

Commune de Neyron



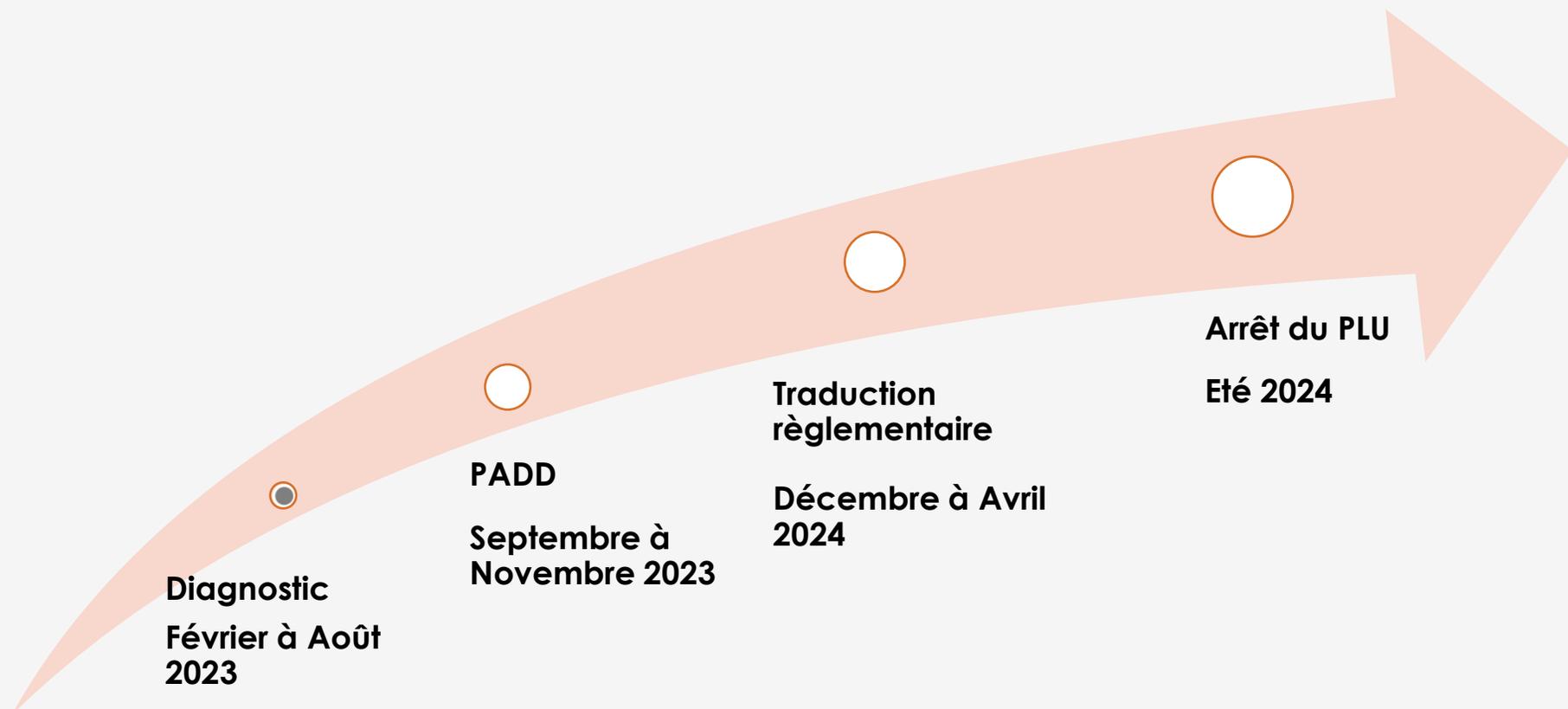
Plan Local d'Urbanisme

DIAGNOSTIC DU TERRITOIRE
PRÉSENTATION AUX PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES

20 SEPTEMBRE 2023



Planning



Sommaire

PARTIE I. CONTEXTE ADMINISTRATIF ET RÉGLEMENTAIRE

PARTIE II. L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

PARTIE III. LES ACTIVITÉS HUMAINES

PARTIE IV. LES DYNAMIQUES URBAINES

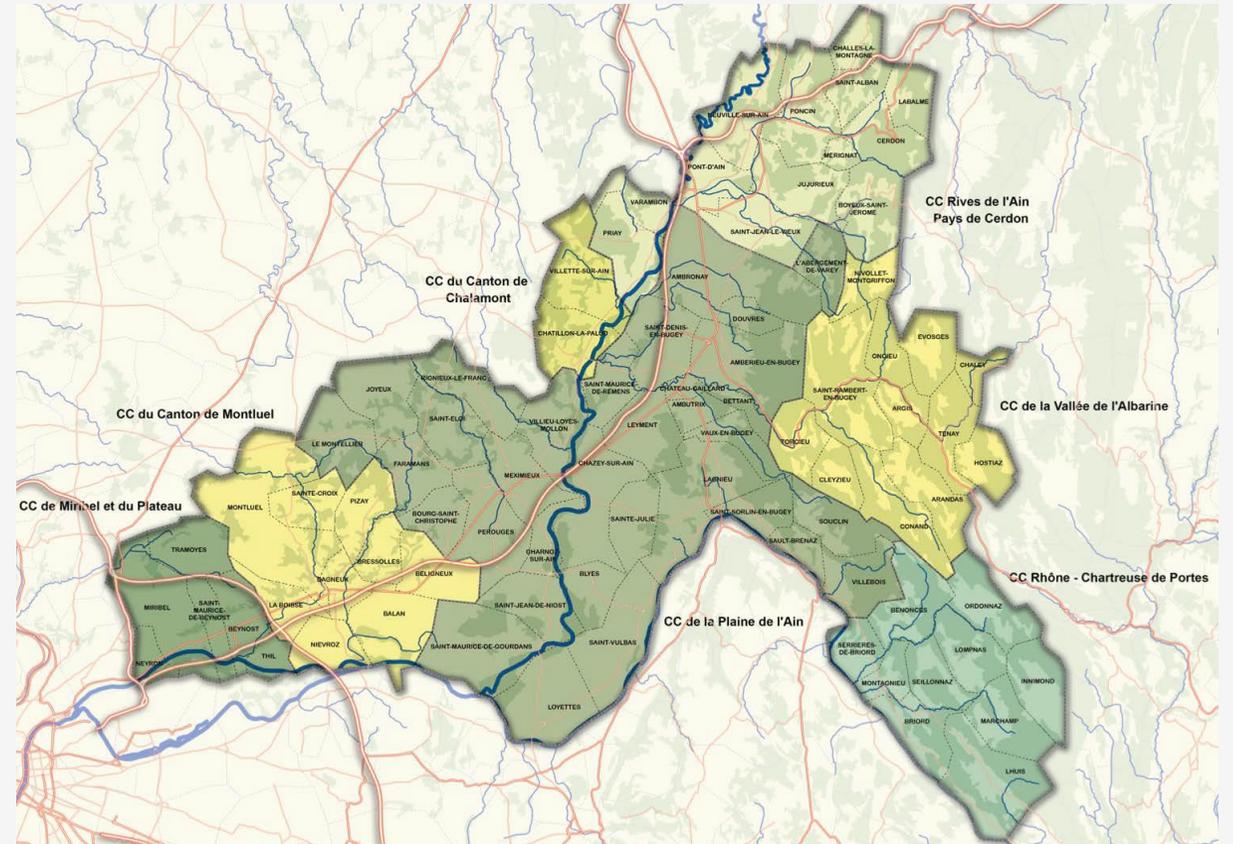
PARTIE V. ANALYSE FONCIÈRE

Partie I. Le contexte administratif et réglementaire

- 1. Le cadre administratif**
- 2. Le PLU en vigueur**

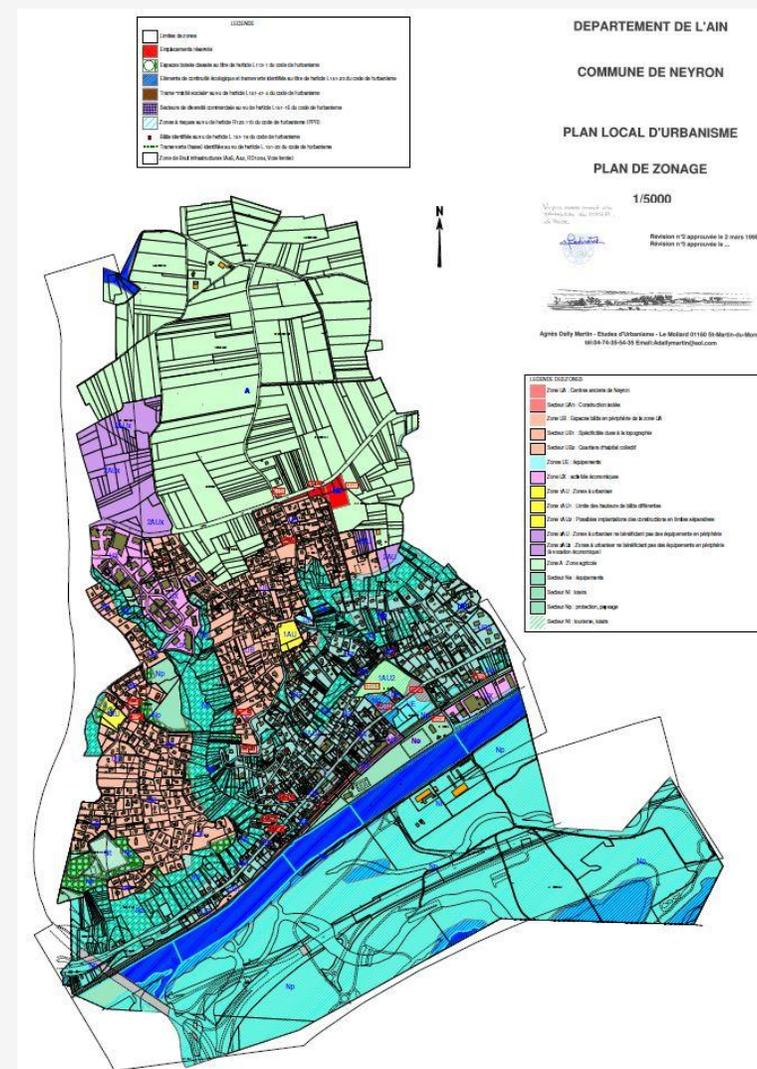
Le cadre administratif

- DTA de l'Aire Métropolitaine Lyonnaise
- SCoT Bugey-Côtière-Plaine de l'Ain (BUCOPA) approuvé en 2017 : Neyron appartient au « pôle réseau de la Côtière » dans l'armature urbaine
- Communauté de Communes de Miribel et du Plateau
- Arrondissement de Bourg-en-Bresse
- Canton de Miribel



Le PLU en vigueur

- PLU approuvé le 7 mai 2019
- Une modification simplifiée approuvée le 1^{er} octobre 2020
- Objectifs de la révision prescrite le 20 juin 2022 :
 - lutter contre l'artificialisation des sols : maîtriser l'étalement urbain, optimiser l'utilisation du foncier urbanisé, préserver la biodiversité, limiter le ruissellement des eaux de pluie et favoriser l'infiltration, maintenir et augmenter la captation et le stockage de carbone ;
 - réduire et décarboner les déplacements : réduire les distances du territoire, favoriser les modes alternatifs à la voiture individuelle thermique ;
 - améliorer l'habitat et le cadre de vie : agir sur les formes urbaines, agir sur le bâti, anticiper les équipements publics ;
 - augmenter la part de production d'énergie renouvelable : faciliter le développement des installations de production d'énergies renouvelables, permettre le développement des réseaux de chaleur et optimiser les réseaux d'énergie.



Partie II. L'état initial de l'environnement

- 1. Le contexte physique**
- 2. Le contexte naturel**
- 3. Les risques et nuisances**
- 4. Les réseaux**
- 5. L'énergie et la qualité de l'air**
- 6. Le grand paysage**
- 7. Le patrimoine**

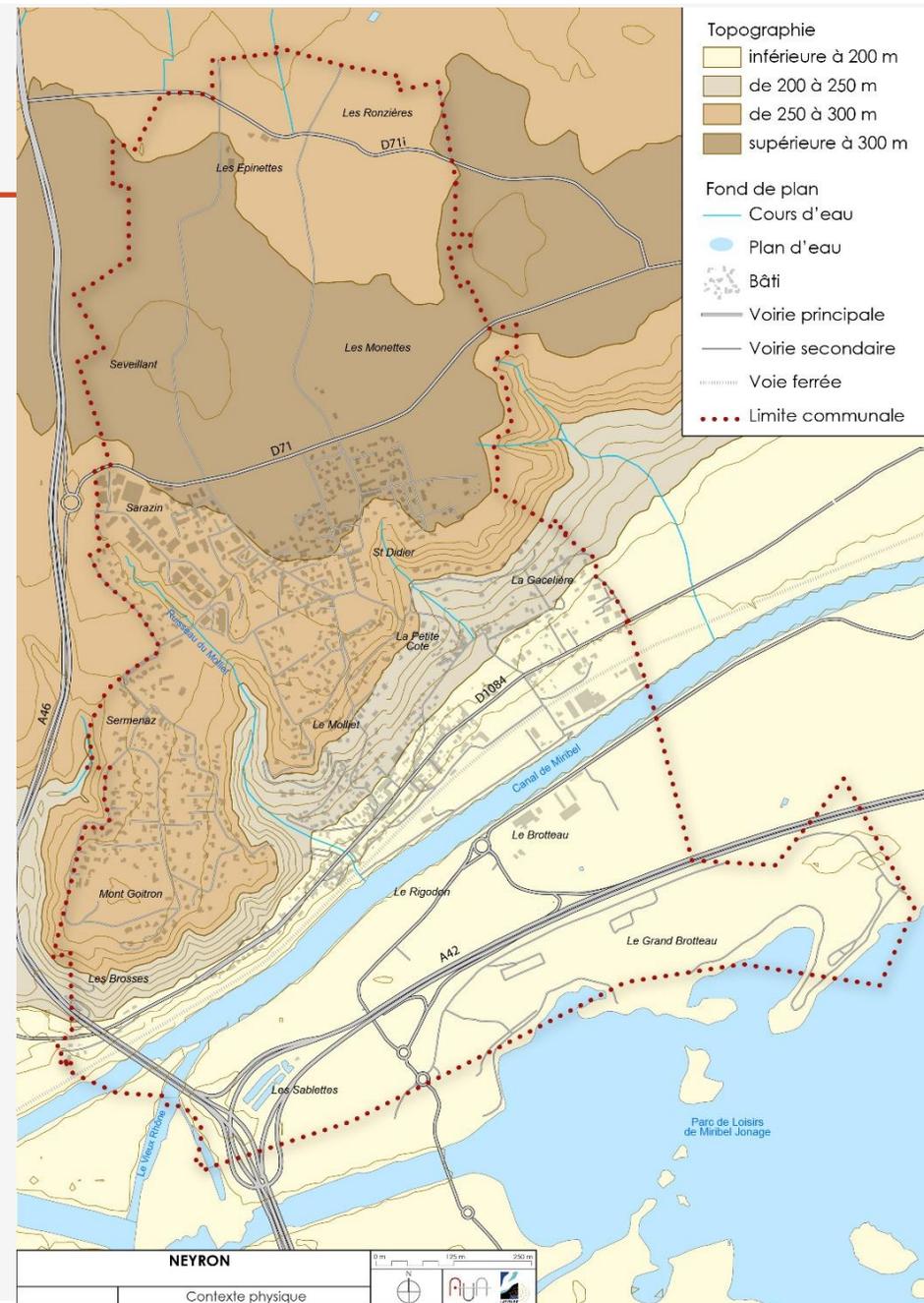
Le contexte physique

3 entités distinctes :

- Le plateau (280-615 mètres d'altitude)
- La côtière (175 à 315 m)
- La plaine alluviale du Rhône (170-175 mètres)

Hydrographie :

- Le canal du Rhône (+ de 100 m de large à Neyron)
- Des axes de ruissellement, notamment le ruisseau du Molliet, qui se jette dans le Rhône → pentes très prononcées



Le contexte hydrographique

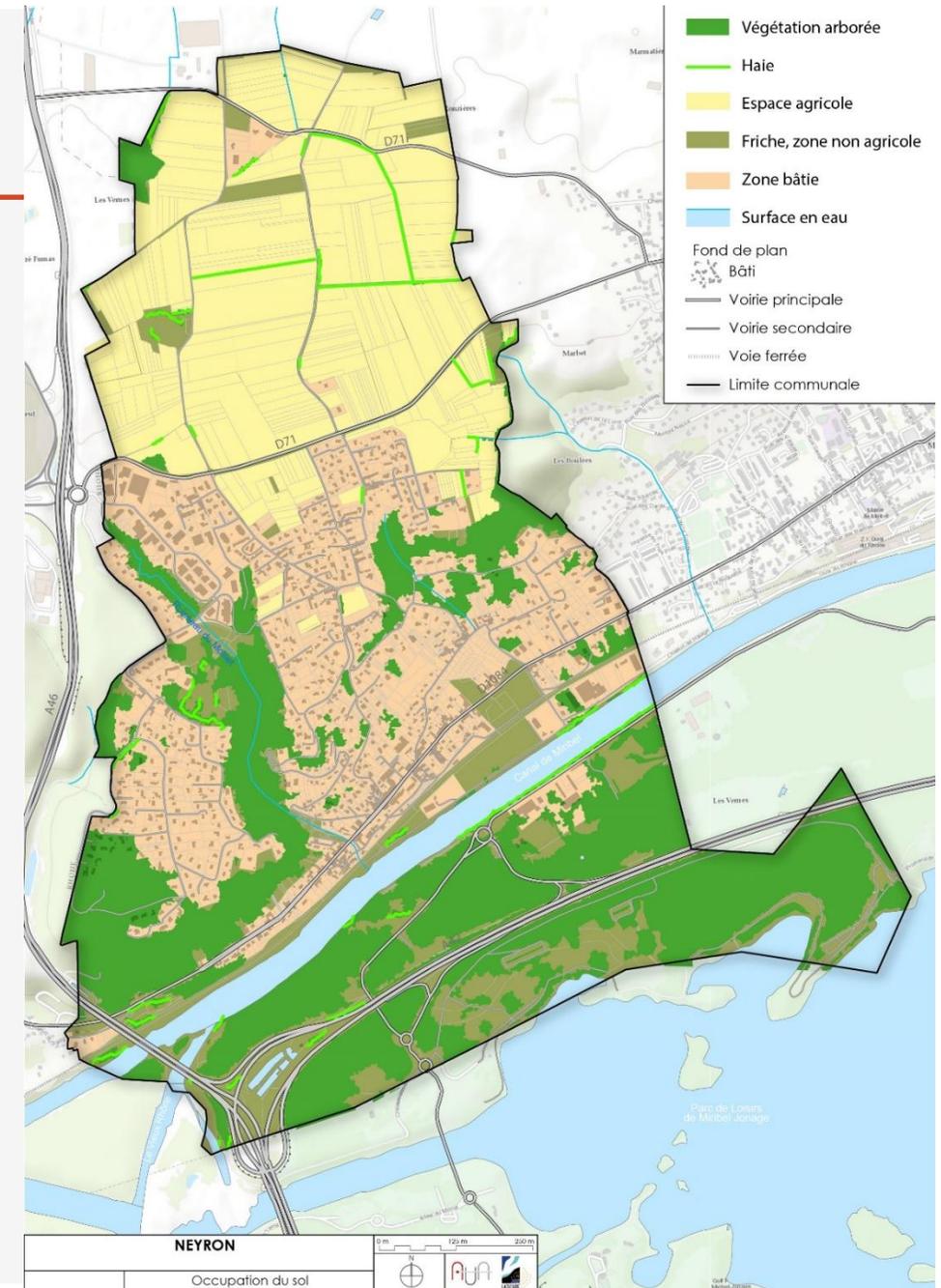
- Une station de mesure de la qualité de l'eau sur la commune de Miribel, immédiatement en amont de Neyron :
 - **Une qualité chimique mauvaise** (pollution au mercure en 2022 et Hexachlorocyclohexane les années précédentes (insecticide))
 - **Une qualité écologique moyenne**, alors que plus en aval sa qualité est bonne. La présence de carrières et d'activités industrielles influent probablement sur cette qualité



	2022	2021	2020
Potentiel écologique	MOY	MOY	MOY
ETAT CHIMIQUE	MAUV	MAUV	MAUV

L'occupation du sol

- Une commune occupée par 1/3 de surface agricole, 1/3 de surface boisée et 1/3 de surface urbanisée

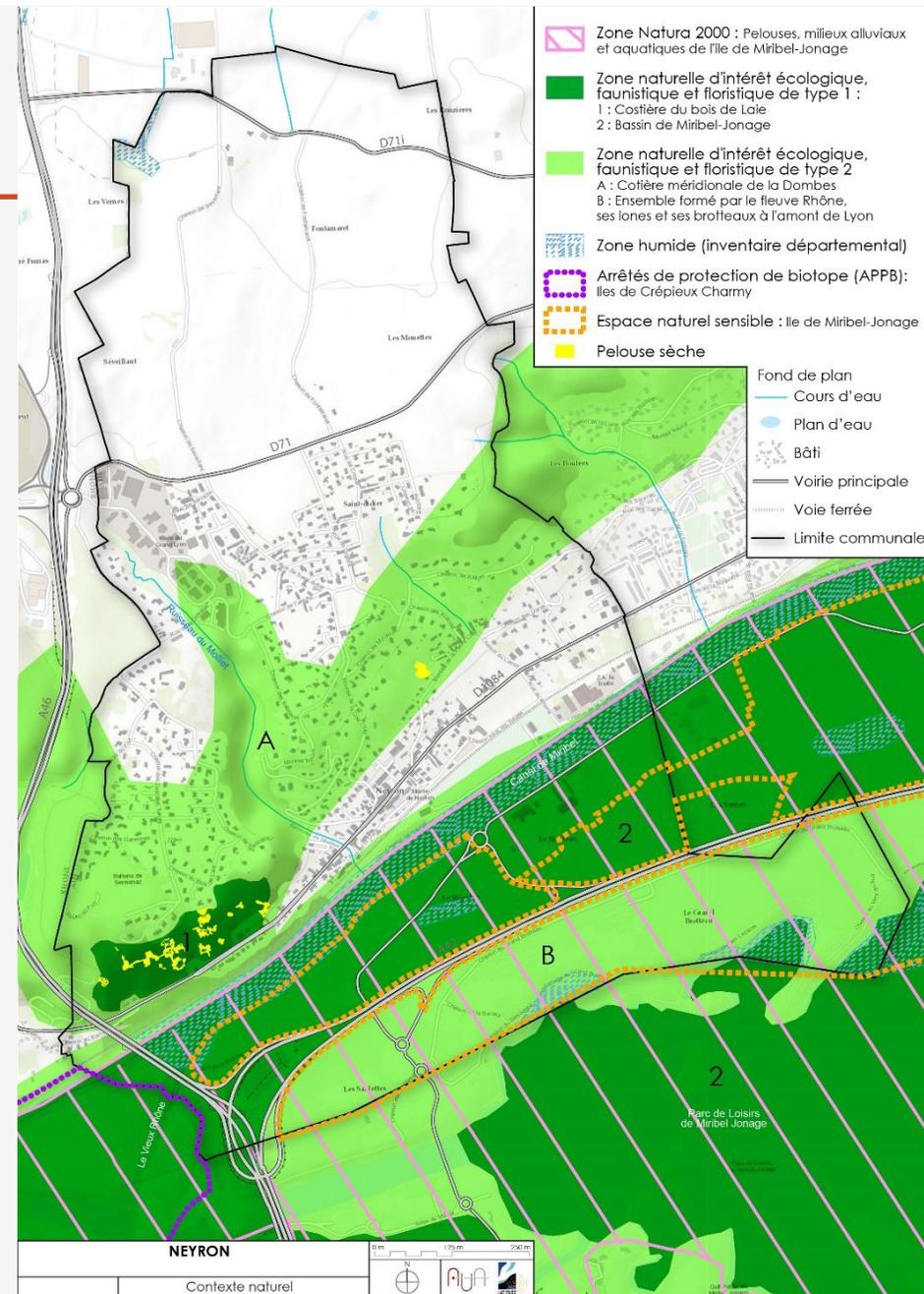
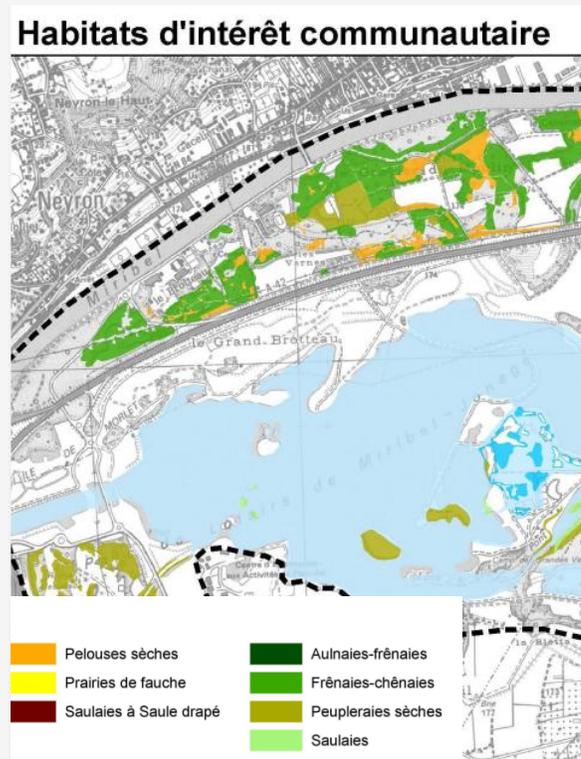


Le contexte naturel

Des enjeux écologiques liés :

- **A l'île de Miribel Jonage, marquée par de nombreuses zones humides**

La directive Habitats est liée aux forêts de bords de rivières et les milieux humides associés au Rhône. Quelques prairies sèches à orchidées sont aussi d'intérêt communautaire



Le contexte naturel

Des enjeux écologiques liés :

- **A la côtière, avec notamment présence de pelouses sèches**

Ces pelouses sont disposées en clairières au sein d'un boisement de Chênes pubescents qui recouvre la majeure partie du site.



