

## Plan Local d'Urbanisme

PLU prescrit le 23 Juin 2008  
PLU arrêté le 28 Avril 2017  
PLU approuvé le 28 juin 2018



2

### Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Vu pour être annexé à la  
délibération du

Le Maire



# Plan Local d'Urbanisme

Agence 2BR / 582 Allée de la Sauvegarde 69009 LYON / 04 78 83 61 87 /  
agence.lyon@2br.fr

**P**rojet d'**A**ménagement

Et de **D**éveloppement **D**urables

## Table des matières

<b>PREAMBULE</b> .....	<b>3</b>
<b>LE CONTEXTE REGLEMENTAIRE</b> .....	<b>3</b>
<b>AXE 1 : ENGAGER UN DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUE RAISONNE DU TERRITOIRE VILLEMORANTIN</b> .....	<b>5</b>
A. Assurer la création de logements neufs tout en minimisant la consommation foncière et dans un souci de mixité .....	5
B. Densifier les secteurs de développements stratégiques à proximité des équipements et services .....	6
C. Conforter l'idée d'un pôle urbain avec Crémieu.....	8
D. Assurer la mixité sociale sur toutes les parties du territoire	8
E. Adapter progressivement le niveau d'équipements publics ...	8
F. Développer la diversité des formes d'habitat.....	10
G. Développer un habitat durable .....	10
<b>AXE 2 : MAINTENIR L'ORGANISATION POLYCENTRIQUE DE LA COMMUNE</b> .....	<b>11</b>
A. Structurer le développement communal autour de trois secteurs principaux .....	11
B. Modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain.....	12
C. Préserver l'identité communale.....	13
<b>AXE 3 : ENCOURAGER LE DYNAMISME LOCAL</b> .....	<b>14</b>
A. Conforter la zone d'activités de Buisson Rond et le Beptenoud Nord.....	14
B. Permettre le maintien et le développement de l'activité agricole .....	14
C. Créer des commerces de proximité .....	15
<b>AXE 4 : MAINTENIR LA CONTINUITE DES GRANDS ENSEMBLES ECOLOGIQUES ET PAYSAGERS</b> .....	<b>17</b>
A. Préserver les richesses du patrimoine naturel.....	17

B. Assurer une bonne gestion de l'eau .....	17
C. Perpétuer et améliorer le cadre de vie.....	17
D. Préserver la trame verte et bleue .....	18
E. Penser le projet de PLU en intégrant la notion de risques et de nuisances.....	19
<b>AXE 5 : REDUIRE LES COUPURES TERRITORIALES ET FAVORISER LES MODES DE DEPLACEMENTS ALTERNATIFS</b> .....	<b>21</b>
A. Créer un maillage de liaisons interquartiers et intercommunales .....	21
B. Mieux relier les secteurs d'habitat et les pôles économiques de proximité .....	21
C. Limiter le nombre d'accès aux routes départementales.....	22
D. Créer une aire de covoiturage à proximité de l'entrée de ville .....	22

## PREAMBULE

Penser l'avenir de Villemoirieu et porter des projets à même de garantir l'équilibre et la durabilité de son développement passent par la prise en compte d'un certain nombre d'enjeux majeurs, parmi lesquels :

- la protection des richesses naturelles et paysagères,
- le maintien d'un équilibre entre espaces habités, espaces de production économique et espaces libres, dans le cadre d'un développement maîtrisé favorisant le développement économique et la mixité sociale,
- la sécurisation des déplacements, particulièrement aux abords des voiries structurantes, mais aussi des parcours quotidiens dans le village,
- la protection de la population face aux risques naturels, passant par un zonage et un règlement adaptés à la mesure du risque.
- la valorisation de l'héritage du passé, et notamment du patrimoine bâti, par une valorisation de l'existant et la recherche d'un développement urbain adapté au tissu local,
- la modération de la consommation de l'espace, afin de réduire l'étalement urbain et préserver les terres agricoles,

Chaque orientation découle d'un constat établi sur la commune par l'intermédiaire du diagnostic, qui se décline ensuite en différents éléments de projet.

## LE CONTEXTE REGLEMENTAIRE

Ce document pose les enjeux généraux afin de définir les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement, dans le respect des objectifs et des principes des articles L101-1 et L101-2 du Code de l'Urbanisme.

Le PLU, comme auparavant le POS, prend en compte les questions d'urbanisme, mais aussi celles relatives à l'habitat, à l'environnement, aux déplacements.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est le fondement du PLU : un cadre de référence et de cohérence qui définit les objectifs du développement et de l'aménagement de la commune pour les années à venir. C'est à partir de ces objectifs que sera établi le règlement du PLU qui détaillera les conditions d'utilisation des sols et les principes de construction opposables aux tiers.

Comme l'ensemble du PLU, le PADD s'inscrit dans une perspective de développement durable, et répond à trois principes instaurés par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain :

- ✓ L'équilibre entre le renouvellement urbain, l'urbanisation nouvelle et la préservation des espaces agricoles et forestiers, la protection des espaces naturels et des paysages,

- ✓ La diversité des fonctions urbaines et la diversité sociale de l'habitat,
- ✓ L'utilisation économe de l'espace et le respect de l'environnement : gestion économe des espaces naturels, urbains et périurbains, la maîtrise des déplacements, la préservation des ressources environnementales et patrimoniales, la prévention des risques.

En application de l'article L 101-1 du Code de l'Urbanisme, « *les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions relatives à l'utilisation de l'espace* ». La mise en place du PLU de VILLEMORIEU doit ainsi être réalisée en cohérence avec les options de développement et d'aménagement retenues sur les territoires limitrophes.

Cette démarche de dépassement du cadre communal, qui garantit la coordination entre les politiques des collectivités territoriales, est d'autant plus nécessaire que la commune de VILLEMORIEU est adhérente au Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) Boucle du Rhône en Dauphiné lequel définit quatre grands objectifs :

- 1- Préserver les paysages, les ressources naturelles et l'espace agricole
- 2- S'assurer d'un renouvellement résidentiel durable
- 3- Favoriser l'accueil d'activités et d'emplois sur place pour équilibrer la croissance

- 4- Rééquilibrer les modes de déplacement en faveur des transports collectifs

**Le pas de temps du PADD est de dix années, soit une échéance à l'horizon 2026.**

**AXE 1 : ENGAGER UN DEVELOPPEMENT  
DEMOGRAPHIQUE RAISONNE DU TERRITOIRE  
VILLEMORANTIN**

**A. Assurer la création de logements neufs tout en minimisant la consommation foncière et dans un souci de mixité**

- Permettre l'accueil de nouvelles populations....

