



CREYS-MEPIEU

PLAN LOCAL D'URBANISME

2. PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE - PADD

Projet arrêté
par délibération
en date du :

08 mars 2012

Projet approuvé
par délibération
en date du :

28 mars 2013

Vincent BIAYS - urbaniste
217, rue Marcoz - 73000 CHAMBERY - Tél. : 06.800.182.51



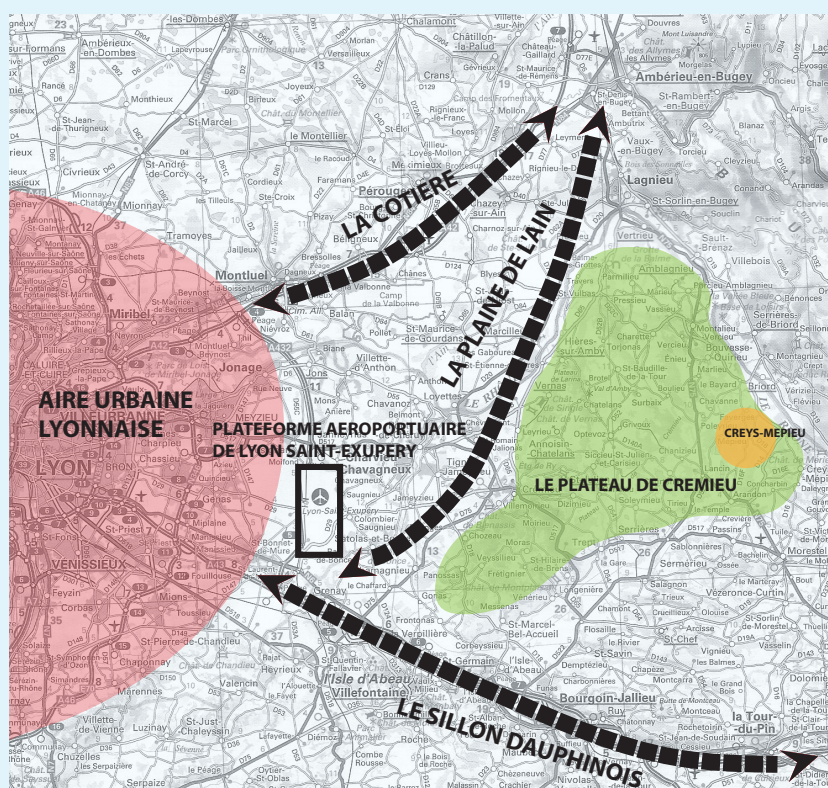
LA PROBLEMATIQUE DU TERRITOIRE

Au niveau macro-territorial, la commune de Creys-Mépieu se situe en bordure du plateau de l'Isle Crémieu, à proximité des aires urbaines et économiques dynamiques de la plaine de l'Ain et du sillon Dauphinois.

Bien que situé un peu à l'écart de ces grandes zones d'attraction, une certaine pression se faire sentir.

Les témoins visibles de ces évolutions sont :

- une accélération de la croissance démographique,
- le développement des mouvements pendulaires (déplacements domicile/travail),
- une évolution des formes urbaines avec l'apparition d'un habitat assez banal de type péri-urbain (multiplication des lotissements et de leur cortège de constructions de «catalogue»).



Carte de localisation de la commune de Creys-Mépieu dans l'armature urbaine et économique macro-territoriale



Le plateau de l'Isle Crémieu a été classé «coeur vert» dans le document d'urbanisme supra-communal qu'est le SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale) de la boucle du Rhône en Dauphiné.

Si les enjeux issus de ce classement concernent la sauvegarde d'un «*territoire ressource du milieu naturel*» et «*identitaire*», il s'agit également de préserver un cadre de vie et un patrimoine rural.

L'histoire récente de la commune a été marquée par la réalisation de la centrale nucléaire de Malville dans les années 80. Ce projet industriel de grande ampleur a largement justifié un document d'urbanisme «expansif», dont l'objectif était d'accueillir une population nouvelle importante, attendue avec la mise en service de la centrale.