La ciste à feuilles de Sauge



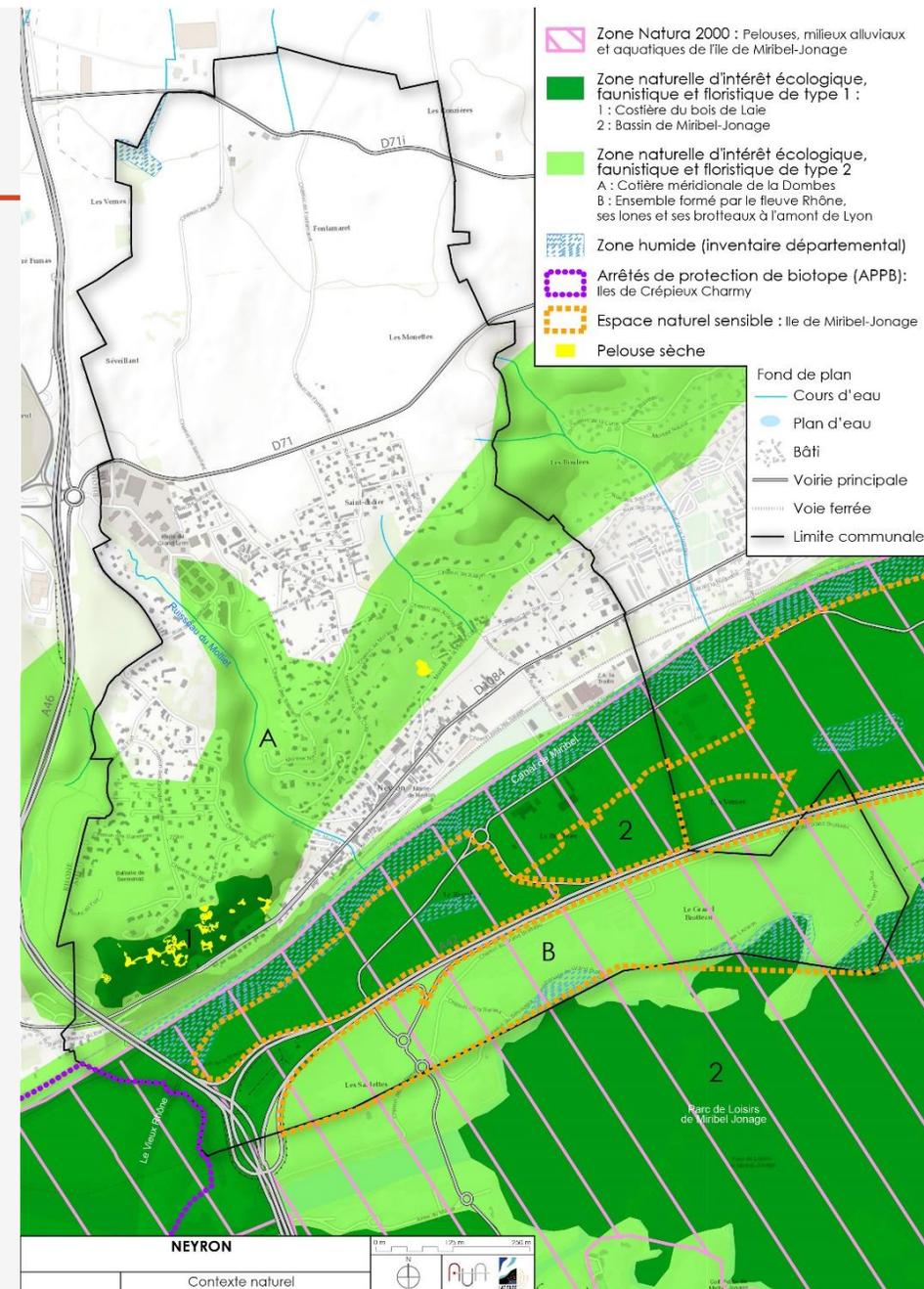
Le Liseron des Monts Cantabriques



Le Micropus dressé

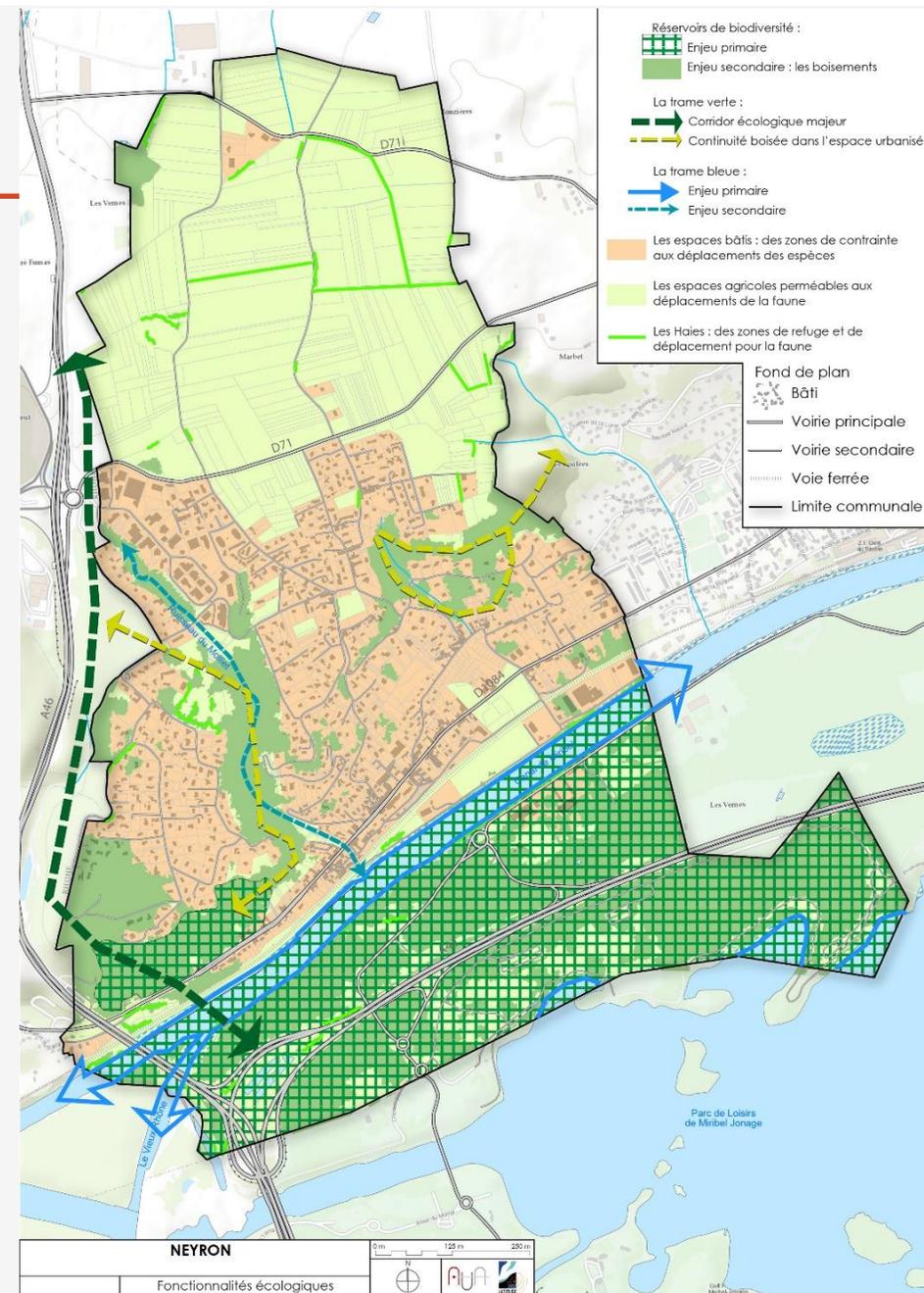


La Pulsatille rouge



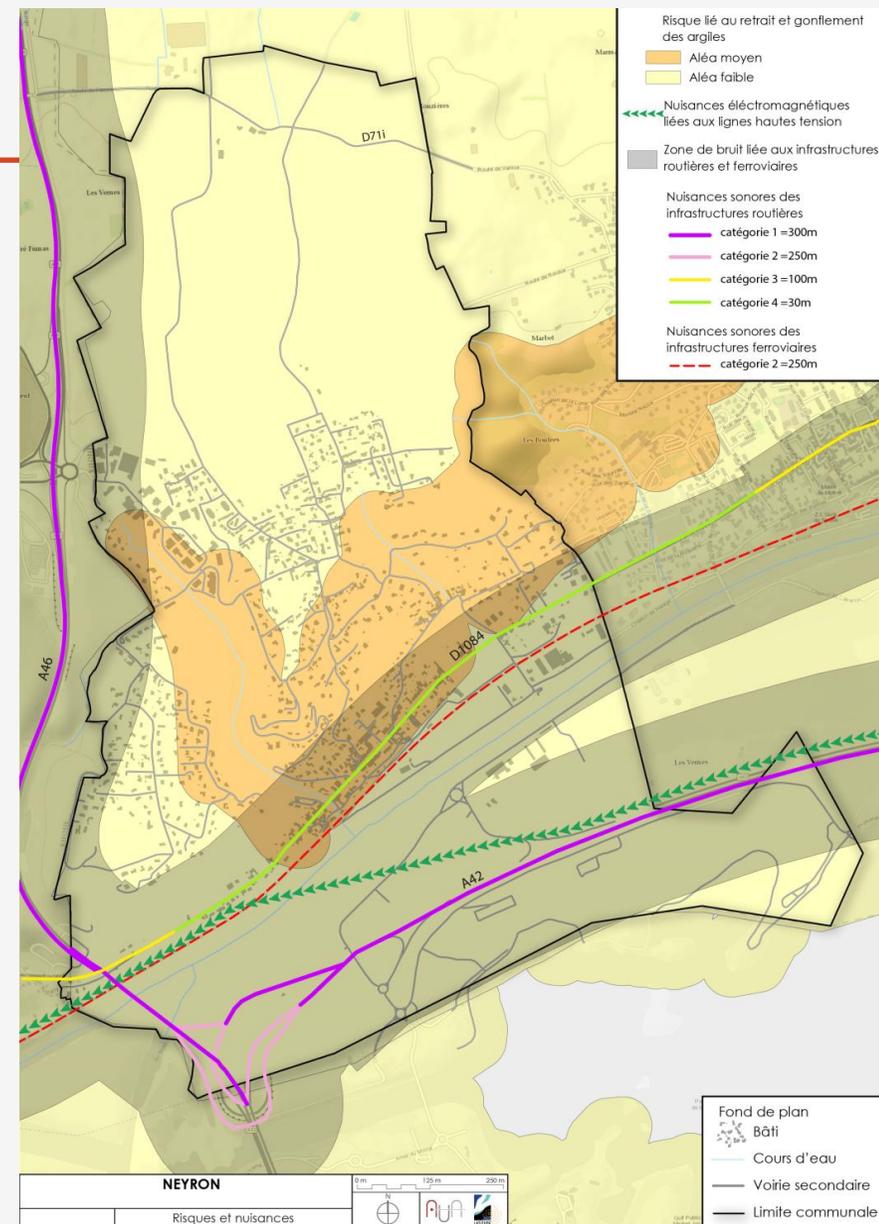
Le contexte naturel

- Un espace agricole ouvert perméable aux déplacements de la faune, les haies constituant des axes de déplacements privilégiés
- Un corridor écologique identifié par le SCOT qui impacte surtout la commune de Rillieux-la-Pape
- Des « pénétrantes vertes » dans l'espace urbain
- Une trame bleue majeure associée au Rhône et une trame bleue secondaire associée au ruisseau du Molliet



Les risques et nuisances

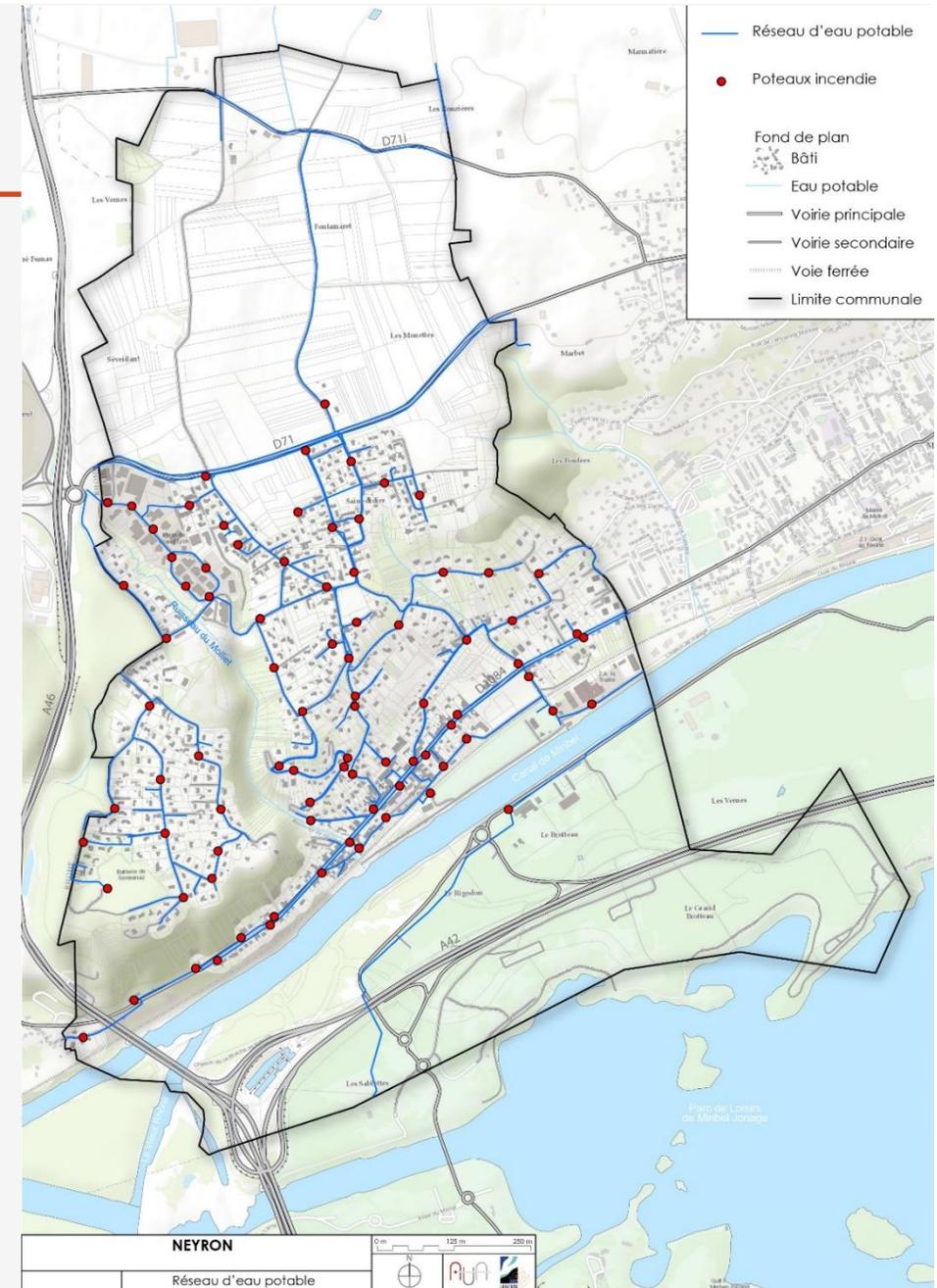
- Un risque de retrait et gonflement des argiles de niveau faible à moyen
- Risque de rupture de barrage :
 - de Vouglans : l'onde arrive en 6 heures 30 environ, avec une surélévation de 6 mètres maximum ;
 - de Coiselet : l'onde arrive en 8 heures 30.
- Des infrastructures de transport qui génèrent des nuisances sonores
- Une canalisation de gaz au Nord-Ouest de la commune générant un risque de transport de matière dangereuse (emplacement à définir)
- Une ligne haute tension générant des nuisances électromagnétiques
- Une servitude aéronautique de dégagement liée à l'aérodrome Lyon-Bron



Les réseaux

Eau potable

- Compétence portée par la CCMP avec dsp à Suez
- Le service dessert 1191 abonnés en 2021 sur Neyron



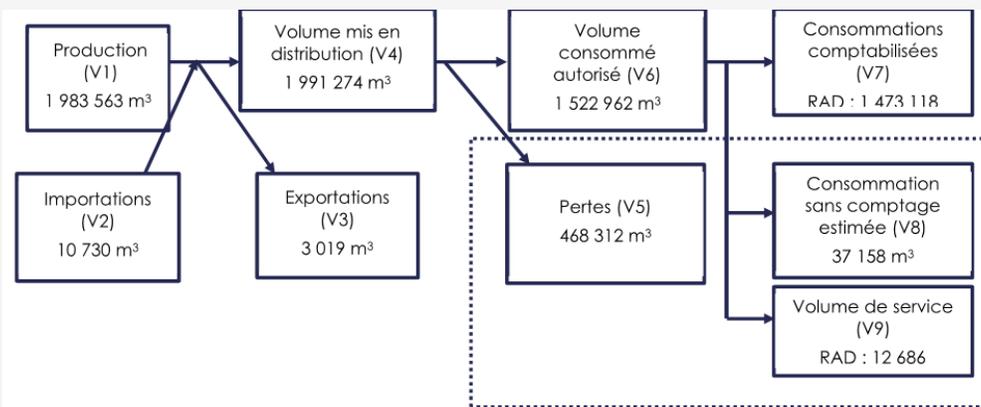
Les réseaux

Eau potable

La ressource

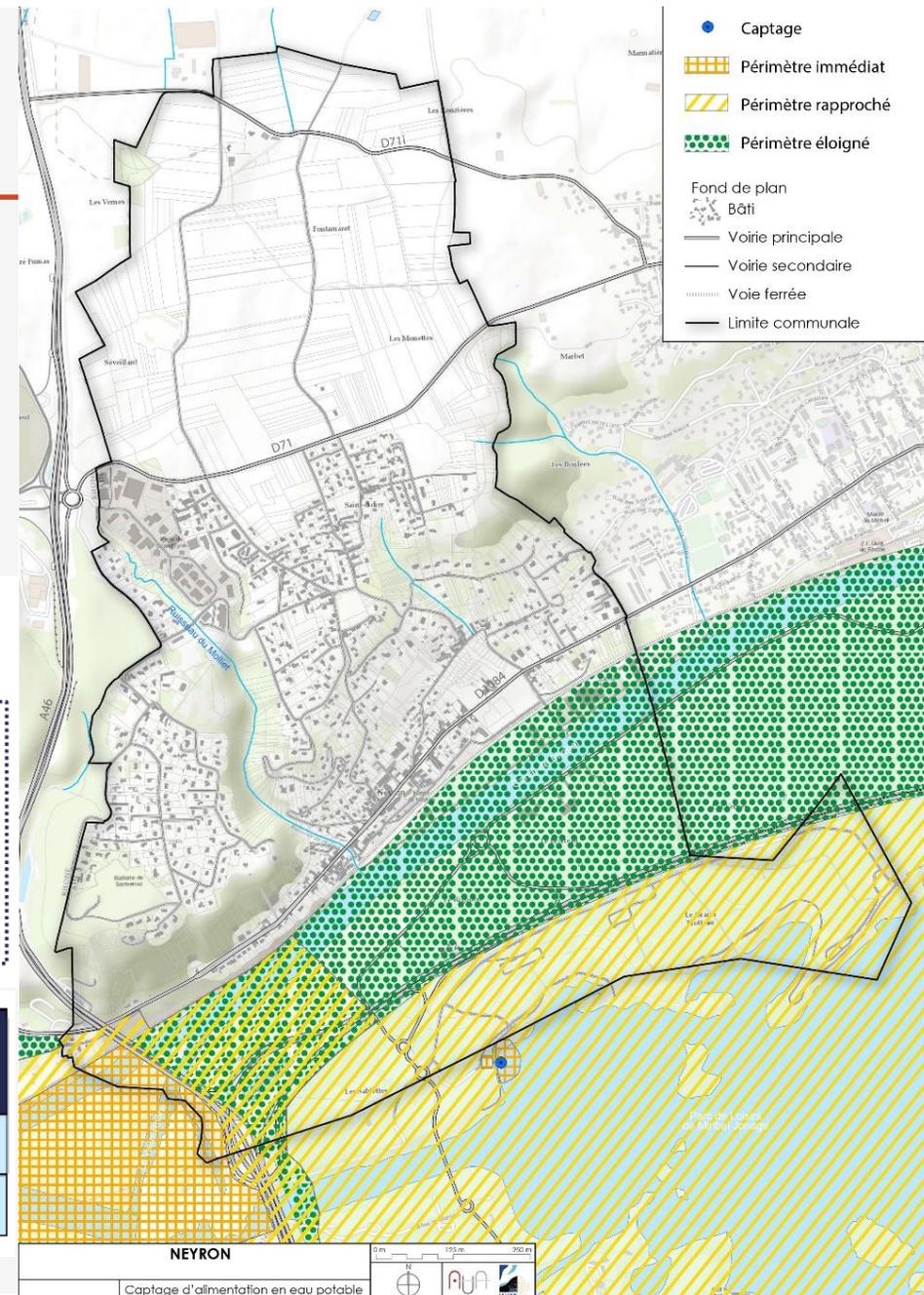
Ressource et implantation	Nature de la ressource	Débits nominaux (1)
Puits du Four à Chaux n°1	Forage	700 m3/j
Puits du Four à Chaux n°2	Forage	700 m3/j
Puits du Four à chaux n°3	Forage	700 m3/j
Source de Juffet	Source	340 m3/j
Source de la Bonnarde	Source	340 m3/j

Bilan des volumes mobilisés



La qualité de l'eau

Analyses	Taux de conformité exercice 2020	Taux de conformité exercice 2021
Microbiologie (P101.1)	100%	100%
Paramètres physico-chimiques (P102.1)	97,1%	100%



Les réseaux

Assainissement

- Une compétence portée par la CCMP avec dsp à Suez
- 1 090 abonnés en 2021
- 18 km de réseau dont 3,4 km en unitaire
- Effluents traités au sein de la métropole de Lyon
- Zonage d'assainissement réalisé en 2019

Eaux pluviales

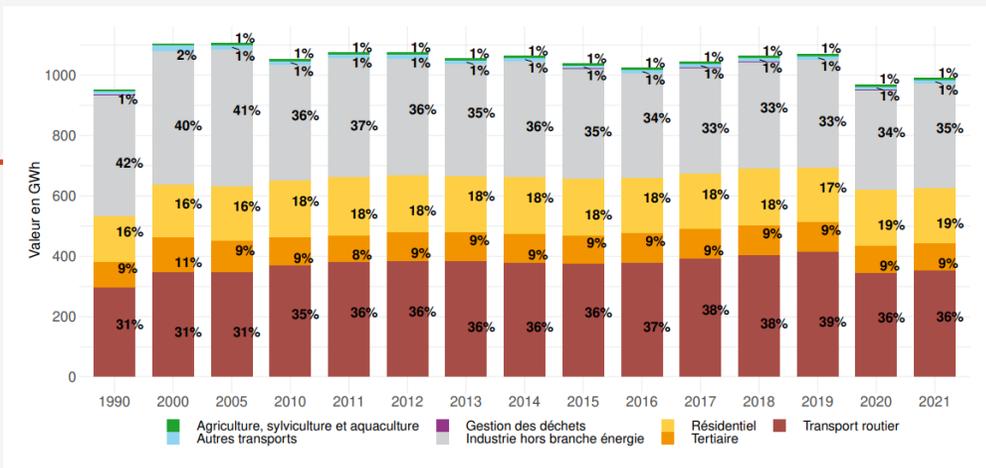
- Compétence communale



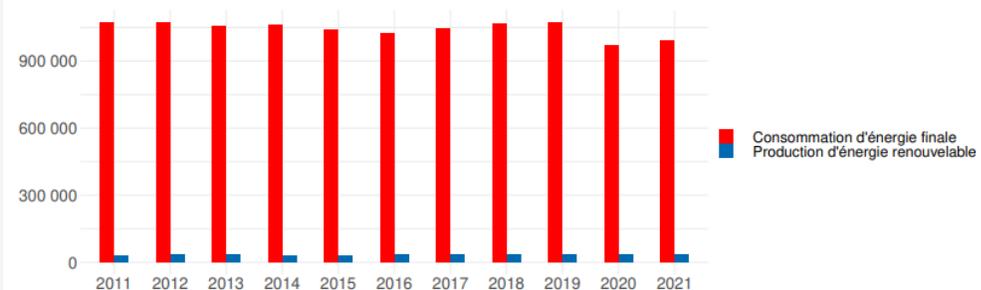
En attente plans des réseaux en SIG

L'énergie et la qualité de l'air

- Un PCAET qui couvre la période 2021-2026
- Des consommations d'énergie sur le territoire de la CCMP principalement liées au transport routier et à l'industrie
- Une part de production d'énergie renouvelable très faible au regard de la consommation
- Un fort potentiel de développement des énergies renouvelables lié au solaire photovoltaïque



Évolution comparée de la consommation d'énergie finale et de la production d'énergie renouvelable locale (en MWh)



Le potentiel de développement des énergies renouvelables	MWh
Biogaz	20 754
Solaire thermique	79 114
Solaire photovoltaïque	157 269

Les enjeux

La limitation de la consommation énergétique et des émissions de gaz à effet de serre

La préservation des espaces verts dans l'espace urbain afin de lutter contre les îlots de chaleur

La préservation de la ressource en eau

La prise en compte des risques et des nuisances dans les projets de développement urbain

La préservation et la valorisation des réservoirs de biodiversité

La protection des corridors écologiques d'intérêt à l'échelle du territoire

Le grand paysage

Contexte paysager supracommunal :

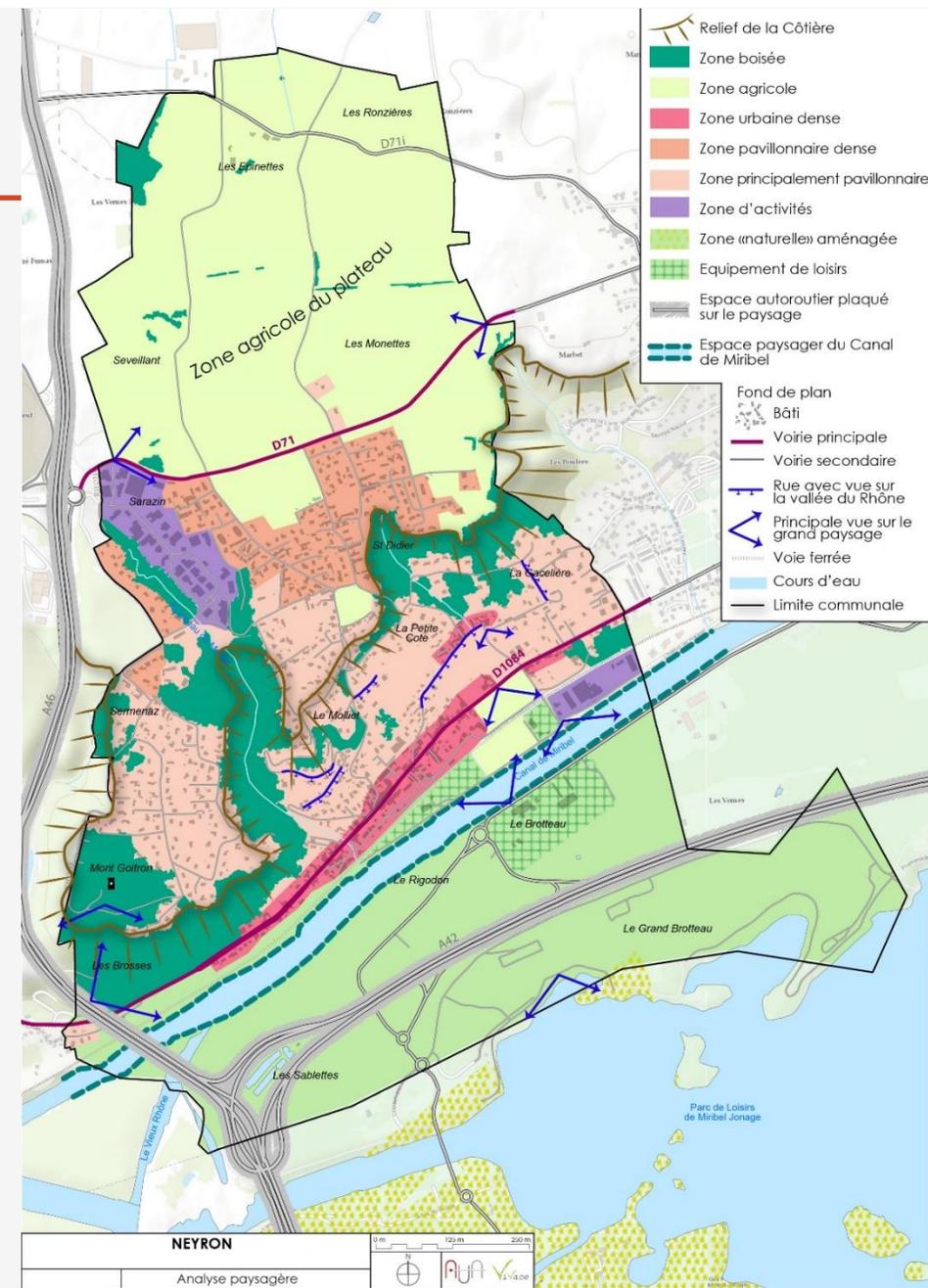
- SCoT BUCOPA
 - Neyron situé dans l'entité paysagère « Côtière de la Dombes », en transition entre la Dombes et la Plaine de l'Ain
- Atlas des paysages de l'Ain
 - Neyron située dans l'unité de paysage 11 « Côtière de l'Ain et du Rhône » au carrefour de 4 unités de paysages (la Dombes ouverte, la Dombes forestière et la Plaine de l'Ain et du Rhône)
- Observatoire des paysages de la DREAL Rhône-Alpes
 - Neyron située à cheval entre « l'Agglomération Viennoise et Lyonnaise » et « la Partie Sud du plateau de la Dombes », mêlant des paysages urbains, périurbains et émergents



