

Département de l'Ain

Commune de Villieu-Loyes-Mollon

Révision du Plan Local d'Urbanisme

Rapport de présentation

Pièce n°1.3 Rapport de justifications

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal arrêtant le PLU

En date du 18 février 2025
Le Maire





SOMMAIRE

4	RAPPORT DE JUSTIFICATIONS	5
4.1	LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD	5
4.1.1	La satisfaction des besoins en logements	5
4.1.2	Une augmentation du niveau d'équipements, de services et de commerces	5
4.1.3	L'accueil d'activités économiques	6
4.1.4	L'accès aux moyens de communication	7
4.1.6	Principes appliqués pour le parti d'urbanisation	8
4.1.7	Priorités en matière de qualité environnementale et paysagère du projet	11
4.1.8	Objectifs chiffrés de modération de la consommation des espaces	15
4.2	LA COHERENCE DES OAP AVEC LES ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU PADD	16
4.2.1	La satisfaction des besoins en logements	17
4.2.2	Une augmentation du niveau d'équipements	18
4.2.3	L'accueil d'activités économiques	18
4.2.4	L'accès aux moyens de transport et de communication	19
4.2.5	Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace	20
4.2.6	Principes appliqués pour le parti d'urbanisation	21
4.2.7	Priorités en matière de qualité environnementale et paysagère du projet	24
4.2.8	Echéancier d'ouverture des zones à l'urbanisation	26
4.2.9	Une OAP thématique sur les continuités écologiques	27
4.3	NECESSITE DES DISPOSITIONS EDICTEES PAR LE REGLEMENT POUR LA MISE EN OEUVRE DU PADD	28
4.3.1	Le zonage du PLU	28
4.3.2	Prescriptions graphiques particulières	43
4.3.3	Le règlement écrit du PLU	55
4.4	COMPLEMENTARITE DES DISPOSITIONS DU REGLEMENT AVEC LES OAP	73
4.5	DELIMITATION DES ZONES URBAINES, A URBANISER ET DES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES	74
4.5.1	Evolution des zones du PLU	74
4.5.2	Motifs de la délimitation des zones du PLU	78

4. RAPPORT DE JUSTIFICATIONS

4.1. Les choix retenus pour établir le PADD

4.1.1. La satisfaction des besoins en logements afin de répondre à la pression résidentielle sur la plaine de l'Ain, et afin de diversifier le parc de logements

La commune répond aux besoins en logements liés à l'attractivité résidentielle de la plaine de l'Ain en faisant les choix suivants :

>maintenir une offre quantitativement adaptée à la demande constatée, en veillant toutefois à encadrer davantage la création de nouveaux logements. La pression foncière liée à l'habitat entraîne également des phénomènes de densification non maîtrisés que la commune souhaite davantage encadrer,

>développer l'offre en logement social : le SCOT prévoit que la commune adapte ses objectifs démographiques et de construction dans la perspective de l'application de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU). Le PLH prévoit la construction de 168 logements sur la commune entre 2019 et 2024, dont 59 en habitat social (35%). Cette proportion de logement social inscrite au PLH était déjà appliquée depuis plusieurs années par la commune.

En cohérence avec les choix communaux, le PADD prévoit la réalisation de 350 logements entre 2025 et 2036, dont 35% de logement social. Ces objectifs sont cohérents avec les objectifs du PLH en termes de rythme de développement et d'augmentation du parc de logement social.

La commune compte en 2022 130 logements sociaux sur un parc de 1720 logements, soit une proportion de 8% du parc. Avec la production de 123 logements sociaux (35% des 350 logements prévus au PADD), le parc social devrait doubler quantitativement et représenter une proportion d'un peu plus de 12% du parc.

Ainsi, en compatibilité avec les orientations des documents supra-communaux, le PLU prévoit une augmentation de la proportion du parc social dans un contexte de forte pression résidentielle.

Le PADD comprend également une orientation relative au développement d'une offre de logements de taille moyenne peu présente sur la commune. La diminution de la taille des ménages consécutive au vieillissement ou à la décohabitation des ménages entraîne le besoin de plus petits logements. Ces derniers seront favorisés dans le cadre du PLU grâce à un bâti plus compact.

4.1.2. Une augmentation du niveau d'équipements, de services et de commerces, en adéquation avec le développement résidentiel

La commune a fait le choix de maintenir et de développer l'offre de commerces et de services de proximité au niveau du centre-bourg de Villieu. Le diagnostic a souligné cette spécificité de la commune qui concentre la majeure partie de son offre au sein d'un périmètre très réduit. Ce choix fort de la commune est déterminant pour la définition du parti d'urbanisation de la commune, puisque cette dernière concentre le développement urbain au niveau d'un périmètre dit de "cœur de ville". L'objectif est que les résidents du secteur ou les personnes de passage accèdent à la quasi totalité des commerces et des services dans un rayon de l'ordre de 200 mètres.

Le parti d'urbanisation du PADD qui en découle est le suivant :

>la mixité des fonctions urbaines au sein des espaces urbanisés à vocation dominante d'habitat et la limitation au sein de la zone économique de La Masse des activités susceptibles de concurrencer les commerces et les services du centre bourg,

>le renforcement des équipements collectifs et leur localisation préférentiellement au sein du périmètre de cœur de ville

>l'élargissement du coeur de ville par l'aménagement prioritaire de sites de projet potentiels identifiés dans ce secteur. Ces sites sont déjà urbanisés : ce sont essentiellement des espaces d'activités agricoles ou industrielles enclavés qui impliquent des actions spécifiques telles que le déplacement de l'activité, la dépollution du site, la démolition ou la rénovation des bâtiments. Ces sites de projet accueilleront des projets mixtes associant notamment habitat, équipements, commerces et services. Ces sites de projet ont ainsi un caractère fortement structurant en termes de développement de la commune et d'aménagement de l'espace. Ils sont pour cette raison spécifiquement mentionnés au PADD.

Le PADD comporte également des orientations pour le développement du très haut débit, équipement de plus en plus essentiel pour l'attractivité d'un territoire. L'orientation porte sur la prise en compte de cet infrastructure dans le cadre des travaux d'aménagement et de construction.

4.1.3. L'accueil d'activités économiques, notamment dans la partie Sud du territoire

4.1.3.1. Les activités artisanales et industrielles

Le diagnostic a permis d'établir la dynamique économique réelle de la commune, qui ne subit pas d'érosion du nombre d'emplois. La commune accueille également sur son territoire une zone d'activités intercommunales que la communauté de communes est en train de développer sur trois hectares. Cette dernière prévoit notamment l'implantation d'entreprises de petite et de moyenne tailles en plus grand nombre en optimisant l'utilisation du foncier : schéma de desserte plus efficient, mutualisation du stationnement, résorption des délaissés urbains.

La commune fait donc le choix du développement économique en s'inscrivant dans la politique d'aménagement portée par la communauté de communes. L'orientation du PADD qui en découle est le renforcement de la zone d'activités intercommunale située à La Masse.

Le parti d'urbanisation traduit ce choix de la commune :

>le développement de la zone d'activités de la Masse en prévoyant d'orienter vers cette dernière la totalité des surfaces prévues pour l'activité,

>l'accueil au sein de la zone économique d'entreprises artisanales et industrielles, dans une perspective de cohérence du projet économique intercommunale et d'optimisation du foncier,

>l'optimisation de l'occupation de l'espace au sein de la zone d'activités de La Masse.

Ces orientations ne font pas non plus obstacle au développement d'activités au sein des zones urbaines à dominante d'habitat, dès lors que ces activités ne sont pas incompatibles avec la proximité des habitations. Le PADD prévoit donc que la mixité des fonctions urbaines est privilégiée au sein des espaces urbanisés à vocation dominante d'habitat.

4.1.3.2. Les activités agricoles et sylvicoles

Le territoire de la commune est largement mis en valeur par l'agriculture, et il compte plusieurs sièges d'exploitation et bâtiments d'activités. Ces dernières peuvent toutefois être enclavés au sein des espaces urbanisés et n'offrent pas de possibilités pour le développement de l'activité agricole. L'objectif de la commune est de pérenniser l'activité agricole sur son territoire. Le parti d'urbanisation prévoit :

>une réduction de la consommation de l'espace afin que la commune se positionne dans la trajectoire de réduction de l'artificialisation, avec pour corollaire un classement en zones A et N du nouveau PLU de terrains classés en zones U et AU de l'ancien PLU. Ainsi, le PADD prévoit que "les superficies des espaces agricoles inscrits en zones agricole ou naturelle seront augmentées",

>afin de tenir compte des difficultés de maintien des exploitations enclavées en milieu urbain et des projets de renouvellement urbain en lien avec le renforcement du coeur de ville, la commune prévoit d'éviter l'implantation des exploitations agricoles au sein des espaces urbanisés et de faciliter l'implantation des bâtiments d'activités en zone agricole,

>la préservation des coteaux sensibles à la déprise agricole : plus difficiles à exploiter pour l'agriculture et soumis à la pression du développement urbain, les coteaux ont des surfaces importantes classées en zones U et AU au PLU actuel. Le PADD prévoit ainsi leur préservation, ce qui implique de diminuer les surfaces classées en zones U et AU pour le futur PLU.

4.1.3.3. Les activités de loisirs et de détente

La rivière de l'Ain et les sites agro-naturels sont des lieux d'attraction pour le tourisme et les loisirs. Les activités de ce secteur se concentrent le long de la rivière de l'Ain, au Sud de la commune : camping, terrains de sport, activités de loisirs et de restauration au niveau de Pont de Chazey. La commune souhaite développer les activités d'hébergement, de loisirs et de détente dans ce secteur géographique. Elle répond en cela aux orientations du SCOT prévoyant de favoriser le développement de ce type d'activités dans les secteurs associés aux parcours touristiques. Ces dernières permettent de créer des emplois sur place. Elles sont également une opportunité pour créer des liaisons modes doux et développer des pratiques de mobilité alternatives à la voiture. Le parti d'urbanisation du PADD est le suivant :

>le développement des activités d'hébergement, de loisirs et de détente entre la Masse et Buchin, là où ce type d'activités se concentre déjà en raison de la proximité de la rivière et d'une voie passante,

>le développement des chemins et liaisons douces, notamment le prolongement de la piste cyclable et le développement d'une trame modes doux dans le bourg de Villieu et le long du Toison. Au sein d'un secteur urbanisé qui s'est fortement étendu, le développement d'une trame modes doux est particulièrement important parce qu'il participe à la constitution d'une trame verte.

4.1.4. L'amélioration de l'accès aux moyens de transport et de communication

4.1.4.1. Les transports en commun

Le PLU peut créer un contexte plus favorable au déploiement d'une offre de transports en commun. Le diagnostic a établi un besoin d'augmentation de l'offre de liaisons vers la gare de Meximieux. Dans ce cadre, le parti d'urbanisation prévoit :

>le renforcement du coeur de ville : cette orientation porte sur l'habitat et l'ensemble des équipements susceptibles de se développer au sein du coeur de ville. Les transports en commun en font partie. Le PLU ne porte pas sur l'offre de transports en commun, mais l'augmentation de population à proximité des arrêts desservis contribue à la viabilité d'un réseau de transports,

>la prise en compte des grandes infrastructures ferrées : le PADD doit prendre en compte les grands ouvrages ferroviaires ou en projet, même si la commune n'a pas de gare.

4.1.4.2. Le développement des modes doux

Le diagnostic souligne l'enjeu important du développement des modes doux. Les orientations du PADD portent sur les liaisons dont les besoins de création ont été établis par le PADD :

>les liaisons douces récréatives pouvant être créées le long des cours d'eau ou au sein de l'environnement agro-naturel, le parti d'urbanisation,

>une infrastructure cyclable à prolonger en direction de Villieu et de Loyes, de manière à ce que la majeure partie des habitants de la commune ait accès à cette voie jusqu'à Meximieux,

>le développement d'une trame modes doux en lien avec la constitution d'une trame verte dans le bourg de Villieu (voir avant).

4.1.4.3. L'évolution des pratiques liées à l'automobile

Villieu-Loyes-Mollon dépend pour l'essentiel de la voiture dans ses pratiques de mobilité. Le projet communal est que la voiture impacte moins fortement l'aménagement de l'espace pour une voirie partagée entre différents modes de déplacement, une diminution de l'exposition des habitants aux nuisances du trafic, une réduction du recours à l'automobile. Les orientations du PADD sont les suivantes :

>un aménagement de la RD984, axe structurant principal traversant Villieu et Mollon, permettant un meilleur partage de la chaussée entre différents modes de déplacement,

>une limitation de l'exposition aux nuisances aux abords de la RD1075 et de l'autoroute, impliquant d'éviter les extensions urbaines à vocation d'habitat dans la partie Sud du territoire,

>le maintien des principales poches de stationnement proches des principaux axes de transport.

4.1.4.4. Le développement des infrastructures et communications numériques

Le déploiement des infrastructures et communications numériques doit se poursuivre sur le territoire. Les orientations du PADD sont :

- >de favoriser le développement au sein de l'enveloppe urbaine pour faciliter le déploiement de la fibre optique,
- >de prendre en compte les besoins spécifiques liés à la pose de fourreaux à l'occasion des travaux de génie civil, des opérations d'urbanisme et de constructions dans les quartiers de la commune.

4.1.5. Les principes appliqués pour le parti d'urbanisation

4.1.5.1. Le confortement du coeur de ville de Villieu

Le projet de PADD est de renforcer le centre ville de Villieu, qui concentre la majeure partie des commerces et des services. Le confortement du centre ville répond à plusieurs motifs :

>accueillir de nouveaux habitants au plus près des services et des commerces : dans un contexte marqué par un développement résidentiel constant depuis plusieurs décennies, la commune doit développer son offre en équipements, commerces et services pour que les habitants trouvent des réponses à leurs besoins au plus près de leur domicile. Dans cet objectif, le PADD prévoit un développement de l'habitat et de fonctions urbaines variées en proximité immédiate du coeur de ville. Des sites en renouvellement urbain sont localisés aux abords du centre ville : des bâtiments agricoles vacants ou sans possibilité de développement le long des chemins Chavagneux et Pont Vieux, ainsi que le site industriel actuellement occupé par l'entreprise Akwell. La mobilisation de ces tissus bâtis pour mener des opérations de renouvellement urbain avec une forte densité urbaine est un engagement fort de la commune.

>le maintien des commerces et des services dans le centre bourg se traduit par un ensemble d'orientations : le développement des fonctions urbaines dans le cadre des projets menés dans le centre bourg, l'encadrement du développement économique au sein de la zone économique de La Masse.

4.1.5.2. Le bourg de Villieu, site principal pour le développement résidentiel de la commune

Le PADD prévoit de développer prioritairement le bourg de Villieu, pour les motifs suivants :

>le bourg de Villieu est le principal site urbain de la commune en raison du développement de l'habitat et de la concentration des commerces et des services dans son centre. Les logements qui s'y réaliseront bénéficient d'un meilleur accès aux commerces, aux services ainsi qu'aux moyens de transport (passage des lignes de car, présence de la piste cyclable),

>le bourg de Villieu est le site le plus adapté à l'accueil d'opérations d'habitat denses. Plusieurs immeubles d'habitat collectif y ont été réalisés au cours des dernières années. Développer l'habitat dans le bourg permet de répondre aux objectifs de modération de la consommation de l'espace inscrits au PADD,

>outre les sites de renouvellement urbain localisés en proximité immédiate du centre ville, plusieurs espaces libres interstitiels localisés dans les quartiers pavillonnaires peuvent accueillir de nouvelles opérations d'habitat,

>le confortement du bourg, et notamment de sa centralité, s'accompagne d'une volonté de requalification des entrées de ville. La banalisation de ces dernières est particulièrement importante à Villieu en raison des extensions urbaines. Le PADD cite ainsi des éléments structurants forts à conserver proches de Villieu.

4.1.5.3. Un développement de l'habitat plus modéré dans les villages de Loyes et de Mollon

L'armature urbaine spécifique de Villieu-Loyes-Mollon, avec trois villages fusionnés dans une commune, amène à définir le développement qu'accueilleront les villages de Loyes et de Mollon, alors que les équipements et services sont désormais concentrés à Villieu. La modération du développement de l'habitat dans ces deux villages répond à plusieurs motifs :

>le maintien du caractère de village rue pour la partie ancienne de Loyes : l'extension urbaine du village ne peut se faire qu'à l'arrière des fronts bâtis de la rue de Loyes, ce qui aurait pour effet de fortement impacter la morphologie urbaine du village. Les extensions urbaines du village se sont réalisées au Nord, et sont déconnectées du village ancien,

>le maintien du caractère de village rue pour la partie ancienne de Mollon : la conservation des jardins à l'arrière des fronts bâtis, la protection des coteaux au Sud du chemin Chez Magnin impliquent de limiter les extensions urbaines. Le village est également bordé par la plaine alluviale de l'Ain, qui doit être préservée. Enfin, une partie significative du coeur du village est impactée par des aléas d'inondation liés au passage d'un ruisseau. Les seules possibilités de développement sont localisées au nord du village, dans un secteur bénéficiant d'une meilleure desserte par la voirie. Le choix d'une urbanisation des coteaux localisés au nord du chemin Chez Magnin a pour motifs la bonne desserte du site grâce à la création récente d'un rond point ainsi que la moindre déclivité des coteaux. Le PADD souligne notamment la possibilité de créer une desserte viaire propre au secteur à urbaniser.

4.1.5.4. Un développement de l'habitat ciblé sur des sites spécifiques

Le PADD a pour orientation forte d'"optimiser les densités urbaines au niveau des gisements fonciers stratégiques". Le PADD prévoit que le PLU identifie les principaux sites de développement, afin d'orienter vers ces derniers la majeure partie du développement de l'habitat. Ce parti d'urbanisation répond à plusieurs motifs :

>la maîtrise des projets pour répondre à des objectifs de qualité urbaine : la commune a ainsi ciblé le développement de l'habitat sur un nombre limité de sites afin de maîtriser les réalisations futures au travers notamment des Orientations d'Aménagement et de Programmation,

>la diversification de l'habitat, dans la perspective de l'application des dispositions de la loi SRU en matière de création de logements sociaux : cette diversification est facilitée par la concentration des logements sur un nombre limité de sites. En effet, l'atteinte des objectifs de mixité sociale peut être mise à mal par la multiplication des petites opérations non soumises aux servitudes de mixité sociale du PLU,

>une limitation des besoins d'infrastructures publiques : les sites d'urbanisation sont localisés au sein d'espaces libres insérés dans le tissu bâti. Les tènements à aménager sont environnés sur la plus grande partie de leur pourtour par des constructions. Dans ce contexte, les infrastructures publiques sont localisées à proximité de ces sites à aménager. Les nouvelles voies à créer sont internes aux opérations et propres à ces dernières,

>le choix d'une densification ciblée plutôt que d'une densification diffuse dans les tissus bâtis anciens et récents. En premier lieu, la préservation des formes bâties anciennes est une constante du parti d'urbanisation. Ainsi, les jardins situés à l'arrière des fronts bâtis anciens des trois villages sont préservés, ce qui limite les possibilités de densification. Le PADD prévoit également que la densification des tissus bâtis périphériques pavillonnaires s'accompagne d'un développement d'une trame d'espaces verts et de voies accessibles prioritairement aux modes doux. De plus, le PADD dispose que la commune fait le choix de conserver les caractéristiques des tissus pavillonnaires en limitant les effets du morcellement pavillonnaire, afin que ces secteurs bâtis conservent leur attractivité.

4.1.5.5. Un développement de l'activité localisé sur un secteur spécifique de la commune

Les aménagements liés à l'activité économique et aux équipements sont localisés dans le secteur de la Masse. Le PADD prévoit ainsi que "toute création de surfaces d'activités sera orientée vers la zone d'activités intercommunale de la Masse". Le PADD prévoit que "le site de la Masse et de Pont de Chaisey" sera "l'espace préférentiel pour l'implantation d'activités et équipements". Les motifs de ces choix sont les suivants :

>la volonté communale de s'inscrire dans le cadre de la politique d'aménagement intercommunale. Ainsi, l'extension de la zone d'activités de La Masse s'inscrit dans le cadre d'une politique d'aménagement menée à l'échelle de la communauté de communes,

>la cohésion de l'aménagement du territoire : les aménagements urbains pour l'activité et les équipements de loisirs sont privilégiés là où ces activités se concentrent. De plus, le développement du pôle tourisme bénéficie de la proximité de la rivière de l'Ain,

>un impact moindre en terme de consommation de l'espace, puisque les développements se localisent dans la continuité de l'existant.

4.1.5.6. Un arrêt des extensions urbaines dans les secteurs de hameaux

Page 9, le PADD prévoit d'une part que seuls les hameaux constitués pourront recevoir en densification uniquement des constructions nouvelles à destination d'habitation, et que dans les autres secteurs bâtis, isolés ou faiblement structurés, seule l'évolution de l'habitat sera admise. De plus, en ce qui concerne spécifiquement le hameau de Pont de Chazey, le PADD prévoit que les constructions nouvelles à destination d'habitation ne seront pas admises. Les motifs de ces choix sont les suivants :

>la préservation de l'environnement agro-naturel, très présent autour des hameaux : l'extension de ces derniers a un fort impact sur ces espaces agricoles et naturels. Le PADD applique ainsi une disposition inscrite au SCOT,

>éviter le mitage des espaces agricoles et naturels : les groupes bâtis faiblement structurés n'offrent pas de possibilité de densification, en raison notamment de leur petite taille ou de leur caractère linéaire. Les constructions nouvelles impacteraient fortement les espaces agricoles et naturels,

>éviter d'exposer les habitations aux risques et nuisances, très présentes au Sud du territoire, notamment entre la voie ferrée et l'autoroute : particulièrement impacté en raison de la proximité de grosses infrastructures routières, le hameau de Pont de Chazey n'est pas adapté à l'accueil de nouvelles habitations.

4.1.6. Les priorités de la commune en matière de qualité environnementale et paysagère du projet de PLU

4.1.6.1. L'arrêt de l'étirement linéaire de l'urbanisation

Ce choix structure fortement le parti d'urbanisation de la commune :

>arrêt de l'urbanisation dispersée : afin notamment de préserver la lisibilité des paysages urbain et naturel, le PADD ne prévoit pas de constructions nouvelles dans les secteurs urbains linéaires, parce que ces derniers, n'étant pas suffisamment structurés, n'offrent pas de possibilités de densification,

>le maintien des caractéristiques des tissus bâtis existants : limitation du morcellement pavillonnaire particulièrement marqué le long des principales traversées urbaines (avenue Charles de Gaulle notamment) : le PADD prévoit ainsi des règles sur les prospects (notamment pour la préservation des jardins situés à l'arrière des fronts bâtis) et les accès (afin de limiter l'augmentation du nombre d'accès sur la voie)

>la préservation ou la requalification des entrées de ville : le choix de stopper l'urbanisation linéaire le long des voies s'inscrit en totale cohérence avec cette orientation du PADD. Il permet ainsi de conserver les éléments structurants du paysage que le PADD prévoit de préserver (bâti ancien, cône de vue, coupure verte...), ou de recomposer certains paysages d'entrée de ville banalisés (par exemple en reconstituant un réseau de haies en frange bâtie),

>la limitation de l'exposition aux risques et aux nuisances : certaines traversées urbaines, notamment à Villieu et à Mollon, étant particulièrement passantes, l'arrêt de l'urbanisation linéaire permet d'éviter l'implantation des logements aux abords des infrastructures routières principales,

>une plus grande place accordée aux modes doux : l'arrêt de l'étirement linéaire de l'urbanisation permet de stopper l'éloignement croissant des logements par rapport aux centralités. Ainsi, ce choix de la commune est cohérent avec les orientations du PADD relatives au confortement des centralités, notamment celle de Villieu, et au développement des infrastructures dédiées aux modes doux (Villieu, rue Royale à Loyes, etc...).

4.1.6.2. Le maintien des grandes entités agro-naturelles du territoire

Malgré le développement de l'urbanisation et des grandes infrastructures, les grandes entités agro-naturelles restent bien identifiées sur le territoire. Ce sont la plaine agricole, les bords de l'Ain, les coteaux et le plateau. Le choix de les conserver dans leur intégralité implique un ensemble d'orientations inscrites au PADD :

>la localisation des sites principaux d'urbanisation au PADD : ce sont des sites de renouvellement urbain ou des grands espaces libres insérés au sein d'espaces urbanisés. L'extension urbaine de la zone d'activités et le développement du site de loisirs à La Masse se réalisent dans la continuité du site urbanisé, dans un environnement dominé par des activités similaires ainsi que par des grandes infrastructures. Ainsi, le choix de préserver les grandes entités agro-naturelles a pour corollaire un développement au sein des entités urbaines principales. Le maintien des grandes entités agro-naturelles participe également à l'optimisation des réseaux existants et à la préservation des captages d'eau,

>l'intégration paysagère des développements urbains les plus proches des espaces agricoles et naturels : bien que les sites urbains soit encadrés sur trois à quatre côtés par des espaces bâtis, la prise en compte de l'environnement agro-naturel proche participe à leur intégration paysagère. Le PADD identifie spécifiquement le site de Nord Mollon, qui offre la possibilité de recomposer une entrée de village actuellement marquée par un lotissement en premier plan,

>la protection des "réservoirs de biodiversité" et des continuités écologiques implique la protection intégrale de certaines entités (rivière de l'Ain) et la préservation voire la restauration de continuités écologiques au niveau des autres entités (préservation des entités de plaine, de plateau et de coteau, mais également valorisation des abords des ruisseaux, nouvelles plantations...),

>la lutte contre le réchauffement climatique et la réduction des gaz à effet de serre : les grandes entités agro-naturelles contribuent à la formation de puits de carbone et à la constitution de ressources d'énergie renouvelable (bois énergie, géothermie),

>l'évitement des risques : les grandes entités naturelles jouent un rôle primordial pour la régulation des aléas naturels. Leur maintien participe à la limitation des effets de l'urbanisation sur l'érosion et l'imperméabilisation des sols,

>le déploiements des liaisons douces : la préservation des grandes entités s'accompagne d'orientations du PADD relatives au développement des liaisons douces, notamment le long des ruisseaux.

4.1.6.3. Un "verdissement" des espaces urbanisés et une urbanisation plus compacte respectueuse des formes urbaines existantes

Confrontée à une artificialisation de l'espace et à une imperméabilisation des sols consécutives à l'étalement urbain et à une densification mal maîtrisée, la commune fait le choix d'un "verdissement" des espaces urbanisés et d'une urbanisation plus compacte respectueuse des formes urbaines existantes. Ce choix structure fortement le parti d'urbanisation dont découlent les orientations du PADD :

>le maintien des caractéristiques des tissus bâtis existants : les espaces de jardins sont une composante indissociable du tissu urbain traditionnel et pavillonnaire. Ils peuvent également former des espaces de biodiversité au sein des espaces urbanisés. Leur conservation s'inscrit en cohérence avec la volonté de la commune de maintenir les formes urbaines existantes. A cette fin, les orientations du PADD sont de limiter le morcellement pavillonnaire, et de privilégier la compacité du bâti. Ces orientations ont pour corollaires d'autres orientations du PADD : des constructions nouvelles plus volumineuses s'harmonisant mieux avec les typologies bâtis traditionnelles, une urbanisation ciblée sur des sites stratégiques plutôt que diffuse et au coup par coup dans les poches de densification potentielle,

>le ciblage de l'urbanisation sur des sites stratégiques est particulièrement favorable au développement de formes urbaines plus compactes et à une diversification des typologies bâties,

>le maintien des formes urbaines traditionnelles a pour corollaire la conservation des éléments du patrimoine : ainsi, le PADD définit les conditions de préservation de certains patrimoines. C'est ainsi que le PADD prend en compte les caractéristiques particulières du village ancien de Villieu, la préservation de certains patrimoines ne bénéficiant pas de protection réglementaire (château de Fétan notamment), la conservation de paysages indissociables de certains patrimoines (cônes de vue sur le château de Loyes, vierge de Saint-Sulpice),

>la trame naturelle en milieu urbain dont la conservation voire ledéveloppement au travers de la réalisation de plantations ou d'actions de désimpermilisation de certaines surfaces. En lien avec la valorisation d'une trame naturelle urbaine, le PADD prévoit la valorisation des abords des cours d'eau. La trame naturelle urbaine englobe les enjeux de préservation des franges naturelles des espaces urbanisés : les espaces de coteaux sont ainsi spécifiquement identifiés pour leur protection en raison de la pression urbaine qui s'exerce sur ce type d'espaces,

>le "verdissement" des espaces urbanisés s'inscrit également dans une volonté d'amélioration de la gestion des eaux, plus particulièrement la réduction des rejets d'eaux pluviales. La commune de Villieu Loyes Mollon prévoit en outre au travers de son schéma directeur d'assainissement une réduction des infiltrations d'eaux claires dans les réseaux par la mise en séparativité de ces derniers,

>le bâti plus volumineux associé à la résorption des îlots de chaleur créent des conditions favorables à la lutte contre le réchauffement climatique. Ainsi, le choix des élus s'inscrit en lien avec des orientations du PADD relatives à la performance énergétique et à l'inertie thermique du bâti, à l'utilisation des réseaux d'énergie, à la conservation et au développement de surfaces non imperméabilisées. Dans une optique de respect des formes urbaines existantes, le PADD soumet toutefois à certaines conditions le recours aux dispositifs bioclimatiques sur le bâti existant,

>le développement des modes doux se réalise en lien avec le confortement d'une trame verte urbaine : ainsi, les boisements linéaires ou des "coulées vertes" constituent des espaces préférentiels pour accueillir des liaisons douces. Ces dernières sont également privilégiées le long des cours d'eau.

