

Commune de
MOISSIEU SUR DOLON

Plan Local d'Urbanisme

ELABORATION

2. PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Vu pour être annexé
à la délibération d'Approbation
de l'élaboration du PLU,
en date du 20 juin 2008.

Le Maire,



Juin 2008

INTRODUCTION

Le territoire de la Commune de **MOISSIEU SUR DOLON** d'une superficie de **1438** hectares se caractérise par **3** reliefs bien distincts :

- ➔ au Nord un plateau culminant à **457 mètres** d'altitude (extrémité du plateau de Bonneveaux) qui est pour partie recouvert par la **forêt** communale indivise de **Taravas**.
- ➔ au Sud, entre la RD **51** et la rivière le **Dolon**, une plaine importante (remembrée) constitue l'**outil** de travail.
- ➔ entre les deux, la **côtière** du plateau est entaillée par de nombreux vallons d'orientation **Nord-Sud** qui offrent une alternance de combes et de collines. C'est sur ces venants orientés plein sud, que le **bâti** ancien s'est implanté ainsi que l'urbanisation récente pour **former** un tissu urbain plus marqué.

En consultant le plan **Napoléonien**, on remarquera qu'au milieu du **19^e siècle**, le **bâti** était éparpillé en de nombreux hameaux d'Est en Ouest et **même** jusque sur le plateau. Ce mitage très ancien est **dû** à la présence de nombreux points d'eau (sources et puits) qui affleurent à la faveur des ruptures de pentes.

Démographiquement, la commune de **Moissieu** sur Dolon a suivi les grandes tendances de ces deux **derniers siècles** ; si en **1850** on comptait **670** habitants sur la commune, l'exode rural des années **1950/1960** a fait chuter la population à **369** habitants, au recensement de **1969**.

C'est **à** partir de cette période que la commune, qui s'est dotée (en intercommunalité), d'un réseau d'eau potable puisée dans l'importante nappe phréatique de **Bièvre-Valloire**, à - **50** mètres, sous la plaine de Moissieu, a vu remonter sa population progressivement en deux phases, dans les années **1978-1985**, puis à partir de **1999**, pour atteindre aujourd'hui **680** habitants.

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME

L'objectif de la commune est de poursuivre un développement **maîtrisé** selon un rythme un peu plus faible que celui des **années 1999/2005** : soit **6 à 8 logements supplémentaires** par an, sur les 10 prochaines années, amenant la population de **Moissieu** aux environs de **850/900** habitants vers 2018/2020 - sur la base de 2,4 habitants par logement.

L'exode rural, pas si lointain, a engendré la fermeture de presque tous les commerces locaux. Une augmentation sensible de la population nous semble indispensable pour le maintien ou le **développement de l'économie locale (multi-services, restauration, artisans de proximité)**.

Il est nécessaire de **créer** un parc **locatif suffisant** (15 à 20 % des logements), pour **permettre** un renouvellement des jeunes populations pour la pérennité de **nos écoles** (primaire et **maternelle**) et **permettre** également aux populations plus âgées de pouvoir continuer **à vivre** dans des conditions mieux adaptées, sans souffrir de **l'isolement**.

Cette urbanisation devra s'effectuer :