L'abandon du projet, suivi de son démantèlement, change profondément les perspectives économiques et démographiques de la commune.

Il s'agit à présent de mettre le PLU en cohérence avec une réalité démographique et économique beaucoup moins ambitieuse.

Toutefois, si dans le cadre de la reconversion du site un nouveau projet industriel émergeait, le PLU pourrait être révisé pour prendre en compte les nouvelles perspectives économiques.



2

LES OBJECTIFS DU PADD

Le projet d'aménagement et de développement durable de la commune de Creys-Mépieu s'articule autour des objectifs suivants :

- **LUTTER CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN ET MAÎTRISER LE DÉVELOPPEMENT URBAIN.**
- **RENFORCER LA VOCATION DE CENTRALITÉ DU CHEF-LIEU.**
- **CONCEVOIR LES EXTENSIONS URBAINES SUR UN MODE D'ORGANISATION COMPACTE.**
- **OFFRIR UNE DIVERSITÉ DE L'HABITAT ET VALORISER LE POTENTIEL DES LOGEMENTS VACANTS.**
- **DÉVELOPPER LES MODES DE DÉPLACEMENTS DOUX.**
- **PROTÉGER LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL**
- **PRESERVER LE POTENTIEL ÉCONOMIQUE ET AGRICOLE.**
- **PRÉSERVER LES ESPACES NATURELS REMARQUABLES**
- **PARTICIPER À LA LUTTE CONTRE LES CHANGEMENTS CLIMATIQUES**



2.1

LUTTER CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN ET MAÎTRISER LE DÉVELOPPEMENT URBAIN :

Le constat d'une accélération de l'étalement urbain au cours des dernières décennies trouve son origine dans les dispositions des POS de 1990 (Creys) et 1995 (Mépieu) et du PLU de 2006 (Creys-Mépieu).

En effet, seules 22% des zones constructibles sont concentrées au chef-lieu alors que la majorité des équipements y sont localisés.

Pour atteindre l'objectif de lutte contre l'étalement urbain la collectivité a retenu deux pistes d'action :

- **Réduire fortement les capacités d'urbanisation du nouveau document d'urbanisme.** Cet effort considérable correspond à un facteur de réduction de 7 pour limiter la capacité d'urbanisation du PLU à 11 hectares.
- **Concentrer le développement sur le chef-lieu et sur les hameaux les plus importants.** De ce point de vue, la collectivité souhaite inverser la tendance actuelle en redonnant la priorité aux principaux hameaux notamment en revalorisant la place du chef-lieu.

	Surfaces urbanisables résiduelles PLU 2006 (m²)	Répartition géographique	Capacité urbanisation PLU 2011 (m²)	Répartition géographique
Daleigneu	37 800	5,3%	11 500	10,8%
Creys	159 200	22,2%	32 500	30,6%
La Gorge	41 700	5,8%	0	0,0%
Pusigneu	91 800	12,8%	18 300	17,2%
Malville	57 500	8,0%	0	0,0%
Favergeres	258 000	36,0%	39 100	36,9%
Mépieu	67 300	9,4%	4 700	4,4%
Le Mollard - Viret	4 200	0,6%	0	0,0%
Total général	717 500	100,0%	106 100	100,0%

