règlement

4) Encourager le renouvellement urbain...

Conformément au code de l'urbanisme, les possibilités d'urbanisation des hameaux restent très limitées. Cet impératif, lié à la prise en compte du principe de développement durable, concourt à limiter le mitage du territoire, les coûts de gestion qui pèsent sur les finances publiques (réseaux, ramassage scolaire, collecte des déchets), la multiplication des assainissements autonomes et à préserver les paysages.

La démarche consiste donc à promouvoir le renouvellement de l'urbanisation en privilégiant, en priorité, le remplissage des espaces non investis et le comblement des dents creuses inclus dans l'enveloppe urbaine déterminée par le SCoT Boucle du Rhône en Dauphiné.

Le PLU s'attachera à répondre aux objectifs du SCoT qui prévoit que 25 % du potentiel constructible le soit à travers des opérations de renouvellement urbain.

5. Objectif 5 : Un développement urbain cohérent avec la capacité des réseaux existants

La qualité de l'eau est, de prime abord, une question de protection de la santé publique, qui s'applique tant à l'eau servant à la consommation humaine qu'aux activités en contact avec l'eau (baignade, sports nautiques). L'objectif de l'amélioration de la santé ne peut être atteint sans mettre en œuvre concomitamment assainissement, alimentation en eau potable et éducation sanitaire.

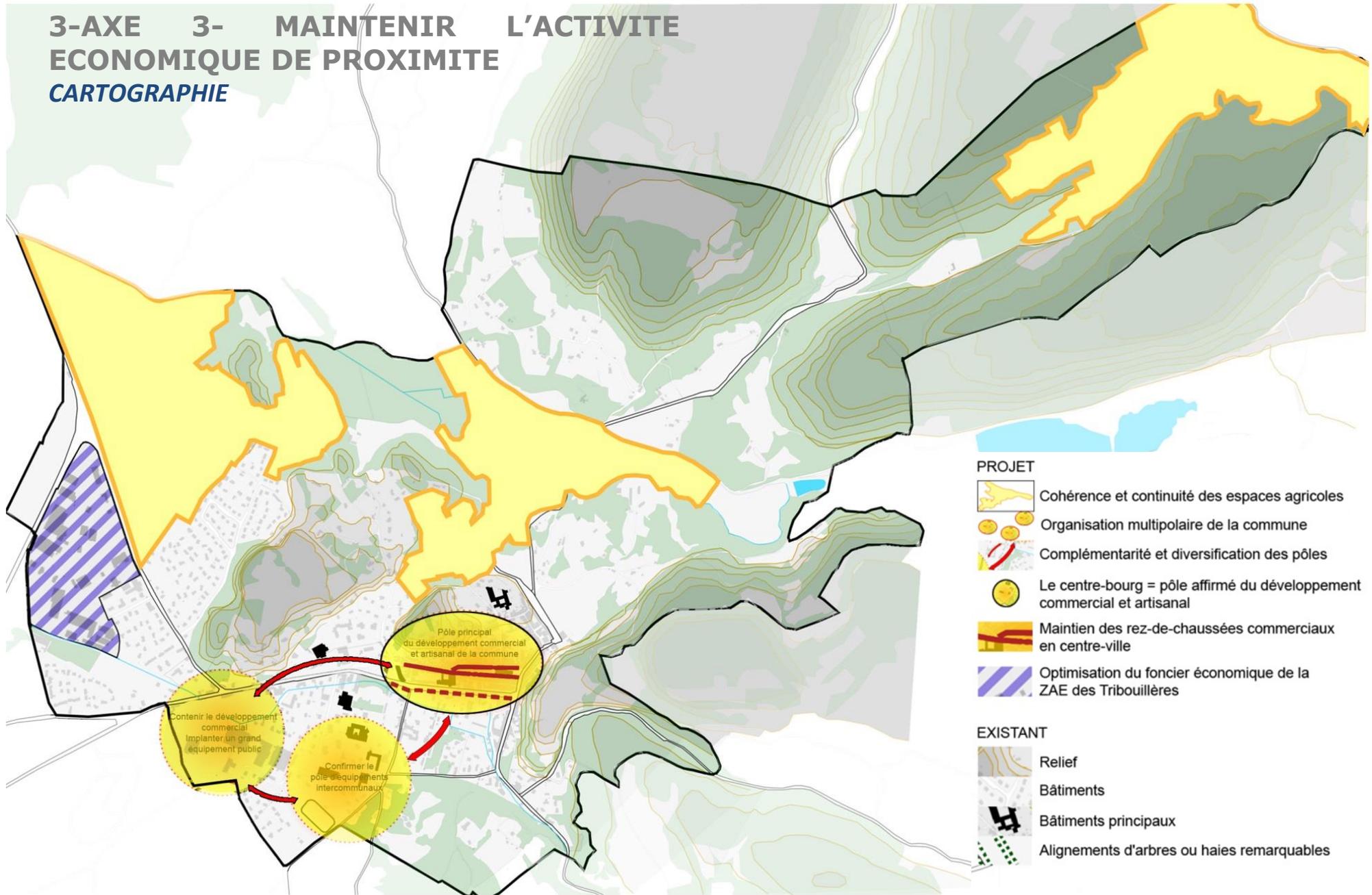
Par ailleurs, la préservation d'une eau de qualité et en quantité suffisante est indispensable au maintien d'un environnement équilibré, riche d'une faune et d'une flore diversifiées, et jouant un rôle fondamental (épuration, régulation des régimes hydriques...).