Le grand paysage

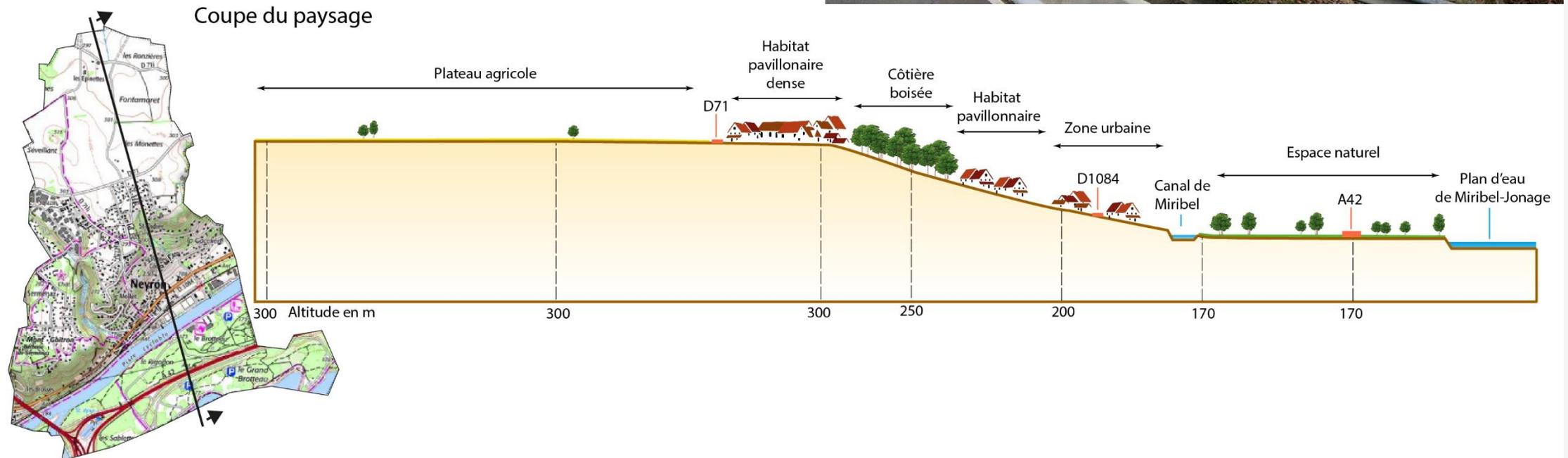
Des paysages liés au relief qui communiquent peu entre eux

- **Le plateau** coupé par la RD qui sépare 2 paysages : agricole au Nord et urbanisé (pavillonnaire dense et activités) au Sud
- **Le coteau urbanisé** qui abrite 2 paysages contrastés : les pentes urbanisées avec des vues lointaines sur la plaine de l'Ain et les ravines naturelles boisées refermées sur elles même
- **Le pied de coteau** : ruban urbanisé, paysage linéaire entre la coteau et le bâti
- **Le canal de Miribel** en « arrière », vues ouvertes sur l'autre rive
- **La plaine « sauvage »** : Les bois humides des étangs de Miribel-Jonage, aménagés surtout le long des routes, accessibles depuis Miribel
- **Les autoroutes** en fond visuel lointain (voitures)



Le grand paysage

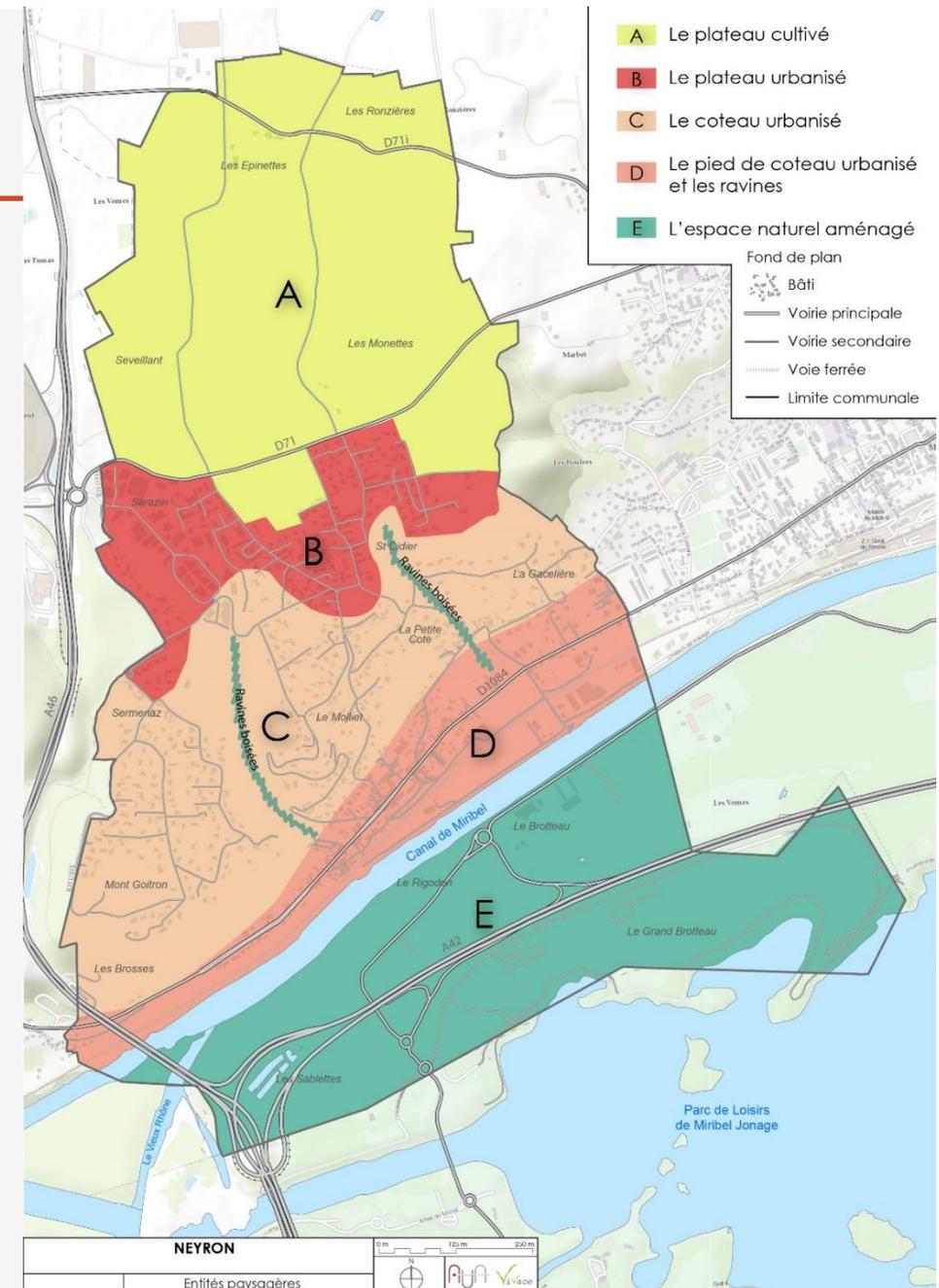
- Les paysages agricoles et « naturels » aux extrémités
- Des bois résiduels en haut de la rupture de pente
- Un habitat lié au contexte
 - En ruban en pied de cote
 - En pointillé dans la cote
 - En nappe sur le plateau



Le grand paysage

5 entités paysagères

- Le plateau cultivé
- Le plateau urbanisé
- Le coteau urbanisé et les ravines
- Le pied de coteau urbanisé et les ravines
- L'espace naturel aménagé



Le grand paysage

Le plateau cultivé

- Un vaste plateau cultivé avec peu de relief et des grandes parcelles bordées de quelques haies résiduelles qui prennent de l'importance mais qui cadrent peu le paysage
- Un espace traversé par la RD71 qui marque la limite entre espace agricole « perenne » au Nord et espace agricole grignoté par l'urbanisation au Sud



Le grand paysage

Le plateau urbanisé

- Un espace dédié aux activités et au pavillonnaire
- La ZA du Grand Lyon plutôt arborée et qualitative, en « poche » assez étanche
- Un grand quartier pavillonnaire assez dense, avec peu d'espaces communs
- Beaucoup de haies monospécifiques
- Des voiries avec des caractères urbains (trottoirs, éclairage) mais aussi des voiries partagées au traitement convivial



ZA Porte du Grand Lyon limite Nord et voirie interne



Allée des Bois



Chemin de la Roche

Le grand paysage

Le coteau urbanisé et les ravines

- Un contraste fort entre les parties urbanisées et les ravines boisées restées assez naturelles
- Le noyau ancien de l'Eglise St Didier en limite de pente,
- Un coteau convoité pour les vues sur la plaine qu'il permet avec des strates historiques d'urbanisation (belle villa, pavillonnaire récent)
- Des dispositifs d'insertion dans la pente impactants (soutènements monumentaux)
- Un traitement hétéroclite des limites mais une bonne présence du végétal
- Une végétation pavillonnaire en grande partie constituée de résineux (cèdres, pins ...)
- Quelques cônes de vues possibles en fenêtre depuis les rues en balcon mais pas de véritable point de vue public



*Coteau urbanisé encadré
par les bois des hauteurs* *Clôtures hétéroclites*



Soutènements variés

*La route tangente les
ravines boisées*

Le grand paysage

Le pied de côte urbanisé

- Un paysage contraint entre pente et canal
- Une longue urbanisation linéaire le long de la RD1084 – Route de Genève avec la séquence qualitative de la mairie
- Une continuité urbaine avec Miribel
- La plaine peu visible sauf au moment d'une ouverture (terrain non bâti)
- Le paysage du canal en contrebas et en arrière peu visible



RD1084 – Route de Genève à l'urbanisation linéaire



Ouverture visuelle vers la plaine



Berges du canal de Miribel

Le grand paysage

L'espace naturel aménagé

- Pas d'accès direct depuis la commune.
- Un espace récréatif à l'échelle de l'agglomération Lyonnaise
- En co-vision lointaine depuis les hauts de la ville



Des aménagements simples : pelouses, bois clairs, voiries, parkings ...



Vue sur le parc de loisirs depuis les côteaux



L'étang de Miribel

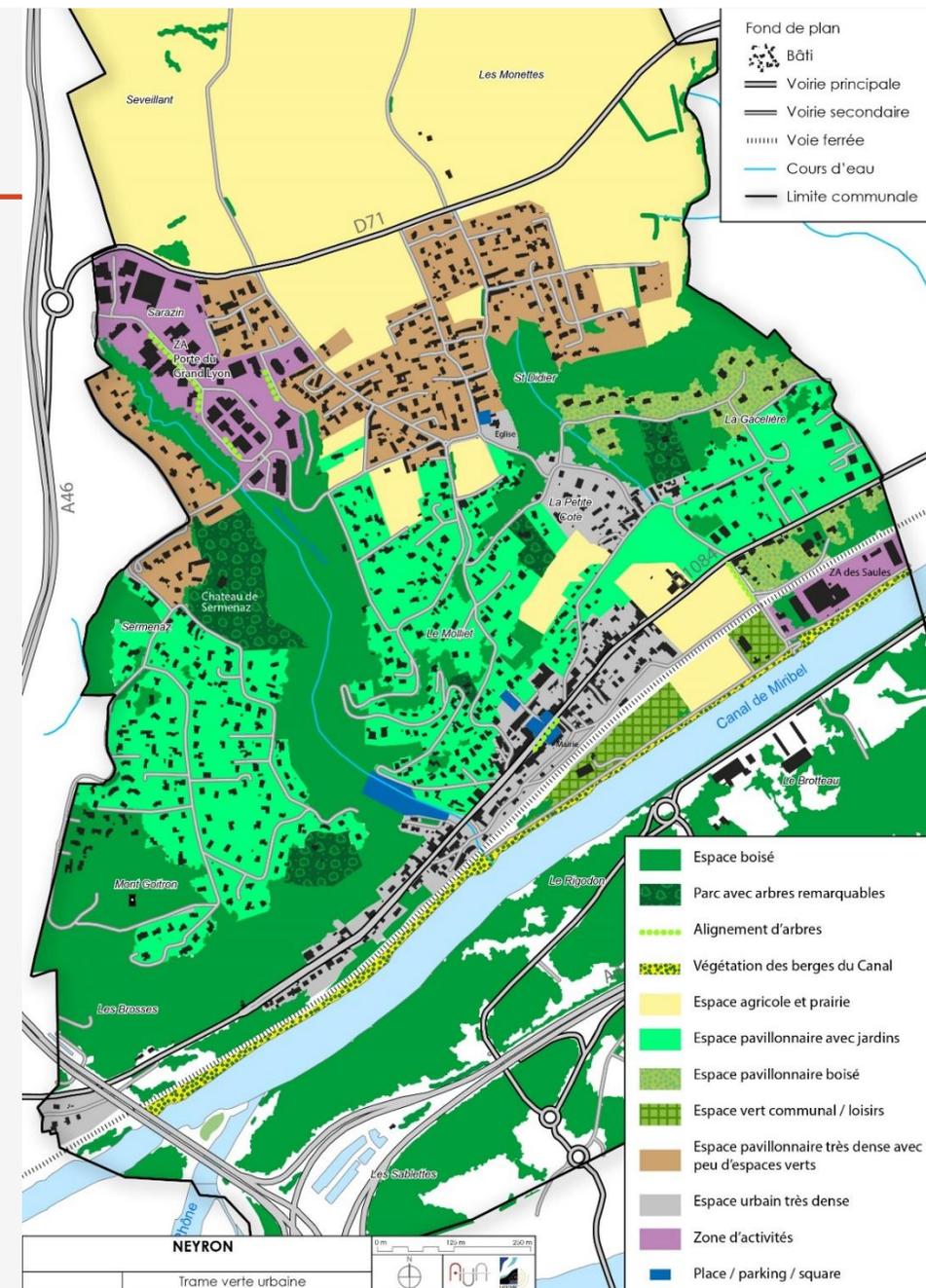


Neyron vu depuis le parc de Miribel-Jonage

Le grand paysage

La trame verte urbaine : des éléments multiples

- Une trame verte bien existante mais qui serait à mieux relier, préserver et enrichir
- Les bois des coteaux qui subsistent dans les pentes raides, les ravines et en partie dans des lotissements à grandes parcelles
- Les espaces agricoles enclavés et peu favorables à la biodiversité
- La végétation pavillonnaire des jardins peu variée : arbres en grande partie résineux, haies mono-spécifiques ...
- Les parcs privés des belles demeures
- Les espaces verts communaux peu nombreux
- Les berges du canal
- **Des protections EBC à compléter**



Le grand paysage

La trame verte urbaine



Arbres du parc du Château de Sermenaz



Platanes Chemin de la Traille



Pré entre la RD1084-chemin des saules



Berges du canal de Miribel



Espace public - Parking



Chêne à mieux protéger

Chemin de Rapan

Le grand paysage

La question de la qualité des limites



Clôtures béton Montée
Neuve



Mur bahut et grillage



Bâches plastique et parpaings
non enduits



Limite espace bâti / espace
agricole



Soutènement Montée neuve



Pas de clôture – rue de l'Eglise

Le patrimoine

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 et caractérisée par des éléments ponctuels et des continuités végétales entre les secteurs bâtis voire même entre les constructions
- Une topographie qui offre des vues remarquables sur le paysage proche et lointain

Le patrimoine inventorié

- Des éléments remarquables du patrimoine bâti identifiés au PLU 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
 - 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
- Pas de monuments classés mais la proximité du SPR de Miribel en limite Est

Les enjeux

Le maintien des points de vue remarquables sur le grand paysage

Le maintien de la qualité paysagère des coteaux

La préservation de la singularité des ravines boisées

Le développement des liaisons entre les éléments de la trame verte urbaine

L'enrichissement du paysage agricole par le traitement des limites avec le bâti

La maîtrise d'un développement urbain respectueux de la qualité des franges

La préservation et la valorisation du patrimoine bâti et végétal

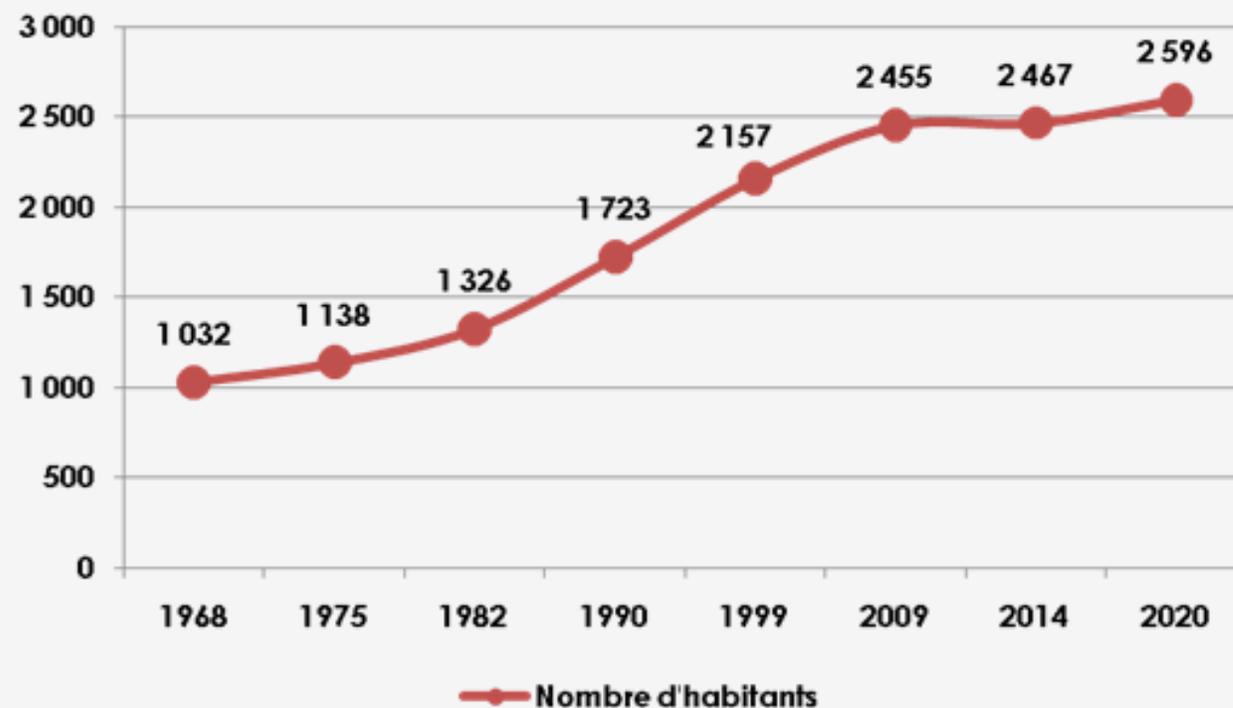
Partie III. Les activités humaines

- 1. Les dynamiques sociodémographiques**
- 2. L'habitat**
- 3. L'emploi et les activités économiques**
- 4. L'activité agricole**

Une croissance démographique soutenue...

- Depuis 1968, accueil de 1 564 nouveaux habitants, soit 31 nouveaux habitants par an en moyenne.
- Le développement de la population a été le plus significatif entre 1968 et 2009 : un taux de variation annuel entre 1,3% et 3,3%.
- Atténuation de la croissance démographique entre 2009 et 2020 : un taux de variation annuel moyennant autour de 0,5%

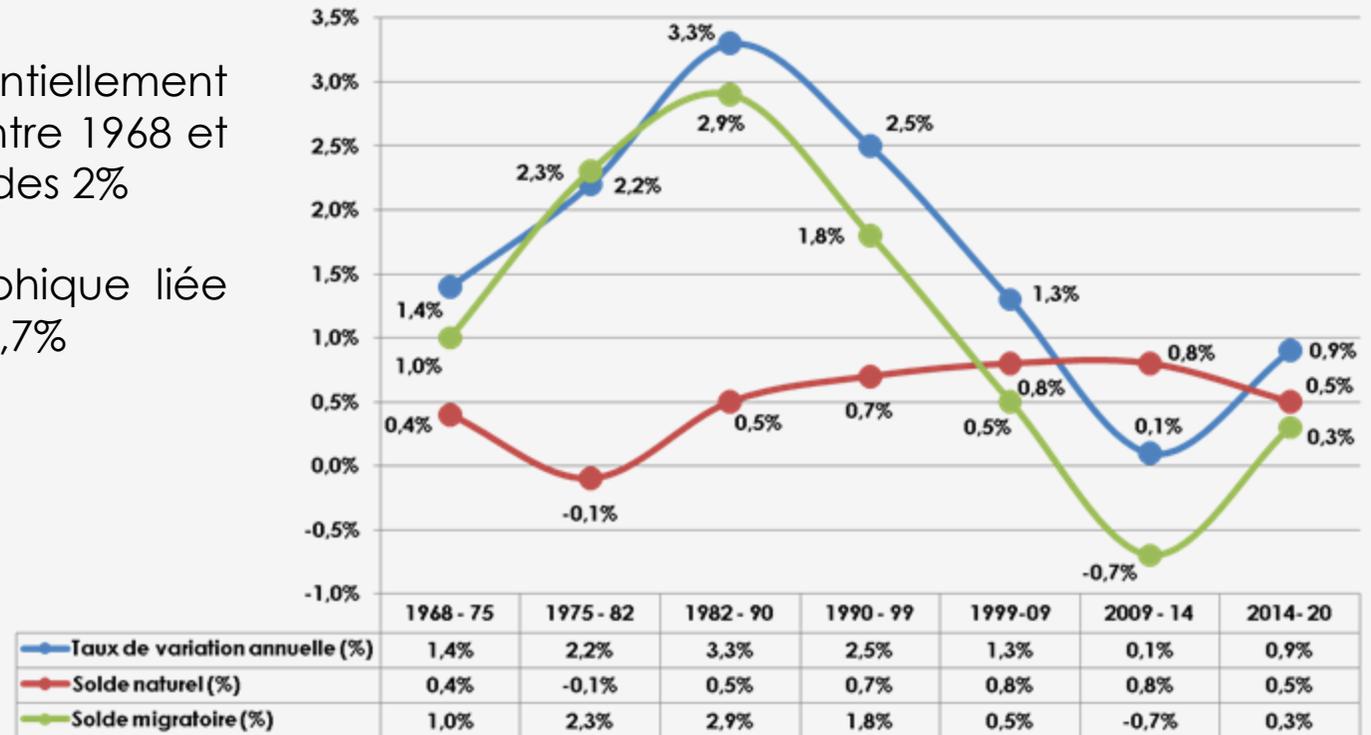
Évolution de la population de Neyron entre 1968 et 2020
Source: INSEE recensement 2020



...essentiellement liée au solde migratoire

- Une croissance démographique essentiellement liée à l'arrivée de nouveaux habitants entre 1968 et 1999 : un solde migratoire moyen autour des 2%
- 1999-2020 : une croissance démographique liée au solde naturel moyennant autour des 0,7%

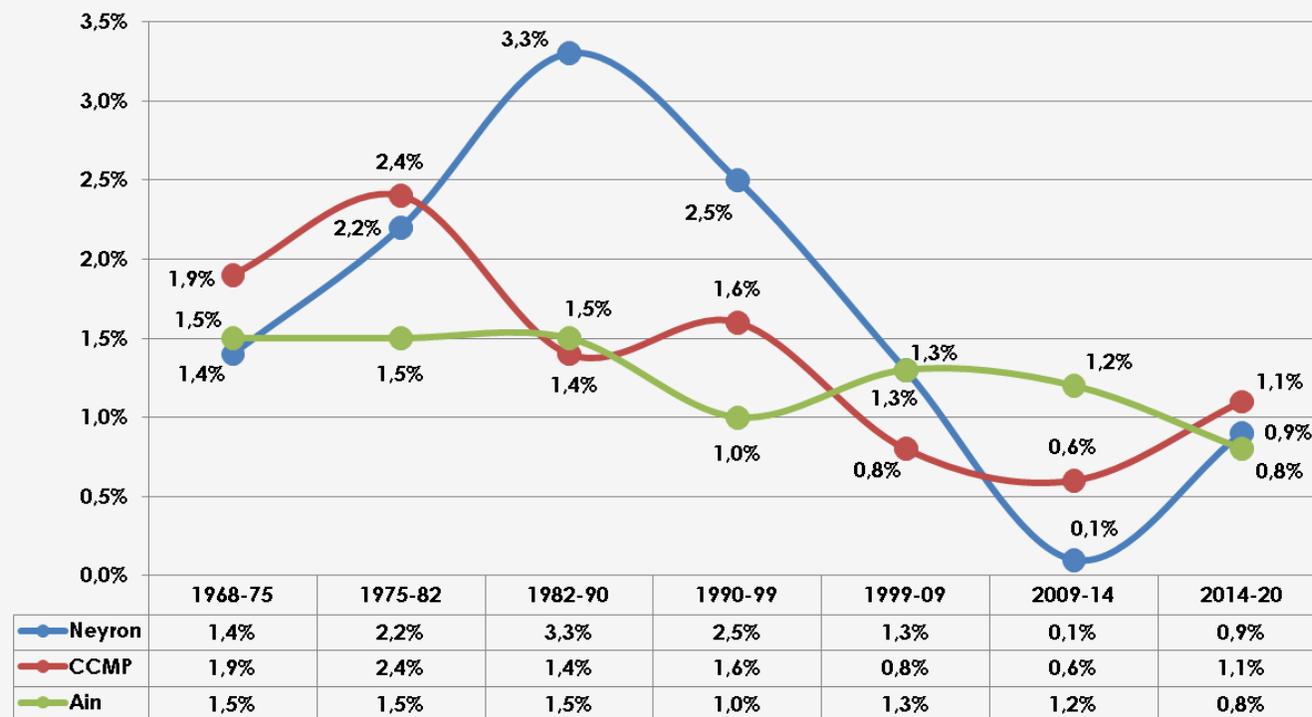
Facteurs d'évolution démographique à Neyron entre 1968 et 2020
Source : INSEE recensement 2020



Des dynamiques de croissance distinctes qui tendent à se rejoindre

- Une dynamique démographique stable pour l'Ain depuis 1968, mais qui s'atténue progressivement, notamment depuis 1999
- La CCMP connaît une dynamique démographique fluctuante qui s'est affaiblie entre 1968 et 2014, mais qui rebondit entre 2014 et 2020
- Neyron a connu une forte croissance démographique entre 1968 et 1990, puis une décroissance progressive entre 1990 et 2014, qui rebondit entre 2014 et 2020

Évolution comparée de la variation annuelle moyenne de la population entre 1968 et 2020
Source: INSEE recensement 2020

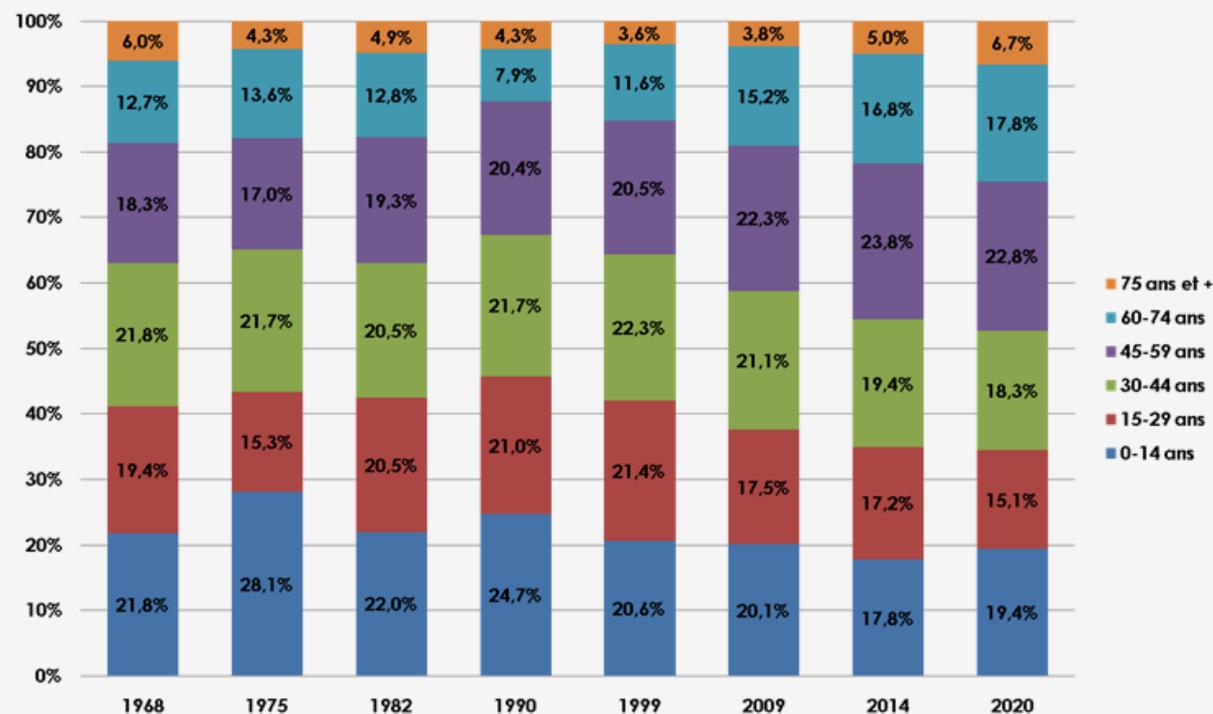


- Aujourd'hui, la croissance observée à Neyron tend à rejoindre celle de la CCMP

Un vieillissement de la population et le maintien d'une population jeune

- Un glissement progressif des tranches d'âges à partir de 1990 qui traduit **un vieillissement de la population**
- Si les 45 ans et plus représentent 32,6% de la population en 1990, ils en représentent 47,3% en 2020
- À l'inverse, si les 0-44 ans représentent 67,4% de la population en 1990, ils n'en représentent que 52,8% en 2020
- Une population communale qui reste jeune comme l'atteste l'indice de jeunesse supérieur à 1 (1,04)
- En 2020, la tranche d'âge des 0-14 ans se maintient à 19,8%, faisant d'elle la deuxième tranche d'âge la plus représentée de la population derrière les 45-59 ans (22,8%)