4.1.6.4. La protection intégrale des espaces de forte sensibilité environnementale et paysagère

En lien avec l'évaluation environnementale, les espaces à forts enjeux constitutifs des réservoirs de biodiversité et des continuités écologiques ont été identifiés. Le PADD prévoit leur protection intégrale :

>les espaces à forts enjeux liés aux milieux naturels et les corridors fuseaux déclinés à l'échelle du PLU dans le cadre de l'évaluation environnementale,

>le maintien des grandes entités agro-naturelles du territoire contribue à la préservation de la perméabilité écologique du territoire, celle-ci nécessitant une approche globale,

>le maintien des grandes entités agro-naturelles du territoire contribue à la préservation de la perméabilité écologique du territoire, celle-ci nécessitant une approche globale. Le PADD prévoit notamment la conservation de la perméabilité écologique des continuums forestiers et des espaces agricoles. Les orientations de préservation des coteaux, des abords des cours d'eau s'inscrivent également dans cette approche globale de la préservation des milieux naturels,

>la protection des milieux naturels s'inscrit en parfaite cohérence avec les orientations du PADD relatives à la biodiversité urbaine.

4.1.6.5. L'évitement des risques, des pollutions et des nuisances

Les risques, pollutions et nuisances sont de nature très variée sur la commune. Pour cette raison, ils impactent fortement l'aménagement du territoire. Pour cette raison, cette thématique fait l'objet de parties spécifiques dans le PADD. Le principe appliqué est celui de l'évitement, en n'orientant pas le développement vers les secteurs impactés par des risques, des pollutions et des nuisances :

>en ce qui concerne les risques naturels, le principe d'évitement se décline de plusieurs façons : maintien d'espaces tampons le long des cours d'eau, préservation des champs d'expansion des crues, réduction des rejets d'eaux pluviales (actualisation du zonage d'assainissement) et limitation de l'imperméabilisation des sols, mise à distance des constructions par rapport aux zones de glissement de terrain. De plus, le PADD prévoit une prise en compte spécifique du Plan de Prévention des Risques et des cartes d'aléas, qui concstituent la référence principale en matière de connaissance du risque,

>en ce qui concerne les risques technologiques et les nuisances, l'évitement implique de ne pas urbaniser dans la partie méridionale du territoire, où se concentrent les grosses infrastructures routières et ferroviaires ainsi que les ouvrages de transport de matières dangereuses. Les industries et les activités incompatibles avec le voisinage de l'habitat sont orientées vers la zone d'activités de la Masse,

>en ce qui concerne les pollutions, au delà de l'évitement, la dépollution peut être privilégiée, comme c'est le cas avec l'ancien site Thompson Brandt, localisé dans le centre bourg de Villieu. Les orientations du PADD sur l'arrêt de l'extension urbaine linéaire s'inscrit dans cette démarche d'évitement. Des terrains libres au sein de l'enveloppe urbaine subsistent toutefois le long de la RD984. Pour cette raison, le PADD prévoit de prendre des dispositions spécifiques pour limiter l'exposition aux pollutions.

4.1.6.6. La gestion durable des ressources

Le PADD s'inscrit dans une perspective de gestion durable des ressources, notamment eau et énergie. Le PADD prévoit :

>la prise en compte des périmètres de captage de Villieu et de Mollon,

>une gestion des réseaux permettant un moindre impact sur la ressource :

-en lien avec l'actualisation du zonage d'assainissement menée parallèlement à la révision du PLU, la mise en séparatif des réseaux d'assainissement et la gestion des eaux pluviales à la parcelle sont privilégiées,

-afin de favoriser l'amélioration du réseau d'assainissement et du réseau d'eau potable (afin notamment d'en améliorer la rentabilité en terme de limitation des fuites), le PADD localise les sites stratégiques dans des secteurs déjà équipés. il faut souligner que les sites d'urbanisation fléchés par le PADD sont intégralement desservis par l'assainissement collectif, à l'exception d'une partie du hameau de Buchin. Toutefois, aucune extension du hameau de Buchin n'est prévue. Dans la mesure où le hameau de Buchin constitue un véritable ensemble d'habitations (quelques dizaines) pouvant être qualifié de hameau, il y a obligation à le classer en zone d'urbanisation, mais sans aucune extension de l'enveloppe urbanisée, comme le prévoit le SCOT. Ainsi, les besoins d'équipements concernent essentiellement les infrastructures internes aux zones à aménager, et répondent aux besoins propres aux opérations,

>L'optimisation des réseaux d'énergie et le développement des énergies renouvelables : l'identification des zones préférentielles pour le développement des énergies renouvelables est encadré par la loi pour l'accélération du déploiement des énergies renouvelables. Toutefois, le PLU établit des principes à respect dans le cadre de la délimitation des zones d'accélération : privilégier les espaces bâtis et artificialisés, respecter les objectifs de préservation des milieux naturels et du paysage,

>la qualité énergétique des projets d'habitat résidentiel :

-le développement d'un bâti compact couplé à une limitation de l'imperméabilisation des sols constitue une réponse adaptée à la diminution de la consommation d'énergie liée au secteur résidentiel. De même, le choix de limiter l'urbanisation diffuse, notamment la densification pavillonnaire, favorise une densification par augmentation des volumes bâtis existants (extension ou élévation des constructions existantes) qui permet l'amélioration énergétique de ces constructions,

-le PLU rend possible le recours aux différents dispositifs d'énergie renouvelable sur les constructions. En ce qui concerne l'énergie photovoltaïque sur les constructions, le PLU rend possible leur recours tout en le soumettant à des obligations d'intégration architecturale,

-le développement des alternatives à l'automobile :

Malgré la forte dépendance des ménages vis-à-vis de l'automobile, le choix de la commune est de faciliter les modes doux. Ces derniers peuvent être développés à l'échelle des communes de Villieu-Loyes-Mollon et de Meximieux, où se concentrent une large palette d'équipements, de commerces, de services et d'emplois auxquels ont recours les habitants :

>ce choix influence fortement le parti d'urbanisation : au regard de la localisation des sites de projet, une partie significative du développement de l'habitat se fait à Villieu, à faible distance du centre. Les sites de projet sont en effet à distance "marchable" du centre. Il en est de même à Mollon, où les deux sites de projet sont respectivement dans la partie centrale du village et au sein du secteur bâti du village. Le recentrage du développement de l'habitat permet également de limiter la sollicitation aux principaux axes de communication, les autres voies de la commune hors village ayant une configuration très rurale,

>le développement des modes doux est pensé en terme d'axes de liaison alternatifs à la voiture. L'aménagement des voies doit favoriser le développement des modes doux tout en tenant compte des caractéristiques propres aux différentes voies. Ainsi, les solutions de chaussée partagée ne sont pas prévues pour les grands axes de transit : l'aménagement cyclable doit être distinct de la chaussée roulante. La priorité en matière d'aménagement modes doux est l'axe reliant les trois villages à Meximieux. Une piste cyclable relie le bourg de Villieu à la gare de Meximieux. L'objectif de la commune est de prolonger cet axe cyclable en direction de Loyes et de Mollon,

>le développement des modes doux est pensé en terme d'aménagement urbain, pour favoriser l'appropriation de l'espace public et des rues par les riverains et les piétons. Les priorités sont l'aménagement de la rue Royale, les chemins Chavagneux et Pont Vieux, ainsi que les grands secteurs pavillonnaires localisés au sud de l'avenue Charles de Gaulle,

>création d'un chemin piéton le long du ruisseau du Toison au niveau de Villieu.

4.1.7. Les objectifs chiffrés de modération de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF)

4.1.7.1. Une optimisation du potentiel de densification

L'ouverture de nouvelles zones à urbaniser dans le cadre du PLU a été établie au regard des possibilités de densification des espaces urbanisés. Il ressort de cette étude :

>que la majeure partie des logements peuvent se réaliser au sein des espaces urbanisés, ce qui permet de limiter les extensions urbaines à 4 hectares

>que les possibilités de densification en zone économique sont faibles, et ne peuvent absorber les besoins de développement économique de la communauté de communes. Cette dernière doit donc étendre la zone d'activités de La Masse de 3 hectares

>qu'il n'y a pas de possibilités de densification et de mutation des zones économiques de loisirs et de tourisme, raison pour laquelle une extension urbaine de 2 hectares est nécessaire afin d'accueillir les projets de développement aux abords de la rivière de l'Ain

>l'absence de possibilités de densification et de mutation au sein des pôles d'équipements.

Sur la base d'un constat des faibles possibilités de densification au sein des zones économiques, et de difficultés de mobilisation d'un foncier très fragmenté au sein des espaces urbanisés, le PADD prévoit une forte optimisation du potentiel de densification au sein des espaces stratégiques. Ainsi, l'extension économique de la ZA de la Masse se fait sous maîtrise d'ouvrage publique, ce qui permet de maîtriser l'aménagement du site. En ce qui concerne l'habitat, une forte densité urbaine sera privilégiée au niveau des sites stratégiques.

4.1.7.2. L'inscription du PLU dans une trajectoire de réduction de l'artificialisation des sols

Le PLU est basé sur un équilibre entre d'une part un besoin d'accueil de logements et d'activités économiques significatif et d'autre part une volonté communale de s'inscrire dans la trajectoire de réduction de l'artificialisation. Pour cette raison, au regard des espaces naturels, agricoles et forestiers consommés entre 2011 et 2021, le PLU prévoit une réduction de 32% de la consommation des ENAF entre 2021-2031, puis de 58% entre 2031 et 2036. Cela correspond à une consommation d'ENAF de 16 hectares entre 2025 et 2036 et 17 hectares entre 2021 et 2036.

Au regard des dix ans précédant l'arrêt du PLU, la consommation de l'espace entre 2025 et 2036 est la suivante :

>en prenant en compte les données du portail de l'artificialisation entre 2014 et 2021 et en y ajoutant les permis commencés depuis 2021, soit un total de 11 hectares environ (1,1 hectares consommés annuellement) : la consommation d'ENAF programmée par le PLU serait légèrement supérieure

>en prenant en compte le portail de l'artificialisation entre 2014 et 2022, soit un total de 11,4 hectares consommés (1,5 hectares consommés annuellement) : la consommation d'ENAF programmée par le PLU serait légèrement inférieure.

Toutefois, il est possible de conclure que le PLU conduira à une réduction de la consommation effective d'espaces naturels, agricoles et forestiers par rapport aux dix ans précédant l'arrêt du PLU : la projection foncière de 16 hectares entre 2025 et 2036 est planifiée, alors que la consommation d'espaces calculée passée est effective. Une partie de la projection foncière planifiée entre 2025 et 2036 ne sera pas consommée en raison de la rétention foncière. Or, le comptage de la consommation d'espaces naturels et agricoles planifiée par le PLU n'a pas pris en compte de coefficient de rétention foncière.

Les possibilités de densification ENAF du projet de PLU représentent plus de 7 hectares. Ces surfaces étaient déjà constructibles au PLU en vigueur, mais n'ont pas été consommées. Dans la mesure où la consommation d'ENAF effective en densification ou en extension a été de 11 hectares entre 2014 et 2024, les surfaces en ENAF non consommées en densification représentent une portion significative et témoignent d'un taux de rétention relativement conséquent.

4.2. La cohérence des Orientations d'Aménagement et de Programmation avec les orientations et objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Le PLU comporte 8 OAP sectorielles, portant toutes sur le développement de programmes mixtes à dominante d'habitat. Le nombre significatif d'OAP témoigne de la volonté communale de maîtriser son urbanisation future afin de répondre à des enjeux de qualité urbaine, de maîtrise du développement et de mixité sociale.

La localisation des OAP s'est faite dans le cadre de l'élaboration du PADD. En cohérence avec les orientations globales du projet, elles sont localisées dans des secteurs à dominante urbaine et équipés. Les sites d'OAP sont également localisés au plus près du centre de Villieu, que le PADD prévoit de conforter.

Le contenu de certaines OAP a été très largement abordé dans le cadre de la concertation, plus particulièrement au moment de la troisième réunion publique et dans les contributions au registre de concertation.

La plus grande partie des contributions ont concerné l'OAP localisée au nord du village de Mollon. L'expression a été individuelle et collective, émanant de groupes de riverains. L'OAP a été globalement critiquée en raison d'une densité et d'un nombre de logements jugés trop élevés, de l'impact sur des infrastructures jugées insuffisantes et sur un environnement pavillonnaire considéré comme inapproprié. Dans le cadre de la concertation, la commune a fait valoir les raisons pour lesquelles le site d'urbanisation a été retenu alors même que les surfaces urbanisables du précédent PLU ont été fortement réduites par le nouveau projet : accès par un giratoire récemment aménagé et maillage viaire entre la RD983 et le chemin de la Côtère. La commune a également rappelé les obligations qui s'imposent à elle en matière de densité, notamment au regard du SCOT. La commune a toutefois retravaillé le projet afin de tenir compte des résultats de la concertation, tout en maintenant certaines orientations fortes du projet : limitation de la hauteur des constructions mais maintien d'une densité suffisante et création de typologies bâties diversifiées, protection d'une partie du bosquet présent sur le site.

La seconde OAP de Mollon, localisée au centre du village, a été supprimée parce qu'elle était en zone d'aléas forts d'inondation, délimitée par la nouvelle carte des aléas de la Côtère de l'Ain.

Les observations sur les autres OAP dans le cadre de la concertation sont plus ponctuelles. Elles portent sur des modifications de périmètres et des remises en cause de certaines liaisons piétonnes. L'OAP localisée au niveau du site Akwell a également pu faire l'objet de quelques critiques parce qu'elle prévoit des logements collectifs. Des modifications limitées ont pu être apportées aux OAP pour mieux les adapter au contexte local, sans remise en cause des principes forts d'optimisation foncière, de cohésion de la desserte et de développement des liaisons douces.

Un OAP thématique sur les continuités écologiques et la biodiversité s'applique sur l'ensemble du territoire. Elle a plusieurs objectifs :

- 1 / Des objectifs pour préserver les continuités écologiques majeures
- 2/ Des objectifs pour renforcer les continuités et la place du végétal et de la biodiversité dans les projets d'aménagement
- 3 / Assurer l'articulation et la déclinaison de la trame verte et bleue dans les OAP.

4.2.1. La satisfaction des besoins en logements

	Logements	Logements sociaux
OAP n°1 Mairie / Bottet / Chavagneux	54 à 73 logements	19 à 25 logements
OAP n°2 Coteau de Villieu	7 à 8 logements	4 logements
OAP n°3 AKWELL / MGI	30 à 45 logements	11 à 16 logements
OAP n°4 Terres Pollet	75 à 95 logements	26 à 33 logements
OAP n°5 Clos des Colombes	9 logements	4 logements
OAP n°6 Nord Mollon	30 à 32 logements logements	11 logements
OAP n°7 Janivon	38 à 50 logements	13 à 18 logements
OAP n°8 Montée des Cannes	13 à 16 logements	5 à 6 logements
TOTAL	256 à 328 logements	90 à 115 logements

La définition des OAP répond aux orientations du PADD :

>atteindre l'objectif de 350 logements du PADD en privilégiant une urbanisation ciblée sur des sites stratégiques plutôt qu'une urbanisation diffuse. Ainsi, même en fourchette basse, près de 260 logements pourraient être réalisés au sein des OAP, le reste des logements pouvant se réaliser dans le "diffus" par réhabilitation, division de terrains bâtis et densification des dernières dents creuses. Ce ciblage des sites stratégiques et les fourchettes de densité d'habitat permettent une souplesse pour gérer les difficultés de sortie de logements (rétention foncière, difficultés de mobilisation du foncier en opération d'ensemble),

>permettre une diversification de l'habitat avec 35% de logements sociaux : en fourchette basse, ce sont 90 logements sociaux prévus par les OAP, soit près de 25% de l'objectif total de 350 logements. Le choix de développer l'habitat sur des sites stratégiques est favorable à la production de logements sociaux puisque les opérations ont une taille minimale suffisante pour qu'une partie se réalise en habitat social. Or OAP, la vingtaine de logements nécessaires pour atteindre l'objectif total du PADD pourront tout à fait être atteints soit dans le diffus, soit en s'inscrivant dans la fourchette haute des OAP en matière de logements.

4.2.2. Une augmentation du niveau d'équipements, de services et de commerces, en adéquation avec le développement résidentiel

Les OAP s'inscrivent en cohérence avec les objectifs du PADD de renforcement du niveau d'équipements, de services et des commerces sur la commune :

>les sites de projet identifiés dans le PADD dans le centre de Villieu font l'objet d'OAP : reconversion du site de l'entreprise AKWELL (anciennement Thompson Brandt), projet de renouvellement urbain le long des rues Chavagneux et Pont Vieux. En fourchette base, les OAP pour ces deux sites prévoient près de 85 logements, soit le quart des logements futurs. De plus, ces deux sites peuvent accueillir des commerces et des équipements en raison de leur localisation en plein coeur de ville,

>l'OAP Terres de Pollet est localisée à 200 mètres des commerces du coeur de ville de Villieu, alors qu'elle représente près d'un cinquième des logements futurs en fourchette basse (75 logements),

>les OAP du Clos des Colombes et du coteau de Villieu sont situées à moins de 400 mètres des commerces du coeur de Villieu.

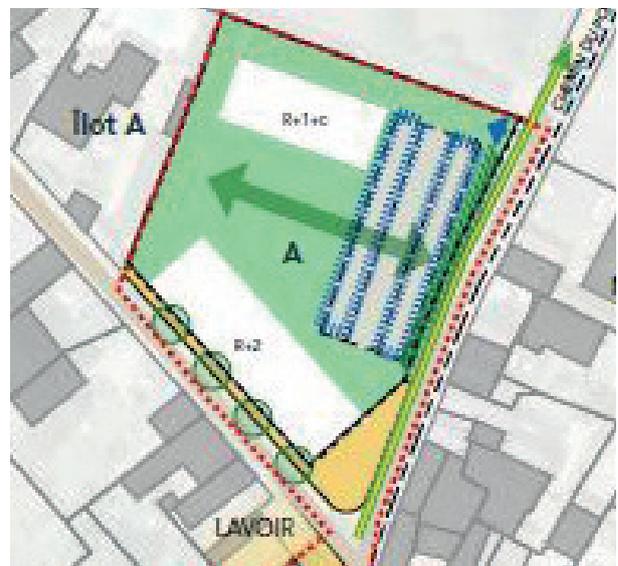
Ainsi, au total, près de la moitié des logements futurs devraient être localisés en proximité immédiate du coeur de ville. La maîtrise de l'aménagement des sites au travers des OAP futures permet de développer l'offre de commerces et d'équipements en coeur de ville.

4.2.3. L'accueil d'activités économiques, notamment dans la partie Sud du territoire

Le choix des OAP est cohérent avec la volonté d'accueillir des activités économiques dans la partie Sud du territoire :

>l'accueil d'activités en dehors du centre de Villieu et des sites résidentiels est justifiée par l'incompatibilité de certaines activités avec la proximité des zones d'habitat ou en raison de besoins de localisation particuliers (activités de tourisme et de loisirs). Ainsi, il n'y a pas contradiction entre l'accueil des activités de commerces et de services dans les OAP du centre de Villieu d'une part et l'accueil d'autres types d'activités dans la partie Sud du territoire, principalement au niveau du pôle économique de La Masse,

>une localisation des OAP au sein de secteurs à dominante urbaine, afin d'éviter l'extension sur les sites agricoles et naturels. L'OAP chemin Chavagneux et Pont Vieux prévoit une opération de renouvellement urbain à l'arrière de la mairie, au niveau d'un siège d'exploitation encore en activité. La commune s'est assurée de la possibilité d'accueillir le siège d'exploitation sur un autre site. Ce dernier est localisé en zone agricole, en dehors des espaces urbanisés. A la différence du site actuel du siège d'exploitation, très contraint par la proximité des constructions occupées par des tiers, le nouveau site permet l'implantation et le développement de l'exploitation,



Extrait de l'OAP n°1 montrant l'exploitation agricole qui devra être déplacée

>une localisation des OAP au sein de secteurs à dominante urbaine, afin d'éviter l'extension sur les sites agricoles et naturels. L'OAP chemin Chavagneux et Pont Vieux prévoit une opération de renouvellement urbain à l'arrière de la mairie, au niveau d'un siège d'exploitation encore en activité. La commune s'est assurée de la possibilité d'accueillir le siège d'exploitation sur un autre site. Ce dernier est localisé en zone agricole, en dehors des espaces urbanisés. A la différence du site actuel du siège d'exploitation, très contraint par la proximité des constructions occupées par des tiers, le nouveau site permet l'implantation et le développement de l'exploitation.

4.2.4. L'amélioration de l'accès aux moyens de transport et de communication

Les OAP s'inscrivent dans une perspective d'amélioration de l'accès aux moyens de transport et de communication :

>de par leur localisation, les OAP de Villieu et de Mollon offrent des possibilités d'accès à d'autres moyens de transport : elles sont localisées aux abords à faible distance de la RD984, le long de laquelle passe la principale ligne de transport par car (ligne n°129) et la véloroute qui relie Villieu à Meximieux. De plus, tout prolongement de la véloroute se fera le long de la RD984 en direction de Mollon,

>les OAP comprennent un programme d'aménagement de cheminements piétons voire cyclables :

-requalification des chemins Chavagneux et Pont Vieux (OAP n°1),

-développement d'une trame modes doux généralement associée à une trame végétale à Villieu : les OAP n°3, 4, 5 et 7 permettent une véritable connexion piétonne entre les différents quartiers situés au Sud de l'avenue Charles de Gaulle. L'OAP n°3 s'inscrit en cohérence avec le projet communal de réaménager les bords du Toisin pour créer des espaces verts et une circulation piétonne,

-amélioration de la trame viaire à Mollon par le développement de plusieurs connexions piétonnes entre les chemins du village (OAP n°6),

>la localisation des OAP s'inscrit en cohérence avec la volonté de limiter le développement des flux de circulation à des portions limitées du réseau de voirie de la commune : les OAP sont situées à proximité ou à faible distance de la RD984, qui constitue l'axe prioritaire pour être requalifié (prolongement de la piste cyclable, amélioration du paysage d'entrée de ville).

4.2.5. Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace

Les extensions urbaines pour l'habitat doivent être réduites afin de s'inscrire dans une perspective globale de modération de la consommation de l'espace par rapport aux dix années précédentes. Le PADD prévoit ainsi une extension pour l'habitat inférieure à 4 hectares. Il doit toutefois tenir compte des nouveaux besoins pour l'économie, les équipements, le tourisme et les loisirs, pour lesquelles les besoins d'extension sont de l'ordre de 5 hectares.

	Logements	Superficie	Densité
OAP n°1 Mairie / Bottet / Chavagneux	54 à 73 logements	1,2 hectares	45 à 61 logements par hectare
OAP n°2 Coteau de Villieu	7 à 8 logements	0,6 hectares	12 logements par hectare
OAP n°3 AKWELL / MGI	30 à 45 logements	0,7 hectares	43 à 65 logements par hectare
OAP n°4 Terres Pollet	75 à 95 logements	2,9 hectares	24 à 31 logements par hectare
OAP n°5 Clos des Colombes	9 logements	0,6 hectares	15 logements par hectare
OAP n°6 Nord Mollon	30 logements	2,5 hectares	12 logements par hectare
OAP n°7 Janivon	38 à 50 logements	1,4 hectares	27 à 36 logements par hectare
OAP n°8 Montée des Cannes	13 à 16 logements	0,9 hectares	14 à 18 logements par hectare
TOTAL	256 à 328 logements	10,8 hectares	24 à 32 logements par hectare

Les OAP présentent une densité globale de 24 à 32 logements par hectare. La densité est ainsi supérieure à celle de 16 logements par hectare prévue par le SCOT pour les projets en extension urbaine. De plus, les OAP de Janivon et du nord de Mollon, identifiées par le SCOT en extension urbaine, représentent une densité moyenne de 14 à 36 logements par hectare. La densité moyenne entre les deux OAP est ainsi supérieure à la densité moyenne prévue par le SCOT.

La densité moindre de l'OAP localisée à Nord Mollon s'explique par les motifs suivants :

- le relief : la partie haute du site est caractérisée par une déclivité marquée qui oblige à limiter les volumétries et les hauteurs pour réduire les mouvements de terrain et préserver les vues sur la plaine,
- la desserte : les contraintes de relief et le gabarit réduit des voiries limitrophes limitent l'accès au carrefour giratoire créé à proximité de la RD984. Ainsi, les possibilités limitées d'accès et la connexion réduite avec les chemins de la Côtère et Chez Magnin obligent à limiter le nombre de logements en partie haute du site,
- la préservation des boisements : en partie basse du site se trouve un bosquet que l'OAP prévoit de préserver en grande partie. Ainsi, bien que cette partie de l'OAP, moins en pente et plus facile d'accès, se prête à un habitat plus dense et compact, le nombre de logements reste limité en raison des surfaces limitées d'implantation,
- l'environnement pavillonnaire environnant amène à privilégier des typologies bâties similaires pour la partie haute du site. En partie basse, la volonté de marquer l'entrée de village de Mollon amène à privilégier des volumétries plus compactes.

Les moindres densités concernent également de petites OAP, offrant moins de possibilités en raison du relief (OAP n°2), de l'environnement pavillonnaire proche (OAP n°5) et de la présence de bâtiments qui limitent les possibilités d'implantation (OAP n°2 et 8).

4.2.6. Les principes appliqués pour le parti d'urbanisation

Les OAP sont nécessaires à la déclinaison du parti d'urbanisation du PLU :

4.2.6.1. Le confortement du coeur de ville de Villieu

>au minimum un quart des logements futurs dans le coeur de ville (voir avant), et plus de la moitié en élargissant le périmètre aux OAP situées à moins de 400 mètres

>une véritable extension du coeur de ville avec des programmes d'immeubles collectifs et un programme mixte résidentiel et activités, rendue possible par des opérations de renouvellement urbain :

-des petits collectifs (OAP n°1 lot A) dotés de commerces en rez-de-chaussée au niveau du croisement de la rue de l'Eglise et du chemin Pont Vieux,

-des immeubles collectifs au niveau du site AKWELL (OAP n°3) réalisés en lien avec un programme d'extension du pôle d'équipements publics limitrophes (extension hors périmètre de l'OAP).

4.2.6.2. Le bourg de Villieu, site principal pour le développement résidentiel de la commune

>plus des trois quarts des logements sont au minimum (213 logements) selon la "fourchette basse" des OAP sont localisés à Villieu,

>une fonction de pôle d'équipements et de services confortée : outre les programmes d'équipements et de commerces prévus pour les OAP localisées en coeur de ville, l'OAP Janivon (n°7) prévoit des logements intermédiaires volumineux en entrée de ville pouvant possiblement accueillir des activités de services de proximité,

>une évolution harmonieuse de typologies propres à un bourg vers des typologies plus urbaines : des typologies diversifiées dominées par le collectif, l'intermédiaire et l'individuel groupé, qui s'harmonisent toutefois avec les volumétries de centre bourg en termes de hauteur (R+2+C) et d'implantation. Ainsi, les OAP prévoient une hauteur maximum en R+2 pour les OAP les plus centrales et R+1+C pour les autres, voire du plain pied pour une partie de l'OAP Nord Mollon. Elles prévoient une implantation des constructions à l'alignement des rues en centre bourg, et en périphérie un alignement des constructions entre elles afin de former des fronts bâtis. De plus, l'implantation isolée en milieu de parcelle est interdite afin d'éviter les opérations indépendantes les unes par rapport aux autres, qui entraînent une déstructuration des tissus bâtis,

>une armature viaire plus perméable grâce à des voies nouvelles connectées aux rues existantes, ainsi que grâce à la création d'une nouvelle trame de liaisons douces : ces dispositions concernent les tissus bâtis situés en périphérie du centre bourg, qui souffrent d'un éloignement par rapport au centre bourg et d'un manque de perméabilité de la voirie. Ainsi, ce programme de voies à créer concernent essentiellement les OAP Terres de Pollet (n°4), Clos des Colombes (n°5) et Janivon (n°7).

