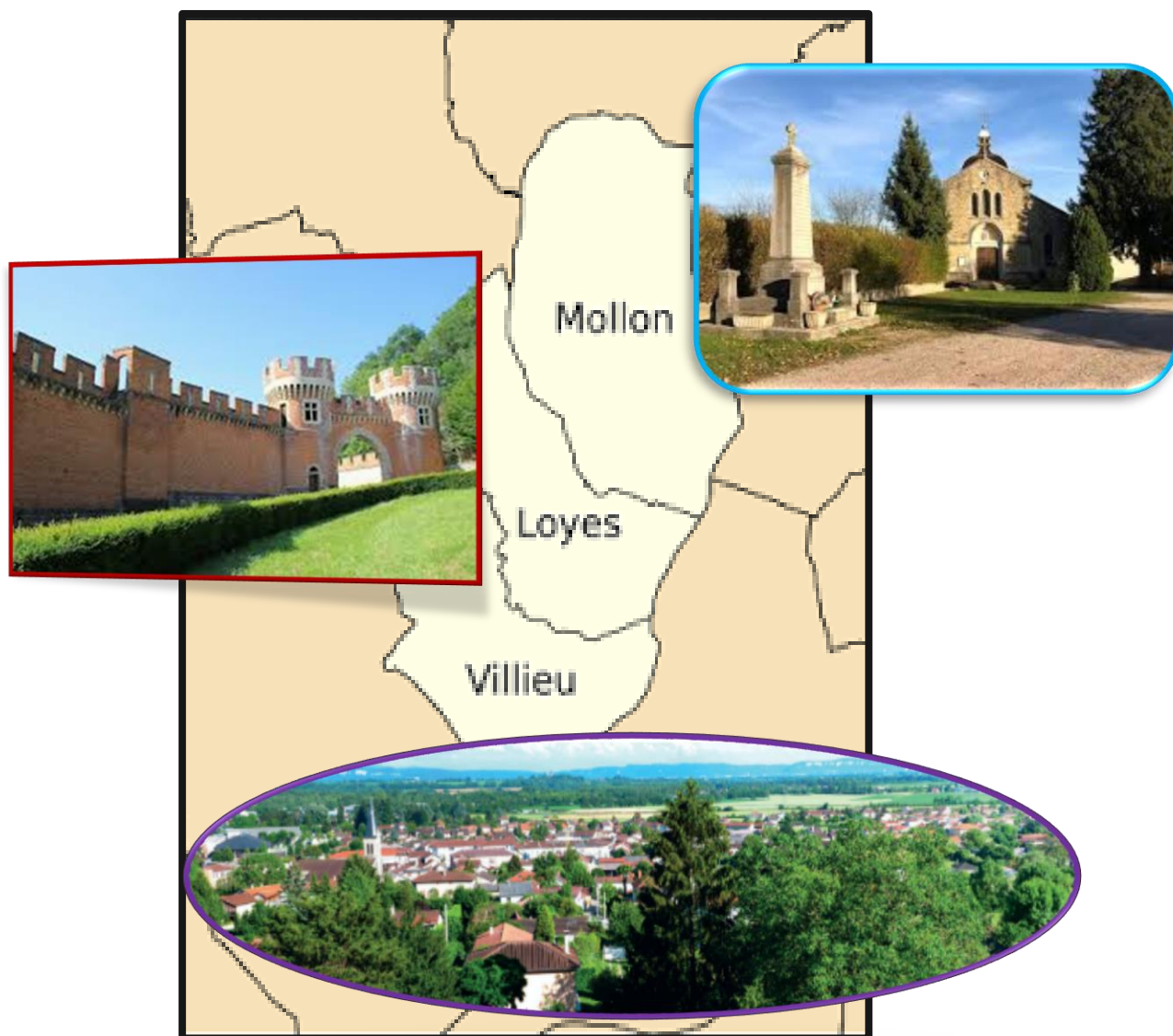


---

# REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME.

---



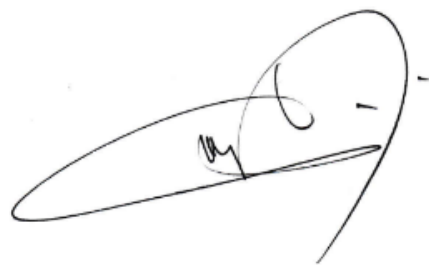
**Commune de Villieu-Loyes-Mollon.**

# RAPPORT D'ENQUÊTE PUBLIQUE SUR LA REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE VILLIEU-LOYES-MOLLON (01800)

Ce rapport d'enquête publique a été réalisé par Monsieur Gérard BLANCHET, commissaire enquêteur, nommé par Monsieur le Président du Tribunal Administratif de LYON par ordonnance n° E25000057/69 du 3 avril 2025.

Cette enquête publique portant sur la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Villieu-Loyes-Mollon (01800) s'est déroulée du 06/10/2025 au 06/11/2025, conformément à l'article 1 de l'arrêté municipal n° 009/25 du 01/09/2025.

Fait à Saint-Maurice de Rémens le 8 décembre 2025



## COMPOSITION DU DOSSIER

---

### LE PROJET DE REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME.

#### 1<sup>ère</sup> partie. L'enquête publique.

I- Informations et organisation préalables à l'enquête publique	p. 3
II- Le déroulement d l'enquête publique.	p. 5
III- Généralités sur le projet de révision du PLU.	
❖ Présentation générale	p. 6
❖ Contexte administratif	p. 6
❖ Contexte législatif	p. 7
❖ Cadre réglementaire	p. 8
❖ Les documents supra-communaux	p. 9
❖ Les servitudes d'Utilité Publique	p. 12
❖ Synthèse de l'articulation du PLU/cadre supra-communal.	p. 15
❖ Analyse du territoire	p.16
❖ Synthèse des milieux naturels et biodiversité.	p. 27
❖ L'organisation urbaine – parc de logements.	p. 28
❖ Synthèse du logement.	p. 35
❖ Démographie, activités, emplois.	p. 36
IV- Analyse du projet de révision du PLU.	
❖ Composition du dossier.	p. 44
❖ Les objectifs du PLU.	p. 44
❖ Les enjeux du PLU.	p. 45
❖ Les choix retenus pour le PADD	p. 46
❖ Le PADD.	p. 56
❖ Synthèse du PADD.	p.69
❖ Les OAP sectorisées.	p.71
❖ Les OAP thématiques.	p. 96
❖ Synthèse des OAP sectorisées.	p.107
❖ Synthèse des OAP thématiques.	p. 118
❖ Les Emplacements Réservés.	p. 121
❖ Le Zonage.	p. 122
❖ Le Règlement Ecrit.	p. 126
❖ Synthèse du Règlement Ecrit.	p. 130
❖ Le Règlement Graphique	p. 131
❖ Synthèse du Règlement Graphique.	p. 137
❖ Impacts sur l'environnement/ ERC/suivi	p. 137
❖ Synthèse impacts sur l'environnement/ ERC/suivi.	p. 145
V- Avis de la MRAe.	p.146
2 <sup>ème</sup> partie. Recueil et analyse des questions et observations.	p. 164
3 <sup>ème</sup> partie. Synthèse des observations.	p. 172
4 <sup>ème</sup> partie. Réponses aux questions posées.	p. 173
Mémoire en réponse du maître d'ouvrage.	p. 174
5 <sup>ème</sup> partie. Pièces jointes.	p.182

## I – INFORMATIONS ET ORGANISATION PREALABLES A L'ENQUÊTE PUBLIQUE.

L'enquête publique portant sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme a été conjointe avec celles portant sur la révision du zonage d'assainissement et du Périmètre Délimité des Abords du château de La Pie. Elle s'est déroulée du 6 octobre au 6 novembre 2025 inclus sur la commune de Villieu-Loyes-Mollon, conformément à l'article 1 de l'arrêté municipal N° 009/25 en date du 1<sup>er</sup> septembre 2025.

La synthèse des observations a été remise au maître d'ouvrage le 14 novembre 2025 et la commune m'a transmis son mémoire en réponse le 28 novembre 2025. Le rapport, les conclusions et l'avis ont été remis à la commune le même jour et copies transmises à Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Lyon. Les trois volets de cette enquête publique sont traités dans ce rapport, les conclusions et avis de chacun faisant l'objet d'une présentation séparée.

### ■ Chronologie.

L'historique de l'enquête publique sur le projet de révision du PLU a connu plusieurs épisodes.

Devant initialement se dérouler à l'automne 2023, l'enquête publique a été reportée sine die suite à l'intervention de la DDT signalant que de nouvelles dispositions liées au PPRn de la commune n'avaient pas été prises en compte. De nouvelles études devaient être engagées et le dossier de révision du PLU réétudié. Ces études ont pris un peu plus d'un an, et le 4 avril 2025, le Tribunal Administratif de Lyon me proposait à nouveau cette mission de révision du PLU et PDA du château de Loyes.

Rendez-vous était pris avec la commune de Villieu-Loyes-Mollon pour le 28 avril 2025 en présence de Monsieur Eric Beaufort, maire, Madame Rita Errigoni, 1<sup>ère</sup> adjointe, Madame Françoise Petit, Directrice Générale des Services et Monsieur Robin Tallon, du service urbanisme de la commune.

Nous avons convenu du calendrier des permanences et du planning de remise des opérations (parutions dans la presse, remise du PV de synthèse des observations, du rapport d'enquête publique et des conclusions et avis).

Ainsi, l'enquête publique devait se dérouler du 18 juin au 18 juillet 2025, remise du PV de synthèse le 25 juillet 2025 et celle des rapports (PLU, PDA) le 18 août 2025.

Mais le 2 juin 2025, Madame Petit, DGS de la commune de Villieu-Loyes-Mollon, m'informait que l'enquête publique était de nouveau reportée suite à une demande émanant d'un courrier de Madame la préfète de l'Ain.

Ce courrier prenait acte des mesures prises en compte pour la prévention des risques naturels mais relevait des carences dans l'atteinte des objectifs fixés par l'article 55 de la loi SRU et à l'adéquation des partis pris d'aménagements avec les capacités de collecte et de traitement des stations de la commune.

Ces demandes nécessitant un nouvel examen du PADD, de nouvelles études ont été menées en collaboration avec les services de la DDT.

Deux réunions se sont tenues en mairie de Villieu-Loyes-Mollon, le 5 juin 2025 en présence de Monsieur le sous-préfet de Belley, et le 7 juillet 2025 avec le service Habitat de la DDT 01.

Les bureaux d'études AMO de la commune, chargés de rédiger les documents complémentaires au dossier de révision du PLU et la société SOGEDO délégataire du service de l'assainissement, ont produit des réponses sur les questions d'assainissement.

Par ailleurs, le 15 juillet 2025, la commune de Villieu-Loyes-Mollon a demandé au Tribunal administratif de Lyon l'extension de ma mission pour intervenir sur la révision du Zonage d'Assainissement.

Par mail du 24 juillet 2025, la commune de Villieu-Loyes-Mollon me proposait un rendez-vous le 25 août 2025 pour mettre en place le nouveau planning de l'enquête publique et prendre en charge le dossier de révision du PLU, du Zonage d'Assainissement et du PDA du château de Loyes.



A noter que, à compter du 1er novembre 2025 et suite à la démission du responsable du service urbanisme de la commune de Villieu-Loyes-Mollon, je n'avais plus d'interlocuteur direct pour le suivi de l'enquête publique.

## 1. ACTIONS ADMINISTRATIVES.

- 15/03/2017 : délibération prescrivant la révision du PLU
- 11/02/2025 : arrêt du projet de PLU, bilan de la concertation.
- 03/04/2025 : désignation du commissaire enquêteur par le TA de Lyon.
- 15/07/2025 : demande auprès du TA de Lyon de l'extension de la mission du commissaire-enquêteur pour la révision du Zonage d'Assainissement.
- 16/07/2025 : décision du TA de Lyon d'étendre la mission à la révision du Zonage d'Assainissement.
- 01/09/2025 : arrêté municipal prescrivant l'enquête publique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Villieu-Loyes-Mollon, du Périmètre Délimité des Abords du château de Loyes et du Zonage d'Assainissement.
- 19/09/2025 : première parution de l'avis d'enquête publique dans le PROGRES et La Voix de l'Ain.
- 10/10/2025 : deuxième parution de l'avis d'enquête publique dans le PROGRES et La Voix de l'Ain.

## 2. ACTIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR.

- 28/04/2025 : réunion en mairie de Villieu-Loyes-Mollon avec Mr Eric Beaufort, maire, Madame Rita Errigoni, 1<sup>ère</sup> adjointe, Madame Françoise Petit, Directrice Générale des Services et Monsieur Robin Tallon, du service urbanisme de la commune. Cette réunion a pour but de présenter le projet de révision du PLU, de la mise en place du PDA et de la mise à jour du zonage d'assainissement, de fixer le calendrier des permanences et la prise en charge du dossier.
- 02/06/2025 : appel de Madame Françoise Petit, DGS de la commune de Villieu-Loyes-Mollon m'annonçant le report de l'enquête publique suite à un avis défavorable des services de l'Etat.
- 25/08/2025 : nouvelle réunion en mairie de Villieu-Loyes-Mollon avec Monsieur Eric Beaufort, maire, Madame Rita Errigoni, 1<sup>ère</sup> adjointe, Madame Françoise Petit, Directrice Générale des Services et Monsieur Robin Tallon, du service urbanisme de la commune. Cette réunion a pour but de fixer le nouveau calendrier des permanences. Cette réunion a permis d'apporter un certain nombre de précisions sur les dossiers.
- 01/10/2025 : de 10h00 à 12h00, réunion avec Monsieur Robin Tallon pour faire le point sur les dossiers avant l'ouverture de l'enquête.
- 06/10/2025 : de 9h00 à 12h00, première permanence,
- 06/10/2025 : de 14h00 à 17h00, visite de la commune avec Madame Errigoni, 1<sup>ère</sup> adjointe.
- 18/10/2025 : de 9h00 à 12h00, deuxième permanence,
- 22/10/2025 : de 14h00 à 17h00, troisième permanence,
- 29/10/2025 : de 14h00 à 17h00, quatrième permanence,
- 06/11/2025 : de 14h00 à 17h00, dernière permanence et clôture de l'enquête publique.
- 14/11/2025 : remise de la synthèse des observations. Point sur les observations et le déroulement de l'enquête publique avec Monsieur le maire de Villieu-Loyes-Mollon.
- 02/12/2025 : réception du mémoire en réponse de la commune.
- 08/12/2025 : remise du rapport et des conclusions et avis sur les trois enquêtes publiques.

## II – DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE.

### ■ L'enquête publique.

L'enquête publique s'est déroulée du 6 octobre 2025 à 9h00 jusqu'au 6 novembre 2025 à 17h00.

L'enquête a été close le 6 novembre 2025 à 17h00.

Les formalités de publicité et d'affichage ont été conformes.

### ■ Les permanences.

Cinq permanences ont été tenues, confondues avec celles consacrées aux enquêtes publiques visant la révision du Zonage d'Assainissement et du Périmètre Délimité des Abords du château de La Pie à Loyes.

La mise à jour du Zonage d'Assainissement n'a fait l'objet d'aucune remarque, observation ou contribution.

La mise à jour du Périmètre Délimité des Abords du château de La Pie à Loyes a fait l'objet d'une observation concernant l'inclusion d'un lotissement dans ce périmètre.

Le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme a donc fait l'objet de la quasi-totalité des observations, remarques et contributions.

Les horaires de la première et de la quatrième permanence ont été dépassés respectivement de 30 et 50 minutes.

Si la majorité des interventions concernaient le projet de révision du PLU (règlement, zonage, OAP), quelques demandes de renseignements étaient hors sujet. J'ai répondu brièvement à ces demandes dans la mesure de mes moyens.

### ■ Synthèse des observations/mémoire en réponse.

La remise de la synthèse des observations recueillies pour les trois enquêtes publiques a été remise à Monsieur le Maire de Villieu-Loyes-Mollon le 17 novembre 2025.

La participation du public a été importante, 47 personnes s'étant présentées aux permanences et 45 observations ont été formulées, 36 par courrier ou mail, 8 sur les registres d'enquête (8 PLU, 1 Zonage Assainissement) : 41 observations/contributions concernent le projet de révision du PLU, 2 la mise à jour du zonage d'assainissement, 1 le Périmètre Délimité des Abords du château de Loyes.

Cependant, la participation réelle du public peut être évaluée à près de 200 personnes, trois collectifs (collectif Nord Mollon, l'association des riverains Nord Mollon et le collectif des riverains de la rue de la Polette) ayant mobilisé respectivement 60, 40 et 34 signataires. Quelques observations/contributions sont signées par plusieurs personnes, en général les membres d'une même famille.

17 des Personnes Publiques Associées consultées ont formulé des observations et un avis. La commune a produit un mémoire en réponse pour 15 d'entre eux. Les observations de la Chambre d'Agriculture de l'Ain et de la Société du Pipeline Sud Européen n'ayant pas donné lieu à réponse.

J'ai également formulé des observations et contributions sur le projet de révision du PLU et le Périmètre Délimité des Abords du château de Loyes.

La commune m'a transmis son mémoire en réponse par voie électronique le 2 décembre 2025.

### ■ Remise du rapport d'enquête publique et des conclusions

Le rapport d'enquête publique sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme, du Zonage d'Assainissement et du Périmètre Délimité des Abords du château de La Pie à Loyes et mes conclusions et avis ont été remis à Monsieur le Maire de Villieu-Loyes-Mollon, maître d'ouvrage, le 8 décembre 2025.