La commune de Villemoirieu bénéficie d'un potentiel non négligeable pour valoriser son cadre de vie : diversités paysagères, patrimoine bâti de caractère, des milieux naturels remarquables, etc. Mais l'urbanisation galopante des dernières années a conduit à une banalisation du paysage sur les espaces ruraux. C'est pourquoi, la collectivité souhaite reprendre la maîtrise de l'urbanisme sur son territoire.

Le SCoT de la Boucle du Rhône en Dauphiné a fixé la création de 498 logements entre 2007 et 2020 pour le pôle urbain constitué de Crémieu et Villemoirieu. Après une étude menée en 2011 démontrant des capacités foncières importantes sur Crémieu, il a été fait le choix d'une répartition égale de développement entre les deux communes.

Compte tenu des politiques souhaitées par les élus du pôle urbain, et des conséquences citées ci-dessus, la commune de Villemoirieu se voit attribué un objectif de 249 logements. Toutefois, entre 2007 et

mi 2016, 85 logements ont été commencés. Ils sont à déduire de l'objectif initial, il reste donc 164 logements à produire à l'horizon 2020.

La répartition de ces 164 logements respecte la ventilation suivante :

- 25% de réhabilitation/ changement d'usage de l'existant : 41 logt
- 25% en dents creuses : 41 logt
- 50% en extension urbaine : 82 logt

La collectivité aurait donc la possibilité de créer environ 123 nouveaux logements (dents creuses et extension urbaine) d'ici 2020 pour être compatible avec le SCoT.

Pour autant, la collectivité qui souhaite un développement raisonné, entend produire ces 123 nouveaux logements à l'échéance 2026. Son développement, jusqu'à l'échéance du SCoT (2020), est donc parfaitement compatible. Au-delà, il reste dans les mêmes proportions..

Le présent projet de PADD prévoit que l'urbanisation future destinée aux logements traditionnels reste cantonnée dans les limites de l'enveloppe urbaine existante et sur quelques secteurs en extension du tissu urbain mais compris dans le pôle urbain (Crémieu – Villemoirieu) défini dans le SCoT.

Les besoins fonciers nécessaires à la production d'environ 123 nouveaux logements à l'horizon 2026 sont établis à environ 8.4 Ha. Le PLU répond à cet objectif en proposant la densification de son enveloppe urbaine (comprise dans le pôle urbain).

L'élaboration du projet de développement communal du PLU conduit à une diminution des espaces urbanisables du POS afin de conserver les traits paysagers spécifiques de la commune et son identité.

- Afficher des objectifs de rationalisation de l'espace

Les prescriptions du SCoT BRD s'appliquent au PLU dans un rapport de compatibilité. Pour pouvoir accueillir les logements nécessaires à une croissance démographique maîtrisée, Villemoirieu doit optimiser les capacités de constructions et entreprendre une réduction conséquente du potentiel foncier qui était disponible sous l'égide du Plan d'Occupation des Sols.

Des secteurs constructibles aujourd'hui non bâtis sont identifiés comme vecteurs du développement résidentiel futur dans la limite des objectifs du SCoT. Des secteurs potentiellement urbanisables dans le POS ne le sont plus dans le PLU.

Aussi pour concevoir une gestion durable du territoire, il est essentiel que les formes urbaines évoluent. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) introduiront des notions d'habités différentes avec des densités proches des anciens cœurs de bourg plutôt que de la maison individuelle en lotissement.

Les formes bâties privilégieront des formes moins consommatrices d'espace, économes en ressource et en énergie. Pour cela, des formes urbaines plus compactes permettront à la fois de densifier tout en maintenant les qualités de l'habitat individuel.

- Engager de la mixité urbaine et sociale

Actuellement, la commune dispose de 26 logements aidés (2015). Afin d'être compatible avec les prescriptions du SCoT BRD et du PLH, la collectivité doit disposer d'un total de près de 45 logements aidés. Elle doit permettre aux populations les plus jeunes et les plus anciennes de suivre son parcours résidentiel dans la commune.

Pour répondre à cet objectif, la collectivité prévoira la création de 25% de logements aidés sur les nouvelles opérations concernées par les zones à urbaniser

## **B. Densifier les secteurs de développements stratégiques à proximité des équipements et services**

La commune dispose de nombreuses parcelles encore non investies au cœur de son enveloppe urbaine existante. Ce sont les dents creuses.

Pour répondre aux objectifs de limitation de la consommation des espaces et de densification, les dents creuses, présentes dans le tissu urbain du pôle Crémieu-Villemoirieu, seront privilégiées pour être urbanisables. Les vides urbains situés hors de l'enveloppe urbaine définie par le SCoT BRD ne seront pas urbanisables.

Outre le comblement de ces dents creuses dans l'enveloppe urbaine, le PLU proposera deux zones à urbaniser spécifiquement destinées à la création de logements et une où la mixité fonctionnelle (artisanat, commerces et logements) sera présente. Les deux premières sont situées au lieu-dit « La Reynière ». La dernière, au lieu-dit « Montiracle » à la frontière de la commune de Crémieu.



Ce développement répond au PLH de l'ancienne Communauté de Communes de L'Isle Crémieu, repris par la Communauté de Communes des Balcons du Dauphiné, qui propose aux communes de « maîtriser la pression urbaine et l'étalement urbain en recentrant le développement sur les pôles urbains et les noyaux villageois ».

Les zones précitées ont une position centrale au sein de la commune mais également au sein du pôle urbain Crémieu-Villemoirieu. Deux d'entre elles sont limitrophes à Crémieu. L'enjeu est donc de proposer un aménagement cohérent avec la ville voisine et de s'inscrire dans une logique de pôle cohérent. La conception globale de l'aménagement de ces secteurs devra être faite en concertation avec la commune de Crémieu et devra afficher une transversalité des thématiques (liens modes doux, types d'habitats proposés, programmation, etc.).