Évolution de la population des tranches d'âge à Neyron entre 1968 à 2020
Source : INSEE recensement 2020



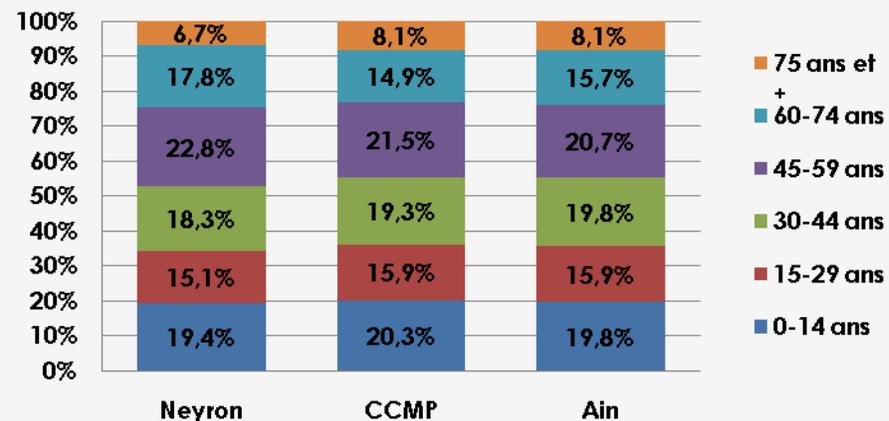
Un vieillissement de la population accentué à l'échelle communale

- Un vieillissement plus avancé sur la commune de Neyron que sur les territoires de la CCMP et de l'Ain

- Un indice de jeunesse communal inférieur à celui de la CCMP et de l'Ain

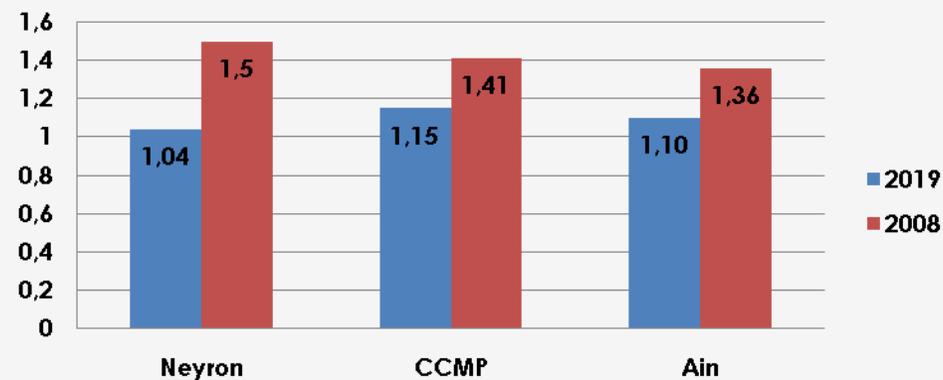
Comparaison de la répartition des tranches d'âge en 2020

Source : INSEE recensement 2020



Comparaison de l'indice de jeunesse entre 2008 et 2019

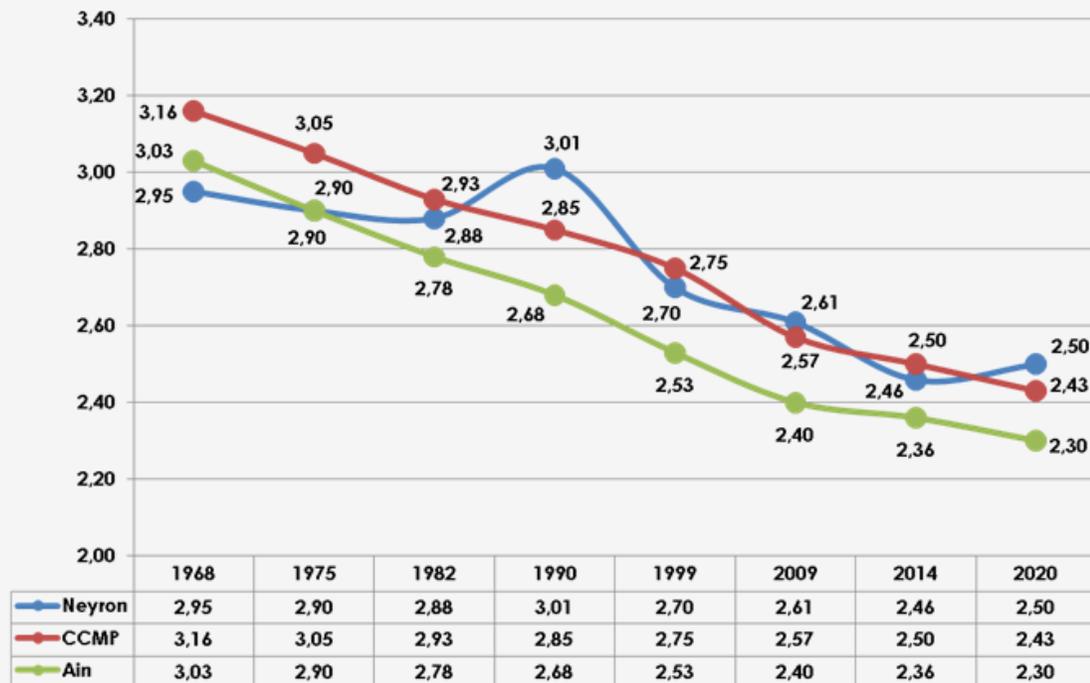
Source : INSEE recensement 2019



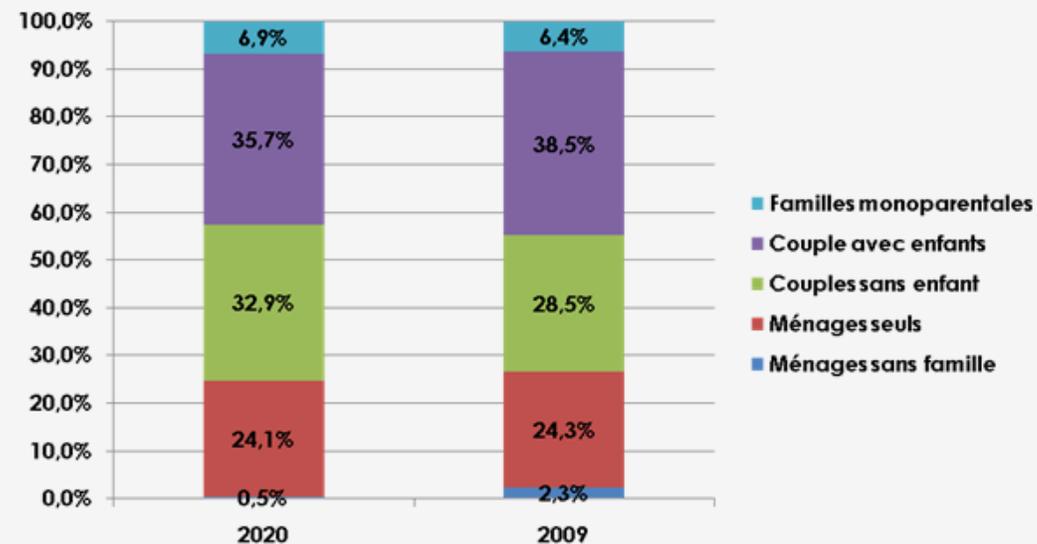
Une réduction de la taille des ménages...

- Si la commune compte 2,95 personnes/ménage en 1968, elle n'en compte que 2,50 en 2020, soit un chiffre supérieur à celui de la communauté de communes (2,43) et du département (2,30)

Évolution comparée de la taille moyenne des ménages entre 1968 et 2020
Source: INSEE recensement 2020



Évolution de la composition des ménages de Neyron entre 2009 et 2020
Source: INSEE recensement 2020



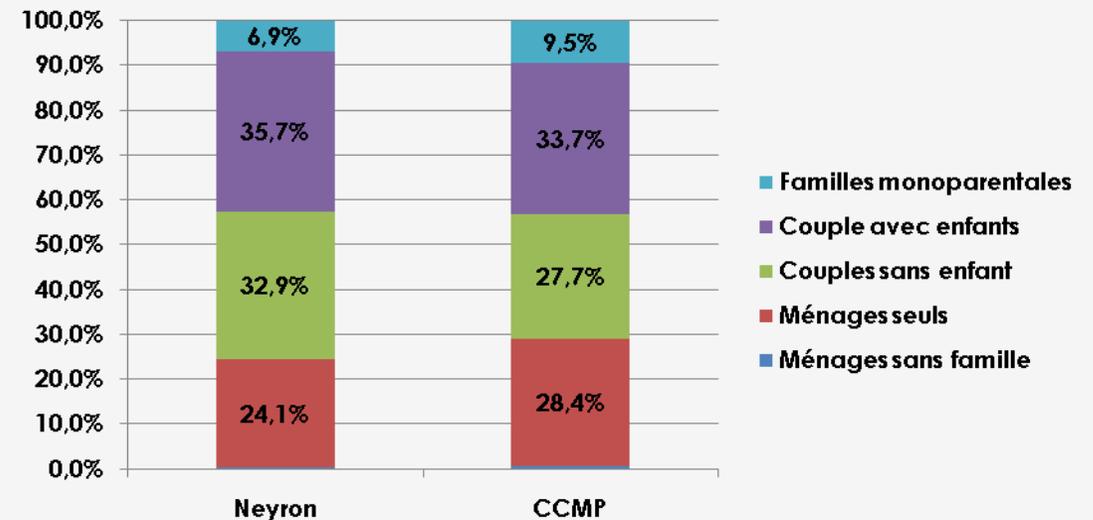
- Au cours de la dernière décennie, en lien avec le vieillissement de la population, **le nombre de couples sans enfant a progressé de 4,4%**

... plus atténuée à l'échelle communale qu'intercommunale...

- Un desserrement des ménages qui a des conséquences sur les besoins en production de logements :
 - 1968 : 2,96 habitants pour 1 résidence principale
 - 2020 : 2,49 habitants pour 1 résidence principale
- Une population familiale plus importante à Neyron (75,5%) qu'à l'échelle de la CCMP (70,9%)

Comparaison de la composition des ménages en 2020

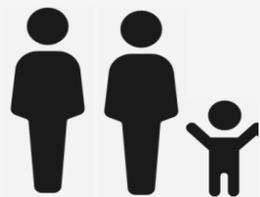
Source: INSEE recensement 2020



...mais un profil des ménages qui reste familial

- Malgré le desserrement des ménages et le vieillissement de la population, le profil moyen des ménages reste familial sur la commune :

Couples avec enfant



35,7%

Couples sans enfant



32,9%

Familles monoparentales



6,9%

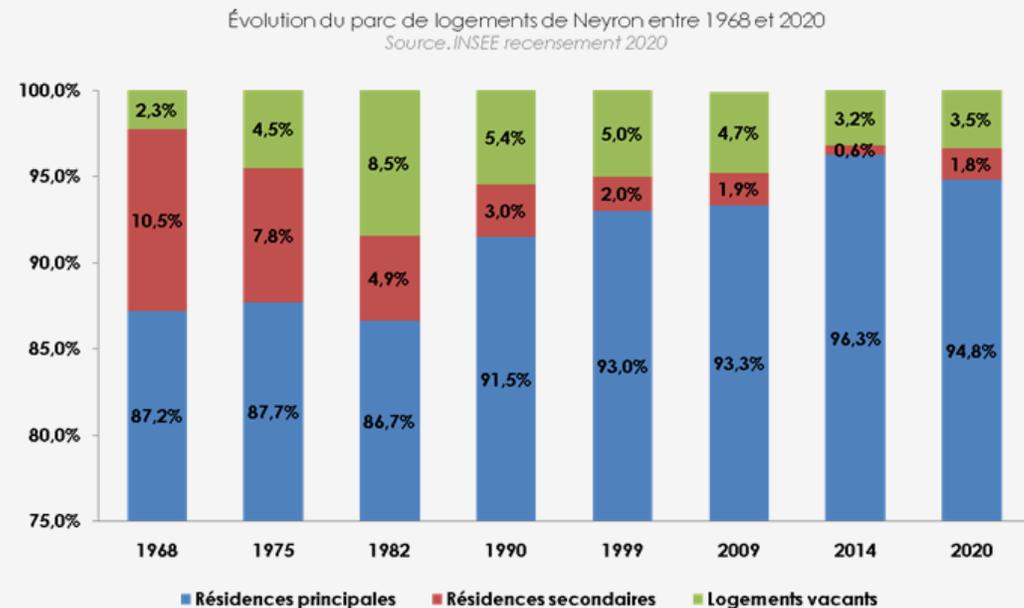
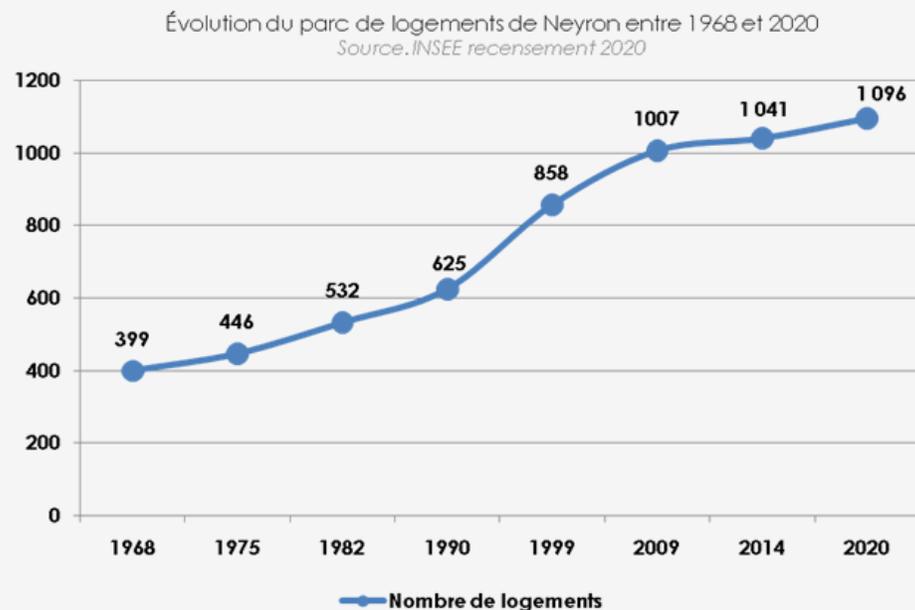
Ménages d'une personne



24,1%

Une évolution régulière du parc de logements...

- Une évolution régulière du parc de logements
- Un parc composé à 94,8% de résidences principales
- La commune compte 1 096 logements en 2020, contre 399 en 1968, soit un nombre multiplié par près de 3 en 52 ans, et soit 13 nouveaux logements par an en moyenne



- Depuis 1968, le nombre de résidences secondaires diminue (1,8% en 2020)
- Une faible vacance (3,5% du parc en 2020)
- En 2020, on retrouve sur la commune 20 résidences secondaires et 38 logements vacants

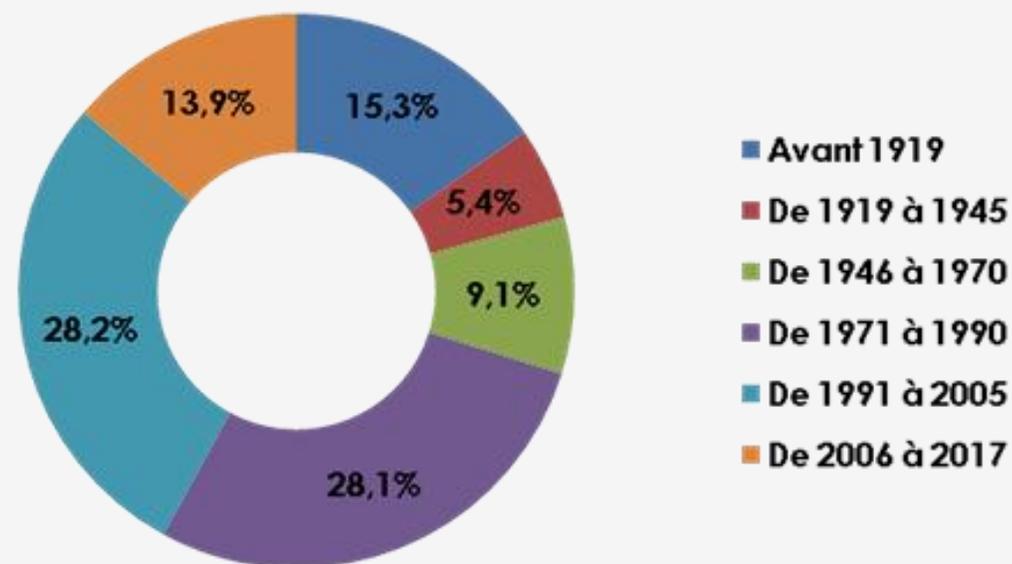
Un parc de logements récent

- Un parc de logements qui s'est largement développé à partir du milieu des années 1970

70,2% des résidences principales de la commune ont été achevées entre 1971 et 2017

La commune dispose d'un parc ancien conséquent, c'est-à-dire construit avant 1945 (autour de 20,7%).

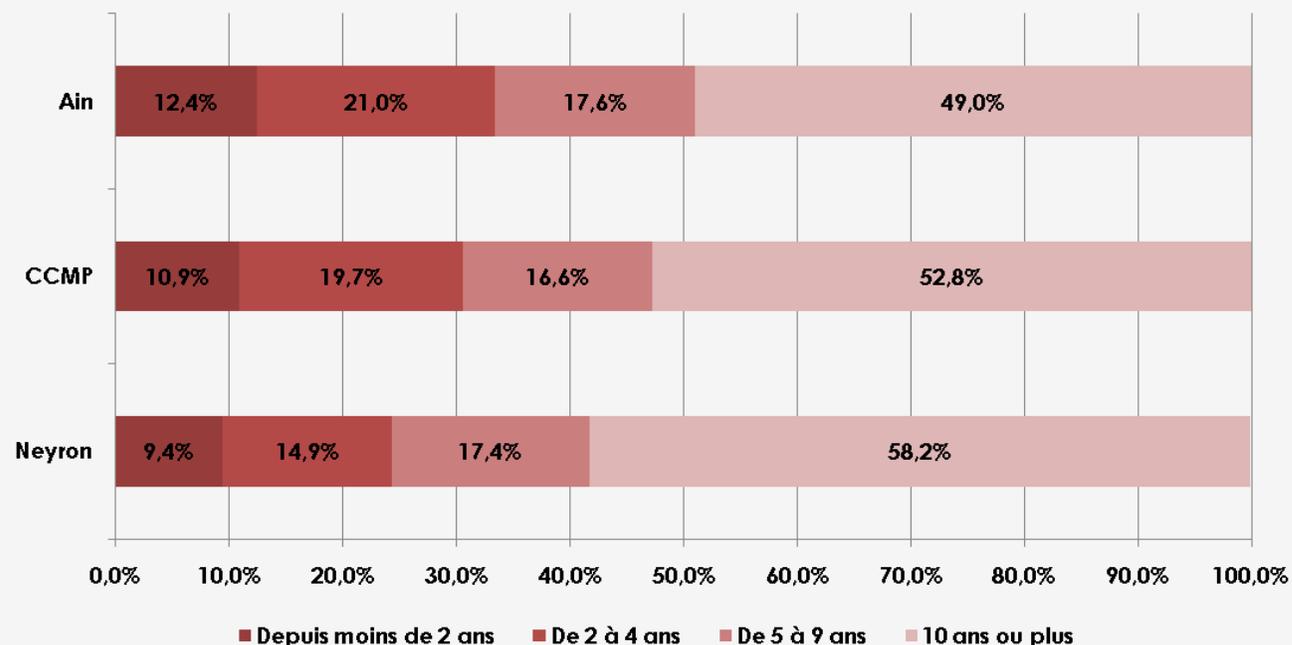
Période d'achèvement des résidences principales de Neyron
Source. INSEE recensement 2020



Un faible renouvellement des ménages dans les logements

- 9,4% des ménages installés à Neyron le sont depuis moins de 2 ans (contre 10,9% pour la CCMP et 12,4% pour l'Ain)
- 58,2% des ménages installés à Neyron depuis plus de 10 ans (contre 52,8% pour la CCMP et 49,0% pour l'Ain)
- En 2020, l'ancienneté moyenne d'emménagement observée sur la commune (16,7 ans) est supérieure à celle de l'intercommunalité (15,6 ans) et du département (14,8 ans)

Comparaison de l'ancienneté d'emménagement dans la résidence principale en 2020
INSEE recensement 2020



Un parc de logements dominé par l'habitat individuel de grande taille

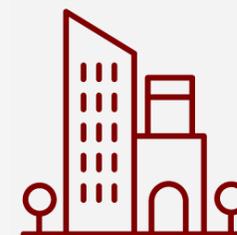
- Un parc de logements dominé à 71,8% par de l'habitat individuel, une tendance que l'on observe également sur le territoire de la CCMP mais dans une moindre mesure (60,5%)
- Mais une part intéressante de logements collectifs qui ne cesse de s'accroître (28,2% en 2020)

Entre 2012 et 2022, la commune a accueilli 50 logements individuels, 3 logements groupés et 13 logements collectifs.

- En lien avec l'importance du parc individuel, les petites typologies de logements sont peu représentées, avec moins de 9,2% de T1 et T2

Répartition des types de logements en 2019 sur la commune de Neyron

Source : INSEE recensement 2020



28,2%



71,8%

Résidences principales selon le nombre de pièces sur la commune de Neyron en 2020

Source : INSEE recensement 2020



1,4%



7,8%



14,9%



23,0%



52,9%

De nombreux propriétaires occupants et un parc locatif privé qui s'accroît

- En 2020, au sein des résidences principales :

72,7% des ménages sont propriétaires (755 ménages)

12,7% des ménages sont locataires du parc privé (151 ménages)

11,7% des ménages sont locataires du parc HLM (110 ménages)

- D'après le RPLS (Répertoire des logements locatifs des Bailleurs sociaux) 2022, la commune compte 114 logements locatifs sociaux

Évolution des statuts d'occupation des résidences principales à Neyron entre 2009 et 2020
Source : INSEE recensement 2020



Retours sur la table ronde habitat : les remarques/besoins/enjeux exprimés

Pression foncière liée à l'influence de Lyon

Des ménages anciens ancrés

Maintenir les parcours résidentiels

Absence de commerces, services et transports à proximité des logements

Besoin d'une centralité commerciale

Demande d'une offre en petits logements

Prendre en compte l'évolution de la structure des ménages

Pression des promoteurs

Favoriser la mixité intergénérationnelle



Les enjeux

La maîtrise de la croissance démographique

Le maintien d'une population jeune et familiale

L'anticipation du vieillissement de la population

La prise en compte du desserrement des ménages

Un rythme de production de logements adapté aux capacités et besoins de la commune et compatible avec les orientations du SCoT et du PLH

L'identification des potentiels de renouvellement urbain

La poursuite de la diversification du parc de logements (forme, taille, statut) et des parcours résidentiels

L'activité économique - le contexte intercommunal

▪ La Communauté de Communes de Miribel et du Plateau compte et gère 5 zones d'activités sur son territoire :

- les Échets
- Porte de la Dombes
- Porte du Grand Lyon
- Miribel-Neyron (Les Saules, La Traille, La Tullière, La Gare)
- les Malettes

▪ Un nombre d'emplois en hausse (11 985 emplois en 2009 contre 12 193 emplois en 2020, soit +1,7%)

▪ Mais un indicateur de concentration d'emploi en baisse (117,8 en 2009 contre 109,7 en 2020, soit -8,1)

▪ Une hausse du nombre d'emplois qui n'a pas suivi celle du nombre d'habitants (+1,7% contre +9,5%) : résidentialisation du territoire

	2009	2020
Nombre d'emplois dans la zone	11 985	12 193
Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	10 171	11 118
Indicateur de concentration d'emploi	117,8	109,7
Taux d'activité parmi les 15 ans ou plus en %	62,0	61,9

▪ Un manque de foncier dédié aux activités : pénurie de foncier à vocation économique à l'échelle de la CCMP

▪ Schéma stratégique d'accueil des entreprises en cours de finalisation

L'activité économique - le contexte communal

- Sur la commune de Neyron, les activités économiques sont réparties entre trois secteurs d'activités:
 - Porte du Grand Lyon : 10 ha, 44 entreprises
 - Les Saules : 1 ha, 3 entreprises
 - La Traille : 3 ha, 3 entreprises



Porte du Grand Lyon



Les Saules

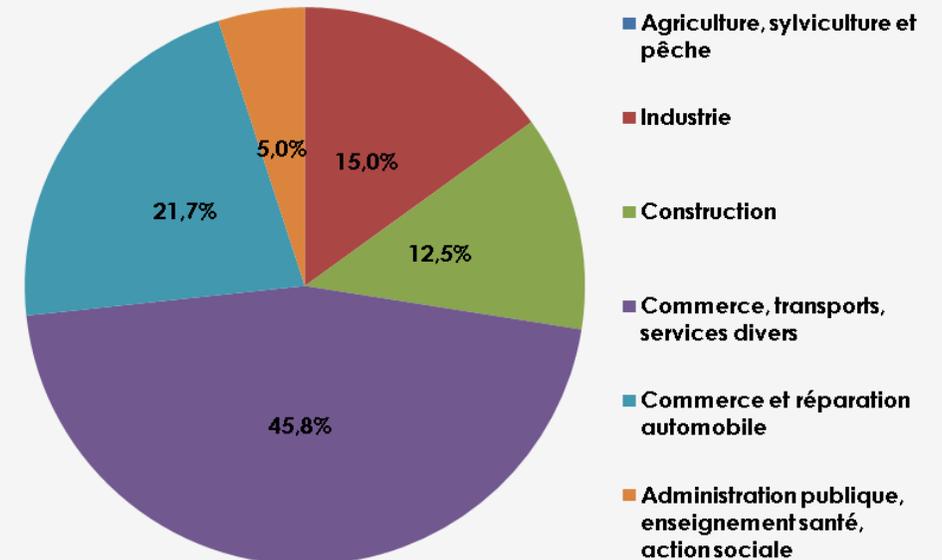


La Traille

- Des zones d'activités caractérisées par des entreprises des secteurs de l'industrie et des services

- 120 établissements actifs répertoriés fin 2020

Répartition des établissements actifs employeurs par secteur d'activité agrégé au 31 décembre 2020
 Source: INSEE recensement 2020



- Des établissements tournés vers le commerce, les services publics, l'industrie et la construction

L'activité économique - Le contexte communal

- Une majorité de petits établissements :
 - 70,8% emploient entre 0 et 9 salariés
 - 5 grands établissements de plus de 50 salariés

- Un tissu de petites entreprises

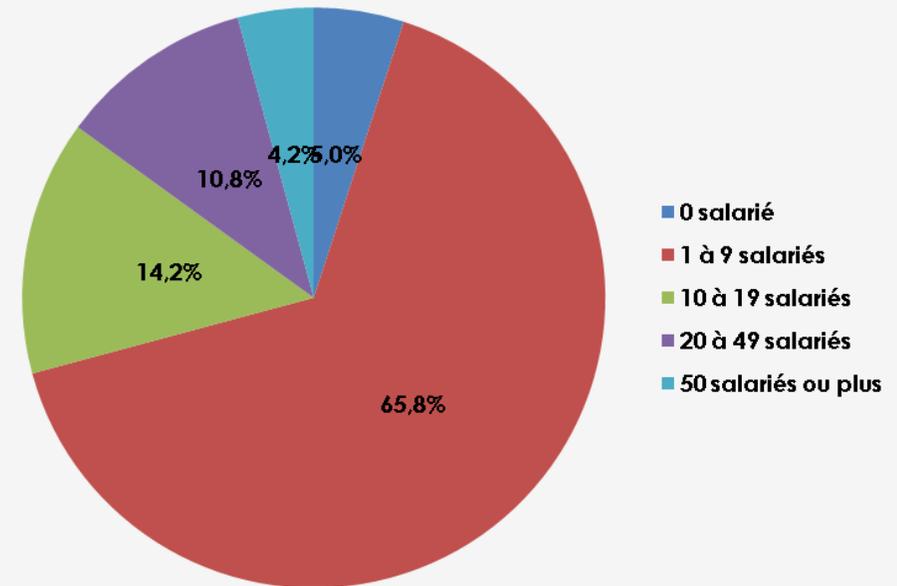
- 60,0% des établissements rattachés à la sphère productive et 40,0% rattachés à la sphère présenteielle

- Des établissements majoritairement délocalisables

- 75,1% des postes salariés appartenant à la sphère productive et 24,9% appartenant à la sphère présenteielle

- Une faible proportion de postes non délocalisables

Répartition des établissements actifs par nombres de salariés au 31 décembre 2020
 Source: INSEE - FLORES 2020



Les activités présenteielles sont les activités mises en œuvre localement pour la production de biens et de services visant la satisfaction des besoins de personnes présentes dans la zone, qu'elles soient résidentes ou touristes.