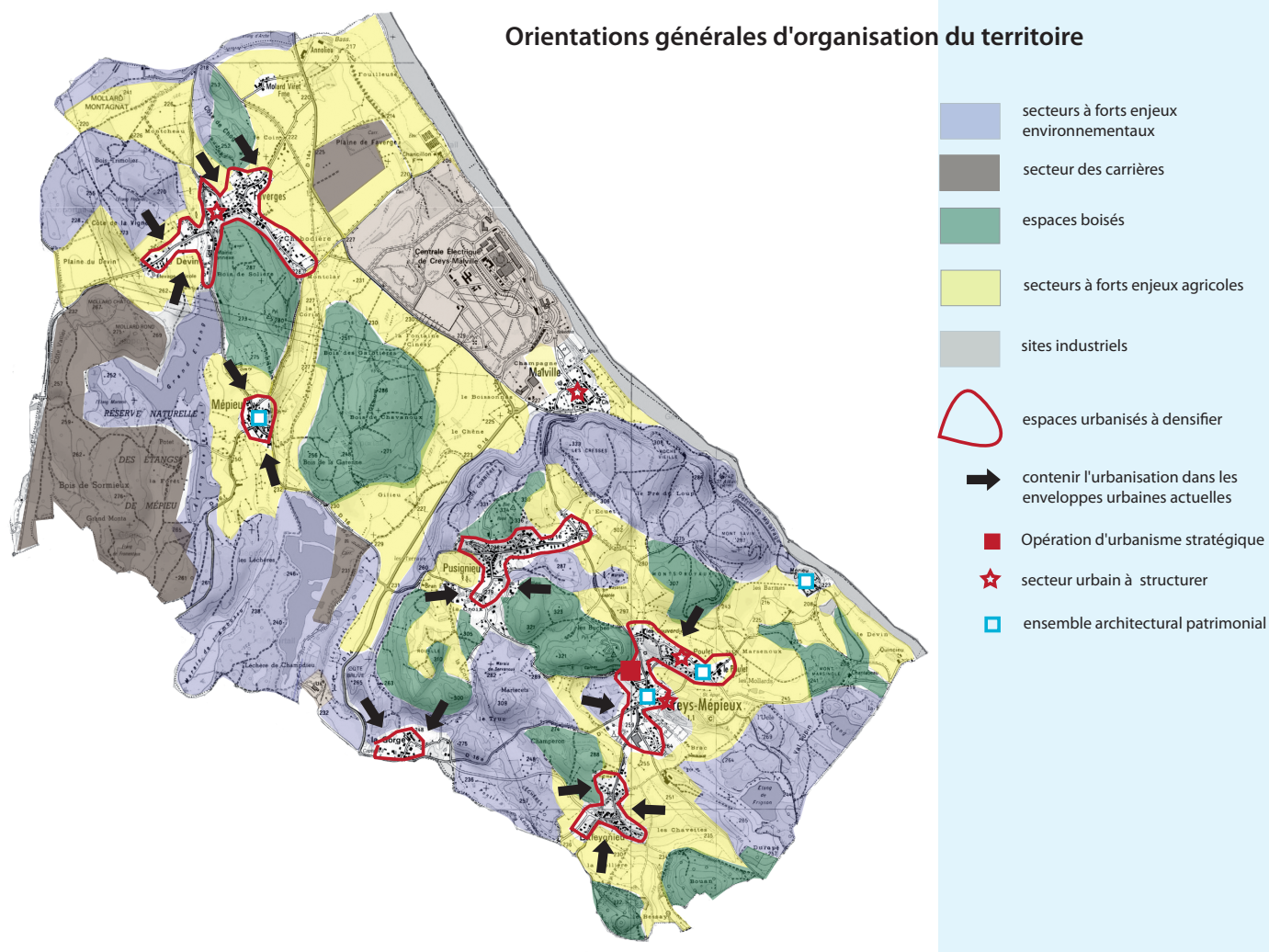


En raison de la présence de la centrale nucléaire et en application du PPI et l'article R 111-2 du code de l'urbanisme, l'urbanisation est maîtrisée à Malville. Il n'y a plus de possibilité d'urbanisation nouvelle, seuls les extensions et les aménagements sont autorisés.

Le deuxième objectif correspond à la volonté de maîtriser le développement urbain. Il s'agit de passer d'un «urbanisme subit» à un «urbanisme anticipé et maîtrisé».

De ce point de vue, des orientations d'aménagement fixent les principes d'organisation et de programmation des secteurs stratégiques d'urbanisation.