Les villes de Crémieu et de Villemoirieu forment le principal pôle urbain d'un large territoire. L'importance de ce pôle urbain a été reconnue par le SCoT BRD. Les orientations urbaines prônent une démarche globale de renforcement de cette polarité qui devient le cadre des projets et l'un des principaux vecteurs de développement commun pour les deux collectivités.

Cette dualité devient le moteur du pôle urbain commun dans un souci de mixité (de l'habitat, de la population et des fonctions).

- Elaborer des Orientations d'Aménagement et de Programmation pour garantir une qualité urbaine...

Dans une logique de développement urbain maîtrisé et harmonisé, les Orientations d'Aménagements et de Programmation (OAP) permettront de donner les ambitions urbanistiques aux projets de demain. Afin de garantir également le respect des principes d'aménagement supra-communaux, elles proposeront des servitudes en faveur de la mixité sociale ou encore définiront la typologie de logements que la zone pourra accueillir.

Les OAP seront disposées sur les secteurs privilégiés au développement urbain futur, nécessaires à l'accueil de nouvelles populations ou encore à l'amélioration du fonctionnement territorial actuel. Ceci suppose de promouvoir un urbanisme plus imagitatif, favorisant, dès la conception des nouveaux quartiers, une dimension temporelle du transformable, du réversible, permettant de multiples usages des espaces urbains au fur et à mesure de l'évolution des besoins.

- Densifier les secteurs de développement urbain futurs...

Actuellement la commune dispose d'une densité urbaine satisfaisante. Son urbanisation s'est formée autour de trois noyaux majeurs : le hameau de Beptenoud, le Château- La Reynière, et Moirieu. Il s'agit de conserver et d'affirmer cette structure en proposant un renforcement du noyau de la Reynière.

- Encourager le renouvellement urbain...

Conformément au code de l'urbanisme, les possibilités d'urbanisation des hameaux doivent être très limitées. Cet impératif,

lié à la prise en compte du principe de développement durable, concourt à limiter le mitage du territoire, les coûts de gestion qui pèsent sur les finances publiques (réseaux, ramassage scolaire, collecte des déchets, etc), la multiplication des assainissements autonomes et la préservation des paysages.

La démarche consiste donc à privilégier la densification et les opérations de renouvellement urbain (changement de destination, réhabilitation...) dans l'enveloppe urbaine déterminée par le SCoT Boucle du Rhône en Dauphiné. L'urbanisation « en extension » vient, de manière raisonnée, en complément, pour offrir une offre urbaine diversifiée (opération d'ensemble, typologie urbaine différente, mixité sociale...)

### C. Conforter l'idée d'un pôle urbain avec Crémieu

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

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

La partie Sud est occupée par le site de l'entreprise EZ Transfert, aujourd'hui en liquidation judiciaire et dont les bâtiments sont en friche. Le site de la friche représente environ 7ha (est compté ici la partie sur Crémieu). Des réflexions sont menées sur la destination de ce site. Un partenariat avec l'EPORA a été mis en œuvre pour accompagner les élus dans la réalisation d'une étude de faisabilité.

### D. Assurer la mixité sociale sur toutes les parties du territoire

Tous les quadrants du territoire participeront à la mise en place de la politique de mixité sociale souhaitée par la collectivité. Ainsi, tous les programmes de construction ou d'aménagement comportant cinq logements ou plus devront intégrer une proportion de 25% de logements locatifs aidés. Cette exigence de diversité de statuts des logements sera doublée d'une diversification des typologies. Il s'agira en effet d'accompagner la diminution de la taille des ménages en proposant des typologies de logements peu présentes actuellement.

### E. Adapter progressivement le niveau d'équipements publics

La réalisation d'une proportion importante de logements sur le territoire communal à des incidences sur le niveau d'équipement.

Compte tenu des finances locales et de l'importance des programmes envisagés, un phasage des différentes opérations sera nécessaire

tant en ce qui concerne les logements que les infrastructures et superstructures publiques.

De manière particulière, la capacité des réseaux arrivant à saturation, il sera nécessaire d'anticiper le renouvellement, la consolidation et le renforcement des différents réseaux d'eau potable, d'eaux usées et de défense incendie.

- Assurer une bonne ressource en eau...

La qualité de l'eau est, de prime abord, une question de protection de la santé publique, qui s'applique tant à l'eau servant à la consommation humaine qu'aux activités en contact avec l'eau (baignade, sports nautiques). L'objectif de l'amélioration de la santé ne peut être atteint sans mettre en œuvre concomitamment assainissement, alimentation en eau potable et éducation sanitaire. Par ailleurs, la préservation d'une eau de qualité et en quantité suffisante est indispensable au maintien d'un environnement équilibré, riche d'une faune et d'une flore diversifiées, et jouant un rôle fondamental (épuration, régulation, des régimes hydriques,...).

L'application du document d'urbanisme ne compromettra pas l'atteinte des objectifs de bon état des eaux assignés aux différentes masses d'eau et permettra d'assurer la non-dégradation de l'état des eaux. Le projet préservera les zones humides et espaces de mobilité des cours d'eau. Il contribuera à la préservation et à la restauration de la trame verte et bleue.

La commune utilise pour sa production d'eau potable différents points de prélèvements : le puits des Granges, le puit de Reluisant et

la source des Truppes. Depuis 2005, le réseau villemorantin est interconnecté avec celui de Crémieu et ainsi cela permet de sécuriser la fourniture en eau potable en cas de pollution de la ressource à Villemoirieu. Les prescriptions permettant la protection des périmètres de captages seront prises en compte.

- Assurer la gestion des eaux pluviales...

Aujourd'hui, le transport et le rejet des eaux pluviales urbaines via les réseaux d'assainissement traditionnels montrent de nombreuses limites : risque d'inondations de plus en plus important, dégradation de la qualité des milieux aquatiques, coûts d'investissement élevés... Pour être efficace et durable, la gestion des eaux pluviales doit être intégrée aux aménagements.

C'est pourquoi, l'imperméabilisation liée au développement de nouvelles zones d'urbanisation devra s'accompagner de mesures et de dispositifs adaptés pour limiter le ruissellement des eaux pluviales.