Les activités productives sont les activités qui produisent des biens majoritairement consommés hors de la zone et des activités de services tournées principalement vers les entreprises correspondantes.

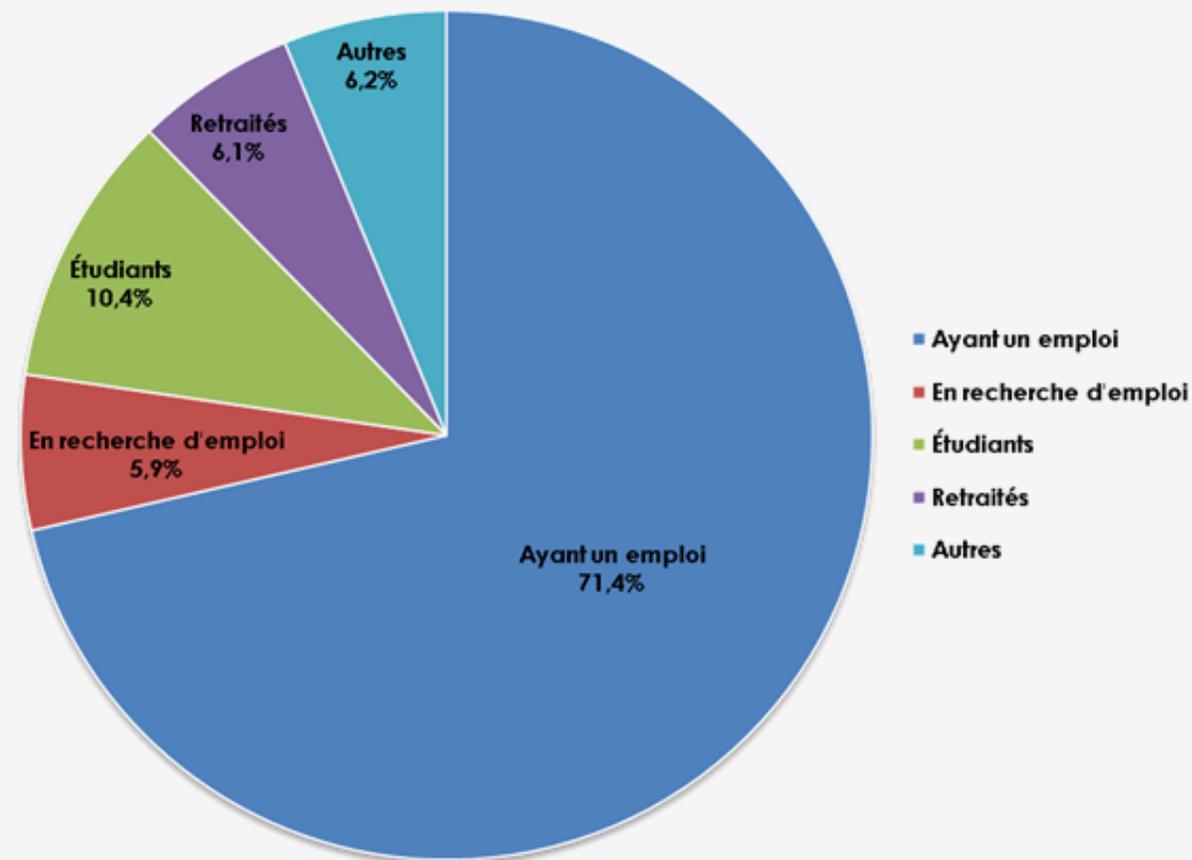
Un territoire résidentiel attractif pour les actifs

- La commune compte 77,3% d'actifs dont **71,4% d'actifs ayant un emploi** et seulement 5,9% de chômeurs

- Une disponibilité de l'emploi communal, comme le traduit **l'indicateur de concentration d'emploi (96,0)**

En 2020, la commune compte 1 144 emplois pour 1 193 actifs ayant un emploi

Population active de 15 à 64 ans par type d'activité à Neyron en 2020
Source: INSEE recensement 2020

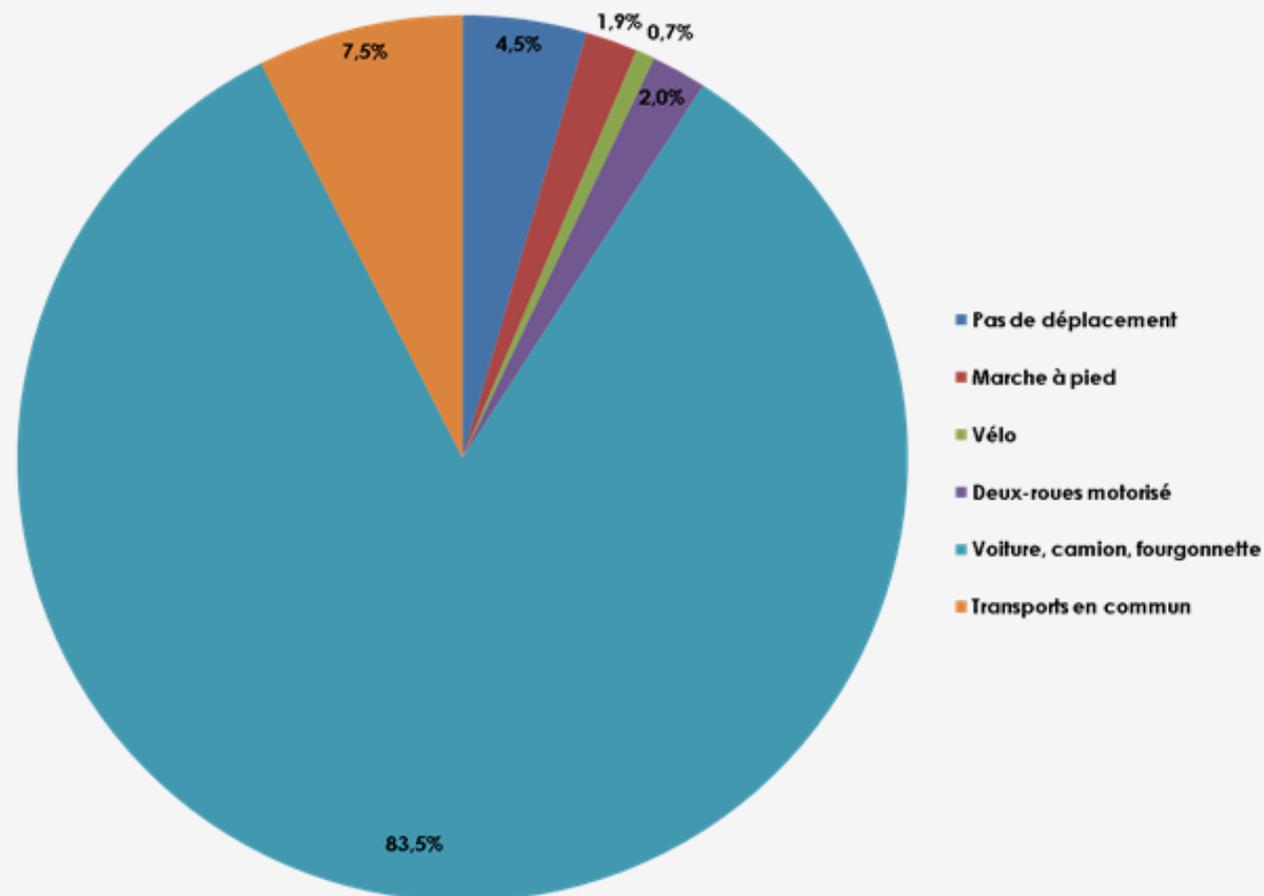


Un territoire résidentiel attractif pour les actifs

Part des moyens de transport utilisés pour se rendre au travail par les actifs de Neyron en 2020
Source : INSEE, recensement 2020

- Proximité des bassins d'emplois de polarités locales (Miribel, Beynost, Saint-Maurice-de-Beynost) et de l'agglomération lyonnaise
- Seulement 18,8% des actifs ayant un emploi travaillent à Neyron

Des conséquences en termes de déplacements domicile-travail : 83,5% des actifs de la commune utilisent un véhicule motorisé pour se rendre au travail



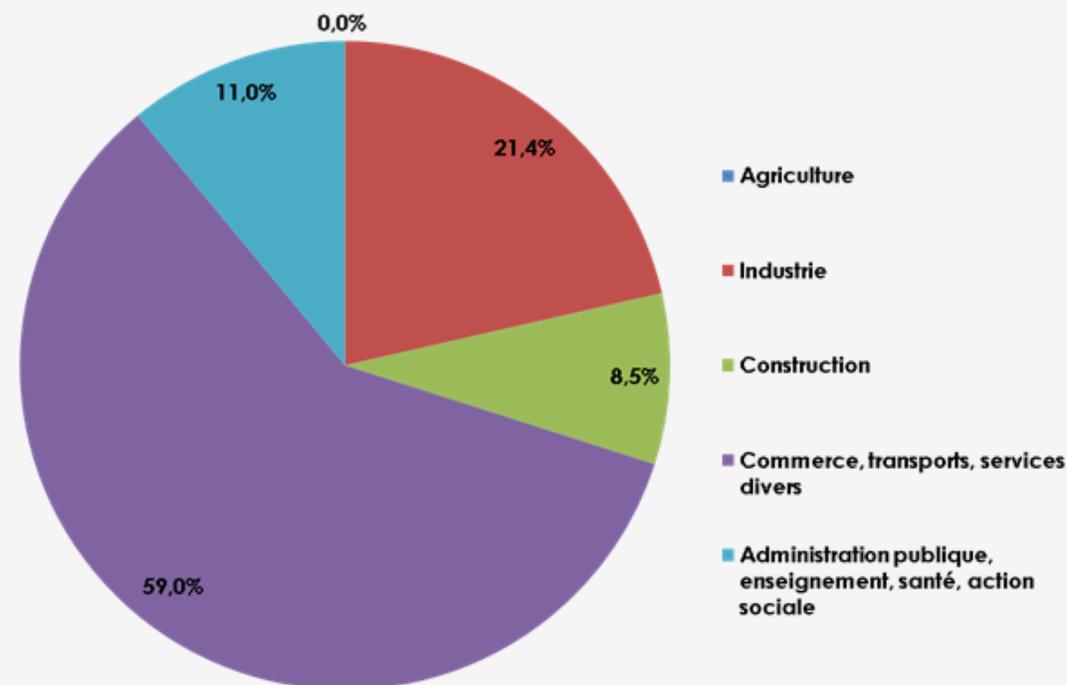
Un profil diversifié des emplois proposés

- Le secteur du commerce et services divers représente le plus gros employeur du territoire (59,0% des emplois)
- Une tendance similaire s'observe sur le territoire de la CCMP, avec :

Une part plus importante d'emplois liés à l'industrie (27,2%), aux administrations et services publics (15,4%), à la construction (8,7%) et à l'agriculture (1,1%)

Une part moins importante d'emplois liés au commerce et services divers (47,6%)

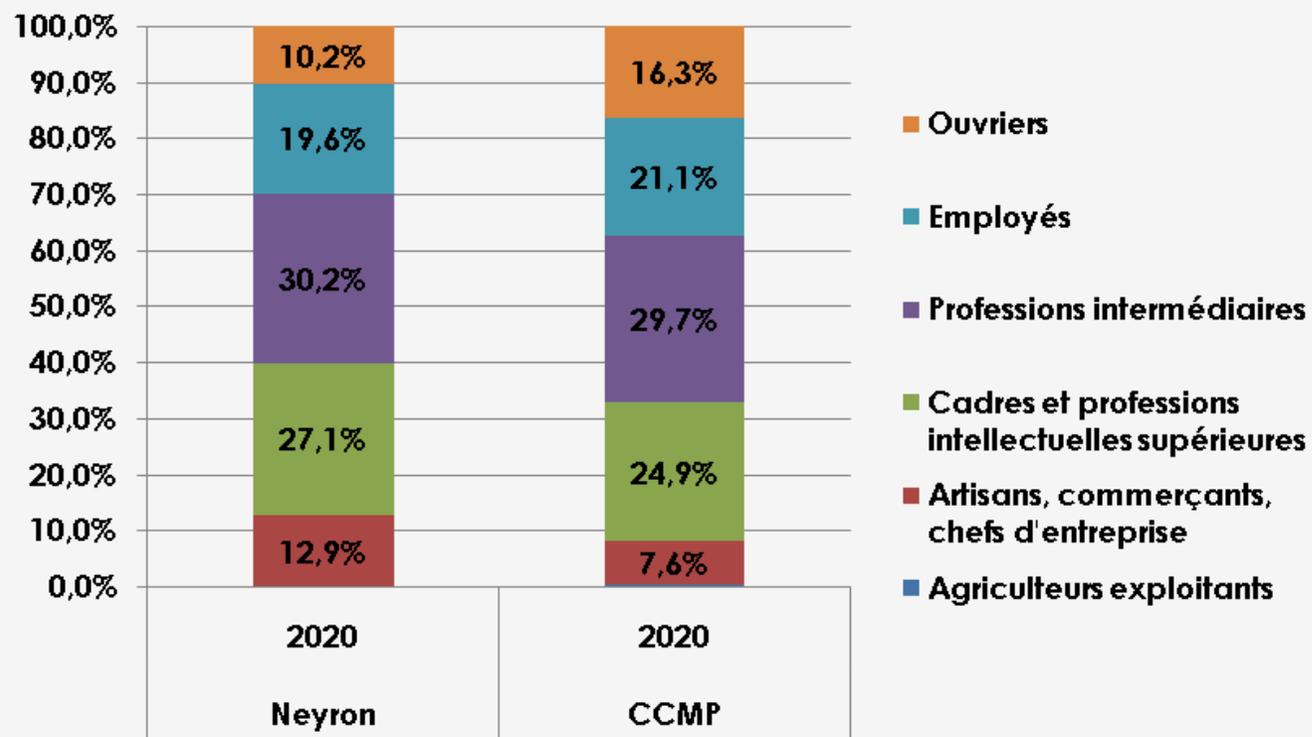
Répartition des emplois selon le secteur d'activité à Neyron en 2020
Source: INSEE recensement 2020



Des professions intermédiaires, cadres et employés largement représentés

- Professions intermédiaires (30,2%), cadres (27,1%) et employés (19,6%) sont les catégories socioprofessionnelles les plus représentées au sein de la population active communale
- Une tendance assez similaire s'observe sur le territoire de la CCMP

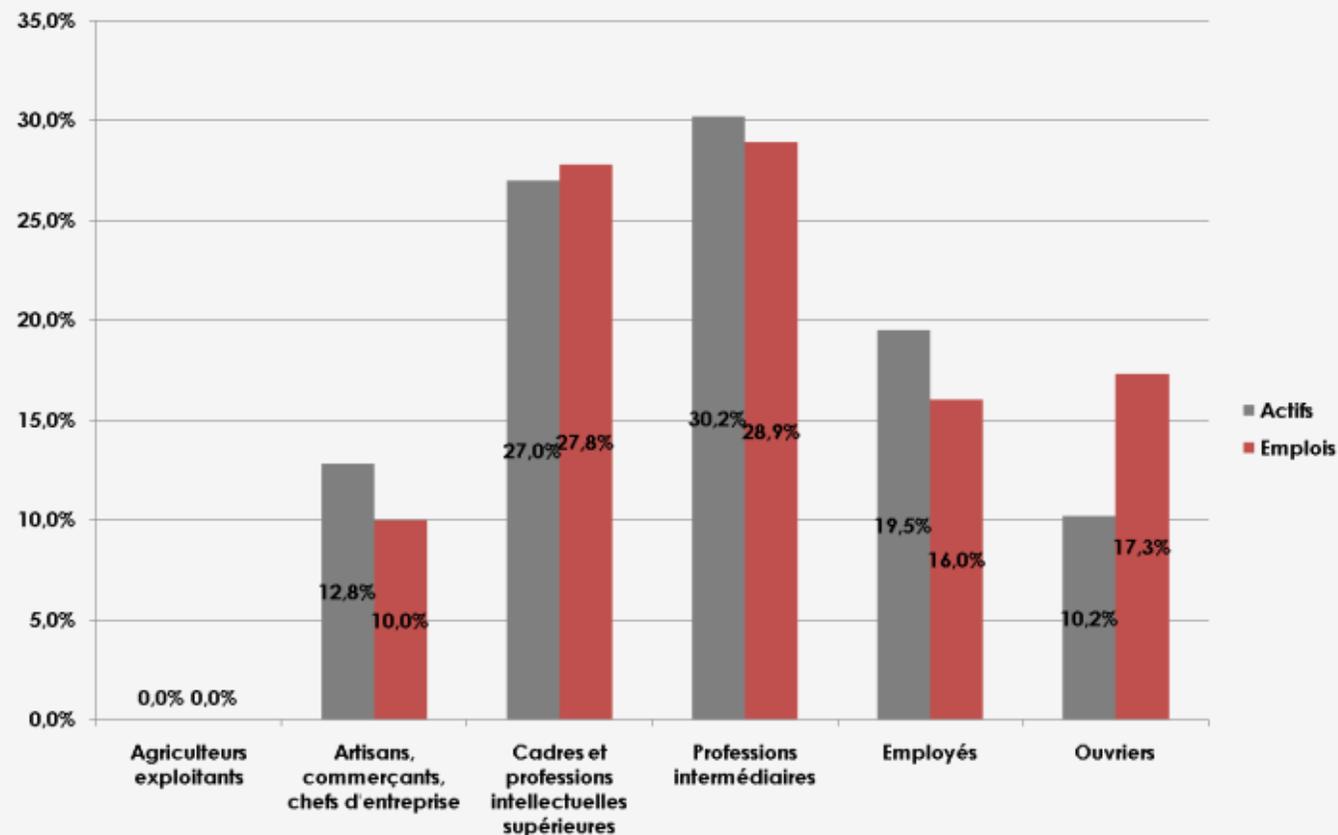
Répartition des actifs selon la catégorie socioprofessionnelle
Source: INSEE recensement 2020



Une relative adéquation entre le profils des actifs résidents et le profil des emplois

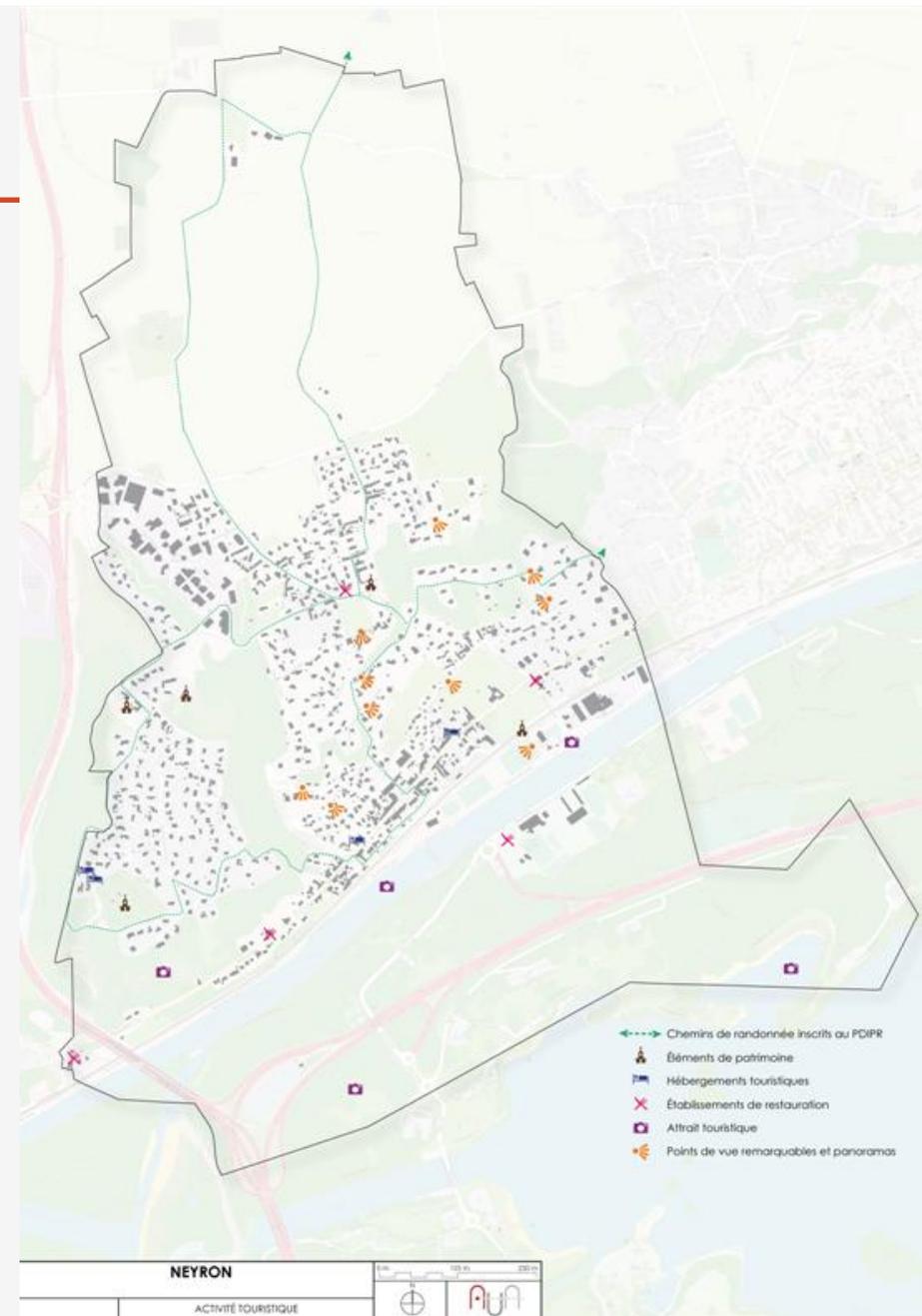
- Une proportion d'actifs et d'emplois intermédiaires et cadres équivalente
- Une proportion d'actifs artisans et employés supérieure aux emplois correspondants
- Une proportion d'emplois ouvriers supérieure aux actifs correspondants

Comparaison de la répartition des actifs et des emplois selon la catégorie socioprofessionnelle
Source: INSEE recensement 2020



Une activité touristique restreinte

- La commune ne compte aucun établissement d'hébergement en lien avec le tourisme, hormis 3 chambres d'hôtes et 1 gîte
- Un tourisme tourné vers :
 - le patrimoine (église, fort, batterie, sarrasinières, bac à traile)
 - le tourisme vert (randonnée, vélo, cheval, activités liées à l'eau, points de vue remarquables, zone naturelle)
 - les loisirs (centres équestres, aires de jeux, Grand Parc Miribel-Jonage)
- 4 restaurants
- 1 marché hebdomadaire
- 1 point de vente direct chez un producteur agricole
- 3 sentiers de randonnée inscrits au PDIPR de l'Ain



Retours sur la table ronde activités économiques : les remarques/besoins/enjeux exprimés

Difficultés d'accessibilité en modes doux

Des zones peu accessibles en transports collectifs

Des entreprises qui peinent à recruter

Problématique de stationnement sur la zone de la Porte du Grand Lyon

Des besoins d'extension sur la zone de la Porte du Grand Lyon

Besoins en restauration et garde d'enfant

Développer du commerce sur le haut de Neyron?