Orientations générales d'organisation du territoire



Orientations d'organisation - secteur Creys



Orientations d'organisation - secteur Daleignieu



Orientations d'organisation - secteur Faverges



-  Limite de la zone urbaine
-  Secteurs boisés à protéger
-  Coupure d'urbanisation à préserver
-  Secteur agricoles à protéger

Orientations d'organisation - secteur Mépieu



-  Limite de la zone urbaine
-  Secteurs boisés à protéger
-  Coupure d'urbanisation à préserver
-  Voie douce
-  Secteur agricoles à protéger



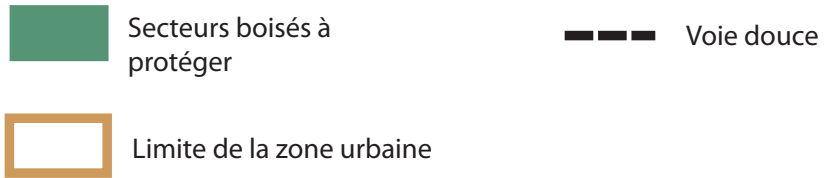
Orientations d'organisation - secteur Malville



Orientations d'organisation - secteur Pusignieu



Orientations d'organisation - secteur La Gorge



2.2

RENFORCER LA CENTRALITE DU CHEF-LIEU:

Cette volonté de renforcer la centralité de la commune trouve son expression dans plusieurs objectifs:

- pérenniser les quelques commerces du centre-village. S'agissant de commerces de proximité, il est indispensable d'avoir une densité suffisante d'habitants dans un rayon très réduit.
- renforcer l'attractivité et l'animation du coeur de village.
- profiter de la proximité des équipements publics (école, mairie, salle polyvalente, équipements sportifs) et du meilleur niveau de service en terme d'infrastructures de viabilité.

Le projet d'urbanisme communal cherche à densifier le centre du village et «remplir les dents creuses» du tissu urbain. Ces dispositions sont conformes à l'esprit du Grenelle de l'Environnement.

Par ailleurs, la commune envisage une opération publique d'aménagement sur des terrains lui appartenant situés au lieu dit «le Coin». Le projet consiste à réaliser des logements locatifs aidés et des logements en accession à la propriété. Ce site d'un hectare environ pourrait accueillir une trentaine de logements.

Une autre opération publique d'aménagement est prévue au lieu-dit «Poulet». Il s'agira de réaliser un programme de logement en accession à la propriété. La commune n'a pas la maîtrise du foncier sur ce secteur et en raison de la saturation du lagunage de Creys, la zone est classée en AU pour défaut d'équipement.



2.3

CONCEVOIR LES EXTENSIONS URBAINES SUR UN MODE D'ORGANISATION COMPACTE.

Les opérations les plus récentes sont souvent en rupture avec les formes urbaines des villages traditionnels, introduisant un mode d'urbanisation consommateur d'espace et moins favorable au développement des relations sociales de voisinage, chacun vivant replié dans son «carré».

Le PLU favorise de nouvelles formes d'urbanisation plus compactes, sur des parcelles plus petites, s'inspirant des modes de groupement des villages (constructions mitoyennes avec espaces privatifs bien individualisés), favorisant la «perméabilité» avec les quartiers environnants par des chemins piétons, développant une trame d'espaces publics.

2.4

OFFRIR UNE DIVERSITE DE L'HABITAT ET VALORISER LE POTENTIEL DES LOGEMENTS VACANTS.

Le SCOT prévoit d'introduire un minimum de 10% de logements locatifs aidés dans le parc de logements neufs.

Creys dispose déjà de 25 logements locatifs publics et 8 sont en projet au chef-lieu (lieu-dit «le Coin»)

Toutefois d'autres opportunités pourraient se présenter par la réhabilitation de logements vacants que la commune possède ou pourrait acquérir.

