

# Commune de Neyron



## Plan Local d'Urbanisme

### DYNAMIQUES URBAINES

08 juin 2023



## Rappel du planning

---

16/02/2023	<i>Réunion de lancement</i>
22/03/2023	<b>Diagnostic</b> Grand paysage, environnement, agriculture
20/04/2023	<b>Diagnostic</b> Démographie, habitat, activités économiques
08/06/2023	<b>Diagnostic</b> Fonctionnement urbain, paysages urbains, patrimoine, foncier
	Présentation du diagnostic aux PPA

# SOMMAIRE

1. Histoire et évolution de l'urbanisation
2. Morphologie et paysage urbain
3. Le patrimoine bâti et naturel
4. Le fonctionnement urbain
5. Le potentiel foncier

# 1. Histoire et évolution de l'urbanisation

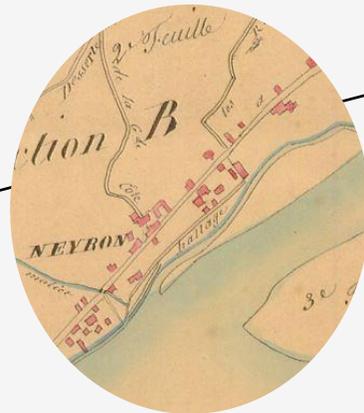
## Une morphologie urbaine issue de plusieurs époques de construction

Début du **19<sup>ème</sup> siècle** (cadastre de 1830) :

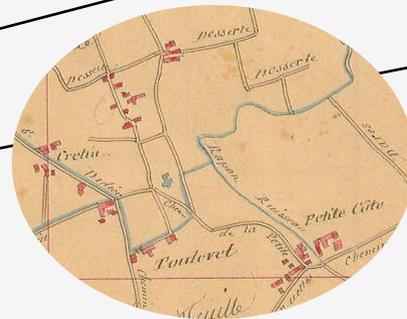
- Des secteurs d'urbanisation affirmés : Sermenaz, Neyron-le-Haut, Neyron-le-Bas
- Une urbanisation de « village-rue » le long de la route de Genève
- Une urbanisation de « hameaux » avec des groupements de constructions restreints sur les plateaux de Sermenaz et de Neyron-le-Haut



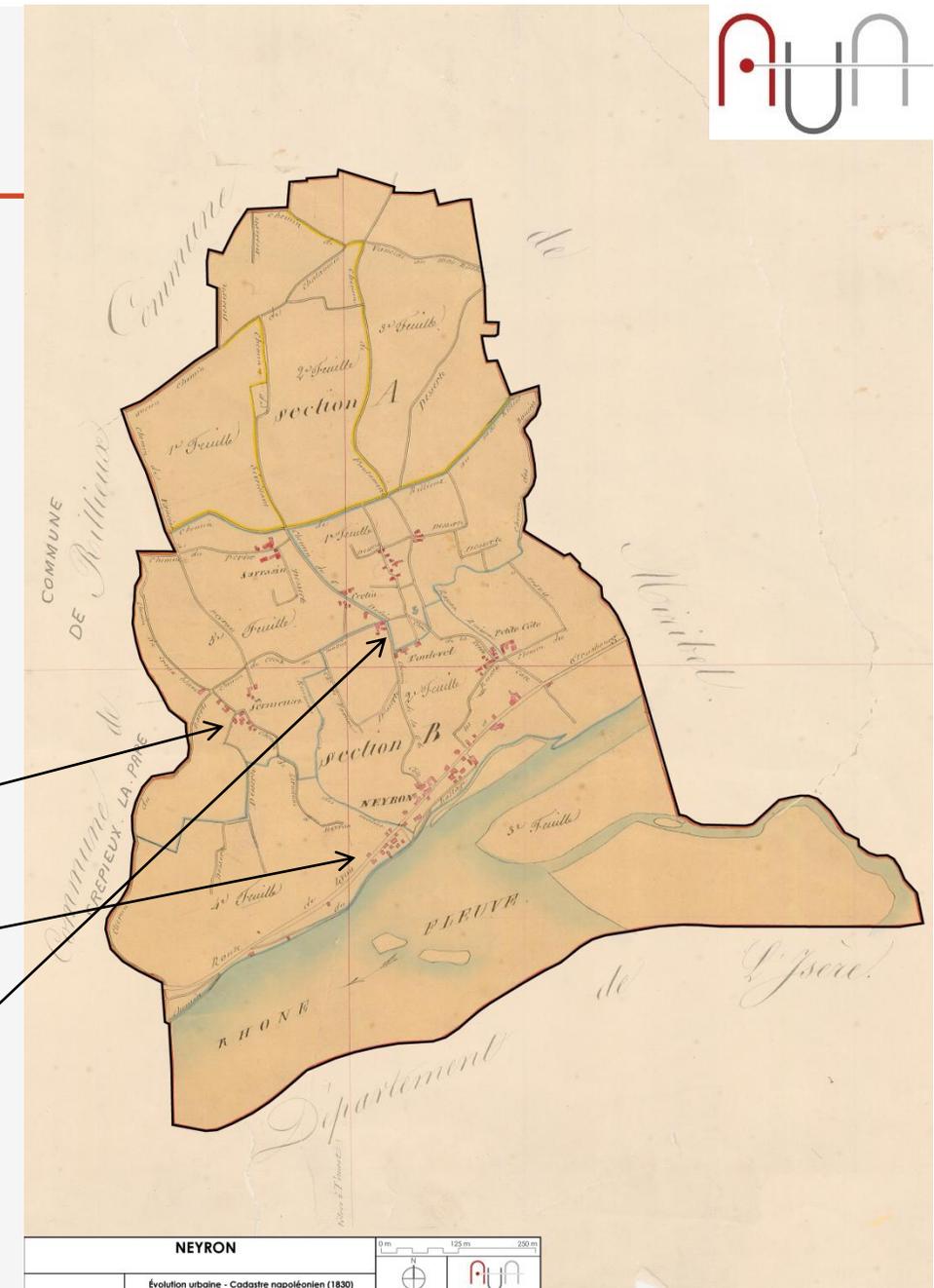
Sermenaz



Neyron-le-Bas



Neyron-le-Haut



NEYRON

Évolution urbaine - Cadastre napoléonien (1830)





# 1. Histoire et évolution de l'urbanisation

## Une morphologie urbaine issue de plusieurs époques de construction

Situation en 1830 :

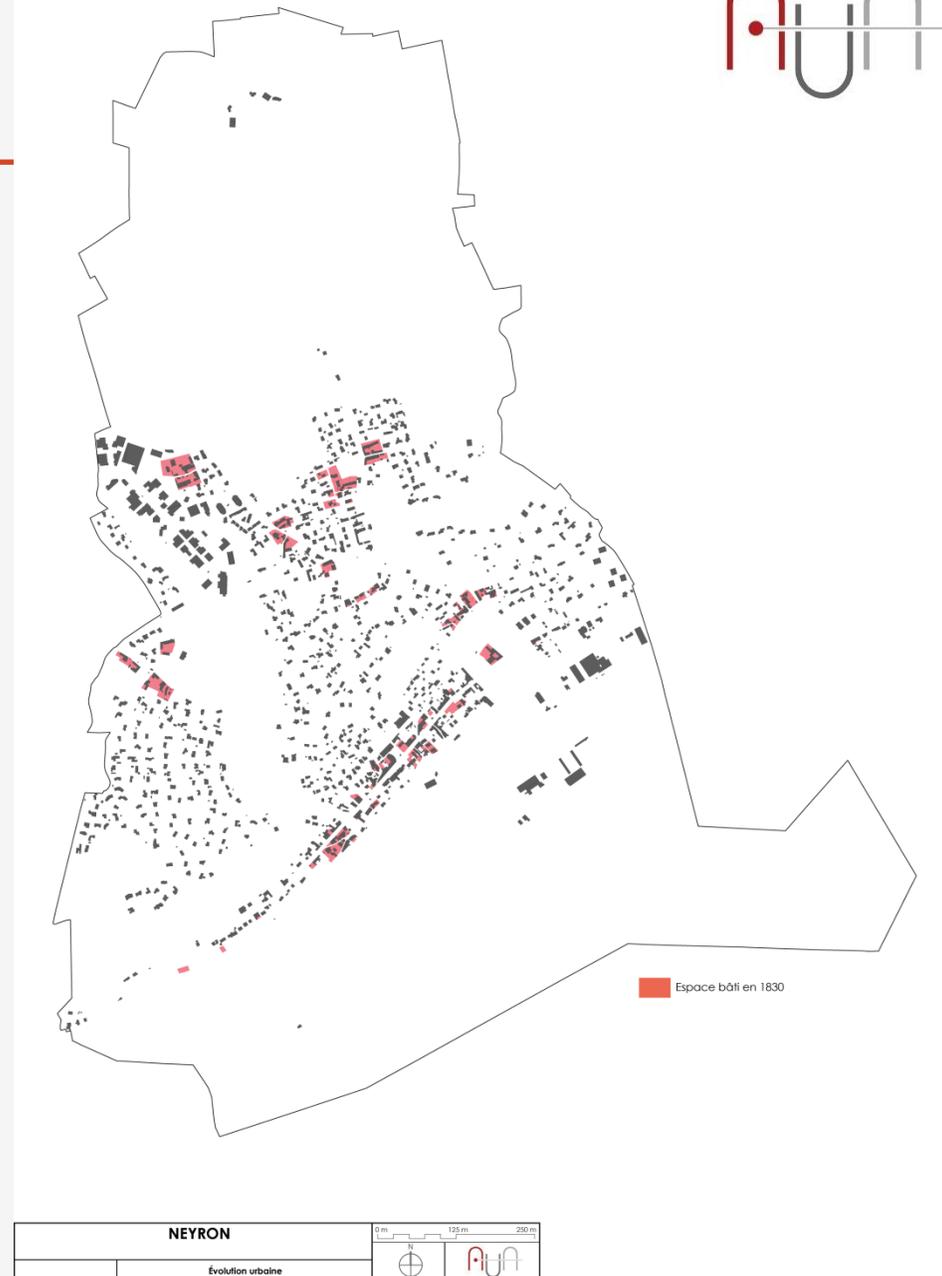
- **Une urbanisation concentrée entre le pied de la côte et le plateau :**

- un développement originel autour de l'actuelle route de Genève, de la montée de la Petite Côte et du chemin de Sermenaz

- quelques entités bâties et hameaux isolés aux lieux-dits Saint-Didier, Toulevent et Sarrazin

- **584 habitants en 1831**

- **environ 5,9 ha de surfaces urbanisées en 1830 (1,1% du territoire communal)**