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. Le projet préservera les zones humides et espaces de mobilité des cours d'eau. Il contribuera à la préservation et à la restauration de la trame verte et bleue.

Aussi, notons que la ressource en eau est suffisante pour les besoins de la commune sur les dix prochaines années. Enfin, le Syndicat du Girondan a terminé en 2016 les études permettant de définir le programme des travaux pour gérer le traitement des effluents. L'augmentation de la capacité de la STEP permettra de traiter, à terme, les effluents actuels et futurs des constructions de la commune.

3-AXE 3- MAINTENIR L'ACTIVITE ECONOMIQUE DE PROXIMITE

CARTOGRAPHIE



1. Objectif 1 : Pérenniser les installations agricoles

Le maintien de l'activité agricole, garante de l'entretien des paysages et faisant partie intégrante de la vie économique de la commune constitue l'une des composantes essentielles d'un développement équilibré. Cela implique toutefois que les conditions nécessaires à la viabilité des exploitations soient réunies. Dans cet objectif, le PLU garantira la pérennité des zones agricoles, dans l'utilisation actuelle des espaces mais aussi en intégrant les perspectives et besoins de développement de l'activité. L'objectif du PLU est donc de ménager la cohésion de l'espace agricole et de garantir les conditions de viabilité des exploitations existantes et d'installations d'exploitations nouvelles en respectant les périmètres réglementaires d'inconstructibilité autour des exploitations ou d'installations agricoles abritant des animaux en application du principe de réciprocité.

Alors que le nombre d'exploitations agricoles reste relativement stable, la surface agricole utilisée a considérablement augmentée (+67%). L'activité agricole semble donc bien se porter. Cependant, avec le développement urbain, la tension sur les terres agricoles peut devenir importante (conflit d'usage). Afin de maintenir l'activité agricole dans ces assises, le PADD définit une cohérence et une continuité des espaces agricoles. Cette disposition permettra d'assurer la continuité de l'appareil productif agricole.

La politique communale relative à l'activité agricole se traduira à travers :

- 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.

Au même titre que les espaces agricoles, la Loi SRU accorde une place importante à la forêt dans l'organisation de l'espace. Le PLU, par conséquent, doit permettre le maintien d'un équilibre à l'échelle du territoire et évitera sa régression, comme une trop forte progression.

2. Objectif 2 : Poursuivre une organisation multipolaire de l'agglomération urbaine «Crémieu / Villemoirieu»

Les zones d'activités de Tribouillères et Buisson Rond (Villemoirieu) sont situées de part et d'autre des limites communales. Il convient d'aboutir sur un zonage et un règlement cohérents afin que le fonctionnement de ces entités en soit simplifié.

3. Objectif 3 : Affirmer le centre-bourg comme pôle de développement de proximité commercial et artisanal

Le commerce de proximité a un effet reconnu d'animation des villes et villages. Il permet de conserver un lien social et est un des remparts à la désertification des centres urbains. La commune dispose d'un vivier de commerces et services de proximité dans son hyper-centre mais Crémieu fait face à un délitement de son tissu commercial en centre-bourg qui transparait à travers la forte visibilité de locaux commerciaux vacants en rez-de-chaussée. Certains sont reconvertis en logements. Par ailleurs, le tissu commercial concerné se positionne dans le secteur sensible au point de vue patrimonial (façades médiévales alignées sur

rue). Pour enrayer ce phénomène, la collectivité a décidé de protéger les linéaires commerciaux en centre-bourg. Les changements de destination ne seront pas autorisés.