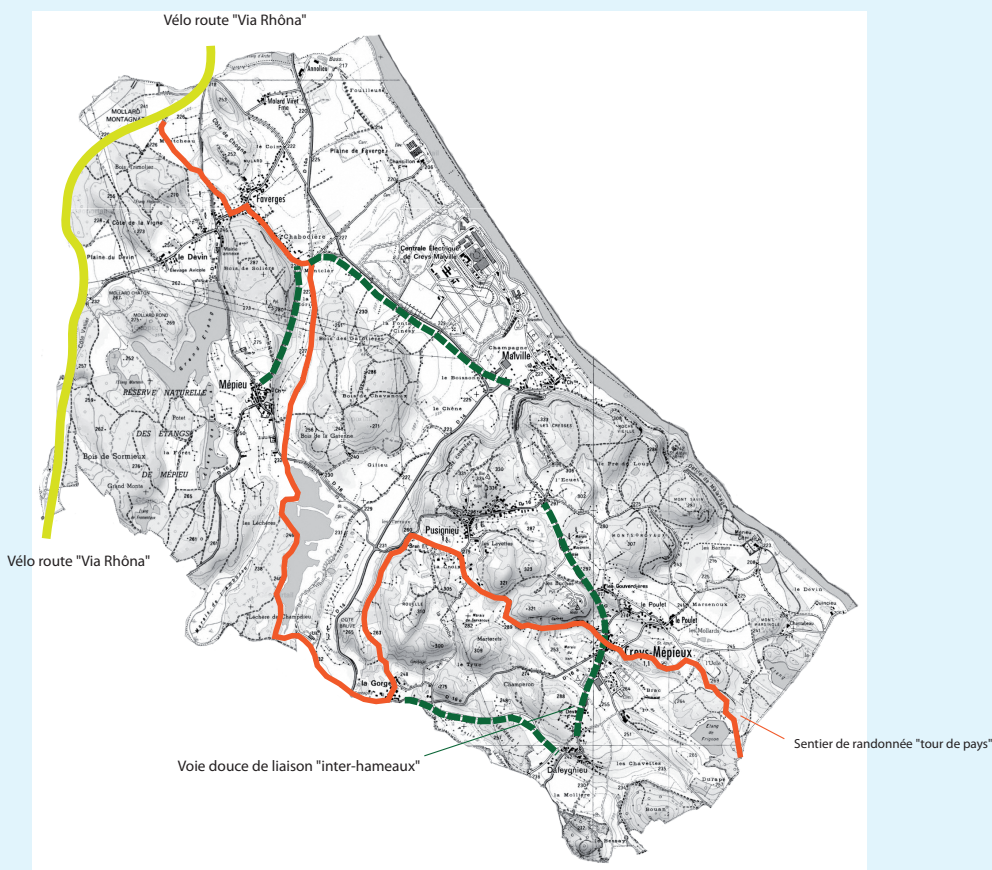


2.5

DEVELOPPER LES MODES DE DÉPLACEMENTS DOUX.

Le développement des modes de déplacements doux est un objectif communal affirmé. La voie verte du Léman à la Mer dite «Via Rhôna» traversera la commune en empruntant en grande partie le tracé de l'ancienne voie ferrée.

La commune souhaite créer des liaisons douces entre les hameaux.



2.6

PROTÉGER LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL

La commune dispose de plusieurs ensembles architecturaux de valeur patrimoniale :

- l'ensemble constitué par le château, l'église et le noyaux de constructions anciennes de Mépieu.
- le château de Mérieu
- l'ensemble urbain ancien du centre de Creys.
- l'ensemble urbain ancien de Poulet.
- des constructions ou groupe de construction de caractère dans les différents hameaux

Le PLU prend des dispositions spécifiques pour valoriser et protéger ce patrimoine architectural au titre de l'article L123-1-7 du code de l'urbanisme.

2.7

PRESERVER LE POTENTIEL ECONOMIQUE ET AGRICOLE.

Le PLU prévoit des dispositions spécifiques pour soutenir l'activité économique. Il s'agit de permettre le maintien et l'extension des activités industrielles et économiques existantes mais également de finaliser l'occupation de la zone d'activités économiques de Malville

Toutefois, la commune ne projette pas d'agrandir cette zone.

Les ressources des carrières sont valorisées dans un secteur particulier du zonage («Nca») et du règlement du PLU.