Dangerosité de la traversée du rond-point de la Porte du Grand Lyon

Problématique de stationnement sur la zone de la Porte du Grand Lyon

Enjeux de continuités de déplacement



Les enjeux

Le maintien de l'emploi et de l'activité locale

Le maintien des activités existantes et pourvoyeuses d'emplois

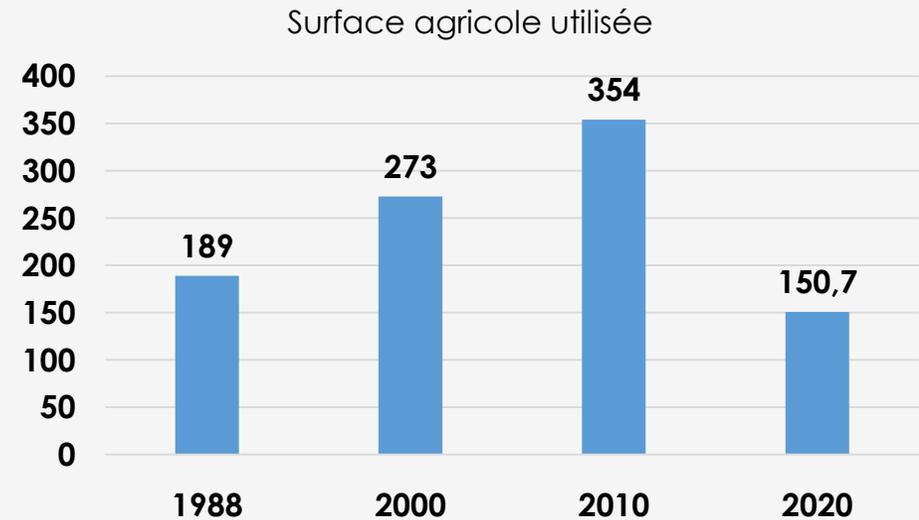
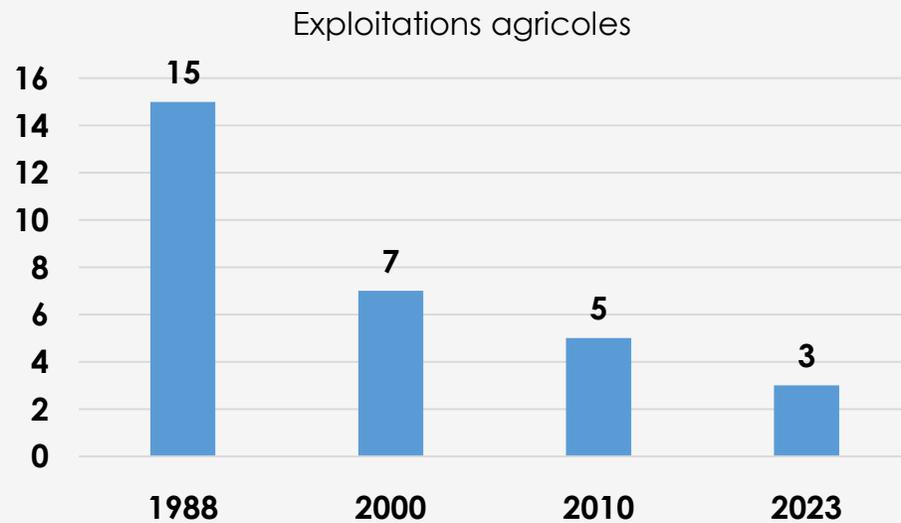
Le développement des usages et modes alternatifs à la voiture individuelle pour les déplacements domicile-travail

Le développement de l'activité touristique

L'agriculture

L'évolution de l'activité agricole sur la commune

- Un nombre d'exploitations divisé par 5 en l'espace de 35 ans

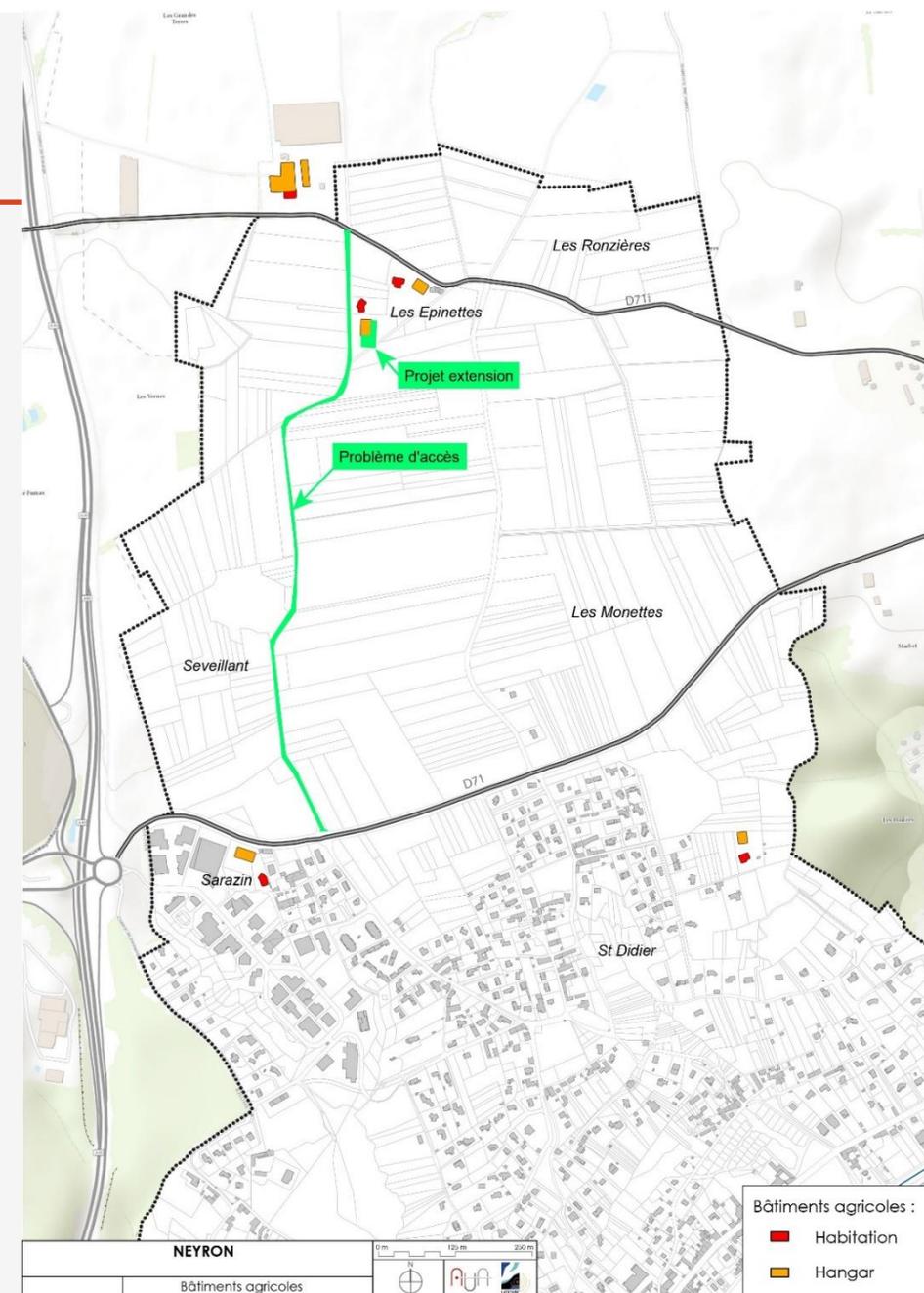


- Une SAU qui enregistre une forte diminution ces 10 dernières années

L'agriculture

L'activité agricole communale

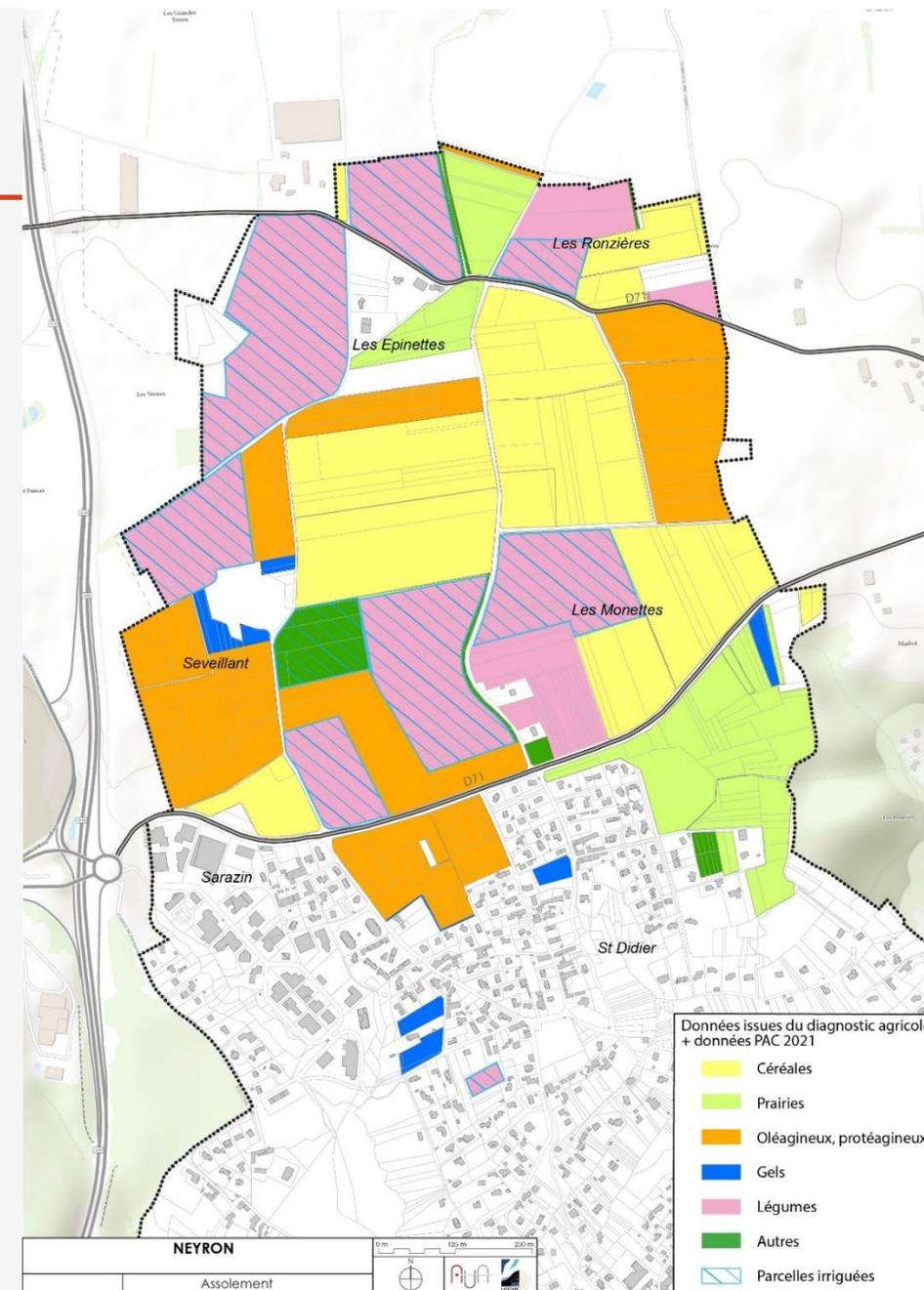
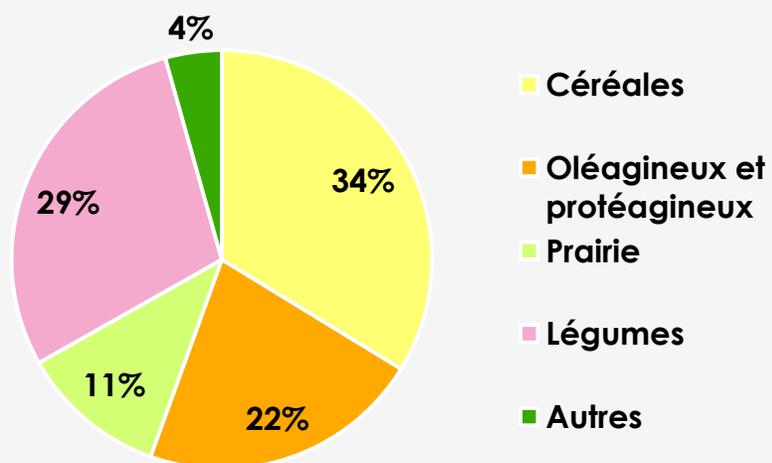
- 3 exploitations ont leur siège sur la commune + 1 exploitation possède un bâtiment agricole sur la commune
- 3 exploitations dont la production principale est la grande culture
- 1 exploitation (siège hors commune) en maraîchage
- Une problématique d'accès identifiée
- Aucune exploitation en agriculture biologique
- Tous les chefs d'exploitation ont plus de 55 ans avec des successions assurées pour au moins 2 d'entre eux



L'agriculture

Le parcellaire agricole

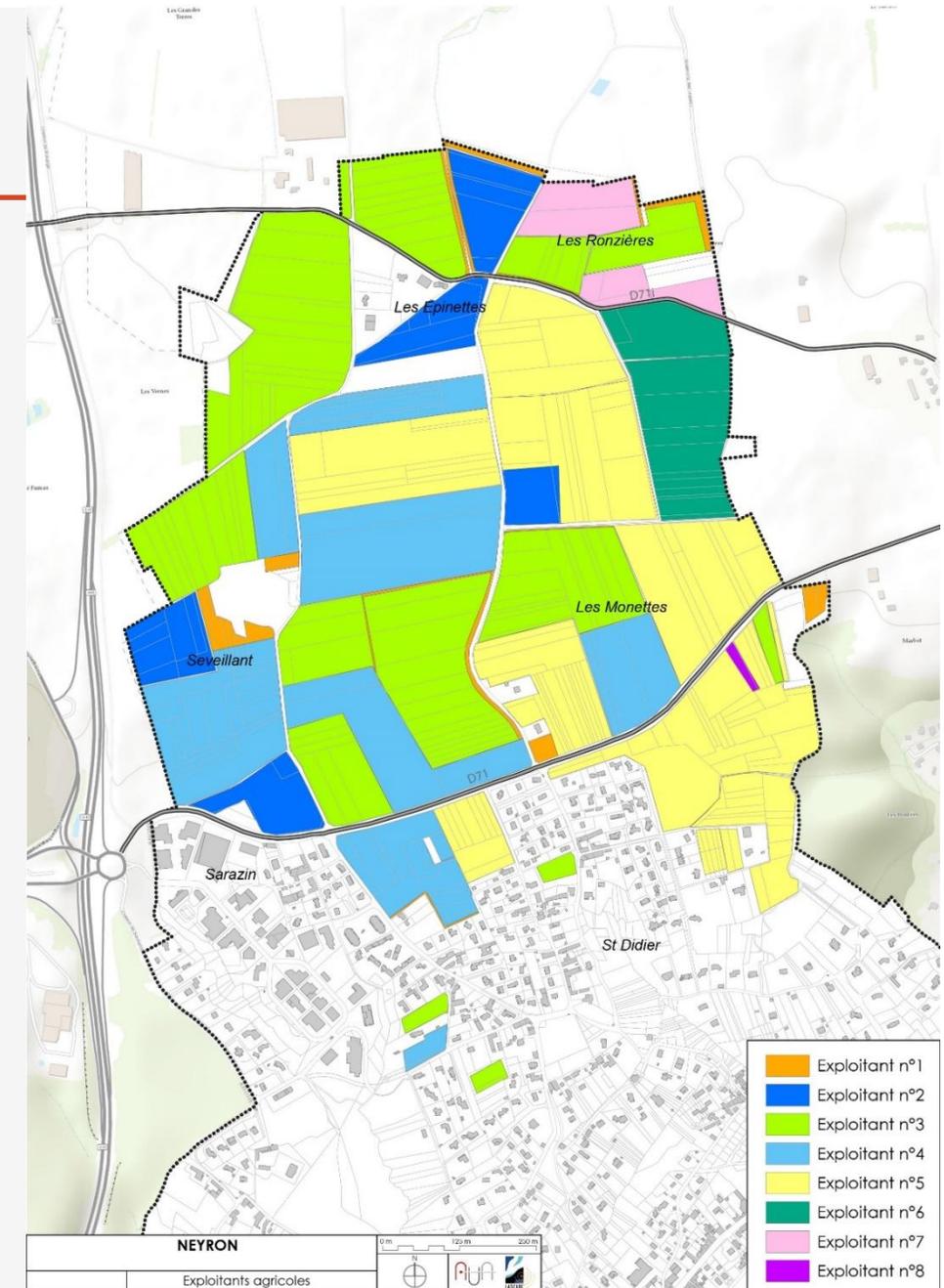
- Un parcellaire principalement occupé par des cultures céréalières (1/3 de l'assolement) et de la culture maraîchère
- Des parcelles en maraichage irriguées (irrigation majoritairement individuelle par forage)



L'agriculture

Le parcellaire par exploitant

- 8 agriculteurs exploitent sur la commune
- Un parcellaire relativement dispersé



Les enjeux

Permettre l'évolution des sièges d'exploitation

Préserver le foncier agricole

Concilier développement de l'activité agricole et préservation de l'environnement et des paysages

Partie IV. Les dynamiques urbaines

- 1. Histoire et évolution de l'urbanisation**
- 2. Morphologie et paysage urbain**
- 3. Transports, déplacements et mobilité**
- 4. Équipements, services et commerces**
- 5. Les espaces publics**

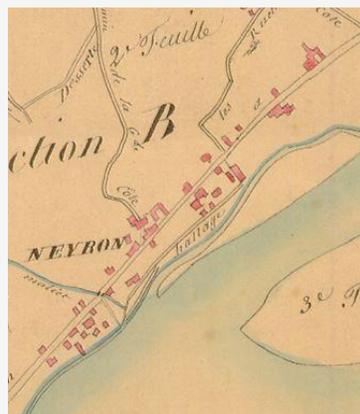
Histoire et évolution de l'urbanisation

D'un village-rue à une dispersion de l'urbanisation

- Une urbanisation originelle structurée autour d'un village-rue le long de la route de Genève et de hameaux sur les plateaux de Sermenaz et de Neyron-le-Haut
- Une urbanisation peu développée mais assez dispersée
- Une diversité d'entités topographiques : une vallée fluviale urbanisée, des coteaux boisés et peu urbanisés, un rebord de plateau urbanisé



Sermenaz



Neyron-le-Bas



Neyron-le-Haut



NEYRON

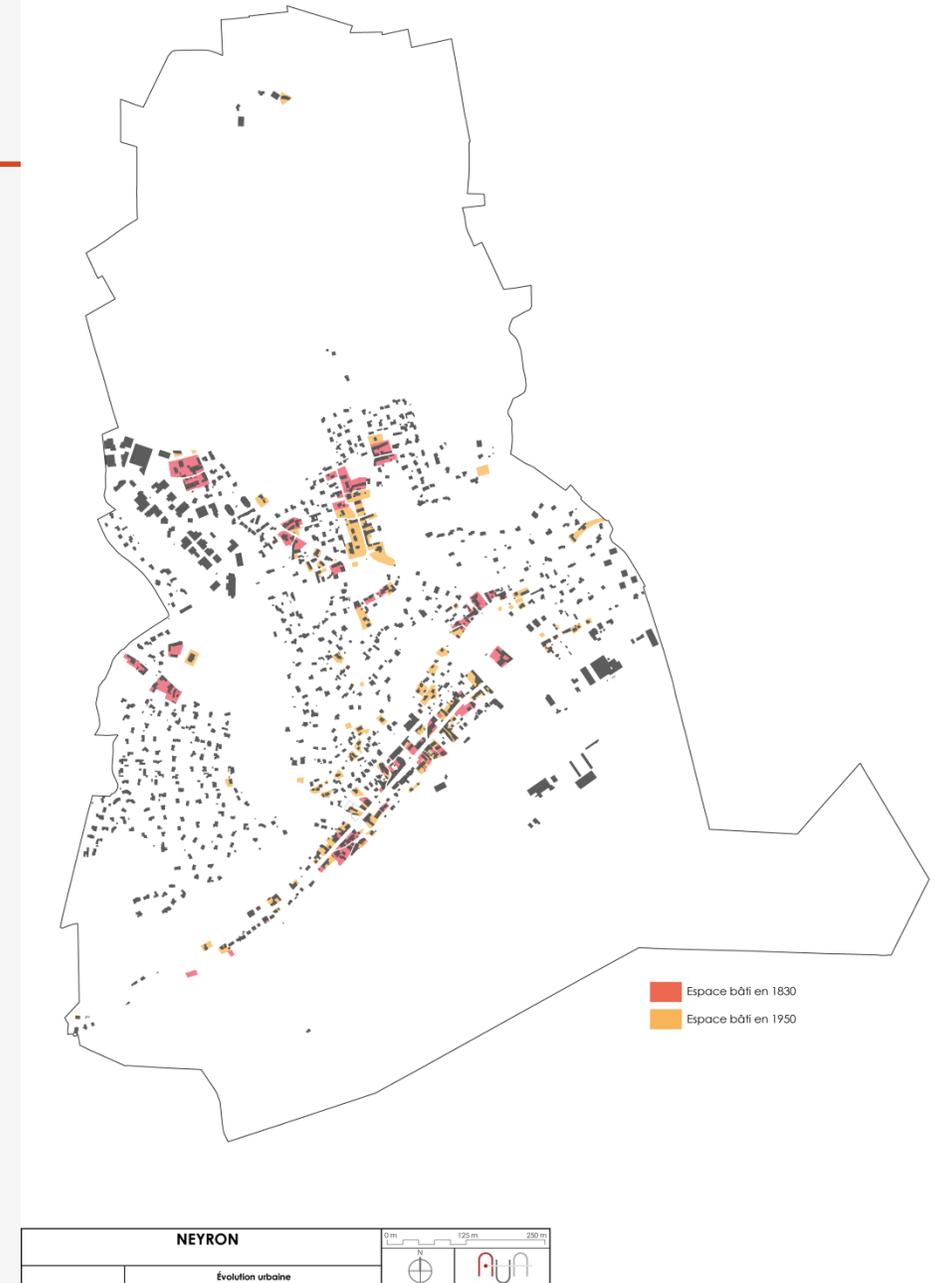
Évolution urbaine - Cadastre napoléonien (1830)



Histoire et évolution de l'urbanisation

D'un village-rue à une dispersion de l'urbanisation

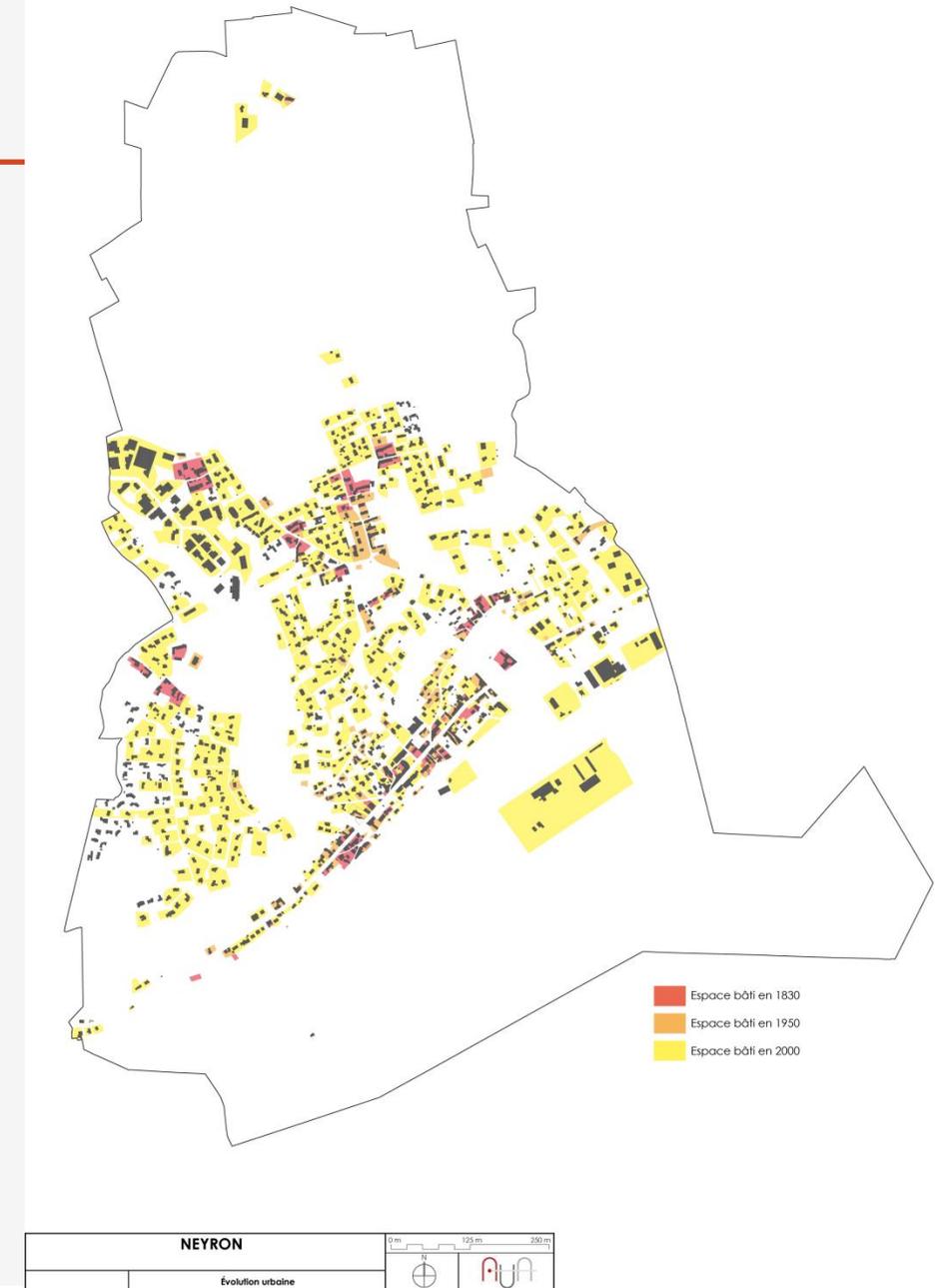
- Entre le 19^{ème} siècle et les années 1950, la structure urbaine a peu évolué
- Extension du village-rue vers l'Est et le Nord
- Renforcement des hameaux de la Petite Côte et de Saint-Didier
- Développement d'entités bâties ou de constructions isolées en extension des hameaux existants



Histoire et évolution de l'urbanisation

D'un village-rue à une dispersion de l'urbanisation

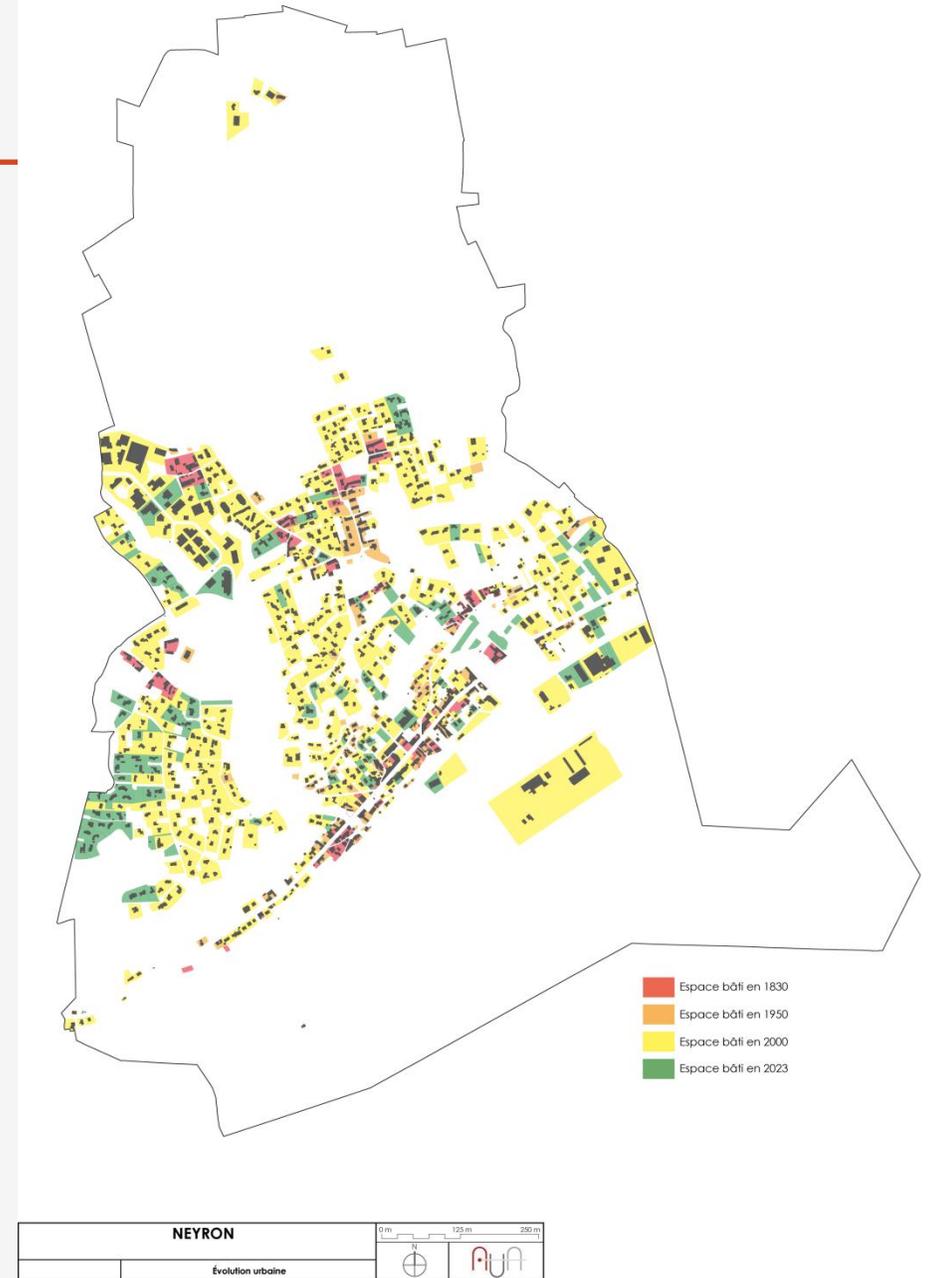
- Entre 1950 et 2000, étalement majeur de l'urbanisation
- Développement d'un tissu diffus, émergence de zones pavillonnaires et installation d'une zone d'activités sur le plateau
- Conquête des coteaux autour de Sermenaz et Neyron-le-Haut
- Émergence d'une urbanisation spontanée au coup par coup conjuguée au développement d'opérations de lotissements pavillonnaires



Histoire et évolution de l'urbanisation

D'un village-rue à une dispersion de l'urbanisation

- Depuis 2000, atténuation de l'extension et densification de l'enveloppe urbaine
- Des développements résidentiels en continuité de l'existant
- Poursuite de l'étalement urbain à Sermenaz



Morphologie et paysage urbain

Le tissu ancien (route de Genève)

- Une organisation urbaine de « village-rue »
- Un parcellaire irrégulier, resserré, morcelé, voire en lanière
- Une forme urbaine compacte (20 à 25 logements/ha)
- Des constructions implantées à l'alignement
- Des gabarits homogènes de type R+1+combles
- Des toitures prédominées par les structures à deux pans
- Des teintes variables en fonction des époques de construction
- Des espaces libres restreints à des jardins ou des cours
- Des vues lointaines sur le paysage depuis la pente



Morphologie et paysage urbain

Le tissu ancien (rue de l'Église)

- Une forme urbaine moyennement compacte (15 logements/ha)
- Des constructions implantées à l'alignement et en peigne
- Un parcellaire aux découpages mixtes, géométriques ou morcelés
- Des gabarits compris entre le R+1 et le R+2
- Des toitures caractérisées par des structures à deux pans
- Des teintes relativement homogènes et caractérisées par des couleurs/tons « pierre »
- Des espaces libres restreints aux cours ou aux jardins en front ou fond de parcelles



Morphologie et paysage urbain

Le tissu récent (pavillonnaire « libre »)

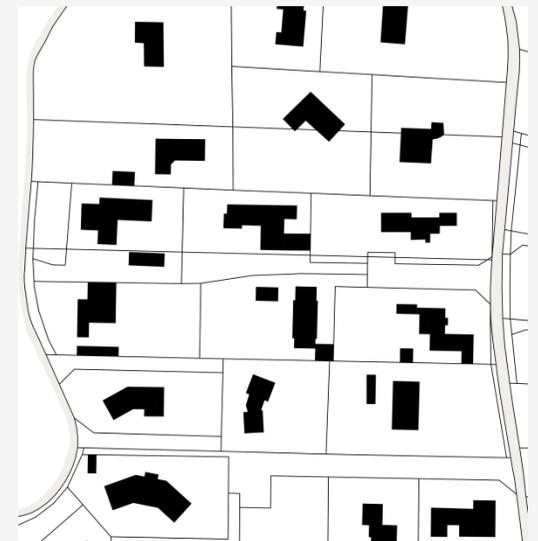
- Une urbanisation spontanée au « coup par coup » au gré des opportunités foncières
- Des constructions indépendantes les unes des autres
- Des parcelles de taille généreuse (700 à plus de 4 500 m²) et des constructions implantées en cœur de parcelles
- Des accès privatifs multiples raccordés aux voies publiques
- Absence globale d'organisation (sens de faitage, implantation...)
- Des espaces publics limités à la voirie
- Possibilité de divisions parcellaires selon le contexte (superficie, topographie, accès, réseaux, végétation)
- Une densité faible : 5 à 7 logements à l'hectare



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 taille limitée (800 à 1 000 m² en moyenne)
- Parcellaire régulier et calibré aux découpages géométriques et homogènes
- Organisation mutualisée de la desserte interne depuis le réseau viaire, majoritairement en impasse
- Des espaces collectifs limités à la voirie
- Tissu peu propice aux divisions parcellaires
- Une densité modérée : 10 logements à l'hectare



Morphologie et paysage urbain

Le tissu récent (habitat collectif)

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



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 architecturaux 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 impliquant un traitement hétéroclite et peu adapté au contexte

- Une intégration paysagère pas toujours adéquate et perfectible dans certains secteurs (lotissements, franges urbaines, entrées de village).



