

Mardi 17 décembre 2024

Révision du PLU de Villieu-Loyes-Mollon

Réunion publique



Déroulé de la présentation

- * **Le contexte : déroulement des études et calendrier, cadre législatif, diagnostic, orientations communales**
- * **La mise en œuvre du projet au travers du règlement et l'évaluation environnementale**

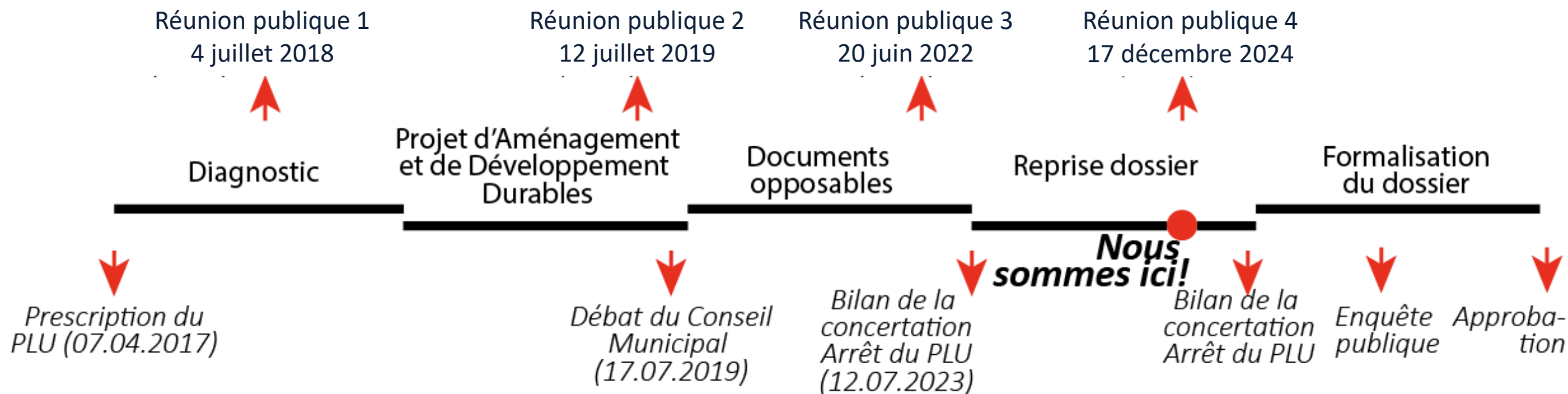




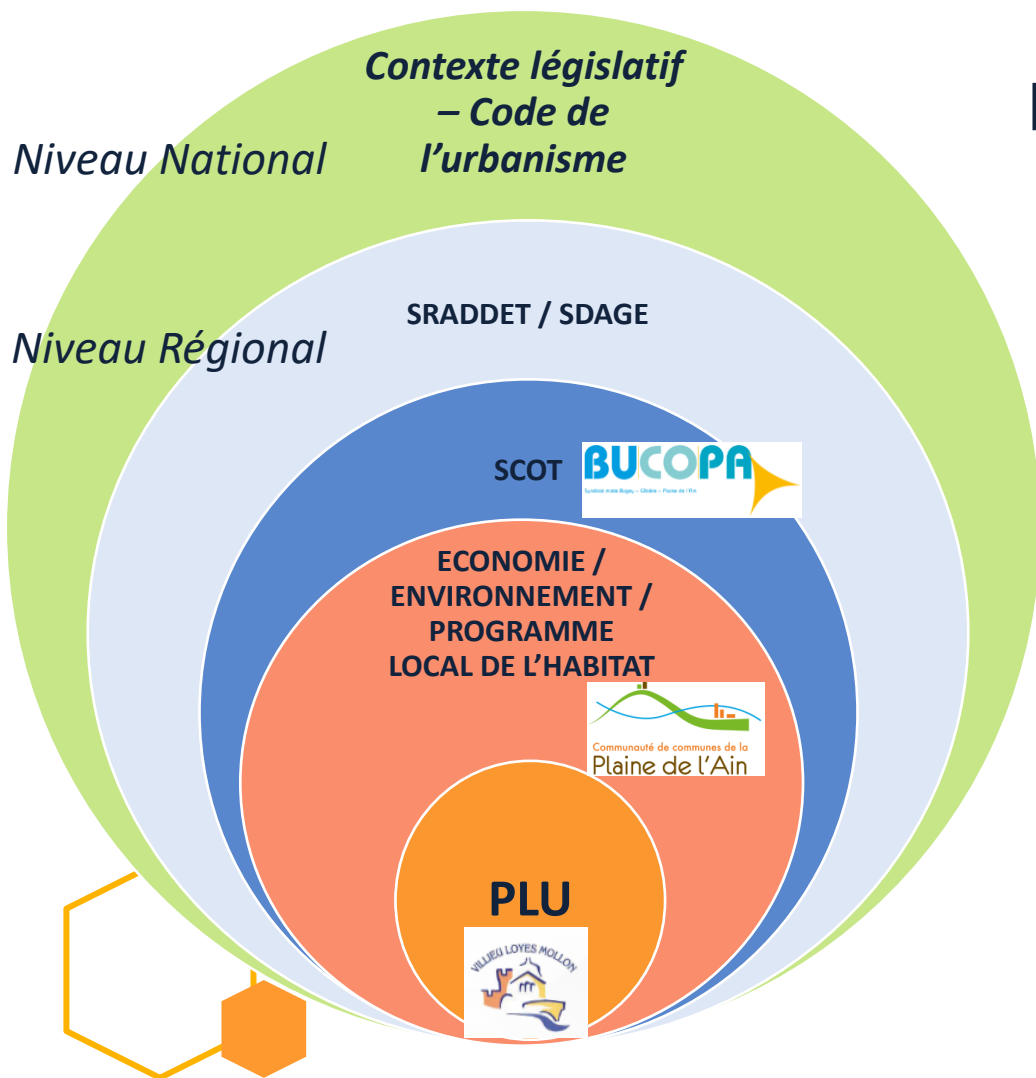
LE CONTEXTE



Contexte



Contexte



Le contexte législatif et supra-communal

L'objectif « ZAN » (Zéro Artificialisation Nette) en 2050

CALENDRIER



Avant 22 novembre 2024 : SRADDET



Avant 22 février 2027 : SCOT



Avant 22 février 2028 : PLU

Contexte supra-communal

Contexte supra-communal actuel

SCOT :

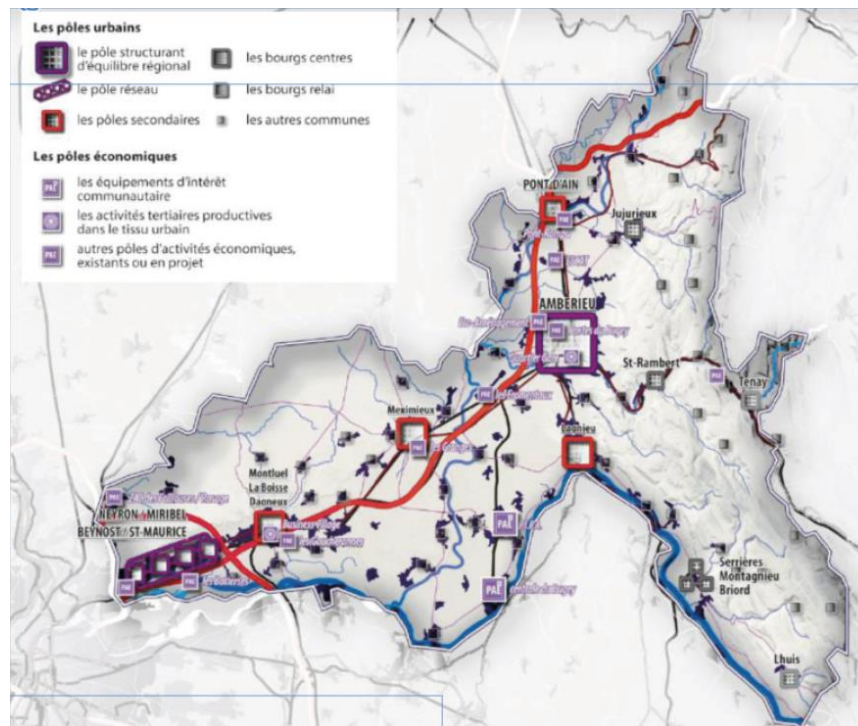
>45% minimum des logements dans l'enveloppe urbaine

>16 logements par hectare en extension

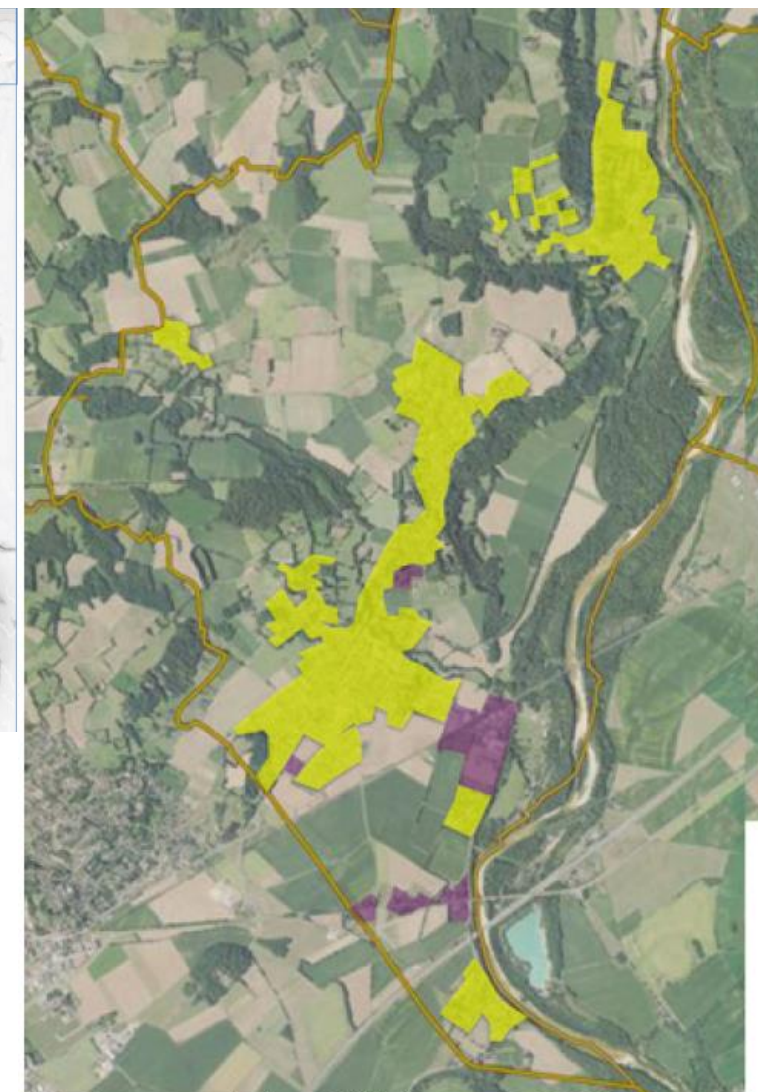
>Développement économique et touristique maîtrisé

PLH (2018-2024) :

>168 logements à créer en 6 ans (28 par an), dont 35% en social



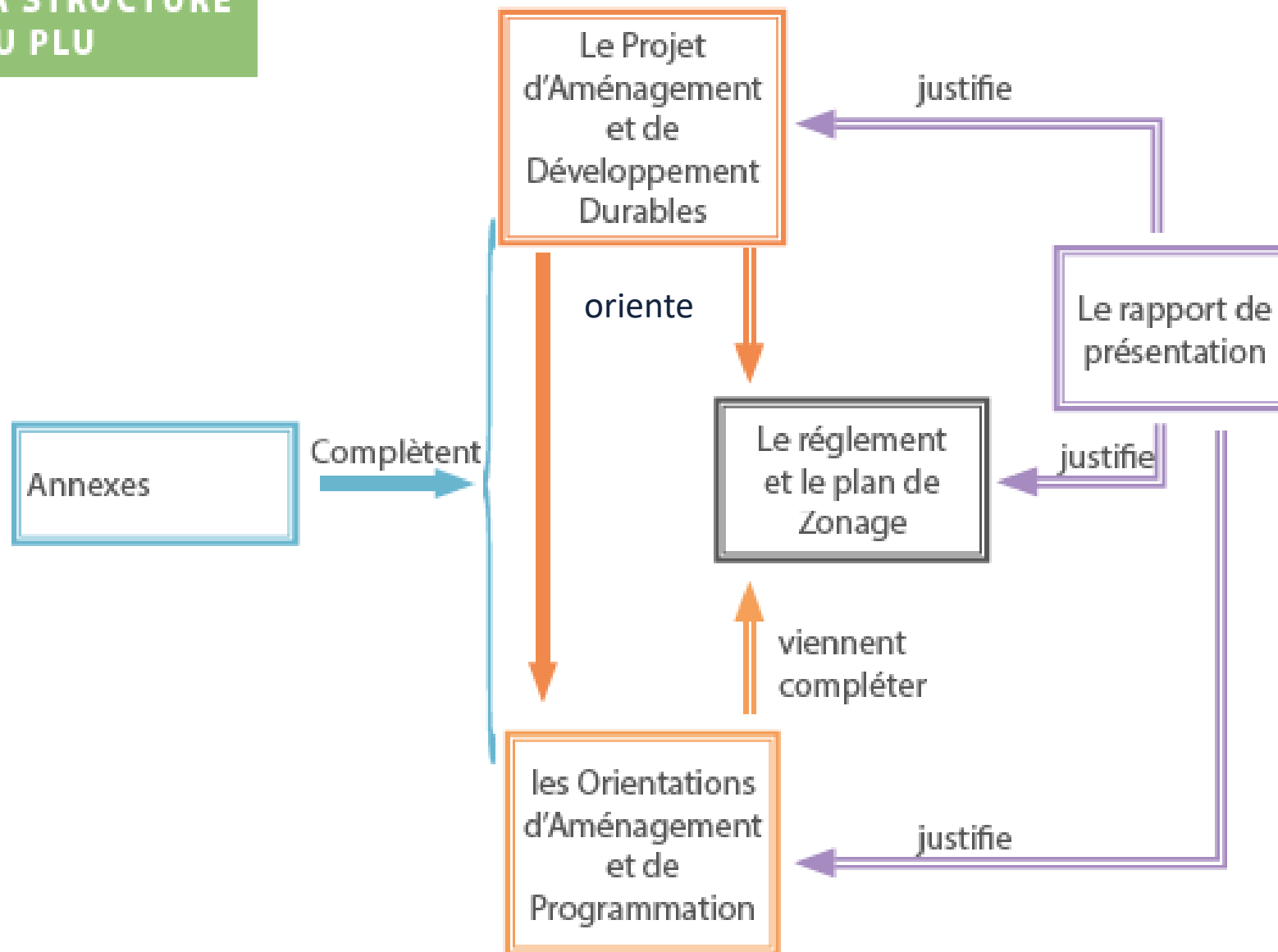
Extrait du SCOT



Enveloppe urbaine définie par le SCOT

Qu'est-ce que le PLU?

LA STRUCTURE DU PLU



Bilan de la concertation avant le premier arrêt du PLU (12.07.2023)

Réunions
publiques :
4 juillet 2018
12 juillet 2019
20 juin 2022
60-70 participants

Registre :
63 remarques au
registre
78 courriers et
mails

Articles :
10 articles dans le
bulletin et la
presse +
informations
ponctuelles

Site internet :
19 comptes-rendus

Documents
d'information et de
procédure

Prise en compte de certains thèmes (qualité urbaine, modes doux, infrastructures et financement des projets, environnement, développement résidentiel, logement social)

Etude d'enjeux localisés : OAP, nombreuses demandes de constructibilité



Reprise de la concertation suite à l'annulation du premier arrêt du PLU jusqu'au nouvel arrêt du PLU

Une enquête publique permettra d'examiner des doléances particulières

Bilan des avis des Personnes Publiques consultées à l'issue du premier arrêt du PLU (12.07.2023)

Remarques principales :

- ↘ Carte des aléas des communes de la Côtière de l'Ain
- ↘ Trajectoire de réduction de la consommation des espaces
- ↘ Capacité de la station d'épuration de Villieu
- ↘ Dépollution de l'ancien site Akwell Thompson avant aménagement
- ↘ Thématique des continuités écologiques
- ↘ Renforcement des protections dans les zones agricoles et naturelles de forte sensibilité environnementale



Les principales conclusions du diagnostic

Contexte social et économique

Une dynamique de croissance résidentielle

3866 Nombre d'habitants (3576 en 2015)

128 Logement locatif aidé (source : PLH)

20% Logement locatif tout confondu

6% Logements vacants

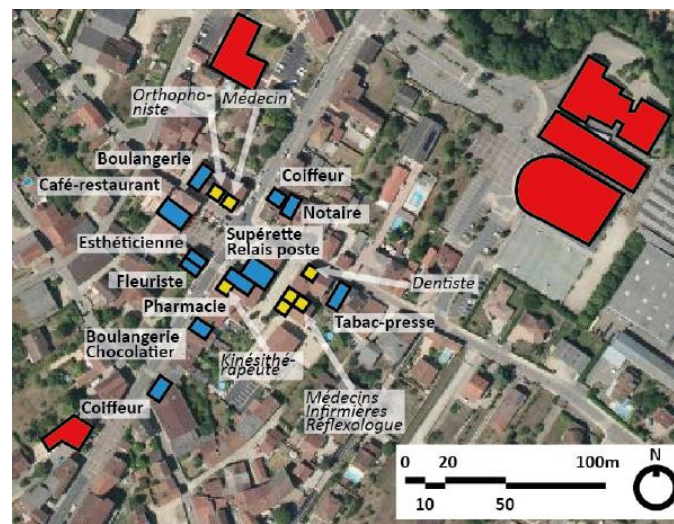
2,5 Nombre d'occupants par logements (2,6 en 2015)