## III– GENERALITES SUR LE PROJET D'ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE VILLIEU-LOYES-MOLLON.

La commune de Villieu-Loyes-Mollon est issue de la fusion de trois anciens villages, dont seuls Villieu et Loyes ont un passé commun. Cette fusion fut tout d'abord une association des trois communes, formée le 1<sup>er</sup> février 1973. Après référendum, la fusion est prononcée par arrêté préfectoral en date du 21 décembre 1994 et devient effective le 1<sup>er</sup> janvier 1995.

### ❖ Présentation générale.

La commune de Villieu-Loyes-Mollon est située à une quarantaine de Kms au Sud de Bourg en Bresse, préfecture du département de l'Ain et à 40km de l'agglomération lyonnaise. Les communications avec Bourg en Bresse et Lyon sont facilitées par la présence de l'autoroute A42 et l'échangeur de Pérouges, à 9 kms. L'aéroport international Lyon-Saint-Exupéry est à 40 Kms et la gare TER de Meximieux à moins de 4 kms, accessible à vélo par la voie verte.

Les relations commerciales et culturelles s'effectuent en majorité avec Meximieux, Ambérieu en Bugey, les zones commerciales de la périphérie lyonnaise et Lyon.

### ❖ Contexte administratif.

Commune du département de l'Ain, Villieu-Loyes-Mollon appartient à l'arrondissement de Belley et au canton de Lagnieu-Meximieux et est intégrée aux structures intercommunales suivantes :

♦ **La Communauté de Communes de La Plaine de l'Ain** qui regroupe 53 communes après intégration le 1<sup>er</sup> janvier 2017 les communes des anciennes communautés de communes de la Vallée de l'Albarine (sauf Évosges et Hostiaz) et Rhône-Chartreuse de Portes.

La Communauté de Communes de la Plaine de l'Ain (CCPA) exerce les compétences suivantes:

- ♦ Aménagement de l'espace : constitution de réserves foncières pour la mise en œuvre des compétences communautaires, conseil, appui et assistance aux communes en matière d'urbanisme et d'aménagement, Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) BUCOPA, pôle d'échanges multimodal d'Ambérieu-en-Bugey.
- ♦ Développement économique : actions de développement, zones d'activités, politique locale du commerce (soutien aux actions d'animation commerciale concernant l'ensemble des communes, promotion du tourisme et office de tourisme).
- ♦ Aires d'accueil des gens du voyage.
- ♦ Collecte et traitement des déchets.



- ♦ Gestion des Milieux Aquatiques et Prévention des Inondations (GEMAPI.)
  - ♦ Plan Climat-Air-Energie Territorial (PCAET).
  - ♦ Logement : programme local de l'habitat (PLH), opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH), soutien à la création de logements sociaux.
- Politique de la ville.
- ♦ Parcs de stationnement.
  - ♦ Gymnase du lycée de la Plaine de l'Ain.
  - ♦ Centre local d'information et de coordination gérontologique (CLIG).
  - ♦ Maison de services au public (MSAP).
  - ♦ Soutien aux acteurs locaux dans le cadre de la promotion du sport, de la culture, de l'insertion et de la jeunesse.
  - ♦ Soutien aux formations post-baccalauréat.
  - ♦ Voies cyclables et ViaRhôna : itinéraires de randonnées.
  - ♦ Mobilités et déplacements.

#### ♦ Le Syndicat de la Rivière d'Ain Aval et de ses Affluents (SR3A).

Ce syndicat, issu de la fusion de quatre syndicats de rivière en 2018, est un acteur majeur dans la gestion du bassin versant aval de la rivière d'Ain dont il regroupe les sept intercommunalités riveraines.

Cette structure oeuvre pour la restauration et la préservation des milieux aquatiques, de la biodiversité et de l'environnement. Le SR3A porte la mission GEMAPI.

#### ♦ Le Syndicat Intercommunal d'Energie et de e-communication de l'Ain (SleA).

Le SleA regroupe les 392 communes du département de l'Ain (chiffre au 01/01/2024), dont les 18 communes adhérant au RSE (Réseau Service Energie), groupement issu du Syndicat Intercommunal de Saint-André de Corcy créé en 1924.

Le SleA exerce les compétences suivantes :

- Travaux d'extension et de modernisation de l'éclairage public,
- Esthétique des réseaux électrique set France Telecom,
- Informatisation du cadastre (SIG),
- Réseaux gaz et nouvelles concessions,
- ADSL, déploiement de la fibre optique.

#### ❖ Contexte législatif.

Les articles LL101-1 et L101-2 du code de l'urbanisme établissant les principes fondamentaux d'aménagement et d'urbanisme codifiés ont évolué afin d'équilibrer le cadre de vie des populations résidant dans les zones urbaines et rurales en matière de :

- **le développement urbain et la santé publique**: qualité urbaine, architecturale et paysagère, diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale, Inclusion des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie, besoins en matière de mobilité, sécurité et la salubrité publiques, préservation des espaces agricoles et naturels, des sites et des paysages,.

- **La protection de l'environnement** : prévention des risques, des pollutions et des nuisances, protection des milieux naturels, des continuités écologiques et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau,



du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, lutte contre le changement climatique et maîtrise de l'énergie.

## ❖ Cadre Réglementaire du projet d'élaboration du PLU.

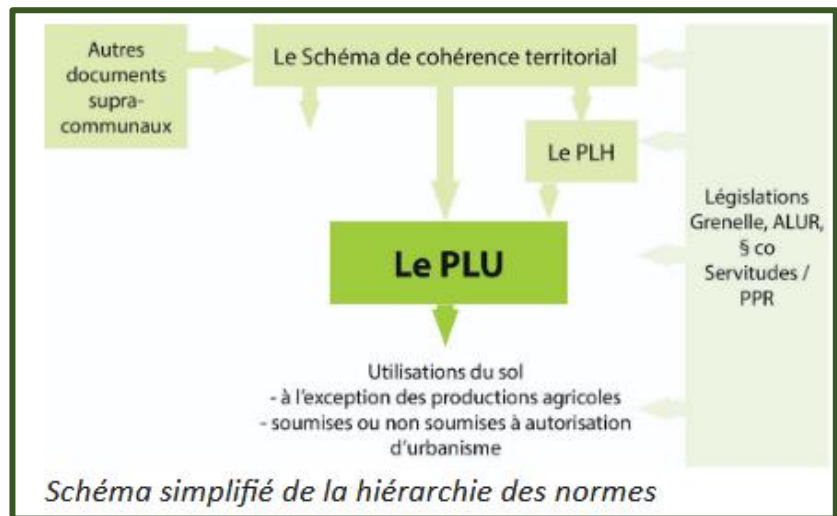
Le projet d'élaboration du PLU est soumis aux dispositions du code de l'urbanisme dans ses articles :

- L. 101-1 et 2 qui fixent des objectifs aux PLU en matière de renouvellement urbain (qualité urbaine, mobilités, diversité des fonctions urbaines), de sobriété dans la consommation d'espaces naturels, d'actions pour la sauvegarde et la protection du patrimoine culturel, prévention des risques naturels et technologiques/protection des milieux naturels/lutte contre l'artificialisation des sols et le changement climatique.
- L. 151-4 qui dispose que le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et le règlement. Le rapport de présentation analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers des 10 années précédant la mise en œuvre du projet de PLU et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble du bâti, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions favorisant la densification et la limitation de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, en justifiant les objectifs de modération de consommation d'espaces fixés au PADD au regard des documents supra communaux et des dynamiques démographiques et économiques. Les capacités de stationnement des véhicules de tous modèles de propulsion et de vélos seront inventoriées et la possibilité de mutualisation évaluée.
- R. 151-3 : au titre de l'Evaluation Environnementale, le rapport de présentation présentera les points suivants :
  - L'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans et programmes mentionnés à l'article L.112-4 du code de l'environnement.
  - L'analyse des perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement.
  - L'exposition des conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur l'environnement et les incidences Natura 2000 mentionnées à l'article L.414-4 du code de l'environnement.
  - L'explication des choix retenus au regard des objectifs de protection établis au niveau international, communautaire et national et la justification de ces choix.
  - La présentation des mesures ERC envisagées.
  - La définition des critères, indicateurs et modalités pour l'analyse des résultats de l'application du plan et la mise en place d'un plan de suivi des impacts négatifs imprévus et les mesures appropriées pour les corriger.
  - La présence d'un résumé non technique des éléments précédents et la description de la façon dont l'évaluation a été effectuée.
- L. 104-2 : Les PLU font l'objet d'une évaluation environnementale quand ils déterminent de petites zones au niveau local.
- R. 104-9 : Les PLU font l'objet d'une évaluation environnementale quand leur territoire comprend tout ou partie d'un site Natura 2000.

 **Le PLU de la commune de Villieu-Loyes-Mollon a fait l'objet d'une évaluation environnementale car son territoire comprend un site Natura 2000**

## ❖ Les documents supra-communaux.

### 👉 Rappel de la hiérarchie des normes.



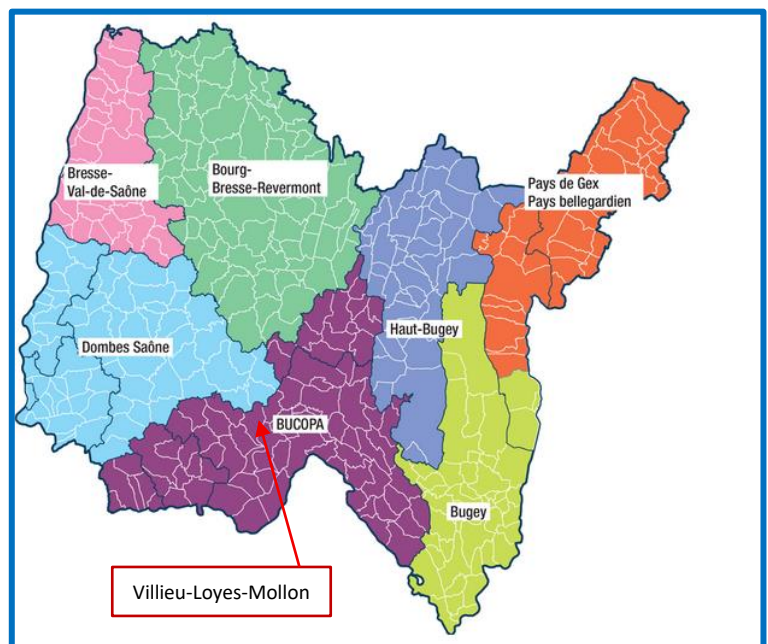
👉 **Le rapport de conformité** : exige de respecter strictement les dispositions supérieures (obligation positive d'identité). Les documents d'urbanisme entretiennent un rapport normatif entre eux, les documents de rang supérieur s'imposant à ceux de rang inférieur.

Le cadre législatif et les normes en matière d'aménagement et d'urbanisme sont des documents de rang supérieur qui ont connu de profondes évolutions depuis 2004, date de l'approbation du PLU. La mise en conformité avec les dispositions des différentes lois promulguées depuis (lois ENE du 12/07/2010, ALUR du 24/03/2014 et Climat et Résilience du 22/08/2021) ont rendu obligatoire la révision du PLU.

- la loi «ENE», dite «Grenelle 2», promulguée le 12 juillet 2010
- la loi ALUR, loi pour un Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové, promulguée le 24 mars 2014
- la loi Climat et Résilience, promulguée le 22 août 2021.

👉 **Le rapport de compatibilité** : il s'agit d'un rapport de non contrariété ou de non obstruction avec les principes ou orientations fondamentaux d'un document de portée supérieure (obligation négative de non-contrariété). Le rapport de compatibilité admet des nuances et des adaptations.

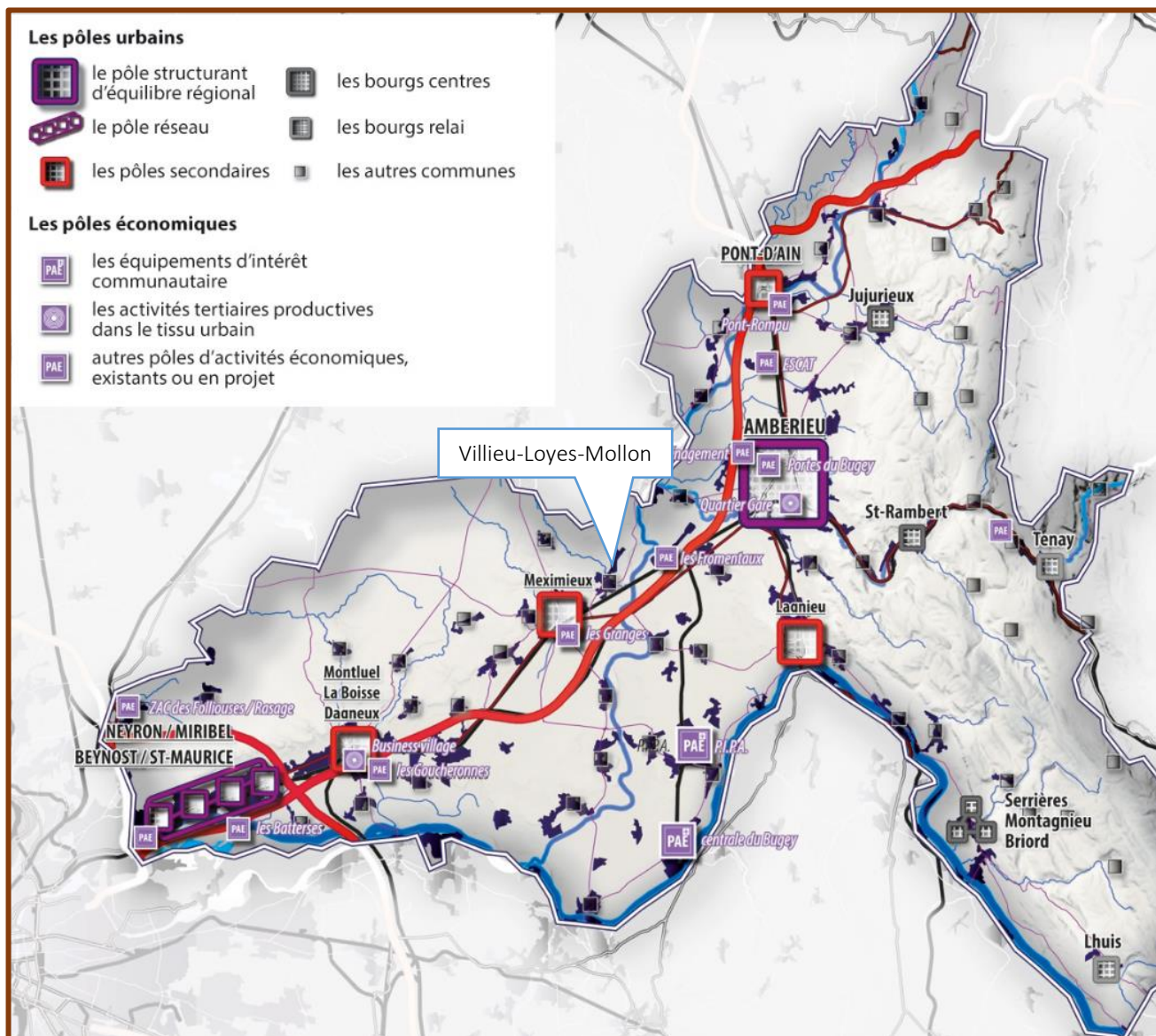
Le SCOT est le principal document intégrateur de normes supra-communales avec lesquelles le PLU doit entretenir des rapports de compatibilité.





### ♦ Le Schéma de Cohérence Territoriale BUCOPA.

Le SCOT fixe des orientations à l'échelle d'un territoire « pertinent » sur les plans de l'urbanisme, de l'habitat, du développement économique, des déplacements et de l'environnement, pour une période de 15 ans, entre 2016 et 2030. Le SCOT définit une armature urbaine au sein de laquelle le développement sur des pôles prioritaires est privilégié avec des objectifs annuels de croissance de la population différenciés pour les pôles structurants, les pôles secondaires, les bourg centres, les bourg relais et les autres communes. La commune de Villieu-Loyes-Mollon n'étant pas inscrite en polarité urbaine a une trajectoire de développement démographique de 0,92%/an bien qu'elle soit inscrite en conurbation avec Meximieux et Pérouges, constituant entre elles des continuités urbaines. Cependant, le SCOT a défini des enjeux d'aménagement qui dépassent le cadre communal et impliquent une évolution concertée des documents d'urbanisme de ces collectivités.



Le SCOT privilégie l'urbanisation au sein d'une enveloppe urbaine où au moins 45% des logements doivent s'y réaliser (63% à l'échelle globale du SCOT). Les autres logements pourront se faire en extension, à hauteur de 16 logements par hectare minimum.



👉 Bien que comptant plus e 3500 habitants, la commune de Villieu-Loyes-Mollon est identifiée dans les autres communes. Cette classification pourrait évoluer, la population d’Ambérieu en Bugey ayant atteint le seuil des 15000 habitants. Ce nouveau seuil soumet la commune aux dispositions de l’article 55 de la loi SRU et à une obligation de 25% de logements sociaux Cette adaptation doit tenir compte des besoins réels et aboutir à une densification accrue des espaces, plutôt qu’à une augmentation des possibilités d’extension. Dans ce contexte particulier, le SCoT prend en compte la spécificité de Villieu-Loyes-Mollon et de sa proximité avec Meximieux.

*Commentaires : Les divers aspects de la spécificité de Villieu-Loyes-Mollon et de sa conurbation avec Meximieux et Pérouges ne sont pas développés dans le projet de révision du PLU, pas plus qu’une quelconque concertation pour l’évolution du document d’urbanisme.*

♦ **Le Programme Local de l’Habitat du SCoT BUCOPA.**

Le SCoT a mis en place un Programme Local de l’Habitat (PLH) sur la période 2019/2024 visant notamment à fixer des objectifs aux communes vis-à-vis des obligations de la loi SRU sur le logement social.