Les enjeux

La préservation de la qualité des tissus urbains traditionnels des secteurs de bâti ancien

L'insertion paysagère, urbaine et architecturale des nouvelles constructions

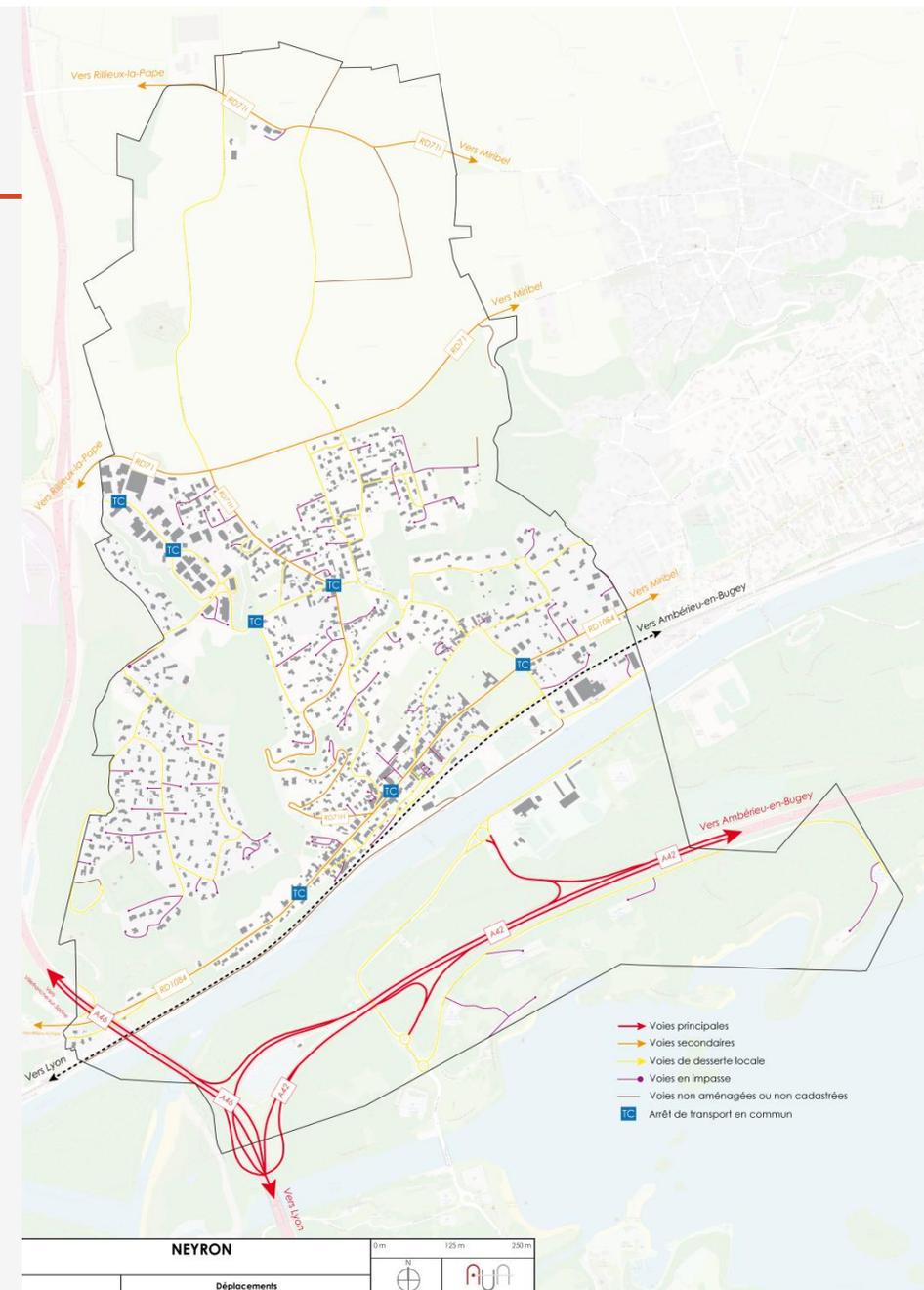
La limitation de la consommation foncière

La valorisation des espaces de transition entre l'urbanisation et les espaces naturels et agricoles

La limitation du développement de l'habitat individuel et la diversification de l'offre aux volumes plus denses

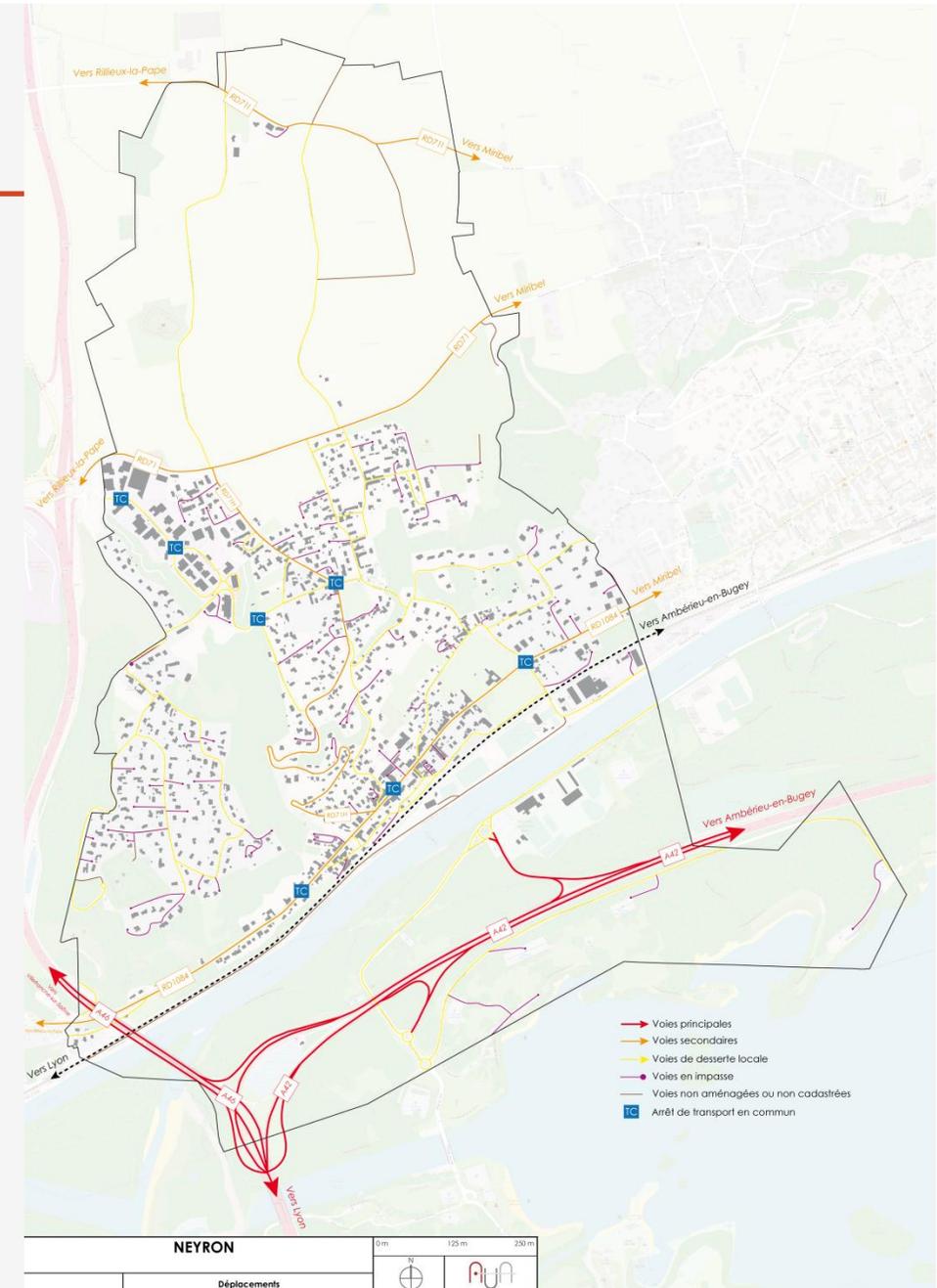
Le réseau viaire et les transports en commun

- 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 commune desservie par quatre 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 RD48
 - RD71 : relie Rillieux-la-Pape à Miribel en passant par Neyron d'Est en Ouest
 - RD711 : relie Rillieux-la-Pape (via la RD483) à Miribel (jusqu'à la RD1084) en passant par Neyron d'Est en Ouest
 - RD71H : relie la RD1084 à la RD71 du Nord vers le Sud



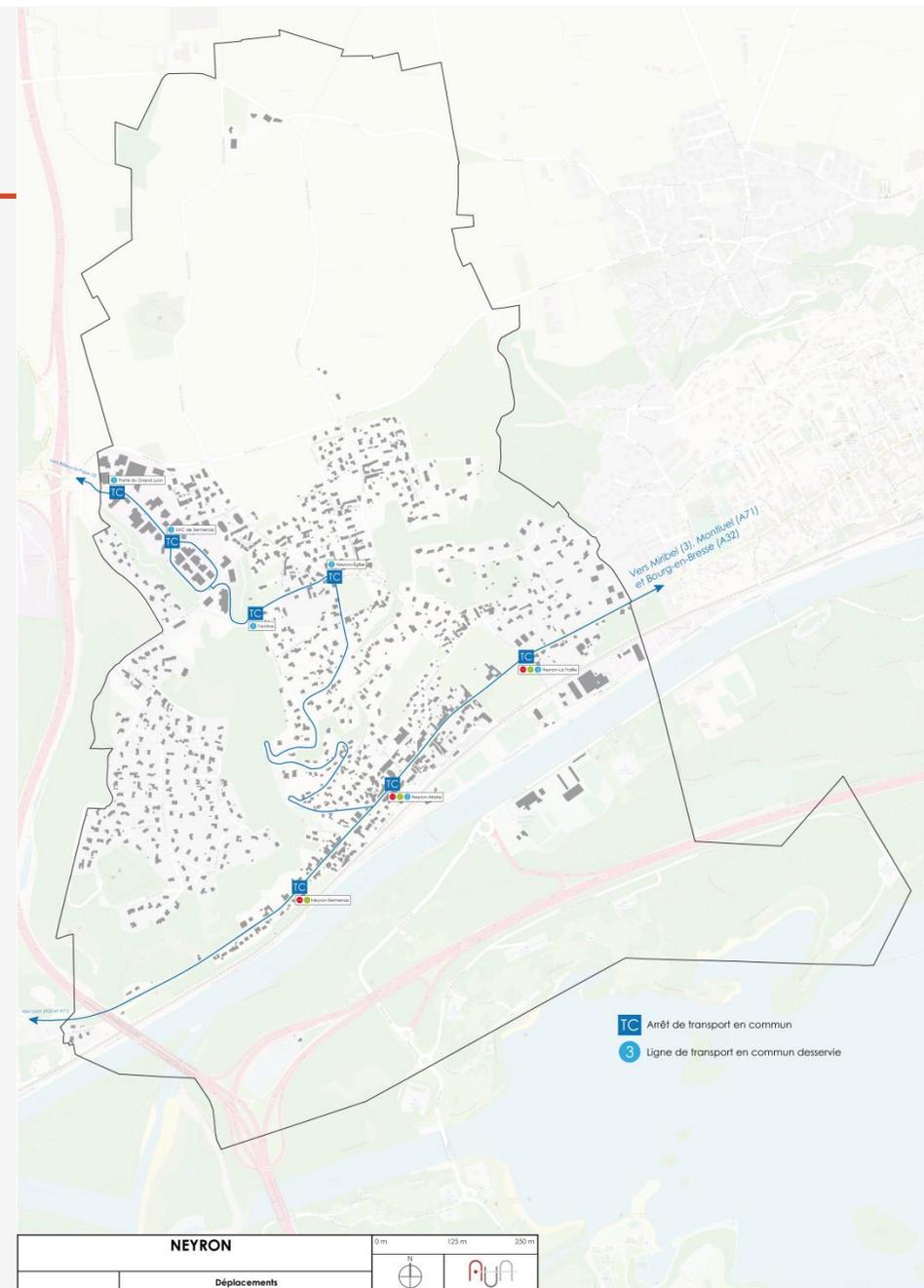
Le réseau viaire et les transports en commun

- Un réseau de desserte locale qui prend son origine à l'époque napoléonienne et qui s'est développé à partir de la route de Genève et la route de Rillieux
- Un réseau de desserte locale qui s'est développé au gré des développements de hameaux et de l'urbanisation
- 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



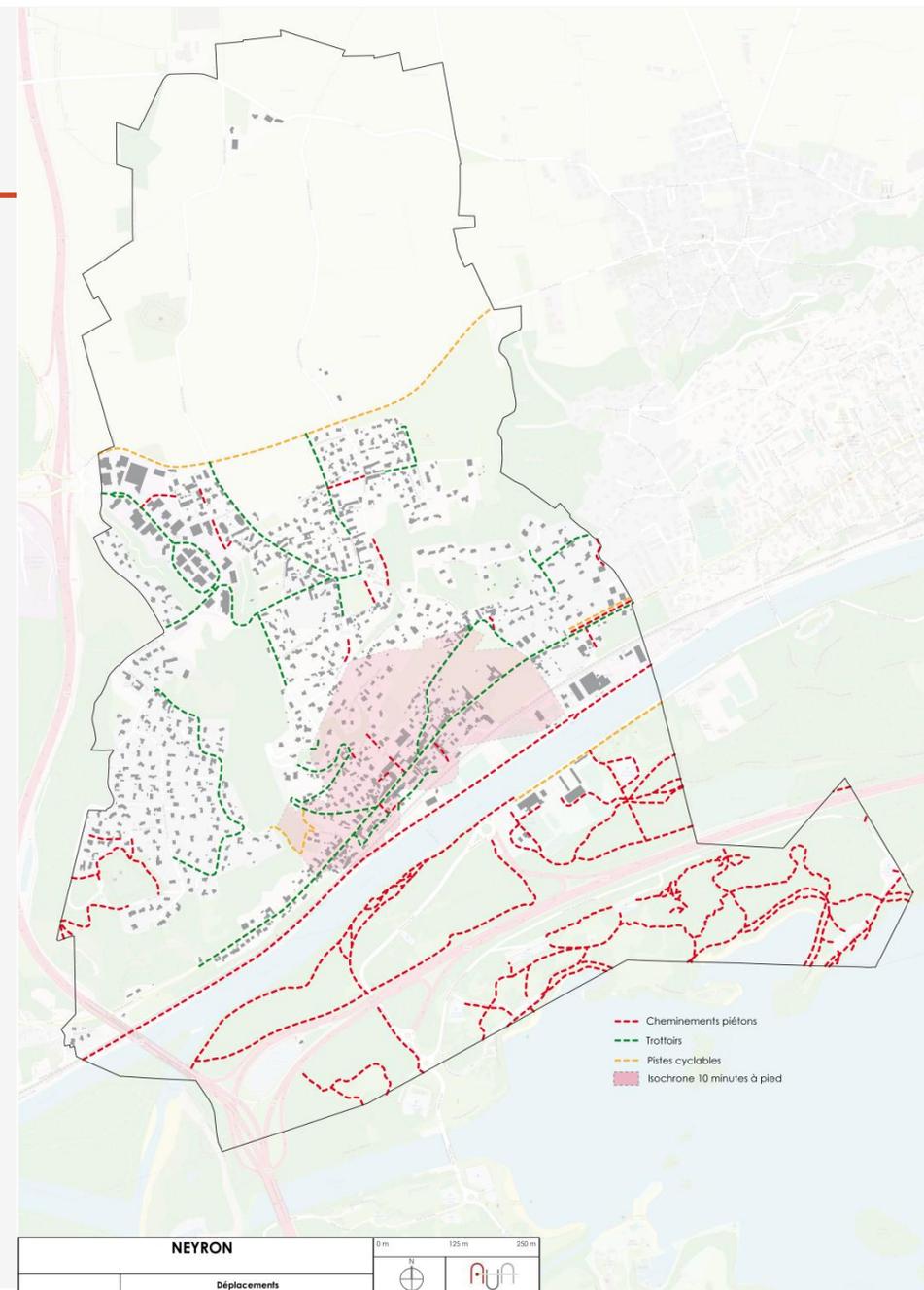
Le réseau viaire et les transports en commun

- Une commune traversée par une voie ferrée mais non desservie par le réseau TER de la SNCF
- Commune située sur la ligne TER reliant Saint-Étienne-Châteaueux à Ambérieu-en-Bugey
- Proximité des gares de Miribel (3 kilomètres/5 minutes en voiture) et Crépieux-la-Pape (4 kilomètres/7 minutes en voiture)
- Une commune desservie par 2 lignes régulières des cars du Rhône (A32 entre Lyon et Bourg-en-Bresse et A71 entre Lyon et Montluel) et par 1 ligne du réseau Colibri de la CCMP (ligne 3 entre Rillieux-Les Alagniers et Miribel-Centre)
- La ligne 3 du réseau Colibri dessert 6 arrêts sur la commune (« Porte du Grand Lyon », « ZAC de Sermenaz », « Famine », « Neyron – Église », « Neyron – Mairie » et « Neyron – La Traille »)
- Les lignes A32 et A71 des cars du Rhône desservent 3 arrêts sur la commune (« Neyron – Sermenaz », « Neyron – Mairie » et « Neyron – La Traille »)



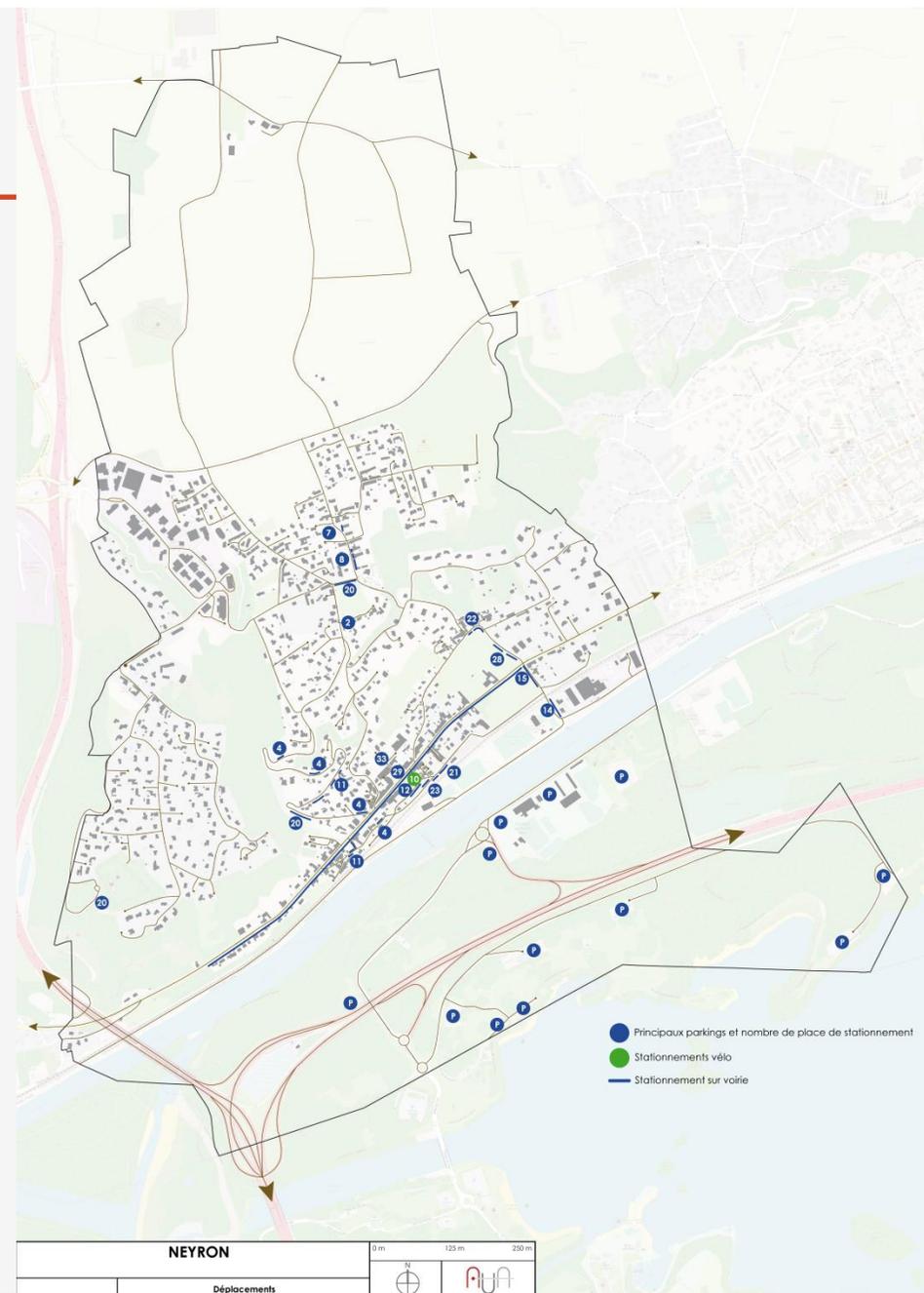
Le réseau viaire et les transports en commun

- Des aménagements modes doux diversifiés mais discontinus entre le plateau et le pied de la côte
- Des aménagements modes doux principalement matérialisés par des trottoirs, des pistes cyclables et des cheminements piétons
- Des trottoirs essentiellement localisés dans les secteurs de centralité (route de Genève, Sermenaz, Neyron-le-Haut)
- Des pistes cyclables le long de la RD71 et de la RD1084 pour partie, ainsi qu'en bordure du canal de Miribel
- Un réseau de cheminements piétons très développé au sein du Grand Parc Miribel-Jonage
- Des cheminements piétons qui permettent de traverser d'un lotissement à un autre ou d'une rue à une autre au sein du bourg
- Un plan global de déplacements intercommunal qui prévoit le renforcement des aménagements modes doux sur la commune



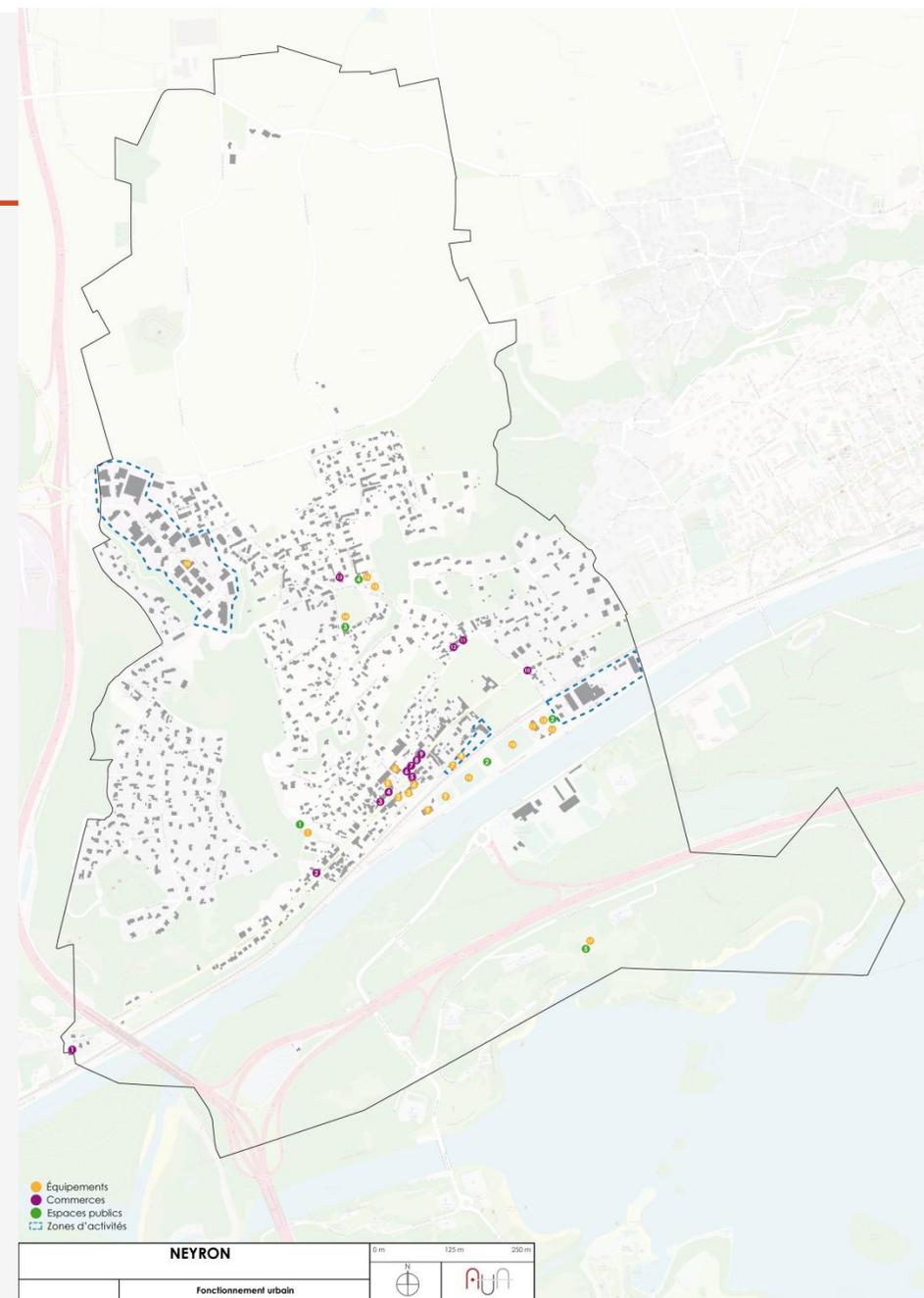
Une offre en stationnement satisfaisante