Un pôle local

687 Nombre d'emplois sur la commune (764 en 2015)

62% Part des actifs de la commune qui travaillent à l'extérieur

Des commerces et services très concentrés



Les principales conclusions du diagnostic

Contexte territorial

Des formes urbaines diversifiées avec des enjeux différenciés

Un étirement urbain fort

Le Sud du territoire fortement soumis à contraintes



Les tissus bâtis du centre bourg



25-30 logements / hectare

Les tissus bâtis villageois

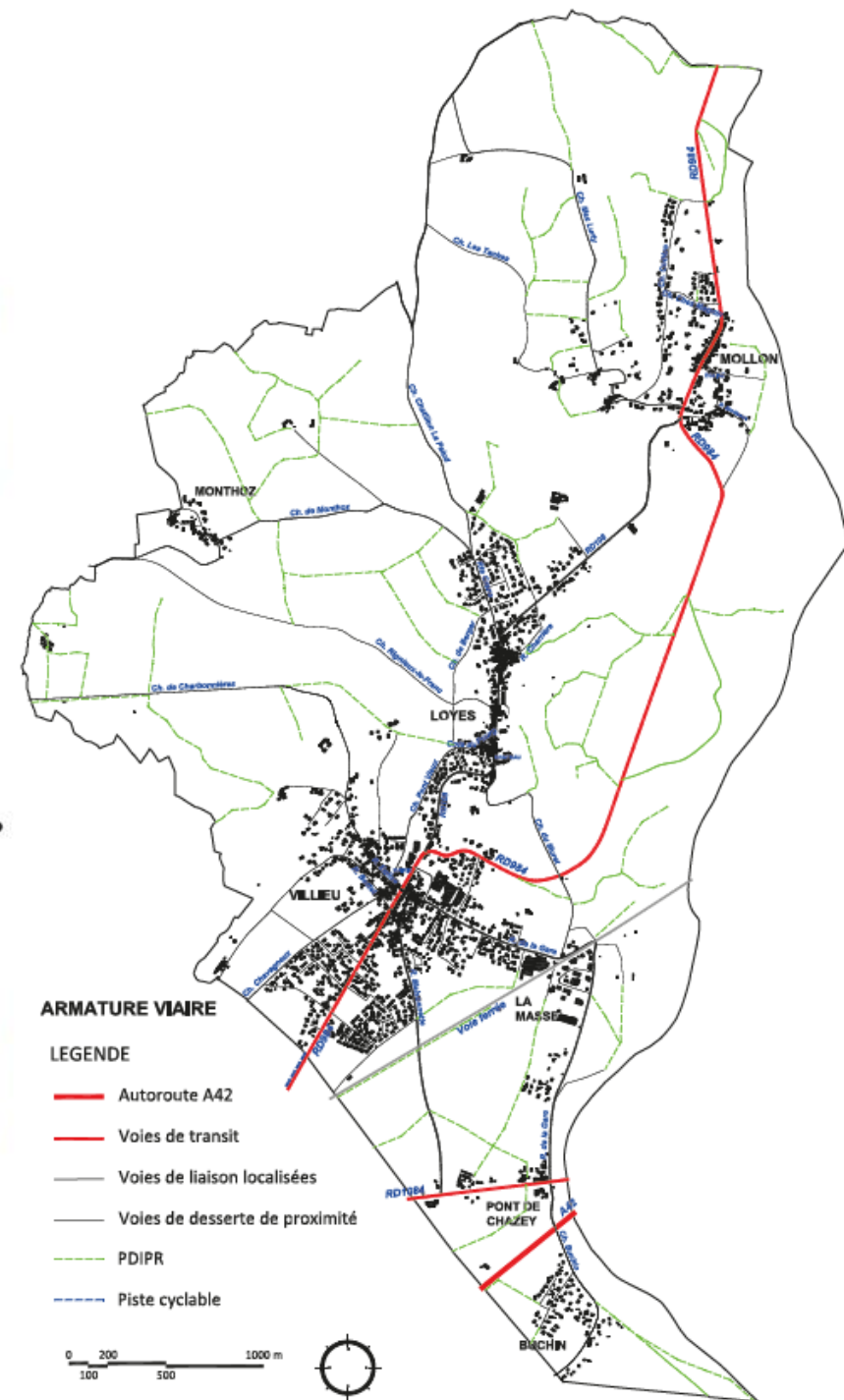


10 à 30 logements / hectare

Les tissus pavillonnaires



Moins de 10 à 20-30 logements / hectare

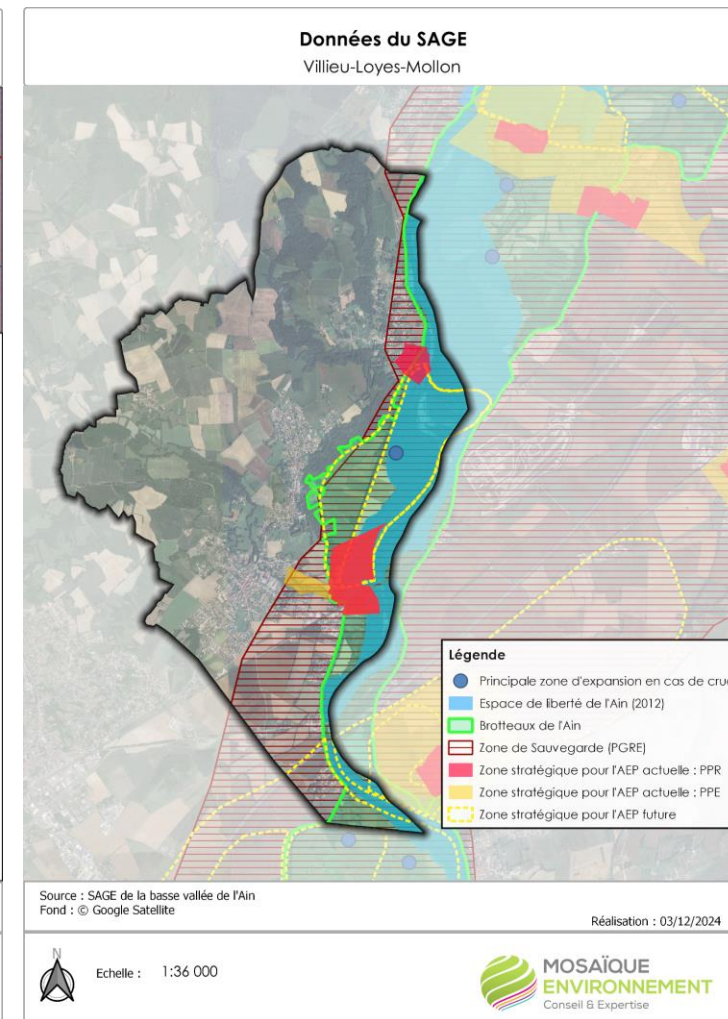
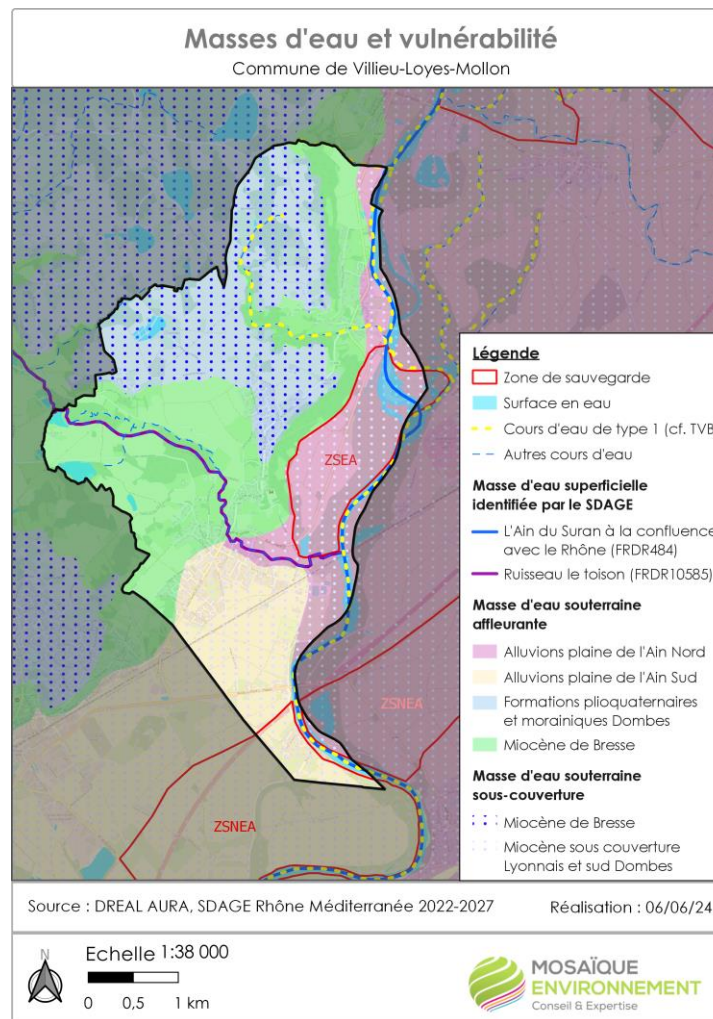


Les principales conclusions du diagnostic

Contexte environnemental

Ressource en eau et milieux aquatiques - un territoire à enjeu fort

- Un axe majeur à protéger : l'Ain et ses brotteaux
- Des affluents à préserver et restaurer : le Gardon et la Toison
- Des nappes souterraines vulnérables et des enjeux de protection de la ressource en eau potable : présence d'une zone de sauvegarde et de zones stratégiques pour l'eau potable
- Un relief et des terrains sensibles au ruissellement
- Des réseaux d'AEP et d'assainissement à améliorer pour protéger la ressource en eau.

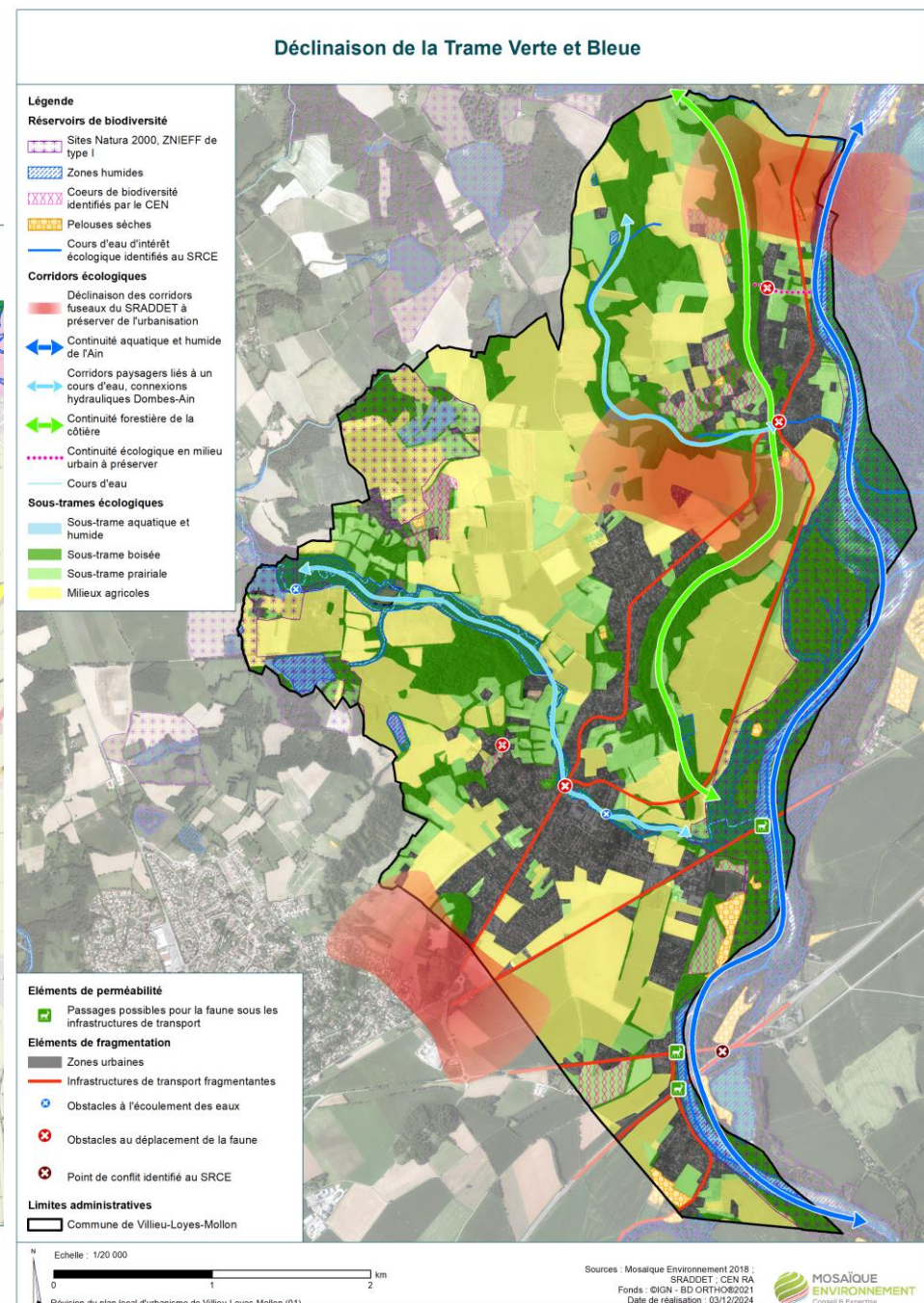
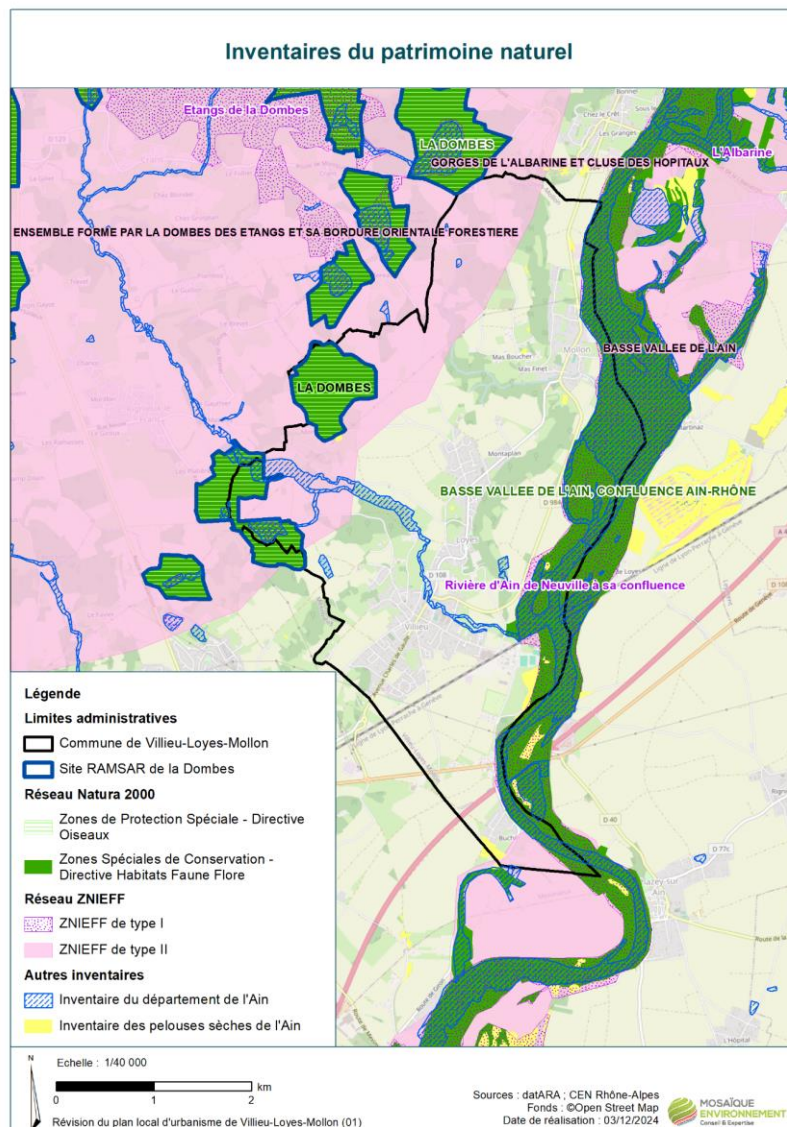


Les principales conclusions du diagnostic

Contexte environnemental

Biodiversité et trames vertes et bleues - des continuités écologiques à préserver :

- Des réservoirs de biodiversité majeurs liés à la vallée de l'Ain et au rebord du plateau Dombiste ;
- Des corridors à préserver et restaurer : cours d'eau, boisements de la côtière ;
- Des coupures vertes à maintenir entre côtière et vallée ;
- Une trame verte urbaine à renforcer.

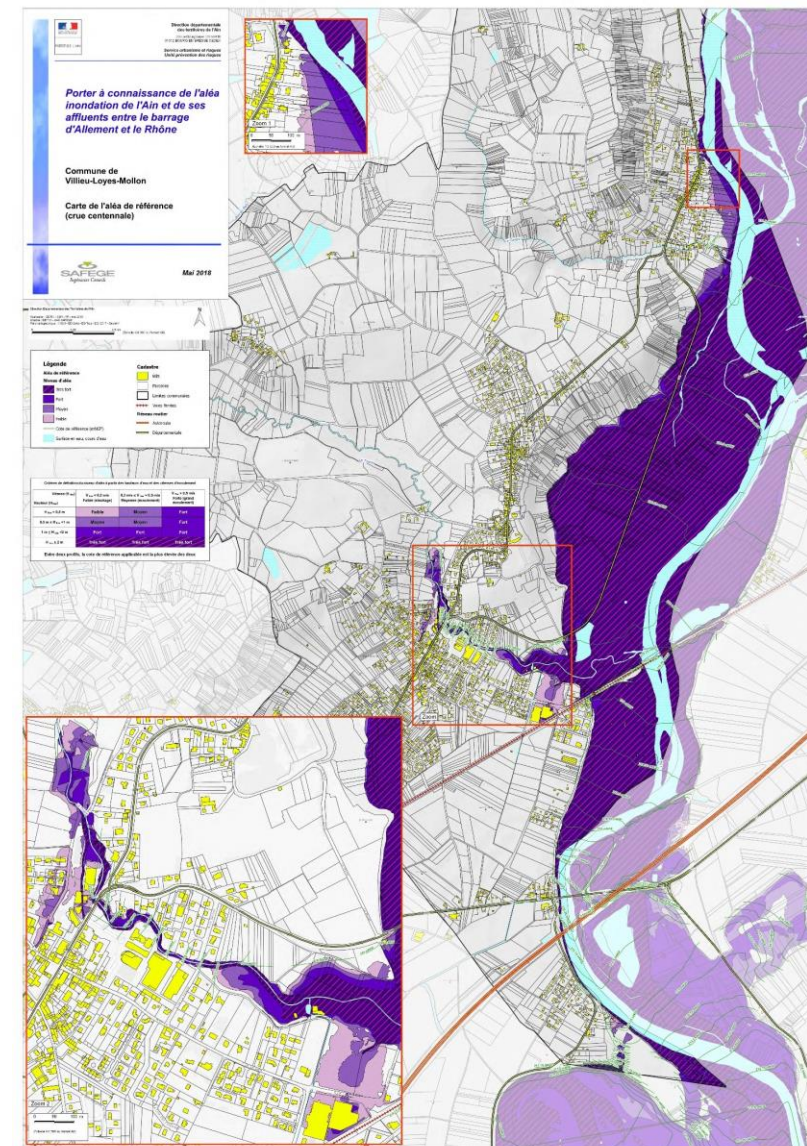
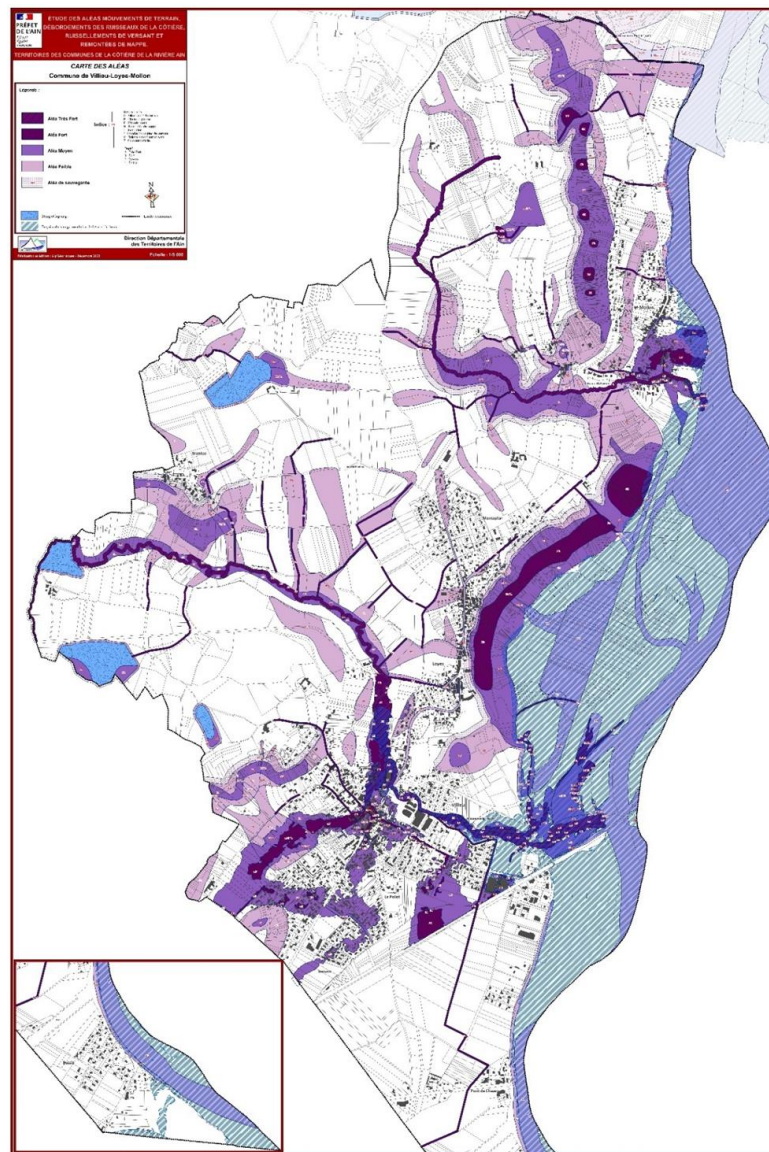


Les principales conclusions du diagnostic

Contexte environnemental

Risques naturels - une commune très contrainte par les risques naturels :

- Inondation de plaine (Ain)
- Crues rapides et torrentielles (ruisseaux de la Toison et du Gardon)
- Inondation par remontée de nappe (secteur des étangs)
- Ruissellement sur les versants et inondation de pied de versant
- Des risques de glissement terrain (côtière au droit du village de Loyes)