Le projet a ainsi pour objectifs :

- De limiter au maximum l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols en favorisant, par exemple, des cheminements doux non imperméabilisés et des places de stationnement non goudronnées.
- De prévoir des dispositifs de rétention collectifs ou individuels pour limiter l'augmentation des débits dans les cours d'eau ou les débits de rejet dans les

réseaux de collecte. Les bassins de rétention devront, de préférence, être enherbés sur toute leur surface, bénéficier de plantations d'arbres d'espèces locales sur leurs abords lorsqu'ils sont en lien avec la trame verte, avoir une pente de talus la plus faible possible, avoir une profondeur maximum de 1,5 mètres et ne pas être fermés par une clôture.

- De favoriser la récupération des eaux pluviales et leur réutilisation (dans la limite des normes sanitaires)
- De prendre en compte la gestion des eaux pluviales dans chaque OAP.
- De prendre en compte les prescriptions contenues dans le zonage d'assainissement et plus particulièrement dans le zonage d'eaux pluviales (Cf. Annexes du PLU)

## F. Développer la diversité des formes d'habitat

Aujourd'hui le parc de logements de Villemoirieu est constitué à 96,5% de maisons individuelles. Les nouveaux programmes ont pour ambition de diversifier les formes urbaines et les typologies d'habitat afin de répondre à la demande plurielle en matière de demande d'habiter. Ainsi, dans le respect des orientations du SCoT, la part des logements individuels sera rééquilibrée au profit de logements dont la typologie sera plus dense. De même, il s'agira de diversifier la typologie des logements aidés, par le biais de logements groupés par exemple, afin de ne pas stigmatiser le statut des occupants.

## G. Développer un habitat durable

Villemoirieu est soucieuse de s'inscrire dans les objectifs du Grenelle de l'Environnement et d'engager un devenir durable à son territoire. Ainsi, la collectivité cherchera-t-elle l'exemplarité dans la réalisation des nouvelles opérations d'aménagement et de construction.

La conception et la construction du bâti s'effectueront dans une démarche bioclimatique qui optimise, entre autre, l'orientation, les apports solaires, l'éclairage naturel, le niveau d'isolation, l'inertie, la compacité et la mitoyenneté. L'utilisation de matériaux plus écologiques pour la construction sera recommandée.

Ces nouvelles techniques de constructions devront s'intégrer dans l'environnement et notamment dans les secteurs d'habitat traditionnel. Pour les constructions nouvelles localisées notamment dans les secteurs urbanisés, il est préconisé de respecter des performances énergétiques et environnementales.

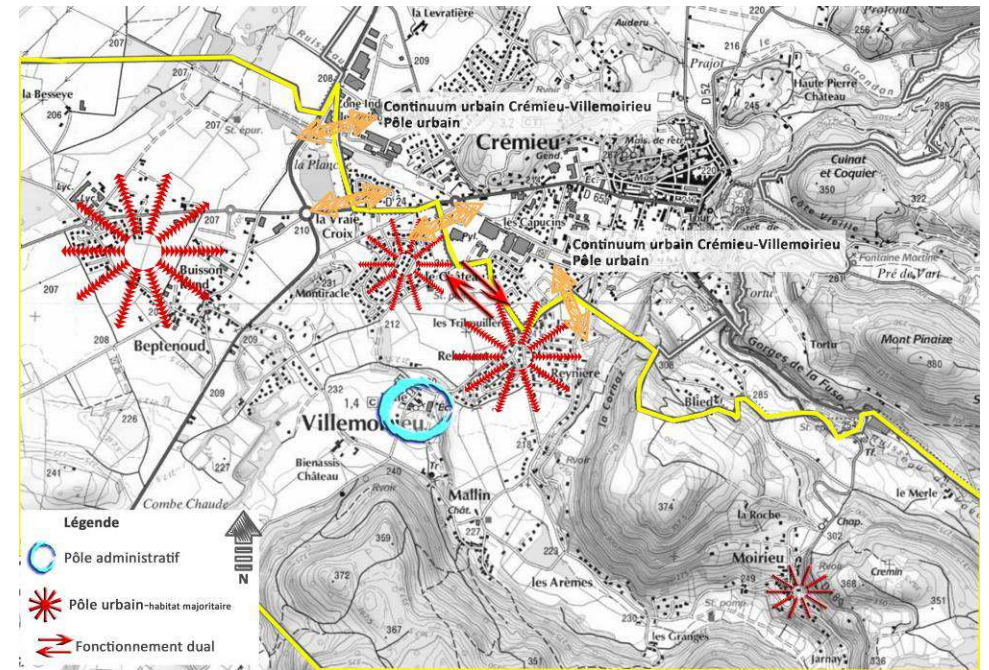
Pour le bâti existant, l'amélioration de la performance énergétique et l'isolation contre les nuisances constituent une priorité. Le PLU permettra des travaux d'amélioration et la mise en place d'installation pour les énergies renouvelables, dans la mesure où ces améliorations ne portent pas atteinte à la qualité du patrimoine architectural communal.

## AXE 2 : MAINTENIR L'ORGANISATION POLYCENTRIQUE DE LA COMMUNE

### A. Structurer le développement communal autour de trois secteurs principaux

- Conforter une organisation tripolaire...

Villemoirieu se caractérise par une organisation urbaine polycentrique très particulière : tripolaire par l'existence trois noyaux urbains mais aussi bipolaire par la continuité urbaine Crémieu-Villemoirieu.



La collectivité souhaite maintenir ce mode d'organisation tout en renforçant les pôles urbains voués à accueillir d'importants programmes de logements dans le respect des prérogatives du SCoT. Pour Les secteurs qui admettront l'urbanisation nouvelle sous la forme d'opérations d'ensemble sont:

Pour le logement :

La Reynière: Il s'agira de renforcer le secteur pour confirmer l'insertion urbaine avec Crémieu.