4.2.6.3. Un développement de l'habitat plus modéré dans les villages de Loyes et de Mollon

>un peu moins d'un cinquième seulement des logements au sein des OAP sont prévus en dehors du bourg de Villieu (OAP n°6 et n°8 à Mollon et montée des Cannes),

>l'OAP de Mollon ne porte pas atteinte à la morphologie urbaine spécifique du village-rue de Mollon. L'OAP n°6 est localisée en retrait du village-rue de Mollon, les coteaux situés entre la route de Mollon et le chemin de la Côtère étant préservés. L'OAP n°6 permet de poursuivre le nécessaire confortement de l'armature viaire au nord de Mollon, initié avec la création d'un giratoire permettant un accès sécurisé depuis la RD984 : une liaison entre le chemin de la Côtère et la rue de Mollon sera désormais rendue possible par un chemin piéton, et une accessibilité pour les services publics sera assurée depuis le chemin de la Côtère,

>les typologies bâties prévues à Mollon sont adaptées à leur environnement urbain : l'OAP n°6 : prévoit un habitat intermédiaire dans la partie basse qui marquera l'entrée de village. Dans la partie haute, les maisons de plain pied s'intégreront plus facilement à la pente et auront une empreinte plus discrète dans le paysage. Elles répondent à la volonté de créer un quartier caractérisé par une forte empreinte végétale (préservation de boisements et d'une frange verte, limitation des surfaces imperméabilisées, toitures végétalisées). Une implantation harmonieuse des logements individuels est préconisée : respect des orientations de faitage, implantation sur limite de propriété. Ainsi, le nouveau projet s'intègre à l'environnement bâti à dominante pavillonnaire tout en se différenciant par rapport à ce dernier.

4.2.6.4. Un développement de l'habitat ciblé sur des sites spécifiques

Le PLU prévoit 8 OAP sectorisées. Ainsi, les principaux sites de développement sont encadrés par des OAP.

L'étude de densification montre qu'en dehors des sites d'OAP, seuls des sites de superficie limitée ou difficilement aménageables dans le cadre d'opérations d'ensemble sont hors OAP. Cinq tènements fonciers de plus de 3000 m² sont hors OAP pour les motifs suivants :

-bien qu'insérés dans le tissu bâti, ils n'offrent pas de capacité significative de structuration du tissu bâti : localisation en secteur pavillonnaire offrant peu de possibilités de densification, pas de possibilité d'amélioration du maillage des voies

-le PLU prévoit la préservation d'une partie de certains tènements, notamment par l'inscription de boisements en EBC (Espaces Boisés Classés)

-sites de développement économique dans le secteur de la Masse : l'extension de la zone d'activités intercommunale fait l'objet d'un permis d'aménager autorisé, une OAP n'est donc pas justifiée. L'aménagement du tènement classé en zone UL limitrophe du parking dépendra du type de projet qui y sera réalisé : la réalisation d'une OAP n'est pas justifiée dans la mesure où il n'est pas possible d'établir un plan de composition et où le cadrage de l'aménagement futur s'est surtout fait par le règlement, notamment par l'instauration de règles de hauteur, d'emprise et de coefficient de biotope fortes.

Ainsi, la délimitation des OAP répond aux orientations du PADD concernant le développement résidentiel :

>les principaux potentiels fonciers sont en périmètre d'OAP : la majeure partie des logements seront créés dans le cadre de la réalisation des OAP,

>les sites stratégiques pour le développement des centralités et la restructuration des tissus bâtis sont en périmètre d'OAP,

>les tènements fonciers les plus étendus sont en périmètre d'OAP, afin notamment de préserver une trame verte dans le cadre des aménagements futurs : seul un tènement foncier a été maintenu hors OAP parce qu'une portion significative est préservée par une inscription en EBC.

L'extension de 3 hectares environne la zone d'activités de La Masse fait l'objet d'un projet d'aménagement en cours de la communauté de communes de la Plaine de l'Ain. Ce dernier prévoit la création d'une cinquantaine de cellules d'activités desservies par des voies de desserte et de stationnement mutualisées. Les surfaces en pleine terre représentent le quart de la superficie de la zone.

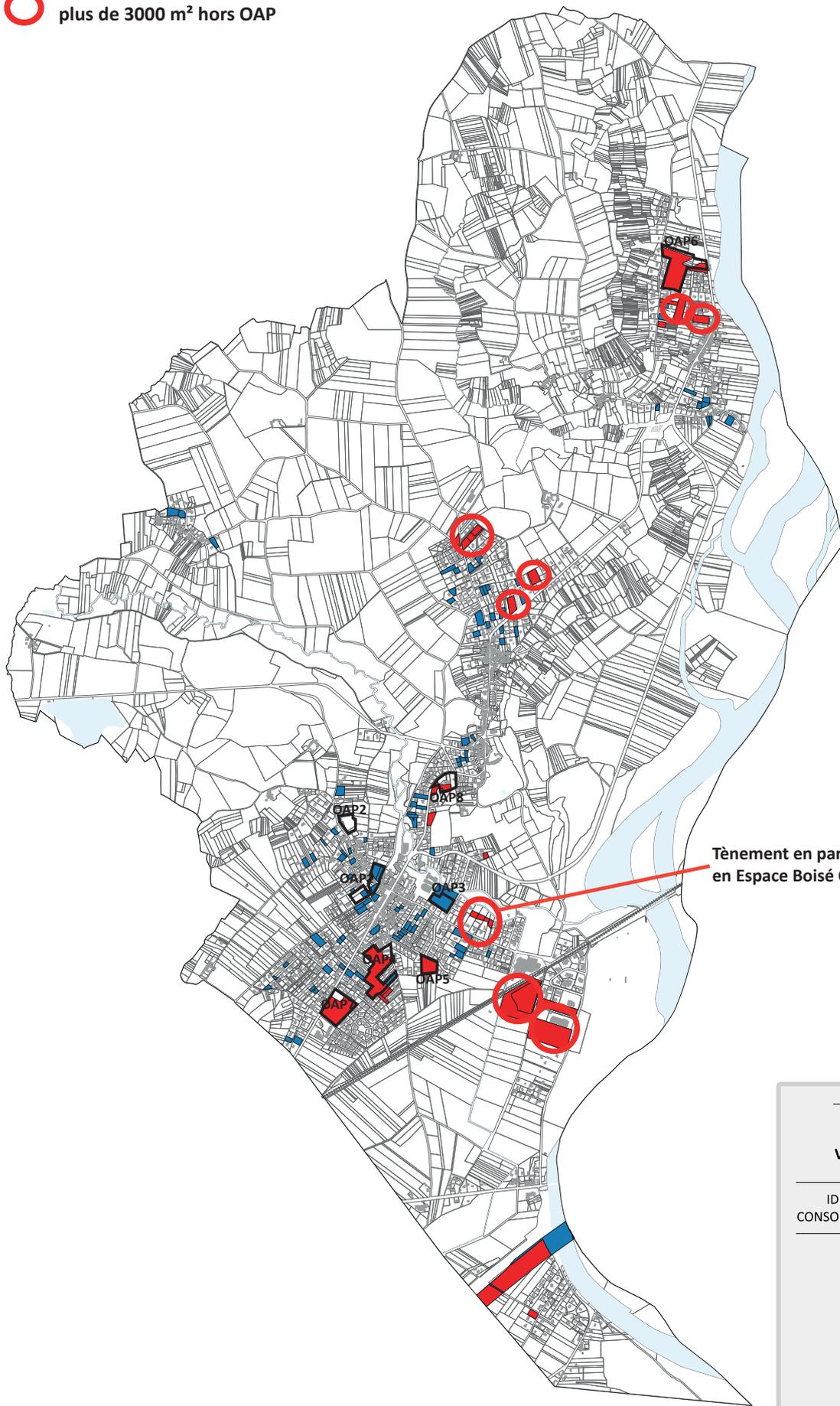
Compte tenu du niveau d'avancement de l'aménagement de la zone, la réalisation d'une OAP n'est pas justifiée.

L'aménagement prévu pour l'extension de La Masse favorise une forte optimisation du foncier couplée à un développement des espaces végétalisés et une limitation de l'imperméabilisation des sols. Il s'inscrit en cohérence avec le parti d'aménagement du PADD.

4.2.6.6. Un arrêt des extensions urbaines dans les secteurs de hameaux

La réalisation d'OAP dans les secteurs de hameaux n'est pas justifiée au regard des faibles possibilités d'urbanisation en application des orientations du PADD.

Tènements fonciers de plus de 3000 m² hors OAP



Tènement en partie inscrit en Espace Boisé Classé

- surfaces ENAF en zones U et AU du PLU
- surfaces non ENAF en zones U et AU du PLU

ELEMENTS DE CONTEXTE

- Voez foncier
- Bâtiements
- Cimetières
- Parcelles
- Hydrographie

Département de l'Ain

Commune de Villieu-Loyes-Mollon

IDENTIFICATION DES ENAF CONSOMMES PAR LE PROJET DE PLU

Version : décembre 2024



Echelle : 1:6 500

0 200 400 600 800 m
Sources : Données cadastrales DGFiP 2023

4.2.7. Les priorités de la commune en matière de qualité environnementale et paysagère du projet de PLU

4.2.7.1. L'arrêt de l'étirement linéaire de l'urbanisation

Les OAP contribuent à l'arrêt de l'étirement linéaire de l'urbanisation :

> aucune OAP ne génère une extension linéaire de l'urbanisation le long des voies, notamment au niveau des principaux axes de traversée des trois villages, à l'exception de l'OAP localisée au Nord de Mollon le long de la RD984, pour des motifs de recomposition paysagère de l'entrée de village (voir paragraphes suivants),

> les OAP ont été localisées dans des secteurs équipés. Elles sont toutes environnées par des espaces urbanisés et desservies par des infrastructures publiques (voies, assainissement, eau potable, électricité) passant à proximité,

> les OAP contribuent à la requalification des entrées de ville ou de village :

- l'OAP Clos des Colombes (n°5) prévoit la création d'une frange boisée permettant de recomposer une portion significative de l'entrée de ville au niveau de la rue de la Maisonnnette,

- l'OAP au Nord de Mollon (n°6) prévoit l'implantation d'habitations jumelées en premier plan de l'entrée nord de village, devant le lotissement qui forme l'entrée actuelle du village. Cette légère extension permet de recomposer l'entrée de village, actuellement altérée par un bâti relativement standardisé qui tend à banaliser la perception de l'entrée de village. Il faut souligner qu'à l'exception de cette légère extension le long de la RD984, tout le reste de l'OAP à l'amont est étroitement inséré au sein des espaces urbanisés du village, puisque des constructions encadrent l'OAP sur quatre côtés,

- l'OAP de Janivon (n°7) conforte l'entrée de ville avenue Charles de Gaulle : volumétrie significative des constructions localisées en premier plan, maintien de l'alignement d'arbres.

4.2.7.2. Le maintien des grandes entités agro-naturelles du territoire

En cohérence avec les orientations du PADD, les OAP sont localisées au sein des espaces urbanisés, y compris lorsqu'elles représentent une extension urbaine en raison de l'étendue des espaces à urbaniser.

4.2.7.3. Un "verdissement" des espaces urbanisés et une urbanisation plus compacte respectueuse des formes urbaines existantes

Les OAP sont un moyen essentiel de permettre une urbanisation plus compacte favorable à un "verdissement" des espaces urbanisés :

> urbanisation plus compacte : au travers des OAP, ce sont une forte proportion en logements intermédiaires ou collectifs, puisque 150 sont prévus en objectif minimum, soit 43% de l'objectif total de 350 logements. Cela représente une évolution significative dans une commune où l'habitat individuel isolé ou groupé représente la majorité des logements créés au cours des dix dernières années,

> un "verdissement" des espaces à urbaniser : l'urbanisation compacte permet, malgré le déploiement de surfaces de stationnement en aérien, la création de surfaces végétalisées significatives. L'OAP peut préciser certains besoins de plantations spécifiques :

- plantation de haies au niveau des limites entre parcelles privatives et espaces publics, ou au niveau des fonds de parcelles (pour marquer la séparation par rapport aux habitations existantes),

- paysagement des aires de stationnement,

- recomposition paysagère des franges urbaines en entrées de ville (notamment OAP Clos des Colombes et OAP au nord de Mollon),

- maintien d'espaces verts : trame verte associée aux modes doux, boisements existants (OAP au nord de Mollon, à Janivon et montée des Cannes notamment),

> les dispositions spécifiques pour l'OAP localisées au nord de Mollon : un règlement plus souple pour favoriser un verdissement plus marqué du quartier et la performance énergétique et environnementale des constructions futures.

4.2.7.4. La protection intégrale des espaces de forte sensibilité environnementale et paysagère

>les espaces à forts enjeux liés aux milieux naturels et les corridors fuseaux déclinés à l'échelle du PLU dans le cadre de l'évaluation environnementale sont intégralement préservés par le PLU. Les OAP sont donc sans incidence sur ces espaces,

>les sites d'OAP ont fait l'objet de prospections de terrain dans le cadre de l'évaluation environnementale du PLU. Aucune des parcelles prospectées ne présentait d'enjeux très fort. Des éléments ponctuels doivent être pris en compte dans le cadre des aménagements (arbres, haies, cours d'eau...). Au regard d'incidences négatives telles que la coupe d'arbres au niveau des OAP au nord de Mollon ou montée des Cannes, des mesures correctives ont pu être prises, notamment la protection d'une partie des boisements concernés.

4.2.7.5. L'évitement des risques, des pollutions et des nuisances

>les OAP s'inscrivent en cohérence avec les orientations du PADD qui privilégient l'évitement, en n'orientant pas le développement vers les secteurs impactés par des risques, des pollutions et des nuisances. Les OAP sont ainsi positionnées en dehors des zones inconstructibles pour motif de risques ou des secteurs fortement impactés par le bruit, au Sud de la voie ferrée,

>de plus, bien que le développement de l'habitat au niveau de l'ancien site Thompson/Brandt soit à priori hors des sites de pollution présumée, tout aménagement du site pourra impliquer le cas échéant une dépollution préalable du site,

>à la suite du porter à connaissance de la carte des aléas des communes de la côte de l'Ain, il a été procédé à une reprise de plusieurs OAP pour prendre en compte les aléas impactant certaines OAP. Ainsi :

. l'OAP n°1 a été établie de manière à prendre en compte l'aléa d'inondation selon la démarche de diminution de la vulnérabilité prévue pour les centres urbains. Le périmètre de l'OAP et de la zone UB ont été réduits afin d'en exclure les espaces non bâtis. Le périmètre de centre urbain en zone d'aléas se justifie par un renouvellement urbain permettant une diminution de la vulnérabilité. L'OAP prévoit ainsi des bâtiments plus hauts et plus compacts, permettant d'éviter les logements au rez-de-chaussée. De plus, les bâtiments ont été repositionnés de manière à faciliter l'écoulement des eaux. Cette urbanisation nouvelle vient remplacer l'urbanisation existante plus vulnérable par rapport aux inondations. Ces dispositions de l'OAP sont complétées par une réglementation particulière de la prise en compte de l'aléa en centre urbain insérée dans le règlement du PLU

. l'OAP n°4 a été retravaillée dans sa partie nord : l'habitat collectif susceptible de faire barrage aux eaux a été remplacé par de plus petites volumes bâtis permettant l'écoulement des eaux. De grandes surfaces perméables ont été développées de manière à faciliter l'infiltration dans ce secteur où la nature des sols est très favorable

. l'OAP n°7 prévoit un espace vert dans la partie du terrain impactée par les inondations

. d'autres OAP ont fait l'objet d'évolutions mineures avec un recul des constructions futures par rapport à la voie de manière à ne pas être impactées par les ruissellements.

4.2.7.6. La gestion durable des ressources

Les OAP s'inscrivent en cohérence avec les orientations du PADD :

>localisation au sein des espaces déjà urbanisés, permettant une optimisation des infrastructures existantes et un meilleur maillage de ces dernières,

>développement d'un bâti compact au sein de sites d'urbanisation au sein desquels seront valorisées de grandes surfaces végétalisées,

>une architecture favorable aux performances bioclimatique des constructions pour l'OAP localisée au nord de Mollon,

>un contexte plus favorable à la diversification des moyens de transport et de déplacements :

-en ce qui concerne l'accès aux transports en commun : ligne de transport par car et gare de Meximieux. Toutes les OAP sont localisées en proximité immédiate ou à faible distance de la RD984. La majeure partie des logements futurs auront ainsi un accès facilité à la ligne de car n°129 le long de cette voie, ainsi qu'à la véloroute en direction de Meximieux que la commune souhaite prolonger sur tout le linéaire de la RD984 jusqu'à Mollon. L'augmentation significative de la densité de population dans le bourg optimise également la desserte de la commune par les transports en commun et par la véloroute,

-les OAP donnent une place importante au développement des liaisons douces de proximité. Toutes les OAP portant sur des tènements d'une superficie significative prévoient un déploiement d'une trame interne de liaisons douces améliorant la perméabilité de l'armature viaire du bourg de Villieu et du village de Mollon. Les OAP de Chavagneux/Pont Vieux et d'Akwell, localisées en centralité urbaine et connectées à une armature viaire déjà étoffée, prévoient plutôt l'amélioration des voies limitrophes : aménagement modes doux pour le chemin Chavagneux/Pont Vieux, et création d'un chemin le long du Toison à proximité de l'OAP Akwell.

4.2.8. Au regard de l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser

Conformément à l'article L151-6-1 du code de l'urbanisme, les Orientations d'Aménagement et de Programmation définissent, en cohérence avec le PADD, un échéancier d'ouverture des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Cet échéancier d'ouverture à l'urbanisation s'inscrit dans le cadre de la mise en oeuvre de la trajectoire de réduction de l'artificialisation des sols prévue par la loi Climat et Résilience. Ainsi, l'échéancier prévoit deux phases d'ouverture à l'urbanisation :

>un phasage à court et à moyen termes avant 2031 : cela concerne les zones 1AU de Maisonneuve Clos de Colombes (OAP5), Janivon (OAP7) et Mollon Côtière (OAP6)

>un phasage à long terme à partir de 2031 : cela concerne les zones 1AU d'Akwell (OAP3) et Terres Pollet (OAP4).

Ce phasage est cohérent avec les objectifs du PADD : la zone 1AU à Terres Pollet représente un peu plus de 2 hectares de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, soit un peu plus de la moitié de l'objectif de consommation d'ENAF inscrit au PADD pour la période 2031-2036. Les autres surfaces ENAF susceptibles d'être urbanisées pendant cette période sont des dents creuses classées en zone U et localisées hors OAP.

L'inscription des sites d'Akwell et de Terres Pollet en urbanisation à plus long terme a plusieurs justifications : une dureté foncière liée au plus grand nombre de propriétaires à Terres Pollet et à l'occupation du site par une entreprise en activité sur le site d'Akwell, une complexité d'aménagement liée à l'importance du site ou aux besoins de dépollution, démolition et reconstruction du site d'Akwell, une importance des projets en terme de logements et de programme nécessitant une intervention sur leur environnement proche (accessibilité du site de Terres Pollet, aménagement du pôle d'équipement et des abords du canal à proximité du site d'Akwell.

4.2.9. Une OAP thématique sur les continuités écologiques

Cette OAP s'applique sur l'ensemble du territoire. Elle répond aux orientations du PADD relatives aux paysages, à l'environnement naturel et au patrimoine. Elle prévoit :

1 / Des objectifs pour préserver les continuités écologiques majeures :

Protection des milieux rivulaires de la rivière d'Ain (boisements, zones humides, berges)

Protection et restauration des affluents : protection des berges, restauration des boisements rivulaires et de la continuité

Préservation des lisières des principaux boisements

Préservation des étangs et de leurs abords

Corridors à restaurer

2/ Des objectifs pour renforcer les continuités et la place du végétal et de la biodiversité dans les projets d'aménagement

Liste des espèces végétales préconisées et interdites

Protection des arbres

Plantation de haies, végétalisation des aménagements

Aménagement des stationnements

3 / Articulation et déclinaison dans les OAP

4.3. Nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en oeuvre du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Au regard du PLU approuvé en 2004, le nouveau règlement s'attache à mieux accompagner le processus de densification par une approche plus contextualisée, et à établir de nouvelles dispositions relatives à la qualité environnementale et architecturale.

Le PADD et le règlement du PLU ont été présentés au cours de réunions publiques en juin 2022 et décembre 2024. La qualité urbaine, la maîtrise des processus de densification, la prise en compte du patrimoine, le niveau d'équipements et d'infrastructures ont été des thèmes importants de l'échange avec la population.

4.3.1. Le zonage du PLU

ZONES	SECTEURS	CARACTERE	OBJECTIFS DU REGLEMENT
UA	UA1	Centre bourg	Conforter les fronts bâtis par des constructions respectant les volumes et les alignements existants, tout en préservant les cours et les jardins, composantes de la morphologie urbaine du centre
	UA2	Périphérie des centres villageois et du bourg	Respect du tissu villageois de densité limitée, caractérisé par des bâtisses organisées autour d'un jardin ou d'une cour : le règlement prévoit notamment une plus grande diversité d'implantation qu'en centre bourg, ainsi que le maintien et le confortement des murs anciens qui sont une caractéristique forte de ce tissu villageois
	UA3	Village ancien dense	Cela concerne les secteurs bâtis les plus anciens de la commune, très denses et caractérisés par des alignements de maison le long de la rue. Le règlement du PLU prévoit le maintien de ces alignements bâtis sur rue.
UB		Habitat collectif ou groupé	L'objectif est de développer un habitat collectif ou groupé en périphérie du centre bourg de Villieu, dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain encadrées par une Orientation d'Aménagement et de Programmation
UC		Secteur pavillonnaire à évolution limitée	Préservation des formes pavillonnaires existantes par une limitation de l'emprise bâtie au sol et par des règles de prospect limitant les effets de la densification en habitat individuel isolé
UE		Maintien des espaces dédiés aux équipements	Limitation des occupations et utilisations du sol et assouplissement des règles d'implantation et d'aspect extérieur afin de ne pas compromettre la vocation d'équipements de ces espaces
UI		Zone économique réservée aux activités productives et artisanales	Maintien de la vocation économique, en interdisant les habitations et en définissant des règles de volumétrie adaptées à l'activité et qui facilitent son insertion architecturale et paysagère
UL	UL1	Activité de camping	Maintien du camping, qui pourra accueillir des activités commerciales et de services compatibles avec sa vocation touristique et de loisirs
	UL2	Zones d'activités économiques et de loisirs	Développement du pôle de tourisme de La Masse par l'accueil d'activités économiques liées au tourisme et aux loisirs. En accord avec l'environnement naturel proche et le camping limitrophe, une très faible imperméabilisation du site est prévue, une volumétrie relativement importante des constructions étant admise
	UL3	Zones d'activités économiques et de loisirs à forte densité bâtie	Maintien de la spécificité du site du Pont de Chazey, caractérisé par une forte présence des activités de loisirs, d'hôtellerie et de restauration, tout en évitant l'implantation de logements et de commerces de proximité.

ZONES	SECTEURS	CARACTERE	OBJECTIFS DU REGLEMENT
1AU	1AUa1	Zone à urbaniser au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone	Réalisation de quartiers à dominante d'habitat pavillonnaire et collectif pouvant accueillir des logements collectifs, intermédiaires et individuels
	1AUa2		Réalisation de quartiers à dominante d'habitat pavillonnaire pouvant accueillir des logements individuel ou groupés
	1AUa3		Réalisation de quartiers à dominante d'habitat pavillonnaire de densité limitée
	1AUb	Zone à urbaniser dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble	Zone à urbaniser à dominante d'habitat
A		Zone agricole	Occupations et utilisations du sol compatibles avec l'exercice d'une activité agricole professionnelle et avec les besoins d'équipements et d'évolution des habitations existantes
	As	Zone agricole de protection des milieux agro-naturels	Zonage de protection forte établi sur les sites Natura 2000, les Znieff de type 1, conformément aux préconisations de l'évaluation environnementale
	Ac	Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées réservé au commerce	Secteurs d'activités de commerce et de restauration en zone agricole, afin de permettre l'évolution d'une activité existante
N		Zone naturelle	Sites à caractère naturel et forestiers au sein desquels seule est admise l'activité sylvicole, l'évolution des habitations existantes et les équipements compatibles avec leur environnement naturel
	Nco	Zone de protection des continuités forestières	Zonage préconisé par l'évaluation environnementale pour les massifs boisés, notamment ceux situés au niveau des côtières
	Ns	Zone de protection des milieux naturels	Zonage de protection forte établi sur les sites Natura 2000, les Znieff de type 1 et les abords des cours d'eau, conformément aux préconisations de l'évaluation environnementale
	Nt	Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées réservé au commerce et à la restauration	Permettre la valorisation d'un ensemble patrimonial en autorisant au sein des volumes bâtis des activités d'hébergement et de restauration

Les indices "pe", "pr" et "pi" désignent les périmètres de protection de captage, respectivement "périmètre éloigné", "périmètre rapproché" et "périmètre immédiat", afin d'intégrer au règlement du PLU les dispositions relatives à la protection du captage ayant un impact sur les occupations et utilisations du sol réglementées par le document d'urbanisme.

4.3.1.1. Les zones urbaines et à urbaniser mixtes

>les zones UA, UB, UC, 1AU portent sur le développement résidentiel. Les zones UA, UB et UC correspondent aux espaces urbanisés du bourg de Villieu, des villages de Loyes et de Mollon, ainsi que des hameaux constitués (ensemble bâtis suffisamment étoffés et structurés pour être densifiés).

La nomenclature de la zone UA différencie trois secteurs selon des critères d'implantation et de densité urbaine : UA1 (fronts bâtis en centralité urbaine), UA2 (tissus villageois caractérisés par un bâti de densité faible ou moyenne et implanté de manière relativement hétérogène), UA3 (noyaux historiques des villages de Loyes et de Villieu, caractérisés par un bâti très dense et compact).

La zone UB prévoit un projet de renouvellement urbain à proximité du centre pour développer un habitat collectif et groupé, ainsi que des commerces et des services.

La zone UC prévoit une évolution limitée des tissus pavillonnaires en maîtrisant leur densification.

La nomenclature des zones 1AUa à 1AUb différencie les modalités de réalisation des équipements interne à la zone ainsi que leurs caractéristiques. Au sein de la zone 1AUa, les sous-secteurs indicés "1, 2 et 3" différencient les règles d'implantation au sein de la zone.

La nomenclature fine des zones urbaines et à urbaniser mixtes est cohérente avec l'orientation du PADD de "prendre en compte les caractéristiques des différents types de tissus bâtis" : différenciation du règlement de zones selon un objectif principal de maintien des caractéristiques des tissus bâtis existants d'une part, et d'autre part orientation du développement principalement vers des sites d'urbanisation nouvelle ou de renouvellement urbain fortement structurés par leurs équipements internes.

La zone UA

La zone UA correspond aux tissus bâtis anciens : ce sont le centre bourg et le village de Villieu, le quartier du château et le village-rue de Loyes, les fronts bâtis de la route de Mollon et ses arrières localisés chemin des Brotteaux. Le tissu bâti offre donc une certaine diversité qui justifie la délimitation de secteurs spécifiques :

-la zone UA1 englobe les tissus bâtis de centre bourg ou de village-rue des du bourg de Villieu et des deux villages de Loyes et de Mollon, caractérisés par des fronts bâtis anciens volumineux avec forte accroche sur rue. A Villieu, le rez-de-chaussée accueille souvent une activité le long des axes les plus fréquentés. Cette mixité urbaine est confortée par la présence d'équipements publics. Au sein de ces fronts bâtis de Villieu se sont insérés des immeubles d'habitation collectif d'un à deux étages. Le règlement conforte cette morphologie urbaine en prévoyant l'implantation des constructions en front de rue ainsi qu'une plus grande hauteur adaptée à la centralité du site, tout en préservant les espaces de cours et de jardins situés à l'arrière. Ces derniers sont la composante essentielle de cette densité harmonieuse,

-la zone UA2 englobe des tissus bâtis localisés principalement sur les coteaux du village de Villieu ainsi que chemin des Brotteaux à Mollon. Moins denses et plus hétérogènes au niveau de leur implantation et de leur volumétrie, ces tissus bâtis se caractérisent principalement par des bâtisses organisées autour d'une cour, avec une emprise du bâti très variable (grande bâtisse implantée au sein d'un grand terrain ou bâtiments d'ancienne ferme fortement imbriqués les uns par rapport aux autres). L'hétérogénéité d'implantation n'empêche une harmonie globale créée par l'architecture vernaculaire en phase avec son environnement bâti et naturel d'une part, et par l'accroche à la rue assurée par le bâti ou par un mur de clôture qualitatif. Le règlement vise à pérenniser cette morphologie urbaine spécifique, notamment en évitant la densification pavillonnaire actuelle qui peut banaliser le quartier. Il préconise notamment un alignement par rapport à la rue marqué par un mur ou un bâtiment,

-la zone UA3 correspond aux tissus bâtis les plus anciens de la commune, groupés autour de l'église de Villieu et du château de Loyes. Le règlement définit des règles d'implantation obligeant à respecter la morphologie urbaine très dense et compacte caractéristique de ces tissus bâtis.