Par ailleurs, un soin particulier a été porté afin de conserver une agriculture vivante:



2.8

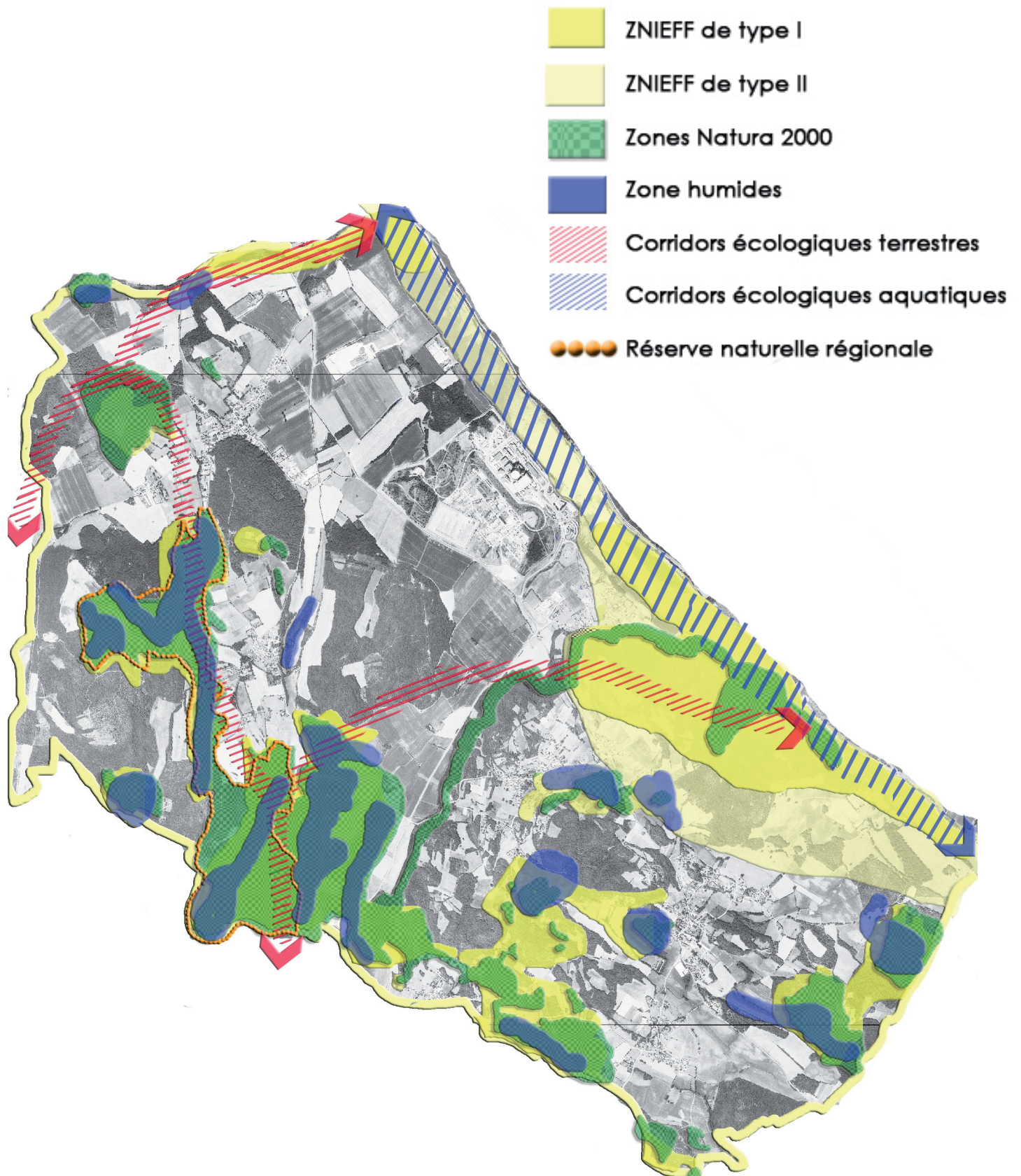
- Les terres à fort potentiel agricole sont protégées.
- L'équilibre terrains agricoles/terrains urbanisables est respecté. La surface du nouveau PLU réservée à l'agriculture est supérieure à celle du PLU initial.
- Le développement résidentiel à proximité des bâtiments d'élevage est maîtrisé afin d'éviter tout effet d'encerclement et pour préserver les parcelles de proximité.
- Les accès directs entre les exploitations et les terres sont maintenus.