Pour une mixité fonctionnelle mêlant des logements, des activités artisanales et de commerces :

La Vraie Croix : il s'agira, sur l'ancien site d'EZT, à cheval sur les communes de Crémieu et Villemoirieu, de composer un véritable projet urbain participant au développement du pôle

Pour les équipements publics :

- 1- Il est décidé de maintenir la polarité de la mairie. Bien que celle-ci soit à l'écart des autres centralités et n'accueille pas d'habitations, de nouveaux équipements pourront donner une assise supplémentaire à ce pôle, dans l'avenir. Ainsi ce secteur disposera d'un classement spécifique pour la création d'un pôle scolaire, d'équipements publics, de loisirs et culturels.
- 2- Le secteur de la caserne des pompiers pourra faire l'objet d'un agrandissement mais dans des proportions mesurées. A proximité de la caserne, il est prévu une aire de covoiturage.
- 3- La commune possède un collège privé (Jean Paul II) et un lycée agricole privé (Lycée d'Enseignement Paul Claudel) route de Volgeat. Les bâtiments existants ne suffisent plus à ces deux structures qui sont amenées à se développer la prochaine décennie. Par ailleurs, il existe un projet d'agrandissement de la cantine scolaire. Enfin, des besoins fonciers sont nécessaires pour

remédier aux problèmes liés à la desserte et aux stationnements.

En choisissant un tel fonctionnement urbain, la commune affirme la volonté de maîtriser son développement futur.

## **B. Modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain**

La commune de Villemoirieu fait état d'une consommation foncière notoire tout comme de nombreux territoires qui lui sont limitrophes. C'est pourquoi, dans le PLU, il sera effectué une réelle recherche de rationalisation foncière. Le développement futur se fera de deux manières : par des secteurs de développement sous la forme d'opération d'ensemble et par l'urbanisation des dents creuses au sein de l'enveloppe urbaine.

**Le PLU prévoit de réduire de près de 66% les surfaces ouvrables à l'urbanisation pour de l'habitat entre les deux documents d'urbanisme. En ce sens, le projet de PLU lutte contre l'étalement urbain et modère sa consommation d'espace.**

L'enjeu majeur est de conforter les noyaux urbains importants et de ne permettre aucune progression des hameaux. Les hameaux ne bénéficieront que de la réhabilitation et de l'extension mesurée des constructions existantes afin de permettre à leur tissu urbain de se maintenir dans un bon état.

Les tâches urbaines réparties sur le territoire hors enveloppe urbaine, définie par le SCoT BRD, seront circonscrites aux contours existants. Les parcelles de « vides urbains » ne pourront être urbanisées en dehors de l'enveloppe urbaine proposée par le document d'urbanisme supra-communal.

### C. Préserver l'identité communale

En dehors de ses lotissements pavillonnaires récents banalisés, Villemoirieu présente plusieurs éléments d'intérêt architectural ou paysager.

Au niveau architectural, les noyaux anciens des hameaux agglomèrent des bâtis et édifices remarquables. Il conviendra de mettre en valeur les qualités architecturales des hameaux ainsi que le petit patrimoine (fours, murets en pierre, pierres plantées, etc.).

Par ailleurs, le PADD met en avant la nécessité de préserver les éléments structurants du paysage (coteaux, ruelles anciennes). Le renforcement urbain de Beptenoud et du Château se fera dans une logique de requalification des entrées de ville et d'insertion dans le paysage environnant..

Villemoirieu, tout comme Crémieu sont situées au Nord du département de l'Isère à proximité de :

- L'aéroport international de Lyon St Exupéry.

- La plaine industrielle de l'Ain et de l'agglomération lyonnaise.

Cela constitue deux atouts majeurs synonymes d'attractivité d'autant plus que la proximité de grands axes de communication facilite les déplacements et échanges. Un travail sur l'affirmation des entrées de ville sera donc à prévoir autant pour marquer le territoire villemorantin que pour asseoir la conurbation Crémieu-Villemoirieu. La commune dispose d'une situation centrale sur le territoire de la Boucle du Rhône en Dauphiné et est incluse dans l'entité géographique du plateau de Crémieu. Ces paysages relèvent donc de spécificités qu'il conviendra de préserver également au titre de l'identité communale. Les différents hameaux seront maintenus mais leur développement ne sera pas permis afin de limiter les impacts sur le paysage.

### AXE 3 : ENCOURAGER LE DYNAMISME LOCAL

Le nombre d'emplois dans la zone d'activité de Buisson-Rond a augmenté de 73% depuis 1999. Parallèlement, le taux de chômage est en baisse d'un point depuis 1999. Le taux d'attraction de l'emploi a augmenté entre 1999 et 2008 et environ 83% des actifs travaillent dans une autre commune, dont la moitié dans le Nord Isère. Le PLU s'attachera à encourager la dynamique économique locale via plusieurs objectifs majeurs. Les enjeux sont les suivants :

- Maintenir et soutenir l'agriculture (projet d'implantation sur la commune)
- Assurer le remplissage de la zone d'activité du Buisson Rond.
- Poursuivre les solidarités économiques avec Crémieu.

#### A. Conforter la zone d'activités de Buisson Rond et de Beptenoud Nord

La zone d'activités économiques de Buisson Rond est l'une des ZAE gérée par la Communauté de Communes des Balcons du Dauphiné. Elle est en connexion directe avec la zone artisanale de Beptenoud Nord. D'une superficie totale de 15,3 ha, il reste quelques hectares encore disponibles sur la zone du Buisson Rond et 0,7 ha sur celle de Beptenoud Nord. Dans le cadre du développement intercommunal, et de Villemoirieu en particulier, la ZAE sera confortée. Pour autant l'urbanisation ne devra pas impacter les secteurs identifiés comme inondables ou humides à proximité.

*Extrait du SCoT BRD*

*« Conscient de la nécessité de permettre aux entreprises locales de pérenniser leur activité, et face à leurs éventuels besoins de développement et des nouvelles demandes d'implantation, le PLU de Villemoirieu entend conserver celles-ci, sans aucune extension. Le règlement s'attachera à encourager une optimisation du foncier adapté aux terrains ou à inciter à la mutualisation des stationnements sur un seul endroit. La municipalité souhaite également que les maîtres d'ouvrage collaborent pour permettre d'avoir des zones d'activités en accord avec les principes d'efficacité environnementale.*

*De plus, le règlement des zones urbaines continuera à permettre l'implantation d'activités artisanales ou commerciales, non nuisantes dans le tissu urbain actuel tout en respectant les règles données par la communauté de communes de l'Isle de Crémieu dans le cadre de sa compétence économique. »*

#### B. Permettre le maintien et le développement de l'activité agricole

L'agriculture constitue une activité majeure du territoire qui fait partie intégrante de la vie communale, tant d'un point de vue économique que du point de vue de la gestion des paysages et de l'environnement.