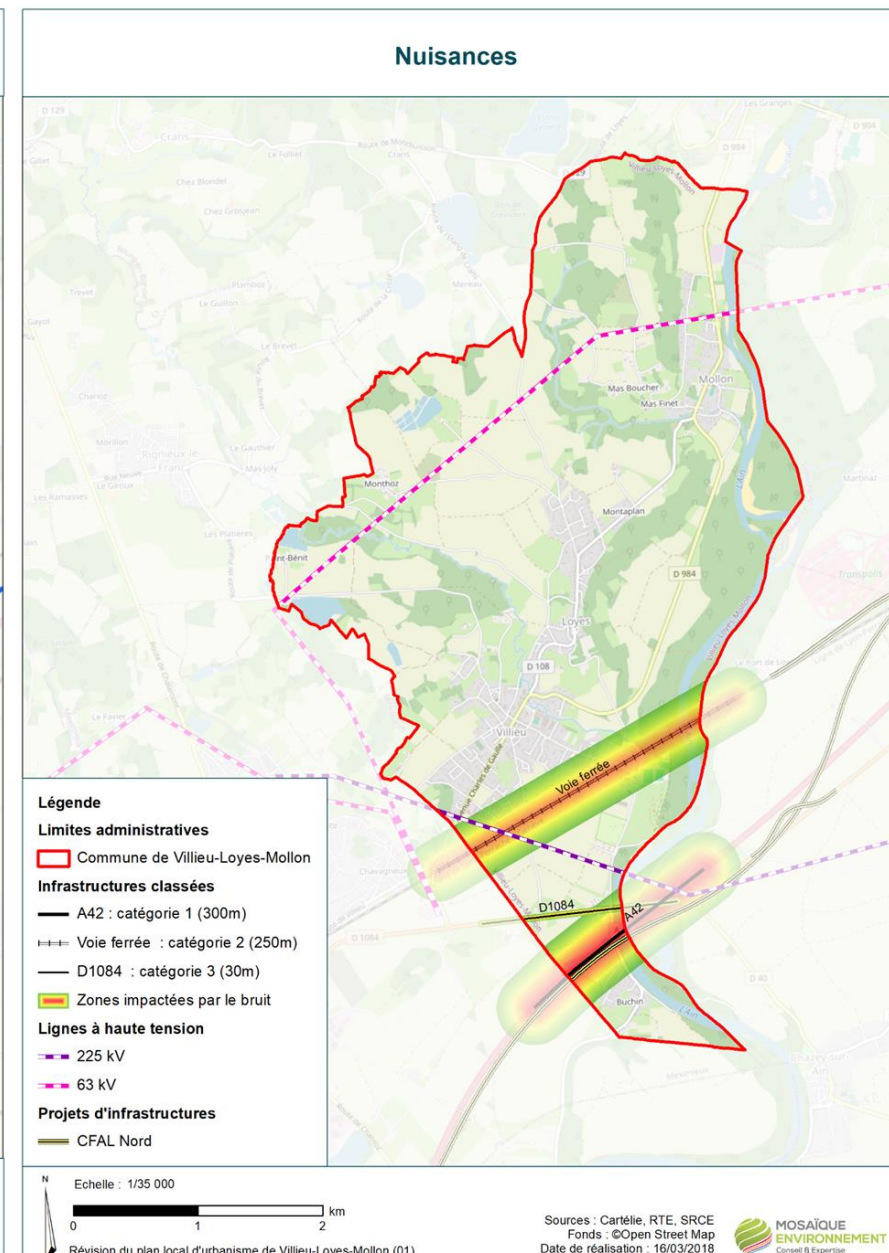
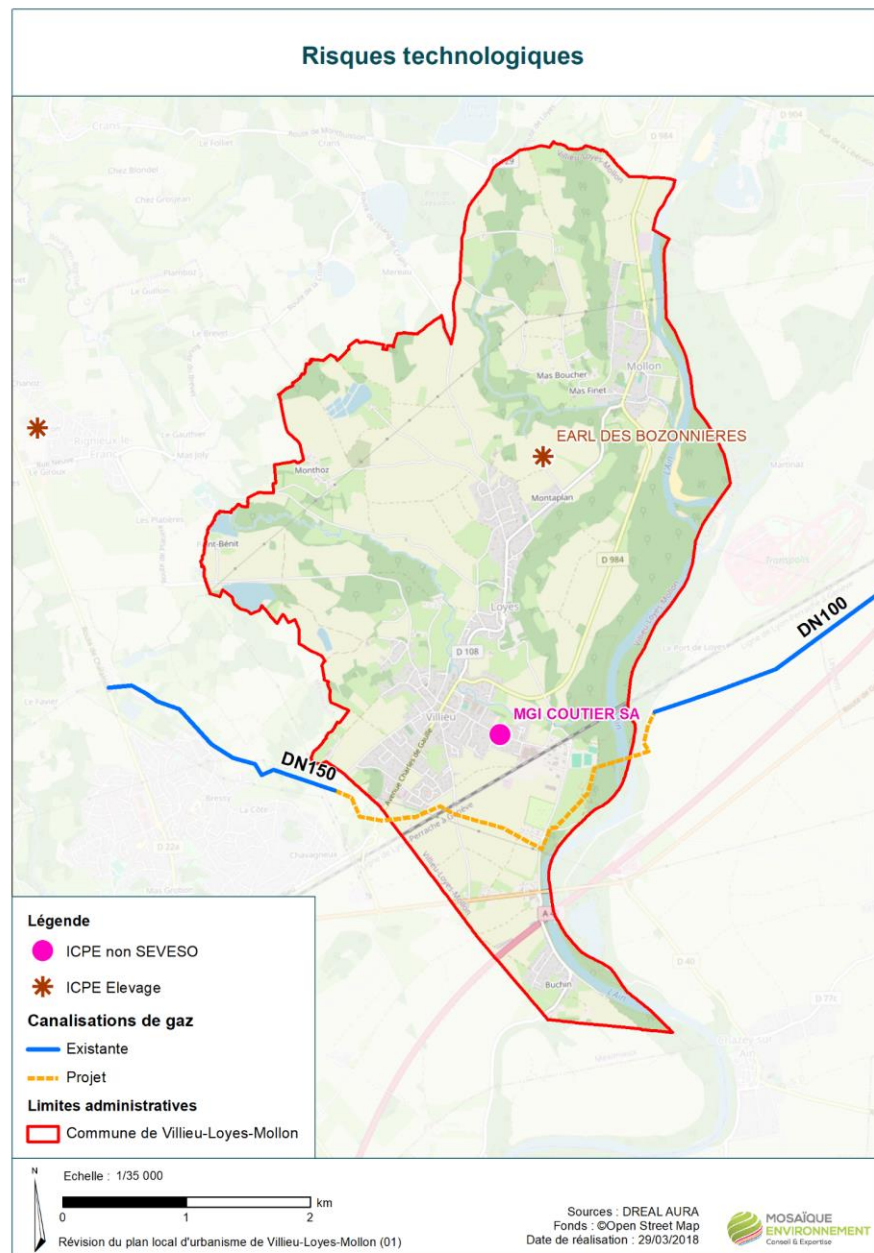


Les principales conclusions du diagnostic

Contexte environnemental

Risques technologiques et nuisances : – des secteurs exposés à prendre en compte

- Sites et sols pollués, anciennes activités présentant des risques (Villieu principalement)
- Nuisances sonores des infrastructures (voie ferrée, RD 1084, A42) – Sud du territoire
- Transport de matière dangereuse
- Installations Classées pour la Protection de l'Environnement



Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Habitat : 350 logements à créer dont 35% en social

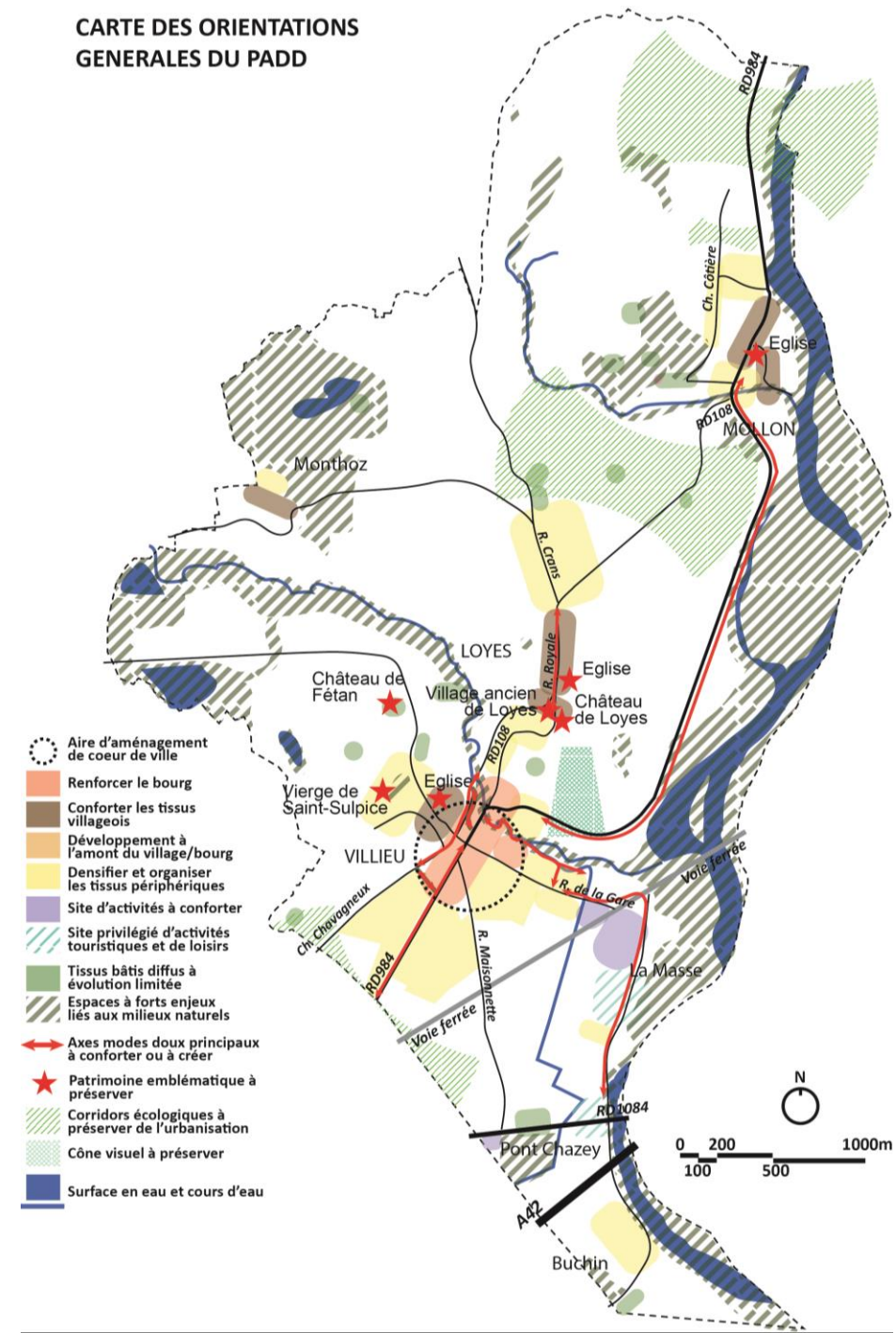
Economie :

- > extension de la ZA de la Masse
- > développement des activités tourisme et loisirs
- > confortement des commerces et services dans le centre de Villieu
- > préservation des espaces agricoles

Equipements :

- > confortement des équipements
- > amélioration des infrastructures publiques existantes
- > amélioration des circulations piétonnes et cyclables

CARTE DES ORIENTATIONS GÉNÉRALES DU PADD



Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Confortement du cœur de ville de Villieu

Préservation du site du village de Loyes

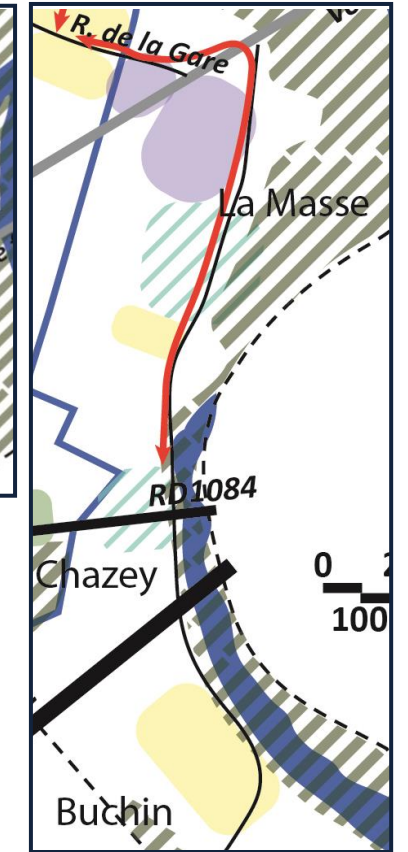
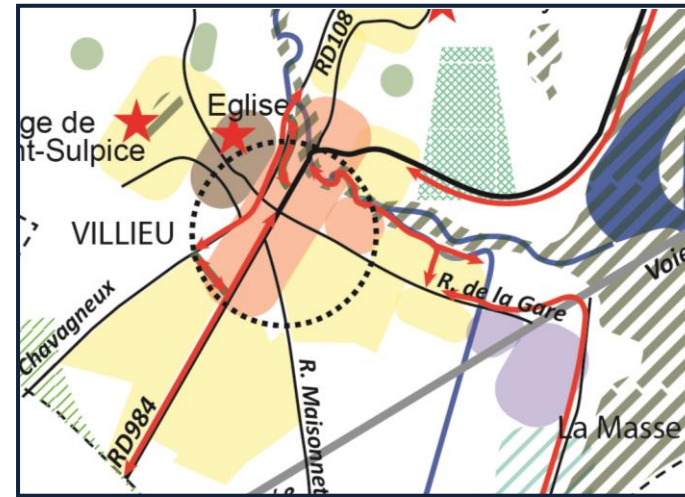
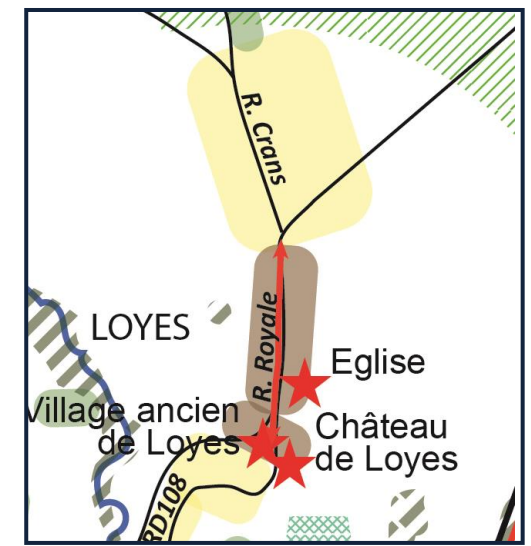
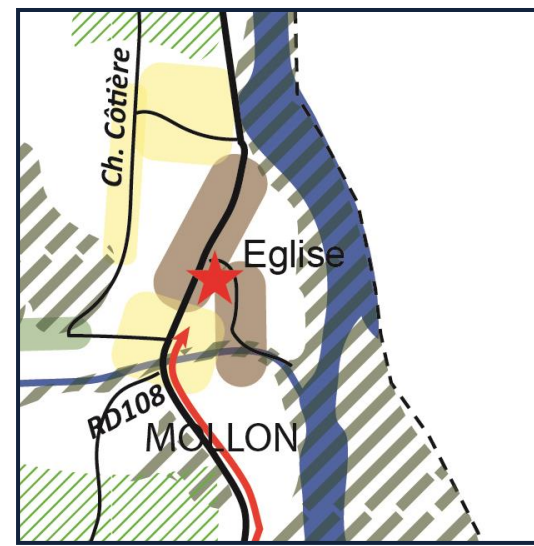
Maintien du caractère de village rue de Mollon

Monthoz et Buchin : pas d'extension urbaine

La Masse : économie

Entre Pont de Chazey et La Masse : tourisme et loisirs

Secteurs de bâti isolé : pas de nouvelles habitations



Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Respect des tissus bâtis anciens et pavillonnaires

Maintien des entrées de ville

Préservation des grandes entités agricoles et naturelles

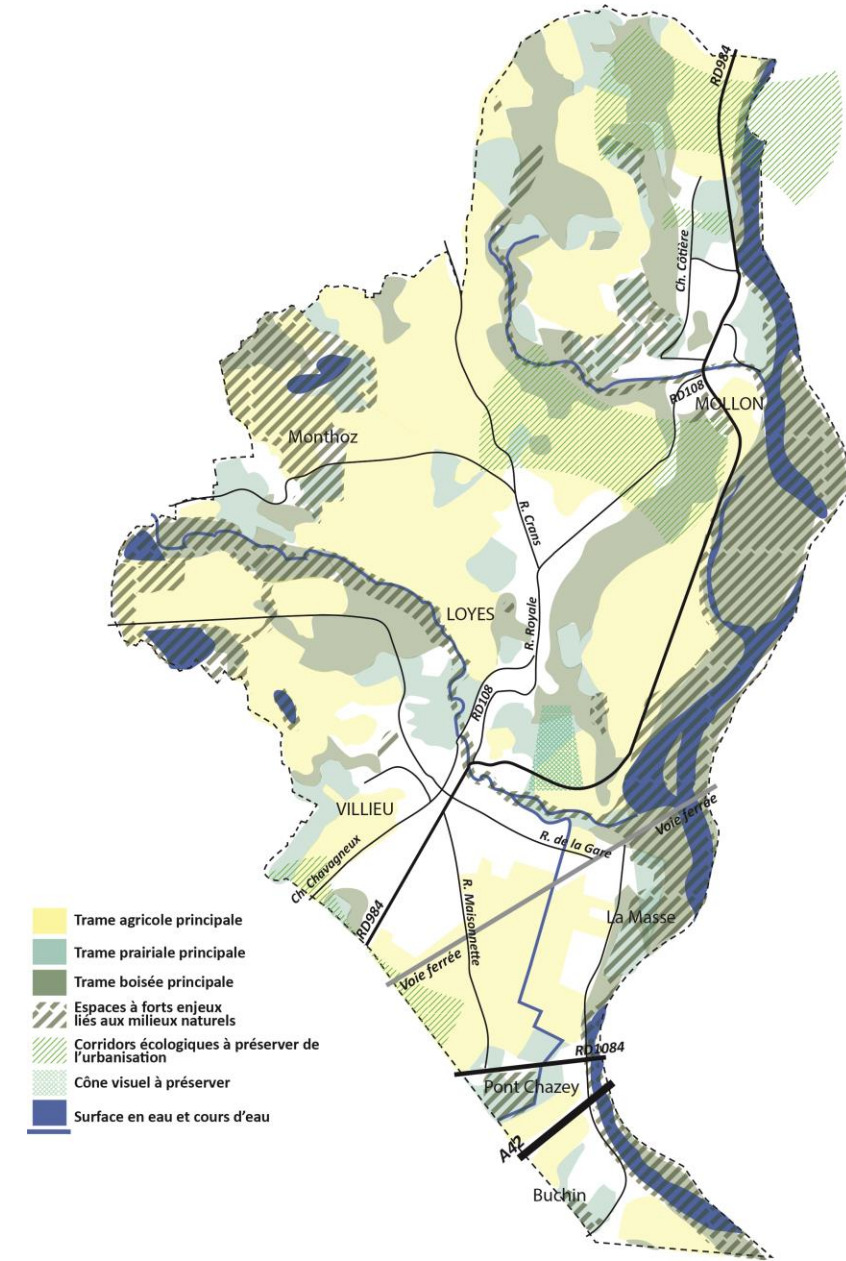
Préservation des réservoirs écologiques

Développement végétal en ville

Protection de la ressource en eau

Amélioration de la qualité énergétique et développement maîtrisé des énergies renouvelables

Prise en compte des risques, nuisances et pollutions



Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Objectifs chiffrés de modération de la consommation des espaces agricoles et naturels

Habitat	280 logements possibles dans le tissu bâti (sur 350) : densification terrains libres et jardins, réhabilitations....	4 hectares d'extension pour 70 logements	} 9 hectares au total
Economie	Peu de terrains libres (3 hectares fragmentés)	5 hectares d'extension pour l'économie et le tourisme (2 hectares)	
Equipements	Peu de possibilités de mutations	Pas de projets d'équipements en extension	