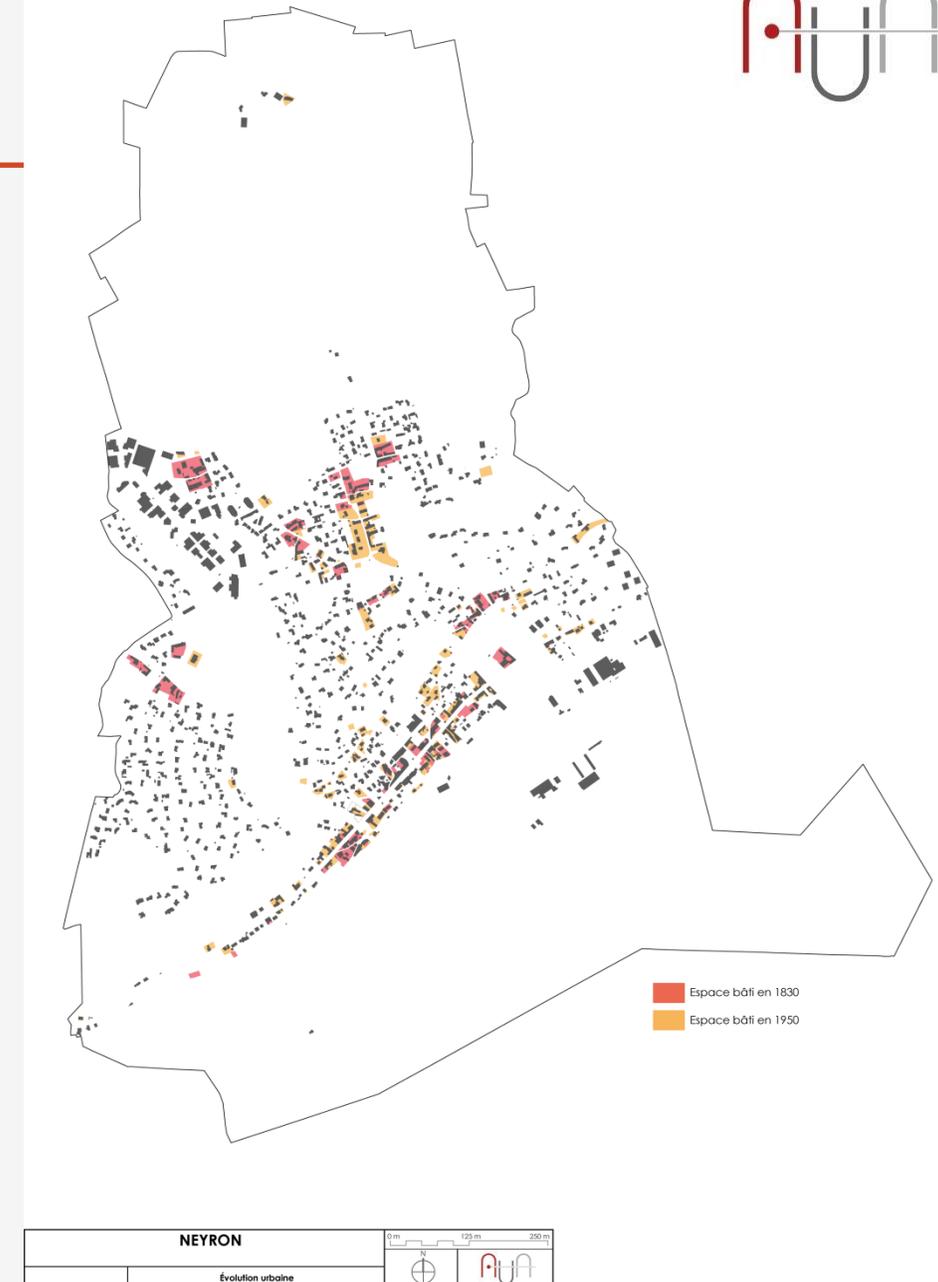


# 1. Histoire et évolution de l'urbanisation

## Une morphologie urbaine issue de plusieurs époques de construction

Évolution entre 1830 et 1950 :

- **Une structure urbaine qui a peu évolué :**
  - affirmation du village-rue et extension vers l'Est et le Nord
  - renforcement des hameaux de la Petite Côte et de Saint-Didier
  - développement d'entités bâties ou de constructions isolées en extension des hameaux existants
  - **802 habitants en 1954**
  - **+1,8 habitants/an entre 1830 et 1954**
  - **12,8 ha de surface urbanisée en 1950 (2,4% du territoire communal)**
  - **0,1 ha/an de surface urbanisée entre 1830 et 1950**

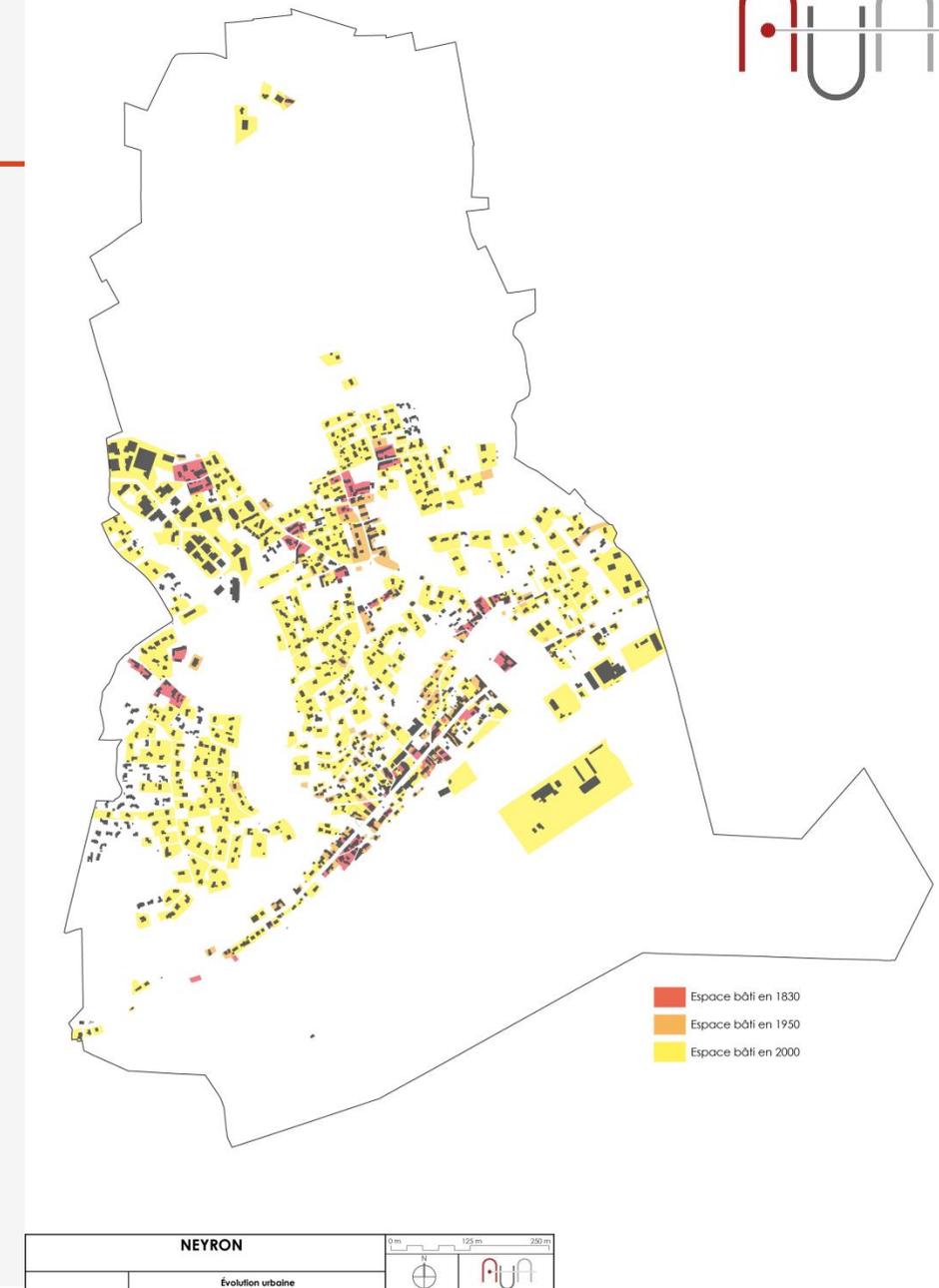


# 1. Histoire et évolution de l'urbanisation

## Une morphologie urbaine issue de plusieurs époques de construction

Évolution entre 1950 et 2000 :

- **Un fort développement urbain : la conquête des coteaux**
  - étalement de l'enveloppe urbaine sur le plateau à travers le développement d'un tissu diffus, l'émergence de zones pavillonnaires et l'installation d'une zone d'activités
  - **2 157 habitants en 1999**
  - **+30,1 habitants/an entre 1954 et 1999**
  - **14,4 logements/an entre 1954 et 1999**
  - **98,8 ha de surface urbanisée en 2000 (18,4% du territoire communal)**
  - **1,7 ha/an de surface urbanisée entre 1950 et 2000**



# 1. Histoire et évolution de l'urbanisation

## Une morphologie urbaine issue de plusieurs époques de construction

Évolution entre 2000 et 2023 :

### ▪ Atténuation de l'extension urbaine et densification de l'enveloppe urbaine :

- développements résidentiels en continuité de l'existant et étalement à Sermenaz