L'objectif du PLU est de ménager la cohésion de l'espaces agricole et de garantir les conditions de viabilité des exploitations existantes et d'installation d'exploitations nouvelles en respectant les périmètres



réglementaires d'inconstructibilité autour des exploitations ou d'installation agricoles abritant des animaux en application du principe de réciprocité instauré par la loi d'orientation agricole du 9 juillet 1999 et la loi SRU du 13/12/2000.

En l'espace de 20 ans, l'activité agricole Villemorantine a changé de visage : alors qu'un tiers des exploitations agricoles a disparu, la surface agricole utilisée a, quant à elle, augmenté de 39%. La commune est passée d'une agriculture basée sur les céréales et les oléoprotéagineux à une polyactivité marquée (polyculture, polyélevage).

Pour accompagner ces évolutions, tout en permettant un entretien du paysage, le PLU permettra la diversification de l'activité agricole (autoriser des compléments d'activités aux exploitations agricoles : exemples gîtes ou chambres d'hôtes).

Le mode de développement choisi préservera l'intégrité des exploitations agricoles en évitant le mitage urbain, les phénomènes d'enclavement des exploitations ou encore en limitant l'urbanisation sur les terres irriguées.

La politique communale relative à l'activité agricole :

- Affirmera la présence des exploitations agricoles et notamment les exploitations d'élevage
- Respectera les périmètres de réciprocité autour des exploitations agricoles et garantir la cohérence entre les bâtiments et les espaces agricole stratégiques
- Permettra une circulation facilitée pour les animaux et les engins agricoles à travers notamment le maintien des

continuités agricoles et la mise en place d'emplacements réservés si nécessaire

- Encouragera la production de produits biologiques à usage local et permettra l'adaptation et la diversification de l'activité en confortant le point de vente collectif existant
- Permettra une économie agricole soutenable et durable pour favoriser le tourisme vert.

Au même titre que les espaces agricole, la Loi SRU accorde une place importante à la forêt dans l'organisation de l'espace. Par conséquent, le PLU doit garantir un équilibre forestier à l'échelle du territoire ; Il visera notamment à éviter la régression ou la trop forte progression des espaces boisés.

Malgré le respect des principes de gestion économe des sols et le développement durable, cette consommation irréversible du foncier agricole devra être contrebalancée systématiquement, par un effort en faveur des espaces qui resteront agricoles. Tous les outils devront être mobilisés pour limiter le plus possible le mitage des zones agricoles tant par l'espace qu'il consomme que par ses effets indirects. En effet, il génère des tensions liées à la cohabitation d'usages difficilement compatibles.

### C. Créer des commerces de proximité

Le commerce de proximité a un rôle reconnu dans l'animation des villes et villages. Il permet de conserver un lien social et est un des remparts à la désertification des centres urbains. C'est pourquoi, la

collectivité s'efforcera de préserver les quelques commerces présents sur son territoire.

Dans l'éventualité où des commerces s'implanteront, ils devront l'être à proximité de Crémieu afin de renforcer l'idée de pôle urbain, notamment dans le secteur de Montiracle.

## AXE 4 : MAINTENIR LA CONTINUITÉ DES GRANDS ENSEMBLES ÉCOLOGIQUES ET PAYSAGERS

### A. Préserver les richesses du patrimoine naturel

Sur la commune, sont recensées plusieurs zones représentant un intérêt écologique important. La protection du patrimoine naturel constitue un enjeu important dans le PLU.

Les parties septentrionales (Nord) du territoire communal sont remarquables du point de vue écologique. Ceci concerne en particulier les zones humides satellites au ruisseau de Vaud, notamment les lieux-dits du Buisson Rond et du Merle. Le PLU va dans le sens d'une protection stricte des milieux présentant un intérêt biologique et écologique ou ayant une sensibilité aux effets de l'urbanisation. Ainsi, aucun projet ne sera envisagé sur les zones naturelles d'intérêts écologique, faunistique et floristique de niveau 1, les zones Natura 2000, les zones humides et de tourbières hormis certains aménagement et constructions d'intérêt public ou collectif n'ayant pas d'incidence majeure sur l'environnement.

Les coteaux boisés constituent un motif paysager important pour la commune. Ils sont également un gisement en termes de biodiversité. Ainsi le PLU marque deux orientations fortes dans le champ environnant :

- Protéger les coteaux dominant le chef-lieu
- Préserver les grands ensembles de boisements sur la partie Est de la commune.

Ces objectifs s'articulent avec la volonté de préserver les différents types d'habitats naturels, classés notamment en zone Natura 2000.

### B. Assurer une bonne gestion de l'eau

La commune présente des puits de captages. Ceux-ci feront l'objet d'un classement spécifique en vue de leur préservation, notamment pour les périmètres immédiats, rapprochés et éloignés.

Les problématiques hydrauliques sont importantes à Villemoirieu que ce soit du point de vue écologique ou de l'inondabilité. Le projet communal cherchera, par sa mise en œuvre à prévenir les risques d'inondation liés aux crues des ruisseaux de Vaud et des Buisnières.

Le PLU promouvra l'utilisation de techniques de gestion alternative des eaux pluviales. L'imperméabilisation des sols sera limitée.

### C. Perpétuer et améliorer le cadre de vie

- Le développement futur de la commune doit être en adéquation avec les réseaux existants

Des études sont en cours pour définir les capacités de la STEP de St Romain de Jalionas. Si les capacités sont insuffisantes, il sera nécessaire de bloquer l'urbanisation temporairement.

- La préservation de la qualité de l'air, lutte contre l'effet de serre et l'utilisation rationnelle de l'énergie...