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

La trajectoire de modération de la consommation des espaces

16 hectares de consommation d'espaces agricoles et naturels

9 hectares en extension
7 hectares en densification

2011-2021
19 hectares construits

1,9 hectares par an

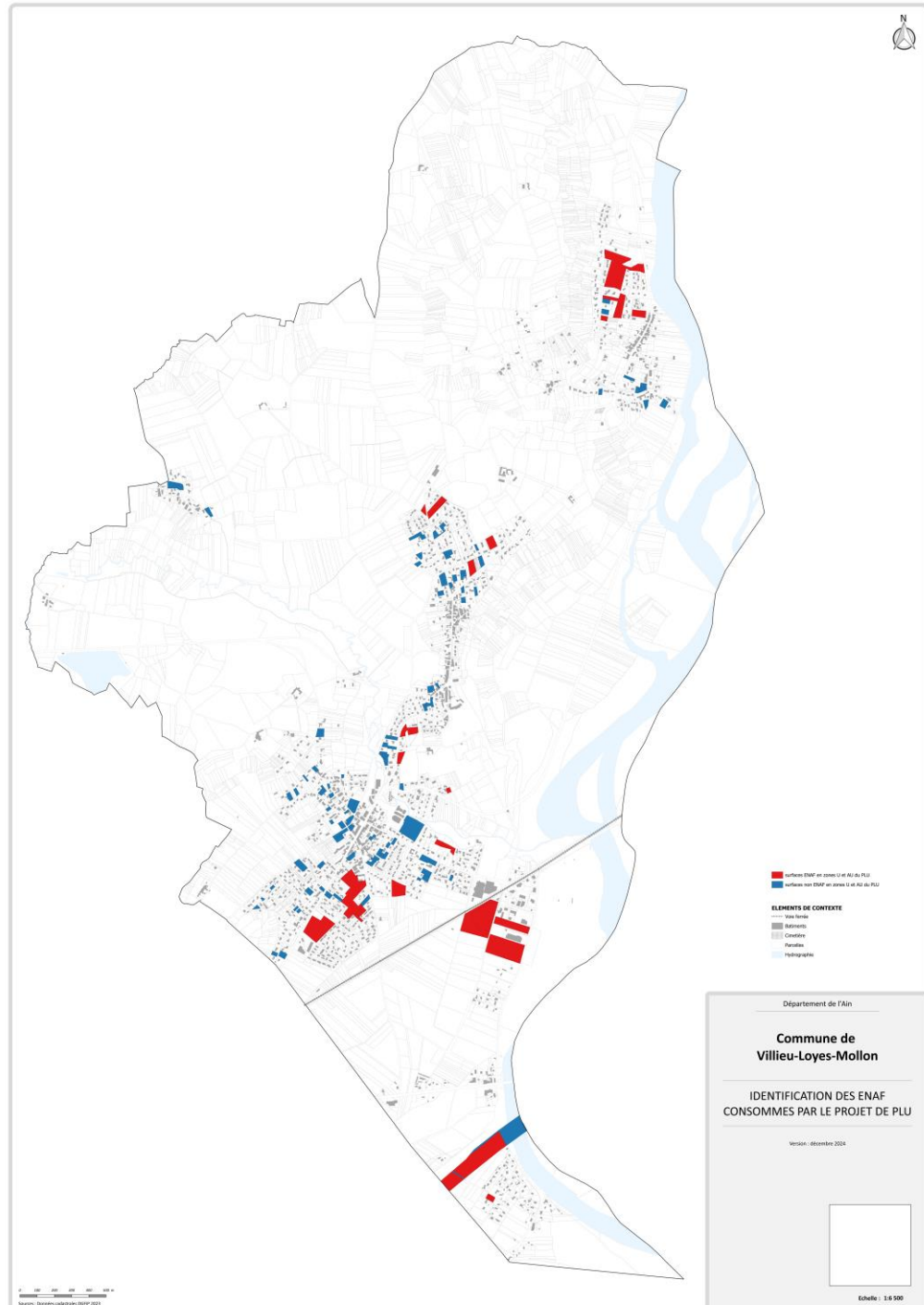
2021-2024
1 hectare construit

1,3 hectares par an

2025-2031
12 hectares à venir

2031-2036
4 hectares à venir

0,8 hectares par an





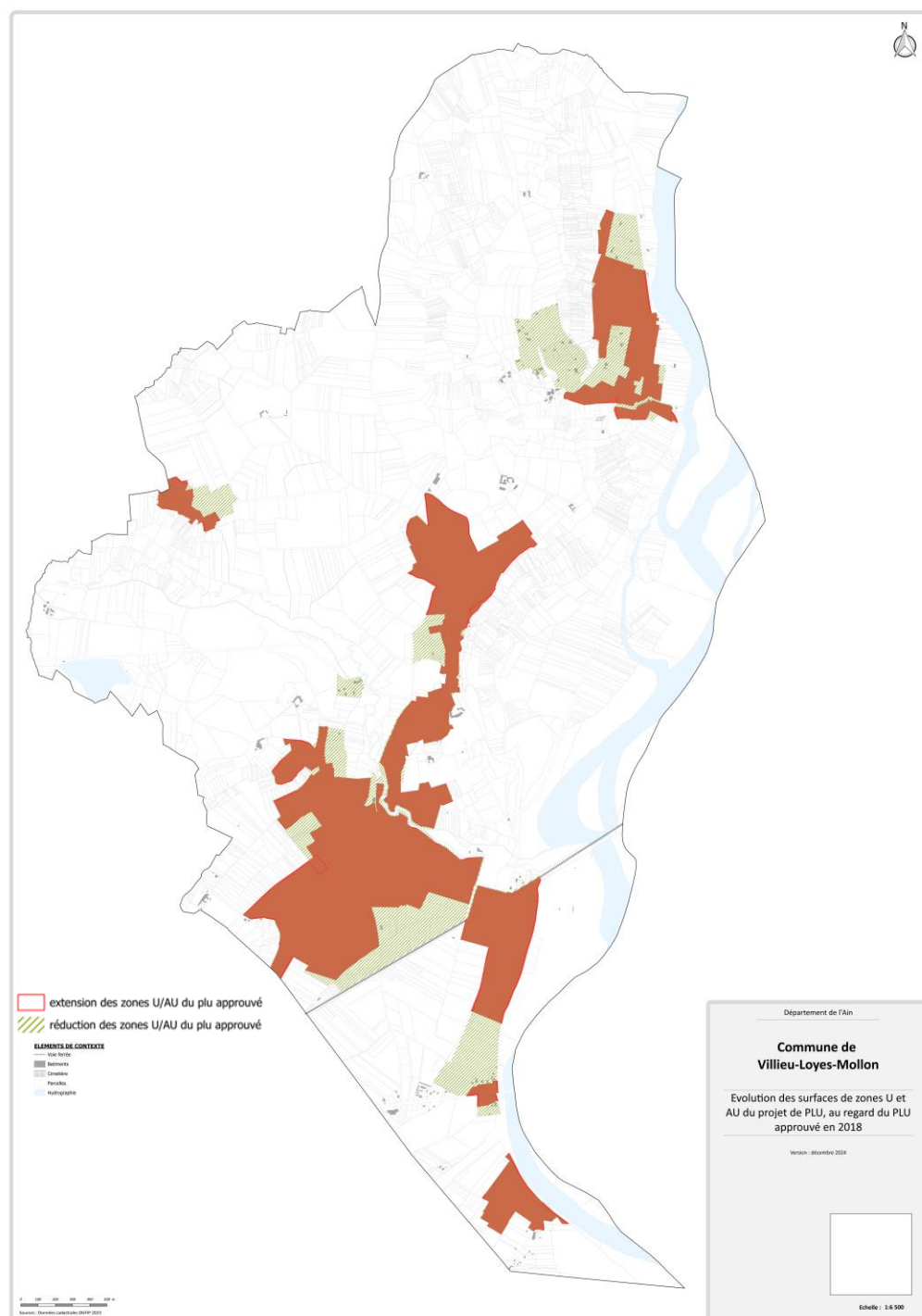
LE REGLEMENT ET LES OAP



Le plan de zonage

67 hectares de zones U et AU passent en zones A et N

Types de zones	Zones	PLU 2004	Nouveau PLU	Comparaison
Zones urbaines mixtes	UA, UB, UC	162,2	166,8	+4,6 hectares
Zones urbaines spécialisées	UE, UI, UL	13,4	25,5	+12,1 hectares
Zones à urbaniser	1AUa, 1AUb	65,2	9,0	-56,2 hectares
Zones à urbaniser spécialisées	AUt, AUe	27,2	0	-27,2 hectares
Zones agricoles	A, Ac, As	524,2	825,6	+301,4 hectares
Zones naturelles	N, Nt, Nco, Ns	794,0	562,1	-231,9 hectares



Le plan de zonage

Protections (articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme)

Pelouses sèches

Patrimoine bâti 36 éléments

Zone humide 160 hectares

Espaces Boisés Classés

A protéger (arbres) 18 éléments

A protéger (bosquets) 0,5 hectares

A créer 897 mètres

Emplacements réservés pour équipements

Aménagement modes doux 9

Aménagements de voirie 9

Espace public 2

Projet CFAL 1

TOTAL 21 (5,42 hectares dont 5,31 pour le CFAL)

Autres prescriptions

Linéaire commercial 622 mètres

Limitation divisions de logements Toute la commune

Changement de destination du bâti 1 élément

Hauteur minimale deux niveaux (RDC + 1 étage) Zone UA

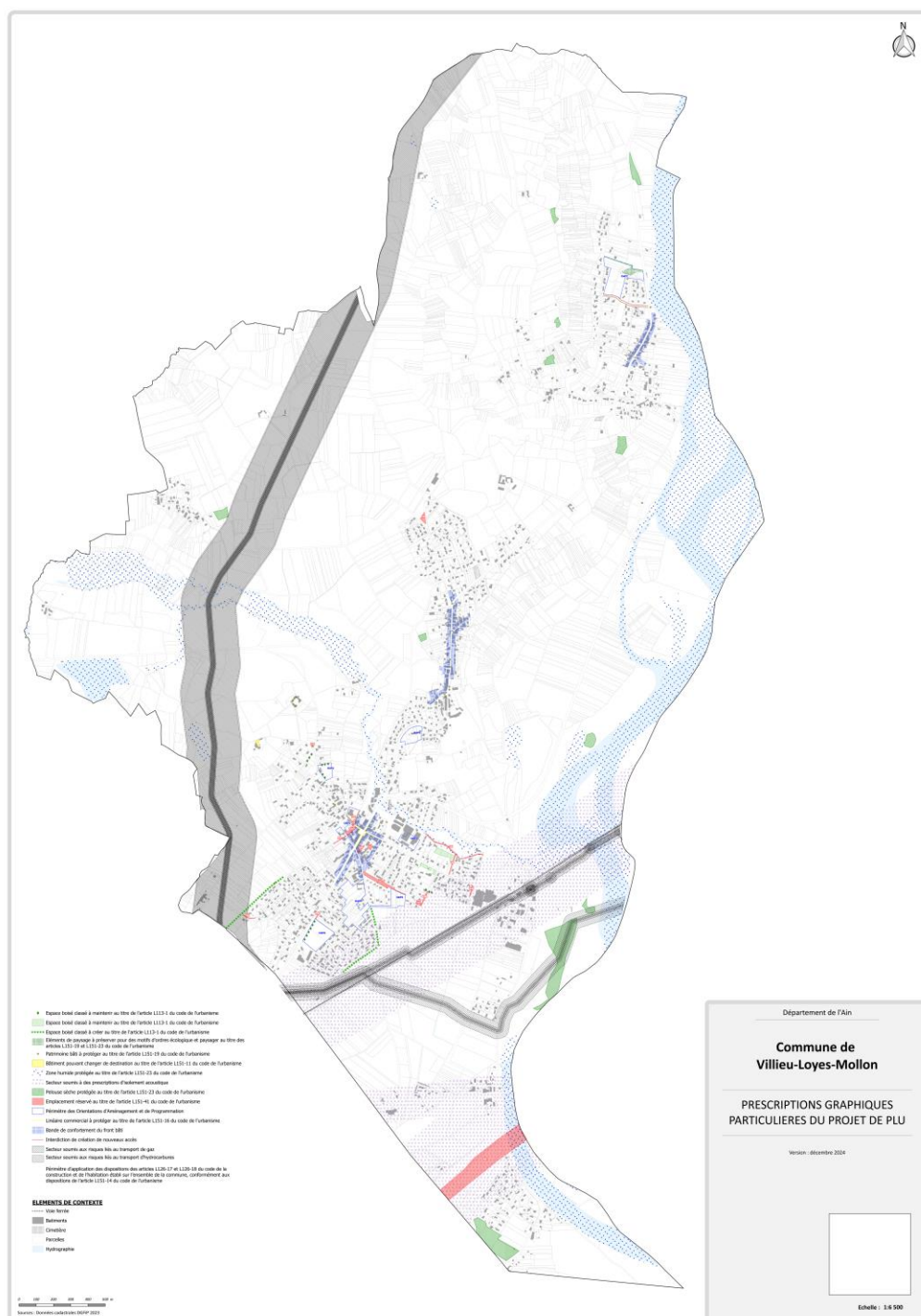
Confortement du front bâti le long des rues Zone UA1

Prescriptions d'isolement acoustique A42 / voie ferrée / RD1084

Interdiction d'accès chemin Chez Magnin 547 mètres

Zone de centre urbain carte des aléas 0,6 hectares

Canalisation de transport de gaz et d'hydrocarbures Périmètres de risque applicable



Règlement de zone

La zone UA

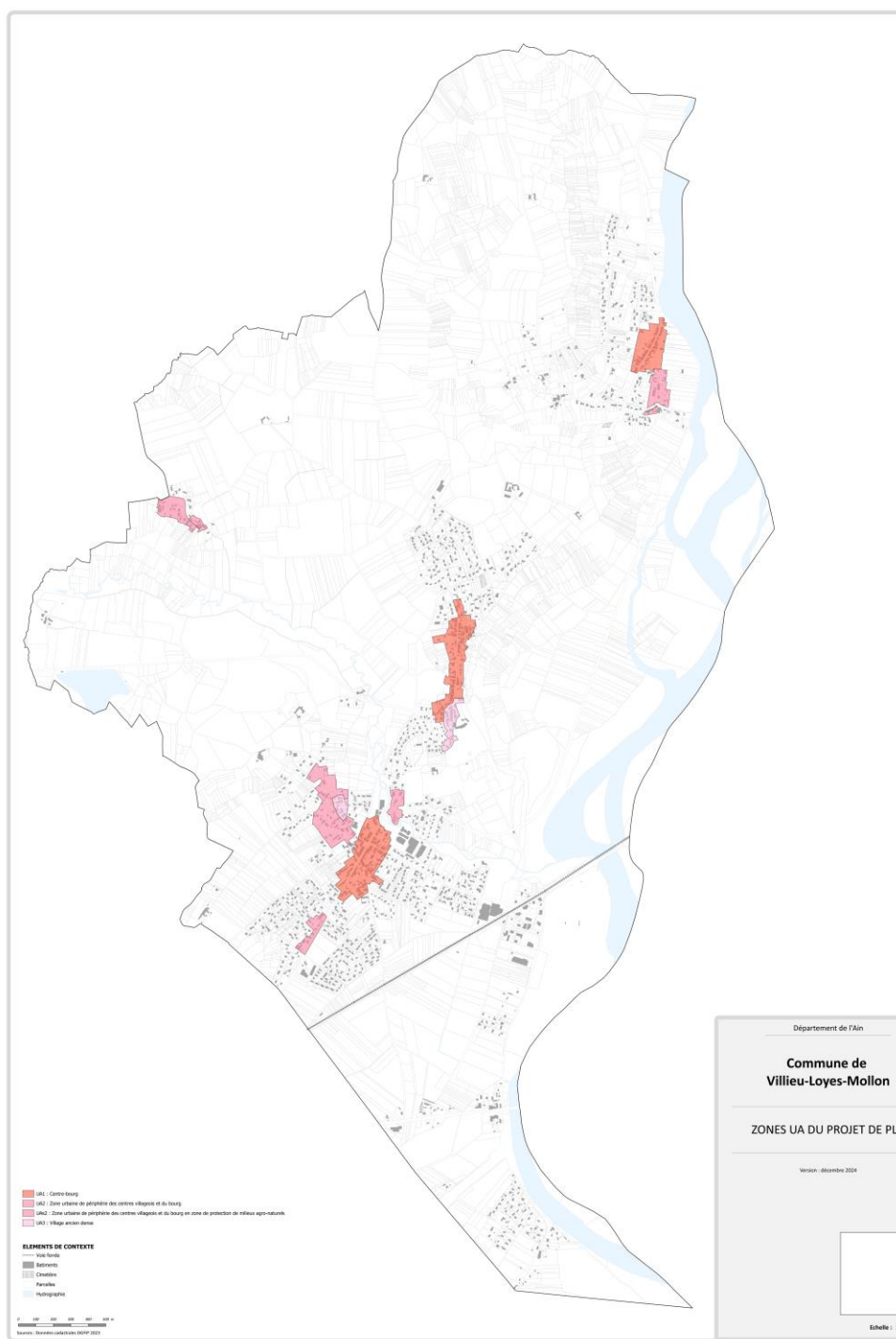
Ce qui est autorisé : habitations, commerces et services, équipements publics

Ce qui est interdit : exploitations agricoles et forestières, activités nuisantes

Confortement des fronts bâtis : deux niveaux minimum et hauteur maximale 12 mètres, respect alignement à la voie

Préservation des jardins : limitation emprise bâtie (60%), coefficient de biotope, règles de prospect entre constructions

Ce qui ne sera plus possible avec le nouveau règlement :



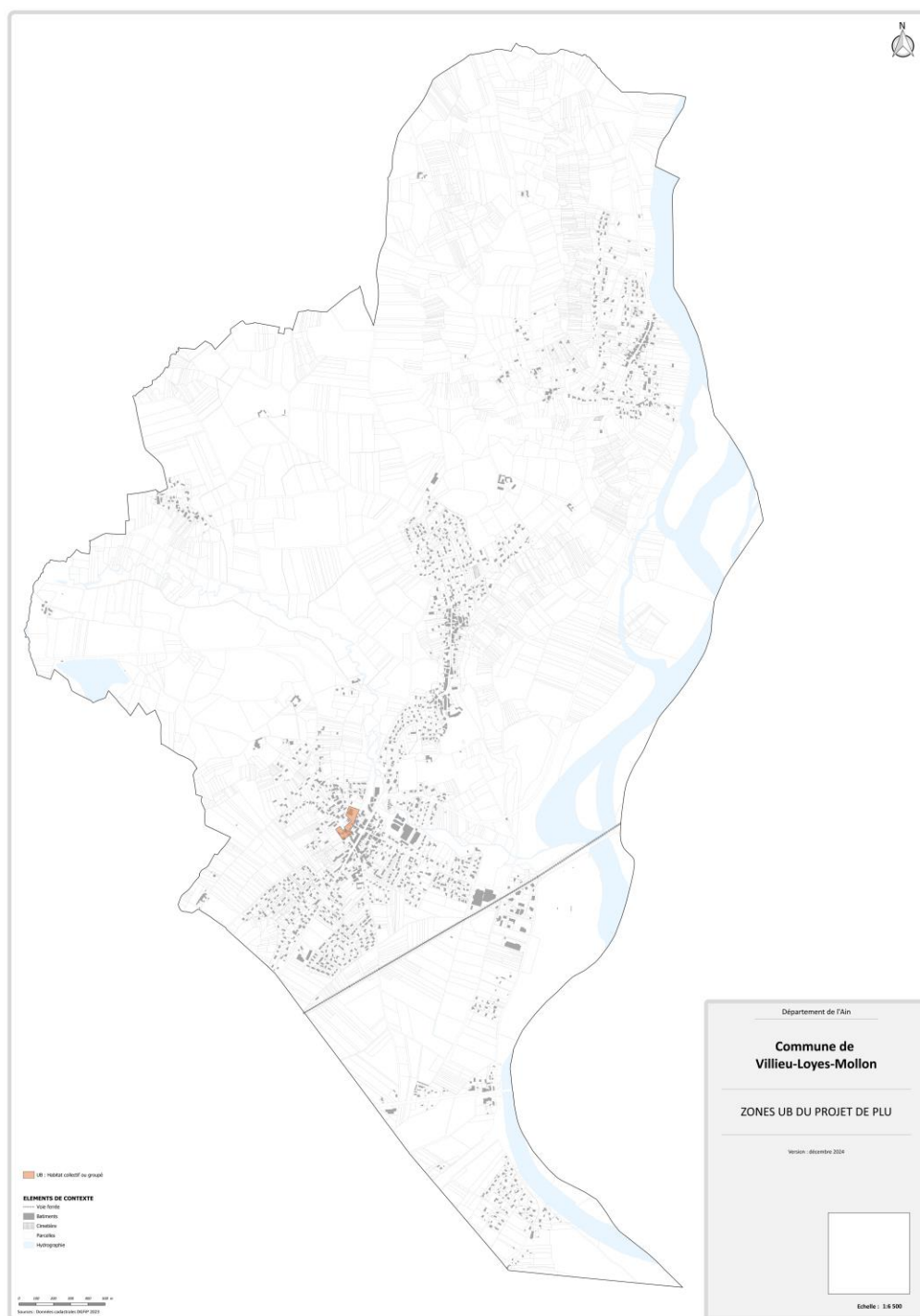
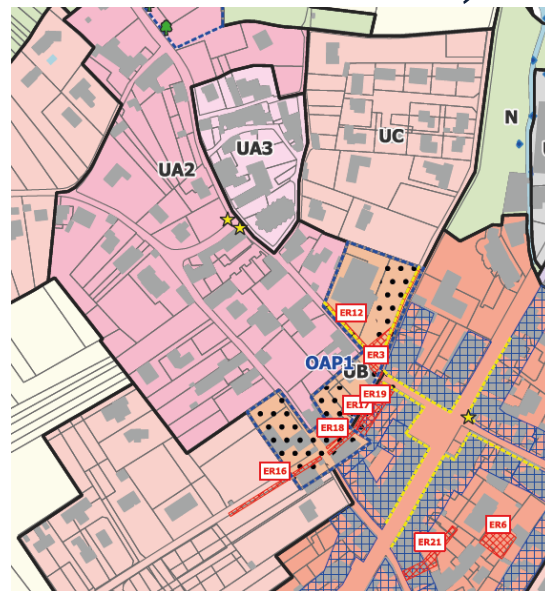
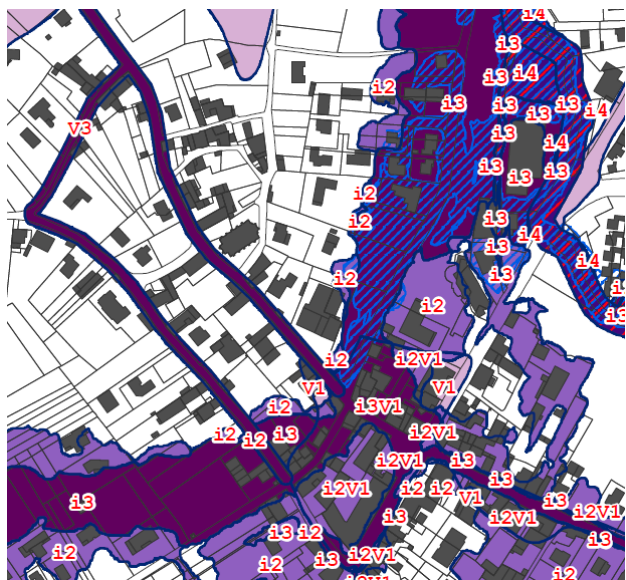
Règlement de zone