- comblement d'espaces interstitiels

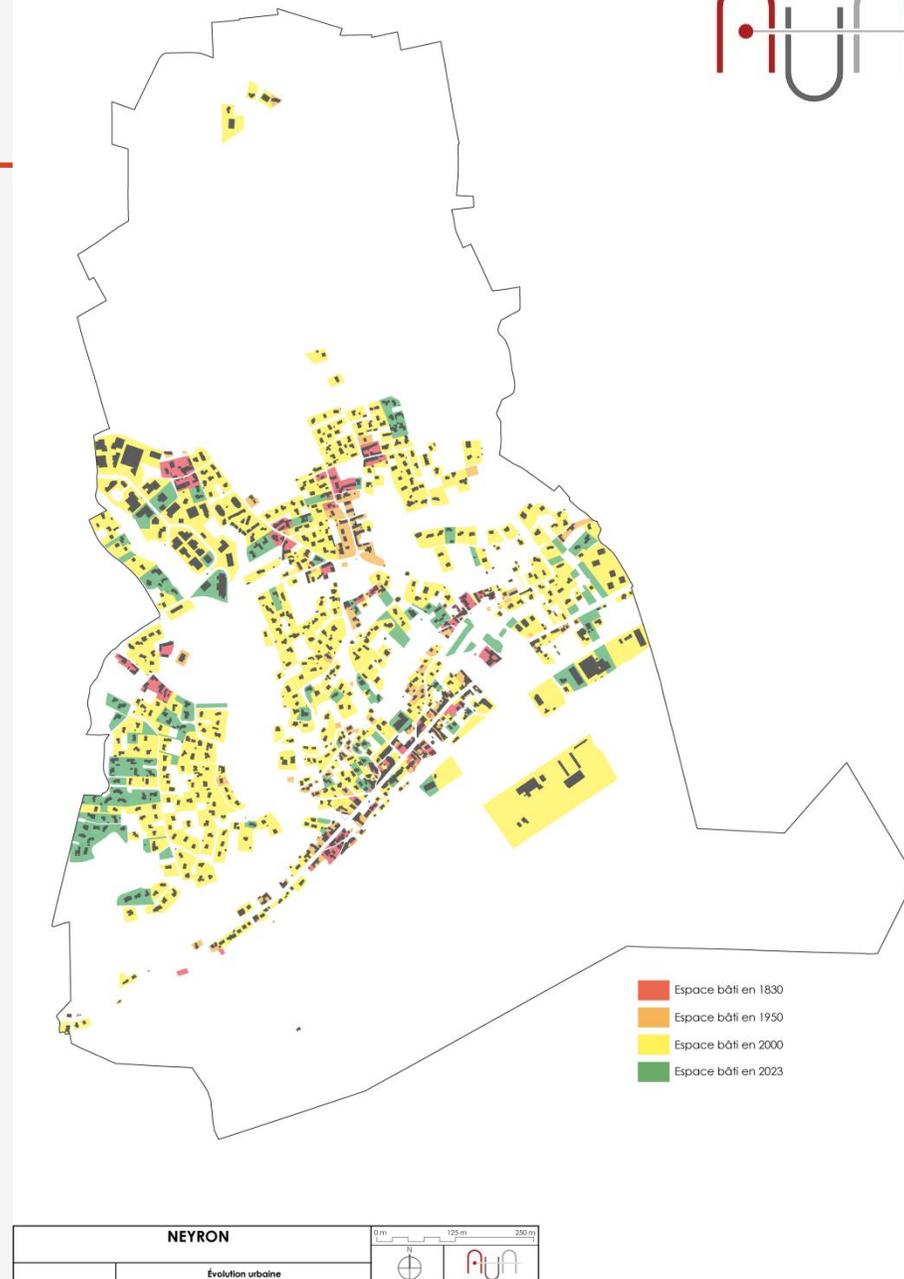
- **2 596 habitants en 2020**

- **+20,9 habitants/an entre 1999 et 2020**

- **+11,4 logements/an entre 1999 et 2020**

- **116,6 ha de surface urbanisée en 2023 (21,7% du territoire communal)**

- **0,8 ha/an de surface urbanisée entre 2000 et 2023**



# 1. Histoire et évolution de l'urbanisation

	Population	Logements	Surface urbanisée à vocation d'habitat (ha)	Surface urbanisée cumulée à vocation d'habitat (ha)	Densité (logements/ha)	Surface urbanisée/habitant (m <sup>2</sup> /hab)
1808	584	91	5,9	5,9	15	101
1950	802	210	+6,9	12,8	17	316
2000	2 157	858	+69,2	82	9	511
2023	2 596	1 085	+15,4	97,4	15	351

Depuis les années 2000, on constate un effort de densification grâce notamment au développement de lotissements en continuité de l'existant, à l'implantation de constructions en dents creuses de l'enveloppe urbaine et à la diversification des formes d'habitats avec des opérations de logements collectifs et des logements individuels sur des terrains plus petits et « divisés ».

**=> La centralité de Neyron est identifiée autour de la route de Genève, mais l'enveloppe urbaine reste pour autant étalée**

# 1. Histoire et évolution de l'urbanisation

---

## Une consommation foncière significative

Entre 2011 et 2021 (selon l'observatoire de l'artificialisation) :

- 7,9 ha d'urbanisés (1,4% de la commune)
- Une urbanisation majoritairement à destination résidentielle (97% de la consommation)
- *Rappel : la loi Climat et Résilience impose une diminution par 2 au minimum de la consommation foncière des espaces naturels, agricoles et forestiers sur la période 2021-2031 par rapport à celle enregistrée entre 2011 et 2021, puis une diminution par 4 sur la période suivante pour atteindre en 2050 le ZAN.*

=> Mobiliser une surface d'urbanisation en extension de l'ordre de 3,31 ha maximum dans le PLU (2023-2033), **si et seulement si l'enveloppe urbaine n'a pas une capacité suffisante pour accueillir le développement urbain futur.**

# 1. Histoire et évolution de l'urbanisation

---

## Une consommation foncière significative

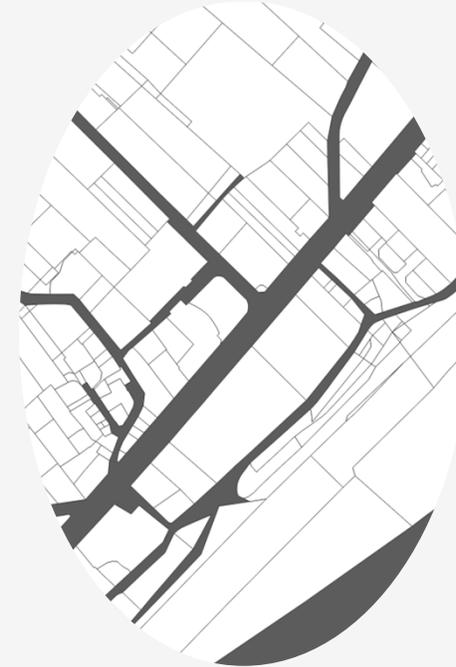
Entre 2011 et 2021 (**selon le registre des permis de construire de la commune**) :

- 8,2 ha de surface consommée dans l'enveloppe et en extension (1,5% de la commune)
- dont 97% à vocation d'habitat (créations de logements individuels et collectifs)
- dont 3% à vocation d'équipement
- dont 76% au sein de l'enveloppe urbaine actuelle (**CEREMA?**)

## 2. Morphologie et paysage urbain

### Le tissu ancien (Neyron-le-Bas)

- Une polarité urbaine implantée autour de la mairie, des équipements, des commerces et services de proximité
- Une organisation urbaine **de « village-rue » structurée** linéairement le long de la route de Genève
- Un parcellaire en lanière avec une orientation perpendiculaire de part et d'autre de la voie principale et un parcellaire plus resserré et imbriqué autour de la Montée de la Grande Côte
- Une forme urbaine **compacte et dense** (20 à 25 logements/ha)



Route de Genève

## 2. Morphologie et paysage urbain

### Le tissu ancien (Neyron-le-Bas)

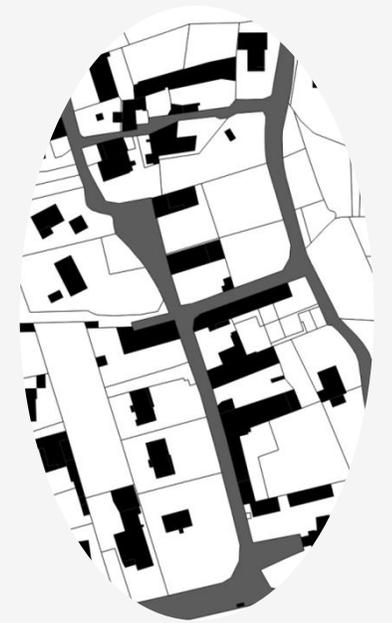
- Un tissu bâti diversifié prédominé par des constructions anciennes (maisons de villages ou petits collectifs) implantées à l'alignement
- Un front bâti discontinu avec des gabarits allant jusqu'aux R+1+C pour l'individuel et ponctuellement R+3 pour le collectif
- Des toitures diversifiées prédominées par le deux pans
- Des teintes variables en fonction des époques de construction
- Des espaces libres caractérisés par des jardins ou des cours
- Des vues lointaines sur la plaine du fait de la pente et des discontinuités bâties



## 2. Morphologie et paysage urbain

### Le tissu ancien (Neyron-le-Haut)

- Un tissu caractérisé par une organisation urbaine moyennement dense (15 logements/ha environ) avec des constructions regroupées et mitoyennes
- Des implantations bâties prédominantes en peigne et des bâtis orientés nord sud
- Un parcellaire en lanière aux découpages et dimensions mixtes



Rue de l'Église

## 2. Morphologie et paysage urbain

### Le tissu ancien (Neyron-le-Haut)

- Un bâti caractérisé par :
  - des implantations principalement en front de rue
  - des volumes et gabarits (entre R+1 et R+2)
  - des épannelages assez réguliers
  - des toitures à deux pans (implantation en pignons)
  - des teintes relativement homogènes et caractérisées par des couleurs tons « pierre »
  - des espaces libres caractérisés par des cours intérieures ou des jardins en front ou fond de parcelles



## 2. Morphologie et paysage urbain

### Le tissu récent (pavillonnaire « libre »)

- Une urbanisation spontanée au « coup par coup » au grès des opportunités foncières :
  - des constructions isolées les unes des autres
  - des parcelles de taille généreuse (700 à plus de 4 500 m<sup>2</sup>)
  - des accès directs depuis le réseau viaire
  - absence globale d'organisation (sens de faitage, implantation...)
  - possibilité de divisions parcellaires selon le contexte (superficie, topographie, accès, réseaux, végétation)
  - une densité faible : 5 à 7 logements à l'hectare



*Chemin de Rapan*



*Montée Neuve*



*Chemin de Sermenaz*



*Chemin de Moraises*

## 2. Morphologie et paysage urbain

---

### Le tissu urbain pavillonnaire « libre »



## 2. Morphologie et paysage urbain

### Le tissu récent (pavillonnaire « encadré »)

- Une urbanisation par procédure de lotissement :
  - des procédures « lot libre » et « constructeurs »
  - des constructions individuelles pures ou groupées
  - des parcelles de plus petite taille (800 à 1 000 m<sup>2</sup> en moyenne)
  - organisation de la desserte interne depuis le réseau viaire, majoritairement en impasse
  - des espaces collectifs limités à la voirie
  - quelques liaisons piétonnes qui permettent un décroisement des quartiers
  - tissu peu propice aux divisions parcellaires
  - une densité modérée : 10 logements à l'hectare