PRÉSERVER LES ESPACES NATURELS REMARQUABLES

Les ensembles naturels remarquables (zones humides, zones boisées ...) inventoriés (Natura 2000 ...) ou non sont protégés dans le PLU au titre de la zone «N».

Certains boisements sont protégés par un classement en EBC.





2.9

PARTICIPER À LA LUTTE CONTRE LES CHANGEMENTS CLIMATIQUES

Depuis l'adoption du Grenelle de l'Environnement, la lutte contre le réchauffement climatique est un engagement qui concerne toutes les collectivités publiques mais également chaque particulier.

Pour atteindre les objectifs ambitieux du Grenelle (réduction par facteur 4 des émissions), des programmes d'actions devront être mis en place, comme par exemple le plan climat énergie.

Il s'agit, sur un territoire donné:

- de repérer les sources d'émissions de gaz à effet de serre et de fixer des objectifs de réduction,
- de mettre en évidence avec les acteurs concernés, les moyens de réduire les émissions de gaz à effet de serre au travers les politiques sectorielles de la collectivité locale,
- de proposer et vulgariser à l'échelle du territoire un plan d'action visant à réduire les émissions,
- à mieux s'adapter aux impacts du changement climatique
- de s'organiser pour mettre en oeuvre le plan d'action avec tous les acteurs du territoire et évaluer les résultats.

Deux axes d'intervention peuvent être privilégiés à Creys-Mépieu:

■ La maîtrise des déplacements

Cette question doit être abordée à une échelle supra-communale. La difficulté principale réside dans le caractère éclaté et peu dense de l'habitat du territoire de la boucle du Rhône.

Pour prendre en compte ces caractéristiques, il conviendra d'être imaginatif car le schéma de transport urbain traditionnel (ligne de transport en commun de type autobus) ne peut être reproduit ici.

Les pistes à explorer concernent l'auto-partage, le co-voiturage, les transports collectifs à la demande ...



Par anticipation du développement des véhicules électriques, il faudra envisager d'installer une borne de recharge sur quelques espaces publics

■ La maîtrise énergétique

Dans un premier temps, la commune a conduit un diagnostic énergétique des bâtiments et la communauté de communes a engagé un audit énergétique de l'éclairage publics afin de déterminer les priorités d'intervention.

Dans le cadre de l'opération publique d'aménagement au lieu-dit «le Coin», une étude spécifique sera engagée pour déterminer les potentialités et les modalités d'utilisation des énergies renouvelables. Dans l'hypothèse de la mise en oeuvre d'un réseau de chaleur, l'approvisionnement énergétique des bâtiments existants (publics et privés) situés à proximité pourrait être envisagé.



2.10

DÉVELOPPER LES COMMUNICATIONS NUMÉRIQUES

Le département de l'Isère a entrepris en 2008 d'apporter une réponse à la problématique « zones blanches ADSL » qui impactait près de 8 000 lignes téléphoniques (1,5 % des lignes de l'Isère) et affectait plus du tiers des communes iséroises.

L'intervention Départementale consiste par le biais d'un marché de service de fournir aux communes qui le souhaite (183 communes initialement ciblées) un accès Internet à haut débit (4 Mo) par la mise en œuvre d'une solution hertzienne (Wifi).

L'action Départementale s'inscrit en deux temps :

- A court terme : proposer aux communes affectées par des « zones blanches ADSL » une solution d'accès à Internet haut débit efficace et rapide à mettre en œuvre ;
- A moyen terme : définir la stratégie et les conditions d'un équipement très haut débit du département à partir des infrastructures existantes, ainsi que des initiatives privées et publiques en cours.

La commune n'est pas couverte actuellement par l'ADSL.

Couverture actuelle au 22/02/2012