	Total PLH	Ventilation des objectifs de logements sociaux				Total Logements sociaux	%
		PLAI	PLUS	PLS	Conventionnés		
Villieu-Loyes-Mollon	168	18	30	12	0	59	35
CCPA	3450	192	320	114	96	722	21

Ventilation des objectifs du PLH pour la période 2019/2024.

Concernant spécifiquement Villieu-Loyes-Mollon, un objectif de 28 logements annuels à créer est prévu sur la période du PLH, soit un total de 168 logements. Compte tenu de l’importance du retard pris, le taux de 25% de logements sociaux dans le parc de résidences principales de la commune ne sera atteint ni sur la durée du PLH, ni sur celle du SCOT. Un objectif spécifique de 35% de logements sociaux à produire est assigné à Villieu-Loyes-Mollon, soit 59 logements sur un total de 168, l’accession sociale pouvant entrer dans la comptabilisation des logements sociaux.

Une partie des logements à programmer seront de petite taille, T1 et T2 et la diversification des formes bâties en faveur d’autres typologies que l’individuel pur sera recherchée pour limiter la consommation foncière. Une offre spécifique ou l’adaptation du parc existant sera privilégiée afin de permettre le maintien à domicile des personnes âgées.

👉 **Le rapport de prise en compte :** la prise en compte est une obligation de ne pas ignorer les dispositions supérieures qui doivent a minima être citées. Les décisions contraires doivent être motivées.

Ces dispositions supérieurs sont principalement : des protections environnementales

- Des servitudes d’utilité publique (le Plan de Prévention des Risques naturels (PPRn), une protection au titre des monuments historiques et sites inscrits ou classés (château de Loyes), la protection de captages d’eau potable, accès à l’autoroute A42, canalisations de transport d’hydrocarbures liquides et gaz naturel, le réseau de distribution d’électricité incluant une ligne haute tension (63kV) et une ligne très haute tension (225 kV), servitude de sécurité et salubrité publique (site industriel pollué), voie ferrée Lyon-Genève, halage et marchepied).
- Réglementations de prévention des risques, nuisances et pollutions : règles d’implantation des constructions agricoles, classement sonore des voies (voie ferrée, A42 et RD1084).
- Divers : contournement ferroviaire de l’Est Lyonnais (déclaré d’utilité publique le 28 novembre 2012) avec élargissement à 3 voies de la voie ferrée.

## ❖ Les Servitudes d'Utilité Publique.

Le territoire communal est soumis à plusieurs Servitudes d'Utilité Publique.

### 👉 Servitude AC1 de protection des monuments historiques inscrits ou classés.

La commune de Villieu-Loyes-Mollon possède sur son territoire un monument inscrit à l'inventaire de Monuments Historiques :

#### ♦ Le château de La Pie à Loyes, inscrit en totalité (arrêté du préfet de région le 04/09/1985)

La protection des abords des monuments historiques inscrits est régie par les articles L.621-30.1, L.621-31, L.621-32 du code du patrimoine et R.581-16 du code de l'environnement et la loi n°2010-788 du 12/07/2010 pour la publicité et les enseignes.

Le château de La Pie à Loyes est actuellement protégé par un périmètre de 500m de rayon et une procédure de mise en place d'un Périmètre Délimité des Abords est engagée conjointement à l'enquête sur l'élaboration du PLU.

### 👉 Servitude AC2 de protection des sites naturels et urbains inscrits et classés.

Les sites concernés par cette servitude sont les vestiges du château de Loyes ([arrêté ministériel du 27/06/1934](#))

La DRAC Auvergne-Rhône-Alpes de Lyon est le service gestionnaire des servitudes AC1 et 2 et localement, l'UDAP de l'Ain à Bourg en Bresse.

### 👉 Servitude AS1 relative aux périmètres de protection autour des eaux potables et minérales.

La commune est concernée par un périmètre de protection de captage d'eau potable :

#### ① Le captage de Mollon, déclaré d'utilité publique le 18/10/2001.

Ce captage est protégé par des périmètres immédiats, rapprochés, éloignés sur lesquels s'appliquent les servitudes prescrites par le code de la santé publique. Le service gestionnaire : Agence Régionale de Santé, délégation territoriale de l'Ain, 9 rue de la Grenouillère 01012 Bourg en Bresse.

---

*Commentaires : Le porté à connaissance de l'ARS du 11/09/2017 fait état de deux source (Les Ecoins et Sous la Pie) dont il n'est pas précisé l'usage. **Ce point devra être traité.***

---

### 👉 Servitude EL3 de halage et marchepied (articles L.2131-2 à 6. Du code général de la propriété des personnes publiques).

La commune de Villieu-Loyes-Mollon n'est concernée que par la servitude de marchepied.

Conséquences de la servitude de marchepied :

- Servitude de marchepied de 3,25 m sur la rive gauche de la rivière d'Ain ;
- Possibilité pour la commune, sous condition d'accord avec le propriétaire ou le gestionnaire, d'entretenir l'emprise de la servitude de marchepied en contribution à la préservation de la biodiversité ;
- Exploitations de carrières interdites en lit mineur ;
- Extractions interdites à moins de 35 mètres des limites du lit mineur.
- La possibilité d'implanter en bordure de voie d'eau les équipements nécessaires au trafic fluvial.

Service gestionnaire : DDT 01 23 rue Bourgmayer 01012 Bourg en Bresse.

### 🔗 **Servitude EL11 relative aux interdictions d'accès grevant les propriétés limitrophes des autoroutes, routes express et déviations d'agglomération (Articles L. 122-2, L. 151-3, L. 152-1 et L. 152-2 du code de la voirie routière).**

Les propriétés riveraines des autoroutes, des routes express et des déviations d'agglomération n'ont pas d'accès direct à ces dernières. Concernant les routes express et les déviations d'agglomération, aucun accès ne peut être créé ou modifié par les riverains, mais les interdictions applicables aux accès existants ne peuvent entrer en vigueur qu'après le rétablissement de la desserte des parcelles intéressées.

La servitude s'applique aux autoroutes et routes express dès la prise d'effet du classement dans la catégorie de voie correspondante. La servitude s'applique aux déviations directement, sans qu'une mesure réglementaire (décret ou arrêté) ne soit nécessaire.

**La commune de Villieu-Loyes-Mollon est concernée par cette servitude qui contrôle des accès sur l'autoroute A 42.**

### 🔗 **Servitude I1 relative aux canalisations de transport d'hydrocarbures liquides (pétrole brut)**

La commune de Villieu-Loyes-Mollon est traversée par les canalisations de transport d'hydrocarbures liquides.

Le courrier de l'exploitant SPSE, les plans avec le tracé de la servitude ainsi que le rapport de la DREAL avec les fiches relatives aux canalisations de transport de matières dangereuses se trouvent en annexes relevant des servitudes d'utilité publique.

Type de canalisation : 2 pipelines :

- PL1 diamètre 34" (864 mm), Fos-sur-Mer – Karlsruhe
- PL2 diamètre 40" (1016 mm), Fos-sur-Mer – Oberhoffen-sur-Moder
- + câble coaxial (LGD n°393) de télécommunications

#### **Bande de servitude et actes instituant la servitude :**

- Pour le pipeline PL1 : une bande de 20 mètres de largeur le décret du 16 décembre 1960 déclarant d'utilité publique et urgents les travaux en vue de la construction d'un pipeline et de ses installations annexes destinés à assurer le transport d'hydrocarbure entre les régions de Marseille-Lavera et de Karlsruhe
- Pour les pipelines de 24" et 40" : une bande de 12,50 mètres de largeur  
+ le câble le décret du 18 décembre 1970 déclarant d'utilité publique les travaux en vue de l'accroissement de capacité du SPSE entre Fos-sur-Mer et Saint-Quentin-Fallavier (pour le tracé Fos-sur-Mer à Lyon)
- Pour le pipeline PL2 : une bande de 20 mètres de largeur  
+ le câble le décret du 3 février 1972 déclarant d'utilité publique les travaux en vue de l'accroissement de capacité du SPSE entre Saint-Quentin-Fallavier et Oberhoffen-sur-Moder (pour le tracé Lyon à Strasbourg).

### 🔗 **Servitude I3 relative au transport de gaz naturel**

La commune de Villieu-Loyes-Mollon est concernée par :

- La canalisation "Alimentation Villieu-Loyes-Mollon" de diamètre nominal (DN) 80 mm ; pression maximale en service (PMS) 67,7 bars ;
- La canalisation Saint-Eloi – Ambérieu-en-Bugey – Lagnieu de diamètre nominal (DN) 100 mm ;

- La canalisation Saint-Eloi – Ambérieu-en-Bugey – Lagnieu (tronçon aérien) de diamètre nominal (DN) 100 mm ; pression maximale en service (PMS) 67,7 bars.
  - La canalisation " renforcement de l'antenne de Lagnieu" de diamètre nominal (DN) 150 mm.
- Chaque canalisation de transport bénéficie d'une servitude de quelques mètres pour permettre sa pose et son entretien.

De nouvelles servitudes d'utilité publique permettent de prendre en compte la maîtrise des risques en matière d'urbanisation autour des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques. Elles ont été instituées par l'arrêté préfectoral du 14 novembre 2016.

Les servitudes d'utilité publique se trouvent en annexe du document 6.1. Servitudes d'utilité publique.

**Service gestionnaire : GRTgaz - DO - POCS**

**Département Maîtrise des Risques Industriels - Equipe Méditerranée**

**10 rue Pierre Semard CS 50329 69363 LYON CEDEX 07**

### **Servitude I4 au voisinage d'une ligne électrique aérienne ou souterraine**

La commune de Villieu-Loyes-Mollon est concernée par les ouvrages suivants :

- Liaison 225kV n°1 La Boisse – Génissiat - Poste,
- Liaison 63kV n°1 Ambérieu – Meximieux.

Les servitudes d'utilité publique se trouvent en annexe du document 6.1. Servitudes d'utilité publique ainsi que sa note d'informations relative aux lignes et canalisations électriques.

**Service gestionnaire : Réseau de Transport d'Électricité (RTE) Transport d'Électricité Rhône-Alpes Auvergne**

**Centre Développement et Ingénierie – Service Concertation Environnement Tiers (SCET)**

**5 rue des Cuirassiers TSA 61002 - 69 501 LYON CEDEX 03**

---

***Commentaires :** Le fonds de plan du tracé de la ligne 63kv Ambérieu-Meximieux fourni par RTE est très imprécis et son emprise, notamment à Mollon, est peu visible.*

---

### **Servitude PM1 relative aux Plans de Prévention des Risques Naturels Prévisibles et Plans de Prévention de Risques Miniers.**

La commune est concernée par le Plan de Prévention des Risques naturels Prévisibles « mouvements de terrains » approuvé par arrêté préfectoral le 30/11/2001.

**Service gestionnaire : DDT 01, 01012 Bourg en Bresse.**

---

***Commentaires :** La révision de ce PPRN est mise à l'enquête publique et sera approuvée fin 2025.*

---

### **Servitude PM2 relative aux installations classées et sites constituant une menace pour la sécurité et la salubrité publique.**

La commune est concernée par l'installation classée suivante : site anciennement exploité par la société THOMSON-BRANDT par arrêté préfectoral du 22 septembre 201

Service gestionnaire : DREAL Rhône-Alpes/Unité Départementale de l'Ain 23 rue Bourgmayer – 01 000 BOURG EN BRESSE

---

*Commentaires : le site concerné par cette servitude fait l'objet de l'OAP sectorisée n°3 destinée au logement. Cette servitude n'est pas indiquée dans la présentation de l'OAP. Le périmètre de la servitude sera inséré dans la présentation de l'OAP au même titre que les autres servitudes.*

---

### Servitude T1 relative aux voies ferrées.

Le territoire de la commune est traversé par la ligne ferroviaire n° 890 000 dite de Lyon Perrache à Genève. Les servitudes d'utilité publique, les éléments transmis par la SNCF sont consultables en annexes d document 6.1 du dossier de révision du PLU. CFAL

La commune est également concernée par le fuseau du contournement ferroviaire de l'agglomération lyonnaise nord (CFAL) validé par la décision ministérielle du 3 avril 2007 et l'arrêté préfectoral du 24 mai 2007 ainsi que le décret du 28 novembre 2012.

NB : Il n'est pas nécessaire de prévoir un zonage spécifiquement ferroviaire : la SNCF souhaite que les terrains en cause soient inscrits dans des zonages correspondant à un usage général (zonage multi fonctionnel ou intégration dans le zonage avoisinant), tout en prenant en compte les contraintes propres à l'exploitation du chemin de fer et au développement des activités ferroviaires.

Services gestionnaires : SNCF RESEAU

Direction territoriale Auvergne Rhône Alpes

78 rue de la Villette 69425 Lyon Cedex 03

et

SNCF Immobilier – Direction immobilière territoriale Sud-Est

Campus INCITY

116, cours Lafayette 69 003 Lyon

---

*Commentaires : La commune a prévu l'Emplacement Réservé ER17 pour le fuseau du CFAL.*

---

## Synthèse de l'articulation du PLU avec le cadre supra-communal.

Le projet de PLU est conforme aux textes législatifs et réglementaires en vigueur et compatible avec les orientations et objectifs du SCoT BUCOPA. La commune est identifiée « autre commune » mais les taux de croissance annuels fixés pour les logements et la population et la densification de l'enveloppe urbaine traduits dans le PADD du PLU sont plutôt ceux d'un « bourg relais ». La population de Villieu-Loyes-Mollon a dépassé le seuil des 3500 habitants en 2015 (3792 en 2022). Ambérieu en Bugey ayant dépassé les 15000 habitants en 2025, Villieu-Loyes-Mollon est concernée par l'article 55 de la loi SRU.

Les orientations du PDH en matière de production de logements et de sobriété foncière sont intégrées au PLU, notamment dans les OAP. La commune devra élever sa production de logements sociaux à 35% des programmes de constructions pour parvenir au seuil de 25% de logements sociaux sur l'ensemble de son parc.

L'ensemble de ces dispositions sont traduites dans les règlements graphique et écrit qui intègrent également les obligations liées aux différentes Servitudes d'Utilité Publique à l'exception des servitudes PM2 et I4.

## ❖ Analyse du territoire et de son environnement.

### ❖ Contexte géographique.

Située au Sud-Ouest du département de l'Ain, la commune de Villieu-Loyes-Mollon présente une topographie claire avec la plaine de l'Ain au Sud-Est et la côtère de la Dombes fermant le flanc Est. Les altitudes sont comprises entre 210 et 323 m.

Historiquement, Villieu et Loyes ont été implantés sur les pentes de la côtère de la Dombes, Mollon s'étirant le long de l'ancienne route de Lyon à Genève, en rive droite de l'Ain. Peu à peu, sous l'effet de l'extension de l'urbanisation, les bourgs se sont étendus dans la plaine (Villieu) ou dans les pentes (Loyes et Mollon).



D'une superficie de 15.91 km<sup>2</sup>, la commune est composée de trois bourgs centres (Villieu, Loyes et Mollon) et de trois hameaux Monthoz, Buchin et Pont de Chazey. Moins peuplé et surtout occupé par des activités commerciales et artisanales (discothèque, restaurants, garage automobile) en alignement le long de la D1084, Pont de Chazey constitue l'entrée Sud de la commune puisqu'il jouxte presque la zone d'activité de La Masse et le camping Claire Rivière.

La commune est principalement composée de champs cultivés et de forêts présentes sur les pentes de la côtère.

Le climat de la commune est mi-océanique, mi-continentale. Les précipitations y sont abondantes avec une moyenne annuelle de 120 jours de précipitations avec un cumul proche de 876mm (période 1990/2016 à la station Météo d'Ambérieu en Bugey).

La répartition des précipitations se situe aux intersaisons (maximum en octobre, minimum en février), c'est-à-dire printemps et automne, avec des épisodes importants (180mm/jour), démontrant la sensibilité de la région et de la commune en particulier, aux inondations.

L'influence semi-continentale se manifeste par une amplitude thermique annuelle importante (21°C), la température moyenne se situant aux alentours de 11°C (minimale de 6.4°C, maximale de 16.4°C en moyenne sur ma période 1980/2010). Le nombre de jours de gel est assez faible (65 en moyenne) tout comme les durées d'enneigement. En revanche, avec 1950 heures/an, l'ensoleillement est proche de la moyenne nationale.



**Commentaires :** depuis 2010, les effets du changement climatique se font sentir avec des périodes de canicule estivale plus marquées et des épisodes pluvieux et orageux plus intenses.

Les espaces naturels, agricoles ou boisés occupent la majorité du territoire de Villieu-Loyes-Mollon, ce qui lui confère une attractivité particulière, liée à sa richesse biologique, botanique et paysagère.

## ↳ La géologie.

La commune de Villieu-Loyes-Mollon se situe dans la plaine de l'Ain qui correspond globalement à la limite entre le plateau dombiste et le Bugey.

Le plateau dombiste est limité à l'Est par la côtière d'Ain, formant un versant d'érosion fluviale d'un dénivelé variant d'une quarantaine à une centaine de mètres, façonné dans le substratum marneux et sableux.

C'est dans ce contexte particulier que s'implante la commune de Villieu-Loyes-Mollon.

## ✧ Mollon.

Mollon repose en grande partie sur des alluvions fluvio-glaciaires contenant des blocs calcaires roulés de 0,5 m de long voire plus. Ces alluvions recèlent une nappe alluviale d'une épaisseur d'une quinzaine de mètres.