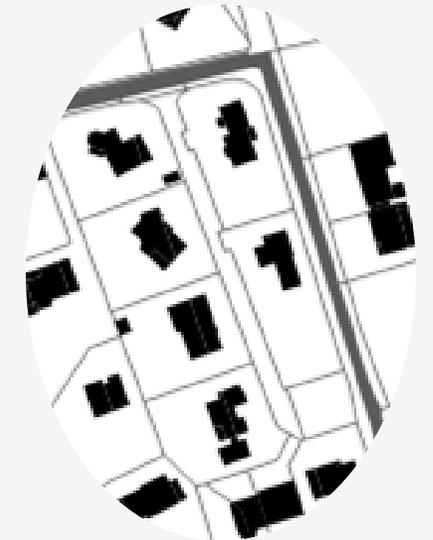
Cap Ouest



Lotissement Les Alouettes



Lotissement du Bois  
de la Biche



Lotissement de la Roche

## 2. Morphologie et paysage urbain

### Le tissu urbain pavillonnaire « encadré »



## 2. Morphologie et paysage urbain

### Le tissu récent (habitat collectif)

- Des opérations collectives implantées principalement le long de la route de Genève et en rupture avec le tissu ancien existant (gabarit, implantations...)
- Des hauteurs comprises entre R+2 et R+3
- Un tissu qui participe à la diversification des formes urbaines et à la densification de l'habitat et de l'urbanisation



*Les Terrasses de Neyron*



*La Gacelière*

## 2. Morphologie et paysage urbain

### Les points de vigilance

- **Des formes d'habitats diversifiées** mais un paysage urbain prédominé par l'habitat individuel et pavillonnaire
- **Des ruptures dans la continuité urbaine** entre les formes bâties anciennes et plus récentes dans le centre-village et entre les formes bâties individuelles et collectives
- **Un côtoiement de styles d'architectures différents** le long de la route de Genève
- **Des teintes de façades impactantes**
- **Des clôtures multiformes dans les couleurs et les matériaux utilisés** dans les secteurs d'opération d'ensemble



## 2. Morphologie et paysage urbain

### Les points de qualité

- Une centralité marquée autour de la route départementale malgré un étalement urbain développé
- Une urbanisation composant avec la topographie accidentée
- Un tissu ancien caractéristique persistant dans certains secteurs et des maisons bourgeoises patrimoniales accompagnées de parcs de grande qualité
- Des points de vue remarquables depuis certains espaces bâtis de la côtère et du plateau
- Une trame verte urbaine développée et valorisée dans l'intégration paysagère des constructions (abords, clôtures, jardins)
- Une mixité des tissus urbains offrant une diversité de formes urbaines, en particulier dans le secteur de Neyron-le-Bas



## 2. Morphologie et paysage urbain

### Constats

- Des secteurs anciens de qualité, ayant conservé leur caractère originel.
- Une urbanisation qui s'est étirée de la route de Genève jusqu'au plateau.
- Une consommation foncière marquée depuis 2011
- Une centralité urbaine perceptible autour de la route de Genève et une polarité historique identifiable autour de l'église.
- Un manque d'intégration paysagère de certaines constructions.
- Un manque de qualité dans le traitement des abords de certaines constructions et des clôtures disqualifiant pour la perception depuis le domaine public.

### Enjeux

- Privilégier le renforcement de l'enveloppe urbaine existante tout en prenant en compte la préservation du bâti ancien et de ses caractéristiques et le confortement de la centralité, des 2 polarités?.
- Poursuivre l'optimisation foncière en encourageant des densités plus élevées.
- Maintenir des espaces de transition entre l'urbanisation et les espaces naturels et agricoles.
- Veiller à la qualité de l'insertion paysagère et architecturale des nouvelles constructions.

### 3. Le patrimoine bâti et naturel

#### Le patrimoine bâti

- Un patrimoine bâti vernaculaire
  - essentiellement présent dans les secteurs bâtis anciens de Neyron-le-Bas
  - des grandes bâtisses (maisons bourgeoises, fermes, etc.) identifiables et remarquables dans le paysage urbain
  
- Présence d'éléments remarquables du patrimoine bâti par leurs caractéristiques historiques, architecturales ou paysagères :
  - fort et batterie de Sermenaz
  - château de Sermenaz
  - tour de Sermenaz
  - église
  - mairie
  - école maternelle
  - salle des fêtes
  - château de la Gacelière



### 3. Le patrimoine bâti et naturel

---

#### Le petit patrimoine

- Croix
- Calvaires
- Puits
- Lavoirs
- Fours à pain
- Monuments aux morts
- Pont de la rue de la Gare
- Piliers de la Traille
- Statue de la Vierge

#### Le patrimoine naturel

- Une trame verte urbaine développée avec de nombreux arbres remarquables et de nombreuses continuités végétales entre les secteurs bâtis et entre certaines constructions
- Une topographie qui offre des vues remarquables sur le paysage proche et lointain

#### Le patrimoine inventorié

- 14 éléments remarquables du patrimoine bâti identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme :
  - Château de Sermenaz et sa propriété
  - Tour de Sermenaz et sa propriété avec jardin à la française
  - 2 propriétés chemin de Sarrazin
  - 1 propriété rue de Saint-Didier
  - Maison Collomb
  - 1 propriété montée Neuve
  - Ferme Tissot
  - Château de la Gacelière
  - Lavoir communal
  - Maisons du lavoir

### 3. Le patrimoine bâti et naturel

#### Constats

- Un patrimoine bâti présent avec des éléments remarquables et vernaculaires dispersés entre Neyron-le-Bas, Neyron-le-Haut et Sermenaz.
- Un petit patrimoine diversifié.
- Un patrimoine naturel doté d'une qualité paysagère remarquable et une trame verte urbaine développée à l'échelle des secteurs bâtis.
- Des éléments patrimoniaux inventoriés.

#### Enjeux

- Préserver et valoriser les caractéristiques originelles des constructions anciennes à l'architecture traditionnelle présentes dans les secteurs anciens de Neyron-le-Bas, Neyron-le-Haut et Sermenaz.
- Préserver les éléments de petit patrimoine.
- Maintenir la qualité de la trame verte au sein de l'espace urbain et poursuivre son développement, tout en valorisant le paysage naturel existant
- Inventorier les éléments de patrimoine remarquables au PLU et les doter de prescriptions spécifiques en matière de préservation.

## Rappel sur les outils réglementaires du PLU

---

### **L'article L151-19 du CU (patrimoine bâti)**

« 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. »

### **L'article L151-23 du CU (patrimoine végétal)**

« 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. »

## Rappel sur les outils réglementaires du PLU

---

### **Les espaces boisés classés**

#### **Article L113-1 du CU**

« Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements. »

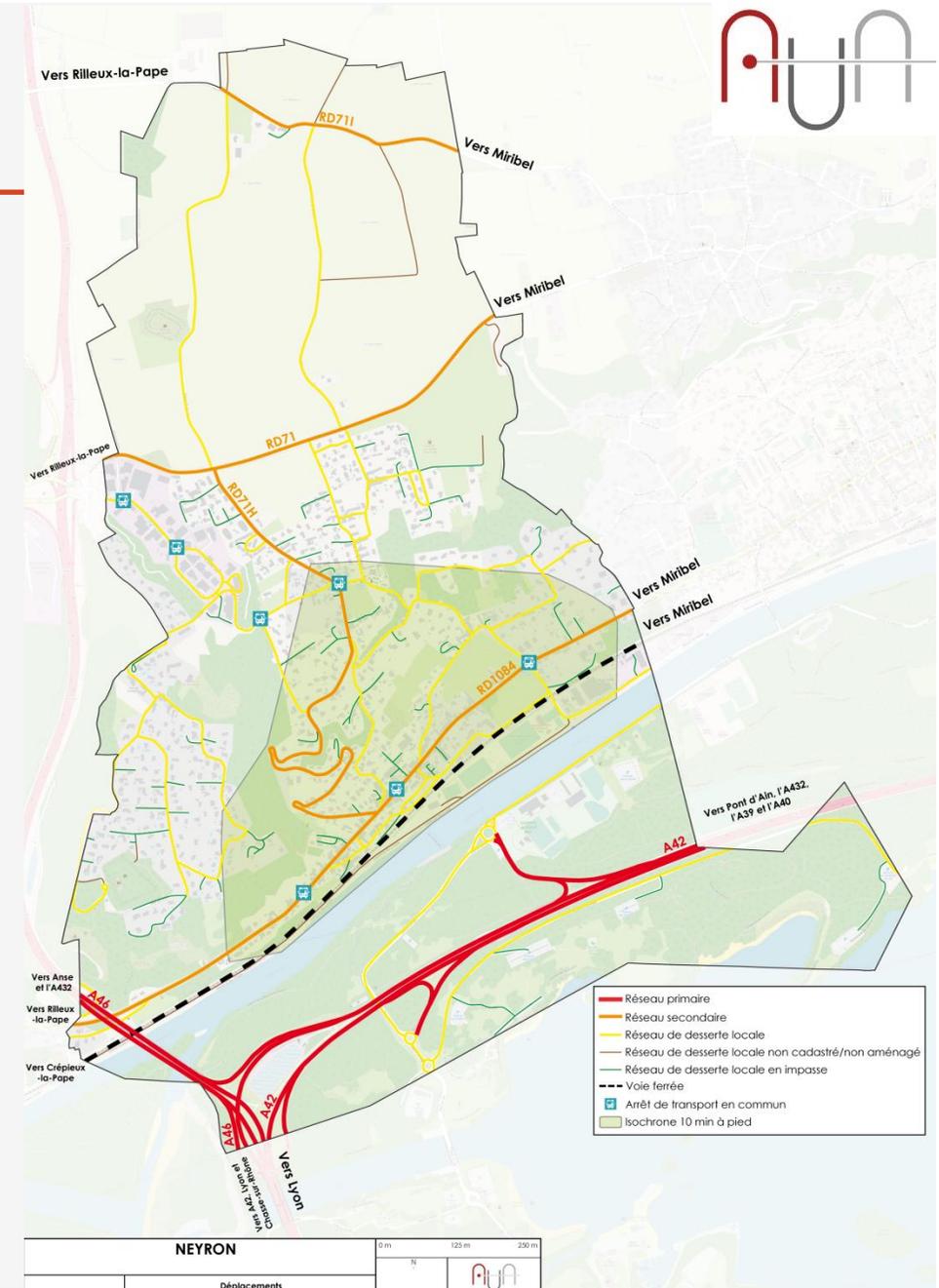
#### **Article L113-2 du CU**

« Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. »