La zone UB

Ce qui est autorisé : habitations, commerces et services, équipements publics

Ce qui est interdit : exploitations agricoles et forestières, activités nuisantes

Hauteur maximale 12 mètres, coefficient de biotope minimal 0,30
Aménagement encadré par l'OAP et par la carte des aléas (application de la doctrine de l'Etat)



Règlement de zone

La zone UC

Ce qui est autorisé :
habitations,
commerces et
services,
équipements publics

Ce qui est interdit :
exploitations
agricoles et
forestières, activités
nuisantes

>emprise bâtie (50%) et coefficient
de biotope,

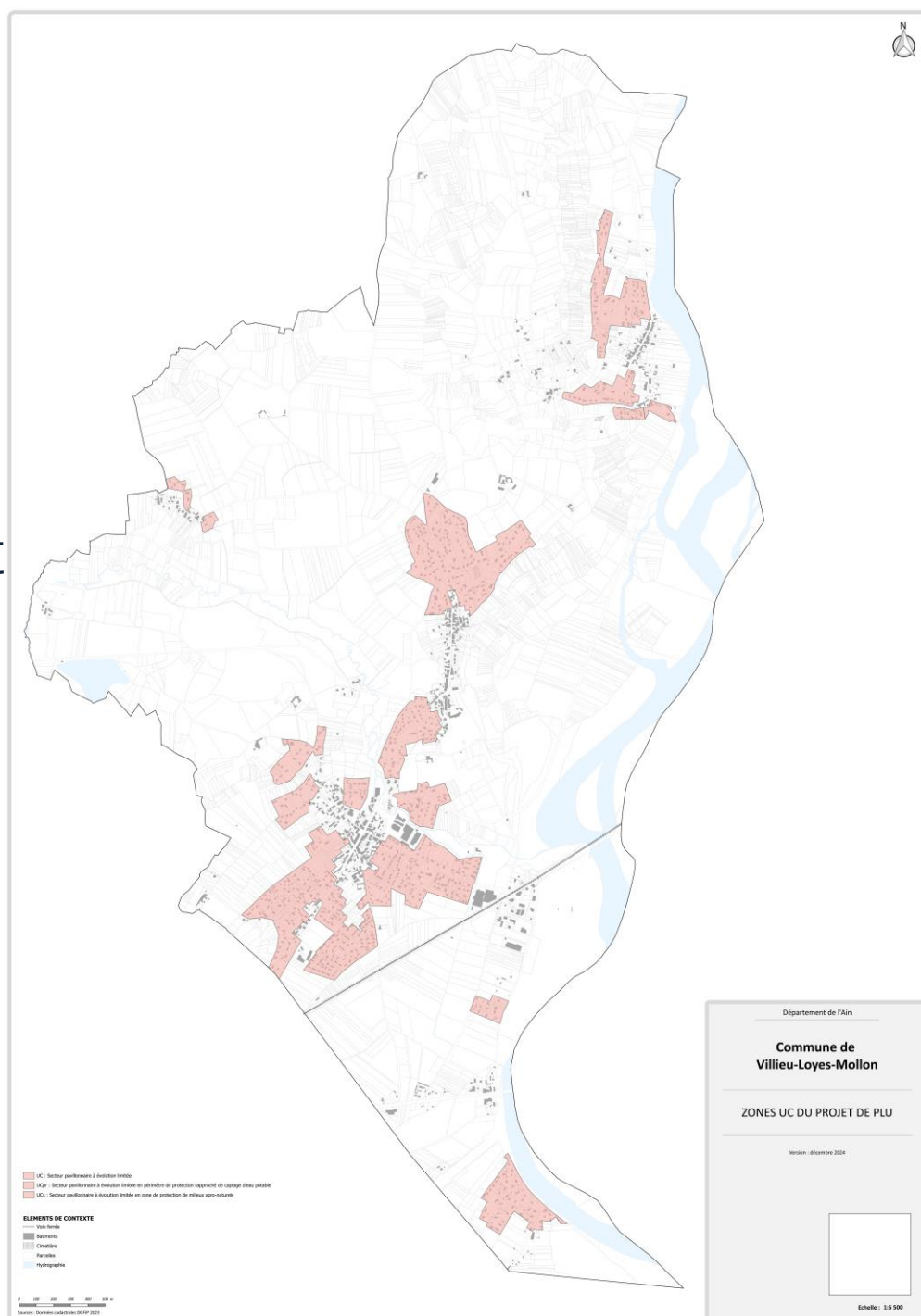
>règles de prospect renforcées
des constructions : 8 mètres retrait
par rapport au fond de parcelle,

retrait 5 mètres en cas d'étage,

>limitation des accès,

>hauteur limitée (9 mètres faîtage)

Ce qui ne sera plus possible avec le nouveau règlement :



Règlement de zone

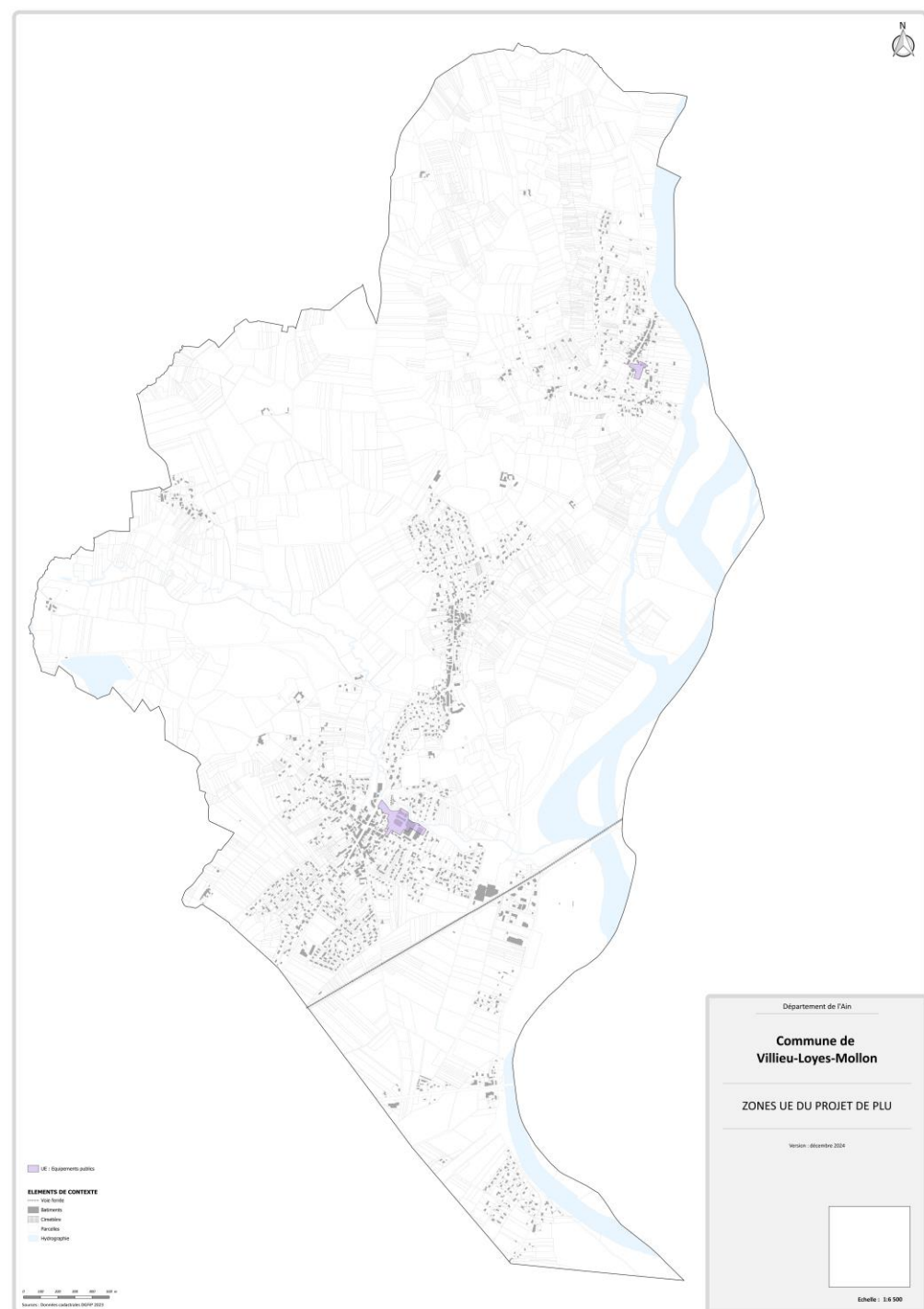
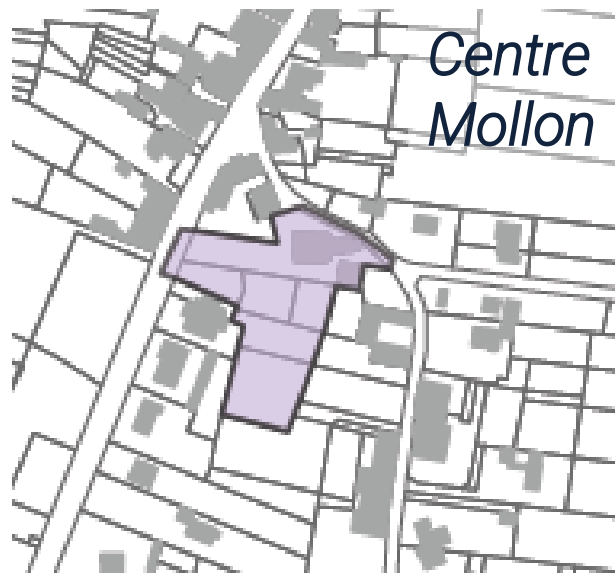
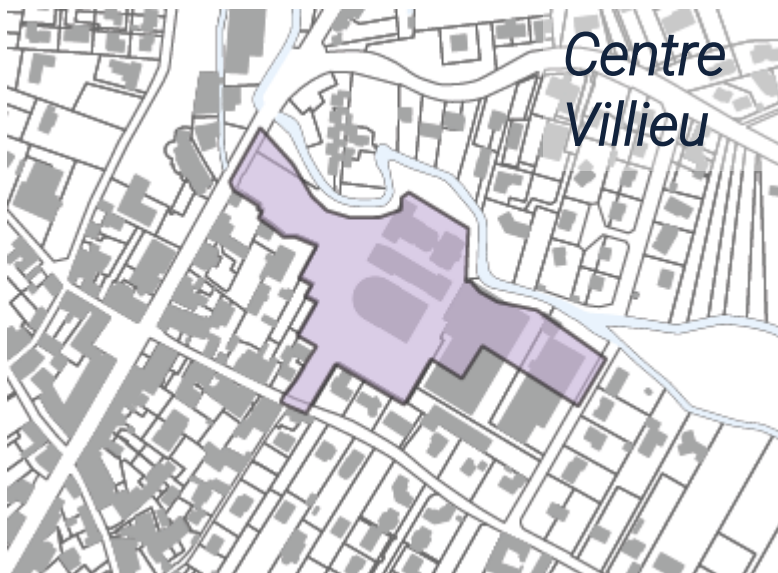
La zone UE

Ce qui est autorisé :
équipements publics

Ce qui est interdit :
toutes les autres
constructions

Pérenniser les ensembles
d'équipements

Un règlement adapté aux
nécessités fonctionnelles des
bâtiments publics



Règlement de zone

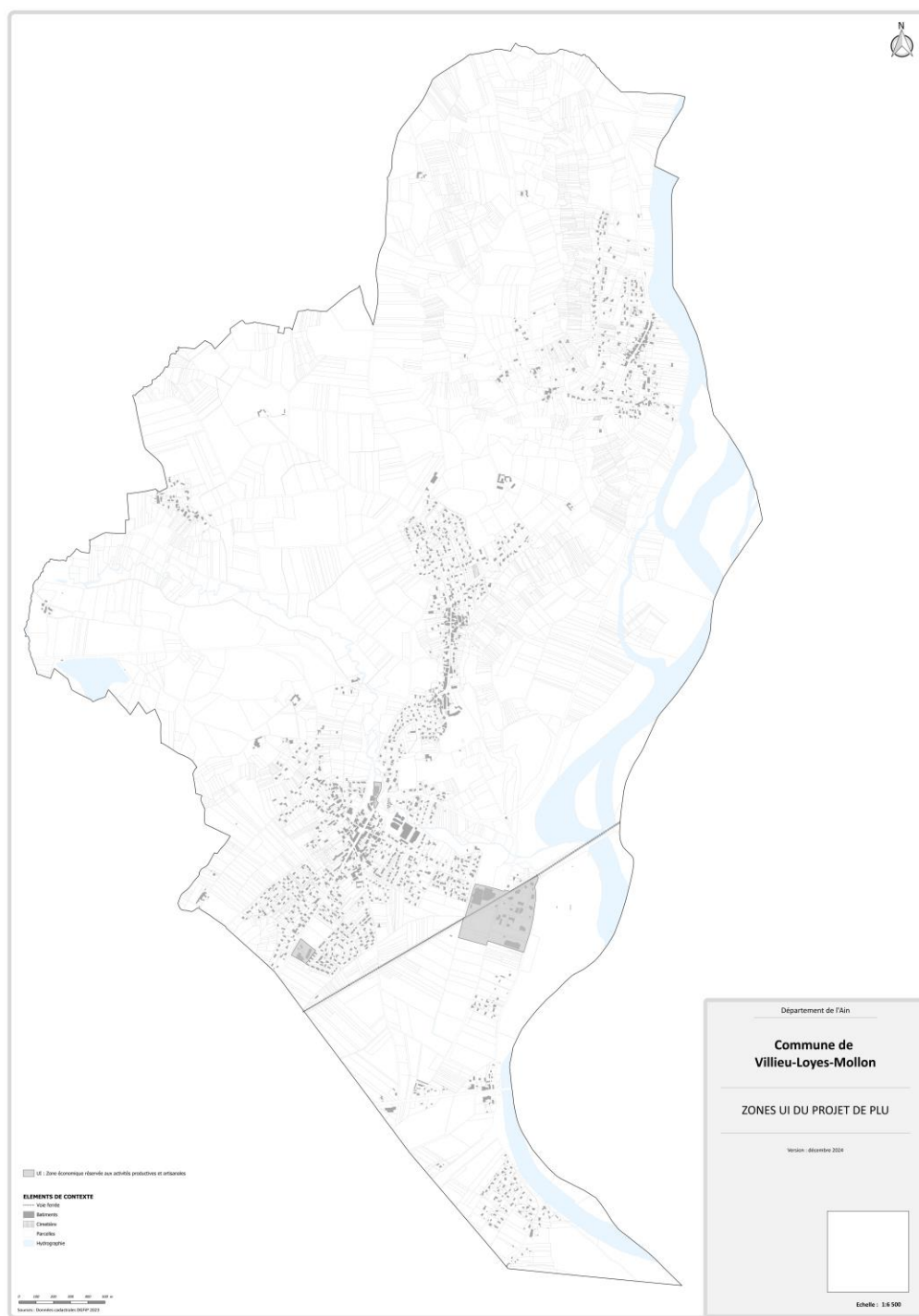
La zone UI

Ce qui est autorisé : activités économiques, restauration, équipements publics

Ce qui est interdit : commerce de détail, services avec clientèle, habitation, exploitations agricoles et forestières

Des règles adaptées aux nécessités fonctionnelles des bâtiments d'activités (hauteur 15 m)

Des règles de qualité architecturale et environnementale (coefficient de biotope, mutualisation stationnement, plantations...)



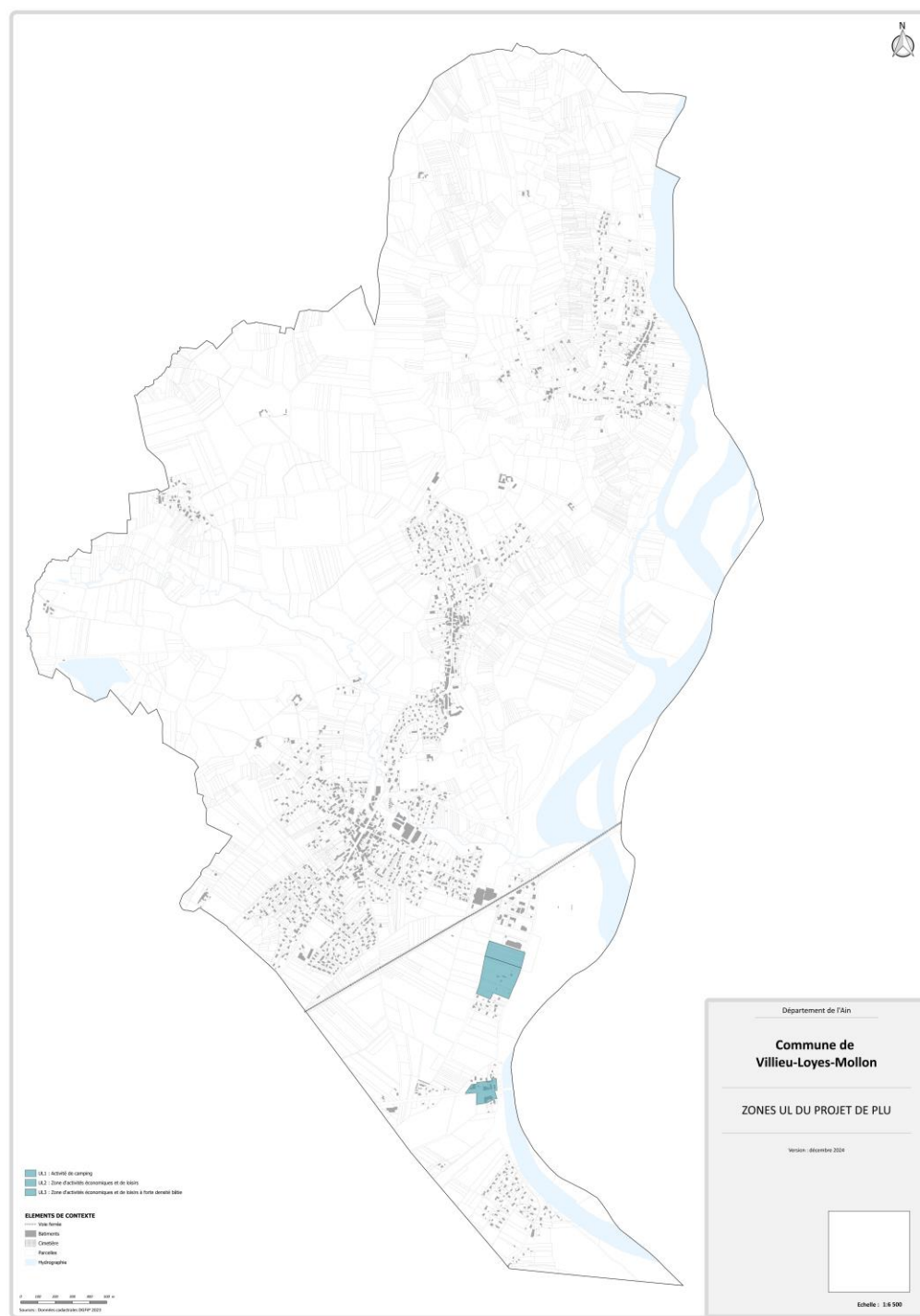
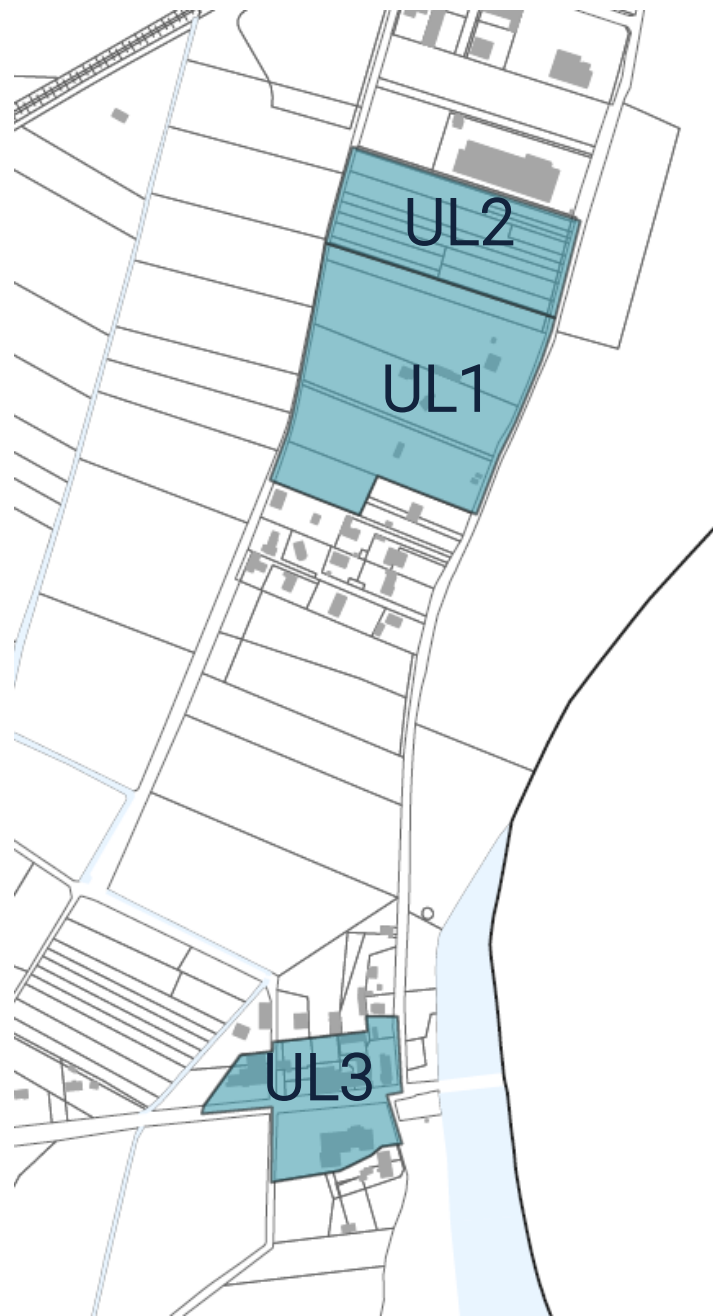
Règlement de zone