En rive droite du ravin du Gardon, au Sud de Mollon, une formation argilo-sableuse complexe repose sur une moraine argileuse fraîche et se compose de la façon suivante :

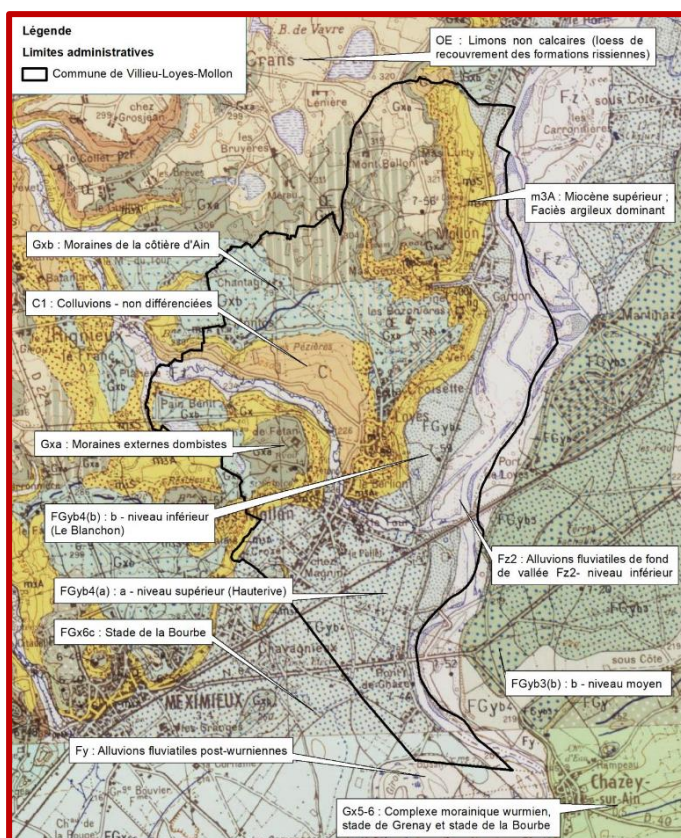
- Des sables gris plus ou moins marbrés de brun et de rouille, fins, homogènes, massifs, devenant argilo-caillouteux au sommet (0,30 m) ;
- Des marnes litées gris blanchâtre à grumeaux calciteux blancs centimétriques, friables (0,20 m) ;
- Des sables fins lités gris verdâtre (0,30 -0,40 m) ;
- Des marnes litées blanc verdâtre passant latéralement et vers le haut à un sable fin à moyen brun-roux puis gris. La suite de la formation est masquée par le versant.

## ✧ Loyes et Villieu.

▪ **Loyes et son hameau de Monthoz** se trouvent sur des formations morainiques caractérisées par une épaisseur d'altération faible, ne dépassant généralement pas 2,5 m, localisées en bordure de la côtière d'Ain. Il s'agit le plus souvent de moraine de fond, très argileuse, à galets polygéniques, calcaires striés, peu affleurants, sans aucune coupe. Des placages de moraine de fond non altérée en surface s'étendent largement sur les deux versants élargis de la vallée du Toison, recouverte localement par des limons. La partie Sud de Loyes et Nord-Ouest de Villieu reposent sur des formations miocènes argilo-sableuses, à niveaux conglomératiques.

Les dépôts miocènes constituent le substratum de la plaine alluviale de l'Ain et du plateau de la Dombes.

Ils n'apparaissent à l'affleurement que sur les pentes de la côtière qui encadrent la dépression de l'Ain. Leur nature très meuble a favorisé les glissements de terrain de telle sorte que les affleurements sont discontinus,





généralement de mauvaise qualité et masqués par la végétation, très abondante sur ces coteaux humides. Les risques de glissement sont aggravés par la pente notable du versant et, pour la côtière, le sapement latéral de l'Ain.

Ces dépôts se présentent sous trois faciès principaux, argileux, sableux et conglomératique, le plus souvent dans un ensemble à dominante argileuse ou sableuse d'épaisseur décamétrique à pluridécamétrique.

■ **Sur le reste du secteur Villieu**, on retrouve les alluvions fluvio-glaciaires présentes à Mollon et présentant une nappe alluviale d'une épaisseur d'une quinzaine de mètres.

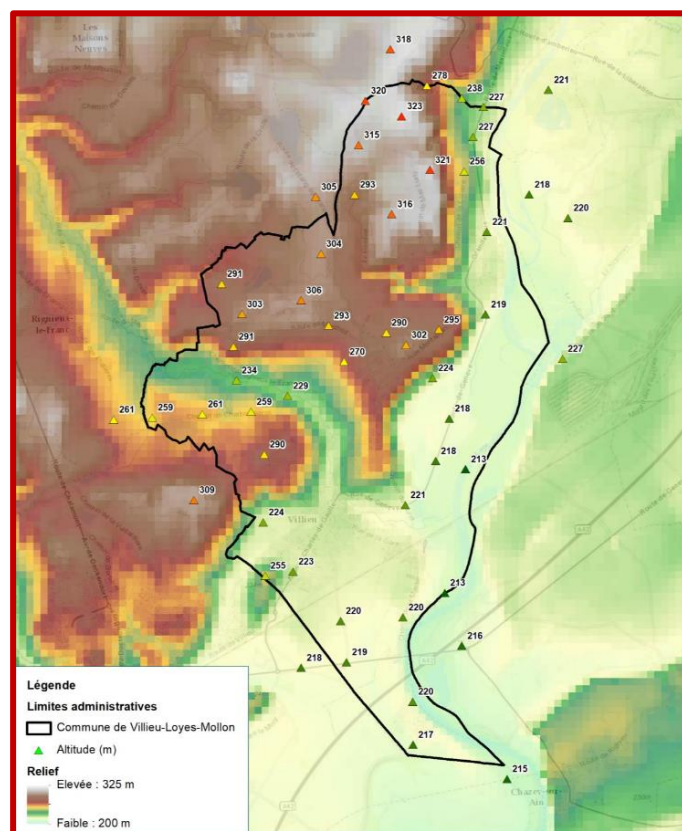
Ces formations glaciaires morainiques se révèlent potentiellement argileuses et très peu perméables.

L'infiltration de l'eau y est donc rendue délicate depuis la surface ce qui peut être source d'eaux claires parasites.

### 📍 La topographie.

Le territoire de Villieu-Loyes-Mollon présente un dénivelé d'une centaine de mètres, entre 323m sur le rebord de la Côtère limitant le plateau de la Dombes à l'Ouest, et les points bas de la commune aux alentours de 213 m, dans la plaine alluviale de l'Ain (limite Sud-Est). L'altitude moyenne du territoire communal avoisine 220 mètres.

Les trois bourgs qui forment la commune à savoir : Villieu, Loyes et Mollon apportent leurs caractéristiques propres car ils sont situés tous trois dans des unités paysagères et topographiques bien distinctes.



Dans ce contexte, trois grandes unités topographiques se distinguent d'Est en Ouest et du Nord au Sud :

■ **Une plaine alluviale s'étend au pied de la Côtère**, du nord au sud du territoire communal, constituée par la rivière Ain et par le bourg de Mollon. Les altitudes varient entre 220 et 230 mètres dans le bourg de Mollon à 323m sur le plateau dominant le bourg. Resserrée au niveau du bourg de Mollon, cette entité topographique se caractérise par de faibles pentes brusquement interrompues par les reliefs de la Côtère. Plus au Sud, les terrains sont plats et sont dominés par de grands espaces agricoles, entre le pied de la Côtère et la rivière d'Ain bordée d'une ripisylve abondante et de boisements de feuillus.

■ **Situé sur La Côtère de l'Ain, le village de Loyes** constitue le centre-historique de la commune domine la plaine de l'Ain d'une centaine de mètres. Les pentes y sont plus fortes et les altitudes s'échelonnent entre 220 et 320 mètres. Les versants sont entaillés par les vallées du Toison d'orientation nord-sud et celle du Gardon, perpendiculaire à la Côtère (Est-Ouest).

■ **Entre le plateau de la Dombes et la plaine alluviale en rive droite de l'Ain, le bourg de Villieu**, le plus important de la commune, constitue aussi le pôle économique et démographique de la commune. Plus à l'Ouest, dominant la commune, le plateau de la Dombes, traversé par le ruisseau du Toison, est formé de vastes espaces agricoles ponctués par quelques étangs marquant le paysage.

## Le réseau hydrographique.

La commune de Villieu-Loyes-Mollon appartient au bassin versant de l'Ain.

La rivière d'Ain prend sa source dans le Jura et se jette dans le Rhône après un parcours de 200 km. Dans sa partie amont, la rivière traverse des gorges profondes en passant successivement dans 5 retenues artificielles (Vouglans, Cize-Bolozon, Charmines, Coiselet, Allement). A noter que Vouglans est le 3ème réservoir artificiel français. La basse vallée de l'Ain, vaste plaine alluviale avec une pente assez faible, commence à partir du dernier barrage (Allement). La richesse des milieux et des paysages et sa proximité avec la région lyonnaise font de la vallée de l'Ain une zone touristique attractive.

Le réseau hydrographique de Villieu-Loyes-Mollon s'organise en rive droite de la rivière d'Ain qui constitue la limite Est de la commune.

Etagés du Nord au Sud, le Bief Janet, le Gardon et le Toison qui entaillent d'Est en Ouest le plateau dombiste et la Côtière, sont des affluents directs de la rivière de l'Ain, en rive droite et sont situés dans le fuseau de connexion entre le plateau de la Dombes et la Basse vallée de l'Ain.

- **Le bief du Janet** : qui matérialise la limite communale avec Chatillon-la-Palud ;
- **Le bief de Miribel** : petit ruisseau qui prend sa source sur le rebord de la Côtière ;
- **Le ruisseau du Gardon** : Ce ruisseau prend sa source à Mollon et se jette ensuite dans l'Ain, s'écoulant dans une petite vallée peu pentue. Le ruisseau contribue faiblement au réseau global à cause de la présence d'un obstacle à la continuité aquatique.

La majeure partie du linéaire du Gardon est située en fond de vallon forestier et présente une continuité forestière intéressante (plateau). Malheureusement, il apparaît très impacté par sa partie urbaine aval et l'abandon d'entretien visible dans ces zones et les nombreuses résurgences, créent un effet d'érosion/dépôt dans ce ruisseau pourtant peu puissant. Cette dynamique induit une densité et une diversité très importante d'embâcles favorisant une importante diversité faunistique, hors faune piscicole.

La traversée du hameau de Mollon constitue un point noir notable, Le Gardon se trouvant alors complètement emmuré jusqu'à la forêt alluviale de l'Ain. Impacté par la traversée urbaine le continuum aquatique ne peut pas être considéré comme un contributeur efficace du réseau de la rivière d'Ain pour le cortège d'espèces associées aux eaux libres. **La masse d'eau est drainée par les nombreuses sources karstiques réparties sur le pourtour du massif et par les cours d'eau qui y prennent leur source.**

**Les plis anticlinaux alimentent les sources situées :**

- **Sur leurs flancs,**
- **Dans les zones d'abaissement d'axe des plis,**
- **Le long des failles transverses des plis jalonnées de sources.**

---

**Commentaires :** le Bief de Miribel n'est pas un cours d'eau de Villieu-Loyes-Mollon. De même, les informations sur la masse d'eau (en rouge) ne semblent pas concerner la commune (sources karstiques, massif, axe des plis, failles ...). **Ces points seront à corriger.**

---

- **Le ruisseau du Toison** : C'est le plus important ruisseau de la commune de Villieu-Loyes-Mollon, il s'agit d'un affluent de la Côtière de la Dombes. Son tracé est relativement peu pentu et divague dans des zones naturelles de prairies et cultures en amont et en aval de Villieu. Malgré un linéaire important, il contribue faiblement au réseau global à cause d'obstacles majeurs à la continuité aquatique. Par exemple, des seuils majeurs (Berlion, Pain Bénit) impactent fortement la connectivité pour les espèces d'eau libre. La discontinuité et la faible densité de la ripisylve fragilisent le linéaire, surtout dans la traversée du village de Villieu. Enfin, le Toison est fortement impacté par la présence d'espèces indésirables (renouées asiatiques, érable negundo, bambou, topinambour, etc.) dans le secteur aval, de la confluence avec la rivière d'Ain jusqu'à la limite amont du bourg de Villieu.

Tous ces cours d'eau ont un régime d'écoulement dit torrentiel.

## Le contexte hydrogéologique.

La Dombes elle-même offre, sous une couche protectrice de limons quasi continue, trois aquifères superposées : **le glaciaire, le cailloutis sous-glaciaire, le Miocène.**

- **Le glaciaire morainique**, dont l'épaisseur varie de quelques mètres à une quarantaine de mètres, est une formation hétérogène, souvent très argileuse et très peu perméable : de nombreux puits fermiers ont encore recours à cette ressource.

- **Le cailloutis sous-glaciaire** (« alluvions jaunes » du Pliocène supérieur), d'une épaisseur moyenne d'une vingtaine de mètres, est généralement présent sous l'ensemble du manteau glaciaire. Il peut cependant soit manquer sur certaines zones hautes du substrat marneux, soit présenter des surépaisseurs dans des chenaux creusés au sein des marnes.

- **Le Miocène**, aux débits comparables à ceux extraits des cailloutis pliocènes et connu sous la dénomination de Marnes de Bresse, englobe des séquences sableuses ou sablo-graveleuses, par endroits très importantes. Mal connue et peu sollicitée par les puits d'eau dans ce secteur de la Dombes méridionale, cette nappe est exploitée dans la région proche de Bourg-en-Bresse et fournit une eau d'excellente qualité

 A noter que le puits de Mollon semble exploiter principalement la nappe alluviale d'accompagnement de la rivière d'Ain plutôt que les alluvions fluvio-glaciaires.

---

*Commentaires : L'inventaire des ressources en eau de la commune de Villieu-Loyes-Mollon fait l'impasse sur l'origine de la ressource en eau des puits de Villieu. Les hameaux ou écarts (Monthoz, Pain-Bénit, Carronnières) sont alimentés par le SIE de Faramans-Rignieu-Saint-Eloi dont l'origine de la ressource n'est pas précisée.*

---

## Les aléas.

Le territoire de la commune de Villieu-Loyes-Mollon est exposé à différents risques naturels :

La commune est dotée d'un DICRIM (Document d'information communal sur les risques Majeurs) réalisé en 2013. Ces risques pourraient conduire le Maire à mobiliser les services municipaux afin de prévenir ou de faire cesser le danger sur la commune.

Plusieurs types de risques naturels et technologiques ont été identifiés sur la commune. Nécessitant la prise de mesures appropriées.

- **Le risque d'inondation** dû aux crues de type rapide de l'Ain et les crues torrentielles de ses affluents : le Toison et le Gardon.

- **Le risque de mouvements de terrain** à savoir les glissements de terrain, des fluages en rive gauche du Gardon et sur les côteaux de la Petite Croze, des écroulements au sommet de la Côtère et le long des berges des ruisseaux du Gardon et du Toison et enfin des coulées de boues au pied de la côtère.

- **Le risque de rupture de barrage** de Vouglans, de Coiselet et d'Allement situés sur l'Ain. Les ondes de submersion de ces différents barrages atteignent le territoire communal.

- **Le risque de transport de matières dangereuses (TMD)** lié à la présence d'axes routiers, à la présence de la voie ferrée SNCF Lyon/Ambérieu-en-Bugey, ainsi qu'à la présence d'une canalisation de gaz souterraine exploitée par Gaz de France et du pipeline sud-européen.

- **Le risque sismique** : la commune est située en zone de sismicité de niveau 3 (aléa modéré).

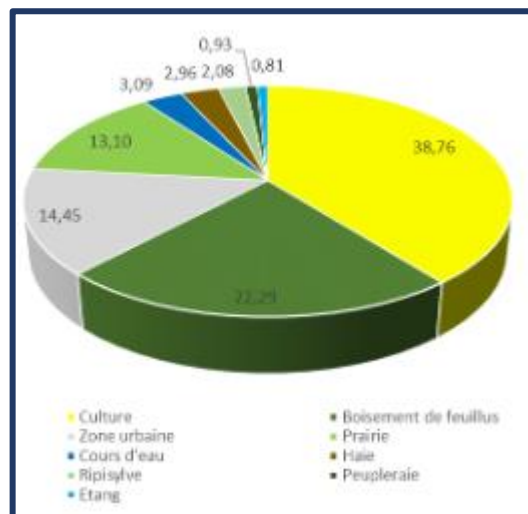
- **Le risque nucléaire** : la commune est localisée au-delà des zones à risque, cependant des dispositions sont prévues dans le PCS (Plan communal de sauvegarde) en cas de problème survenant à la centrale du Bugey.

## ❖ L'occupation des sols.

Le territoire de la commune de Villieu-Loyes-Mollon est marqué par une forte proportion de grandes monocultures intensives dans la plaine de l'Ain et sur le plateau dombiste (environ 38,7 % du territoire)

Répartition par type d'occupation

- Grandes monocultures intensives : 614 ha (38,7 % du territoire), dominantes en plaine de l'Ain et sur le plateau dombiste.
- Boisements feuillus : environ 22 % du territoire, concentrés sur la côtière et le long de la rivière d'Ain.
- Urbanisation : 229 ha (14,4 % de la commune).
- Prairies et milieux ouverts agropastoraux : environ 13 % du territoire.
- Cours d'eau : environ 3 %.
- Haies : environ 3 %.
- Ripisylves (boisements liés aux cours d'eau) : environ 2 %.



Autres occupations

- Moins de 1 % du territoire communal pour les autres types d'occupation des sols.

## ❖ La trame verte et bleue.

La principale cause de la perte de biodiversité à l'échelle mondiale résulte de l'uniformisation des habitats naturels, conséquence de l'impact de l'activité humaine depuis le début de la révolution industrielle, au milieu du XIX<sup>ème</sup> siècle.

Ce constat a conduit à l'adoption d'une stratégie basée sur un aménagement planifié et une gestion intégrée, recherchant à rétablir les connexions biologiques et les continuités écologiques.

La Trame Verte et Bleue (TVB) vise à maintenir et à reconstituer les réseaux écologiques pour que les espèces animales et végétales puissent assurer leur survie.