- Des stationnements publics concentrés autour de la route de Genève, de l'église Saint-Didier et du lieu-dit de la Petite Côte, répartis à proximité des équipements, commerces et services
- 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 route de Genève
- Pas de parking de covoiturage ou de borne de recharge électrique identifiés mais présence d'un abri-vélos sur la place de la Mairie
- Pas de problème de stationnement identifié (saturation, sécurité, stationnement sauvage) mais offre jugée insuffisante le long de la route de Genève



Les équipements, commerces et services

- Des équipements répartis entre la route de Genève (mairie, école, bibliothèque, salles communales, local pompier, service technique municipal, aire de jeux), les berges du canal de Miribel (club de tennis, stade municipal, salle polyvalente, boulodrome, city-stade, aire de jeux), l'église Saint-Didier (église, cimetière, boulodrome) et la zone d'activités Porte du Grand Lyon (espace santé)
- Une diversité d'équipements : scolaires, sportifs, religieux, associatifs, évènementiels, administratifs et de loisirs
- Des commerces et services principalement localisés à proximité de la route de Genève (restaurants, coiffeur, bar-tabac, pharmacie, infirmiers, médecin, ostéopathe-kinésithérapeute), de la montée de la Petite Côte (psychologue, infirmier) et de la rue de Saint-Didier (restaurant)
- Des espaces publics qui s'articulent autour d'équipements : jardin du Molliet, stade municipal, boulodrome, place de l'Église, aire de jeux du Castor



Les espaces publics

- Des espaces publics peu représentés
- Des espaces publics isolés et dispersés
- Deux espaces de rencontre majeurs : la place de la Mairie et la place de l'Église
- Des espaces publics récréatifs et de loisirs : le stade municipal Francisque Payé, le jardin du Molliet, l'aire de jeux du Castor, le boulodrome du chemin de Toulevet



Stade municipal Francisque Payé



Jardin du Molliet



Boulodrome chemin de Toulevet



Place de l'Église

Les enjeux

L'amélioration de la desserte et des conditions de circulation dans secteurs de pente, de bâti ancien et de lotissement

L'adaptation de l'offre en stationnement public aux besoins futurs

Le développement du maillage et des aménagements modes doux sécurisés

Le maintien des équipements et commerces de proximité existants et l'anticipation des besoins futurs autour des centralités à conforter

Le développement du maillage des espaces publics

Partie V. Analyse foncière

- 1. Analyse du rythme de la construction et de la consommation d'espace**
- 2. Analyse du potentiel foncier**

Les dynamiques de construction

- 66 logements commencés à Neyron entre 2012 et 2022, dont 27 entre 2020 et 2022

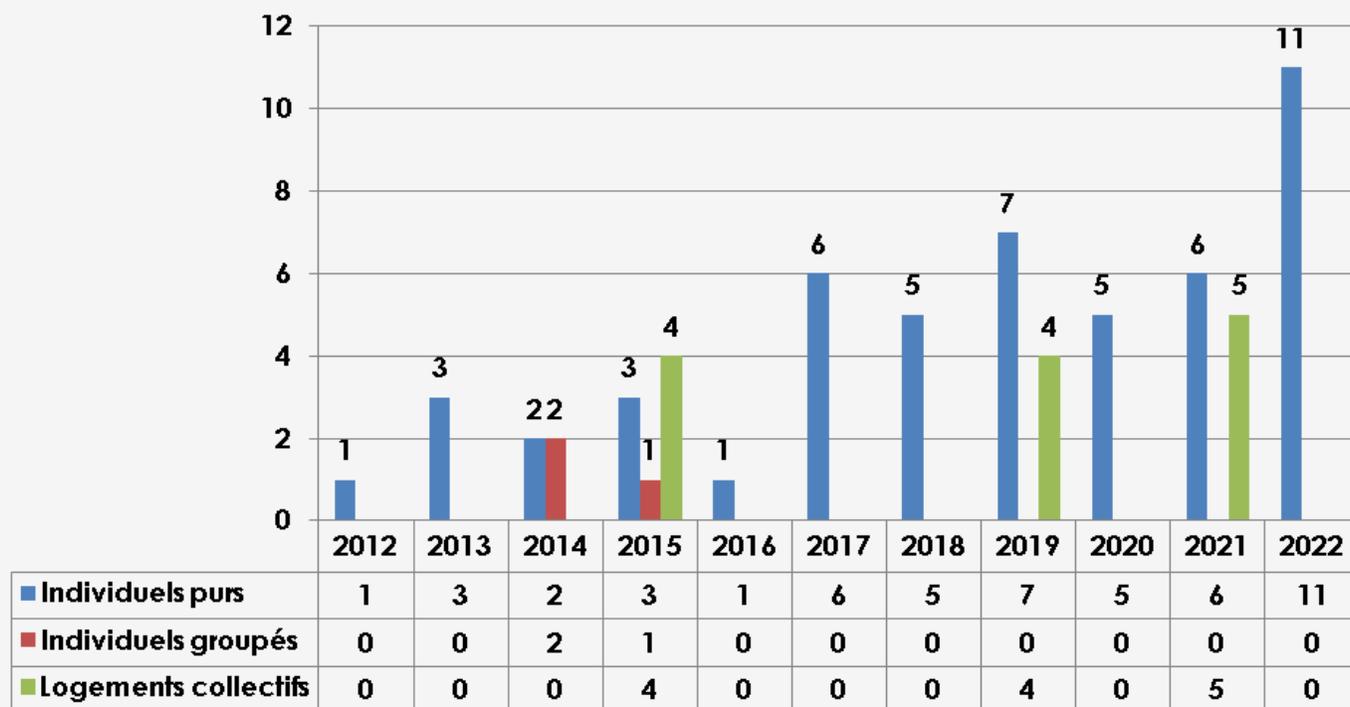
- Un rythme annuel moyen de 6 logements/an

- Un rythme inférieur à celui attendu dans le cadre du PLH 2020-2026 (16,7 logements/an)

- Une diversification restreinte des formes produites :

- 50 logements individuels
 - 3 logements groupés
 - 13 logements collectifs

Répartition des 66 logements commencés à Neyron entre 2012 et 2022
Source: SIT@DEL 2012-2022



La consommation d'espace entre 2011 et 2021

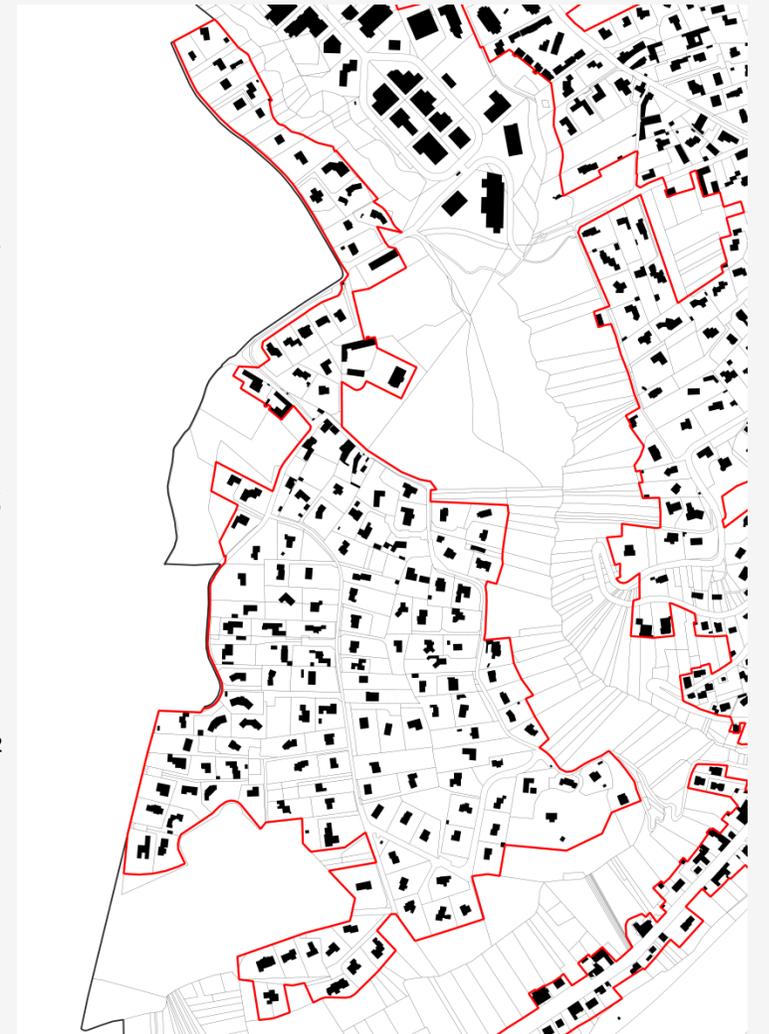
- Après localisation des permis de construire délivrés entre 2011 et 2021 sur la commune, on évalue 8,2 ha de surfaces consommées
- 97% de la consommation foncière à vocation d'habitat
- Le portail de l'artificialisation affiche 8 ha d'ENAF consommés entre 2011 et 2021 sur la commune de Neyron



Méthodologie du potentiel foncier

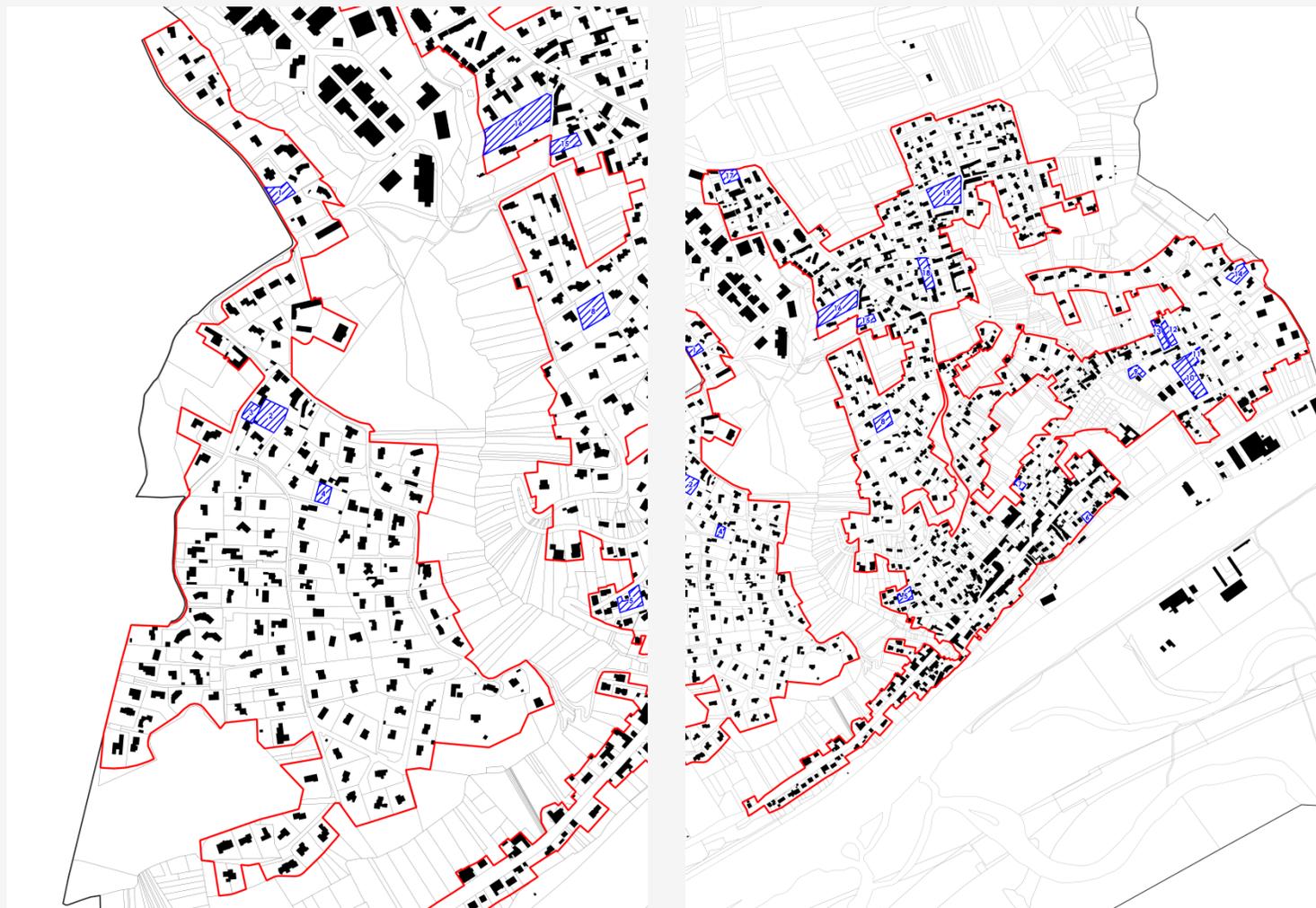
Définition de l'enveloppe bâtie actuelle

- 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 libres et parcelles >1 200 m² potentiellement divisibles
 - prise en compte de l'existant : topographie, accès, piscine, etc



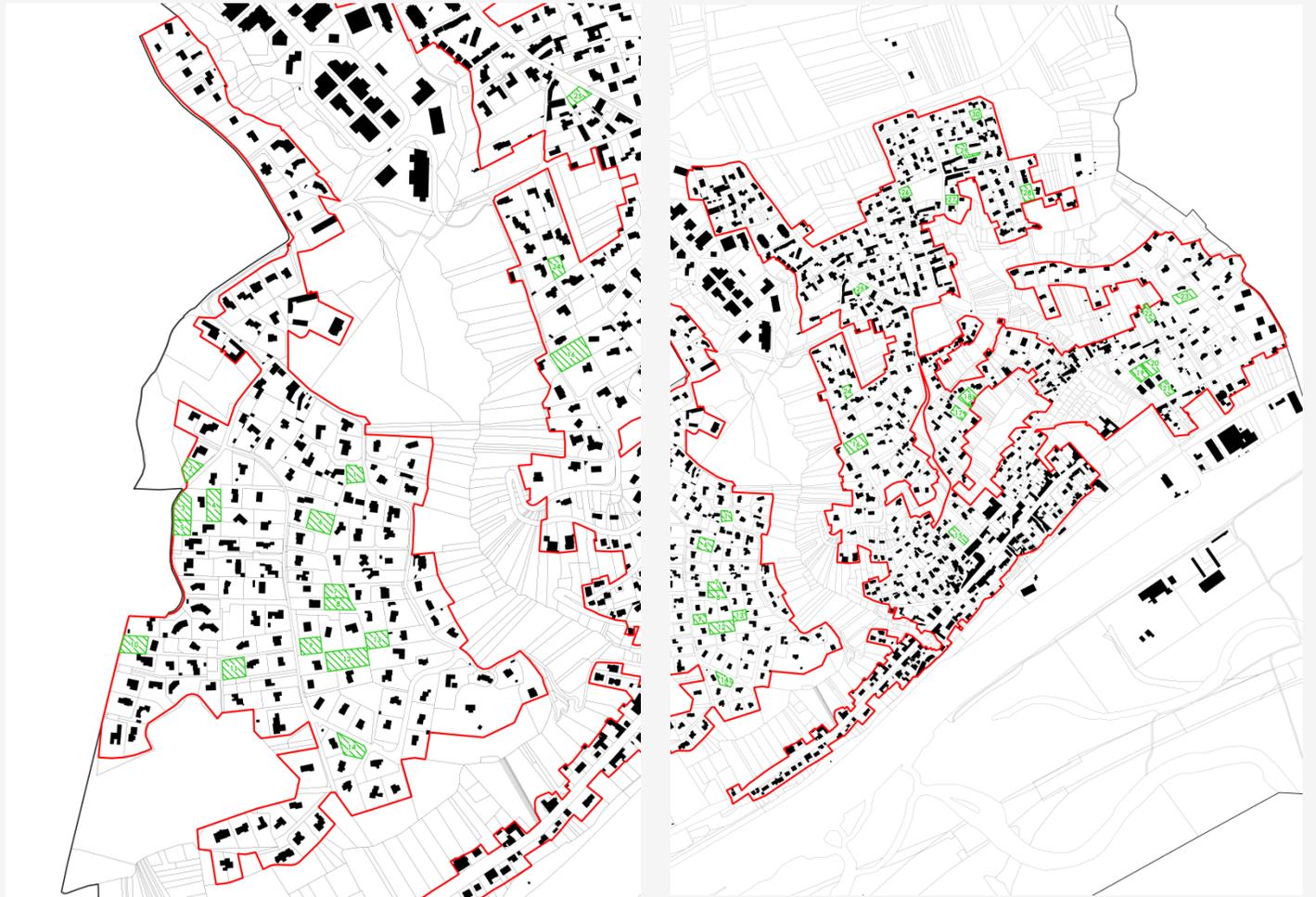
Les disponibilités foncières

Identification des dents creuses : un potentiel foncier brut de 27 466 m², soit 2,75 ha



Les disponibilités foncières

Identification des divisions parcellaires :
un potentiel foncier brut de 27 267 m²,
soit 2,73 ha



Le scénario d'aménagement



Ce que dit le SCoT BUCOPA

Objectif de développement démographique

Le SCoT ne définit pas un taux de croissance par commune avec calcul précis de niveau de population pour chaque commune, mais il est indiqué un niveau de croissance par polarité. Pour le pôle réseau de la Côtière, auquel Neyron appartient et est associée, le taux de croissance démographique est fixé à 1,49% sur la période 2016-2030, soit un accueil de 24 905 habitants. Le choix d'un niveau de croissance pour la commune reste une hypothèse pour la construction de son projet. Le taux de croissance indiqué doit lui permettre de construire son PADD.

Objectif de développement résidentiel

En réponse d'un taux de croissance démographique fixé à 1,49% visant l'accueil de 24 905 nouveaux habitants au sein du pôle réseau de la Côtière, et au regard du desserrement des ménages, le SCoT vise la production de 2 871 nouveaux logements.

Le scénario d'aménagement



Ce que dit le PLH de la CCMP

Accueillir les nouvelles populations

Le PLH ne reprend pas l'objectif de croissance démographique fixé par le SCoT.

Répartir la production de logements de façon équilibrée

En réponse à l'objectif de production de 2 871 nouveaux logements à l'échelle du pôle réseau de la Côtière, le PLH vise la production de 1 260 logements entre 2020 et 2026, dont 100 à Neyron.

Le scénario d'aménagement

Une prolongation des objectifs du SCOT/PLH

LA METHODE

27 logements produits à Neyron entre 2020 et 2022 : reste à produire 73 logements à l'échéance du PLH, soit 24,3 logements par an entre 2023 et 2026.

Entre 2026 et 2035, prolongation de l'objectif initial du PLH avec une production annuelle moyenne de logements fixé à 16,7 logements par an.

Pour calculer le gain de ménage sur la période, le desserrement des ménages sur la période a été ajusté au cas par cas : pour la commune de Neyron, un desserrement de 0,0075 a été appliqué.

Le scénario d'aménagement travaillé

Une prolongation des objectifs du SCOT/PLH

	Années	Evolution démographique	Gain de population sur la période	Nombre de résidences principales	Production de logements estimée
Durée restante du PLH	01/2023 (situation actuelle)	2 649 hab.	+ 156 hab.	1 066 log.	+ 73 log.
	01/2026 (fin du PLH)	2 805 hab.		1 139 log.	
Application des objectifs du SCOT/PLH	12/2035 (fin du PLU)	3 118 hab.	+ 313 hab.	1 306 log.	+ 167 log.

En application des objectifs des documents supracommunaux en matière de production de logements, on estime un taux d'évolution démographique d'1,24% sur la durée du PLU.

La prolongation des objectifs du SCOT/PLH jusqu'en 2035 amènera la commune à environ 3 118 habitants (+ 469 habitants par rapport à 2020) et 1 306 résidences principales (+ 240 logements par rapport à 2023).

Le scénario d'aménagement

La prise en compte du rythme de construction de la commune en 2020 et 2022

En 2020 (d'après les données Sit@del), la commune a produit 5 logements

En 2021 (d'après les données Sit@del), la commune a produit 11 logements

En 2022 (d'après les données Sit@del), la commune a produit 11 logements

En 2023, à déterminer

Avec une durée du vie du document d'urbanisme de 12 ans (2023 > 2035), la commune a la possibilité de construire environ 213 logements (240 - 27 – constructions depuis 2020) soit une consommation foncière maximum de 8,5 hectares (densité moyenne de 25 logements/hectare).

Avec un potentiel brut d'environ 5,48 ha identifié au sein de l'enveloppe urbaine, cette dernière permettrait la réalisation de 137 logements. Elle ne serait ainsi pas suffisante pour accueillir les 213 logements projetés. Les 76 logements restants à produire nécessiterait donc l'ouverture à l'urbanisation de 3 hectares en extension de l'enveloppe urbaine existante en 2023.

Les enjeux

La maitrise du développement résidentiel

Le respect des objectifs de développement du SCOT et du PLH

La maitrise du phénomène de densification par divisions parcellaires

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables : proposition

AXE 1. PRÉSERVER LE CADRE DE VIE ET L'IDENTITÉ DE LA COMMUNE

ORIENTATION 1. VALORISER UN CADRE DE VIE QUALITATIF

Objectif 1 : Préserver l'équilibre et améliorer la diversité des paysages naturels et urbains

Objectif 2 : Valoriser la qualité des vues liées à la topographie

Objectif 3 : Préserver le patrimoine bâti local

Objectif 4 : Renforcer les espaces de nature dans l'urbain

ORIENTATION 2. PRÉSERVER LES FONCTIONNALITÉS ÉCOLOGIQUES DU TERRITOIRE

Objectif 1 : Protéger les sites écologiques à enjeux

Objectif 2 : Maintenir les corridors écologiques de la trame verte et bleue

ORIENTATION 3. ASSURER LE DÉVELOPPEMENT D'UN TERRITOIRE RÉSILIENT ET LA SAUVEGARDE DES RESSOURCES NATURELLES

Objectif 1 : Faire face au dérèglement climatique

Objectif 2 : Engager la transition énergétique

Objectif 3 : Prendre en compte les risques et nuisances dans les projets de développement

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables : proposition

AXE 2. MAÎTRISER LES DYNAMIQUES URBAINES DU TERRITOIRE

ORIENTATION 1. MAÎTRISER LA CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE ET RÉSIDENIELLE

Objectif 1 : Soutenir une croissance démographique raisonnée

Objectif 2 : Modérer la consommation de l'espace, dans un souci de sobriété foncière et de densification de l'urbanisation, en organisant un développement urbain économe articulé sur l'existant

Objectif 3 : Conforter la qualité urbaine du bâti

ORIENTATION 2. FAVORISER LA DIVERSITÉ DE L'HABITAT ET LA QUALITÉ DES OPÉRATIONS

Objectif 1 : Diversifier les formes et typologies d'habitat

Objectif 2 : Assurer des possibilités de parcours résidentiels pour tous

Objectif 3 : Encourager le développement d'un habitat abordable

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables : proposition

AXE 3. AFFIRMER ET STRUCTURER L'ÉQUILIBRE URBAIN ENTRE LES POLARITÉS DE LA COMMUNE

ORIENTATION 1. RENFORCER LA CONTINUITÉ URBAINE ENTRE LE PLATEAU ET LE PIED DE LA CÔTIÈRE

Objectif 1 : Renforcer la centralité autour de la place de l'Église

Objectif 2 : Consolider la polarité autour de la route de Genève

Objectif 3 : Affirmer une nouvelle polarité autour de la Batterie de Sermenaz

Objectif 4 : Améliorer les possibilités de déplacement entre le plateau la vallée

ORIENTATION 2. RENFORCER LA SOCIABILITÉ ET LA VIE DE VILLAGE

Objectif 1 : Renforcer les espaces publics et de convivialité

Objectif 2 : Maintenir la structure et l'armature des équipements et services communaux

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables : proposition

AXE 4. MAINTENIR LE DYNAMISME DE L'ÉCONOMIE LOCALE

ORIENTATION 1. CONFORTER L'ATTRACTIVITÉ DE L'EMPLOI ET DES ACTIVITÉS

Objectif 1 : Renforcer l'offre commerciale de proximité

Objectif 2 : Maintenir l'emploi existant et assurer l'accueil de nouvelles entreprises

ORIENTATION 2. PRÉSERVER ET CONFORTER L'ACTIVITÉ AGRICOLE

Objectif 1 : Limiter la constructibilité en zone agricole afin de préserver les conditions d'exercice de l'activité et le foncier

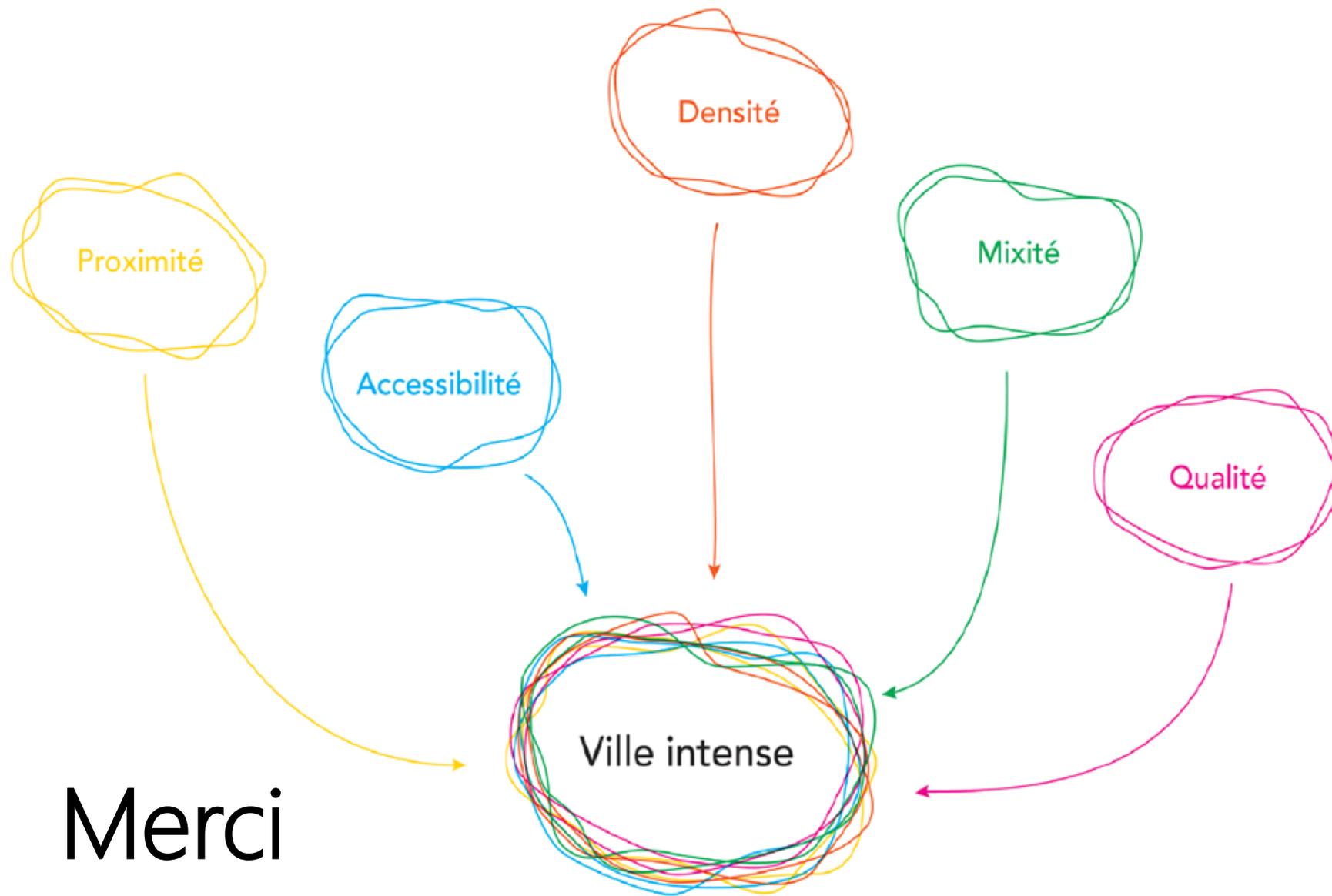
Objectif 2 : Garantir les possibilités d'évolution des exploitations existantes

ORIENTATION 3. DÉVELOPPER L'ACTIVITÉ TOURISTIQUE (ET CULTURELLE ?)

Objectif 1 : Maintenir les activités touristiques liées aux activités de plein air et de loisirs

Objectif 2 : Maintenir et soutenir l'activité de chambres d'hôtes

Objectif 3 : Valoriser le potentiel touristique du patrimoine communal



Merci