## 4. Le fonctionnement urbain

### Les infrastructures routières

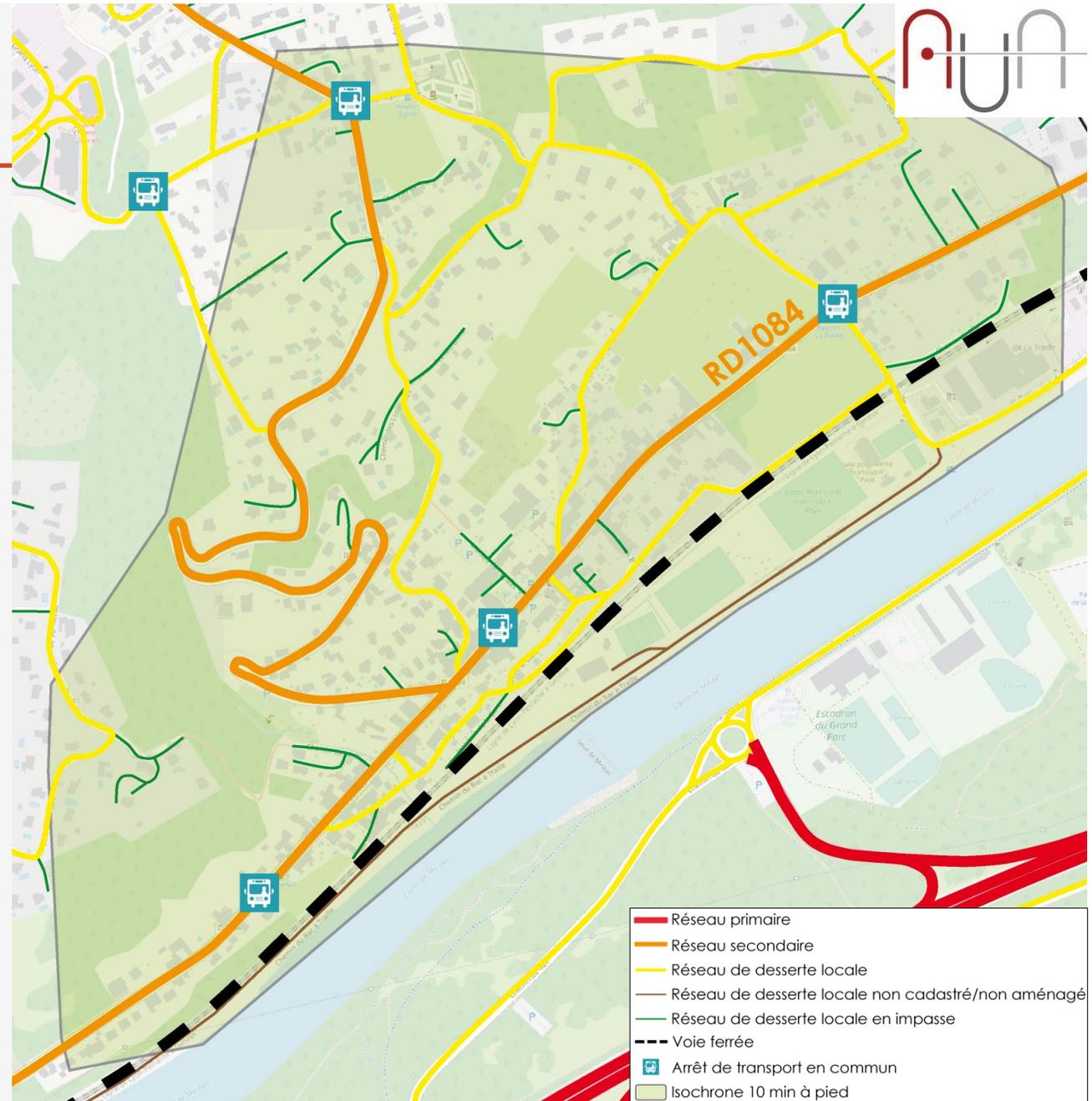
- **Une commune traversée par deux axes autoroutiers majeurs :**
  - **A46** : relie Anse à Chasse-sur-Rhône et dessert Lyon via l'A42 au Sud et l'aéroport Lyon-Saint-Exupéry via l'A432 à l'Est
  - **A42** : relie Lyon à Pont d'Ain, l'A39 et l'A40 à l'Est en direction de Genève, Chamonix et Mulhouse
- **Une urbanisation prise entre trois départementales :**
  - **RD1084** : relie Neyron à Valserhône à l'Est via Ambérieu-en-Bugey, Pont d'Ain et Nantua, et à l'agglomération lyonnaise à l'Ouest via la RD484
  - **RD71** : relie Rillieux-la-Pape à Miribel en passant par Neyron d'Est en Ouest
  - **RD71H** : relie Rillieux-la-Pape (via la RD483) à Miribel (jusqu'à la RD1084) en passant par Neyron d'Est en Ouest
- **Un plateau et un pied de côte reliés par une voie départementale :**
  - **RD71H** : relie la RD1084 à la RD71 du Nord vers le Sud



## 4. Le fonctionnement urbain

### Les infrastructures routières

- Un réseau routier qui dessert l'ensemble du territoire communal et des espaces bâtis
- Un réseau de desserte locale calibré pour la desserte automobile et le passage de transports en commun entre Sermenaz, Neyron-le-Haut et Neyron-le-Bas
- Des voiries étroites dans les secteurs de l'ancienne gare, de la montée des Acacias, de la montée de la Grande Côte et de la rue de l'église, pouvant occasionner des difficultés de croisement ou de circulation
- Des lotissements majoritairement desservis par des voies en impasse
- Des chemins communaux non cadastrés ou non aménagés (chemins en terre, graviers, herbe) propices à l'activité pédestre



## 4. Le fonctionnement urbain

---

### Les infrastructures ferroviaires

- **Commune traversée par une voie ferrée desservant la ligne Saint-Étienne-Châteaueux/Ambérieu-en-Bugey** via Lyon et permettant la traversée de la ligne Lyon-Perrache/Genève
- **Commune située à proximité des gares de Miribel** (3 km – 5 min en voiture) et **de Crépieux-la-Pape** (4 km – 7 min en voiture)
- La ligne 3 du réseau de transports Colibri permet la desserte de la gare de Miribel depuis Neyron
- Les lignes 132 (ou dite A32) et 171 (ou dite A71) des cars de l'Ain permettent la desserte des gares de Miribel et Crépieux-la-Pape depuis Neyron
- Trains TER depuis la gare de Miribel à destination de :
  - Ambérieu-en-Bugey : 25 trajets entre 06h06 et 21h23 (1 train toutes les 13 min à 1h17 – 31 à 56 min de trajet)
  - Saint-Étienne-Châteaueux : 17 trajets entre 06h06 et 20h35 (1 train toutes les 29 min à 2h – 1h04 à 1h13 de trajet)
- Trains TER depuis la gare de Crépieux-la-Pape à destination de :
  - Ambérieu-en-Bugey : 25 trajets entre 06h10 et 21h18 (1 train toutes les 22 min à 1h22 – 36 à 51 min de trajet)
  - Saint-Étienne-Châteaueux : 17 trajets entre 06h10 et 20h40 (1 train toutes les 30 min à 2h – 1h à 1h08 de trajet)

## 4. Le fonctionnement urbain

### Les autres transports en commun

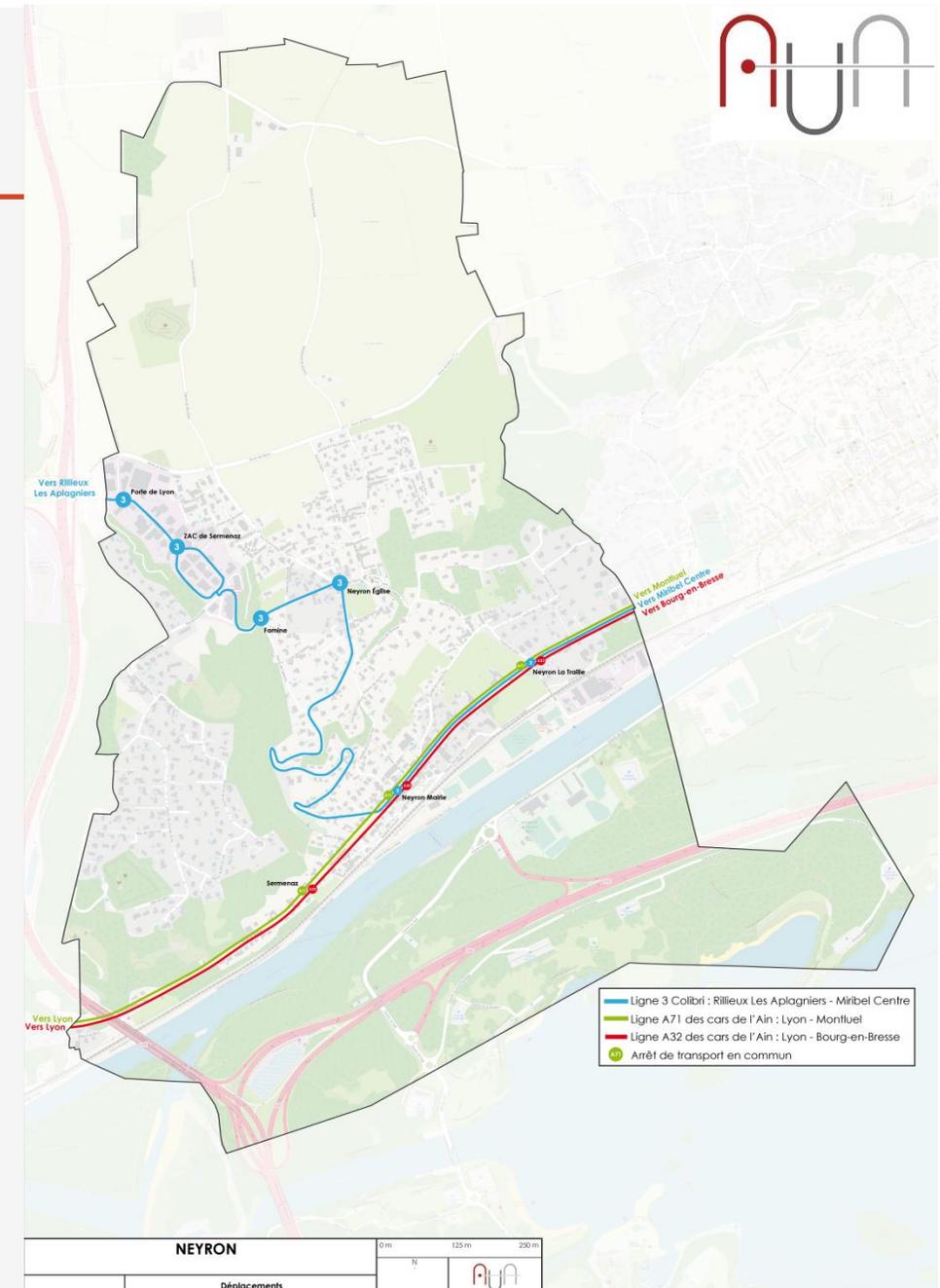
- **La commune est desservie par 2 lignes régulières du réseau de transports interurbains de l'Ain :**

- **Ligne A32 (ou dite 132) :** Lyon/Bourg-en-Bresse via Neyron, dessert 3 arrêts sur la commune (Sermenaz, la Mairie et La Traille le long de la route de Genève)
- **Ligne A71 (ou dite 171) :** Lyon/Montluel via Neyron, dessert 3 arrêts sur la commune (Sermenaz, la Mairie et La Traille le long de la route de Genève)
- réseau porté par la Région Auvergne-Rhône-Alpes