- A l'intérieur des secteurs **déjà équipés** et viabilisés de la Commune, **immédiatement**, sans renforcement des équipements publics. Ils concernent le Centre du Village, le confortement des hameaux « Chez Meynier, Martin Nord, Martin Sud-Ouest, les **Bourissières**, les **Albergeries**, Chez **Millat** et La Garenne ». Le potentiel **constructible** est d'environ 9 hectares, soit une quarantaine de logements (estimation pour les 10 prochaines **années**) si l'on **considère** une rétention **foncière** estimée à 50 % des terrains.
- Les secteurs cités plus hauts, ne **permettront pas à eux seuls**, le **développement** souhaité, **il est donc projeté** 3 secteurs d'extension de **l'urbanisation déjà desservis** par **l'assainissement** collectif :
 - 1) Un secteur **à l'Est** immédiat du Village, d'une surface totale **aménageable** d'environ 4 hectares, dont une partie sera plus **destinée à** du logement **locatif** avec une densité de construction plus forte (environ 50 logements).
 - 2) Un secteur au Sud-Est du Village, bordant le chemin communal n° 3, d'une surface totale **aménageable** d'environ 3 hectares, plus destiné à **l'accession à** la propriété, pour du logement **résidentiel**, sur des lots de 1200-1300 m² (environ 20 logements).
 - 3) Un secteur au **Nord-Est** du Village, plus **petit**, **destiné également** à **l'accession à la propriété** (environ 10 logements) et qui sera **traversé** par une voie **publique** qui aura pour **vocation de court-circuiter le carrefour de l'entrée** du Village, pour tous les habitants des **quartiers Nord**.

Ils s'inscrivent tous dans le prolongement des espaces **bâties** existants **afin** de conserver la structure **paysagère** et urbaine de la commune et de **préserver la cohérence** des espaces naturels et agricoles. Conçus comme des quartiers centraux, ces secteurs seront **desservis** par des voies nouvelles (prenant en compte les **piétons**) **reliées** aux **réseaux** des voies existantes afin de permettre une desserte fonctionnelle agréable.

Offrir des espaces communs indispensables à la vie des futurs habitants, l'urbanisation de ces secteurs devra intégrer une diversité de logements. prendre en compte la mixité sociale et garantir une qualité au niveau des formes urbaines et architecturales.

Ces trois nouveaux secteurs font l'objet de schémas d'aménagement qui sont présentés dans le document « Orientations d'aménagement » et dont les principes, pour partie, sont retranscrits dans le règlement du PLU.

Ces zones à urbaniser, situées à flanc de coteau seront affectées par des risques de ruissellement d'eaux pluviales provenant de l'amont mais aussi engendrés par le « bétonnage » du sol (la minéralisation des surfaces).

Les aménageurs et la commune devront réaliser différents aménagements prévus par l'étude hydraulique réalisée par le Cabinet Gilles NICOT en Juillet 2006, à savoir:

- le recalibrage de certains fossés,
- la création de réseaux d'eaux pluviales largement dimensionnés,
- la création de bassins de rétention dont le volume sera déterminé par la surface du bassin versant, l'exécutoire rejoignant le réseau des fossés existants,
- Une rétention individuelle sur chaque lot pourra être prescrite au moment de l'instruction du permis de construire, à charge du pétitionnaire.

Le projet prend en compte la préservation des grands espaces agricoles de la plaine et du plateau en permettant aux **sièges** d'exploitation situés hors village. de se développer sans gêne pour le voisinage résidentiel et de diversifier leurs activités.

Hors les sièges d'exploitation situés en zone agricole et afin de préserver l'ensemble du patrimoine bâti, le PADD propose de classer en zone naturelle une grande partie des habitations de la commune et leurs dépendances. Ceci permettra aux propriétaires de **procéder** à la réfection, à l'évolution, voire à une extension limitée de leurs structures **bâties** (voir règlement).

ECONOMIE

Le PADD, en recentrant l'urbanisation autour du Village et dans quelques hameaux, offre des conditions favorables à la poursuite et au développement des activités agricoles.

Dans les zones urbaines et d'urbanisation future, les entreprises artisanales seront autorisées à créer, à étendre leurs locaux commerciaux ou à usage d'atelier, sans créer une **gêne** pour le voisinage résidentiel (pollution, bruit, forte circulation).

ENVIRONNEMENT

Le principal **objectif** du **PADD** est d'organiser la destination **des** sols de **manière** à stopper la **dispersion** de l'habitat **sur** le **territoire** communal, **tout** en assurant un juste **équilibre** entre les zones urbaines, les espaces **agricoles** et les zones **naturelles**.

Cette **gestion économe** du territoire **permettra de répondre** aux **objectifs de développement durable** et de **préserver** ainsi la **qualité environnementale** et **paysagère** de la commune.