En parallèle, dans une logique de centre-ville élargi, le cours Baron Raverat verra sa façade commerciale renforcée. Une plus grande mixité des fonctions urbaines sera autorisée sur le linéaire sans créer pour autant de concurrence avec les activités en centre-bourg.

Dans un souci de préservation des commerces du centre-ville de Crémieu, les études portant sur le secteur visé par le périmètre d'attente de projet, devront répondre aux enjeux du pôle urbain Crémieu – Villemoirieu. Pourront ainsi être développés sur ce secteur des bâtiments soit à usage d'habitation, soit à usage tertiaire, soit recevant des équipements d'intérêt collectif et de services publics. Le centre commercial et les locaux commerciaux existants seront maintenus dans leur emprise actuelle. Aucune extension significative ne sera admise.

L'objectif majeur est donc de préserver les commerces du centre-ville.

de favoriser et d'accompagner l'évolution des usages numériques. On peut citer comme exemples de service à la population : les formalités en ligne, les forums d'échange de services, de mise en lien des personnes âgées, le développement de la démocratie locale, informations touristiques en ligne...

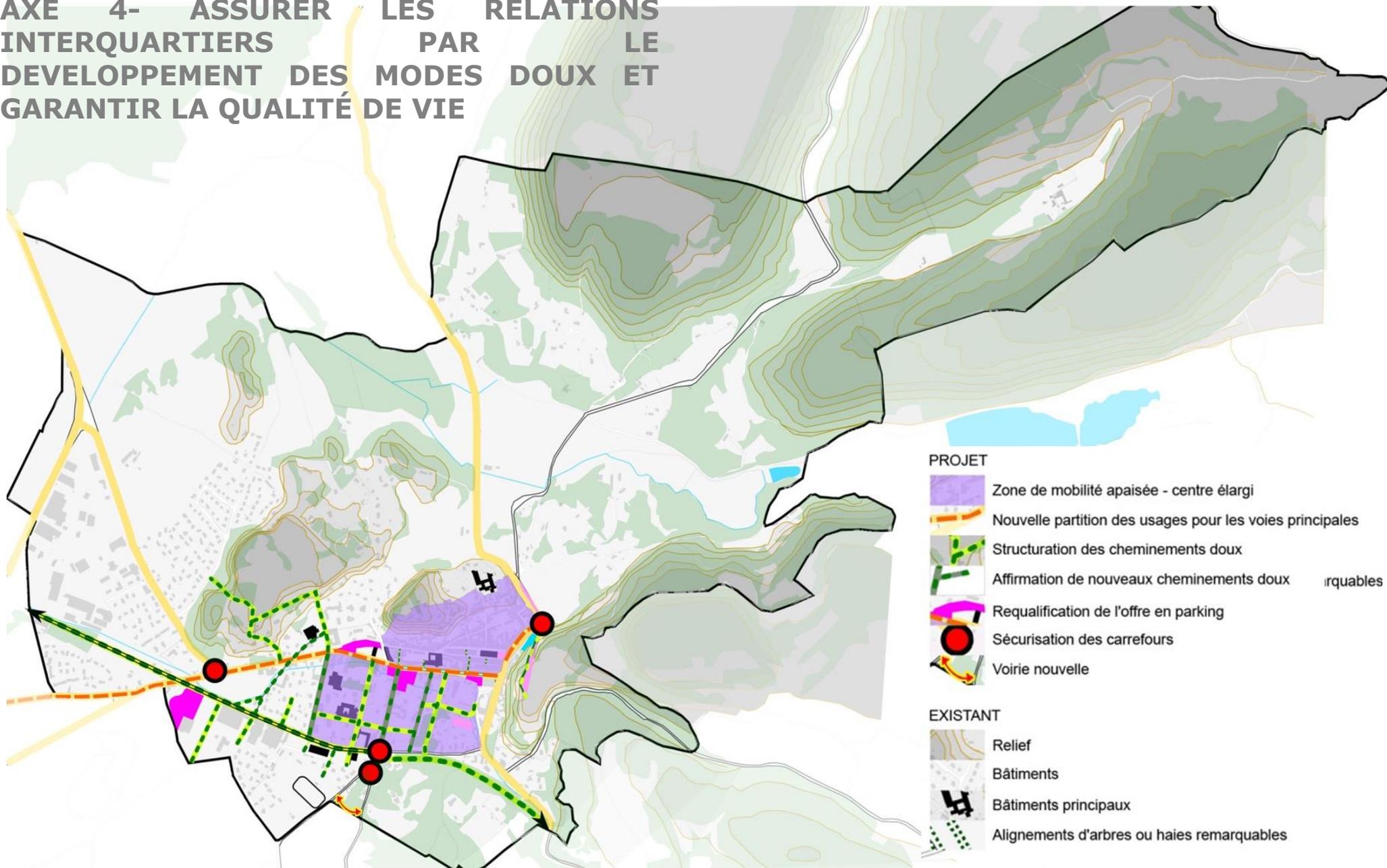
4. Objectif 4 : Assurer le développement des communications numériques

Sur la commune, les réseaux de télécommunication numérique, électroniques devront être accessibles à l'ensemble de la population. La commune est favorable à cette mesure qui participe à l'égalité des territoires.