- **La commune est également desservie par la ligne 3 du réseau de transports Colibri :**

- relie Miribel Centre à Rillieux Les Alagniers via Neyron
- dessert 6 arrêts sur la commune (Porte du Grand Lyon, ZAC de Sermenaz, Famine, Neyron Église, Neyron Mairie et Neyron La Traille)
- réseau porté par la CCMP

- Les transports en commun desservis sur la commune sont dédiés à des usages à la fois publics et scolaires



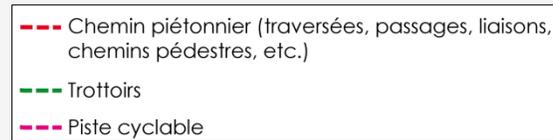
## 4. Le fonctionnement urbain

### Les modes actifs

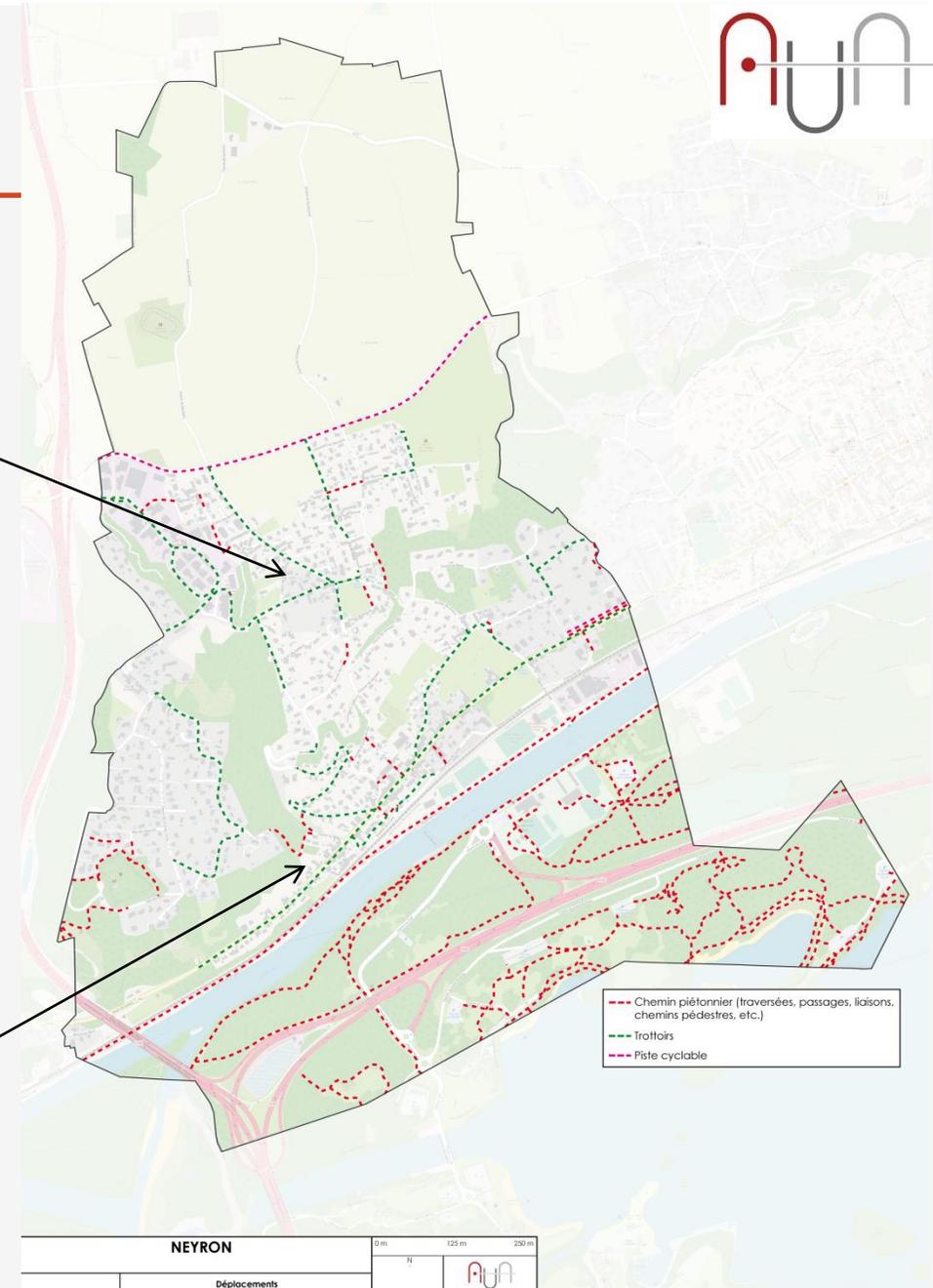
- Des aménagements modes doux diversifiés (trottoirs, chemins piétons, pistes cyclables) et un maillage complémentaire
- Des trottoirs discontinus et contraints par la topographie et l'étroitesse de certaines voies
- Des liaisons piétonnes qui permettent de traverser d'un lotissement à un autre ou d'une rue à une autre
- 2 pistes cyclables marquées au sol le long de la RD71 et de la RD1084
- Un maillage pédestre développé à l'échelle du Grand Parc Miribel Jonage



Neyron-le-Haut



Neyron-le-Bas

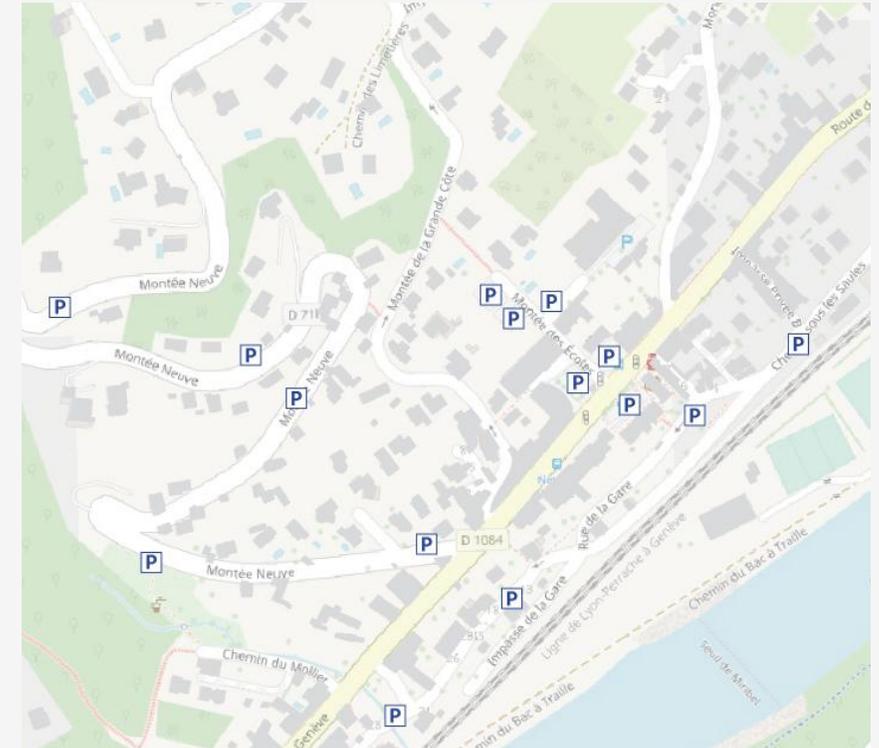


## 4. Le fonctionnement urbain



### Le stationnement

- Des stationnements publics concentrés sur les secteurs de Neyron-le-Bas, de l'église et de la Petite Côte, principalement à proximité des équipements, commerces et services
- Des places à la fois le long des voies (RD1084, rue de l'église, montée Neuve, rue de la Gare, chemin du Lavoir, chemin de La Traille) et mutualisées dans des espaces regroupés et dédiés au stationnement (montée des Écoles, place de la Mairie, parc de Miribel-Jonage)
- Environ 400 places de stationnement (1 place pour 6,5 habitants) disponibles sur la commune (sans compter les parkings du parc de Miribel), dont environ 225 dans le secteur du centre-bourg (autour de la mairie et de la RD1084)
- Pas de parking de covoiturage identifié mais quelques stationnements dédiés aux vélos et aux deux roues repérés
- Pas de problème de stationnement identifié (saturation, sécurité, stationnement sauvage)



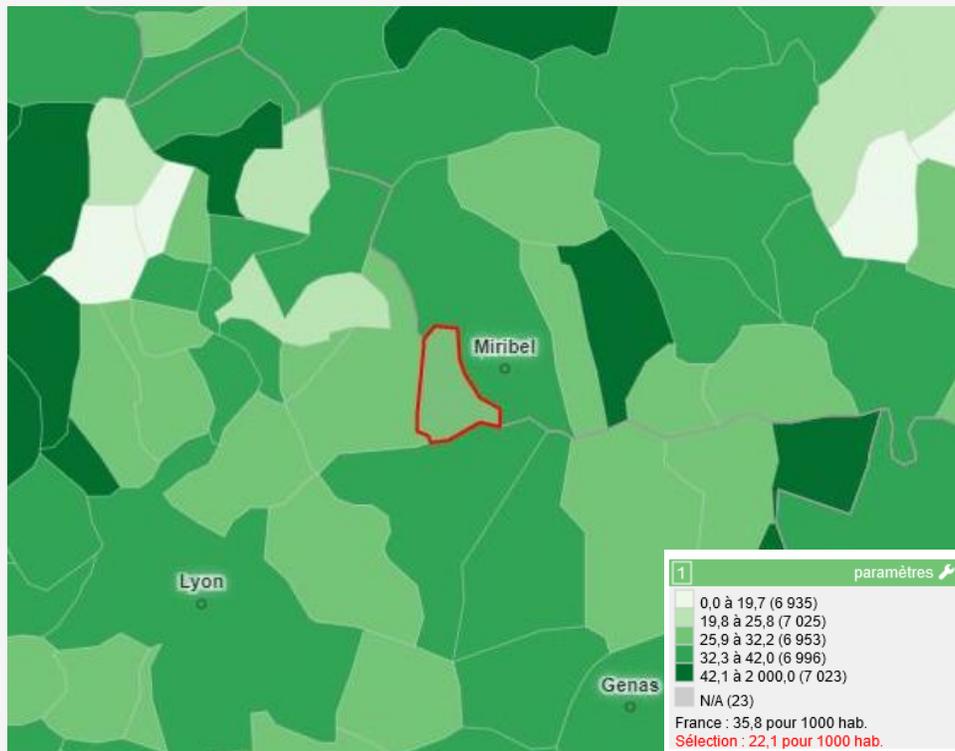
#### P Parkings

Route de Genève	: 90 places
Rue de la Gare	: 30 places
Chemin sous les Saules	: 30 places
Place de la Mairie	: 12 places
Montée des Écoles	: 62 places
Chemin de La Traille	: 29 places
Chemin du Lavoir/Montée de la Petite Côte	: 48 places
Montée Neuve	: 46 places
Rue de l'Église	: 35 places
Batterie de Sermenaz	: 20 places

## 4. Le fonctionnement urbain

### Équipements et usages : approche quantitative (INSEE 2021)

- **Un taux d'équipement modéré** : 29,2 pour 1 000 habitants.