La zone UB

La zone UB correspond à des secteurs bâtis destinés à évoluer vers de l'habitat collectif, dans le cadre d'une OAP. Le règlement du PLU prévoit un cadre réglementaire minimal des implantations, avec des règles de prospect à respecter. L'objectif est de ne pas empêcher la mutation du site encadrée par l'OAP.

La zone UC

La zone UC correspond à des tissus pavillonnaires à dominante d'habitat individuel réalisés au coup par coup ou dans le cadre d'opérations d'ensemble types lotissement ou permis de construire groupé. Le règlement prévoit une densification par la production de formes bâties plus compactes, y compris par évolution de l'existant, et inscrit à cette fin le maintien de prospects suffisants. Le règlement prévoit de limiter le phénomène de densification pavillonnaire en rendant possible l'implantation des constructions en limite de propriété sous certaines conditions (notamment une hauteur maximale) et par des règles de prospect renforcées afin de limiter les co-visibilités entre logements.

La zone 1AU

La zone 1AU est une zone à urbaniser dite « ouverte ». Les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone sont définies par le règlement et les Orientations d'Aménagement et de Programmation. Les constructions peuvent être autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble (1AUb), soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone (1AUa).

La zone 1AU différencie spécifiquement les sous-secteurs 1AUa2 et 1AUa3 à Mollon, dont les règles d'implantation particulière ont pour objectifs l'intégration des constructions dans un environnement urbain à dominante pavillonnaire et la prise en compte des caractéristiques naturelles du site (forte présence de la végétation, pente). En secteur 1AUa2 à Mollon, le règlement autorise des hauteurs à deux niveaux, avec un rez-de-chaussée et un étage augmenté le cas échéant d'un comble. Cette hauteur maximale correspond à celle caractéristique du tissu bâti ancien. En secteur 1AUa3 à Mollon, un habitat de plain pied est prévu afin de favoriser l'intégration à la pente et la préservation des vues depuis les habitations.

4.3.1.2. Les zones urbaines spécialisées

>les zones urbaines UI et UL résultent de l'application des orientations du PADD de développer l'économie et le tourisme en confortant le site où elles sont principalement implantées, entre Pont de Chazey et La Masse. Les zones UE, UI et UL sont ainsi ciblées sur les sites d'activités existants (zone d'activités intercommunale de la Masse, camping, hameau de Pont de Chazey). Les deux extensions sont dans la continuité des sites existants : extension de la zone d'activités de la Masse et développement d'un nouveau site d'activités de tourisme et de loisirs à proximité du camping. Les surfaces de terrain consommées correspondent à celles inscrites au PADD : 3 hectares pour l'extension de la zone d'activités et 2 hectares pour le site de tourisme et de loisirs.

Les zones UI et UL répondent à l'orientation du PADD d'éviter de développer l'habitat dans la partie Sud du territoire, fortement impactée par les nuisances et les risques technologiques.

La zone UE est ciblée principalement sur le centre bourg de Villieu, où se concentrent les principaux équipements publics. Elle répond à l'orientation du PADD pour conforter le coeur de ville et sa périphérie proche.

La zone UE

La zone UE couvre les principaux secteurs d'équipements collectifs, qu'ils soient à vocation scolaire, sportive ou socio-culturelle. Il s'agit de tènements dont l'aménagement répond aux besoins fonctionnels des équipements, notamment pour l'accès et la desserte. Les espaces libres peuvent être aménagés en espaces verts ou en espaces de desserte ou de stationnement. La zone UE n'est pas destinée à accueillir des activités économiques ou des programmes d'habitation. La délimitation d'une zone UE est cohérente avec l'orientation du PADD de prévoir un développement diversifié, incluant l'offre en équipements publics. Le règlement de la zone UE facilite l'évolution de ces équipements et garantit la pérennité de leur vocation. En effet, seules sont admises les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

La zone UI

La zone UI couvre les espaces à vocation économique, notamment pour des activités peu adaptées à un environnement résidentiel. La vocation de la zone UI est d'être complémentaire plutôt que concurrente pour les activités susceptibles de s'implanter dans un environnement urbain plus mixte. Elle vise à conforter les principaux sites d'activités avec un règlement équilibré visant la bonne insertion du site dans son environnement d'une part et la facilitation du fonctionnement et de l'évolution de l'activité d'autre part.

La zone UI concerne ainsi les principaux sites urbains à vocation d'activités, à l'exception de l'entreprise Akwell dont le site est fléché par le PADD pour une reconversion pour de l'habitat et des équipements. La zone UI ne concerne pas des activités de faible emprise insérées dans le tissu bâti, dont le fonctionnement doit être compatible avec un environnement résidentiel, ou qui ont vocation à s'implanter au sein de zones mieux adaptées. La zone UI a donc été délimitée au niveau de la zone d'activités de la Masse (y compris l'extension de la zone) et de trois des principales entreprises de la commune. Le règlement écrit du PLU restreint l'implantation des activités de commerce au sein de ces espaces. La zone UI est donc cohérente avec les orientations du PADD : localisation des activités industrielles et artisanales au niveau des sites économiques existants, notamment à La Masse, et limitation des commerces et services afin de ne pas concurrencer ceux du coeur de ville.

La zone UL

La zone UL couvre les espaces à vocation économique de tourisme et de loisirs. Elle répond également à l'objectif spécifique du PADD de conforter la spécificité du hameau de Pont-de-Chazey, liées aux activités de loisirs, d'hôtellerie et de restauration accueillies. Elle englobe des sites fortement différenciés par leurs caractéristiques et par les types d'activités accueillies. Pour cette raison, le règlement distingue trois sites.

La zone UL1 correspond au camping existant. Elle conforte la vocation du camping à accueillir des constructions et installations liées à cette activité d'hébergement (camping, habitations légères de loisirs, hôtels et autres hébergements touristiques) ainsi que des activités complémentaires compatibles avec une vocation de tourisme et de loisirs.

Les zones UL2 et UL3 correspondent au nouveau site touristique que la commune souhaite développer entre la zone d'activités et le camping, ainsi qu'au hameau de Chazey : le règlement plus souple que celui de la zone UL1 permet des activités de services ou de bureau sous réserve d'être liées au tourisme et aux loisirs. La zone UL3 répond également à l'orientation du PADD de ne pas développer l'habitat dans les secteurs exposés à de fortes nuisances. Ainsi, la zone UL3 est délimitée au plus près du bâti longeant l'ancienne route nationale, où se concentrent les activités économiques. Les habitations localisées en périphérie de ce noyau urbain sont classées en zone A.

La zone UL3 se différencie également des deux autres zones par son tissu bâti relativement dense : le règlement doit permettre la densification de cette zone. A l'inverse, le règlement des zones UL1 et UL2 prévoit des espaces marqués par une forte présence du végétal et une très faible imperméabilisation.

4.3.1.1. Les zones agricoles et naturelles

>la délimitation des zones agricoles et naturelles répond au double objectif de maintien de bonnes conditions d'exploitation agricole et forestière d'une part, et de protection des sites offrant une forte sensibilité écologique et paysagère. Ainsi, les surfaces en zone A sont plus étendues que dans le précédent PLU, qui classait en zone N des espaces agricoles. La prise en compte des sensibilités environnementales sur la base de l'évaluation environnementale a permis d'affiner l'armature des zones A et N, en distinguant des secteurs spécifiques au sein desquels des règles adaptées à la sensibilité des sites s'appliquent.

En cohérence avec les orientations du PADD sur le développement économique et touristique, les Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées se limitent à des sites déjà bâtis, afin de permettre leur évolution ou le développement d'une nouvelle activité.

La zone A

La zone A couvre la majorité des espaces ouverts, occupés principalement par des surfaces agricoles. La zone A est établie en cohérence avec les orientations du PADD : préservation des surfaces agricoles, réduction des ponctions de l'urbanisation sur les surfaces agricoles, déploiement d'une agriculture de proximité. Les surfaces classées en zone A sont en forte augmentation par rapport au précédent PLU en raison des réductions de surfaces constructibles et du classement en zone agricole de surfaces précédemment inscrites en zone N.

Les sensibilités environnementales et les besoins d'évolution d'activité justifient la délimitation de secteurs spécifiques :

-un secteur Ac relatif à une activité de commerce de vente de voitures le long de l'ancienne route nationale. Le règlement permet l'évolution de cette activité au sein de son site, sans extension sur les espaces agricoles proches,

-un secteur As de protection des milieux agro-environnementaux : cette zone a été établie sur la base de l'évaluation environnementale du PLU. Elle englobe notamment les sites Natura 2000, les Znieff de type 1 et les cours d'eau. Les occupations et utilisations des sols admises sont limitées et destinées à préserver et à entretenir les habitats naturels concernés.

La zone N

La zone N couvre des espaces fermés liés aux boisements ou anthropisés. La diminution des surfaces inscrites en zone N par rapport au PLU approuvé s'explique quasi exclusivement par le classement de surfaces agricoles en zone A. Les extensions de zones U et AU par rapport au précédent PLU ne se sont faites qu'à la marge.

La délimitation de la zone N répond à plusieurs orientations du PADD : préservation des espaces à forts enjeux liés aux milieux naturels, maintien des grands sites fonctionnels en lien notamment avec les continuités forestières, préservation des abords de l'Ain et du cheminement de l'eau. Dans ces conditions, la zone N englobe de grandes entités naturelles de la rivière de l'Ain, les coteaux et les combes. La zone N peut également inclure sur la plaine ou le plateau agricoles quelques boisements de superficie suffisante pour se distinguer de leur environnement agricole.

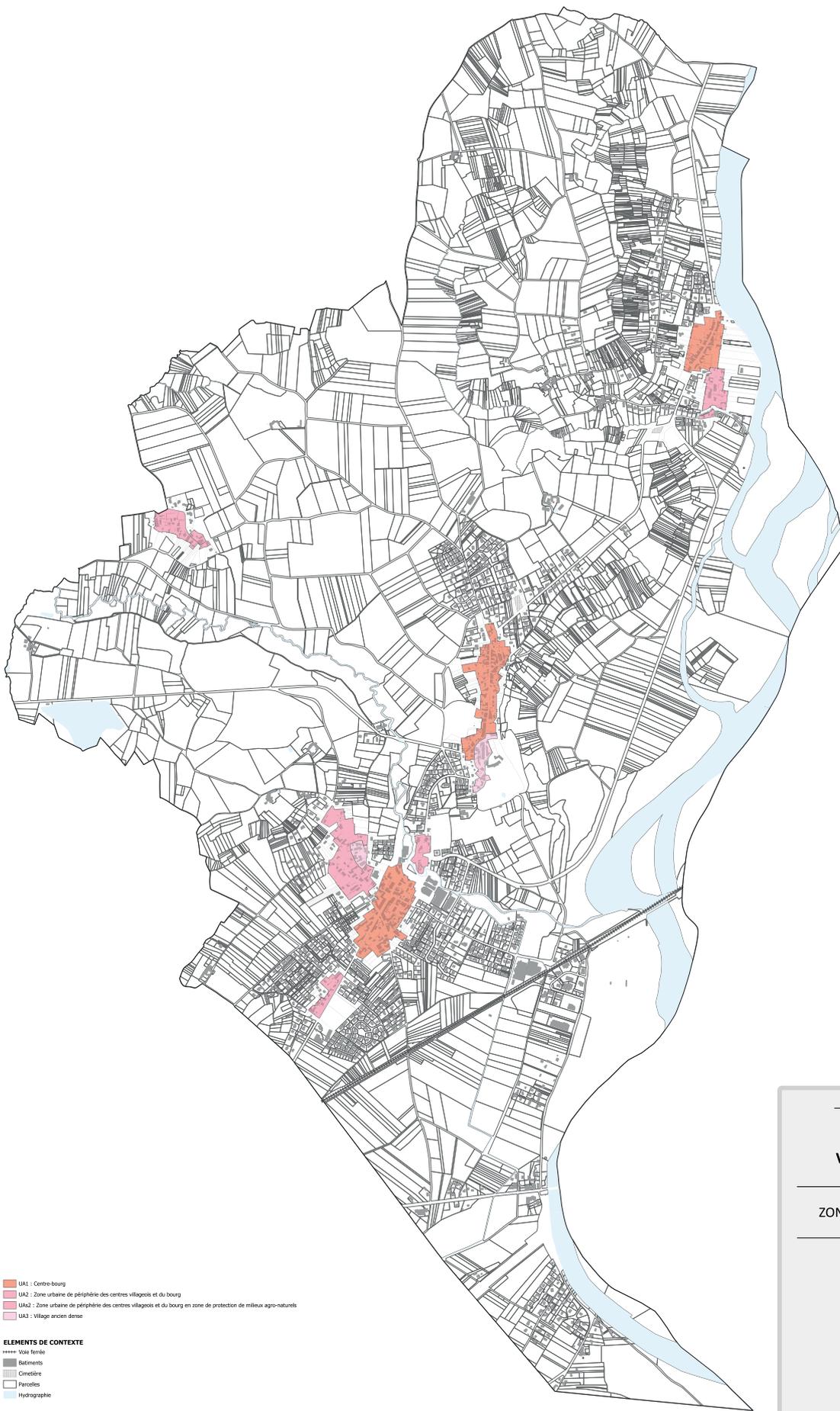
La zone N s'inscrit également dans les orientations du PADD concernant la préservation ou la restauration du cheminement de l'eau. Ainsi, les abords des ruisseaux du Toison et du Gardon ont été classés en zone N, y compris au niveau des traversées d'espaces urbanisés.

Les sensibilités environnementales et les besoins d'évolution d'activité justifient la délimitation de secteurs spécifiques :

-un secteur Nt pour le développement d'une activité de commerce et de restauration au sein du château de Fétan. Afin de prendre en compte l'intérêt de ce patrimoine bâti, l'activité ne peut se développer qu'au sein des volumes bâtis existants,

-un secteur Ns de protection des milieux agro-environnementaux : cette zone a été établie sur la base de l'évaluation environnementale du PLU. Elle englobe notamment les sites Natura 2000, les Znieff de type 1 et les cours d'eau. Les occupations et utilisations des sols admises sont limitées et destinées à préserver et à entretenir les habitats naturels concernés,

-un secteur Nco pour les enjeux de continuités forestières, ayant pour vocation de pérenniser ces surfaces boisées qui forment des habitats naturels stratégiques pour le maintien de la biodiversité locale.



- UA1 : Centre-bourg
- UA2 : Zone urbaine de périphérie des centres villageois et du bourg
- UA2a : Zone urbaine de périphérie des centres villageois et du bourg en zone de protection de milieu agro-naturels
- UA3 : Village ancien dense

ELEMENTS DE CONTEXTE

- Voie ferrée
- Batiments
- Censitaire
- Parcelles
- Hydrographie

0 200 400 600 800 m
Sources : Données cadastrales DGFIP 2023

Département de l'Ain

**Commune de
Villieu-Loyes-Mollon**

ZONES UA DU PROJET DE PLU

Version : décembre 2024



Echelle : 1:6 500



UB : Habitat collectif ou groupé

ELEMENTS DE CONTEXTE

++++ Voie ferrée

■ Bâtiments

■ Cimetière

□ Parcelles

■ Hydrographie



Sources : Données cadastrales DGFIP 2023

Département de l'Ain

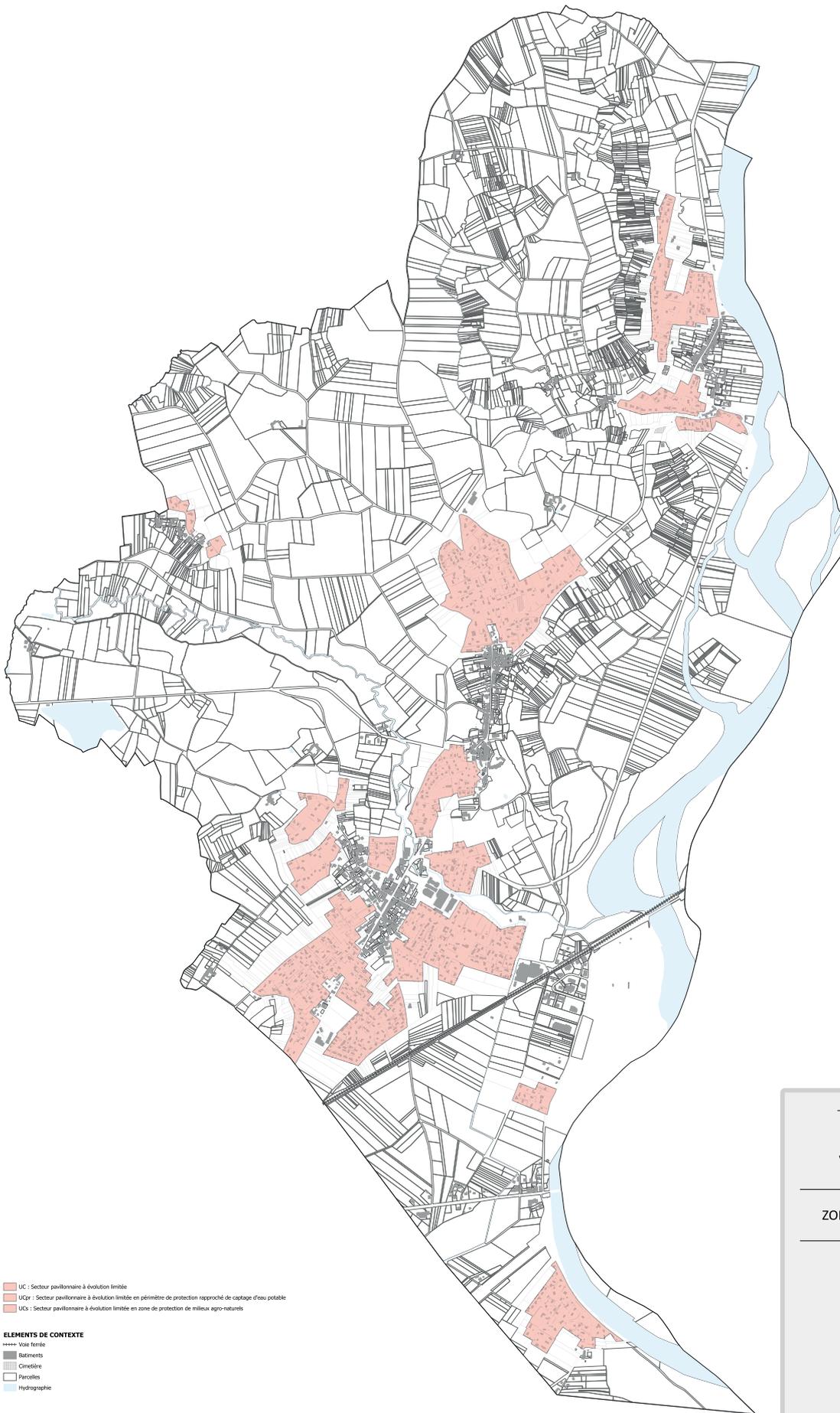
**Commune de
Villieu-Loyes-Mollon**

ZONES UB DU PROJET DE PLU

Version : décembre 2024



Echelle : 1:6 500



- UC : Secteur pavillonnaire à évolution limitée
- UCpr : Secteur pavillonnaire à évolution limitée en périmètre de protection rapproché de captage d'eau potable
- UCs : Secteur pavillonnaire à évolution limitée en zone de protection de milieux agro-naturels

ELEMENTS DE CONTEXTE

- ++++ Voie ferrée
- Batiments
- Cimetière
- Parcelles
- Hydrographie

0 100 200 300 400 500 m

Sources : Données cadastrales DGFIP 2023

Département de l'Ain

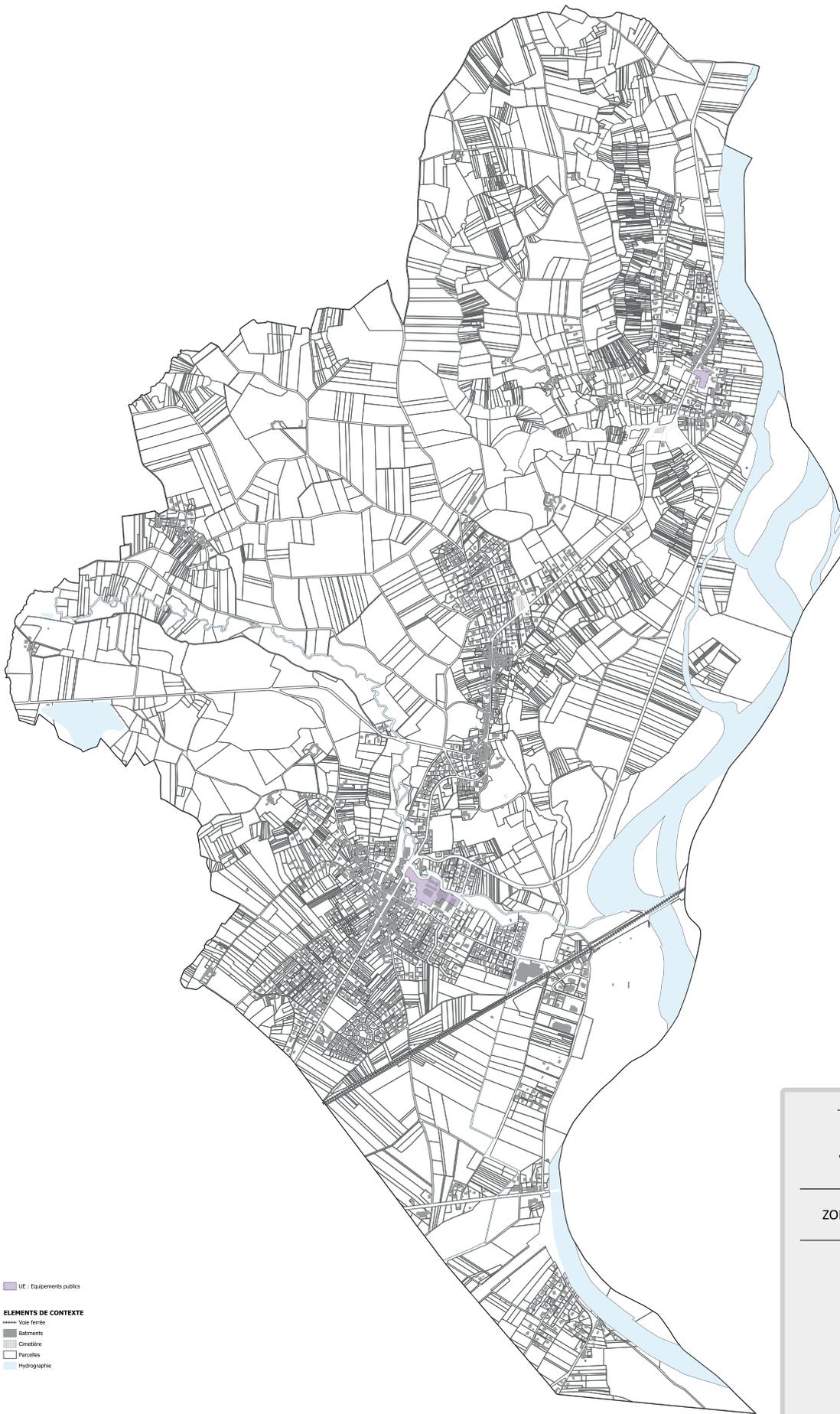
**Commune de
Villieu-Loyes-Mollon**

ZONES UC DU PROJET DE PLU

Version : décembre 2024



Echelle : 1:6 500



Département de l'Ain

**Commune de
Villieu-Loyes-Mollon**

ZONES UE DU PROJET DE PLU

Version : décembre 2024



Echelle : 1:6 500



UE : Zone économique réservée aux activités productives et artisanales

ELEMENTS DE CONTEXTE

- ++++ Voie ferrée
- Bâtiments
- ▨ Cimetière
- Parcelles
- Hydrographie



Sources : Données cadastrales DGFIP 2023

Département de l'Ain

**Commune de
Villieu-Loyes-Mollon**

ZONES UI DU PROJET DE PLU

Version : décembre 2024



Echelle : 1:6 500



- UL1 : Activité de camping
- UL2 : Zone d'activités économiques et de loisirs
- UL3 : Zone d'activités économiques et de loisirs à forte densité bâtie

ELEMENTS DE CONTEXTE

- ++++ Voie ferrée
- Batiments
- Cimetière
- Parcelles
- Hydrographie

0 100 200 300 400 500 m

Sources : Données cadastrales DGFIP 2023

Département de l'Ain

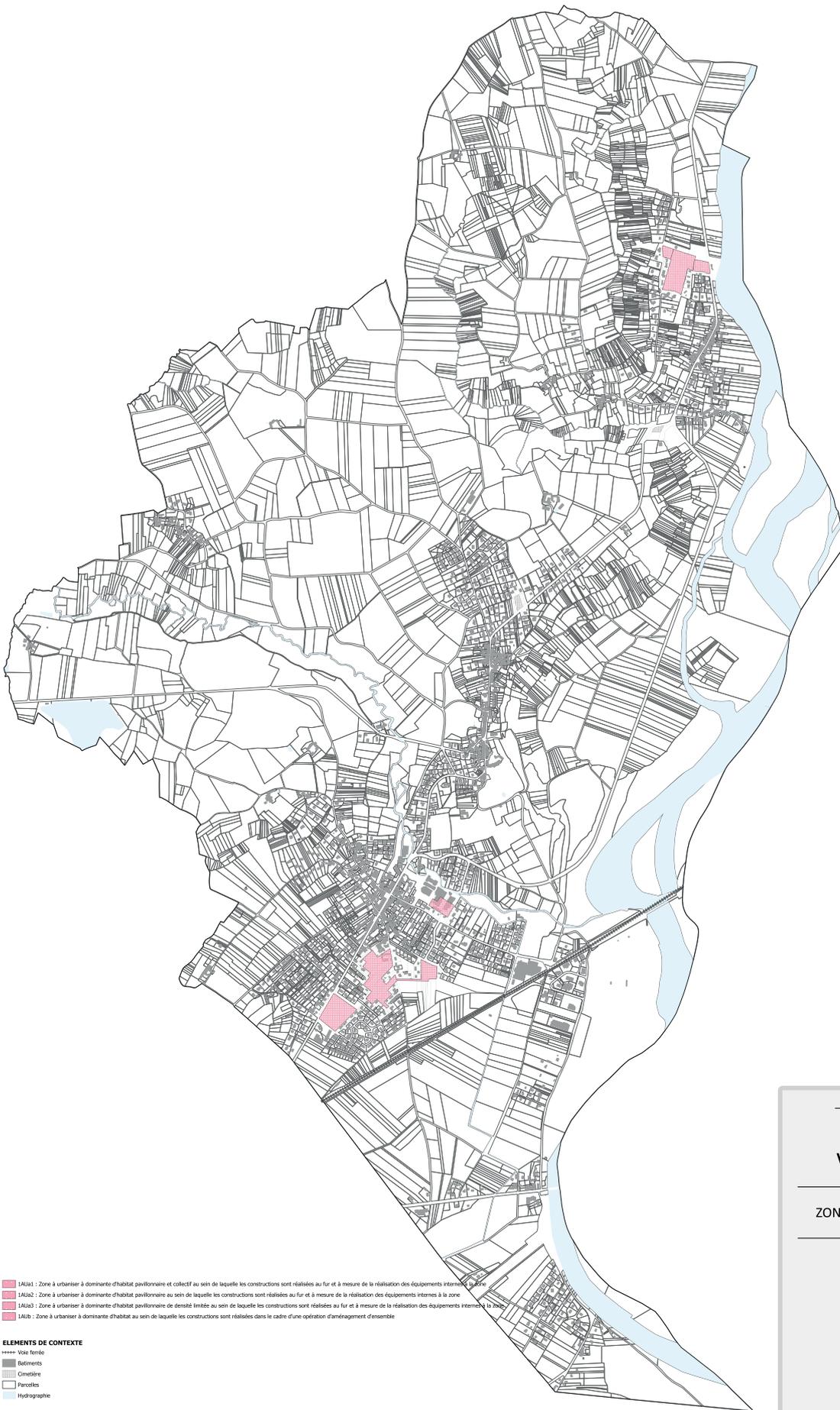
**Commune de
Villieu-Loyes-Mollon**

ZONES UL DU PROJET DE PLU

Version : décembre 2024



Echelle : 1:6 500



- 1AUa1 : Zone à urbaniser à dominante d'habitat pavillonnaire et collectif au sein de laquelle les constructions sont réalisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.
- 1AUa2 : Zone à urbaniser à dominante d'habitat pavillonnaire au sein de laquelle les constructions sont réalisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.
- 1AUa3 : Zone à urbaniser à dominante d'habitat pavillonnaire de densité limitée au sein de laquelle les constructions sont réalisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.
- 1AUb : Zone à urbaniser à dominante d'habitat au sein de laquelle les constructions sont réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