Cette question est essentielle pour le développement économique mais également pour l'accès aux différents services à la population. Les actions à prévoir sont de deux ordres :

- Infrastructures de réseau ; il s'agit pour la commune de prévoir les équipements d'infrastructure nécessaire pour permettre aux acteurs économiques et aux habitants d'accéder à l'offre haut débit la plus performante et adaptée.
- Services numériques : il s'agit pour la commune de développer ses services au travers notamment de son site Internet mais plus largement

AXE 4- ASSURER LES RELATIONS INTERQUARTIERS PAR LE DEVELOPPEMENT DES MODES DOUX ET GARANTIR LA QUALITÉ DE VIE



1. Objectif 1 : Garantir la qualité du cadre de vie

Le cadre de vie est largement conditionné par le niveau d'animation du centre bourg (lequel dépend du nombre de commerces et services), et les équipements (écoles, bibliothèque, complexe sportif des communaux...).

Le cadre de vie dépend également de la qualité des paysages, et de la qualité des espaces publics et des déplacements doux.

Le PLU entend donc favoriser le maintien de ces équipements, services et commerces sur sa commune afin de maintenir une dynamique.

La commune de Crémieu entend bien sûr préserver son patrimoine végétal au sein du tissu urbain. Les jardins et parcs sont identifiés par le PLU et par l'AVAP pour qu'ils soient valorisés et préservés et ainsi contribuer à une qualité de vie.

Aussi la commune souhaite préserver et informer sa population face aux risques. En 2015, une carte des aléas a été élaborée afin de rendre compte de ces risques. Les phénomènes répertoriés et étudiés sont les suivants :

- Les crues rapides des rivières ;
- les inondations de plaine par remontées de nappe ;
- Les inondations en pied de versant ;
- Les ruissellements de versant et les ravinements ;
- Les glissements de terrain ;
- Les chutes de pierres et de blocs.

Le PLU intègre ces risques et limitera l'urbanisation dans les secteurs sensibles par l'intermédiaire de prescriptions spécifiques à chaque aléas.

Le PLU essaiera de réduire les nuisances produites par les infrastructures de transport traversant son territoire (RD24, RD517, RD65...) dans la mesure des compétences de la commune. Par ailleurs, la commune souhaite poursuivre son action dans sa politique de réduction et de tri des déchets. Une politique volontariste est engagée sur le territoire de la Communauté de Communes des Balcons du Dauphiné pour la collecte des ordures ménagères et la redevance incitative, l'utilisation de composteur...

2. Objectif 2 : Prioriser les modes de déplacement doux

Au regard de l'équité sociale, la mobilité est un facteur primordial. On peut à cet égard rappeler les termes du rapport Sueur Demain la ville de 1998 : « [la mobilité] devient un des enjeux essentiels de la cohésion urbaine. Le droit à la mobilité pour le plus grand nombre est en effet une condition essentielle de la réussite de la ville multipolaire où l'aménagement ne sera plus conçu à partir des notions d'espace et de distance mais aussi en fonction des capacités de déplacement et du temps de déplacement »

La protection de l'environnement est également fortement concernée par les déplacements. Au niveau local, l'usage excessif de la voiture génère des nuisances, notamment en termes de pollution atmosphérique, de bruit et de dégradation des paysages. Elle aggrave également les risques liés à la sécurité des usagers et a un impact important sur l'effet de serre. Il paraît ainsi peu efficace de construire une maison basse consommation si les trajets domicile-travail compensent les économies effectuées.