La TVB contribue au maintien de la biodiversité : qualité des eaux, pollinisation, prévention des inondations, amélioration du cadre de vie, etc.

### ❖ L'élaboration de la TVB repose sur 3 niveaux territoriaux d'intervention :

- **Des orientations nationales** pour la préservation et la restauration des continuités écologiques (définition du périmètre d'études et des priorités, identification des enjeux nationaux et transfrontaliers).
- **Un Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE)**, élaboré conjointement par l'État et la région et intégré au Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) de Auvergne-Rhône-Alpes (cartographie de la TVB).
- **Des documents de planification et projets des collectivités territoriales et de leurs groupements**, (aménagement de l'espace et d'urbanisme, prise en compte des SRCE (SCoT, PLU...))

### ❖ La Trame Verte et Bleue est un réseau écologique composé de deux volets :

- ♦ Composante verte : milieux naturels et semi-naturels terrestres.
- ♦ Composante bleue : réseau aquatique et humide (cours d'eau, zones humides, etc.).

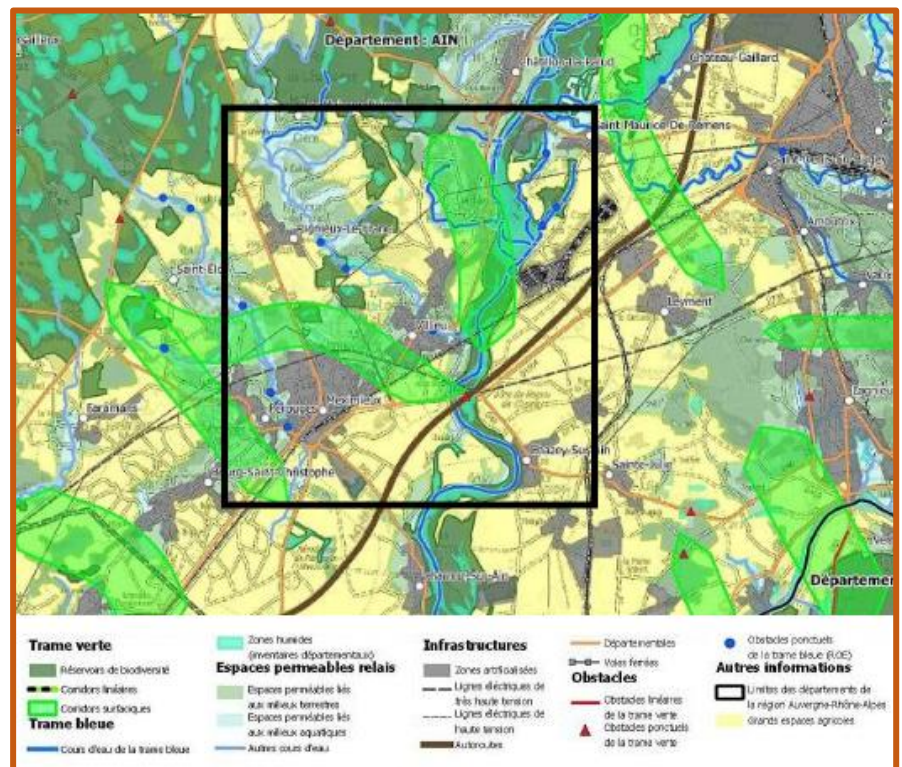


✧ **La Trame Verte et Bleue** est constituée des éléments suivants :

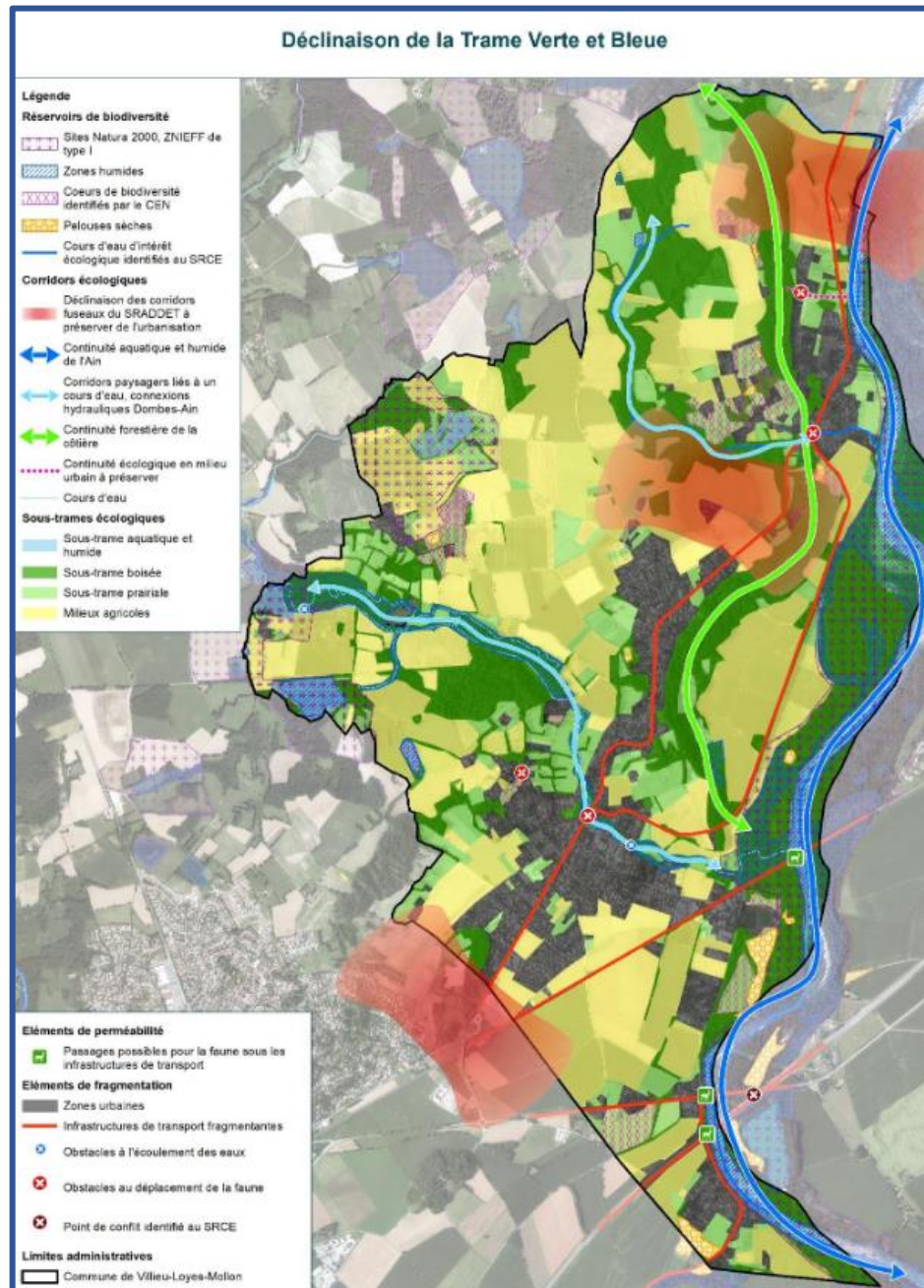
- ◆ Réservoirs de biodiversité.
    - Espaces abritant une biodiversité remarquable et des espèces patrimoniales à protéger.
    - Permettent aux espèces d'accomplir leur cycle de vie (alimentation, reproduction, hivernage, etc.).
    - Peuvent être des sources de dispersion d'individus ou des milieux d'intérêt majeur.
    - Exemples : sites Natura 2000, ZNIEFF, zones humides.
    - Objectif : protection et préservation contre l'urbanisation.
  - ◆ Corridors écologiques.
    - Axes de communication biologique reliant les milieux naturels.
    - Permettent la circulation et les échanges entre réservoirs de biodiversité.
    - Formes variées : linéaires (haies, cours d'eau), ponctuelles, en réseau, ou matrice paysagère.
    - Rôle : faciliter le déplacement de la faune et de la flore.
- ✧ **Des sous-trames écologiques** (continuums) complètent la TVB :
- Ensemble de milieux favorables à une espèce ou un groupe d'espèces dans une zone donnée.
  - Comprend : réservoirs de biodiversité, zones périphériques et corridors.
  - Exemples : sous-trames des zones humides, des milieux ouverts, des landes, forestières et aquatiques.

☞ Deux grands corridors d'importance régionale sont présents sur le territoire communal. Le premier sur la partie Est du territoire correspond au site Natura 2000 de la basse vallée de l'Ain-confluence Ain-Rhône. Le second, au sud-ouest de la commune, relie les espaces fonctionnels du plateau dombiste à la vallée de l'Ain. Des espaces boisés et aquatiques à l'ouest de la commune correspondent aux différents inventaires patrimoniaux du territoire (sites Natura 2000 et ZNIEFF).

La rivière d'Ain et le Toison ainsi que leurs ripisylves sont identifiées comme zones humides, continuités aquatiques et écologiques.



Extrait du SRADDET sur la commune de Villieu-Loyes-Mollon.  
A noter que Mollon est dans un corridor surfacique.



La rivière d'Ain est identifiée comme un « cœur de biodiversité », sa ripisylve et les zones humides associées comme des « continuités à favoriser ».

Le Toison et sa ripisylve sont des continuités à favoriser et l'Étang de Résilleux (site Natura 2000) identifié comme un « cœur de biodiversité » et sa ripisylve associée une « continuité à maintenir ».

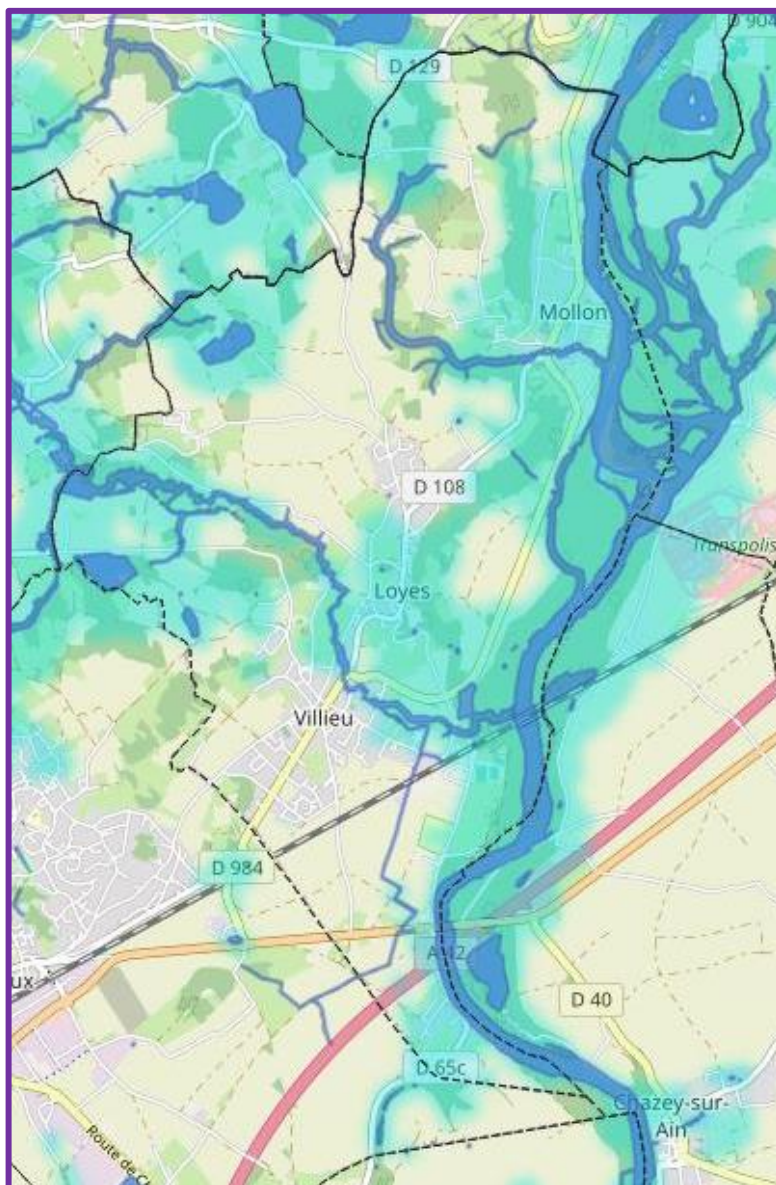
Enfin, quelques pelouses sèches sont localisées sur la commune et ressortent comme des « cœur de biodiversité ».



### ❖ La trame turquoise.

Afin de prendre en compte spécifiquement les espaces nécessaires aux espèces dépendant à la fois des milieux aquatiques et/ou humides et des milieux terrestres, l'Agence de l'eau Rhône-Méditerranée a établi le concept de Trame Turquoise, est une déclinaison de celui de la Trame Verte et Bleue.

A Villieu-Loyes-Mollon, l'Ain et le Toison constituent des éléments importants de cette trame turquoise, avec des corridors limitrophes aux cours d'eau relativement larges. Le Toison connecte la Dombes à l'Ain. Le Gardon n'est pas un corridor de la Trame Turquoise entre la Dombes et l'Ain.



👉 Les espaces les plus favorables à la Trame Turquoise présentent des sols favorables : milieux hétérogènes de prairies permanentes, haies, bosquets.



## Les Milieux protégés.

La commune est concernée par :

### ■ Deux ZNIEFF de type 1 :

- ❶ Etangs de la Dombes,
- ❷ L'Ain de Neuville s/Ain à la confluence

### ■ Deux sites Natura 2000 :

- ❶ La zone de protection Spéciale « Directive oiseaux »,
- ❷ La Dombes.

### ■ Deux ZNIEFF de type 2 :

- ❶ Basse Vallée de l'Ain,
- ❷ Dombes des étangs et sa bordure orientale forestière,

### ■ Le site RAMSAR (convention sur les zones humides) :

La Dombes a été labellisée en 2023. Le site Ramsar concerne 47659 ha, géré par la CC de la Dombes.

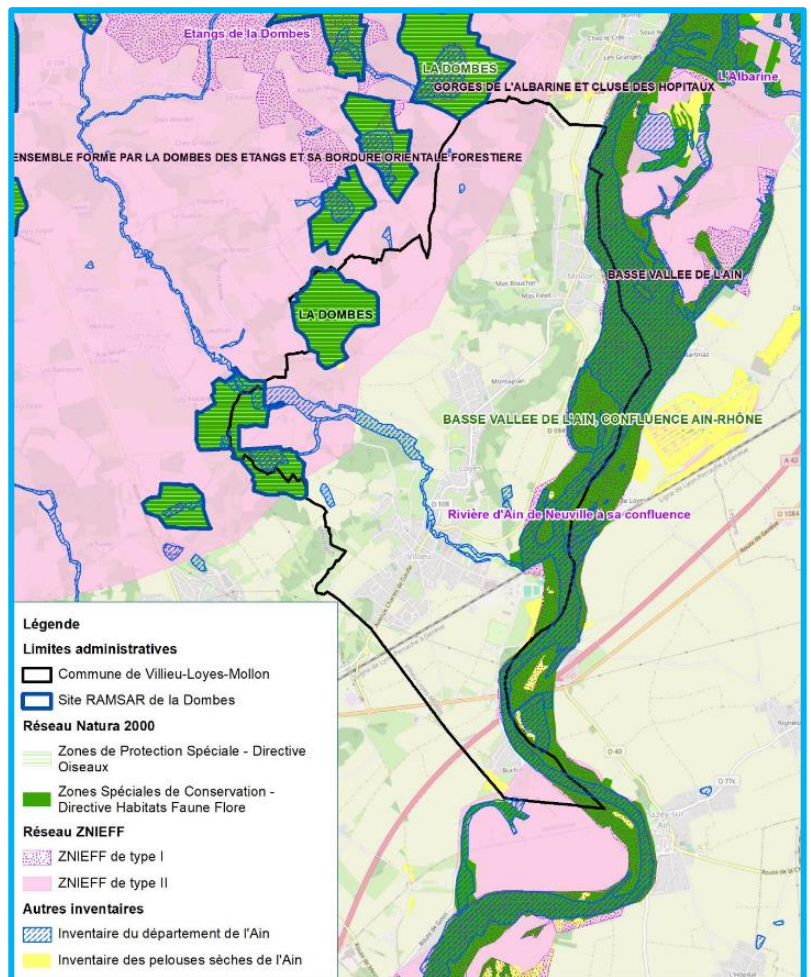
### ■ Les zones humides

11 zones humides ont été recensées sur la commune de Villieu-Loyes-Mollon.

- Le Marais de Giron ;
- Deux mares à Mont Bellon ;
- Le Marais de Villieu-Loyes-Mollon ;
- Les plans d'eau du Perchet ;
- Une plantation de peupliers à Villieu-Loyes-Mollon ;
- La ripisylve du Toison ;
- Les ripisylves de la rivière d'Ain ;
- La gravière de Pont de Chazey ;
- Les étangs de la Dombes.

Rappel : Le SAGE de la basse vallée de l'Ain identifie également l'espace de liberté de la rivière de l'Ain, nécessaire à son bon fonctionnement, ainsi que les Brotteaux de l'Ain, qui correspondent à un condensé de nature en bord de cours d'eau (forêts, îlots, prairies à orchidées...).

Les Brotteaux sont un milieu identifié par le Conservatoire d'Espaces Naturels de Rhône-Alpes



Les milieux forestiers et prairiaux ressortent également comme des espaces à fort intérêt.

■ L'inventaire des pelouses sèches de l'Ain.

☞ La commune de Villieu-Loyes-Mollon est concernée par 12 secteurs de pelouses sèches inventoriés par l'antenne de l'Ain du CEN Rhône-Alpes.