La zone UL

Ce qui est autorisé : hébergement touristique et hôtelier, commerces et services en lien avec tourisme et restauration, équipements publics

Ce qui est interdit : habitation, exploitations agricoles et forestières

Des règles adaptées aux secteurs : camping (UL1), secteur de Point de Chazey (UL2), aménagement du dernier terrain libre de La Masse (UL3)



Règlement de zone

La zone 1AU

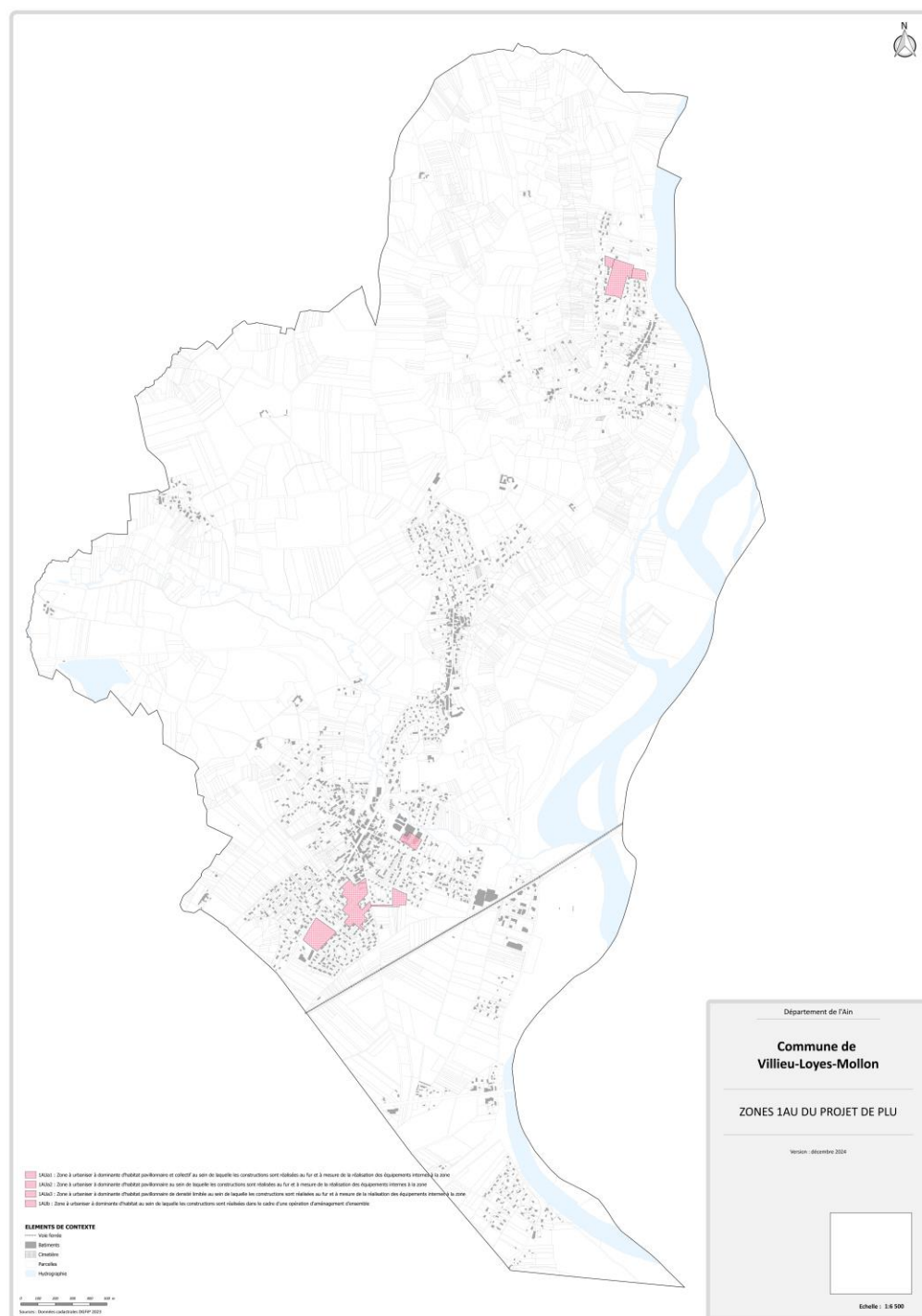
Ce qui autorisé et interdit : mêmes règles qu'en zones UA, UB et UC

Un aménagement encadré par les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Un coefficient de biotope élevé (0,3 à 0,5 minimum)

Respect de la géométrie des parcelles

Règles particulières à Nord Mollon : hauteur limitée et mesures en faveur d'une architecture bioclimatique



Règlement de zone

La zone A

Ce qui est autorisé : exploitation agricole, équipements compatibles avec un environnement agricole

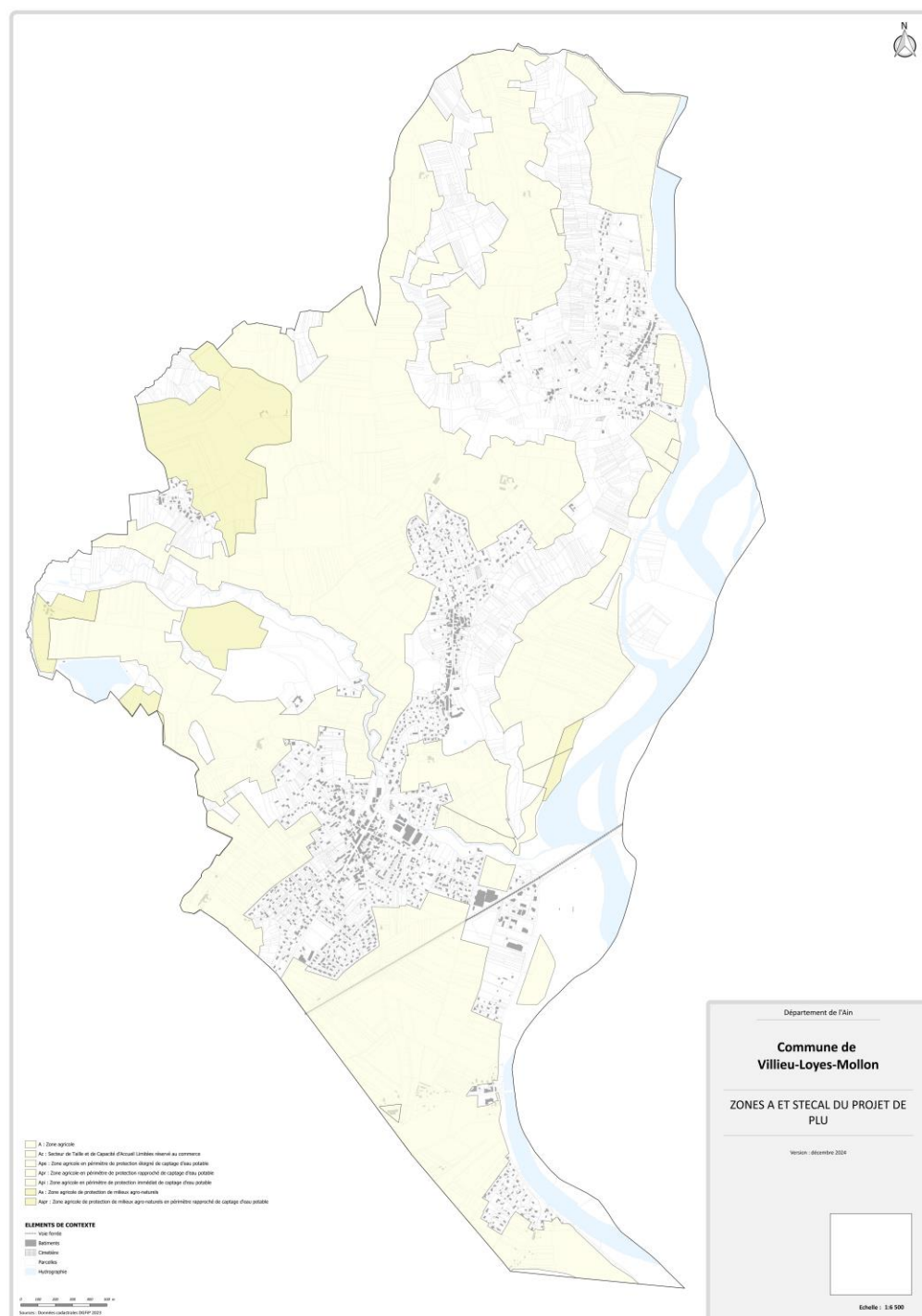
Ce qui est interdit : les autres constructions

Des protections renforcées en sous-zone As (enjeux de milieux naturels)

Des possibilités encadrées d'évolution pour les habitations isolées et pour le concessionnaire automobile le long de l'ancienne route nationale



Secteur Ac



Règlement de zone

La zone N

Ce qui est autorisé : exploitation forestière, équipements compatibles avec un environnement naturel

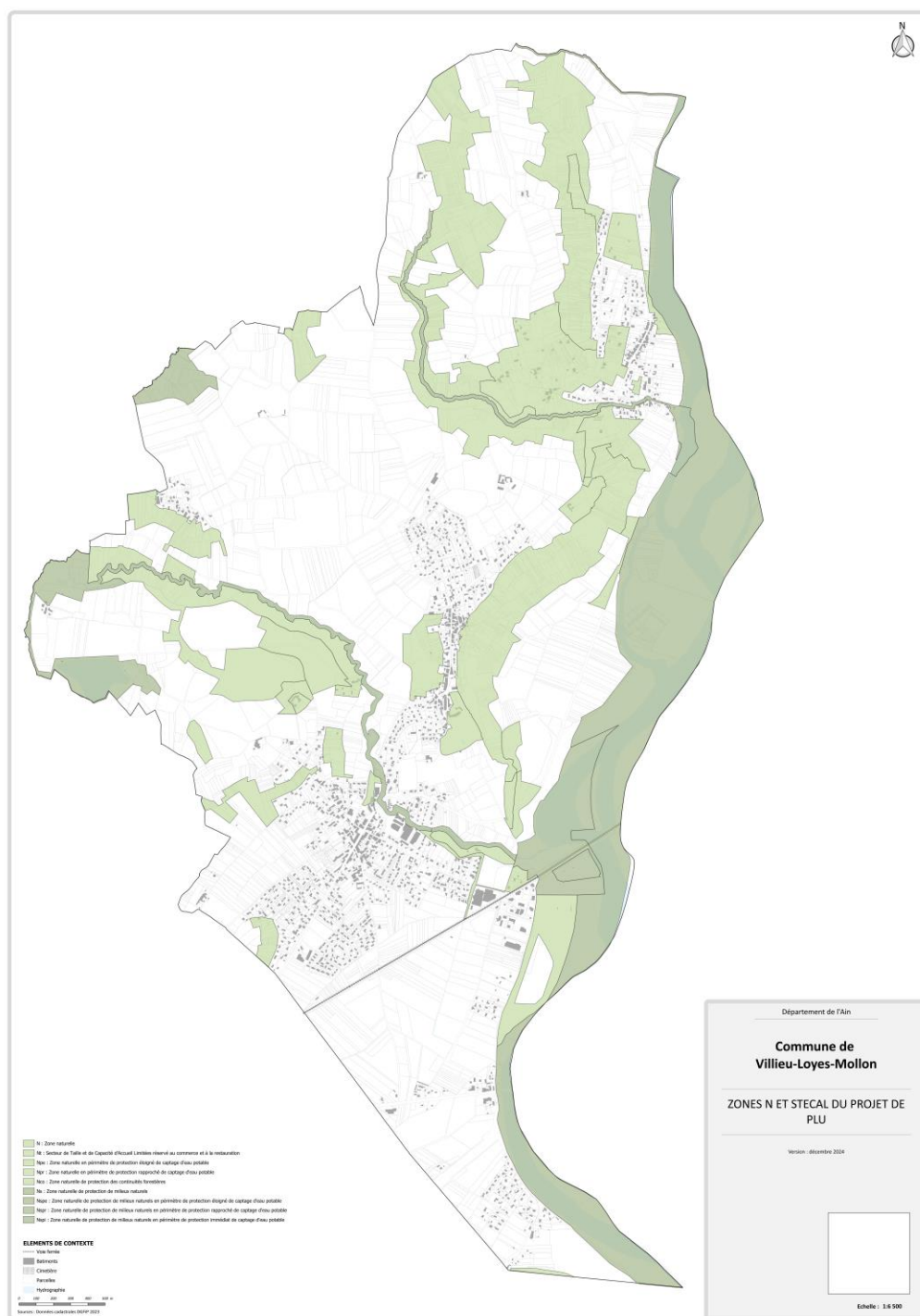
Ce qui est interdit : les autres constructions

Des protections renforcées en sous-zones Ns et Nco (enjeux de milieux naturels)

Des règles particulières pour protéger le château de Fétan et développer une activité d'hébergement et de restauration



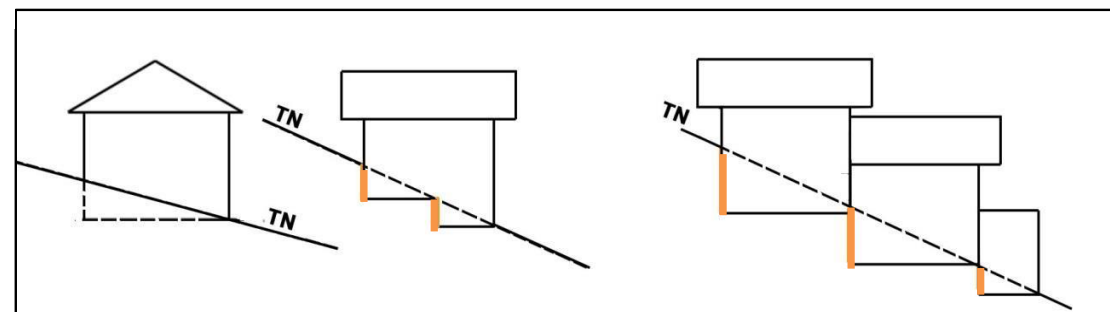
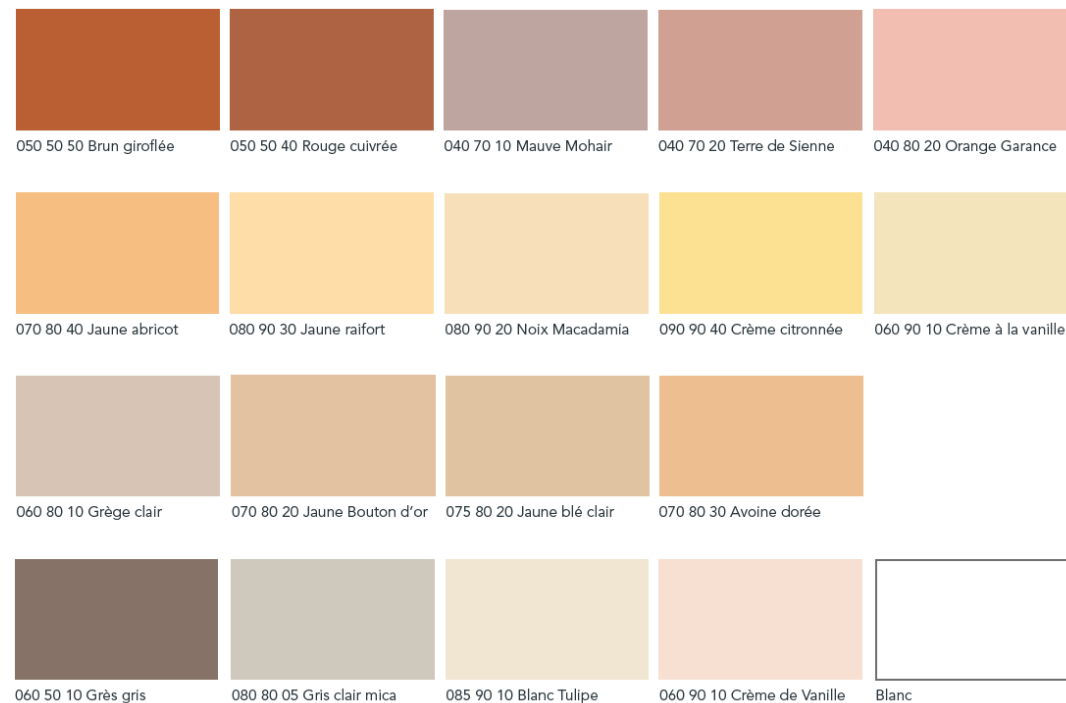
Secteur Nt



Règlement de zone

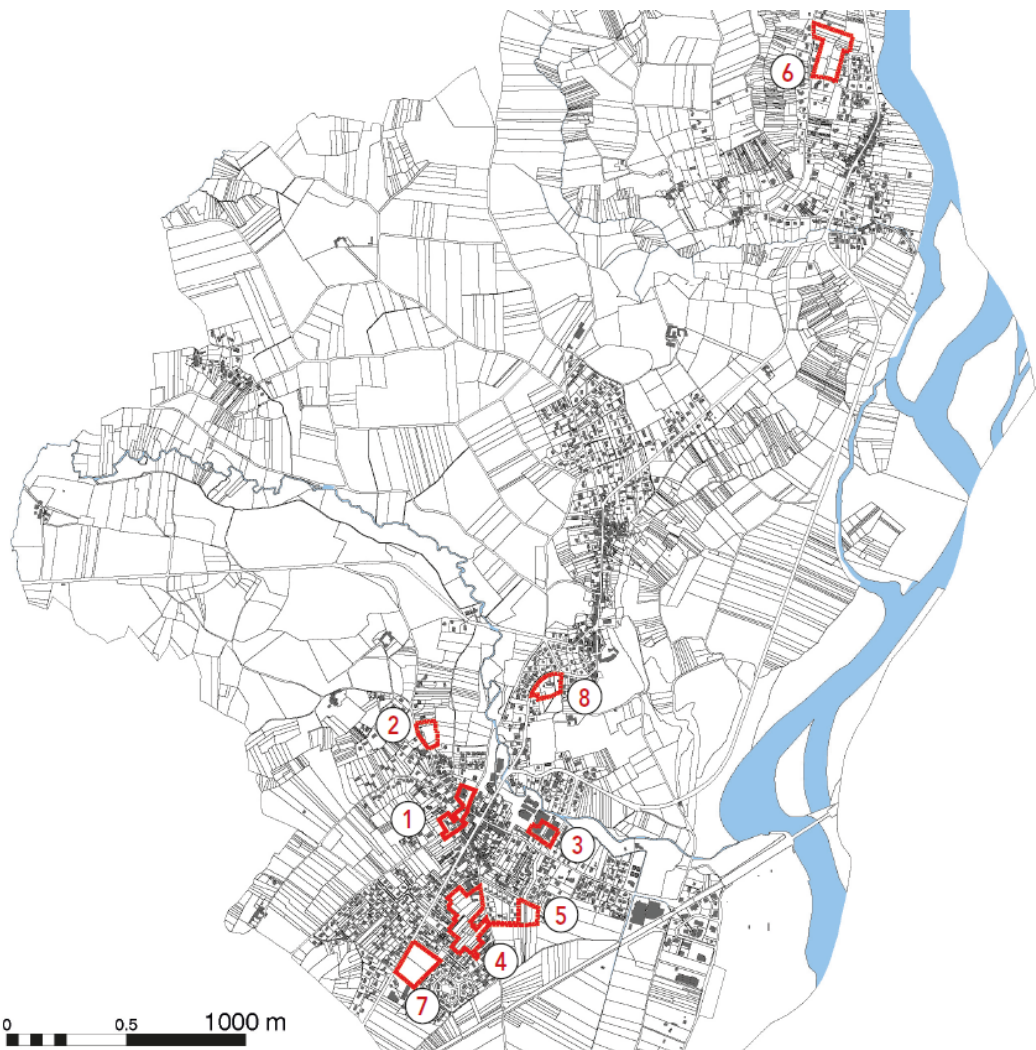
Aspect extérieur du bâti et aménagement extérieur

- Insertion dans l'environnement
- Limitation forte des toitures terrasses
- Encadrement des clôtures
- Intégration des équipements techniques
- 2 places minimum de stationnement par logement
- Un nuancier annexé au règlement
- Protection du patrimoine



Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Localisation des OAP



Les OAP fixent un cadre de référence souple (principe de compatibilité avec les projets futurs).