Le projet de PLU mettra donc en œuvre une politique visant à réduire les déplacements internes en limitant l'étalement urbain et en favorisant le redéploiement de la zone urbanisée sur elle-même,

Dans nos politiques actuelles, le piéton tend à être revalorisé. Il se réapproprie de plus en plus l'espace urbain. Toutefois des mesures doivent être prises pour encourager l'essor de la marche à pied et du vélo sur la commune. Les sentiers pédestres existants doivent être mis en valeur et des liens doivent être créés pour connecter tous les secteurs du territoire

A Crémieu, les conflits d'usage de la voirie et des espaces publics sont prégnants sur la partie faubourienne de la commune. Afin de pacifier les relations entre les modes doux et les véhicules à moteurs, il sera instauré une zone de mobilité apaisée (zone 30) pour le centre bourg élargi (centre-bourg + faubourg XIXème). Dans cette même logique, une réflexion sur la redéfinition des profils en travers des voies principales sera engagée. L'objectif sera de donner plus de place aux modes doux notamment, par la création d'aménagements cyclables et de trottoirs confortables.

De manière systématique, pour l'ensemble de la commune mais plus particulièrement pour le faubourg du XIXème, le **réseau de cheminements piétons sera ramifié et mis en lien avec les équipements publics et les sentiers de randonnées** parcourant les collines. La constitution d'une nouvelle trame de liaisons douces permettra d'une part **d'améliorer les relations interquartiers** en assurant la continuité des parcours et d'autre part de **diminuer la taille des îlots** dans l'optique de favoriser la densification et d'optimiser la desserte.

3. Objectif 3 : Préserver la qualité de l'air-lutter contre l'accroissement de l'effet de serre

Au sein d'un territoire fortement empreint par les circulations automobiles, l'offre des déplacements alternatifs doit être confortée. L'augmentation des trajets domicile-travail en direction de l'agglomération Pondinoise et de l'agglomération lyonnaise démontre la nécessité de mettre en œuvre les principes de l'éco-mobilité.

Cela passe par la mise en place de stationnements mutualisés notamment au sein des zones d'activités ou encore en centre-ville. Dans la mesure du possible ces stationnements devraient être à proximité des grands axes de communication.

Mettre en œuvre l'éco-mobilité, c'est-à-dire développer des modes de transports durables, nécessite également de penser différemment l'usage de la voiture en ville. Il ne s'agit pas de faire disparaître la voiture, mais de faire en sorte de diversifier ou de mutualiser son utilisation afin d'en limiter son usage individuel.

Le parti d'aménagement choisi dans le PLU qui consiste principalement à renforcer l'enveloppe urbaine existante et à promouvoir une typologie de l'habitat plus dense contribuera nécessairement à la réduction de besoins de déplacements. En ce sens le PLU contribuera à la maîtrise de la consommation d'énergie sur le territoire.

Enfin, le projet affiche sa volonté de maîtriser la pollution de l'air à travers le maintien et l'essor des modes de développement doux sur son territoire (voir par ailleurs).

4. Objectif 4 : Requalifier l'offre en parking périphérique au centre-bourg.

Le tissu urbain médiéval en centre-bourg de Crémieu ne favorise pas les conditions de stationnement. Aujourd'hui, les capacités de stationnement sont limitées dans le centre, les parkings publics sont saturés, surtout le week-end. Sur les espaces publics en périphérie du centre-bourg, l'organisation des espaces dédiés ou utilisés de fait pour le stationnement des véhicules posent problème soit dans :

- Son organisation ;
- Sa répartition avec les autres usages (conflits d'usage entre piétons et automobiliste ;
- Sa valorisation (traitement des espaces publics stratégiques)

Ainsi, le projet communal vise à un traitement généralisé de la problématique des stationnements dans le centre-ville. Une nouvelle organisation / répartition et de nouveaux aménagements des parkings et places publiques seront opérées.

5. Objectif 5 : Réduire les accidents et les conflits d'usage

Les entrées de ville et du centre-bourg, en particulier, apparaissent comme accidentogène. La géométrie des carrefours et virages ainsi que la gestion des abords des équipements publics et commerciaux posent des questions de sécurité. L'étroitesse des voies dans le centre-bourg et dans les secteurs du faubourg cumulé à un profil en travers laissant la part belle à la voiture génèrent des conflits d'usage entre les différents modes.

Pour résoudre ce problème, la collectivité se fixe pour objectif de sécuriser les carrefours et plus particulièrement ceux situés à proximité des équipements publics. Un travail sur la redéfinition des profils en travers, la gestion du trafic (adaptation de la vitesse) et du stationnement et l'aménagement (matériaux, signalétique, paysage,...) sera engagé pour réduire les conflits d'usage et favoriser les modes doux.

Enfin, la recherche d'une diminution des risques d'accident de la circulation passera par la création d'une voirie nouvelle au sud de la commune de manière à éviter des trafics parasites et dangereux à certains carrefours (proximité des écoles,...).