Le respect de cet objectif est au cœur du PLU. S'il est présenté ici de manière explicite, il est traité de manière transversale dans tout le projet. Rappelons, ci-dessous, les principaux objectifs participant à la thématique de la préservation de la qualité de l'air et de la rationalisation de l'énergie :

- ✓ Un développement mesuré assurant une gestion économe du foncier
- ✓ Une densification de l'enveloppe urbaine existante
- ✓ Des OAP définissant des préconisations précises sur les questions énergétiques
- ✓ Des prescriptions réglementaires permettant les constructions bioclimatiques
- ✓ Une accentuation des modes de déplacements doux et des pratiques responsables en matière de déplacements
- ✓ La préservation du patrimoine naturel et agricole
- ✓ La préservation des espaces boisés, des haies et des zones humides
- ✓ Diminuer les nuisances (bruits, allergies, etc.)

#### D. Préserver la trame verte et bleue

Le maintien de la fonctionnalité écologique du territoire est essentiel à la biodiversité. Cela passe par le maintien des espaces locaux de jonction ou continuités (ou trames vertes et bleues). Au-delà de leur rôle écologique, ces milieux remplissent de multiples fonctions (gestion des eaux, des risques, modes doux, amélioration du cadre de vie).

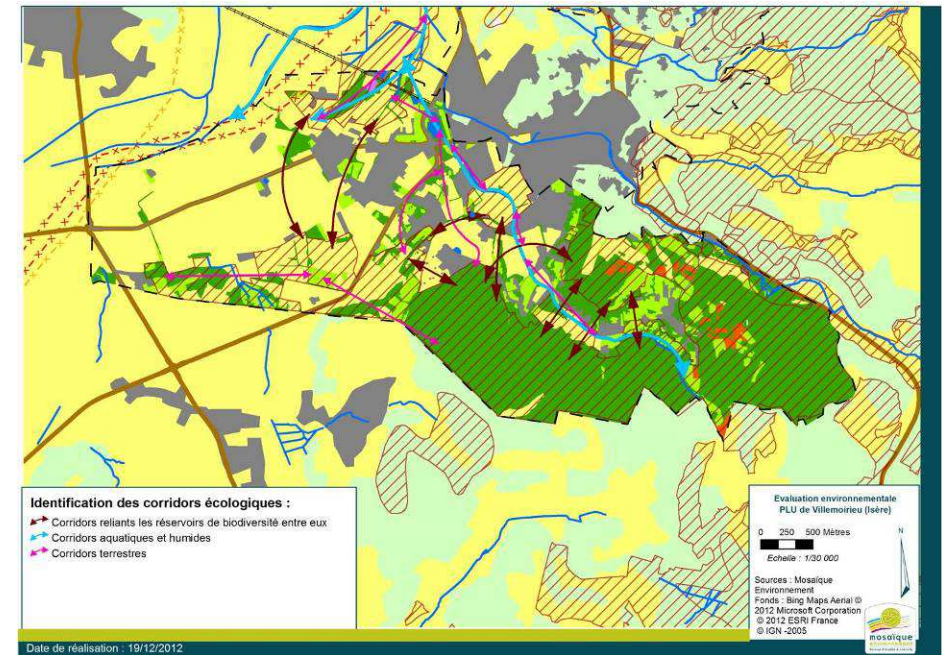
La TVB (Trame Verte et Bleue) comprend une composante verte qui fait référence aux milieux terrestres (boisements, prairies, parcelles agricoles, haies...) et une composante bleue qui fait référence à « l'eau ».

La TVB est constituée de trois éléments définis par la loi : les réservoirs de biodiversité, les corridors biologiques et les cours d'eau. Le rôle de la TVB vise à reconstituer un réseau écologique cohérent à différentes échelles de territoire pour permettre aux espèces animales et végétales de se déplacer, d'assurer leur survie. Préserver la TVB permettra dans le temps de préserver les connexions entre les réservoirs de biodiversité par le biais de corridors écologiques en s'appuyant sur les éléments structurant du paysage comme les fonds de vallée, les haies, les fossés, etc.

Concrètement, PLU s'attachera à préserver les boisements et les espaces agricoles (notamment les surfaces en herbe), très présents sur la commune, et qui constituent des milieux favorables à la circulation de la faune. Les surfaces de cultures seront également préservées car elles constituent des milieux intéressants pour le déplacement ou l'alimentation des espèces (même si elles sont plus difficiles à franchir).

Notons qu'un recensement des mares a été fait : un zonage approprié permettra leur pérennité et leur rôle de réservoirs de biodiversité.. Sont intégrés aux corridors écologiques de la Trame verte et bleue les espaces suivants :

- Le mode de développement communal choisi, avec notamment une densification des noyaux urbains existants, sera favorable aux fonctionnalités écologiques du territoire. Par exemple, les développements de hameau diffus ne seront plus permis.
- Le projet prévoit également le soutien de l'activité agricole et le maintien de larges surfaces pour celle-ci : il convient toutefois de signaler que le PLU, s'il peut imposer la destination agricole des sols, n'a aucun moyen de réglementer le mode de mise en valeur agricole des surfaces en zones A : la principale menace concernant ces espaces consiste en la conversion de prairies permanentes en surfaces plus intensives et cultivées, moins perméables pour la circulation des populations.
- La volonté de protection des éléments structurants (boisements, haies ...) participera également à la préservation des principales continuités écologiques. La dimension sociale de la TVB sera préservée, voire confortée, par le développement d'un maillage de modes doux. Des cheminements piétons de liaison entre les quartiers peuvent ainsi s'appuyer sur une continuité écologique le long d'un ruisseau, d'un boisement ... Réciproquement, la préservation des sous-trames écologiques permettra d'améliorer la qualité et la diversité des paysages.



## E. Penser le projet de PLU en intégrant la notion de risques et de nuisances

La commune est concernée par un certain nombre de risques naturels qui ont été portés à connaissance lors de l'élaboration d'une carte d'aléas réalisée en 2016. L'étude menée a permis l'élaboration d'une carte présentant différents phénomènes pouvant survenir pour une occurrence centennale et d'en déterminer l'intensité selon 3 niveaux définis par des grilles de critères établis par les services de l'Etat. Cette étude fait état de différents phénomènes naturels susceptibles d'affecter le territoire communal : les crues de rivières,

les inondations de plaine, les glissements de terrains, les chutes de pierres et de blocs, les glissements de terrain... Cette étude a été complétée par une traduction réglementaire des aléas en zonage « d'aptitude à la construction ».