Volonté communale : avoir un cadre de référence clair pour encadrer les projets futurs

264 à 351 logements

OAP sectorisées

- 1 Mairie/Bottet/Chavagneux
- 2 Coteau de Villieu
- 3 Akwel/MGI
- 4 Terres Pollet
- 5 Clos des Colombes
- 6 Nord-Mollon
- 7 Janivon
- 8 Montée des Cannes

Echéancier zones AU

L'aménagement de Terres Pollet et du site industriel Akwel à partir de 2031

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation



Parti d'aménagement :

- > Conforter les rues de l'Église et du Bottet, en y privilégiant le développement de logements collectifs et intermédiaires et l'aménagement d'espaces publics qualitatifs.
- > Préserver la qualité paysagère et faciliter les modes de déplacements actifs Chemin de Chavagneux, rue des Sources, Chemin du Pont Vieux.

Programme : 54 à 73 logements

- > **Îlot A** : 18 à 24 logements collectifs et/ou habitat intermédiaire* + Rez-de-chaussée actif de plain-pied avec l'espace public requalifié.
- > **Îlot B** : 12 à 16 logements collectifs et/ou habitat intermédiaire*
- > **Îlot C** : 12 à 18 logements en habitat intermédiaire*
- > **Îlot D** : 12 à 15 logements en habitat intermédiaire*

LEGENDE :

Accessibilité / Maillage :

- ▲ Accès véhicule indicatif
- ▨ Aire de stationnement paysagée
- Voie requalifiée avec sécurisation des modes actifs de déplacement
- ⋯ Principe de liaison piétonne
- ⊙ Espace public qualitatif

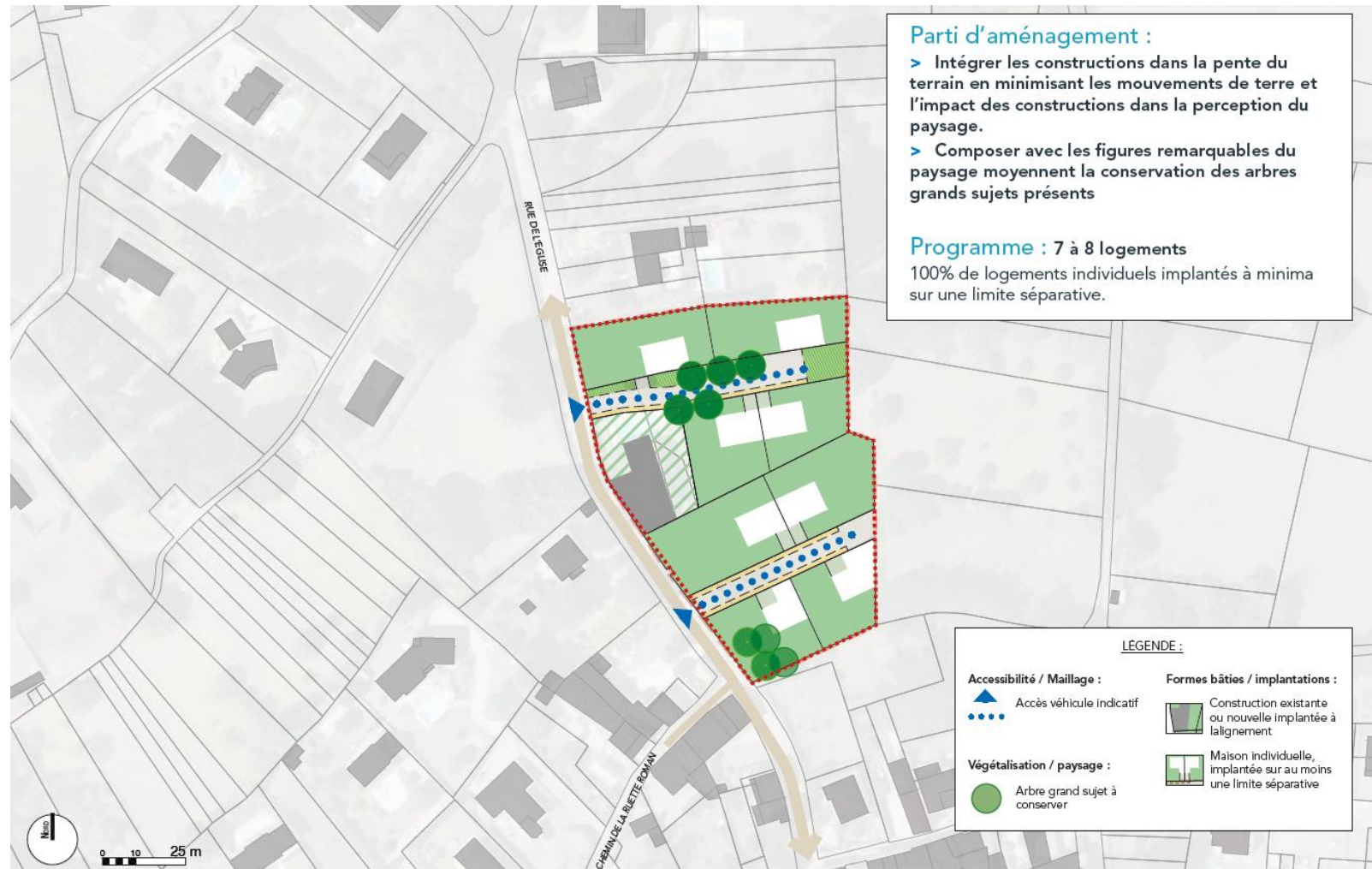
Végétalisation / paysage :

- ▨ Limite végétalisée de type haie arbustive
- ↔ Principe de continuité paysagère

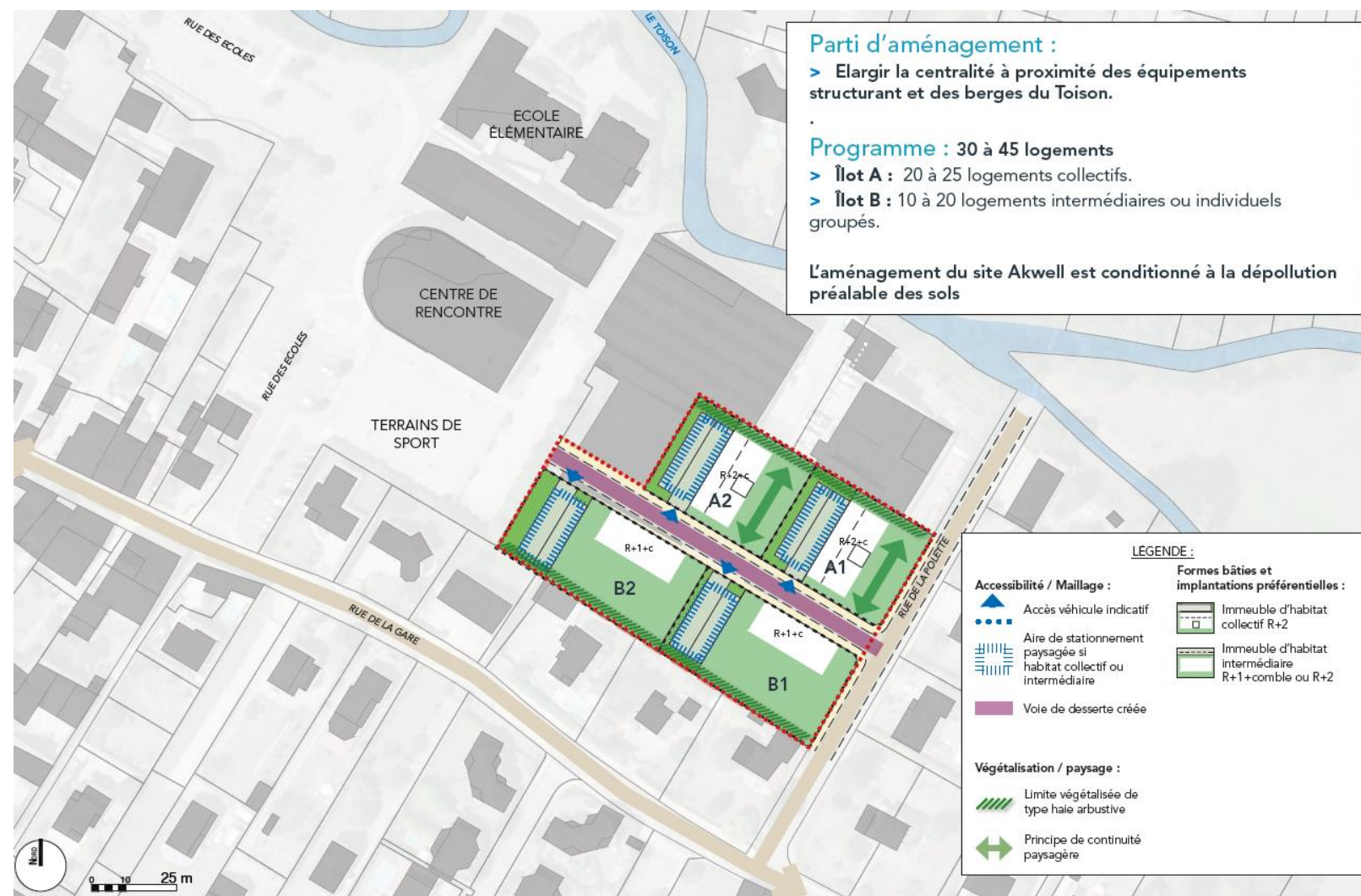
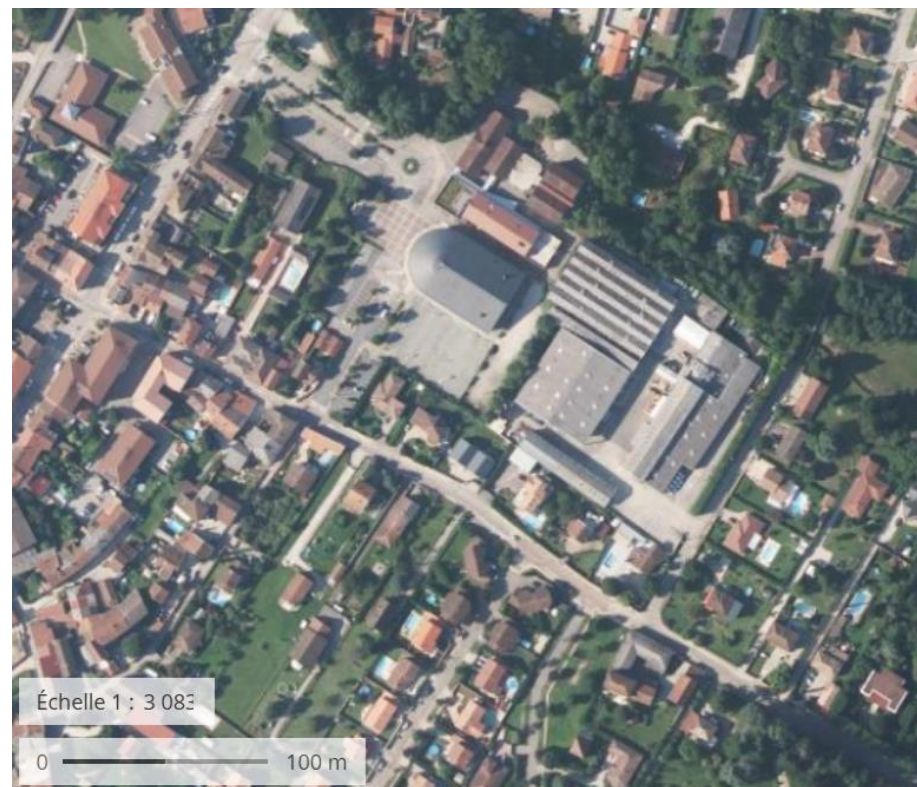
Formes bâties et implantations préférentielles :

- Immeuble d'habitat intermédiaire* ou collectif
- * Habitat intermédiaire ou semi-collectif : groupement de logements superposés avec accès individualisé aux logements et espaces extérieurs privatifs pour chaque logement.

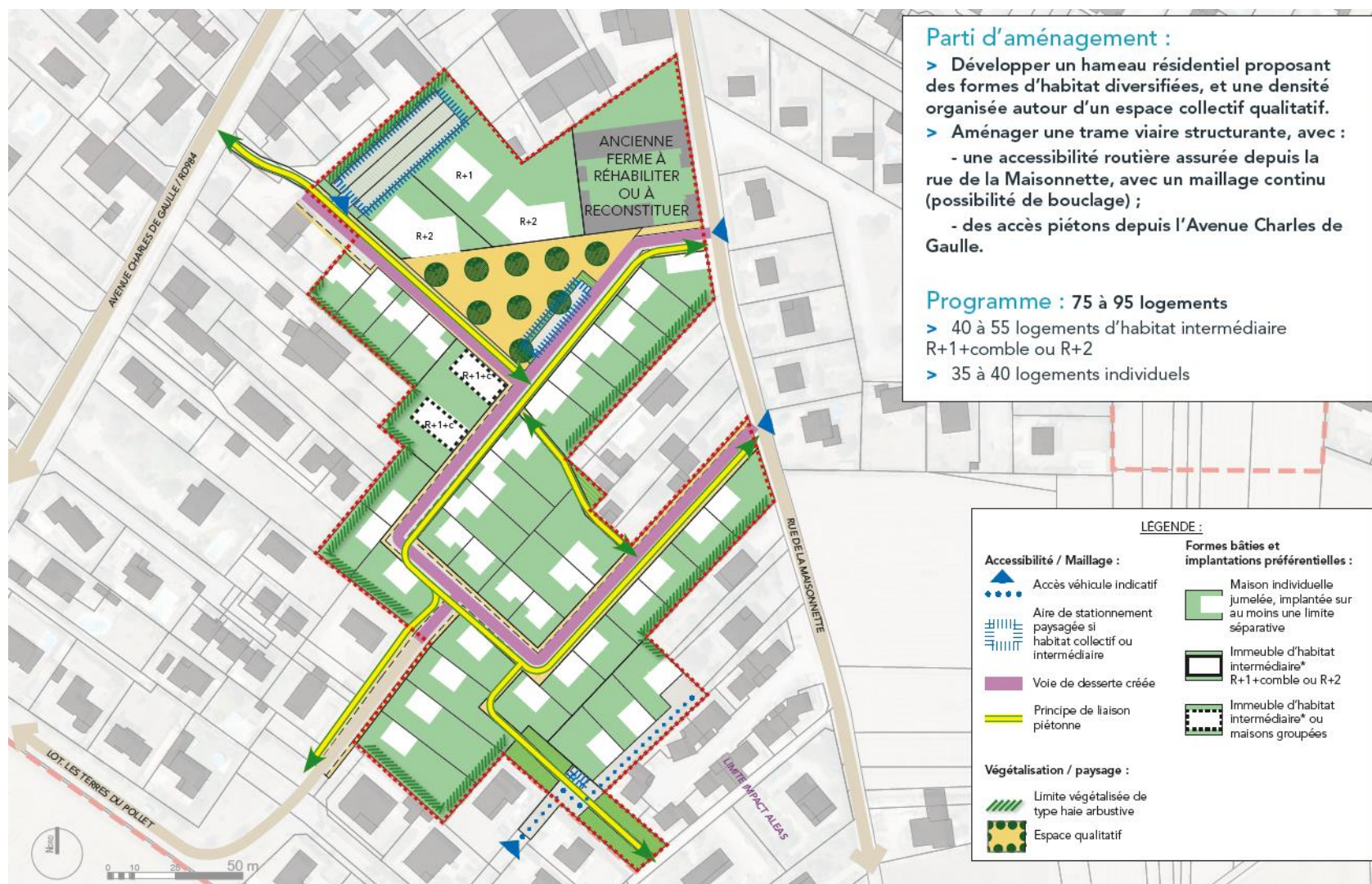
Les Orientations d'Aménagement et de Programmation



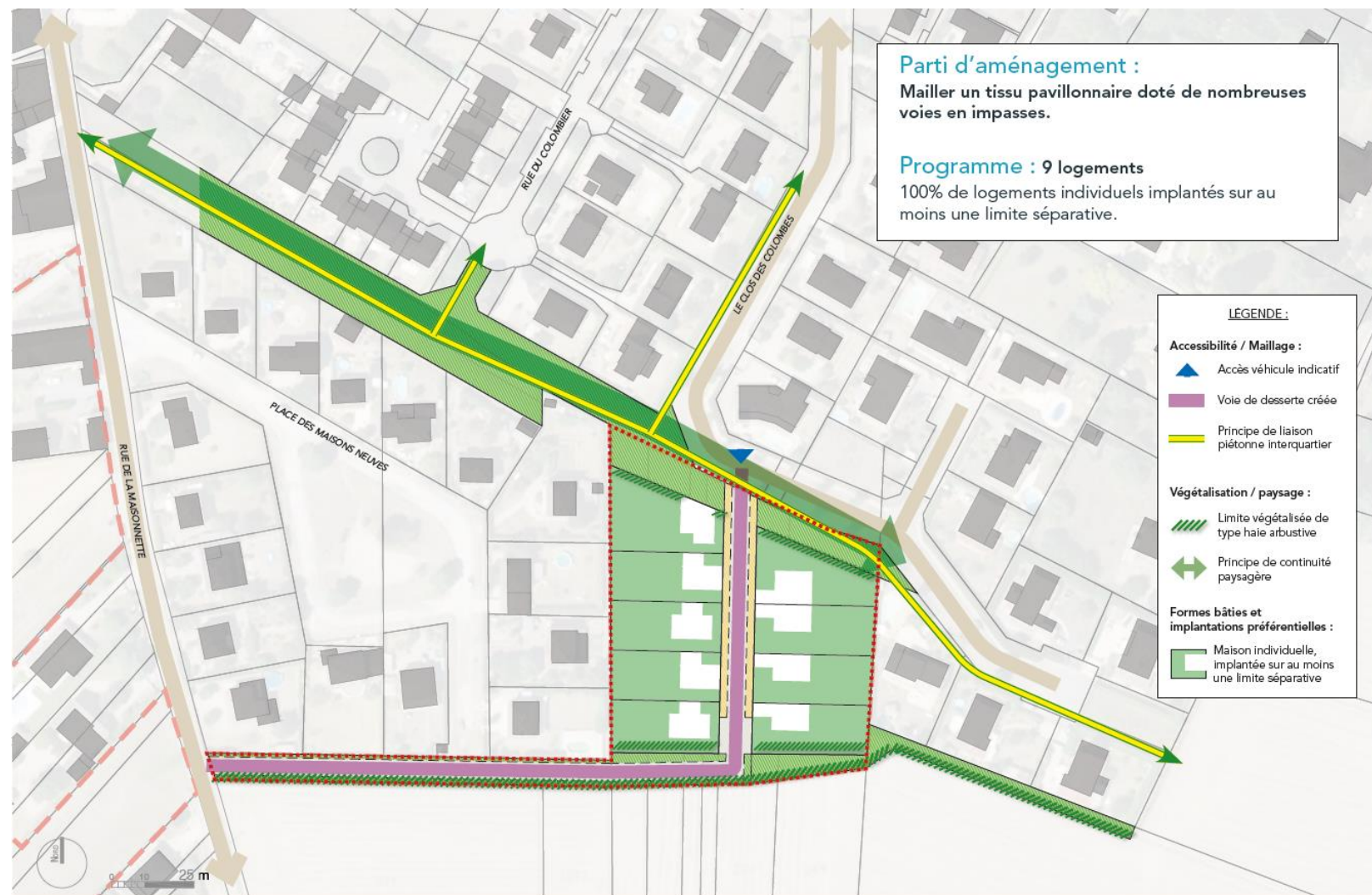
Les Orientations d'Aménagement et de Programmation