Dans la carte de destination des **sols**, le **PADD** a le **souci de préserver** entre les zones **urbaines** et les zones **agricoles**, des zones naturelles en lien avec celles des communes **voisines**. Ces dispositions assurent, d'une part, le maintien **des corridors** biologiques (boisés et humides) **existants** entre le plateau de **Bonneveaux** et la plaine du **Dolon**, et, d'autre part, la **libre** circulation de la grande faune **présente** sur le **secteur**.

La préservation des **étendues boisées** de **Taravas** constitue également une **priorité** du **PADD**, au **même titre** que la **protection** des espaces naturels remarquables **recensés** sur le **territoire** communal (dont les zones humides).

Ainsi, les **orientations** du PLU permettront de garantir la **protection** de la **ZNIEFF** de **type I** intitulée "Boisements du **château de Luzy**" **localisée** autour du **château** de Bresson.

Enfin, la prise **en considération** des atouts paysagers de la commune (plateaux agricoles, combes **bocagères** localisées en flanc de versant et **secteurs** de plaine) **permettra** d'accompagner toute **initiative** destinée à faciliter la **découverte** de **notre** territoire (**itinéraires** pédestres ou cyclables) et de bénéficier des **nombreuses « échappées visuelles »** avantageuses en direction de la plaine de **Bièvre-Valloire**, du plateau de **Chambaran** et de la **chaîne** des Alpes.

L'Equipe Municipale.

Projet d'Aménagement et de Développement Durable
Commune de MOISSIEU-SUR-DOLON



Préservation de la qualité paysagère et environnementale :

- Maîtrise et organisation de l'urbanisation
- Maintien des corridors boisés et humides (le bois de Taravas, la ZNIEFF de type I concernant les boisements du château de Luzy et les zones humides)
- Préservation des caractéristiques paysagères (plateaux agricoles, combes bocagères et secteurs de plaine)

Montseveroux

Bois de TARAVAS

Vers Primarette

Confortement du village et des hameaux Chez Meynier, Martin Nord et Sud-Ouest, Les Bourissières, Les Albergeries, Chez Millat et La Garenne :

- Maîtrise de l'évolution de la population et donc de l'urbanisation par confortement des enveloppes existantes du village et des hameaux,
- Développement du village à l'Est intégrant du logement locatif pour favoriser la mixité sociale et le maintien des équipements notamment scolaires,
- Maintien et développement des commerces, services de proximité et activités liées au tourisme,
- Possibilités de développement d'activités artisanales non nuisantes et compatibles avec les secteurs d'habitat (mixité des fonctions).

Combes Bocagères

C.R.

Les Bourissières

Chez Meynier

Chez Martin

Moissieu sur-Dolon

Primarette

Chez Millat

La Garenne

RD 51

Bellegarde Poussieu

Vers La Côte Saint-André

Plaine agricole

Vers RN 7

RD 134

RD 134b

Pact

ENJEUX DEVELOPPEMENT URBAIN

- | | |
|---|---|
| Secteur urbain dense (noyau ancien) | Secteur déjà bâti |
| Secteur d'extension récente du village | Secteur de développement de l'activité liée au tourisme |
| Secteur de confortement du centre-village dont logement locatif (densification et mixité) | Activité existante |
| Secteur d'extension du village à aménager | Périmètre de Protection du Monument Historique |
| Hameau existant | |
| Hameau de faible densité | |

Conservation du caractère rural :

- Maintien (possibilités de développement) des activités agricoles
- Préservation des grands secteurs agricoles de la plaine et du plateau

ENJEUX MILIEU NATUREL

- | |
|---|
| Zone naturelle d'intérêt scientifique |
| Continuité naturelle à préserver (continuum ou coupure verte) |
| Secteur agricole à enjeux paysagers |
| Secteur à enjeux naturels et agricoles |
| Secteur à enjeux agricoles |
| Zone naturelle humide |
| Zone de protection de captage |