ELEMENTS DE CONTEXTE

- Voie ferrée
- Bâtiements
- Commerce
- Parcelles
- Hydrographie

0 100 200 300 400 500 m
Sources : Données cadastrales DGFIP 2023

Département de l'Ain

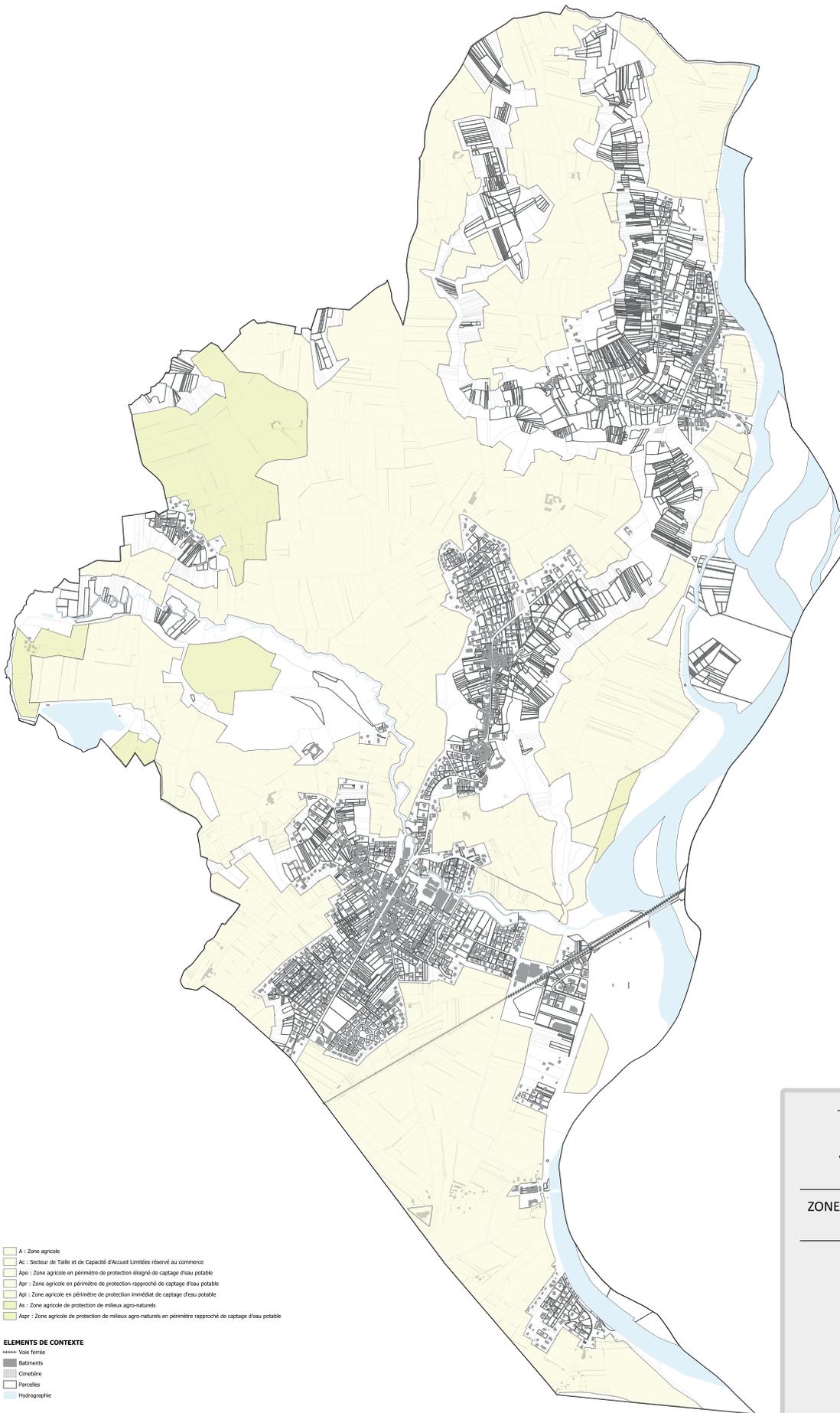
**Commune de
Villieu-Loyes-Mollon**

ZONES 1AU DU PROJET DE PLU

Version : décembre 2024



Echelle : 1:6 500



Département de l'Ain

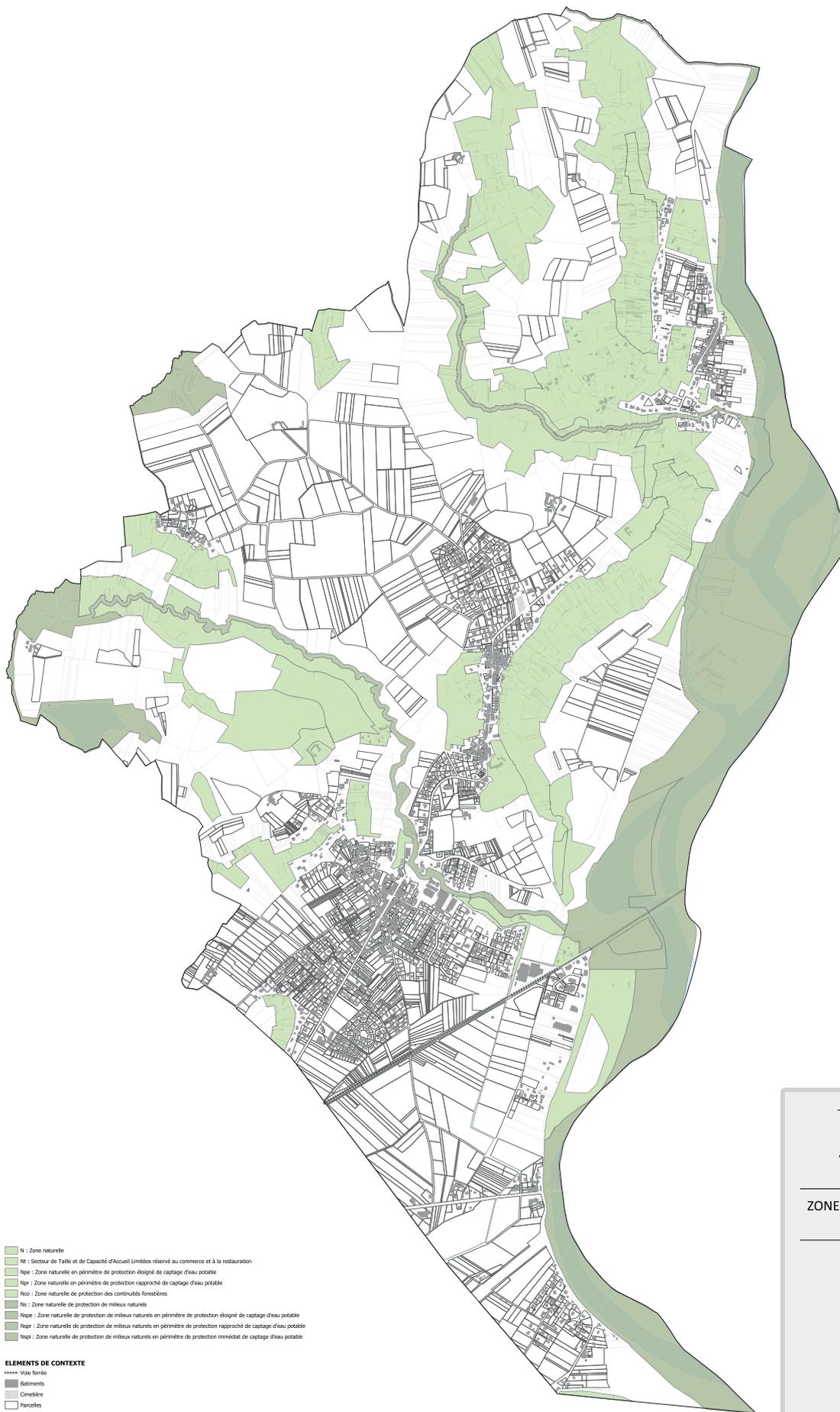
**Commune de
Villieu-Loyes-Mollon**

**ZONES A ET STECAL DU PROJET DE
PLU**

Version : décembre 2024



Echelle : 1:6 500



- N : Zone naturelle
- Nt : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées réservé au commerce et à la restauration
- Npe : Zone naturelle en périmètre de protection éloigné de captage d'eau potable
- Npr : Zone naturelle en périmètre de protection rapproché de captage d'eau potable
- Nco : Zone naturelle de protection des continuités forestières
- Ns : Zone naturelle de protection de milieux naturels
- Nsp : Zone naturelle de protection de milieux naturels en périmètre de protection éloigné de captage d'eau potable
- Nspr : Zone naturelle de protection de milieux naturels en périmètre de protection rapproché de captage d'eau potable
- Nspi : Zone naturelle de protection de milieux naturels en périmètre de protection immédiat de captage d'eau potable

ELEMENTS DE CONTEXTE

- Voie ferrée
- Bâtiements
- Cimetière
- Parcelles
- Hydrographie



Sources : Données cadastrales DGFIP 2023

Département de l'Ain

**Commune de
Villieu-Loyes-Mollon**

**ZONES N ET STECAL DU PROJET DE
PLU**

Version : décembre 2024



Echelle : 1:6 500

4.3.2.1. Emplacements réservés pour les voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général, espaces verts et continuités écologiques

Au total, ce sont 19 emplacements réservés qui ont été institués, dont 8 sur un aménagement modes doux et 2 portant sur un aménagement de voirie permettant d'améliorer les aménagements piétons. De plus, trois emplacements réservés portent sur la création d'un espace public. Ainsi ce sont près de 13 emplacements réservés sur 19 qui contribuent à une meilleur appropriation de la voie et de l'espace public par les piétons. Ce nombre important d'emplacements réservés, notamment pour le développement des modes doux, est la traduction du parti d'aménagement du PADD. Ce dernier prévoit une restructuration et une requalification globales de la voirie et des espaces collectifs, notamment à Villieu. Le développement résidentiel doit s'accompagner d'aménités urbaines visant à rendre la ville plus attractive.

Numéro d'ordre	Objet	Orientation du PADD	Motif
ER1	Aménagement de voirie	Améliorer les entrées de ville et préserver le paysage	Une forte rupture paysagère marque la limite entre les quartiers pavillonnaires au Nord de Loyes et le plateau agricole. L'aménagement prévu permet de sécuriser le carrefour et de réaliser une entrée de ville paysagée
ER2	Aménagement modes doux	Une plus grande place accordée aux modes doux / développer la qualité environnementale en milieu urbain	Cet emplacement réservé permet de créer une liaison piétonne entre la rue de la Gare et le futur chemin piétonnier que la commune veut créer le long du canal qui longe le Toison
ER3	Création d'une place publique	Développer un coeur de ville à Villieu	La création d'une place publique s'inscrit dans le cadre du projet coeur de ville, qui prévoit l'aménagement d'un espace public et l'implantation de commerces à l'arrière de la mairie. Le contour de la place publique a été matérialisée par les OAP
ER4	Aménagement modes doux	Une plus grande place accordée aux modes doux / développer la qualité environnementale en milieu urbain	Cet emplacement réservé permet de créer une liaison piétonne le long du canal qui longe le Toison. Cet aménagement est spécifiquement prévu par le PADD
ER5	Aménagement d'un espace public	Développer un coeur de ville à Villieu / une trame modes doux à Villieu	La construction d'immeubles collectifs entre l'avenue Charles de Gaulle et la rue du Polet crée un besoin de structurer le site urbain récemment constitué par un réseau de rues et de placettes. Cela contribue à la constitution d'un véritable morceau de ville favorable à l'appropriation de l'espace par les habitants
ER6	Aménagement de voirie	Conforter les tissus bâtis périphériques du coeur de ville	L'emplacement réservé permet un élargissement du chemin de la Petite Croze, particulièrement étroit dans ce secteur alors que de nombreuses habitations s'y sont réalisées
ER7	Aménagement de voirie	Conforter les tissus bâtis périphériques du coeur de ville / Une plus grande place accordée aux modes doux	Cet élargissement de l'avenue Charles de Gaulle permet de prolonger le trottoir qui longe l'avenue. Ce trottoir desservira notamment le nouveau quartier prévu par l'OAP de Janivon
ER8	Espaces verts et liaison douce	Une plus grande place accordée aux modes doux / développer la qualité environnementale en milieu urbain	Cet emplacement réservé permet de préserver une trame verte très structurante sur le plan paysager. Il permet également d'y créer un cheminement piéton, offrant ainsi aux habitants un parcours particulièrement qualitatif

Numéro d'ordre	Objet	Orientation du PADD	Motif
ER9	Création d'une place publique	Développer un coeur de ville à Villieu	La création d'une place publique s'inscrit dans le cadre du projet coeur de ville, qui prévoit l'aménagement d'un espace public et l'implantation de commerces à l'arrière de la mairie. Le contour de la place publique a été matérialisée par les OAP
ER10	Aménagement modes doux	Une plus grande place accordée aux modes doux / une trame modes doux à Villieu	Une connexion modes doux permet de remédier à la situation en impasse des chemins du Clos des Colombes et de la Tour
ER11	Aménagement de voirie	Conforter les tissus bâtis périphériques du coeur de ville / Une plus grande place accordée aux modes doux	Il s'agit de prolonger les trottoirs le long du chemin du Courier
ER12	Aménagement de voirie	La préservation du patrimoine	L'aménagement du croisement permet de valoriser le croisement qui marque l'intersection des deux chemins
ER13	Aménagement modes doux	Développer un coeur de ville à Villieu / une plus grande place accordée aux modes doux	L'emplacement réservé permet un élargissement de la voie pour créer un trottoir voire une piste cyclable. La requalification des chemins Chavagneux et Pont Vieux pour des aménagements dédiés aux modes doux est un enjeu fort
ER14	Aménagement modes doux	Développer un coeur de ville à Villieu / une plus grande place accordée aux modes doux	L'emplacement réservé permet un élargissement de la voie pour créer un trottoir voire une piste cyclable. La requalification des chemins Chavagneux et Pont Vieux pour des aménagements dédiés aux modes doux est un enjeu fort
ER15	Aménagement modes doux	Développer un coeur de ville à Villieu / une plus grande place accordée aux modes doux	L'emplacement réservé permet un élargissement de la voie pour créer un trottoir voire une piste cyclable. La requalification des chemins Chavagneux et Pont Vieux pour des aménagements dédiés aux modes doux est un enjeu fort
ER16	Création aire de stationnement	Développer un coeur de ville à Villieu	Cette place de stationnement prévue par l'OAP contribuera à améliorer l'accès au coeur de ville.
ER17	Contournement ferroviaire de l'Agglomération Lyonnaise	Prise en compte du projet CFAL	Cet emplacement réservé pour une grande infrastructure est au bénéfice de l'Etat et s'impose à la commune.
ER18	Création d'une nouvelle voie	Développer un coeur de ville à Villieu / une trame modes doux à Villieu	La construction d'immeubles collectifs entre l'avenue Charles de Gaulle et la rue du Polet crée un besoin de structurer le site urbain récemment constitué par un réseau de rues et de placettes. Cela contribue à la constitution d'un véritable morceau de ville favorable à l'appropriation de l'espace par les habitants
ER19	Aménagement modes doux	Une plus grande place accordée aux modes doux / une trame modes doux à Villieu	Une connexion modes doux permet de remédier à la situation en impasse des chemins du Clos des Colombes et de la Tour

4.3.2.2. Servitudes de mixité sociale au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme

La délimitation des servitudes de mixité sociale répond à l'objectif du PADD de créer 35% de logements sociaux sur un total de 350, c'est à dire environ 123 logements. En effet, bien que les petites opérations de moins de 3 logements ne seront pas concernées par cette servitude, les modalités de mise en oeuvre du PLU permettent d'assurer l'atteinte de l'objectif :

>près de 90 à 115 logements sociaux seront réalisés au sein des OAP, qui concernent des opérations de plus de 3 logements, soit un quart à un tiers du total des logements prévus par le PADD, et trois quart à plus des neuf dixième des logements sociaux prévus par ce même document

>le PLU prend en compte l'ensemble des logements créés au sein d'une même unité foncière à compter de l'approbation du PLU, **dans le cadre d'une seule opération ou par opérations successives : cela facilite la création de logements pour des plus petites opérations réalisées notamment hors périmètre OAP.**

Il y a donc bien cohérence entre l'objectif du PADD et la traduction réglementaire du PLU.

4.3.2.3. Servitude de diversité commerciale au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme

L'objectif du PADD est de préserver les commerces et les services de proximité dans le coeur de ville. A cette fin, le PADD préconise que les activités commerciales de proximité seront évitées dans les secteurs périphériques, afin de ne pas concurrencer l'offre existante dans le centre bourg. Dans le cadre de cette démarche, le règlement du PLU prévoit un linéaire commercial à protéger en coeur de ville Ce linéaire intègre de manière exhaustive les linéaires commerciaux existants. L'objectif du règlement est de préserver et de conforter ces linéaires commerciaux. Il s'agit notamment d'empêcher que les rez-de-chaussée se transforment en logements. Les prescriptions attachées à ces linéaires sont que les destinations nouvelles au sein des rez-de-chaussée, par création ou par changement de destination, soient exclusivement affectées aux destination d'artisanat et de commerce de détail, de restauration et de services en lien avec l'accueil d'une clientèle.

4.3.2.4. Périmètre relatif à la création de plusieurs locaux à usage d'habitation dans un immeuble existant, délimité au titre de l'article L151-14 du code de l'urbanisme

En application de l'article L151-14 du code de l'urbanisme, un périmètre a été établi sur l'ensemble du territoire communal conformément aux dispositions de l'article L126-18 du code de la construction et de l'habitation : au sein de ce périmètre, sont soumis à autorisation préalable les travaux conduisant à la création de plusieurs locaux à usage d'habitation dans un immeuble existant. Il sera fait application des dispositions de l'article L126-17 du code de la construction et de l'habitation au sein de ce périmètre.

Cette disposition est justifiée par la volonté communale d'éviter la création non contrôlée de logements au sein des bâtisses anciennes présentes sur l'ensemble de la commune. Ce morcellement a plusieurs effets : dégradation des logements, augmentation des problèmes de stationnement. De plus, la commune doit appliquer le quota de 35% de logements sociaux pour tout projet portant sur la création d'au moins 3 logements. Le règlement précise que "sont pris en compte dans la comptabilisation des logements l'ensemble des logements créés à compter de l'approbation du présent PLU au sein d'une unité foncière existante à la date d'approbation du présent PLU, y compris après division du terrain ou d'un logement existant". Ainsi, le contrôle de la création de locaux à usage d'habitation dans un immeuble existant se justifie également par la nécessité d'assurer la création de logements sociaux et d'éviter les contournements éventuels de cette règle.

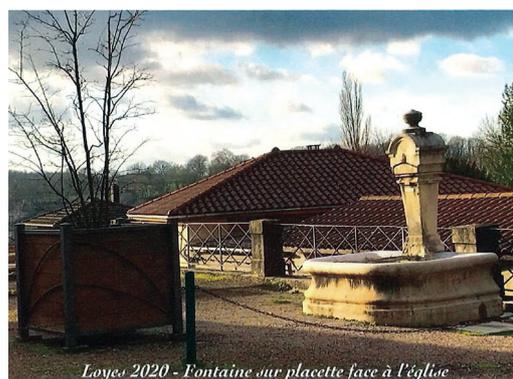
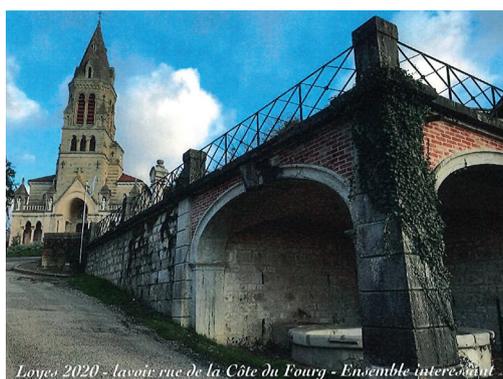
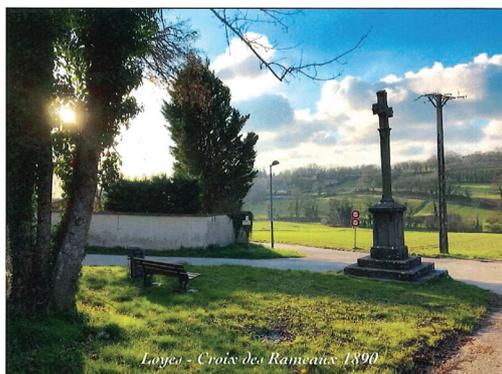
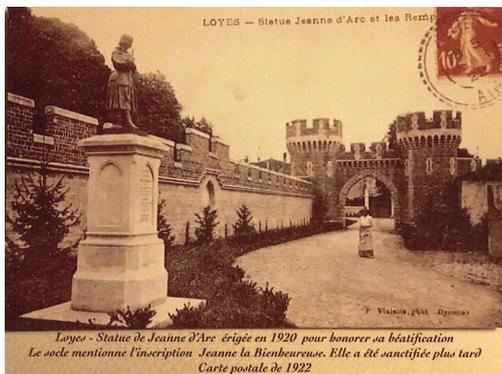
4.3.2.5. Patrimoine à préserver au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme

Le PADD prévoit la prise en compte du patrimoine bâti, en apportant une attention particulière aux tissus bâtis les plus anciens, où se concentrent des éléments présentant un intérêt d'ordre culturel, historique ou architectural.

Le recensement se base sur un expertise de terrain et un travail documentaire effectué en collaboration avec la commune.

Les éléments du patrimoine protégés sont les suivants :

Village de Loyes : 11 éléments recensés





Fontaine 2020 - Puits rue du muret



Grille à préserver



*Fontaine de Mollon
Centre village*

Village de Monthoz : 1 élément à préserver



*Monthoz 2014 - Calvaire
Souvenir de mission 1889*

Village de Mollon : 7 éléments à préserver



*Mollon - Vierge
Angle Montée des Mas /
rue de la Côtière*



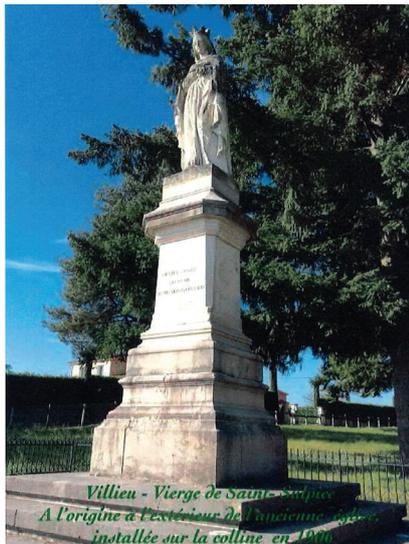
*Mollon 2020 - Entrée Sud
O crux ave 1920*

Croix entrée nord de Mollon

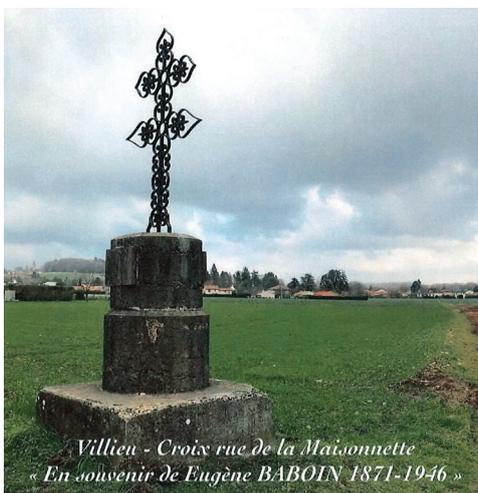
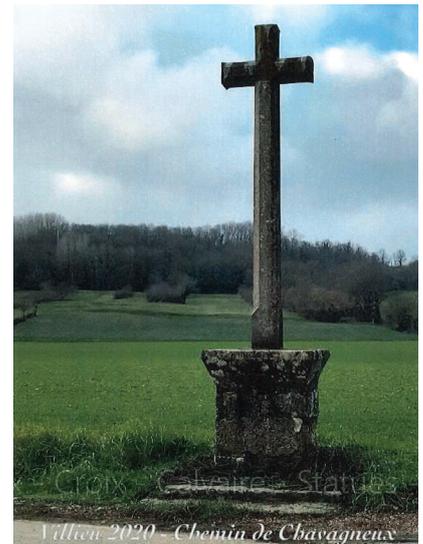




Village de Villieu : 9 éléments à préserver



Croix chemin de Saint Sulpice



Monument aux morts vers l'école



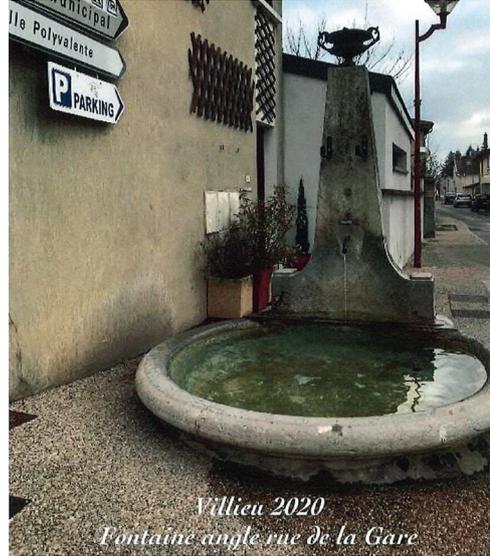
Villieu 2020 - Fontaine angle rue de l'Eglise / rue de la Cure



Villieu 2020 - Ensemble fontaine et lavoir rue de l'Eglise



Borne de la rue de l'Eglise.



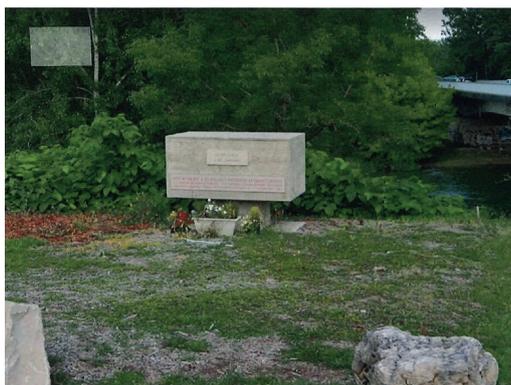
Villieu 2020
Fontaine angle rue de la Gare

Fétan : 1 élément à préserver (ensemble des bâtiments du château)



Pont de Chazey : 1 élément à préserver (ensemble des bâtiments du château)

Monument de la Résistance – Pont de Chazey



4.3.2.6. Protections au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme

Ces protections pour motif écologique ont été définies en lien avec l'évaluation environnementale. Elles s'inscrivent en cohérence avec les orientations de protection des milieux naturels du PADD, qui concernent :

- les sites d'intérêt reconnus : zones humides, pelouses sèches,
- la perméabilité écologique en zone urbaine,
- le développement de la qualité environnementale en milieu urbain.

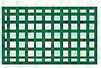
La trame de protection au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme n'englobe pas l'ensemble des espaces sensibles sur le plan paysager ou environnemental identifiés dans le cadre de l'évaluation environnementale. D'autres protections ont été mises en oeuvre pour ces espaces :

- Réservoirs de biodiversité bénéficiant d'un inventaire ou d'un classement spécifiques (Natura 2000, Znieff de type 1) : classement en zones As ou Ns
- Cours d'eau (réservoir de biodiversité) : classement en zone N
- Coeurs de biodiversité : classement en zones A et N

Le règlement prévoit en sous-section 1.1.1. du règlement de toutes les zones une **interdiction des constructions** au sein de l'ensemble des périmètres de protection délimités au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. En ce qui concerne les activités, usages et affectations des sols, plusieurs niveaux de protection ont été établis en fonction de la sensibilité de l'élément recensé.

Éléments de paysage à préserver pour des motifs d'ordre écologique et paysager au titre des article L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme :

Cette zone porte sur la préservation d'un bosquet et d'un espace tampon au sein de la zone 1AU localisée au Nord de Mollon. Cette protection a été établie en lien avec l'évaluation environnementale, afin de maintenir des éléments naturels préservés dans un secteur proche du corridor écologique local identifié par le diagnostic environnemental au nord de la zone 1AU. Elle a également un motif paysager puisqu'elle vient marquer l'entrée dans le village de Mollon.