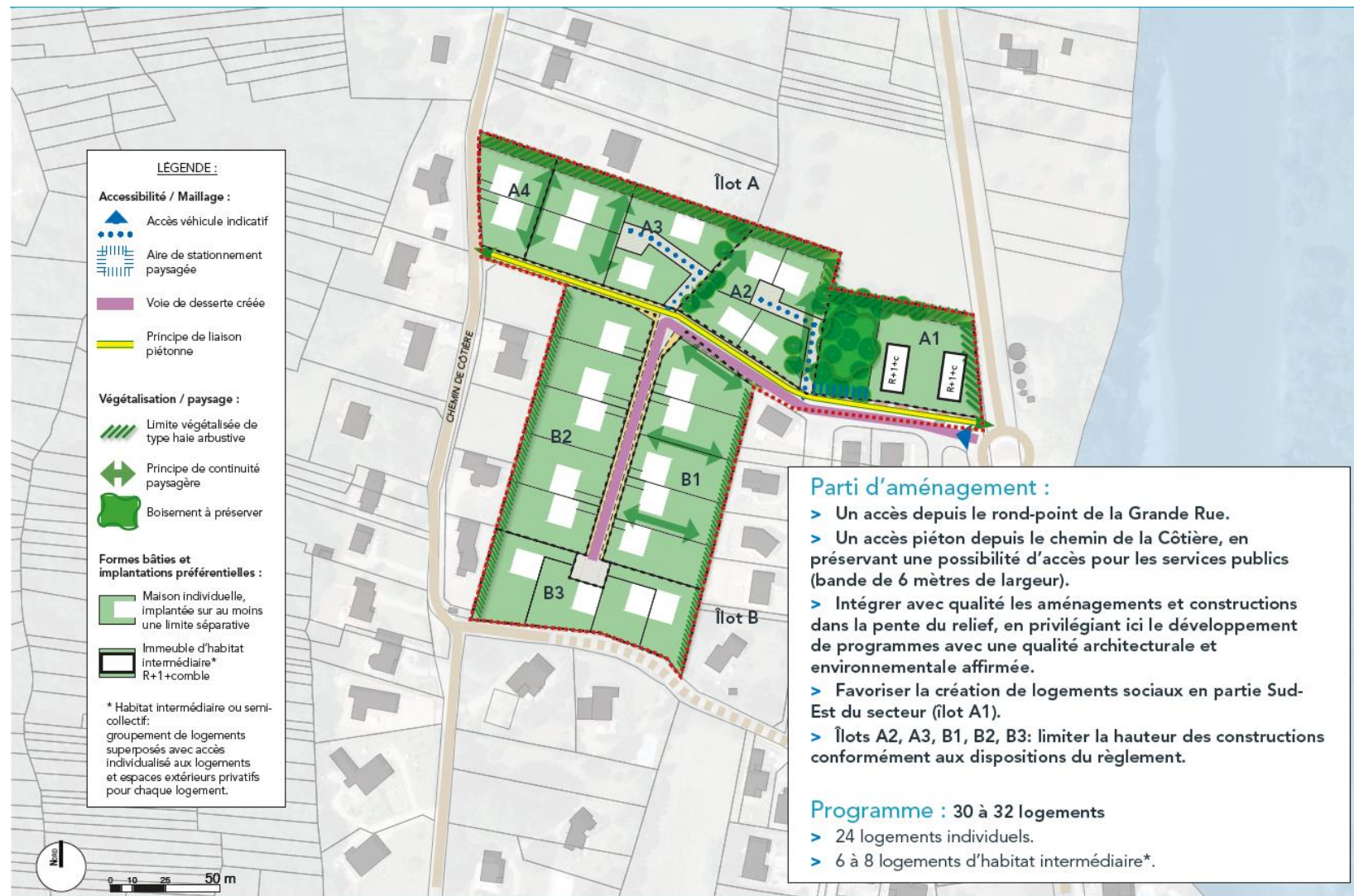
Les Orientations d'Aménagement et de Programmation



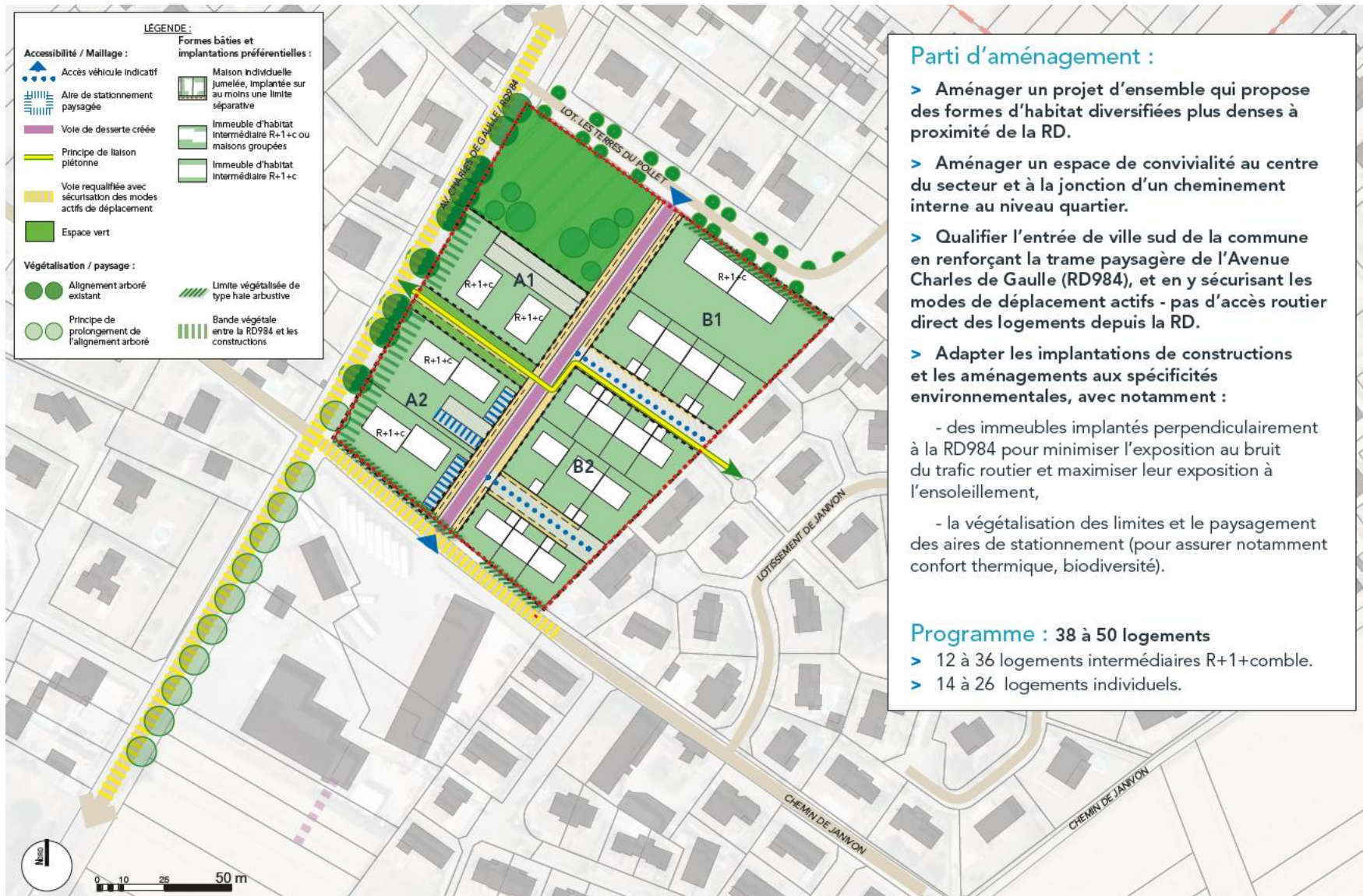
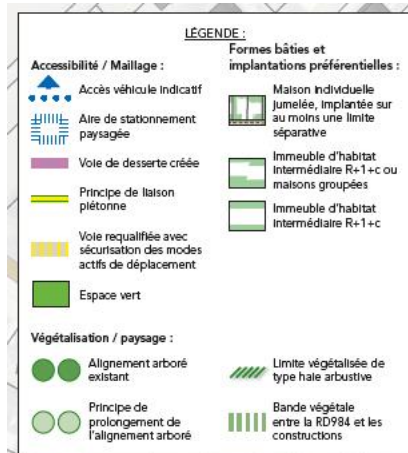
Les Orientations d'Aménagement et de Programmation



Les Orientations d'Aménagement et de Programmation



Les Orientations d'Aménagement et de Programmation



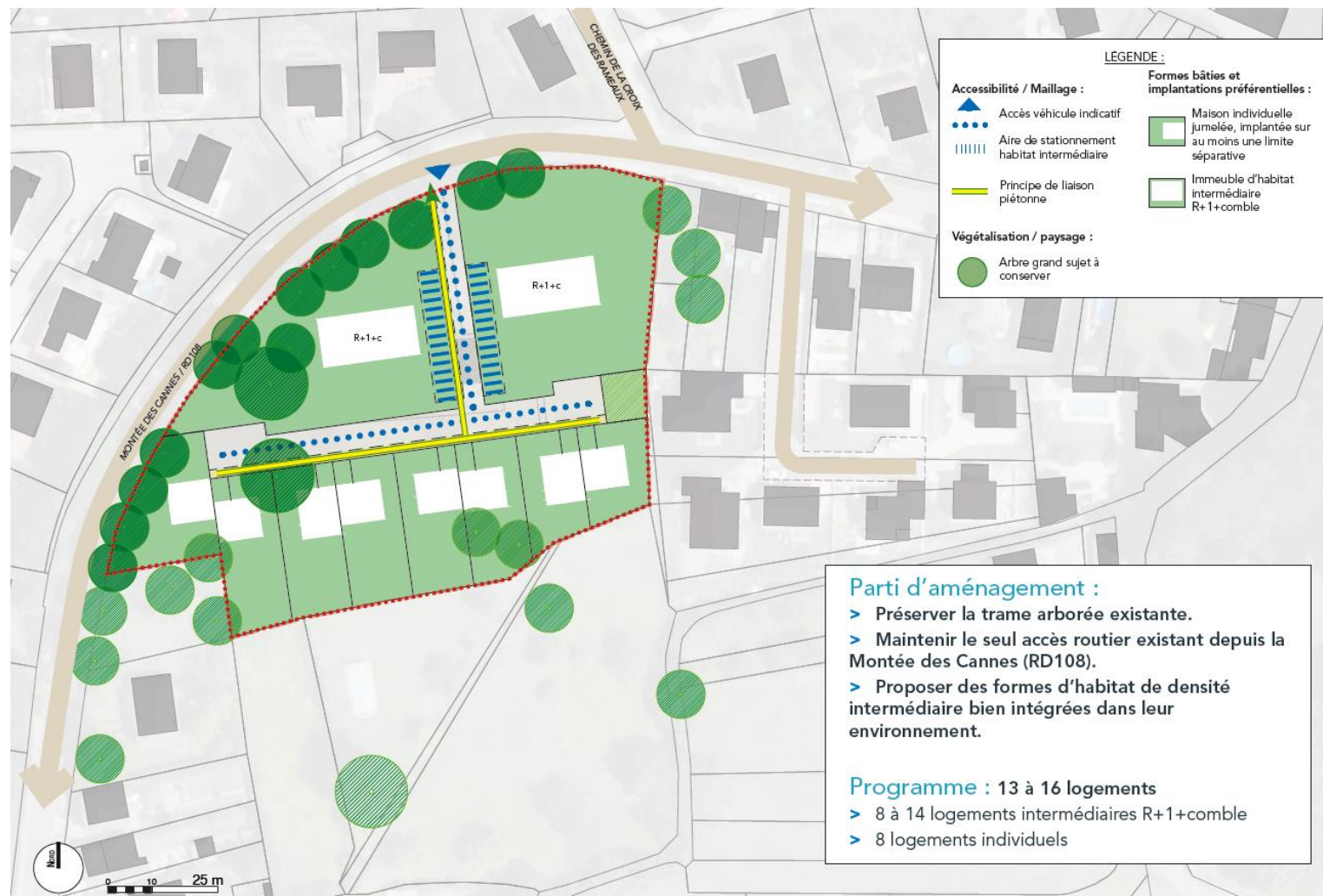
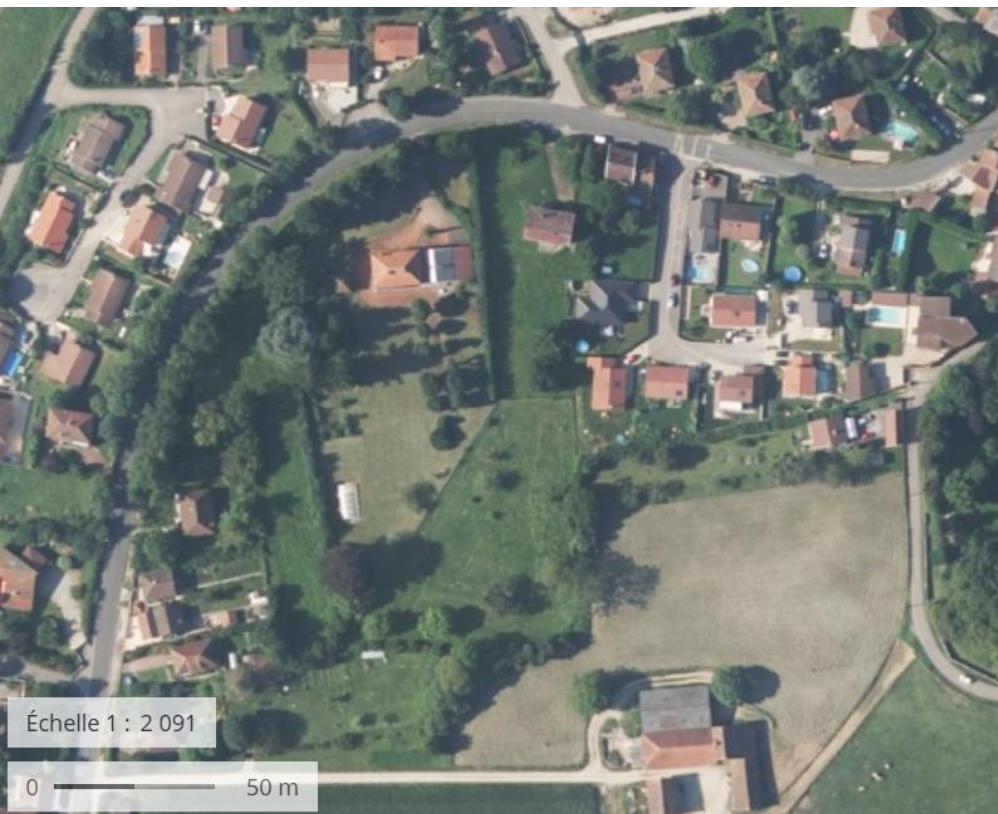
Parti d'aménagement :

- > Aménager un projet d'ensemble qui propose des formes d'habitat diversifiées plus denses à proximité de la RD.
- > Aménager un espace de convivialité au centre du secteur et à la jonction d'un cheminement interne au niveau quartier.
- > Qualifier l'entrée de ville sud de la commune en renforçant la trame paysagère de l'Avenue Charles de Gaulle (RD984), et en y sécurisant les modes de déplacement actifs - pas d'accès routier direct des logements depuis la RD.
- > Adapter les implantations de constructions et les aménagements aux spécificités environnementales, avec notamment :
 - des immeubles implantés perpendiculairement à la RD984 pour minimiser l'exposition au bruit du trafic routier et maximiser leur exposition à l'ensoleillement,
 - la végétalisation des limites et le paysagement des aires de stationnement (pour assurer notamment confort thermique, biodiversité).

Programme : 38 à 50 logements

- > 12 à 36 logements intermédiaires R+1+comble.
- > 14 à 26 logements individuels.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation



OAP Trame Verte et Bleue

Un OAP thématique sur les continuités écologiques et la biodiversité qui s'applique sur l'ensemble du territoire :

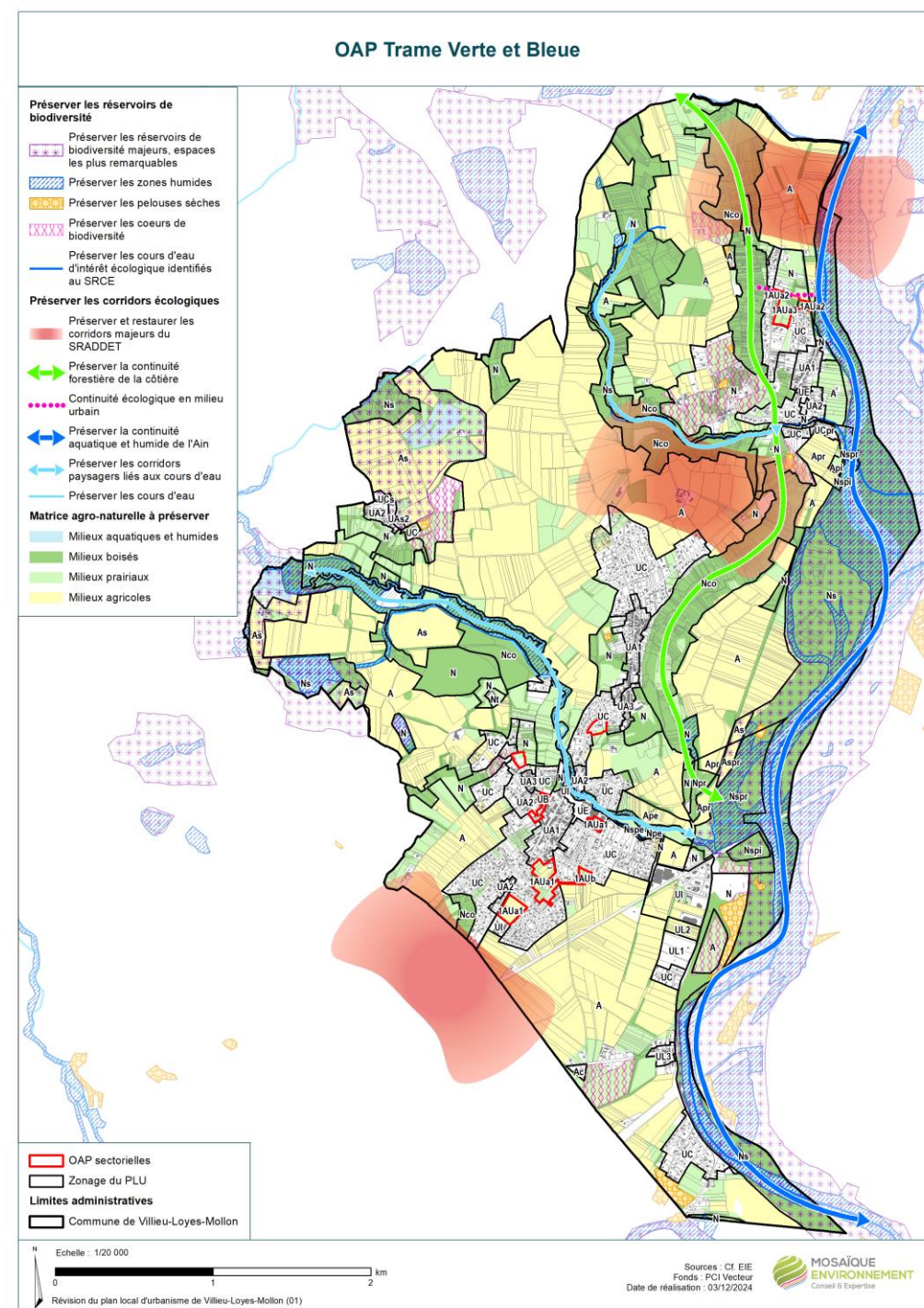
1 / Des objectifs pour **préserver les continuités écologiques majeures** :

- 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

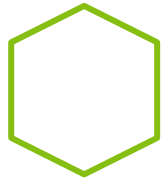


Evaluation environnementale

	+	-	Tendance nouveau PLU/PLU actuel
	<ul style="list-style-type: none"> • Valorisation des dents creuses pour habitat • Réduction de zones 1 AU / PLU actuel • Renouvellement urbain et valorisation friches • Densification 	<ul style="list-style-type: none"> • Consommation ENAF en extension pour développement de l'habitat (9ha) 	 Réduction importante de la consommation foncière en extension
	<ul style="list-style-type: none"> • Prise en compte continuités écologiques à toutes les échelles (zonage/OAP) • Mobilisation d'outils de préservation des grandes continuités, milieux remarquables et structures éco-paysagères • Intégration coefficient de biotope • Réduction/suppression de zones à enjeux 	<ul style="list-style-type: none"> • Impacts localisés sur secteurs d'OAP notamment secteurs bocagers et boisés : Coteau de Villieu, Nord Mollon 	 Renforcement des outils de protection du patrimoine naturel, impacts très localisés
	<ul style="list-style-type: none"> • Prise en compte enjeux paysagers • Limitation extension • Renforcement des outils pour intégration paysagère et architecturale des futurs développements (règlement/OAP) 	<ul style="list-style-type: none"> • Perte de zones vertes dans le tissu urbain: Terres pollets 	 Renforcement des outils d'intégration paysage et architecture

Evaluation environnementale

	+	-	Tendance/PLU actuel
 <ul style="list-style-type: none"> • Protection de la ressource en eau • Optimisation des réseaux eau potable/eaux pluviales / assainissement • Assainissement collectif des nouveaux développements • Limitation de l'imperméabilisation gestion des eaux pluviales 		<ul style="list-style-type: none"> • Besoin AEP complémentaire : environ + 20 % : ressource des puits Mollon et Villieu suffisante à long terme • Augmentation rejets eaux usées - > travaux prévus pour améliorer la collecte et fonctionnement de la station d'épuration de Villieu 	 Gestion eaux usées / eaux pluviales  Accroissement pression ressource en eau et besoin assainissement
  <ul style="list-style-type: none"> • Prévention des risques naturels (limitation de l'urbanisation dans secteurs exposés) • Gestion des eaux pluviales/prévention ruissellement • Prescriptions pour l'adaptation au changement climatique : limitation imperméabilisation, végétalisation 			 Végétalisation/ gestion des eaux pluviales, prévention des risques, préservation de la TVB
  <ul style="list-style-type: none"> • Développement courte distance : à proximité commerces et services • Renforcement des modes actifs et valorisation de la desserte transports en commun • Prévention des nuisances (limitation de l'urbanisation dans secteurs exposés) • Qualité urbaine et logements diversifiés 			 Maîtrise émissions de GES liés aux transports Amélioration cadre de vie et facilitation du quotidien Prise en compte des besoins personnes âgées



Merci !