### • Les équipements communaux :

- 2 équipements d'enseignement (école maternelle et école primaire)
- 14 équipements sportifs (2 terrains de football, 1 terrain de basket, 3 boulodromes, 4 terrains de tennis, 2 aires de jeux, salle Jules Ferry, salle Saint-Exupéry)
- 2 équipements de santé (1 pôle médical, 1 clinique équine)
- 9 équipements publics (1 mairie, 1 salle polyvalente, 1 église, 1 cimetière, 1 bibliothèque, 1 centre aéré, 1 restaurant scolaire, 1 service technique, 1 local pompiers)

### • L'offre commerciale et de services :

- 1 pharmacie
- 1 bar-tabac
- 1 coiffeur
- 4 restaurants
- 1 boutique décoration/équipement de la maison
- 1 médecin généraliste
- 5 infirmiers
- 1 pédicure-podologue
- 1 kinésithérapeute-ostéopathe
- 1 psychologue

## 4. Le fonctionnement urbain



### Effectifs scolaires

Année scolaire	Nombre d'élèves
2018/2019	198
2019/2020	197
2020/2021	197
2021/2022	194
2022/2023	195

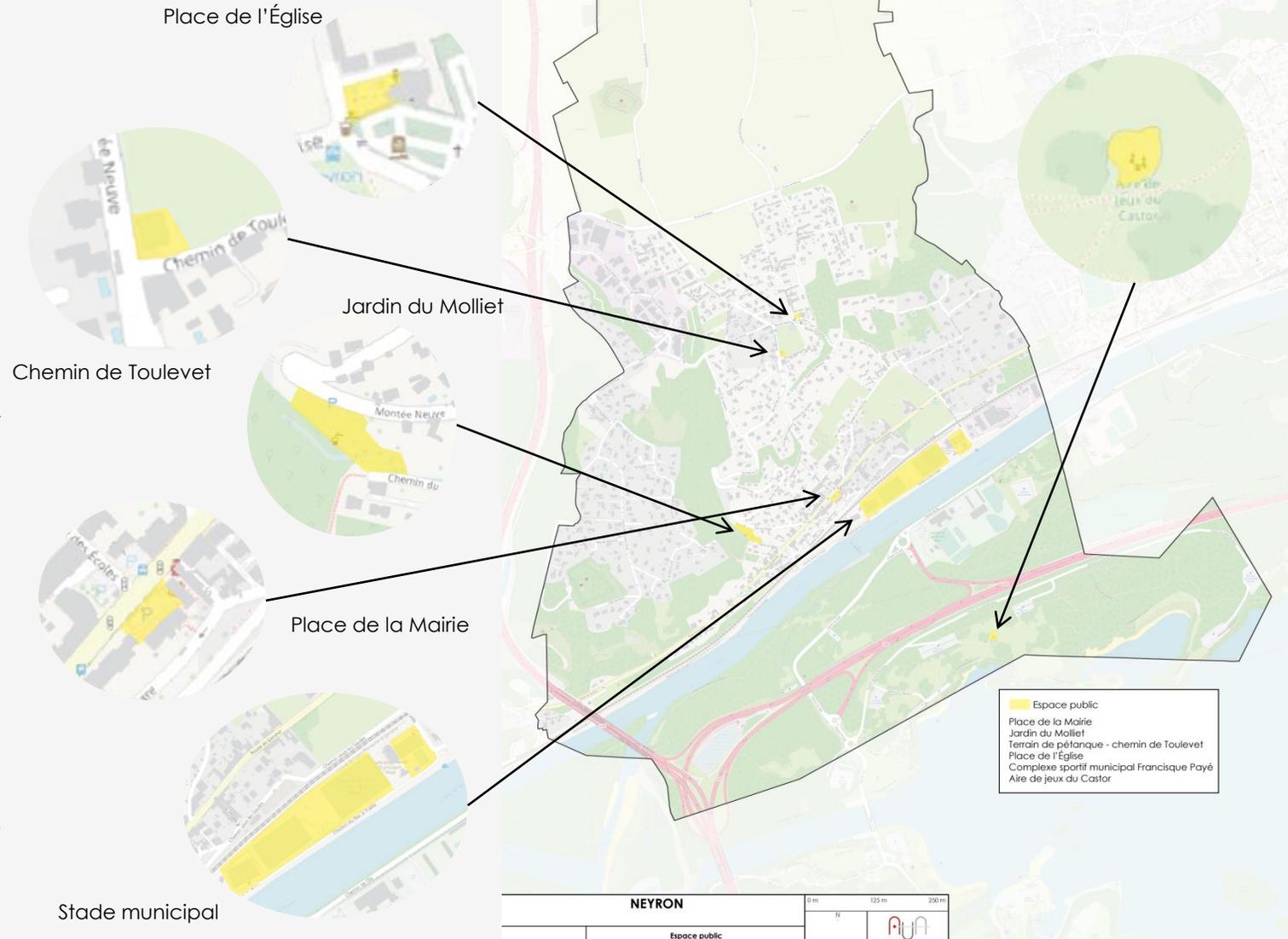
Les effectifs scolaires sont constants depuis 2019.

Quelle possibilité d'évolution de l'équipement actuel ?)

## 4. Le fonctionnement urbain

### Espaces publics

- Deux espaces publics centraux restreints à des placettes minérales :
  - place de la Mairie : stationnements (voitures et vélos), 1 banc, quelques arbres et massifs végétaux
  - place de l'Église : 3 bancs et quelques arbres et massifs végétaux
- Des espaces publics secondaires autour des aires de jeux et des équipements sportifs communaux :
  - jardin du Molliet : grande plaine végétalisée accompagnée d'une aire de jeux et de 4 bancs
  - terrain de pétanque Toulevet : espace minéral mais ombragé par des arbres accompagnés d'un banc
  - complexe sportif municipal : grands espaces ouverts accompagnés de végétation et d'équipements sportifs
  - aire de jeux du castor : espace ouvert accompagné d'équipements récréatifs



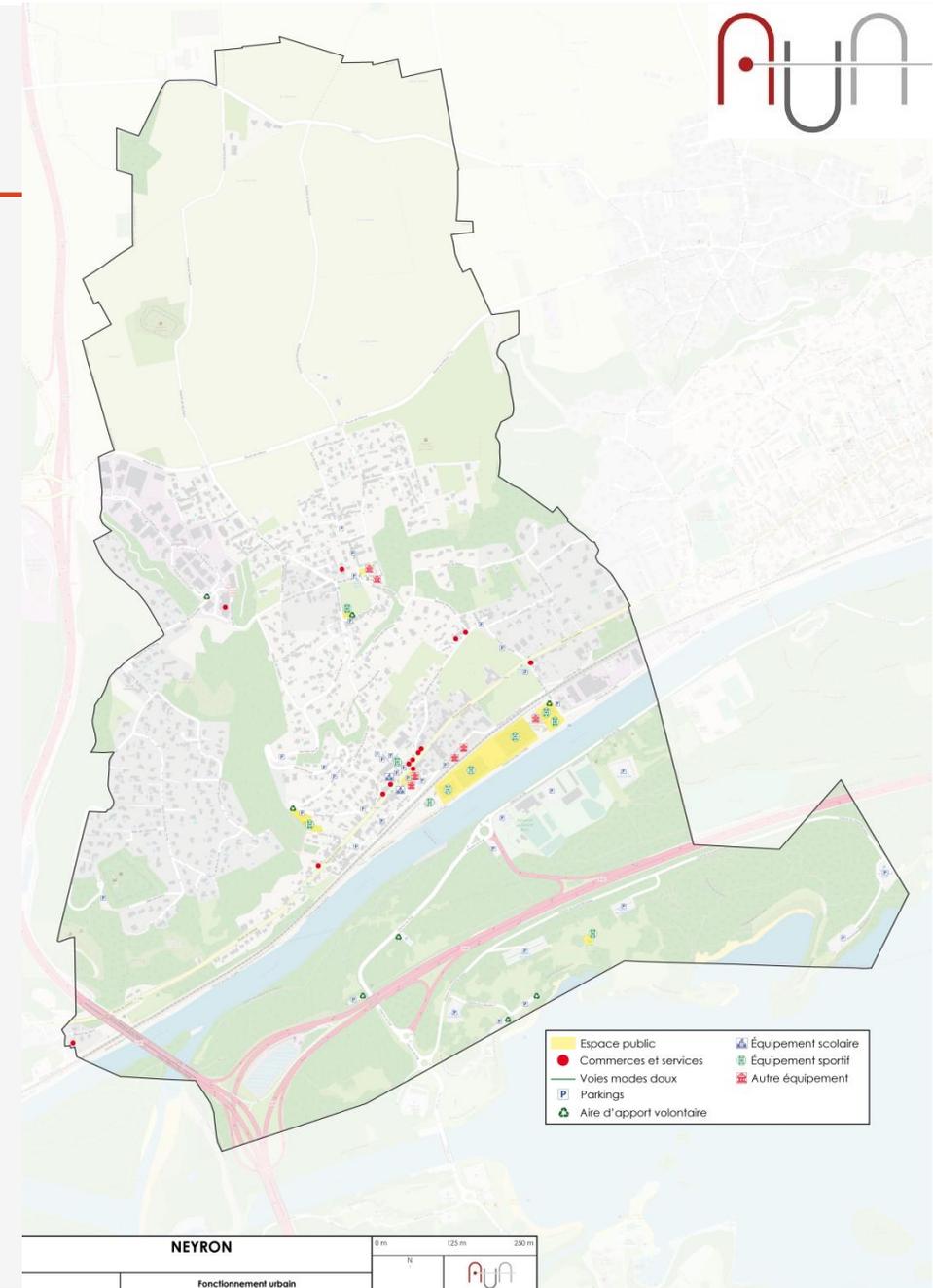
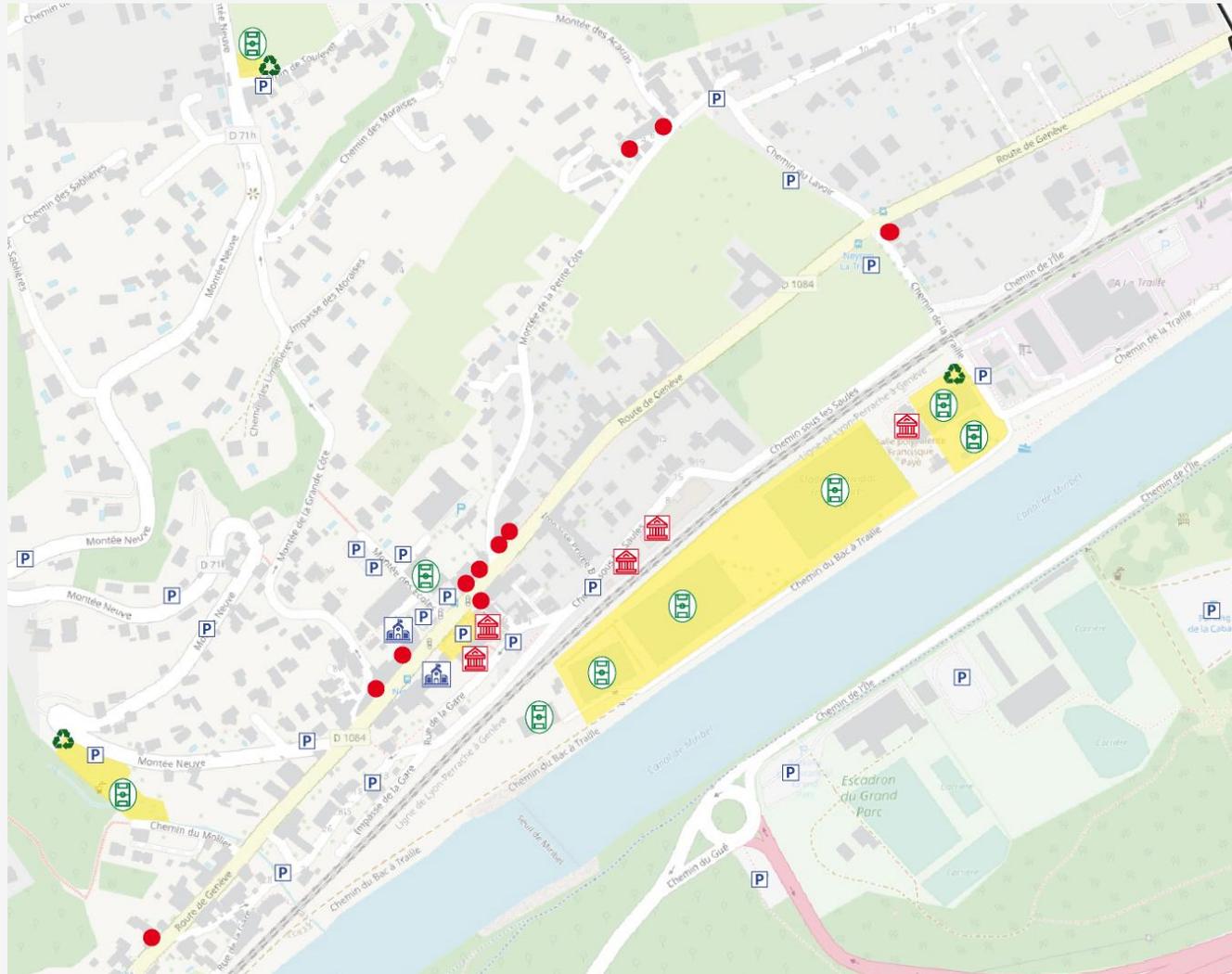
## 4. Le fonctionnement urbain