Les pelouses sèches calcicoles sont des formations végétales, composées de plantes herbacées vivaces, poussant sur des sols peu épais, à faible réserve en eau. Ces écosystèmes se développent sur des sols en grande majorité calcaires et pauvres en éléments nutritifs. Ces espaces, souvent de petite superficie, sont très dispersés et caractérisés par une riche biodiversité.

Ainsi, les pelouses sèches calcicoles nécessitent d'être particulièrement préservées, au même titre que les zones humides.

Il n'existe pas d'outil réglementaire spécifique mais la connaissance de ces milieux au travers d'inventaires peut permettre de les préserver, notamment dans le cadre des documents d'urbanisme. Sans portée réglementaire, il s'agit d'un porter à connaissance important qui concerne des milieux à fort enjeu patrimonial (abritant des espèces protégées et/ou menacées) en régression à l'échelle nationale du fait des mutations agricoles du siècle dernier.

ATOUTS	FAIBLESSES
<ul style="list-style-type: none"> <li>Des milieux naturels protégés et reconnus à travers de nombreux inventaires (réseau Natura 2000 et site RAMSAR, zones humides, ZNIEFF) ;</li> <li>Une importante diversité des paysages et des milieux naturels ;</li> <li>Un territoire encore très perméable.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Une dominance d'espaces agricoles moins perméables pour la circulation des espèces ;</li> <li>Des axes de transport très fragmentant ;</li> <li>Des corridors écologiques menacés par l'urbanisation ;</li> <li>Des bâtis très denses dans les centres-bourgs laissant peu de place à la végétation.</li> </ul>
OPPORTUNITES	MENACES
<ul style="list-style-type: none"> <li>Restaurer des continuités écologiques ;</li> <li>Valoriser des pratiques agropastorales traditionnelles.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Poursuite de l'intensification des pratiques agricoles ;</li> <li>Déprise au sein des pelouses sèches ;</li> <li>Densification de hameaux et suppression de certaines continuités</li> </ul>
ENJEUX	
<ul style="list-style-type: none"> <li>La protection et la restauration du patrimoine naturel remarquable et la préservation de la nature ordinaire : maintenir la structure et la diversité des espaces agricoles, gérer les espaces forestiers pour maintenir leur multifonctionnalité, protéger les sites remarquables ...</li> <li>La préservation et la restauration des continuités écologiques jusque dans la ville pour leur valeur intrinsèque et les services qu'ils peuvent rendre à l'homme : préserver notamment les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques, développer la nature en ville ...</li> </ul>	

Extrait du document « Evaluation Environnementale ».

## Synthèse des milieux naturels et de la biodiversité.

Le territoire de Villieu-Loyes-Mollon bénéficie d'un riche environnement agro-naturel.

L'urbanisation en longueur, alignée entre la côtière de la Dombes et la rivière d'Ain, présente peu d'interactions fortes urbanisation/milieux naturels, sauf sur les hauteurs de Mollon, à flanc de coteau.

L'urbanisation est assez compacte, groupée en trois bourgs centres et trois hameaux bien regroupés. Malgré de rares écarts, le phénomène de mitage du paysage est marginal, limité aux secteurs bâtis de la Côtère à Mollon et Pont de Chazey.

Les enjeux environnementaux sont nombreux avec la présence d'espaces protégés (périmètre Natura 2000, ZNIEFF) et de corridors écologiques d'importance régionale. Ces corridors et les Trames Verte, Bleue et Turquoise sont bien pris en compte dans le PLU bien que leur maintien dans le Sud de la commune soit menacé par la présence d'importantes infrastructures (D1084, A42, voie ferrée, voiries diverses. Le secteur de Chavagnieux, en limite de Meximieux sera à valoriser.

Le bourg de Mollon est inclus en totalité dans la trame turquoise et un corridor écologique important traverse le nord de ce secteur, à proximité immédiate de l'OAP « Nord Mollon où ces enjeux environnementaux seront à prendre en compte.

Les secteurs agricoles et naturels ont été étendus dans le nouveau PLU, contenant la consommation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers.

La commune de Villieu-Loyes-Mollon est largement exposée aux aléas inondation, glissements de terrain, ruissellement et dans une moindre mesure au risque « gonflement-retrait des argiles ».

Un nouveau PPRn est entré en vigueur et le PLU en a pris en compte les dispositions.

La présence d'une canalisation de transport de gaz expose la commune à des risques technologiques mesurés.

La ressource en eau potable de la commune est suffisante pour les besoins des populations nouvelles attendues, avec une solution de secours à Meximieux, mais la STEP de Villieu sera à mettre à niveau.

Les infrastructures routières et les grandes cultures céréalières exposent la commune à la pollution de l'air et de l'eau. Le sol du site de l'ancienne fonderie Thompson-Brandt est également pollué et la DREAL a demandé l'instauration d'une servitude d'utilité publique.

Des enjeux de santé publique concernent ce site qui fait l'objet d'une OAP dédiée au logement et d'un secteur d'équipements publics.

## ❖ L'organisation urbaine.

La commune de Villieu-Loyes-Mollon est structurée autour du bourg-centre de Villieu où sont regroupés les principales activités, économiques, administratives, culturelles et sportives. Loyes et Mollon, et plus faiblement les hameaux de Monthoz et Buchin participent à l'activité et à la vie communale.

Historiquement, Villieu, Loyes et Mollon se sont développés de façons différentes en fonction de leur structure propre.

Centre-ville de Villieu



### Villieu.

De par sa position géographique en pied de Côteire, mais avec une large ouverture sur la plaine, Villieu a pu se développer plus facilement. Les activités artisanales, industrielles et commerciales s'y sont implantées plus facilement, favorisées par la présence de la gare de chemin de fer et la proximité de Meximieux et de la route de Lyon à Genève

### Loyes.

Cette ancienne place-forte locale s'est structurée en village-rue autour de cette fonction. Le développement du bourg a été contraint par la présence de la maison forte primitive, puis ensuite du château. Quelques extensions urbaines ont été réalisées au Nord-Ouest, vers Monthoz mais les accès contraints (montée des Cannes, Rue de la Côte du Fourg, Rue de Montaplan) et la vocation agricole et naturelle de Loyes ont limité le développement du bourg.



Rue de la Bombardière à Loyes

### Mollon.

Coincé entre la Côteire de la Dombes à l'Ouest et la rivière d'Ain à l'Est, le bourg de Mollon s'est organisé autour de la D984, qui forme la rue centrale, avec quelques fermes isolées sur les flancs du coteau. Aujourd'hui, on retrouve ces habitations agglomérées dans le secteur des « Mas » (Mas Ginet, Mas Boucher, Mas Gentet, Mas Lurty). Récemment, un lotissement important a été créé en entrée Nord de Mollon, s'ajoutant aux quelques habitations isolées implantées en périphérie et notamment en entrée Sud, à l'embranchement de la route de Loye



Rue centrale de Mollon



## Les hameaux.

Hormis les secteurs bâtis à l'écart des bourgs (lotissement de la Charrière à Loyes, les Mas à Mollon), des hameaux complètent la structure urbaine de la commune. La zone artisanale de la Masse a été aménagée à proximité du Pont de Chazey, jouxtant presque le camping Claire Rivière.

Entrée du hameau de Monthoz



Deux hameaux sont répartis du territoire communal, **Monthoz** au Nord, sur le plateau de la Dombes, et au Sud, **Buchin** en rive droite de la rivière d'Ain, sur la D40.

L'éloignement relatif entre les hameaux et les bourgs, variant de quelques centaines de mètres à plusieurs kilomètres, rend les déplacements automobiles incontournables.

Les possibilités de déplacements alternatifs à l'automobile sont limitées par la configuration topographique du territoire de Villieu-Loyes-Mollon. Les voies communales sont relativement étroites sinueuses et escarpées, ne favorisant guère l'aménagement de pistes cyclables ou piétonnes, surtout dans les secteurs situés sur la côtière (secteur des Mas à Mollon). Le chemin de la Masse, entre Pont de Chazey et Villieu, en bordure de la zone d'activités et du stade de football, a été aménagé avec une piste cyclable permettant de se rendre sur les bords de l'Ain.



Hameau de Buchin

Le hameau de **Pont de Chazey**, situé sur la D1084, accueille principalement des activités économiques (concession automobile, dancing, hôtel restaurant) et une trentaine d'habitations localisées en majorité en bordure de D1084 et du chemin de La Masse. Ce secteur n'a pas vocation à être développé.

Le Pont de Chazey



*👉 Dans certains documents du dossier de révision, Pont de Chazey ne possède pas le statut de hameau de la commune malgré la présence d'une trentaine d'habitations*

## La zone d'activité de La Masse.

Couvrant 5 ha, cette zone d'activité jouxte presque le hameau du Pont de Chazey, le long du chemin de La Masse qui longe la rivière d'Ain en rive droite, et conduit au quartier de La Gare, à l'entrée Est du bourg de Villieu.

Cette zone d'activités abrite une vingtaine d'entreprises employant environ cinquante personnes, et la nouvelle salle polyvalente de la commune. La surface encore disponible de la zone est 1.5ha, avec une possibilité d'extension de 3ha.



Entrée de la zone artisanale de La Masse

## ❖ Le patrimoine bâti.

### ↪ Le patrimoine vernaculaire.



Rue ancienne de Loyes.

Les églises sont les principaux éléments du patrimoine bâti de la commune de Villieu-Loyes-Mollon. Chaque bourg possède la sienne, héritage des temps où ils étaient des paroisses. Les châteaux de La Pie et de Fétan sont également des éléments centraux du patrimoine bâti local.

La commune dispose d'un intéressant patrimoine vernaculaire composé de d'éléments architecturaux témoins de l'histoire de la commune.

C'est à Loyes que subsistent encore de nombreuses maisons anciennes bien restaurées, notamment Rue Royale, aux abords du château de la Pie.

L'église de Mollon.



Statue de la Vierge à Villieu.

Le patrimoine bâti de la commune présente un fort enjeu d'identité architecturale qu'il s'agit de préserver lors de travaux de rénovation et ne pas en altérer l'harmonie en cas de constructions nouvelles.

Afin de protéger ce patrimoine, la commune a identifié des ilots ou éléments ponctuels bâtis au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.



## Les monuments historiques.



Le château de Loyes.

La commune de Villieu-Loyes-Mollon possède sur son territoire quelques édifices remarquables, témoins de son riche passé historique. Le château de La Pie, à Loyes, est classé monument historique et bénéficie de mesures de protection particulière sous la forme d'un Périmètre Délimité des Abords. Cette mesure de protection fait l'objet d'une enquête publique conjointe à celle de l'élaboration du PLU.

## Le patrimoine naturel et paysager.

La commune ne dispose pas à proprement parler de patrimoine paysager remarquable, son paysage étant fortement marqué par l'urbanisation et les infrastructures de communication (autoroute, voie ferrées, routes).

Cependant on trouve de grandes entités agro-naturelles du paysage (plaine agricole, bords de l'Ain, coteaux et plateau) qui doivent être préservées en évitant le développement urbain en direction des exploitations agricoles et des espaces naturels.



Vue sur la plaine au Sud-Est depuis Monthoz



La rivière d'Ain

Les éléments des milieux bocagers et humides et la présence de haies dans la trame urbaine constituent l'essentiel de ces paysages naturels dominant la plaine de la rivière de l'Ain et ses champs d'expansion depuis les coteaux entre le village de Mollon et le chemin de la Côtière.

Les abords des cours d'eau du territoire communal, Le Toison et le Gardon, présentent une richesse et une

biodiversité intéressantes cependant menacées dans leur partie aval, en milieu urbain.



Le Toison.

## ❖ Le parc de logements.

Le parc de logements de la commune de Villieu-Loyes -Mollon a peu évolué jusqu'en 1945. Ensuite, le développement de la commune s'est intensifié, surtout à partir des années 70.

avant 1919 : 9.9%

de 1919 à 1970 : 18.90 %

de 1971 à 2019 : 71,10 %

Période d'achèvement	Nombre	%
<b>Résidences principales construites avant 2020</b>	<b>1 500</b>	<b>100,0</b>
Avant 1919	148	9,9
De 1919 à 1945	87	5,8
De 1946 à 1970	197	13,1
De 1971 à 1990	344	22,9
De 1991 à 2005	281	18,7
De 2006 à 2019	443	29,5

Les résidences principales sont majoritaires dans le parc de logements de la commune, représentant en 2021, plus de 90% de l'ensemble des logements de la commune.

La maison individuelle est largement majoritaire à 86% alors que les appartements représentent environ 13% du parc.

La courbe de croissance du parc de logements suit celle de la population. Le nombre de résidences secondaires diminue et le taux de logements vacants est relativement faible (5.9%).

Bien qu'en recul, la maison individuelle est toujours la typologie favorite des nouveaux arrivants mais la part du logement collectif augmente progressivement.

A noter que près de 35 % du parc de résidences principales a plus de 50 ans.

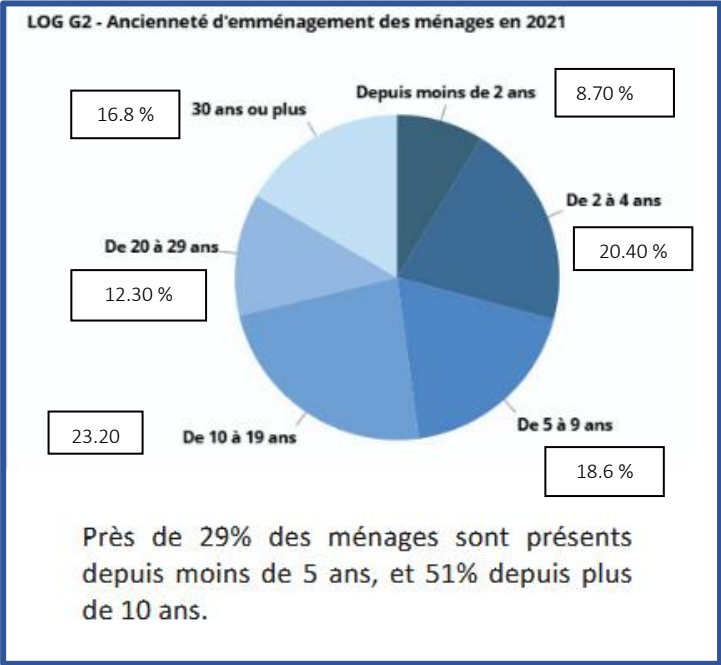
La période 2006/2019 a connu une reprise de la construction que le projet du PLU va poursuivre dans la prochaine décennie.

Catégorie ou type de logement	2010	%	2015	%	2021	%
<b>Ensemble</b>	<b>1 326</b>	<b>100,0</b>	<b>1 510</b>	<b>100,0</b>	<b>1 664</b>	<b>100,0</b>
Résidences principales	1 162	87,6	1 345	89,0	1 509	90,7
Résidences secondaires et logements occasionnels	90	6,8	93	6,2	57	3,4
Logements vacants	75	5,6	73	4,8	98	5,9
Maisons	1 199	90,4	1 339	88,6	1 430	86,0
Appartements	105	7,9	142	9,4	213	12,8

Dans un rythme de production élevé, le développement urbain de la commune évolue vers d'autres typologies bâties. Toujours majoritaire, l'habitat pavillonnaire évolue en fonction de l'économie de moyens imposée par le coût du foncier de la construction. La taille des parcelles diminue autant pour des raisons financières que de contraintes liées à l'entretien des extérieurs.

La dynamique de l’habitat collectif constaté dans le centre bourg de Villieu donne un caractère plus urbain développement résidentiel plus diversifié et moins consommateur d’espace.  
Le PLH oriente ce choix d’habitat sur les communes de la communauté de communes de la Plaine de l’Ain et du SCot BUCOPA soumises à la loi SRU, notamment Villieu-Loyes-Mollon et Loyettes.

Plus de la moitié des ménages occupe la même résidence depuis 10 ans ou plus. Une autre petite moitié (47.170 %) a changé de logement au cours de ces 10 dernières années. Les mouvements les plus récents font état de près de 30 % de ménages s’étant installés sur la commune depuis moins de 10 ans.



🏠 Les logements sociaux.

Les services de l’Etat ont recensé 106 logements sociaux sur la commune, soit un taux de 7% du parc total de logements. Dans son mémoire en réponse, la commune de Villieu-Loyes-Mollon conteste ce chiffre et produit un décompte qui s’élève à 125 logements, soit un taux de 8%.

**LOG T7 - Résidences principales selon le statut d'occupation**

	2021			
Statut d'occupation	Nombre	%	Nombre de personnes	Ancienneté moyenne d'emménagement en année(s)
Ensemble	1 509	100,0	3 771	15,2
Propriétaire	1 191	78,9	3 109	17,6
Locataire	296	19,6	609	5,8
dont d'un logement HLM loué vide	63	4,2	119	6,9
Logé gratuitement	22	1,4	53	14,0

Le tableau ci-dessus montre que les propriétaires de résidences principales sont ceux qui sont installés depuis le plus longtemps, indiquant que la rotation de l'habitat pavillonnaire est mesurée.

Les locataires du secteur privé et social sont plus mobiles.

Une autre donnée du tableau renseigne sur le nombre d'occupants par type de logements.

Statut d'occupation	Nbre moyen de personnes par logement
Ensemble	2.50
Propriétaire	2.60
Locataire (ensemble)	2.05
Dont logement social	1.90
Logé gratuitement	2.40

👉 On constate que les logements sociaux sont sous occupés ce qui peut signifier une faible rotation des occupants. Une autre explication à cette faible rotation, le prix élevé des loyers du secteur privé et une offre insuffisante de petits logements (T1, T2) dans le secteur locatif social.

## Synthèse du logement.

Le parc de logements de la commune est majoritairement dédié à la maison individuelle et à l'organisation de type lotissement pavillonnaire, le plus demandé par des populations nouvelles arrivant de la métropole lyonnaise. Face à la pression foncière et à la diminution des possibilités de réaffectation de l'existant, cette tendance devra sinon s'inverser du moins évoluer vers d'autres types d'habitats moins consommateurs d'espace.