Repérage		Protection
	Éléments de paysage à préserver pour des motifs d'ordre écologique et paysager au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme	Le règlement interdit les constructions. Il ne prévoit pas de dispositions spécifiques pour les autres occupations et utilisations du sol. Toutefois, la protection réglementaire d'un bosquet et d'une frange verte affichée par cette disposition interdit toute occupation et utilisation du sol susceptible d'y porter atteinte

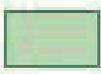
Zone humide préservée au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme :

Cette zone concerne la préservation des zones humides inventoriées. La totalité de cette trame est en zones A et N.

Repérage		Protection
	Zone humide préservée au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme	Le règlement interdit les constructions. Les autres occupations et utilisations du sol sont très limitées : seules sont admis les travaux d'entretien respectant la fonctionnalité environnementale des lieux.

Pelouse sèche protégée au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme :

Cette zone concerne la préservation des pelouses sèches inventoriées. La totalité de cette trame est en zones A et N.

	Repérage	Protection
	Pelouse sèche protégée au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme	Le règlement interdit les constructions. Les autres occupations et utilisations du sol sont très limitées : seules sont admis les travaux agricoles et d'entretien s'ils participent à l'équilibre environnemental et à la préservation de ces habitats naturels

4.3.2.7. Les Espaces Boisés Classés

L'inscription en Espaces Boisés Classés prévoit deux cas de figure :

-des boisements à protéger : ils sont identifiés en raison de leur forte sensibilité liée notamment à leur localisation en zone urbaine ou à urbaniser. Les boisements sont protégés pour les motifs suivants : alignement d'arbres en entrée de ville à Villieu, massifs boisés le long de la rue de la Gare agrémentant le paysage urbain et apportant une certaine fraîcheur, espaces boisés tampon entre la rue de la Gare et le canal courant parallèlement au Toison, quelques grands sujets au sein des espaces urbanisés,

-des boisements linéaires à créer le long de certaines voies dépourvues d'ombrages : routes de Chavagneux et de la Maisonnette, chemin de Janivon. Ces boisements à créer répondent aux motifs suivants : améliorer la perception des franges urbaines pavillonnaires de Villieu, apporter de la fraîcheur et un meilleur confort pour le parcours vers le centre, mettre à distance les activités agricoles et les zones urbanisées.



Massifs boisés le long de la rue de la Gare

4.3.2.8. Bande de confortement du front bâti

Le PADD prévoit que la caractéristiques des fronts bâtis anciens caractéristiques des centralités villageoises de Villieu, Loyes et Mollon seront conservées. Dans cette optique, le règlement du PLU privilégie un confortement du front bâti existant et la préservation des espaces de jardin et de cour situés à l'arrière.

Cette prescription limite les possibilités de construire en dehors de la bande de constructibilité principale, sans toutefois bloquer toute possibilité de densification. Ainsi, en dehors de cette bande de constructibilité principale, les constructions pourront s'implanter à 28 mètres minimum de la voie. Cette prescription permet de conserver une bande de jardins à l'arrière des fronts bâtis sans bloquer les possibilités de densification.

Le maintien d'espaces de jardin et de cour est la condition essentielle de la qualité d'habitat dans le centre bourg. Elle permet également une densité élevée bien vécue. Cette disposition est rendue nécessaire par le constat d'implantation de pavillons au sein des jardins situés à l'arrière des fronts bâtis, liée à la pression urbaine qui s'exerce sur la commune.

4.3.2.9. Périmètre des secteurs soumis par arrêté préfectoral à des prescriptions d'isolement acoustique

Les périmètres correspondant au classement sonore des infrastructures ont été reportés au règlement graphique. Leur délimitation est conforme aux informations figurant dans l'arrêté préfectoral du 9 septembre 2016.

Les infrastructures concernées sont les suivantes : voie ferrée, A42, RD1084.

4.3.2.10. Périmètres de risques liés aux transports de matières dangereuses

Les périmètres de risques correspondant aux canalisations de transport de gaz et d'hydrocarbures sont reportés au règlement graphique. Les documents précisant les règles applicables au sein de ces périmètres sont annexés au dossier de PLU.

4.3.2.11. Périmètre d'application des règles de hauteur minimale

Le périmètre couvre deux secteurs de centralité urbaine bénéficiant de la proximité de la principale ligne de transport de car le long de la RD984, ou d'un accès facilité à cette dernière :

- la bande de confortement du front bâti
- la zone UA3.

Cette prescription se limite à la zone UA parce qu'une hauteur minimale se justifie au regard de celle du bâti ancien, qui est au minimum d'un étage. En tissu pavillonnaire, les maisons peuvent être à étage ou de plain pied.

4.3.2.12. Changement de destination d'un bâtiment au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme

Le bâtiment est localisé au lieu-dit Le Petit Fétan.

Qualité paysagère du site : le bâtiment fait partie d'un corps de ferme et présente les caractéristiques de l'architecture vernaculaire locale. Le projet de changement de destination se fera au sein du volume bâti. Il ne devra pas porter atteinte aux éléments d'architecture vernaculaire du bâti, notamment : la volumétrie initiale du bâtiment en "L" devra être conservée, ainsi que les matériaux de façade. Des transformations nécessaires à la transformation du bâtiment en logement pourront être menées, notamment la création de nouvelles ouvertures.

Impact sur l'activité agricole : une partie du bâtiment a été transformée en appartements. Le bâtiment a donc perdu sa destination agricole pour de l'habitat.

Equipements : l'ensemble des réseaux passent à proximité, à l'exception de l'assainissement collectif.



L'encadré rouge indique la partie du bâtiment pouvant accueillir de nouveaux logements. L'encadré bleu indique la partie qui a déjà été transformée en logements



La partie en premier plan est transformée en logements. Le projet de changement de destination se situe sur le corps de bâtiment en arrière plan

4.3.2.13. Secteurs de limitation de la constructibilité délimités au titre de l'article R151-30 du code de l'urbanisme

L'article R151-30 du code de l'urbanisme prévoit que "pour des raisons de sécurité ou salubrité ou en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, le règlement peut, dans le respect de la vocation générale des zones, interdire :

- 1° Certains usages et affectations des sols ainsi que certains types d'activités qu'il définit ;
- 2° Les constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations."

Un secteur a été défini en zone UB :

>un secteur de centre urbain aménageable dans le cadre d'une réduction de la vulnérabilité aux aléas. La délimitation du secteur et les règles applicables ont été établies en association avec les services de l'Etat.

Au sein de ce secteur, le règlement prévoit dans les différentes sections de la zone UB des dispositions relatives aux implantations, aux mouvements de sols, aux ouvertures, aux clôtures, aux accès, à l'aménagement des espaces extérieurs et à la gestion des eaux.

4.3.3. Le règlement écrit du PLU

4.3.3.1. Section 1 : usages et affectations des sols, activités et constructions

Des restrictions supplémentaires s'appliquent en matière d'occupation et d'utilisation des sols :

-Protection du patrimoine au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme : application d'un principe de non dénaturation de l'élément recensé et de restauration de sa valeur architecturale. Dans ce cadre, la démolition totale ou partielle de l'élément recensé est soumise à autorisation préalable.

-Protection de l'environnement et du paysage au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme : le principe général est l'interdiction des constructions au sein des périmètres protégés, dès lors que celles-ci sont incompatibles avec les enjeux de préservation des milieux naturels concernés. En ce qui concerne les usages, affectations et activités, le principe est la conservation et l'entretien des zones humides et des pelouses sèches.

-Dans ce même objectif de préservation des milieux naturels, les zones indicées "s" qui concernent les zones A et N, et à la marge les zones U de Monthoz, soumettent les projets à une obligation de ne pas porter atteinte aux objectifs de conservation du site Natura 2000, le cas échéant après réalisation des mesures environnementales nécessaires.

-Périmètres de captage : les prescriptions urbanistiques édictées par l'arrêté préfectoral du 18 octobre 2001 pour le puits de Mollon ont été intégrées au règlement du PLU. Il en est de même des dispositions édictées par l'étude hydrogéologique réglementaire du 20 novembre 2000 pour le puits de Villieu : elles ont été reprises dans le règlement du PLU. Les différents périmètres de protection, immédiat, rapproché et éloigné, ont été reportés au règlement graphique du PLU par des indices "pi", "pr" et "pe".

-Protections des haies bocagères et des ripisylves : un principe de protection de ces éléments du paysage s'applique afin de préserver les continuités écologiques du territoire. Ces éléments boisés sont localisés sur la cartographie de déclinaison de la trame verte et bleue réalisée dans le cadre de l'évaluation environnementale.

Zones urbaines et à urbaniser mixtes :

Le règlement répond aux orientations du PADD de favoriser un développement diversifié dans les quartiers d'habitat, de préserver les commerces et services de proximité dans le coeur de ville. Dans ce cadre :

-l'autorisation est la règle, les interdictions se limitant aux occupations et utilisations du sol incompatibles avec une vocation urbaine mixte pour des raisons liées aux nuisances, à une mauvaise insertion dans le paysage urbain. Certaines occupations et utilisations du sol induisent des besoins en matière de surface ou d'accès qui peuvent bloquer les possibilités d'aménagement et de densification du centre bourg : entrepôts, centres de congrès, commerce de gros, dépôts et hébergements légers,

-des interdictions spécifiques peuvent s'appliquer afin de préserver l'offre de commerce et de services de proximité dans le centre bourg : limitation des occupations et utilisations du sol au niveau des rez-de-chaussée le long des linéaires commerciaux,

-en zone 1AU : l'ensemble des constructions sont soumises à des conditions spécifiques d'aménagement : une réalisation au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, ou dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble. La zone 1AUa se caractérise par une emprise conséquente et une complexité foncière qui justifient un aménagement progressif. La zone 1AUB a une emprise moins importante qui permet un aménagement en une seule opération d'ensemble. Le règlement précise également que l'ouverture à l'urbanisation de la zone est conditionnée à la mise en capacité des équipements d'assainissement, compte tenu du développement relativement significatif induit.

Zones urbaines spécialisées :

En zone UE, les occupations et utilisations du sol admises se limitent aux équipements d'intérêt collectif et service public afin de préserver la vocation de ces espaces dédiés. Ces dispositions réglementaires sont cohérentes avec les orientations du PADD en faveur de la mixité urbaine, puisque les zones UE constituent des espaces adaptés au fonctionnement des équipements tout en étant situées au sein des espaces urbanisés à dominante résidentielle. Cette destination exclusive des zones UE a pour conséquence l'interdiction d'usages, d'affectation et d'activités incompatibles : camping, parc résidentiel de loisirs, dépôts de véhicules, ... listés en sous-section 1.1.1 du règlement de zone.

En **zone UI**, les occupations et utilisations du sol admises se limitent essentiellement aux activités économiques et aux équipements d'intérêt collectif et services publics. Des limitations sont apportées à l'accueil de certaines activités économiques afin d'éviter de concurrencer l'offre présente en coeur de ville. Ainsi, les destinations suivantes sont interdites : artisanat et commerce de détail, activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma. Le centre de congrès et d'exposition est inadapté au site de la Masse, et notamment à son extension dédiée à des lots d'activités. La restauration est autorisée afin de répondre aux besoins des employeurs de pouvoir se restaurer à proximité de leur lieu de travail. La cuisine dédiée à la vente en ligne est autorisée uniquement dans cette zone.

En **zone UL**, la vocation touristique et de loisirs autorise de nombreuses occupations et utilisations du sol interdites dans les autres zones du PLU : campings, parcs résidentiels de loisirs, habitations légères de loisirs, garages collectifs de caravanes, stationnement de caravanes. Pour cette même raison, les constructions à destination d'hôtellerie et d'hébergement touristique et de restauration sont également admises. Certaines activités sont soumises à une condition de lien avec le tourisme et les loisirs afin d'éviter une dénaturation de la vocation de la zone : c'est le cas de l'artisanat et commerce de détail. Spécifiquement en zones UL2 et UL3, cette soumission à conditions s'étend aux activités de service accueillant une clientèle et au bureau. Ces deux dernières destinations sont incompatibles avec l'activité du camping classé en zone UL1. Par contre, sont interdites les occupations et utilisations du sol incompatibles avec la vocation touristique et de loisirs : notamment dépôts de véhicules, logements, industrie, commerce de gros, entrepôt, centre de congrès et de loisirs et, spécifiquement en zone UL1, bureau et activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

Zones agricoles :

Le principe général est l'interdiction de l'ensemble des occupations et utilisations du sol, compte tenu de la vocation très spécifique de la zone.

-Activités agricoles : les constructions destinées à l'exploitation agricole sont admises en zone A et, sous certaines conditions, en zone As ou en zone de captage. La destination agricole est interdite au niveau de certains périmètres de captage (en fonction des prescriptions de l'arrêté préfectorale ou de l'étude hydrogéologique) et au niveau de la zone Ac (cessionnaire automobile). Il faut préciser que le logement agricole est considéré comme étant une destination agricole,

-équipements d'intérêt collectif et services publics : il sont admis en zone agricole sous réserve d'être compatibles avec l'environnement agricole et la qualité paysagère du site. Des restrictions spécifiques s'appliquent toutefois en zone de captage,

-habitations selon deux cas de figure :

>les constructions destinées à l'habitation sont soumises à condition. Elles sont liées à l'évolution des constructions existantes. Des limitations des surfaces concernant l'extension des constructions principales et les annexes ont pour objet de réduire l'impact sur les espaces agricoles (limitation du nombre de logements, maintien des bâtiments dans un périmètre restreint). Les piscines ne sont pas concernées par les règles d'emprise au sol pour les annexes, dans la mesure où ce type d'installation nécessite des besoins d'emprise spécifique, par affouillement du sol,

-le changement de destination sous réserve de se réaliser dans le volume bâti et avec une limite de 250 m² de surface de plancher et trois logements, afin de limiter l'impact sur la zone agricole,

-autres destinations : l'interdiction est la règle. Le secteur Ac, qui concerne une activité de concession automobile, est un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées qui admet les activités de commerce de détail et d'artisanat. Le règlement préconise toutefois une emprise bâtie au sol totale des constructions de 400 m² à l'échelle de l'unité foncière, afin de limiter l'impact de l'activité sur l'environnement agricole et naturel.

Zones naturelles :

Le principe général est l'interdiction de l'ensemble des occupations et utilisations du sol, compte tenu de la vocation très spécifique de la zone.

-Activités forestières : les constructions destinées à l'exploitation forestière sont admises en zone N et, sous certaines conditions, en zone Nco et en périmètre éloigné de captage. Elles sont interdites dans les autres zones.

-Equipements d'intérêt collectif et services publics : il sont admis en zone naturelle sous réserve d'être compatibles avec l'environnement naturel et la qualité paysagère du site. Des restrictions spécifiques s'appliquent toutefois en zone de captage,

-habitations : les constructions destinées à l'habitation sont soumises à condition. Elles sont liées à l'évolution des constructions existantes. Des limitations des surfaces concernant l'extension des constructions principales et les annexes ont pour objet de réduire l'impact sur les espaces agricoles (limitation du nombre de logements, maintien des bâtiments dans un périmètre restreint). Les piscines ne sont pas concernées par les règles d'emprise au sol pour les annexes, dans la mesure où ce type d'installation nécessite des besoins d'emprise spécifique, par affouillement du sol,

-autres destinations : l'interdiction est la règle. Le secteur Nt, qui est un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées, concerne un projet économique, admet sous conditions les destinations suivantes : habitation, restauration, hébergement hôtelier et touristique, équipements d'intérêt collectif et services publics. Les conditions sont un aménagement dans le clos des murs existants, ainsi qu'une limitation spécifique pour l'habitation à 200 m² de surface de plancher. Les surfaces des annexes sont également limitées. Ces limitations sont justifiées par l'environnement agro-naturel et par le caractère patrimonial du bâti.

Mixité sociale et urbaine :

Les dispositions sont celles décrites en parties 4.3.2.2 et 4.3.2.3, relatives aux prescriptions graphiques particulières.

4.3.3.2. Section 2.1. - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère : volumétrie et implantation des constructions

En zone UA :

En cohérence avec les orientations du PADD, le règlement a pour objectif de conforter les morphologies urbaines caractéristiques du bâti du centre bourg et des villages anciens :

-le **respect des volumétries caractéristiques du bâti ancien** par des règles prévoyant une hauteur des constructions de 2 niveaux minimum au niveau des fronts bâtis (zone UA1) et des noyaux villageois les plus anciens (zone UA3), ainsi que des hauteurs maximales adaptées à des constructions à deux étages avec combles. Une hauteur limitée reste toutefois préconisée pour les annexes pour que leur aspect réponde à leur vocation,

-le **maintien d'espaces non bâtis de cours et de jardins** en fixant un coefficient d'emprise au sol maximum en zone UA2, moins dense, et en établissant en zone UA1 une règle de recul plus importante (28 mètres minimum) par rapport aux voies pour les constructions venant en second rang. Cette règle est complémentaire avec celles délimitant un front bâti à conforter en zone UA1 au règlement graphique et fixant un coefficient de biotope minimal. Les règles énoncées au présent paragraphe ne sont pas appliquées en zone UA3 : la densité bâtie y est très forte et la faible taille des parcelles liée à la compacité du bâti limitent les possibilités d'implantation des constructions,

-le **confortement des fronts bâtis caractéristiques du centre bourg ou des alignements bâtis spécifiques au tissu bâti ancien** par des règles obligeant à l'implantation des constructions à l'alignement des voies ou à faible distance de ces dernières (2 mètres maximum). L'insertion au sein d'un front bâti justifie également pour la zone UA1 que les pignons soient en vue directe depuis la rue principale. En zone UA2 toutefois, afin de tenir compte de la plus grande diversité d'implantation des constructions, la règle autorise un retrait plus important sous réserve de maintenir une accroche à la rue par le biais d'un mur de clôture dont l'aspect extérieur s'harmonise avec celui du village ancien. Autre règle forte : l'obligation qu'au moins une façade de la construction jouxte la limite séparative, imposant une continuité des fronts bâtis. Cette disposition s'impose en zone UA1 au sein du front bâti à conforter et en zone UA3. En zone UA2 et en zone UA1 en dehors du front bâti à conforter, l'implantation en limite de propriété est une possibilité, pas une obligation : cette disposition tient compte de l'implantation moins dense et plus hétérogène des constructions en arrière des fronts bâtis ou dans les tissus villageois classés en zone UA2,

-des **règles de prospect minimal afin d'éviter les nuisances ou les projections d'ombres** : en cas d'implantation de la construction en retrait de la limite de propriété ou de deux constructions non contiguës au sein d'une même propriété, des règles de distance s'appliquent. Celles-ci sont de 3 mètres par rapport à la limite de propriété, avec augmentation proportionnelle tenant compte de la hauteur de la construction. En zone UA2, elles sont également de 3 mètres minimum entre deux constructions principales non contiguës hors annexes au sein d'une même propriété. Les parcelles étant plus étendues en zone UA2, leur densification doit être encadrée par une règle spécifique de distance entre constructions au sein d'une même propriété.

En zone UB :

En cohérence avec les orientations du PADD d'étendre le coeur de ville par des opérations de renouvellement urbain en périphérie immédiate, le règlement a pour objectifs de permettre la mutation de tissus bâtis existants et de développer des nouveaux projets d'habitat groupé, intermédiaire et collectif. La restructuration du bâti nécessite la mise en place d'une OAP qui couvre l'intégralité de la zone UB. Le cadre plus souple de l'OAP est mieux adapté pour ces tissus en mutation. Le règlement de la zone UB est pour cette raison simplifié parce qu'il fixe un cadre qui peut être trop rigide pour les évolutions prévus. Il établit les règles minimales à respecter pour la bonne implantation des constructions :

-l'**extension du coeur de ville** : des règles de hauteur montant jusqu'à deux étages avec combles correspondent aux hauteurs maximales des immeubles du coeur de ville. Elles s'harmonisent avec l'existant tout en offrant des possibilités de développer des programmes mixtes avec activités en rez-de-chaussée et habitat au niveau des étages,

-des **règles de prospect minimal afin d'éviter les nuisances ou les projections d'ombres, compte tenu de la hauteur importante des bâtiments** : le règlement prévoit une implantation soit en limite séparative, soit en retrait. En cas d'implantation de la construction en retrait de la limite de propriété, la distance minimale est de 3 mètres mais elle augmente proportionnellement à la hauteur du bâtiment. Une règle spécifique impose une implantation des constructions perpendiculairement ou parallèlement par rapport soit aux voies et emprises publiques, soit aux limites de copropriété, afin d'assurer une harmonie d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres, et d'éviter les covisibilité entre logements,

-une **souplesse nécessaire aux opérations de rénovation de l'habitat collectif existant ou de construction de nouveaux immeubles** : les opérations de construction nouvelle, qu'elles soient liées à l'aménagement d'un terrain nu ou à une rénovation urbaine, doivent rechercher une accroche par rapport à la rue mais également par rapport à une voirie ou à des espaces collectifs internes structurants. Il n'est donc pas nécessaire de prévoir des règles chiffrées de recul des bâtiments par rapport aux voies, d'autant plus qu'une OAP s'applique.

En zone UC :

En cohérence avec les orientations du PADD de privilégier une densification par confortement des bâtiments existants plutôt que par division parcellaire, le règlement a pour objectif d'éviter une densification pavillonnaire excessive, et de valoriser un bâti pavillonnaire qui génère d'importants besoins : amélioration énergétique, volumétries importantes permettant d'envisager d'autres modes d'occupation que le logement individuel. Les dispositions suivantes s'appliquent :

-la **limitation de la densification pavillonnaire** : la limitation de la densification pavillonnaire est assurée par un ensemble de règles. Le coefficient d'emprise du bâti au sol de 50% maximum permet la préservation d'un minimum d'espaces libres, en complémentarité avec la règle de coefficient de biotope minimal. Le règlement préconise une distance minimale de 8 mètres par rapport à une limite de propriété, afin de "garantir" un espace libre intime. En cas d'impossibilité, cette distance de 8 mètres minimum s'appliquera par rapport à la voie. Le règlement prévoit un retrait de 5 mètres minimal des constructions par rapport aux voies, qui correspond au minimum observé sur la commune. Afin que les dispositions réglementaires s'appliquent à l'échelle de chaque lot créé dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble, il est fait opposition à l'application de l'alinéa 3 de l'article R151-21 du code de l'urbanisme La distance de 6 mètres minimum entre constructions principales de plain pied et 10 mètres minimum à partir d'un étage, au sein d'une même propriété, répond au même objectif de préserver l'intimité du logement,

-le **développement d'un bâti plus compact** : d'autres règles de la zone UC favorisent le développement d'un habitat plus compact. Ainsi, l'implantation en limite de propriété des constructions principales est admise, ce qui favorise l'extension des bâtiments existants, la construction d'un habitat groupé, ou une certaine compacité bâtie au sein de la propriété. Cette règle s'accompagne de dispositions spécifiques visant à préserver les propriétés voisines : hauteur et longueur limitées de la façade en limite de propriété afin d'éviter les effets "parois", obligation de retrait plus important en cas de construction avec étage. Dans ce dernier cas, les règles sont les suivantes : outre l'obligation d'un retrait de 3 mètres minimum, distance susceptible d'augmenter en proportion de la hauteur de la construction, le règlement prévoit un retrait de 5 mètres minimum à partir du premier étage. La même motivation justifie des règles différenciées de distance au sein d'une même propriété entre constructions principales non contiguës de plain pied ou avec étage,

-le **respect des alignements bâtis** : le règlement prévoit une implantation des constructions parallèle ou perpendiculaire par rapport aux voies publiques ou aux limites de propriété : cette disposition oblige à une certaine recherche d'harmonie entre la nouvelle construction et son environnement bâti, à l'inverse des implantations de biais qui créent une rupture avec l'environnement bâti.

En zone UE :

En cohérence avec les orientations du PADD de favoriser un développement diversifié et de préserver la mixité urbaine, les règles du PLU ont pour objectif de favoriser l'implantation et l'évolution des constructions, ouvrages et installations au sein des sites dédiés aux équipements. De plus, au sein de ces espaces à vocation spécifique, l'implantation et les caractéristiques des équipements répondent également à des nécessités fonctionnelles et en fonction de l'organisation de la voirie et des espaces collectifs internes au site. Ainsi, il en résulte des typologies d'implantation et de volume des constructions, ouvrages et installations qui justifient que le règlement du PLU ne prévoit pas de dispositions spécifiques en matière de volumétrie et d'implantation des constructions. L'aménagement de la zone UE doit toutefois répondre aux objectifs du PADD de développer la trame verte en milieu urbain et de réduction de l'imperméabilisation des sols : pour cette raison, un coefficient de biotope minimal s'applique en zone UE. Il n'en est pas de même des équipements étroitement insérés au sein d'un tissu bâti, qui sont soumis aux règles de la zone du secteur (zones UA, UB, UC, etc...) avec quelques adaptations.

En zone UI :

En cohérence avec les orientations du PADD de privilégier le confortement des sites d'activités existants et de valoriser les entrées de ville, les règles du PLU ont pour objectif de favoriser la densification de ces sites :

-la **densification des sites d'activités** est favorisée par une règle maximale élevée d'emprise du bâti au sol et par une règle de hauteur maximale favorable à l'implantation de bâtiments volumineux. Cette disposition est cohérente avec la volonté de conforter les sites d'activités existants, caractérisés par des établissements industriels ou logistiques de taille importante, et par le projet d'accueil des entreprises sur des petits lots dans le cadre de l'extension de la ZA de la Masse. De manière complémentaire, le règlement autorise l'implantation des bâtiments en limite de propriété. Ces règles de densification s'accompagnent de dispositions visant à limiter l'imperméabilisation des sols, voire à "renaturer" certaines parcelles fortement imperméabilisées. Ainsi, un coefficient de biotope minimal a été institué,

-des **règles de prospect minimal afin d'éviter les nuisances ou les projections d'ombres** : un ensemble de règles de prospect permet d'encadrer l'implantation de bâtiments volumineux. Ainsi, la hauteur des constructions est plafonnée à 7 mètres en cas d'implantation en limite de zone. Une limitation de la longueur des annexes implantées en limite de propriété est également demandée. En cas d'implantation en retrait des limites de propriété, une distance minimale de 3 mètres est demandée, qui augmente en proportion de la hauteur du bâtiment. Un recul minimal des constructions de 5 mètres par rapport aux voies est également demandé. L'ensemble de ces règles de distance par rapport aux limites séparatives, aux voies et aux limites de propriété se justifie pour des motifs d'intégration paysagère de bâtiments volumineux, mais également pour assurer de bonnes conditions d'accès et de circulations des engins.

En zone UL :

En cohérence avec les orientations du PADD de privilégier le confortement du secteur où les activités de loisirs et de tourisme sont localisées, les règles du PLU ont pour objectif de favoriser le développement en tenant compte des caractéristiques du secteur concerné :

-le **maintien du caractère naturel en zone UL1 et UL2** : le coefficient d'emprise au sol maximal des constructions plafonné à 0,50 et le coefficient de biotope minimal élevé préservent des surfaces non bâties et végétalisées significatives. La hauteur plus élevée des constructions privilégie la compacité bâtie afin de favoriser la limitation des emprises bâties et des surfaces imperméabilisées,

-la **prise en compte de la densité du bâti existant en zone UL3** : le coefficient d'emprise au sol maximal des constructions n'est pas plafonné à 0,50 , et il n'est pas fixé de coefficient de biotope minimal. La zone UL englobe les tissus bâtis bordant l'ancienne route nationale, qui se caractérisent par une emprise bâtie élevée et une forte compacité du bâti liée à la volumétrie importante des constructions et à la taille limitée des parcelles. La hauteur maximale des constructions tient compte de ces caractéristiques du tissu bâti,

-des **règles souples destinées à favoriser l'aménagement des sites** : les dispositions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et aux limites de propriété prévoient un encadrement minimal : 5 mètres de retrait par rapport aux voies et 3 mètres par rapport aux limites de propriété, en laissant toutefois la possibilité aux constructions de s'implanter en limite de propriété. Des limitations de longueur sont prévues pour les annexes. Cette règle prend en compte la souplesse nécessaire liée à la faible densité d'implantation des constructions au niveau des zones UL1 et UL2 ou dans leur environnement immédiat. En zone UL3, l'implantation de nouvelles constructions sur des terrains de superficie limitée et au sein d'un environnement bâti dense nécessite également des règles d'implantation relativement souples.