Le projet de PLU prendra en compte la connaissance de ces risques et proposera une traduction réglementaire définissant des prescriptions.

La commune possède également un DICRIM dans le but de généraliser l'information autour de la prévention du risque. Des études complémentaires ont été menées par la collectivité pour gérer au mieux les risques présents sur la commune.

Le bruit est un enjeu fort de l'aménagement urbain qui peut devenir prioritaire lorsque l'exposition de la population aux nuisances sonores risque d'entraîner une dégradation importante de ses conditions de vie et de santé.

La commune accueille sur son territoire des infrastructures de transports terrestres bruyantes telles que la RD 24 et la RD 75. La commune est ainsi classée au titre de la loi Bruit en raison du passage de ces infrastructures. Elles sont classées en catégorie 3 et 4 affectant ainsi des zones de non aedificandi de 30m ou 100 m.

Le PLU essaiera de réduire les nuisances produites par ces infrastructures. Cela implique une lutte à différents niveaux : la réduction des émissions à la source (diminution du trafic et des vitesses de circulation, réduction de la largeur des voies, pose de revêtements spécifiques, etc.) l'éloignement de la source bruyante et polluante (en construisant à distance des sources d'émissions) et l'isolation phonique (prise en compte de normes de construction).

Notons que ces actions ne sont pas toutes du ressort de la commune.

Les allergies impactent de manière importante les populations : pour minimiser ce risque, le PLU permettra la diversification des plantations (utilisation d'essences locales) afin de limiter les effets de certains pollens sur la santé des populations sensibles.

Par ailleurs, la réduction des déchets est un enjeu majeur pour ce XXIème siècle. Certes, il est nécessaire d'agir à grande échelle mais les actions locales ne sont pas à négliger. La commune souhaite poursuivre son action dans sa politique de réduction et de tri des déchets. Une politique volontariste est engagée sur le territoire de la Communauté de Communes des Balcons du Dauphiné pour la collecte des ordures ménagères et la redevance incitative, l'utilisation de composteur...

A l'échelle de la commune, le PLU prévoira, dans les OAP, des indications sur les aires de stockage des déchets et leur intégration paysagère. Le règlement prévoira des largeurs de voirie adaptées au passage des véhicules techniques nécessaires à la collecte des ordures ménagères.

## AXE 5 : REDUIRE LES COUPURES TERRITORIALES ET FAVORISER LES MODES DE DEPLACEMENTS ALTERNATIFS

### A. Créer un maillage de liaisons interquartiers et intercommunales

Le territoire s'organise en plusieurs entités séparées les unes des autres, voire se tournant le dos en ce qui concerne les lotissements pavillonnaires récents. Le projet communal consiste à recréer des liens entre les différents hameaux et quartiers de Villemoirieu. Il s'agira de décloisonner les quartiers en créant soit des cheminements doux (piétons, vélos), soit de nouvelles voiries s'inscrivant dans une logique de trame hiérarchisée. De nouveaux cheminements piétons seront créés sur toute la commune. Il s'agira de réaliser de nouveaux trottoirs, des élargissements des emprises viaires (nouvelles pistes cyclables) ou encore de créer des cheminements réservés aux modes doux dans les nouveaux secteurs à aménager. Une OAP sera consacrée aux cheminements doux.

### B. Mieux relier les secteurs d'habitat et les pôles économiques de proximité

Les relations devront notamment être améliorées entre les secteurs d'habitat et les pôles économiques de proximité. Aujourd'hui les pôles économiques (exemple : Buisson Rond) sont accessibles essentiellement par un mode motorisé.

Au regard de l'équité sociale, la mobilité est un facteur primordial. Le projet de PLU doit permettre la mise en œuvre d'une nouvelle structuration de l'espace urbain qui passe par l'organisation, la diversification et la sécurisation des déplacements.

Le projet de PLU mettra donc en œuvre une politique visant à :

1. privilégier le renouvellement plutôt que l'extension urbaine ;
2. localiser le principale pôle de développement de l'urbanisation ou les équipements générateurs de déplacements à proximité des axes de transport en commun ;
3. favoriser la densité

Par ailleurs, au sein d'un territoire fortement empreint par les circulations automobiles, l'offre de déplacements alternatifs doit être confortée. L'augmentation des trajets domicile-travail en direction de l'agglomération lyonnaise démontre la nécessité de mettre en œuvre les principes de l'éco-mobilité. Cela passe par la mise en place de stationnements mutualisés notamment au sein du centre bourg.

Dans la mesure du possible, ces stationnements devraient être sur la ligne de transport en commun. Mettre en œuvre l'éco-mobilité, c'est-à-dire développer des modes de transports durables, nécessite également de penser différemment l'usage de la voiture en ville. Il ne s'agit pas de faire disparaître la voiture mais de faire en sorte de diversifier ou de mutualiser son utilisation afin de limiter un usage individuel de la voiture.

### **C. Limiter le nombre d'accès aux routes départementales**

Les routes départementales apparaissent accidentogène au niveau des différents carrefours. Pour améliorer la sécurité et le franchissement de ces infrastructures, le nombre d'accès aux RD sera limité. Cela concerne en particulier la RD75.

La RD75 est un axe soumis au transport des matières dangereuses. Outre les questions de sécurité, les aménagements se feront dans l'optique de valoriser le paysage de « l'entre deux urbain ». L'urbanisation de Beptenoud et du Château étant bien marquée, l'espace interstitiel occupé par la RD75 devra être suffisamment valorisé du point de vue paysager pour marquer des séquences urbaines et des ambiances différenciées.

### **D. Créer une aire de covoiturage à proximité de l'entrée de ville**

Enfin, la promotion des modes alternatifs dans les déplacements se traduira dans le projet communal par la création d'une aire de covoiturage. Il s'agira de créer un emplacement où les habitants de Crémieu et Villemoirieu pourront mutualiser leurs moyens de transport. Une aire de covoiturage sera créée en entrée de ville, à proximité des principaux axes de circulation de la commune (RD 75 et RD 24).

Elle sera située à proximité de la caserne des pompiers. Il est également fait le souhait d'inclure une borne de rechargement pour les véhicules hybrides et ou électriques.