De façon générale, la rotation des logements est faible, dans le secteur des résidences principales ou locatif. Le PLU va mettre en oeuvre la production diversifiée de logements, en statut et en typologie, afin de satisfaire la demande croissante liée au développement économique du secteur et aux contraintes nouvelles imposées par l'article 55 de la loi SRU qui s'applique à la commune.

Dans un contexte de développement résidentiel plus urbain, les opérations de logements locatifs en petits collectifs offrent de nouvelles perspectives pour des parcours résidentiels diversifiés, notamment pour les primo-accédants, les jeunes couples et plus largement répondre au problème du desserrement des ménages. Cette typologie de logements offre de meilleures conditions à la création de logements sociaux.

Les projets d'urbanisation des OAP n°1 et n°6 ne suivent pas les conclusions du « Diagnostic Territorial », pages 60 et 61.

Sur le centre bourg de Villieu : *« Le tissu ancien présente un équilibre global de l'occupation de l'espace entre espaces bâtis et espaces non bâtis, espaces privatifs et espaces collectifs, qui garantit une densité harmonieuse. Le PLU ne doit pas comporter d'éléments susceptibles de porter atteinte à ces caractéristiques. (...) L'enjeu est de pouvoir exploiter les caractéristiques du site (volumes bâtis, pente...) pour des projets qualitatifs. L'enjeu n'est pas de densifier d'avantage le tissu ancien, mais de préserver les composantes de sa densité harmonieuse, notamment le lien entre l'habitation, la cour et le jardin. Certains bâtis existants peuvent être confortés ».*



Sur le secteur Côtère/Mas Finet à Mollon : « *Ce site présente un caractère agro-naturel dominant à valoriser. Le développement urbain engendre une certaine pression sur les espaces de coteaux compris entre le chemin de la Côtère et le hameau de Mollon. Or, ces espaces ne sont pas adaptés à un aménagement urbain, en raison de leur caractère agro-environnemental dominant, des contraintes de relief et de l'absence d'équipements, ainsi qu'en raison de leur surface très étendue* ».

## ❖ La démographie.

### ✧ Structure de la population.

La commune de Villieu-Loyes-Mollon comptait 3831 habitants en 2022. Elle est estimée à 3905 habitants en 2025.

Après une période d'une vingtaine d'années de baisse continue (1968/1990), la courbe s'est inversée, due à une reprise de la natalité à partir de la fin des années 90 et à un solde naturel positif.

Cette dynamique tend à fléchir à partir de 2016, avec une baisse de 2% de la natalité. En revanche, sur la période 1968/2022, le taux de mortalité a été divisé par 2.

La structure cellulaire de la commune est à dominante familiale, mais avec une **hausse marquée des petits ménages** (personnes seules, couples sans enfants, familles monoparentales) due au desserrement des ménages.

Type de famille	2010	%	2015	%	2021	%
<b>Ensemble</b>	<b>936</b>	<b>100,0</b>	<b>1 071</b>	<b>100,0</b>	<b>1 165</b>	<b>100,0</b>
<b>Couples avec enfant(s)</b>	<b>499</b>	<b>53,3</b>	<b>504</b>	<b>47,0</b>	<b>553</b>	<b>47,4</b>
<b>Familles monoparentales</b>	<b>55</b>	<b>5,8</b>	<b>108</b>	<b>10,0</b>	<b>161</b>	<b>13,9</b>
Hommes seuls avec enfant(s)	20	2,1	34	3,2	44	3,8
Femmes seules avec enfant(s)	35	3,7	73	6,8	117	10,0
<b>Couples sans enfant</b>	<b>382</b>	<b>40,8</b>	<b>460</b>	<b>42,9</b>	<b>451</b>	<b>38,7</b>

La tendance générale de réduction de la taille des ménages depuis une cinquantaine d'années n'épargne pas la commune de Villieu-Loyes-Mollon. Cependant, avec une moyenne de 2.5 personnes par ménage, la situation de la commune est plutôt favorable. Paradoxalement, les logements sociaux sont sous-occupés (1.9), probablement en raison du coût élevé des loyers du secteur privé et du manque de logements de petite taille, plus adapté aux personnes seules, familles monoparentales ou couples sans enfants.

On constate une augmentation importante des familles monoparentales sur la dernière décennie (près de 2 fois et demi plus), ce qui ne sera pas sans conséquences sur la demande de logements plus petits à l'avenir. La proportion de couples avec enfants a reculé de près de 6% ce qui peut avoir des incidences sur les effectifs scolaires.

Âge	2011	%	2016	%	2022	%
<b>Ensemble</b>	<b>3 174</b>	<b>100,0</b>	<b>3 586</b>	<b>100,0</b>	<b>3 831</b>	<b>100,0</b>
0 à 14 ans	715	22,5	838	23,4	831	21,7
15 à 29 ans	503	15,8	517	14,4	522	13,6
30 à 44 ans	714	22,5	786	21,9	784	20,5
45 à 59 ans	701	22,1	743	20,7	804	21,0
60 à 74 ans	362	11,4	485	13,5	642	16,8
75 ans ou plus	179	5,6	217	6,1	248	6,5


La démographie communale fait preuve d'une certaine dynamique puisque la tranche d'âge 0/14 ans se maintient aux alentours de 21% sur la décennie 2009/2020. En revanche, on constate un fléchissement des 15/44 ans en 2020, preuve que la relance de l'offre de logements en primo accession voulue par la commune est tout à fait justifiée.

L'augmentation des 60 ans et plus s'explique par le vieillissement des populations arrivées dans les années 80 et l'accroissement de l'espérance de vie.

#### Évolution par tranche d'âge (2011-2022) :

- La tranche d'âge des 0/14 ans et de leurs parents (30/59 ans) sont les plus représentés.
- La tranche d'âge des 15/29 ans (adolescents et jeunes actifs) diminue de manière constante.
- L'importance de la tranche d'âge des 60 ans s'explique par le vieillissement des ménages de la commune.

La situation socio-économique de la commune présente **un taux d'activité élevé** et des **revenus moyens supérieurs à la moyenne**, notamment à l'ouest de la Communauté de Communes de la Plaine de l'Ain dont fait partie Villieu-Loyes-Mollon. Cette situation peut avoir pour effet de tirer les prix du foncier et du logement vers le haut, ce qui peut nuire à l'offre de logements abordables pour les jeunes couples ou les primo-accédants.

 La structure des familles et de la population évolue au même rythme que la société, avec une augmentation des petits ménages (personnes seules, familles monoparentales) et des personnes de plus de 60 ans. Cette évolution s'accompagne d'une demande de logements plus petits et adaptés. Afin de garder les jeunes populations sur son territoire, l'offre de logements abordables est développée dans les programmes de logements des OAP.

## ✧ Développement et évolution démographique.

La population estimée par le PLU à l'horizon 2036 est de 4500 habitants, soit une augmentation de 16.70% pour 750 habitants supplémentaires.

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2010	2015	2021
Population	1 176	1 512	1 801	2 182	2 407	3 095	3 507	3 793
Densité moyenne (hab/km²)	73,9	95,0	113,2	137,1	151,3	194,5	220,4	238,4

Structure de la population de Villieu-Loyes-Mollon en 2022

Les tendances suivantes sont constatées :

- Avant les années 1990 : la croissance communale est soutenue,
- A partir des années 1990 : un ralentissement de la croissance démographique s'observe,
- A partir des années 2000 : la croissance démographique reprend à un rythme soutenu, malgré un tassement du rythme à partir de 2014, celui-ci reste toutefois soutenu.

Indicateurs démographiques	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2010	2010 à 2015	2015 à 2021
Variation annuelle moyenne de la population en %	3,7	2,5	2,4	1,1	2,3	2,5	1,3
due au solde naturel en %	0,6	-0,1	0,4	0,4	0,7	0,8	0,6
due au solde apparent des entrées sorties en %	3,0	2,6	2,0	0,7	1,6	1,7	0,7
Taux de natalité (‰)	16,9	9,8	12,0	12,5	12,8	13,0	11,4
Taux de mortalité (‰)	10,5	10,5	7,6	8,1	6,0	4,6	5,5

Après une période d'une vingtaine d'années de baisse continue (1968/1990), la courbe s'est inversée, due à une reprise de la natalité à partir de la fin des années 90 et à un solde migratoire positif au cours de la décennie précédente.

Cette dynamique tend à fléchir à partir de 2014, avec une baisse de 2% de la natalité et de 1% du solde migratoire.

La baisse du taux de mortalité de la tranche des 75 ans et plus compense celle du taux de natalité et maintient le solde naturel dans le positif.

Lissée sur 10 ans, cela représente une augmentation annuelle de 1.7%, inférieure à ce que la commune a connu dans les années 90/2000.

Sur la période 2010/2030, cela représente une augmentation annuelle de 1.80%, taux qui se situe dans la moyenne annuelle de la période 1968/2022.

---

**Commentaires :** Le SCoT BUCOPA a identifié la commune de Villieu-Loyes-Mollon comme « autre communes », c'est-à-dire ni pôle structurant ou secondaire, ni bourg centre ou relais. A ce titre, le taux de croissance annuel de la commune est fixé à 0.92%. Compte tenu du contexte de conurbation avec Meximieux et Pérouges, de la pression foncière exercée par la Métropole Lyonnaise, des futures exigences de logements pour les chantiers des EPR, et les obligations de la loi SRU, la commune est placée devant des injonctions contradictoires : **répondre à ces demandes et limiter son développement démographique et la consommation d'espaces naturels et agricoles.**

---

Le développement démographique de la commune s'inscrit dans la dynamique de périurbanisation de la métropole lyonnaise, amorcée dans les années 1950-1960 par le développement des moyens de transport, individuels et collectifs, et l'élévation du niveau de vie permettant d'accéder à la propriété.

Aujourd'hui, la commune attire de jeunes couples de 25-44 ans, se rendant quotidiennement vers les bassins d'emploi de l'agglomération lyonnaise dont ils sont souvent originaires.

👉 L'enjeu consiste à stabiliser ce développement pour une bonne part exogène, constitué de populations plutôt jeunes demandeuses de mobilités, d'emplois ou aspirant à un habitat et un cadre de vie de qualité. L'enjeu est d'identifier les facteurs d'attractivité de la commune, et ceux nécessaires au maintien de la population en place, et qui peuvent évoluer avec le temps.



## ❖ Activité et emplois.

### ✧ La population active.

L'attractivité de la commune pour des ménages ayant un emploi explique l'importante part d'actifs dans la population totale de la commune de Villieu-Loyes-Mollon.

Indicateur sur l'emploi	2010	2015	2021
Nombre d'emplois dans la zone	617	764	687
Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	1 468	1 607	1 779
Indicateur de concentration d'emploi	42,1	47,5	38,6
Taux d'activité parmi les 15 ans ou plus en %	65,8	65,3	63,8

Cette dynamique d'emplois à l'échelle communale est limitée par un afflux de population supérieur à l'offre économique locale. Ainsi, l'indicateur de concentration d'emplois régresse fortement.

Zone du lieu de travail	2011	%	2016	%	2022	%
<b>Ensemble</b>	<b>1 505</b>	<b>100</b>	<b>1 643</b>	<b>100</b>	<b>1 794</b>	<b>100</b>
Travaillent dans la commune de résidence	245	16,3	366	22,3	276	15,4
Travaillent dans une commune autre que la commune de résidence	1 260	83,7	1 277	77,7	1 518	84,6

Malgré une forte représentation dans la population active de la commune, les cadres et professions intermédiaires exercent en majorité à l'extérieur, l'offre locale étant très limitée.

Les bassins d'emplois, toutes catégories confondues, sont principalement situés à Ambérieu- en-Bugey, le Parc Industriel de la Plaine de l'Ain, l'agglomération bressanne et, surtout, la métropole lyonnaise.

Âge	Hommes	dont % temps partiel	Femmes	dont % temps partiel
<b>Ensemble</b>	<b>720</b>	<b>4,2</b>	<b>811</b>	<b>20,7</b>
15 à 24 ans	64	12,5	74	23,0
25 à 54 ans	559	2,7	609	20,4
55 à 64 ans	97	7,2	128	21,1

Groupe socioprofessionnel	Nombre	%
<b>Ensemble</b>	<b>743</b>	<b>100,0</b>
Agriculteur	20	2,7
Artisan, commerçant et chef d'entreprise	122	16,5
Cadres	86	11,6
Profession intermédiaire	184	24,7
Employé	168	22,6
Ouvrier	164	22,0

👉 Jusque dans les années 2000, la commune de Villieu-Loyes-Mollon se caractérisait par une concentration d'emplois significative due à la présence de quelques entreprises pourvoyeuse de main d'œuvre (Vilplast, Française des Motos Ventilateurs, Gants Rostaing, Garage et Transports Guderzo). Le recentrage et la concentration des activités ont provoqué la diminution des effectifs mais la commune dispose d'un réservoir d'emplois dans la zone d'activité de La Masse où se trouvent une vingtaine d'entreprises représentant une cinquantaine d'emplois. L'équipementier automobile Vilplast, devenu AKWEL en recentrant son activité de la production de pièces à la logistique, Gants Rostaing ayant depuis plusieurs années délocalisé la plus grande partie de sa production ont réduit leurs effectifs. Ziehl Abegg France (ex FMV) et les établissements Guderzo ont conservé des effectifs relativement consistants.

## ✧ Activité économique, agriculture et services.

### ♦ Industrie, artisanat, tertiaire.

La zone d'activités intercommunale de La Masse accueille 18 entreprises représentant une cinquantaine d'emplois. Trois autres entreprises, situées dans l'agglomération du bourg de Villieu, AKWEL, Gants Rostaing et Ziehl Abegg sont de taille intermédiaire. Deux garages automobile/concession et une entreprise de transport d'autobus complètent le tissu artisanal, industriel et de services de la commune.

L'activité industrielle est implantée de longue date dans la commune et se maintient de façon relativement dynamique (la zone d'activité de La Masse devrait s'agrandir) sous l'impulsion de la Communauté de Communes de la Plaine de l'Ain.

Secteur d'activité	Nombre	%
<b>Ensemble</b>	<b>294</b>	<b>100,0</b>
Industrie manufacturière, industries extractives et autres	27	9,2
Construction	65	22,1
Commerce de gros et de détail, transports, hébergement et restauration	44	15,0
Information et communication	10	3,4
Activités financières et d'assurance	12	4,1
Activités immobilières	8	2,7
Activités spécialisées, scientifiques et techniques et activités de services administratifs et de soutien	59	20,1
Administration publique, enseignement, santé humaine et action sociale	32	10,9
Autres activités de services	37	12,6

Secteur d'activité	Total	%	0 salarié	1 à 9 salarié(s)	10 à 19 salariés	20 à 49 salariés	50 salariés ou plus
<b>Ensemble</b>	<b>87</b>	<b>100,0</b>	<b>7</b>	<b>64</b>	<b>8</b>	<b>5</b>	<b>3</b>
Agriculture, sylviculture et pêche	3	3,4	0	3	0	0	0
Industrie	13	14,9	0	6	4	2	1
Construction	24	27,6	2	22	0	0	0
Commerce, transports, services divers	37	42,5	3	29	3	2	0
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	10	11,5	2	4	1	1	2

L'artisanat, surtout dans la construction et second œuvre du bâtiment, représente un secteur d'activités important, de même que le secteur commercial et tertiaire.

♦ Agriculture.

La commune de Villieu-Loyes-Mollon compte 11 exploitations agricoles (sièges sur et hors de la commune) :

- 5 exploitations exclusivement orientées vers la culture céréalière.
- 1 exploitation orientée vers la culture céréalière avec activité de pêche dans un étang.
- 1 élevage porcin, avec fabrication de charcuterie et vente à la ferme (ICPE).
- 2 exploitations orientées vers la culture de céréales et l'activité d'élevage (une ferme encore classée pour l'élevage et une autre ayant un élevage bovin sur Meximieux).
- 1 élevage caprin, avec transformation fromagère et vente directe.
- 1 apiculteur et quelques occasionnels.

*Commentaires : le nombre d'exploitations agricoles de Villieu-Loyes-Mollon fluctue selon les sources. Le tableau RES 3 de l'INSEE en indique 3 en 2023, le diagnostic territorial du dossier de révision du PLU en décompte 11. Ces données doivent être mises en cohérence.*

L'agriculture est majoritairement orientée vers la culture céréalière et l'élevage. La plaine et le plateau sont principalement valorisés, avec de meilleurs rendements dans la plaine. Les pentes des coteaux connaissent une certaine déprise en raison de la difficulté à mécaniser l'exploitation. Malgré la baisse significative du nombre d'exploitations, la surface agricole utilisée par les exploitations agricoles de la commune reste stable, tout comme le cheptel. La diminution du nombre d'exploitations conduit à une concentration et à une extension de la surface de chaque exploitation. Il en résulte un problème d'accès au foncier et un frein à l'installation de jeunes agriculteurs.

♦ Commerces, santé, tourisme.

La commune dispose d'un petit pôle de commerces et de services, principalement dans le bourg centre de Villieu. A noter que le secteur de la santé est bien pourvu. Un hôtel de 14 chambres, à Pont de Chazey, et un camping de 161 places, près de la zone d'activités de La Masse, complètent l'offre de services et de loisirs de la commune.

Commerces	Nombre	Professionnels de santé ou pharmacies	Nombre
Grande surface (hypermarché, supermarché)	0	Médecin généraliste	6
Épicerie, supérette	1	Chirurgien-dentiste	0
Boulangerie-pâtisserie	2	Masseur-kinésithérapeute	2
Station-service	0	Infirmier	5
Station de recharge de véhicules électriques	0	Psychologue	0
Coiffure	4	Pharmacie	1

👉 Avec la proximité de la rivière d'Ain et un riche environnement agro-naturel, le tourisme constitue un atout à développer dans la commune notamment avec la création d'un réseau de sentiers et de parcours de découverte.