En zone 1AU :

En cohérence avec les orientations du PADD de cibler le développement résidentiel sur un nombre limité de sites, et afin de tenir compte des besoins d'aménagement internes importants définis notamment par les OAP, le règlement a pour objectif une densification de ces espaces. Celle-ci privilégie une certaine compacité du bâti, permettant le déploiement de grandes surfaces végétalisées. L'objectif du règlement est également une certaine souplesse de l'encadrement, puisque l'aménagement est encadré par des OAP. Les objectifs du règlement se déclinent différemment selon que l'on est dans le bourg de Villieu ou à Mollon.

-la **densification des sites d'urbanisation** est favorisée par une règle de hauteur favorable à l'édification de logements collectifs à deux étages dans le bourg, notamment pour les sites localisés en périphérie immédiate du coeur de ville : il y a donc une nette volonté de permettre l'extension du coeur de ville. Par contre, la hauteur est plafonnée à 1 étage maximum à Mollon, et elle est limitée à un niveau (maison de plain pied) au niveau des secteurs les plus en pente de la zone 1AU de Mollon (zone 1AUa3) : il s'agit d'assurer l'intégration des constructions à l'environnement villageois et pavillonnaire. Il s'agit également de respecter la pente et d'éviter que les constructions implantées en aval bloquent la vue pour celles implantées en amont. Cette limitation de hauteur n'empêche nullement le développement d'opérations denses : l'OAP à Mollon prévoit des typologies variées associant habitat individuel avec de l'habitat groupé ou collectif. L'absence de règle d'emprise bâtie au sol maximale favorise également cette densification,

-une **souplesse de l'encadrement réglementaire nécessaire à la mise en oeuvre des OAP** : l'implantation des constructions se fait en fonction des aménagements internes définis par les OAP. Ces dernières précisent également les polygones d'implantation et les orientations des bâtiments. Le règlement ne doit pas comporter de règles trop restrictives susceptibles de compromettre les aménagements futurs. Il doit toutefois fixer un cadre minimal destiné à prévenir certains dysfonctionnements propres aux opérations d'aménagement nouvelles. L'enjeu est notamment de prendre en compte le voisinage de la zone à aménager. Le règlement n'établit pas l'implantation des constructions par rapport aux voies ou au sein d'une même propriété, qui se fera en fonction de l'aménagement interne du site. Il prévoit par contre une distance par rapport à la limite séparative de 5 mètres minimum lorsque la construction n'est pas en limite de propriété, afin de limiter les effets d'ombre et de covisibilité.

Une règle spécifique impose une implantation des constructions perpendiculairement ou parallèlement par rapport soit aux voies et emprises publiques, soit aux limites de copropriété, afin d'assurer une harmonie d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres, et d'éviter les covisibilité entre logements,

-le **développement des surfaces végétalisées et la limitation de l'imperméabilisation** sont favorisées par un coefficient de biotope minimal de 0,3. Ce dernier est majoré à 0,5 en zone 1AUa, afin de créer un quartier fortement végétalisé. De plus, un assouplissement du règlement de l'aspect extérieur facilite l'atteinte de l'objectif de coefficient de biotope minimal : ainsi, les toitures végétalisées sont autorisées sans restriction sur une partie de la zone 1AUa,

-la **structuration de la zone par une voirie et des espaces collectifs** : structurer les nouveaux ensembles d'habitat par un réseau interne de voirie et d'espaces collectifs est un objectif fort du PADD. L'objectif est de faciliter les déplacements, notamment pour les modes doux, et de permettre l'appropriation de leur environnement immédiat par les futurs résidents. Dans ce cadre, le règlement de la zone 1AU établit des règles de gabarit pour les voiries internes, afin de permettre de bonnes conditions de desserte et l'aménagement d'espaces dédiés aux modes doux. En zone 1AUa3, au sein de laquelle l'OAP prévoit le développement d'espaces verts collectifs, le règlement prévoit des proportions minimales d'espaces collectifs à créer.

En zone A :

En cohérence avec les orientations du PADD de préserver les espaces agricoles et de maintenir les activités qui contribuent à leur mise en valeur, le règlement a pour objectifs d'assurer les bonnes conditions de fonctionnement de l'activité agricole et de limiter l'impact des constructions sur les espaces agricoles et le paysage. Les dispositions du règlement sont les suivantes :

-Les **bonnes conditions de fonctionnement de l'activité agricole** : les règles de hauteur maximale élevée pour les bâtiments agricoles, les règles relativement souples d'implantation offrent un cadre réglementaire adapté au fonctionnement des exploitations agricoles. Ce cadre est également adapté aux besoins d'évolution des constructions isolées en zone A, qui peuvent être des bâtiments anciens fréquemment implantés en limite de propriété ou de voie. Ces règles tiennent également compte de la faible densité bâtie en zone A, avec un moindre besoin de définir des règles de prospect. Les règles du PLU prévoient une implantation des constructions à l'alignement des voies ou en retrait minimal de 5 mètres par rapport à ces derniers. Le cadre réglementaire est également assoupli concernant l'implantation par rapport aux limites de propriété : la distance est de 5 mètres minimum, et augmente en proportion de la moitié de la hauteur de la construction. L'implantation des constructions au sein d'une même propriété n'est pas réglementée,

-la **limitation de l'impact des constructions sur les espaces agricoles et le paysage** : ces règles concernent principalement l'évolution des constructions non agricoles. Ce sont notamment les règles relatives aux habitations isolées en zone A, aux bâtiments d'activités au sein du STECAL (Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées) Ac. Les règles d'implantation sont définies principalement en section 1 du règlement de zone (usages et affectations des sols, activités et constructions). En ce qui concerne les bâtiments d'habitation existants : surface de plancher minimale de l'habitation pouvant justifier une extension et plafond maximal de surface de plancher à l'échelle de l'extension et de l'ensemble du bâtiment, limitation des surfaces et des distances d'implantation des annexes par rapport à la construction principale. Le changement de destination au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme limite également les possibilités de création de logements, afin d'éviter qu'un trop grand nombre se crée dans un environnement à dominante agricole. Enfin, en zone Ac (activité existante de concession automobile le long de l'ancienne route départementale) : emprise bâtie maximale de 400 m² à l'échelle de l'ensemble de l'unité foncière, sachant que le bâtiment actuel et ses annexes occupent une emprise bâtie de l'ordre de 250 m². De manière complémentaire, la section 2 du règlement de la zone A limite la hauteur des bâtiments autres qu'agricoles ainsi que celle des annexes. Ainsi, les possibilités de construire pour les bâtiments non agricoles sont très restreintes : elles permettent des évolutions limitées de l'existant, et localisent les possibilités de construire dans le prolongement ou à faible distance du bâtiment principal.

En zone N :

En cohérence avec les orientations du PADD de préserver les espaces naturels, le règlement a pour objectifs d'assurer les bonnes conditions de fonctionnement de l'activité agricole et de limiter l'impact des constructions sur les espaces naturels, agricoles et le paysage.

-La **préservation des espaces naturels** : les règles de hauteur maximale élevée pour les bâtiments d'exploitation forestière visent à valoriser cette ressource particulièrement importante sur le territoire communal. Les autres règles de la section 2 du règlement sont les mêmes qu'en zone A : la souplesse de l'encadrement réglementaire s'explique surtout par la faible densité bâtie en zone N. Les règles relatives aux habitations isolées en zone N sont les mêmes qu'en zone A, puisque le contexte est similaire. Des règles particulières s'appliquent en secteur Nt (STECAL) en section 1, afin de limiter l'habitation et de ciconscrire l'activité au sein des bâtiments du château.

Ensemble des zones du PLU :

Des règles communes s'appliquent. Ce sont d'abord des règles spécifiques d'implantation ou de calcul de la hauteur :

- la hauteur mesurée à partir du sol naturel existant afin d'assurer le strict respect des règles applicables,
- un calcul de la hauteur en projection verticale du point le plus aval de la construction jusqu'au point le plus élevé de cette construction : cette disposition permet d'éviter une surélévation de la construction côté aval. Toutefois, cette règle s'applique différemment en zone 1AUa3 en raison de la hauteur limitée autorisée : l'implantation dans la pente implique de comptabiliser la hauteur de la construction par rapport à l'amont, afin de laisser un niveau au-dessus du sol naturel à l'amont,
- un effet de noue à éviter en cas d'implantation de deux constructions contiguës de part et d'autre d'une limite séparative, afin d'éviter la stagnation des eaux ou les effets d'accumulation entre les deux constructions,
- l'exclusion de tout dépassement d'une construction par rapport à une limite séparative, afin de préserver la propriété voisine.

Ce sont ensuite les possibilités d'évolution des constructions existantes non conformes aux règles applicables:

- en ce qui concerne l'implantation des constructions par rapport aux voies, par rapport aux limites de propriété, ainsi qu'au sein d'une même propriété : un principe de non aggravation du non respect par rapport à la règle s'applique,
- en ce qui concerne les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, ainsi que les ouvrages techniques liés au fonctionnement des constructions autorisées, dont l'implantation peut répondre à des impératifs techniques,
- des ouvrages spécifiques bénéficient également d'exceptions ou d'assouplissements des règles, en raison de leur faible dimension et des nécessités fonctionnelles liées à la construction : cela concerne l'exclusion des règles de la hauteur pour les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures, ainsi que la limitation à 1 mètre de profondeur pour les encorbellements, saillies de toitures, balcons et escaliers extérieurs non fermés.

4.3.3.3. Section 2.2. - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère : qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Le PADD met en avant des orientations de protection du patrimoine et de prise en compte des spécificités du paysage urbain des différentes parties de la commune : les fronts bâtis de centre bourg, les tissus villageois, les quartiers pavillonnaires, les zones économiques. En cohérence avec le PADD, la sous-section 2.2. du règlement des zones du PLU a pour objectif une intégration des constructions dans l'environnement paysager, qu'il soit à dominante urbaine ou agro-naturelle, ainsi que la protection du patrimoine. Le règlement se décline toutefois différemment en fonction de la vocation dominante des zones :

Les zones urbaines et à urbaniser mixtes

Les objectifs recherchés par le règlement écrit sont les suivants :

-la prise en compte de l'environnement proche :

Cet objectif se décline au travers de plusieurs règles :

-le règlement approfondit la notion d'adaptation au caractère des lieux avoisinants en ajoutant une dimension de prise en compte de l'environnement immédiat caractérisé par la séquence de voie dans laquelle ces constructions s'insèrent. Ainsi, le pétitionnaire aura l'obligation de privilégier l'environnement immédiat, qui correspond à la bonne échelle de perception de la construction : le diagnostic a montré comment les ambiances urbaines étaient très différenciées d'une rue à l'autre. Cette approche se traduit dans le PADD par des orientations sur le paysage et le patrimoine propres aux différents secteurs bâtis,

-l'absence de référence à des architectures typiques d'autres régions ou les pastiches d'architecture, qui s'opposent aux caractéristiques architecturales et paysagères de Villieu-Loyes-Mollon, qui restent fortement marquées par leur contexte géographique et historique,

-le respect des bâtiments anciens existants, identifiés au travers de l'analyse des typologies bâties du diagnostic : ce sont les bâtiments antérieurs à la première moitié du XX^{ème} siècle, dont l'aspect extérieur et les modes constructifs sont marqués par un lien étroit avec le lieu et son contexte : bâti du village ancien ou du centre bourg. Ce caractère "ancien" disparaît à compter de la seconde moitié du XX^{ème} siècle, lorsque les bâtiments d'habitation et d'activités témoignent d'une indifférenciation des modes de construction et de développement, et ne reflètent plus par leur aspect et leur mode constructif une spécificité propre au territoire. L'intérêt architectural du bâti ancien peut être variable, raison pour laquelle le règlement écrit porte sur l'aspect extérieur plutôt que sur les modes constructifs. Un renvoi est toutefois fait vers le cahier de recommandations architecturales annexé au règlement du PLU,

-le respect d'un nuancier annexé au règlement écrit. En lien avec la démarche globale définie pour le règlement, ce nuancier privilégie une approche par destinations et par éléments de la construction. En effet, le diagnostic n'a pas fait ressortir de distinction des colorimétries par secteur géographique, notamment entre les villages de Villieu, Loyes et de Mollon. Le nuancier définit ainsi des dispositions pour les habitations en distinguant la toiture, la façade, les éléments ponctuels de la façade (volets, fenêtres, menuiseries, serrureries). Le nuancier comporte également une fiche spécifique pour les bâtiments d'activités situés hors zone d'activité et les bâtiments agricoles. Il a été établi que la zone d'activités de la Masse aura sa propre réglementation dans le cadre de l'extension de la zone. La zone existante se caractérise par une colorimétrie grisée dominante des façades, rehaussée de teintes vives soulignant des éléments de façade,

-des règles ciblées d'intégration à l'environnement urbain et naturel :

Cet objectif se décline au travers de plusieurs règles :

-l'intégration au terrain naturel, enjeu fort compte tenu du relief parfois marqué de Villieu-Loyes-Mollon : le règlement limite les exhaussements et affouillements afin notamment de favoriser l'adaptation de la construction au terrain naturel, plutôt que le bouleversement de ce dernier. Les exhaussements ou affouillements importants créent des effets de rupture dans la pente qui créent un effet de rupture dans le paysage. Dans ce même objectif, les citernes de stockage doivent être enterrées ou dissimulées,

-l'harmonie du traitement des façades par l'emploi de couleurs discrètes, la cohérence de traitement entre les différentes façades de la construction ainsi que l'unité de traitement d'une façade, le respect du rythme et des proportions des ouvertures. Cette démarche d'intégration à la façade concerne également les devantures de magasins,

-une priorité aux toitures à deux pans minimum, dominantes dans le paysage urbain. Les toitures terrasses ne sont admises qu'en adjonction d'une toiture à pans, qui doit occuper la partie la plus haute de la construction. Elles doivent également occuper une proportion limitée de la surface de toiture. Elles doivent enfin répondre à des conditions spécifiques de développement de surfaces végétales ou perméables. La volonté communale est que la toiture à pans continue d'être le marqueur du paysage urbain. Une exception est toutefois prévue sur la zone 1AUa3, les toitures terrasses végétalisées y étant autorisées sans restrictions dans le cadre d'une intégration à l'environnement végétal et de qualité environnementale. Le règlement admet de manière très limitative les toitures à un pan, qui répondent à des nécessités fonctionnelles,

-les ouvertures de toit doivent être discrètes, qu'elles soient traditionnelles ou sous forme de châssis vitrés,

-une harmonisation architecturale entre la construction principale et les annexes significatives (au-delà de 20 m² d'emprise au sol),

-le recours aux types de clôture les plus courants sur la commune : mur en maçonnerie enduit, mur bahut surmonté d'un dispositif à clair voie, haie vive sous réserve d'être constituée d'essences locales.

-Des règles ciblées visant à remédier aux éléments susceptibles d'altérer l'aspect extérieur des constructions:
Cet objectif se décline au travers de plusieurs règles :

-pour les façades : interdiction des couleurs agressives, de l'emploi à nu de matériaux conçus pour être recouverts, des dispositifs de superstructure ou de placage masquant des éléments architecturaux de valeur, les dispositifs d'éclairage intermittent ou les bandeaux disproportionnés,

-l'intégration des équipements techniques, généralement peu esthétiques : le règlement définit les conditions d'intégration de ces dispositifs (placement en façade sur cour, dispositifs de camouflage ou intégration à l'architecture du bâtiment ou des murs de clôture, traitement architectural, implantation à l'intérieur du bâti). Des assouplissements peuvent être admis en cas d'impossibilité technique pour certains équipements,

-pour les annexes en-deçà de 20 m² : interdiction du recours à des moyens de fortune,

-dissimulation ou limitations pour certaines annexes : stockages de gaz et pompes à chaleur, serres de jardin,

-clôtures : limitation de la hauteur, notamment côté rue, afin d'éviter l'effet paroi. Le règlement porte une attention particulière à éviter les clôtures inesthétiques ou traduisant une volonté de "rupture" par rapport au voisinage proche.

-Motifs environnementaux spécifiques :

Cet objectif se décline au travers de plusieurs règles : la fermeture des citernes et la pente minimale des toitures terrasses, afin d'éviter la stagnation des eaux et la prolifération des moustiques.

La zone UE

Les objectifs recherchés par le règlement écrit sont les suivants :

-l'intégration à l'environnement urbain ou naturel :

Cet objectif se décline au travers de plusieurs règles :

-le règlement de la zone UE offre une certaine latitude d'expression architecturale, qui peut être traditionnelle ou contemporaine, sous réserve de prendre en compte le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages. La zone UE étant réservée aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics, ces derniers peuvent répondre à des impératifs de fonctionnement, mais ils peuvent également être l'occasion d'innovations architecturales et bioclimatiques justifiant une plus grande souplesse des règles.

-Motifs environnementaux spécifiques :

Cet objectif se décline au travers de plusieurs règles :

-la fermeture des citernes et la pente minimale des toitures terrasses, afin d'éviter la stagnation des eaux et la prolifération des moustiques.

La zone UI

Les objectifs recherchés par le règlement écrit sont les suivants :

-la prise en compte des besoins de fonctionnement des activités :

Cet objectif se décline au travers de plusieurs règles :

-une optimisation de l'occupation de l'espace : les toitures terrasses sont autorisées, permettant de gagner en volume bâti,

-l'intégration du bâtiment d'activités à son environnement urbain et naturel :

Cet objectif se décline au travers de plusieurs règles :

-l'intégration du projet à son contexte paysager : le respect du caractère des lieux et l'application d'un nuancier pour une harmonisation progressive entre les bâtiments,

-la simplicité des volumes et un aspect extérieur qui doit faire ressortir la destination du bâtiments (notamment : les bâtiments ne doivent pas s'apparenter à des habitations),

-l'harmonisation des annexes avec le bâtiment principal,

-le respect du site : limitation à 0,50 mètres des exhaussements et affouillements de sol en remblai et déblai cumulés,

-des clôtures en treillis soudé ou panneaux rigides : la discrétion est recherchée pour favoriser une bonne perméabilité entre espaces privés et publics et limiter l'impact visuel des clôtures hautes,

-la végétalisation des limites latérales,

-la perméabilité écologique des clôtures,

-la limitation de l'impact visuel de certaines parties du bâtiment

Cet objectif se décline au travers de plusieurs règles :

-le traitement des façades : une simplicité dans le traitement des façades, évitant les multiplications des effets visuels tels que les bariolages ou les surlignages,

-l'intégration des éléments techniques ou la limitation de l'impact visuel de certains d'entre eux,

-implantation de l'enseigne évitant tout effet d'accroche visuelle au détriment du reste du bâtiment,

-une facilitation de la solarisation des toitures, dans la mesure où ces éléments techniques s'intègrent à une fonctionnalité du bâtiment qui doit ressortir au travers de son aspect extérieur,

-des interdictions ciblées sur les matériaux susceptibles d'altérer fortement l'aspect du bâtiment : imitations d'autres matériaux, ou façades laissées à nu lorsqu'elles doivent être recouvertes d'enduits ou de parements,

-objectif de salubrité : la fermeture des citernes et la pente minimale des toitures terrasses, afin d'éviter la stagnation des eaux et la prolifération des moustiques.

La zone UL

Les objectifs recherchés par le règlement écrit sont les suivants :

-l'intégration à l'environnement naturel :

Cet objectif se décline au travers de plusieurs règles :

-un traitement spécifique des clôtures : de hauteur limitée (sauf le long de la RD1084), végétalisées et composées d'essences locales,

-la qualité environnementale du bâtiment : toitures terrasses autorisées, limitation à 0,50 mètres des exhaussement et affouillements de sol en remblai et déblai cumulés, latitude forte laissée en matière de traitement de l'aspect extérieur permettant le recours à des dispositifs bioclimatiques. Le règlement prévoit des dispositions minimales d'intégration architecturale : respect du nuancier, de recours à des matériaux qui ne soient pas des imitations ou qui ne soient pas laissés à nu lorsqu'ils nécessitent d'être enduits,

-des modalités minimales d'intégration au site naturel : simplicité des volumes, prise en compte de la topographie et du paysage environnant, pas de référence à des architectures typiques d'autres régions,

-la fermeture des citernes et la pente minimale des toitures terrasses, afin d'éviter la stagnation des eaux et la prolifération des moustiques.

Les zones A et N

Afin de prendre en compte les habitations et petits groupes bâtis en zones A et N, le règlement comporte des dispositions similaires à celles applicables en zones urbaine et à urbaniser mixtes. Des dispositions spécifiques s'appliquent pour les constructions à destination d'exploitations agricole et forestière.

Les objectifs recherchés par le règlement écrit sont les suivants :

-l'intégration à l'environnement agricole et naturel :

Cet objectif se décline au travers de plusieurs règles :

-une attention particulière est portée à la colorimétrie : respect du nuancier, interdiction des éléments agressifs par leur couleur ou par leurs caractéristiques réfléchissantes,

-l'adaptation au relief,

-des interdictions ciblées sur des éléments susceptibles de porter atteinte aux paysages naturels et agricoles : les matériaux laissés à nu lorsqu'ils sont conçus pour être recouverts d'un enduit, les architectures faisant références à des architectures typiques d'autres régions ou constituant des pastiches d'architecture.

Le nuancier :

Le nuancier préconise le respect des colorimétries locales :

-application d'une palette de toitures de tuiles de terres cuites

-recours à des tons naturels pour la palette globale de la façade, en faisant varier la valeur (clair moyen foncé) plutôt que la couleur : le nuancier définit ainsi une palette de couleur naturelle reprenant les colorimétries traditionnelles du secteur. Les variations de valeur au sein de cette colorimétrie permettent de différencier les différentes parties de la façade;

-des colorimétries différenciées pour la palette ponctuelle (volets, fenêtres, menuiseries, serrureries) pour rehausser la palette globale : une palette définit également cette colorimétrie,

-une certaine recherche d'harmonisation avec le tissu bâti ou l'environnement naturel pour les bâtiments d'activités hors zone d'activités ainsi que pour les bâtiments agricoles. Une certaine homogénéité dans le traitement des façades est préconisé, dans une recherche de composition d'ensemble : cela se traduit notamment dans le traitement de la palette ponctuelle. Le règlement admet toutefois une dérogation au nuancier communal pour les besoins d'identité visuelle de l'entreprise.

4.3.3.4. Section 2.3. - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère : traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

L'orientation du PADD est le développement de la qualité environnementale dans les projets urbains par la biodiversité en ville et la limitation de l'artificialisation des sols. La valorisation des cours d'eau et le développement des modes doux font partie des principaux axes de cette orientation du PADD. La qualité environnementale est également liée à une volonté de développer la qualité des projets urbains et d'assurer l'intégration paysagère des aménagements. La sous-section 2.3. du règlement a pour objectifs le développement de la qualité environnementale et l'intégration paysagère des aménagements :

Les zones urbaines et à urbaniser mixtes

Les objectifs recherchés par le règlement écrit sont les suivants :

-la qualité environnementale :

Cet objectif se décline au travers de plusieurs règles :

- le recours à des essences végétales locales pour le traitement des clôtures végétales,
- le traitement d'au moins 10% de la superficie du projet en espace de pleine terre, avec obligations chiffrées en matière de nouvelles plantations,
- à l'exception de la zone UA3, dont le bâti très compact limite les possibilités d'évolution, le coefficient de biotope minimal est instauré dans toutes les zones. Il varie en fonction du degré d'imperméabilisation du secteur et du parti d'aménagement prévu. La valeur varie ainsi de 0,3 à 0,5. Cette valeur relativement significative oblige à prévoir des surfaces de pleine terre en proportion importante ou à moduler ces dernières avec d'autres types de surfaces éco-aménageables (surfaces semi-perméables, toiture végétale, etc...). Le coefficient de biotope a été établi en cohérence avec le parti d'aménagement, qui prévoit des bâtiments compacts, adaptés à une architecture bioclimatique (toitures ou façades végétalisées) et le déploiement de grandes surfaces végétalisées. Le coefficient de biotope ne s'applique pas aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, en raison des nécessités fonctionnelles attachées à ce type de constructions,

-l'intégration paysagère des aménagements :

Cet objectif se décline au travers de plusieurs règles :

- l'occlusion des bouteilles jumelées, citernes et aires de stockage à l'air libre.

La zone UE

Les objectifs recherchés par le règlement écrit sont les suivants :

-la qualité environnementale :

Cet objectif se décline au travers de plusieurs règles :

- le recours à des essences végétales locales pour le traitement des clôtures végétales,
- le traitement d'au moins 10% de la superficie du projet en espace de pleine terre,

-l'intégration paysagère des aménagements :

Cet objectif se décline au travers de plusieurs règles :

- l'occlusion des bouteilles jumelées, citernes et aires de stockage à l'air libre.

La zone UI

Les objectifs recherchés par le règlement écrit sont les suivants :

-la qualité environnementale :

Cet objectif se décline au travers de plusieurs règles :

- le recours à des essences végétales locales pour le traitement des clôtures végétales,
- un coefficient de biotope de 0,30 minimum : l'objectif est de favoriser une renaturation des zones d'activités, certaines parcelles étant majoritairement ou totalement imperméabilisées. Toutefois, afin de permettre une évolution progressive de ces espaces, l'extension limitée des constructions existantes est autorisée. Le coefficient de biotope ne s'applique pas aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics. La perméabilité des surfaces de stationnement s'inscrit dans ce même objectif,

-l'intégration paysagère des aménagements :

Cet objectif se décline au travers de plusieurs règles :

- le traitement des aires de stationnement et des espaces libres par des dispositifs végétaux,
- le traitement des dépôts, dont l'aspect joue fortement dans la perception d'une zone d'activités,
- l'adaptation de la construction à la topographie naturelle du terrain.

La zone UL

Les objectifs recherchés par le règlement écrit sont les suivants :

-la qualité environnementale :

Cet objectif se décline au travers de plusieurs règles :

- le recours à des essences végétales locales pour le traitement des clôtures végétales,
- un coefficient de biotope de 0,60 minimum en zones UL1 et UL2 : l'objectif est de maintenir le caractère naturel du site de loisirs dans le secteur de la Masse. Toutefois, le taux du coefficient de biotope étant élevé, ce dernier ne s'applique pas à l'extension limitée des constructions existantes ou aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics,

-l'intégration paysagère des aménagements :

Cet objectif se décline au travers de plusieurs règles :

- le traitement des dépôts et l'adaptation de la construction à la topographie naturelle du terrain.

Les zones A et N

Les zones A et N étant très faiblement urbanisées, le besoin de réglementer le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions est plus réduit. Les objectifs recherchés par le règlement écrit sont les suivants :

-l'intégration à l'environnement agricole et naturel :

Cet objectif se décline au travers de plusieurs règles :

- le recours à des essences végétales locales pour le traitement des clôtures végétales,
- le traitement des dépôts, dont l'aspect joue fortement dans la perception des exploitations agricoles et forestières,
- l'adaptation de la construction à la topographie naturelle du terrain.

4.3.3.5. Section 2.4. - Stationnement

Les orientations du PADD sont de limiter la consommation de l'espace par l'urbanisation et de favoriser la mixité urbaine. Le stationnement est une des causes principales de consommation de l'espace. Il peut être également une contrainte forte pour la réalisation de certaines opérations, notamment dans les espaces urbanisés denses. Les besoins en stationnement sont toutefois incontournables dans une commune qui reste très tributaire de la voiture comme moyen de locomotion. Ainsi, le règlement doit établir des ratios minimums pour le stationnement résidentiel.

Dans ce contexte, la démarche du PLU est la suivante :

En premier lieu, les besoins en surfaces de stationnement sont minimisés grâce à la réalisation de la majeure partie des logements au sein de périmètres d'OAP où le stationnement peut être mutualisé. Ainsi, les OAP prévoient un système de voiries internes et de cours communes permettant d'absorber les besoins en stationnement. Le règlement du PLU a été établi sur la base de cette démarche. De plus, certaines OAP en périphérie immédiate du coeur de ville offrent des possibilités de mutualisation entre le stationnement résidentiel et celui pour l'accès aux commerces et aux services. Enfin, les nombreuses poches de parking public dans le centre de Villieu permettent d'absorber le stationnement lié à l'accès aux commerces et aux activités de services.

En second lieu, la proportion de 35% de logements sociaux modère de fait le nombre de places de stationnement à prévoir. En effet, la majeure partie des logements se réaliseront au sein des OAP, au sein desquelles la servitude de réalisation des logements sociaux s'appliquera.

En ce qui concerne spécifiquement l'activité, le projet d'extension de la zone d'activités de la Masse prévoit un stationnement mutualisé, compte tenu de la petite taille des lots attribués aux entreprises.