---

### Espaces publics



# 4. Le fonctionnement urbain



## 4. Le fonctionnement urbain

### Constats

- Un réseau routier développé malgré des emprises étroites dans les secteurs anciens et pentus et de multiples voies en impasse.
- Une desserte en transport en commun diversifiée à vocation publique et scolaire.
- Un maillage de cheminements doux développé et diversifié mais discontinu/peu structuré et liant.
- Une offre en stationnements publics satisfaisante à proximité des équipements, commerces et services.
- Des équipements et services adaptés aux besoins de la commune et de ses habitants?
- Des espaces publics éparpillés mais structurants.
- Un espace bâti étendu et dispersé mais marqué par une centralité autour de la route de Genève et une polarité dans le secteur de Saint-Didier.

### Enjeux

- Adapter la desserte et la densification des secteurs d'habitat contraints par la topographie.
- Développer le maillage des cheminements doux sécurisés et favoriser les usages alternatifs à la voiture. Conforter les liaisons entre Neyron le Haut et Neyron le bas malgré la topographie ?
- Maintenir les équipements, commerces et services existants et anticiper les besoins futurs autour de la centralité à conforter (des polarités à conforter? Quelle complémentarité?).
- Développer le maillage de l'espace public dans chaque nouvelle opération afin de favoriser la centralité et maintenir la vie de village.

## 5. Le potentiel foncier

### Définition de l'enveloppe bâtie actuelle

- Méthodologie pour définir l'enveloppe bâtie en 2023 :
  - 50 mètres maximum entre 2 constructions => au-delà, une coupure d'urbanisation est considérée
  - groupement de 10 maisons minimum
  - exploitations agricoles exclues de l'enveloppe si elles sont situées en frange de l'enveloppe bâtie
- Méthodologie pour identifier le foncier mobilisable dans l'enveloppe :
  - prise en compte de toutes les parcelles non bâties et des parcelles de plus de 1200 m<sup>2</sup> potentiellement divisibles
  - prise en compte de l'existant : topographie, accès, réseaux, annexes, végétation, etc.



## 5. Le potentiel foncier

### Dans l'enveloppe bâtie actuelle

- Potentiel brut Sermenaz : 1,8 ha
  - 0,4 ha en terrains libres/dents creuses
  - 1,4 ha en divisions parcellaires potentielles
- Un potentiel important dans l'enveloppe urbaine mais :
  - des qualités naturelles et paysagères à préserver
  - peu de tènements importants d'un seul tenant



• *Rappel : afficher un objectif de modération de la consommation foncière dans le PADD (L.151-5 du Code de l'Urbanisme)*

**=> Besoin de définir les secteurs à développer/renforcer en priorité**

## 5. Le potentiel foncier



### Ce que dit le SCoT pour le « pôle réseau »

- Objectif de densité moyenne : 25 logements/ha
- Objectif de production en dent creuse/densification/renouvellement urbain : 85%

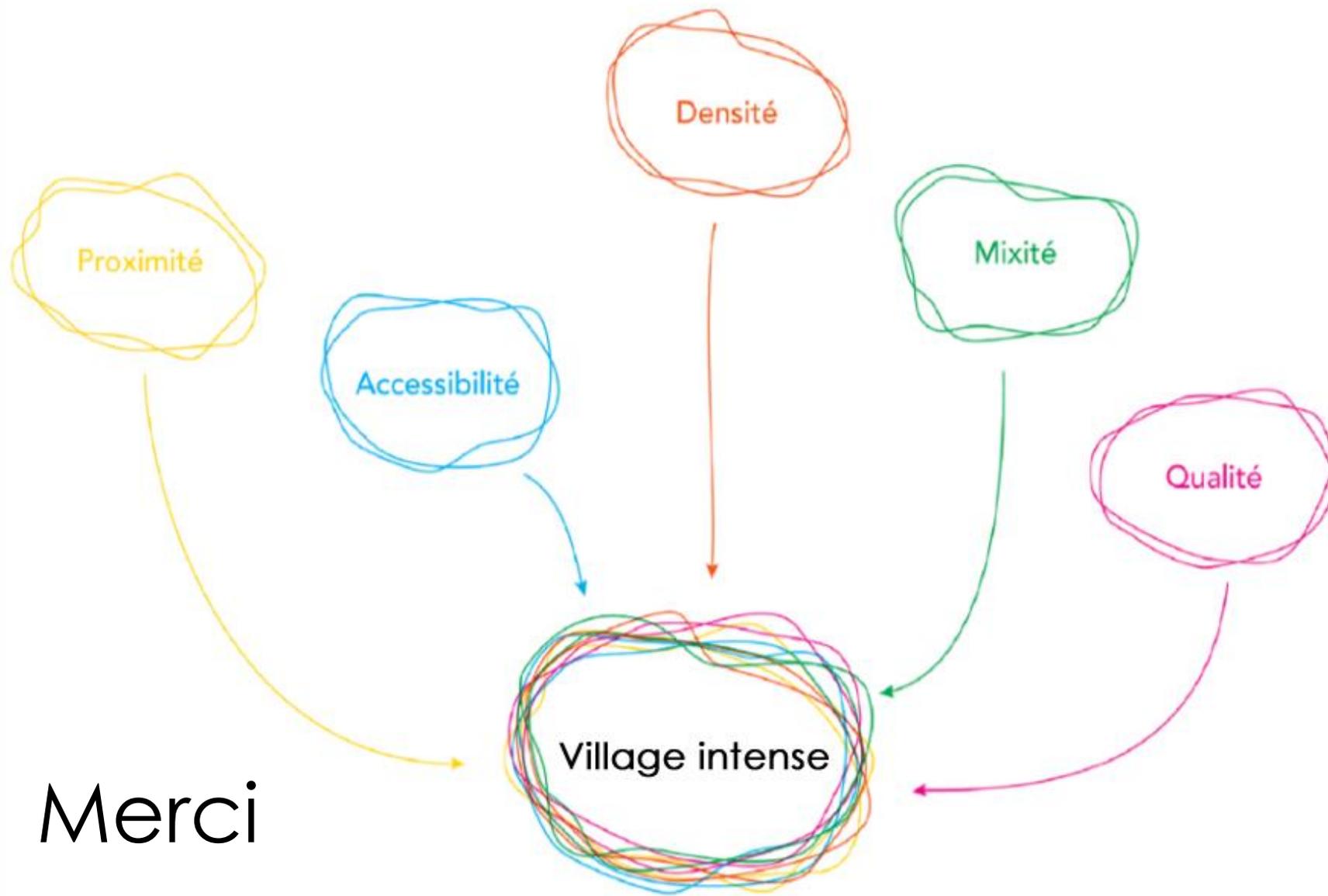
### Ce que dit le PLH 2020-2026

- Objectif de production neuve : 100 logements, soit 17 par an
- Objectif de production sociale : 17 logements locatifs sociaux, soit 3 par an et 17% de la production neuve

D'après le PLH, 117 logements maximum restent à produire jusqu'en 2030 (soit 17 logements par an entre 2024 et 2030 en reconduisant les objectifs du PLH actuel).

Dans l'attente du SCoT révisé, du PLH 2027-2032 et en conservant le rythme de construction du PLH actuel (17 logements/an) sur les 3 années après 2030, la commune peut prévoir la réalisation de 167 logements maximum à l'horizon 2033 (durée de vie de 10 ans), dont environ 20 logements locatifs sociaux.

La surface à mobiliser serait de 6,7 ha maximum sur la base de la densité attendue par le SCoT (25 logements/ha).



Merci