Les zones urbaines et à urbaniser mixtes

Les objectifs recherchés par le règlement écrit sont les suivants :

-la limitation des besoins en stationnement résidentiel :

Cet objectif se décline au travers de plusieurs règles :

-le PLU prévoit un minimum de deux places de stationnement par logement, puis au-delà de 100 m² de surface de plancher, une place par tranche de 50 m² de surface de plancher. Toutefois, il faut prendre en compte la modération du nombre de places de stationnement induite par la réalisation de logements sociaux. Ainsi, une proportion significative des logements futurs seront soit sociaux ou d'une superficie inférieure à 100 m² : ils auront ainsi une à deux places de stationnement. Le règlement prévoit également des obligations de création de places visiteurs à partir d'une taille d'opération relativement significative,

-la mixité urbaine :

Cet objectif se décline au travers d'obligations minimales pour les activités présentes au sein des espaces à dominante résidentielle. Il faut souligner que les créations d'activités se réaliseront essentiellement en rez-de-chaussée des nouvelles constructions réalisées en périphérie immédiate du coeur de ville. Les OAP prévoient la réalisation des poches de stationnement nécessaires à ces activités,

-l'absence de règles chiffrées de stationnement pour les autres destinations et sous-destinations s'explique par la nécessité d'adapter le stationnement en fonction du projet.

-le développement des alternatives à l'automobile :

Cet objectif se décline au travers de plusieurs règles :

-des emplacements pour le stationnement des cycles doivent être réservés pour tous types de programme à partir d'une certaine taille. La création d'un local commun permet de sécuriser le stationnement du cycle.

La zone UE

Les besoins en stationnement générés par les constructions d'intérêt collectif et liées aux services publics peuvent être très variables. De plus, ce stationnement peut être absorbé au sein des zones UE, qui concernent des espaces disposant de leurs propres voiries et espaces collectifs internes.

La zone UI

-la limitation des besoins en stationnement :

Cet objectif se décline au travers de plusieurs règles :

-les besoins étant très variables en fonction du type d'activités, le règlement prévoit une simple obligation de stationnement en dehors des voies publiques ou de desserte collective. De plus, la zone d'activités de la Masse étant intercommunale, la communauté de communes Plaine de l'Ain peut développer des surfaces spécifiquement dédiées au stationnement collectif. C'est le cas notamment du projet d'aménagement d'extension de la zone d'activités,

-le développement des alternatives à l'automobile :

Les règles sont similaires à celles applicables en zones urbaine et à urbaniser mixtes.

La zone UL

-la limitation des besoins en stationnement :

Cet objectif se décline au travers de plusieurs règles :

-des objectifs ont été établis pour les différentes destinations de construction autorisées en zone UL. Le nombre d'emplacements nécessaires reste ainsi limité au regard des ratios exigés.

-le développement des alternatives à l'automobile :

Les règles sont similaires à celles applicables en zones urbaine et à urbaniser mixtes.

Les zones A et N

Les possibilités de construire étant très réduites en zones A et N, le règlement prévoit une simple obligation de stationnement en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

4.3.3.6. Section 3 - Equipement et réseaux

Dans une perspective de réduction de la consommation de l'espace et de densification des espaces urbanisés, les orientations du PADD sont d'améliorer les infrastructures existantes : amélioration et restructuration de la trame viaire, développement des modes doux, mise en séparatif des réseaux d'assainissement. Les orientations du PADD sont également la limitation de la division parcellaire, qui a un impact sur les infrastructures par la multiplication des créations d'accès sur les voies publiques.

Les zones urbaines et à urbaniser mixtes

Les objectifs recherchés par le règlement écrit sont les suivants :

-la limitation des créations d'accès :

Cet objectif se décline au travers de plusieurs règles :

-les voiries à créer doivent avoir un gabarit adapté aux opérations qu'elles desservent et garantir une sécurité des accès. A noter que les créations de voirie sont en grande partie anticipées par la réalisation des schémas des OAP ainsi que par le tracé des emplacements réservés,

-la limitation des créations d'accès sur les voies : l'interdiction d'augmenter le nombre d'accès sur la voie en cas de division de propriété se justifie pour des raisons de maintien du bon état des voiries et des circulations piétonnes, ainsi que pour des motifs paysagers,

-la traduction des dispositions du zonage d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales :

Cet objectif se décline au travers de plusieurs règles :

-report en annexe du PLU des zones d'assainissement collectif et des zones d'assainissement autonome. La totalité des zones 1AU et la majeure partie des zones U sont en assainissement collectif. Seuls quelques secteurs bâtis classés en zone U sont en assainissement autonome : une partie du secteur du chemin des Brotteaux à Mollon, quelques habitations à l'arrière de la route de Crans et de la rue Royale, quelques habitations au bout du chemin des Chaudagnes, une partie du hameau de Buchin. Ainsi, la part des logements futurs en zone d'assainissement autonome sera marginale,

-traduction réglementaire des dispositions du zonage des eaux pluviales : application du principe de traitement à l'échelle de l'unité foncière par infiltration ou rétention, selon la perméabilité du sol, la pente du sol ou la nature inondable du terrain. Des obligations chiffrées en matière de limitation du débit de fuite s'appliquent pour les tènements d'une surface supérieure ou égale à 2000 m²,

-le règlement du PLU comprend également des dispositions propres relatives à l'évacuation des eaux de piscines,

-le règlement du PLU prévoit la mise en place d'une cuve permettant la récupération et le réemploi des eaux de pluie,

-l'amélioration des autres infrastructures :

Cet objectif se décline au travers de plusieurs règles :

-desserte par le réseau d'eau potable,

-enterrement des lignes d'électricité, téléphone et télédiffusion,

-anticipation des besoins de raccordement au très haut débit numérique.

Les zones urbaines spécialisées (UE, UI et UL)

Les objectifs recherchés par le règlement écrit sont similaires à ceux des zones urbaines mixtes : optimisation des créations d'accès, traduction réglementaire des dispositions du zonage d'assainissement, récupération des eaux de pluie et amélioration des autres infrastructures. Le règlement des zones urbaines spécialisées est donc similaire à celui des zones U et AU mixtes. Toutefois, ces zones ne sont pas confrontées à la problématique des multiplications d'accès sur les voies publiques, raison pour laquelle ces dispositions ne sont pas reprises dans le règlement de zones. Le règlement de la zone UI est complété par des dispositions spécifiques sur les emplacements à prévoir pour le chargement et le déchargement des véhicules.

La totalité des zones urbaines spécialisées sont inscrites en assainissement collectif au zonage d'assainissement.

Les zones A et N

Les objectifs recherchés par le règlement écrit sont similaires à ceux des autres zones : optimisation des créations d'accès, traduction réglementaire des dispositions du zonage d'assainissement, récupération des eaux pluviales et amélioration des autres infrastructures. Toutefois, compte tenu de la faible densité bâtie en zones A et N, les dispositions en matière de voirie se limitent à la sécurité des accès.

Les STECAL Ac et Nt, ainsi que le bâtiment identifié pour un changement de destination au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme, sont en zone d'assainissement autonome.

4.4. La complémentarité des dispositions du règlement avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Toutes les OAP sont soumises au règlement du PLU. Les prescriptions réglementaires applicables aux OAP sont les suivantes :

Programme d'équipements

-Toutes les OAP sauf les OAP n°1, 2 et 8 : classement en zone 1AU en raison des besoins de création de voiries et d'infrastructures internes. Ces équipements internes répondent aux seuls besoins des opérations concernées. Afin de dimensionner les équipements internes selon les besoins propres aux opérations, des règles de gabarit des voiries interne et des proportions de surfaces à prévoir en espace collectif sont inscrits dans le règlement du PLU,

-OAP n°1, 2 et 8 : classement en zone urbaine mixte, puisque la desserte des logements se faisant directement par les voies publiques existantes. Le classement en zone UB du périmètre de l'OAP n°1 permet également le développement d'un habitat collectif afin d'étendre le coeur de ville. De plus, la réalisation de l'OAP n°1 se fait dans le cadre d'une restructuration des voiries et espaces publics, raison pour laquelle plusieurs emplacements réservés ont été établis.

Programme de construction

-Classement en zone urbaine ou à urbaniser mixte, compatible avec la destination habitat prévue

-Application de la servitude de mixité sociale

-Application des linéaires commerciaux correspondant aux rez-de-chaussée à créer pour l'OAP n°1.

Aménagement de la zone :

-Règles d'implantation cohérentes avec le projet d'aménagement défini par l'OAP : volumétries admises plus importantes pour les OAP prévues dans le bourg, tandis qu'à Mollon des typologies d'habitat pavillonnaire, groupé et individuel sont priorisées. Le classement en zone UB de l'OAP n°1 et en zones 1AU des OAP situées dans le bourg a été réalisé en ce sens. Le classement en zone UC et 1AUa2 et 1AUa3 des OAP situées montée des Cannes et à Mollon répond également à cet objectif,

-souplesse des règles d'implantation applicables en zones UB et 1AU, ces dernières étant en intégralité couvertes par les OAP : les aménagements importants réalisés impliquent une certaine marge d'adaptation aux dispositions prévues par les OAP. Ces dernières, qui s'appliquent aux opérations futures dans un rapport de compatibilité, sont mieux adaptées que le règlement,

-développement des espaces verts et limitation de l'imperméabilisation : application d'un coefficient de biotope minimal et des dispositions issues du zonage des eaux pluviales, prévoyant une gestion à la parcelle.

Prévention des risques :

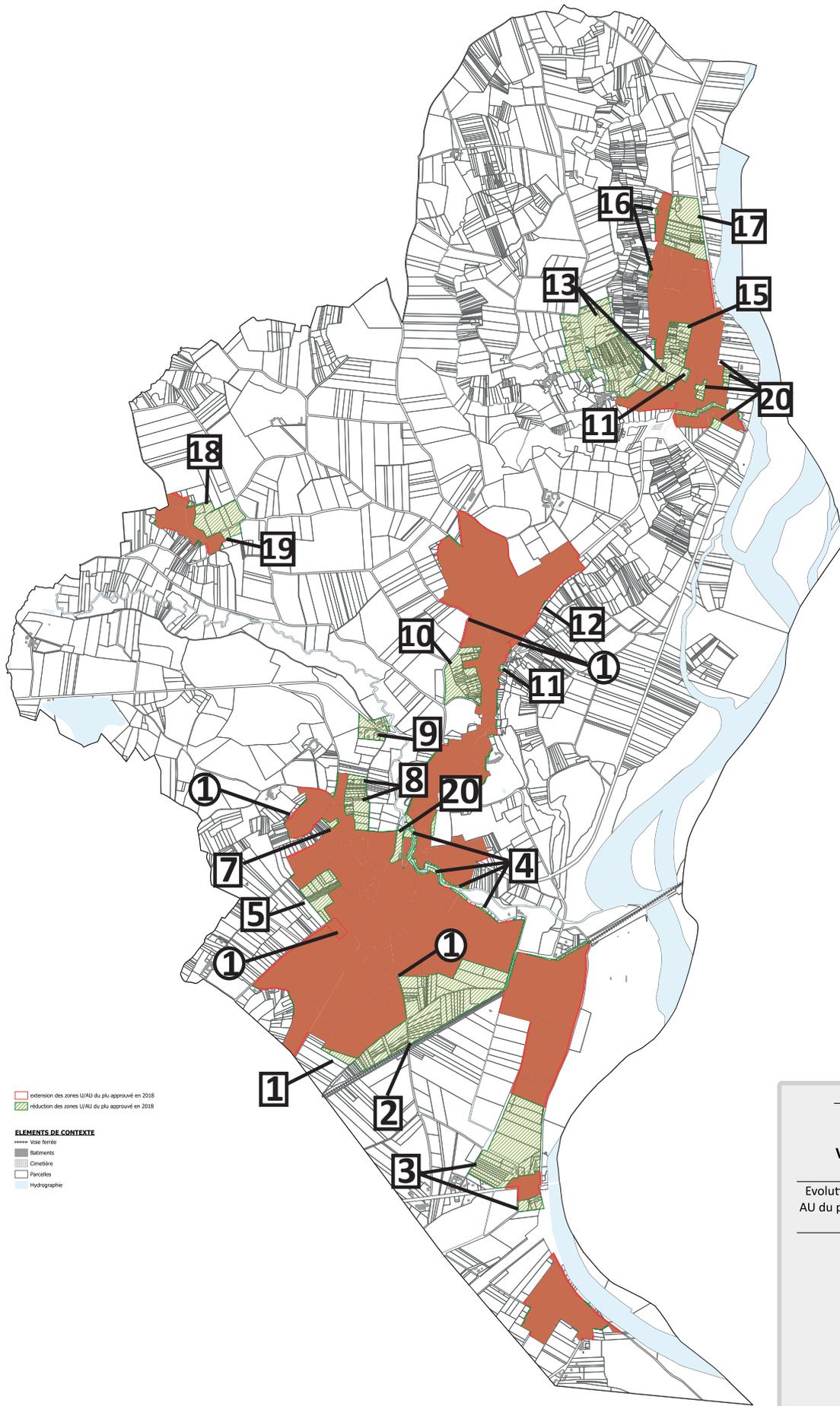
-L'OAP n°1 et le règlement ont été établis de manière complémentaire afin de prendre en compte l'aléa d'inondation en centre urbain.

4.5. La délimitation des zones urbaines ou à urbaniser et des zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger

4.5.1. Evolution des zones du PLU

Nouveau PLU		PLU approuvé en 2004		Bilan comparatif
Zones	Superficie en hectares	Zones	Superficie en hectares	
UA1	19,1	UA	22,5	
UA2	13,3	UB	139,7	
UA3	2,6			
UAs2	0,3			
UB	0,9			
UC (et UCpr)	129,4			
UCs	1,2			
Total zones U mixtes	166,8	Total zones U mixtes	162,2	+4,6 hectares
UE	2,8			
UI	14,8	UX	13,4	
UL1	4,2			
UL2	2,0			
UL3	1,7			
Total zones U spécialisées	25,5	Total zones U spécialisées	13,4	+12,1 hectares
1AUa	8,5	AU1	26,3	
1AUb	0,5	AU2	38,9	
Total zones AU mixtes	9,0	Total zones AU mixtes	65,2	-56,2 hectares
		AU1t	9,7	
		AU2e	8,0	
		AU2t	9,5	
Total zones AU spécialisées	0,0	Total zones AU spécialisées	27,2	-27,2 hectares
A (et Ape, Api, Apr)	744,3	A	524,2	
Ac	0,7			
As (et Aspr)	80,6			
Total zone A	825,6	Total zone A	524,2	+301,4 hectares
N (et Npe, Npr)	187,8	N	765,4	
Nco	127,7	Nti	28,6	
Ns (et Nspe, Nspr, Nspi)	245,4			
Nt	0,9			
Total zone N	561,8	Total zone N	794,0	-232,2
TOTAL	1588,8	TOTAL	1586,2	

Le nouveau PLU se traduit par une réduction importante des surfaces zones U et AU du PLU en vigueur. L'augmentation mesurée des zones urbaines mixtes s'explique principalement par le classement en zone U de surfaces urbanisées classées en zone AU. L'augmentation plus significative des zones urbaines spécialisées s'explique par la création de zones UL délimitées sur des surfaces classées en zones urbaines mixtes, en zone AU. En lien avec l'évaluation environnementale, la superficie des zones A a été augmentée et celle des zones N a été diminuée, afin de mieux prendre en compte les espaces agricoles.



extension des zones U/AU du plu approuvé en 2018
réduction des zones U/AU du plu approuvé en 2018

ELEMENTS DE CONTEXTE
Voie ferrée
Bâtements
Cimetière
Parcelles
Hydrographie

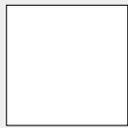
0 100 200 300 400 500 m
Sources : Données cadastrales DGPR 2023

Département de l'Ain

Commune de Villieu-Loyes-Mollon

Evolution des surfaces de zones U et AU du projet de PLU, au regard du PLU approuvé en 2018

Version : décembre 2024



Echelle : 1:6 500

Les motifs des réductions des zones U et AU au profit des zones A et N sont identifiés sur la page précédente par des numéros :

Motif n°1 : établir la zone U au niveau du bâti existant. Eviter l'urbanisation dans des secteurs impactés par les risques (gaz, ligne haute tension).

Motif n°2 : ne pas étendre l'urbanisation sur la plaine agricole

Motif n°3 : ne pas étendre l'urbanisation sur la plaine agricole. Eviter l'extension des hameaux. Ne pas étendre l'urbanisation vers le Sud, en direction de l'autoroute (secteur de Pont de Chazey)

Motif n°4 : préserver les abords du ruisseau du Toison.

Motif n°5 : ne pas étendre l'urbanisation sur la plaine agricole et préserver les coteaux agricoles de Villieu.

Motif n°6 : maintenir la coupure verte entre Villieu et Loyes.

Motif n°7 : protéger un ensemble de sources et de bassins.

Motif n°8 : ne pas étendre l'urbanisation sur les coteaux de Villieu.

Motif n°9 : ne pas développer l'urbanisation résidentielle dans les petits groupes ou les tissus bâtis non structurés.

Motif n°10 : maintenir la morphologie de village-rue de Loyes. Préserver la frange naturelle et agricole du village.

Motif n°11 : établir la zone U au niveau du bâti existant.

Motif n°12 : ne pas urbaniser au niveau d'une portion de terrain soumise à contraintes d'eaux pluviales et de relief.

Motif n°13 : ne pas développer l'urbanisation sur les coteaux de Mollon, secteur faiblement équipé et sensible sur le plan paysager.

Motif n°14 : établir la zone U au niveau du bâti existant.

Motif n°15 : ne pas urbaniser au niveau des coteaux situés au Sud du chemin Chez Magnin en raison de la forte pente, des contraintes d'accès et de la sensibilité paysagère du site.

Motif n°16 : adapter la zone U au bâti existant.

Motif n°17 : ne pas étendre l'urbanisation le long de la route départementale et du chemin de la Côtière. Préserver les coteaux de Mollon. Protéger un corridor écologique local.

Motif n°18 : ne pas étendre le hameau de Monthoz. Préserver la zone Natura 2000

Motif n°19 : ne pas étendre le hameau de Monthoz. Préserver des pelouses sèches.

Motif n°20 : prise en compte de la carte des aléas naturels des communes de la Côtière de l'Ain

Les motifs des extensions des zones U et AU au détriment des zones A et N sont identifiés sur la page précédente par des numéros :

Motif n°1 : adapter la zone U au bâti existant, afin de prendre en compte les terrains bâtis, y compris le cimetière en proximité du chemin Chavagneux

Bilan : les évolutions des zones U et AU par rapport aux zones A et N sont essentiellement des réductions de zones "constructibles". Les extensions des zones U et AU répondent à des besoins d'ajustement, sans incidence réelle sur les possibilités de construire et les zones agricoles et naturelles.

4.5.2. Motifs de la délimitation des zones du PLU

Zone UA1 :

La zone UA1 correspond aux fronts bâtis du centre bourg de Villieu et des villages-rue de Loyes et de Mollon.

La zone UA1 se limite strictement aux tissus bâtis existants, constitués essentiellement de fronts bâtis et de jardins situés à l'arrière. Elle ne s'étend notamment pas aux espaces agricoles et naturels situés à l'arrière des fronts bâtis de Loyes et de Mollon, afin de préserver l'environnement naturel et le paysage (maintien de la morphologie urbaine caractéristique des deux villages). La zone UA1 est de plus délimitée de manière à ne pas impactée les zones de glissement de terrain délimitées par le PPRN.

Zone UA2 :

La zone UA2 correspond aux tissus bâtis villageois de densité limitée du village localisés sur les coteaux de Villieu, au croisement de la route de Genève et de la montée des Cannes, ainsi que rue des Brotteaux à Mollon.

Au niveau des coteaux de Villieu, la zone UA se limite strictement au bâti existant, englobant les constructions et leurs jardins. Au niveau de la rue de l'Eglise peu avant le croisement avec le chemin Saint-Sulpice, un tènement inséré en zone U a été maintenu en zone N parce qu'il s'agit d'un espace constitué de bassins à préserver pour des motifs écologiques et de gestion de l'eau. Cet espace est propriété communale.

Au niveau du croisement de la route de Genève et de la montée des Cannes, la zone UA se limite strictement au bâti existant, passant au ras des constructions situées en proximité du ruisseau du Toison (préservation de la trame verte et des continuités hydrauliques).

Au niveau du chemin des Brotteaux, la zone UA2 est établie au niveau du bâti existant, par alignement par rapport aux habitations construites en second rideau par rapport au chemin.

A Monthoz, la zone UA2 se limite au bâti existant. Une partie de la zone UA est en zone Natura 2000. Il s'agit toutefois de terrain déjà urbanisés, qui doivent logiquement être rattachés à la zone U du village. Ces terrains sont classés dans un sous-secteur UAs permettant de prendre en compte leur localisation en zone Natura 2000.

Zone UA3 :

La zone UA3 correspond au noyaux bâtis anciens groupés autour de l'église de Villieu et du château de Loyes. Elle inclut uniquement des espaces urbanisés.

Zone UB :

La zone UB inclut des espaces déjà urbanisés prévus pour évoluer vers de l'habitat collectif : l'OAP n°1 couvre l'intégralité de la zone.

Zone UC :

La zone UC se limite au tissu pavillonnaire existant :

A Villieu, les limites de la zone UC sont clairement marquées par les voies existantes ou par des limites physiques fortes (côtière boisée de Croze, ligne haute tension à l'Ouest de Janivon, plaine agricole au Sud du Clos des Colombes, canal venant du Toison, espaces agricoles marquant la limite de bourg au niveau de l'entrée Est par la route de Genève, prairies de la combe du Toison au Nord). Dans ces conditions, la zone UC se limite strictement au bâti existant à Villieu. A Saint-Sulpice et chemin des Chaudannes, qui forment des extensions pavillonnaires du village ancien sur les coteaux, la zone UC ne va pas au-delà des dernières constructions qui marquent les limites du village chemin des Chaudannes, de Saint-Sulpice, de Petit Fétan et de la rue de l'Eglise. La zone UC se limite ainsi au tissu bâti existant sur les coteaux de Villieu.

Montée des Vernes, la zone UC se limite aux abords de la voie le long de laquelle se trouve les constructions.

Au Nord de la rue Royale, la zone UC englobe les tissus pavillonnaires localisés de part et d'autre de la route de Crans et du chemin de Montaplan. Elle s'arrête au niveau des dernières constructions longeant ces voies. La délimitation de la zone UC s'attache à rester en dehors de la zone rouge de glissement de terrain délimitée par le PPRN.

A Mollon, au niveau du ruisseau du Gardon, la zone UC se limite au bâti existant. A noter qu'une parcelle en zone UCpr est désormais bâtie, bien que la construction ne soit pas encore cadastrée. La zone UC se limite au bâti existant, évitant toute extension au-delà des dernières constructions pavillonnaires le long du chemin de Mas Gentet. A noter que les parcelles non bâties incluses en zone UC route de Mollon sont des équipements sportifs (terrains de tennis, qui constituent donc une surface artificialisée). Ont été préservés les grands espaces verts et de jardins classés en aléa fort d'inondation.

Chemin de la Côtière, la zone UC se limite strictement au bâti pavillonnaire qui s'est développé le long de la voie, sans aller au-delà des dernières constructions. Il faut souligner que le chemin de la Côtière est une voirie étroite souffrant d'une accessibilité limitée en raison de l'inadaptation du chemin Chez Magnin. Pour cette raison, la zone UC se limite strictement au bâti existant. Comme cela a été souligné dans le chapitre relatif aux OAP, il y a interdiction d'accès voiture depuis le chemin Chez Magnin pour les habitations futures prévues en zone 1AU : ces dernières seront desservies par une voirie de desserte interne depuis le rond-point crée route de Mollon. Cette possibilité de desserte par le rond point et l'optimisation de cet infrastructure publique récemment créée est une des motivations principales de la délimitation de la zone 1AU.

Route de Mollon, au Nord du village, la zone UC se limite strictement au tissu bâti existant.

A Monthoz, la zone UC se limite strictement au bâti existant. Une partie de la zone UC est en zone Natura 2000. Il s'agit toutefois de terrain déjà urbanisés, qui doivent logiquement être rattachés à la zone U du village. Ces terrains sont classés dans un sous-secteur UCs permettant de prendre en compte leur localisation en zone Natura 2000. La zone UCs a été établie au plus près du bâti, respectant la délimitation de la zone U du PLU précédent, une partie des jardins étant hors zone U.

Entre Pont de Chazey et la Masse, un petit secteur pavillonnaire d'une douzaine d'habitations a été classé en zone UC. En effet, le classement en zone U se justifie en raison de son caractère suffisamment dense et étoffé. Toutefois, il s'agit d'un secteur bâti relativement isolé et, pour cette raison, la zone U se limite strictement au bâti existant.

Une logique similaire prévaut pour Buchin. Hameau étoffé, son classement en zone U s'impose. Celle-ci se limite toutefois strictement au bâti existant.

Zone UE :

La zone UE comprend :

- le pôle d'équipement englobant notamment l'école et le centre Innovance, ainsi qu'une partie du site Akwell dans une perspective de conforter ce pôle,
- un petit pôle d'équipement au centre de Mollon, incluant l'église et le terrain de sport.

La délimitation de la zone UE répond donc parfaitement aux objectifs de consommation de l'espace pour les équipements définis par le PADD. Les autres équipements collectifs sont étroitement insérés dans le tissu bâti, et classés en zone urbaine mixte.

Zone UI :

La zone UI englobe :

- la zone d'activités de La Masse et les trois hectares prévus pour son extension,
- trois sites d'activités accueillant trois des principales entreprises de la commune. L'importance de ces sites justifie ce zonage spécifique, quand bien même leur localisation est à proximité des zones urbaines à dominante résidentielle.

La zone UI répond donc parfaitement aux objectifs de consommation de l'espace pour l'activité définis par le PADD.

Zone UL :

La zone UL se divise en trois zones établies sur un site spécifique :

- le périmètre actuel du camping, classé en zone UL1
- le nouveau site de tourisme et de loisirs prévu par le PADD, entre le camping et la salle des fêtes, classé en zone UL2
- le pôle commercial à vocation de loisirs, de restauration et d'hôtellerie qui s'est constitué au niveau des grandes bâtisses longeant l'ancienne route nationale, classé en zone UL3. Dans ce secteur soumis à très fortes nuisances sonores en raison de la circulation sur la route nationale et l'autoroute, les habitations situées en périphérie sont maintenues en zone A.

La zone UL répond donc parfaitement aux objectifs de consommation de l'espace pour l'activité définis par le PADD.

Zone 1AU :

La zone 1AU correspond aux sites prioritaires identifiés notamment par le PADD pour assurer le développement de l'habitat. La zone 1AU inclut des espaces artificialisés et des ENAF pour lesquels la réalisation d'équipements internes structurants est nécessaire à l'ouverture à l'urbanisation. Qu'elles soient artificialisées ou en ENAF, toutes les zones 1AU sont étroitement insérées dans le tissu bâti, étant encadrées sur la totalité ou la majorité de leur périmètre extérieur par des espaces urbanisés. Les zones 1AU confortent ainsi les espaces urbanisés existants et renforcent notamment la trame des voies et des réseaux.

Parmi les zones 1AU, il est possible de considérer que près de 7 hectares s'apparentent à des ENAF, dont 4 hectares peuvent être considérés comme des extensions urbaines. La délimitation de la zone 1AU répond donc parfaitement aux objectifs de modération de la consommation de l'espace du PADD.

Zone A :

La démarche du PLU est d'inclure l'ensemble des espaces à caractère agricole en zone A. Sont ainsi classés en zone A : les grands espaces agricoles de la plaine, du plateau, mais également ceux des coteaux plus difficiles à exploiter pour l'activité agricole. Lorsque les espaces agricoles sont localisés au sein d'un réservoir de biodiversité, un classement en zone As est privilégié, comme le préconise l'évaluation environnementale.

Le STECAL Ac se limite strictement au terrain d'assiette du concessionnaire automobile, et n'impacte pas les espaces agricoles environnants.

Zone N :

La démarche du PLU est d'inclure en zone N les espaces à caractère naturel du territoire.

-Sont classées en zone N les grandes entités naturelles du territoire : les milieux naturels liés à l'Ain, les bois des coteaux et des combes, certains boisements suffisamment étendus sur le plateau et la plaine pour être distingués des espaces agricoles. Sont également classés en zone N les ruisseaux, y compris dans leur traversée des espaces urbanisés, afin de préserver les continuités écologiques et hydrauliques. Est également classé en zone N le terrain de sport de la commune, qui présente un caractère très peu artificialisé (terrains herbacés, absence de constructions). Il en est de même du petit parc public de Mollon, classé en zone N.

-Lorsque les espaces naturels sont localisés au sein d'un réservoir de biodiversité, un classement en zone Ns est privilégié, comme le préconise l'évaluation environnementale.

-Sont classés en zone Nco les boisements identifiés dans le cadre de l'évaluation environnementale comme constitutifs des continuités forestières.

-Le STECAL Nt se limite strictement au terrain d'assiette du château. Il n'impacte pas les espaces agricoles et naturels environnants.