### ◆ Equipements publics.

La commune de Villieu-Loyes-Mollon propose un ensemble de services et d'équipements publics très étoffé. Un certain nombre d'équipements (église, cimetière, terrain de sport, salle de réunion) sont présents dans les autres bourgs, témoins du passé où la commune était divisée en trois entités.

## ⇒ Les services publics, équipements divers (cultuels, culturels, sportifs) et associatifs.

### ■ Services publics.

La mairie principale est située à Villieu.

### ■ Ecoles.

Le groupe scolaire du Toison compte deux écoles, l'école élémentaire et l'école maternelle.

L'école élémentaire compte 11 classes pour environ 300 élèves et l'école maternelle 6 classes pour 160 élèves environ.

L'accueil périscolaire est assuré par le centre de loisirs La Maison du Toison.

### ■ Sports.

Les équipements sportifs principaux sont sur le territoire de Villieu avec un terrain de football, utilisé par les équipes du club intercommunal « Côtière Meximieux Villieu », un city stade situé près du centre de rencontres Innovance, et des courts de tennis. Il y a un terrain de football désaffecté à Mollon.

### ■ Equipements culturels et de loisirs.

☞ Villieu est doté d'une salle polyvalente d'une capacité de 300 personnes dans la zone artisanale de La Masse et d'un centre de rencontres, Innovance, qui propose une grande salle pour des manifestations festives ou culturelles et un auditorium.

Mollon est équipé également d'une salle commune, la Maison pour tous.

Ces équipements sont très utilisés par les associations locales et sont proposés à la location pour les personnes extérieures à la commune.

### ■ Equipements cultuels.

Chaque bourg-centre possède son église et son cimetière.

### ■ Bâtiments techniques communaux.

Le CPI et les divers locaux techniques pour les services municipaux sont implantés à Villieu.



## III. ANALYSE DU PROJET DE PLU.

### ❖ Composition du dossier.

Elaboré par le bureau d'études d'urbanisme URBICAND, sous la maîtrise d'ouvrage de la commune de Villieu-Loyes-Mollon, et rédigé conformément à l'article R.123-8 du Code de l'Environnement, le dossier soumis à l'enquête publique comprend les pièces et avis exigés par les législations et réglementations applicables au projet, plan ou programme.

Comprenant 1226 pages et 14 planches, le dossier d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Villieu-Loyes-Mollon est composé des pièces suivantes :

#### ① RAPPORT DE PRESENTATION.

- Etat initial de l'environnement.
- Diagnostic territorial.
- Rapport de justifications.
- Etude de densification.
- Evaluation environnementale.
- Résumé non technique.

#### ② PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE.

#### ③ ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION.

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION CONTINUITES ECOLOGIQUES.

#### ④ REGLEMENTS.

- Règlement graphique – plan de zonage au 1/6.500<sup>ème</sup>.
- Règlement écrit.

#### ⑤ SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE.

- Servitudes d'utilité publique – liste.
- Servitudes d'utilité publique – Plan de Prévention des Risques Naturels.

#### ⑥ ANNEXES ALEAS.

- Porter à connaissance des aléas inondations.
- Porter à connaissance des aléas côtière Ain.

#### ⑦ ANNEXES SANITAIRES.

- Note sur les annexes sanitaires – gestion des déchets.
- Eau potable – plan du réseau d'eau potable.

#### ⑧ ZONAGES.

- Zonage d'assainissement.
- Périmètre des secteurs relatifs au taux de la taxe d'aménagement.

#### ⑨ GESTION DE LA FORET.

- Régime forestier - document de gestion de la forêt communale.

#### ⑩ ARRETES.

- Arrêté préfectoral portant sur les seuils de surface pour lesquels les défrichements sont soumis à autorisation.
- Infrastructures bruyantes.
- Arrêtés préfectoraux portant sur le classement sonore des infrastructures terrestres du département de l'Ain
- Exposition au plomb.
- Arrêté préfectoral.

## ❖ Les objectifs du Plan Local d'Urbanisme.

Ces objectifs sont définis dans la délibération du 15 mars 2017 prescrivant l'élaboration du PLU de la commune nouvelle de Villieu-Loyes-Mollon, en compatibilité avec les orientations et objectifs du SCoT BUCOPA et des autres documents supra-communaux.

Ces objectifs sont de trois ordres :

- ① **Démographique et urbain** : Développer des zones d'habitat en adéquation avec les réseaux existants - diversifier l'offre de logements en favorisant la mixité sociale - encourager les modes de transport en commun et les modes doux - particulièrement en direction de la gare de Meximieux et entre les bourgs de la commune.
- ② **Economique** : Permettre le développement économique du territoire dans la zone d'activités « sous la gare » - préserver les zones agricoles existantes pour faciliter l'implantation de nouvelles exploitations sur la commune.
- ③ **Environnemental et patrimonial** : Modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain - préserver la ressource en eau du territoire et les zones à forts enjeux environnementaux, notamment celles à proximité de la rivière d'Ain et du Toison – protéger les populations face aux risques présents sur le territoire - recenser et valoriser le patrimoine vernaculaire de la commune, mettre en valeur le château de Loyes et son parc - sauvegarder les éléments forts du paysage et conserver l'identité paysagère des secteurs bâtis anciens.

## ❖ Les enjeux du Plan Local d'Urbanisme.

L'élaboration du PLU de la commune de Villieu-Loyes-Mollon prend en compte les enjeux relevant de politiques publiques déclinés dans l'article L.101-2 du code de l'urbanisme.

La prise en compte de ces enjeux passe par la cohérence entre objectifs de croissance démographique et gestion économe de l'espace, la cohésion sociale et générationnelle, la place de l'économie et de l'agriculture, tout en prenant en considération les problématiques de développement durable et de protection de l'environnement.

Le PLU de Villieu-Loyes-Mollon s'articule en compatibilité avec les prescriptions des textes législatifs et les orientations du cadre supra-communal (SRADDET, SCoT et plans départementaux) et se justifie par leur mise en œuvre dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

En cohérence avec le PADD, ces différentes orientations sont traduites dans le règlement, écrit et graphique, du PLU, les Orientations d'Aménagement et de Programmation, les Emplacements Réservés et les mesures de protection environnementales et des éléments bâtis et patrimoniaux remarquables de la commune.

Les paramètres permettant de chiffrer les objectifs de croissance démographique et de constructions de nouveaux logements ont été définis par les orientations du SCoT BUCOPA en cohérence avec les objectifs de modération de la consommation d'espaces naturels et agricoles.

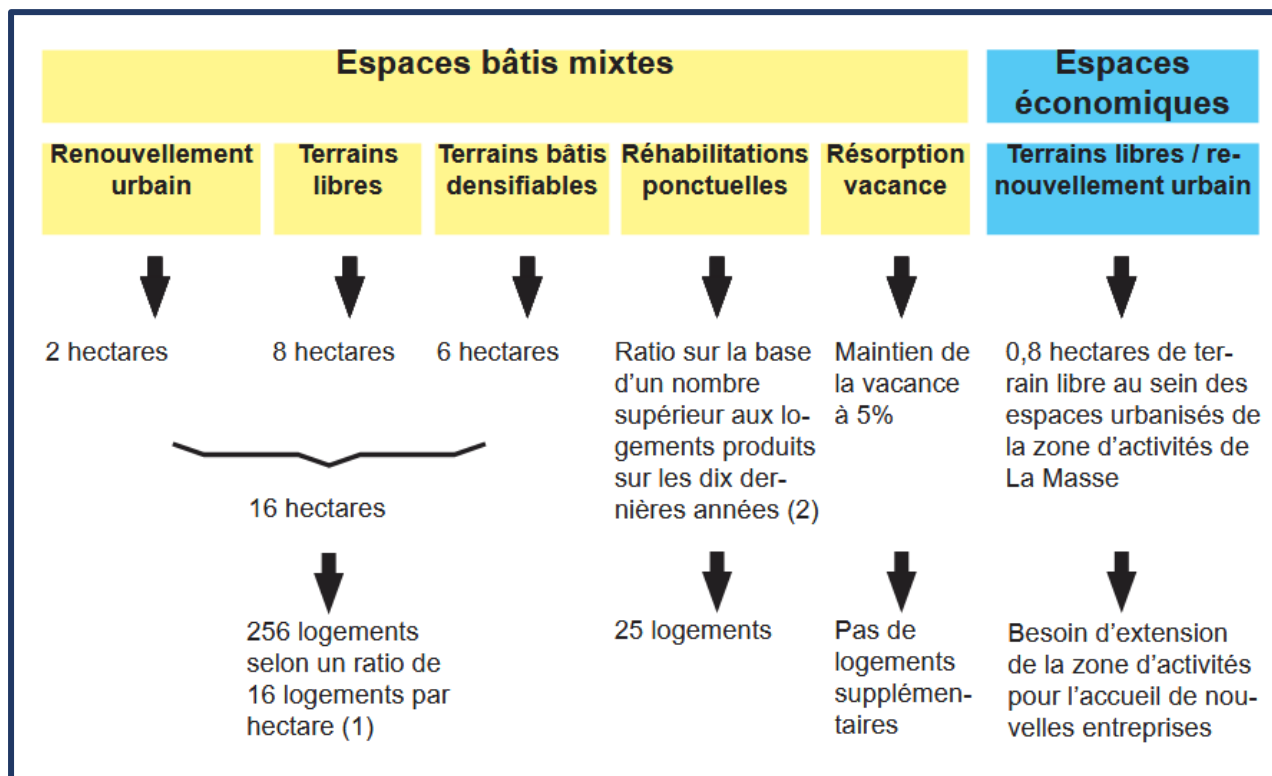
Afin de répondre à la pression résidentielle sur la Plaine de l'Ain et diversifier le parc de logements, en compatibilité avec les orientations du SCOT et du PLH, la commune prévoit la production de 350 logements entre 2025 et 2036, dont 35% de logements sociaux. Ainsi le parc social de la commune devrait doubler en quantité pour atteindre environ 12% du total.

👉 La densité prévue dans les OAP est en moyenne de 24 à 32 logements/hectare, avec des variations allant du simple au quintuple (45/61 logts/ha dans l'OAP n°1 « Mairie-Bottet-Chavagneux » et 12 logts/ha dans l'OAP n°12 « Nord Mollon »).

## ❖ Les choix retenus pour le PADD.

Les capacités foncières de la commune sont composées de 2 ha pour le renouvellement urbain, 8ha pour les terrains libres et 6 ha pour les espaces densifiables (dents creuses), soit 16 hectares qui répondront à une demande 256 logements (densité 16 lgts/ha) auxquels s'ajouteront 25 logements en réhabilitation.

Le projet de PLU prévoyant un nombre total de 350 logements sur la période 2025/2036, les besoins de surfaces pour l'extension de l'urbanisation, en appliquant la densité préconisée par le SCoT BUCOPA, sont donc de 4 hectares soit 64 logements.



- Population : + 700 habitants soit 1.5 %/an.
- Résidences principales +1.5%/an soit 630 RP (+ 122).
- Rythme de réhabilitations annuelles, avec une rétention de 15% : 1.8.
- Rythme de constructions annuelles en densification avec une rétention foncière de 40% : 5.

👉 La consommation foncière est corrélée avec le nombre de constructions nouvelles possibles et la densité appliquée à l'urbanisation en extension (16 logts/ha soit une superficie moyenne 500m<sup>2</sup>/lot). La rétention foncière éventuelle sur les terrains en extension n'est pas abordée.

## ❖ Le logement.

La commune de Villieu-Loyes-Mollon est confrontée à l'attractivité de la Plaine de l'Ain et doit faire face à une forte pression foncière et résidentielle de l'agglomération lyonnaise.

Des choix ont été opérés en direction d'une offre de logements de taille moyenne dont le besoin augmente en raison du vieillissement de la population et du desserrement des ménages. Cette offre sera satisfaite par une urbanisation plus dense et compacte dans les secteurs centraux.

L'offre sera adaptée à la demande en encadrant le plus possible la création de nouveaux logements et en veillant à limiter les densifications non maîtrisées (divisions parcellaires).

La commune de Villieu-Loyes-Mollon franchira prochainement la barre des 3500 habitants, en même temps qu'Ambérieu en Bugey dépassera de son côté le seuil des 15000 habitants, entraînant sa zone d'attractivité à appliquer les dispositions de la loi SRU, notamment en matière de logements sociaux. Ces dispositions sont déclinées dans le PLH porté par la Communauté de Communes de la Plaine de l'Ain.

En 2022, La commune comptait 8 % de logements sociaux, soit 130 unités, dans un parc de 1720 logements. Dans la perspective de la production de 350 logements, le PADD prévoit la création de 35% de logements sociaux, soit 123 unités, représentant alors un peu plus de 12% du parc total.

Le tableau ci-dessous, extrait de l'étude de densification du dossier de révision du PLU, présente la répartition des surfaces dédiées à l'urbanisation et celles à l'activité économique (et de loisirs) de Villieu-Loyes-Mollon.

	Surfaces en densification		Surfaces en extension		
	Economie	Habitat	Economie	Habitat	Equipement
<b>Loisirs et tourisme</b>			2,3 ha		
<b>Emplacement réservé national</b>					3,6 ha
<b>Emplacement réservé communal</b>					0,1 ha
<b>Jardin densifiable</b>		0,2 ha			
<b>Terrain libre densification</b>	0,8 ha	6,2 ha			
<b>Activités productives et artisanales</b>			2,9 ha		
<b>Zone 1AU extension</b>				4,0 ha	

### ❖ Les services, commerces et équipements publics.

La commune de Villieu-Loyes-Mollon présente la particularité de concentrer dans un périmètre réduit l'essentiel de l'offre de services, commerces et équipements publics, centré sur le bourg de Villieu.

La commune a fait le choix de maintenir et développer cette offre de proximité dans son projet de PLU.

Ce choix détermine les partis pris d'urbanisation qui concentreront le développement urbain en « cœur de ville » de telle sorte que les résidents du secteur et les clients de passage aient accès à une offre commerciale et de services dans un périmètre de 200 mètres.

Ces choix impliquent que la vocation d'habitat soit prioritaire dans la mixité des fonctions urbaines, et que les activités de la zone économique de La Masse ne concurrencent les commerces et services du centre-bourg où les équipements collectifs seront localisés de préférence.

L'élargissement du cœur de ville passera par la réalisation de projets d'aménagement d'espaces enclavés dans le tissu urbain, agricoles ou industriels, et dont l'activité devra être déplacée.

Ces sites accueilleront des projets mixtes associant habitat, activités, services et commerces, fortement structurants pour la commune. L'aménagement de ces sites nécessitera des travaux préalables de démolition ou rénovation de bâtiments et de dépollution des sols.

Le PADD comporte également des orientations en faveur du développement du très haut débit devenu essentiel pour l'attractivité d'un territoire. Les travaux d'aménagement futurs devront prendre en compte la mise en place de ces infrastructures de communication.

---

**Commentaires :** Dans les nouvelles opérations d'aménagement, le PLU impose la mise en place de fourreaux en souterrain pour l'installation de réseaux de télécommunication à très haut débit (règlement écrit du PLU- article 3.2.4 – déploiement de la fibre optique).

---



## ❖ Les activités économiques.

La commune de Villieu-Loyes-Mollon fait preuve d'un réel dynamisme économique, résistant à l'érosion de l'emploi.

Cette dynamique est soutenue par la présence de la zone d'activités intercommunale de La Masse que la Communauté de Communes de la Plaine de l'Ain. Une extension en cours sur 3 hectares permettra l'installation de petites et moyennes entreprises qui bénéficieront de conditions favorables (desserte et stationnements).

Le parti pris d'urbanisation et d'aménagement conforte le choix d'optimisation foncière dans la zone de La Masse tout en y orientant la totalité des activités artisanales et industrielles futures, sans pour autant faire obstacle à l'implantation d'activités au sein du tissu urbain pour autant qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'habitat environnant.

 **Le PADD privilégie la mixité des fonctions urbaines au sein des zones à vocation dominante d'habitat.**

## ❖ Les activités agricoles et sylvicoles.

Comptant trois sièges d'activité agricole en 2023, le territoire communal est marqué par l'activité agricole et sylvicole.

Certains sièges d'activité sont enclavés dans le tissu urbain et se trouvent empêchés de toute possibilité de développement.

Afin de pérenniser l'activité agricole, la commune s'est fixé les objectifs suivants :

Limitation de la consommation foncière pour se fixer dans la trajectoire de réduction de l'artificialisation des espaces naturels.

Augmentation des surfaces inscrites en zone agricole A en classant en zones A (agricole) et N (naturelle) les terrains classés U et AU dans l'ancien PLU.

Compte tenu des difficultés à maintenir les installations agricoles enclavées dans les zones d'habitat et des projets de renouvellement urbain, faciliter l'implantation des bâtiments d'activité en zone agricole, éviter l'installation de nouvelles exploitations en milieu urbain.

La préservation des coteaux sensibles à la déprise agricole car soumis à une forte pression foncière en raison de leur mise en culture difficile. Leur classement U et AU sera abandonné ce qui implique une diminution des surfaces urbanisables au futur PLU.

---

*Commentaires : le dossier de révision du PLU ne traite pas de la sylviculture, activité marginale dans la commune.*

---

## ❖ Les activités de loisirs et de détente.

Les orientations du SCoT BUCOPA prévoient le développement des activités de tourisme et de loisirs dans les secteurs associés aux parcours touristiques.

Le sites agro-naturels des bords de l'Ain, au Sud-Est de la commune, entre le quartier de l'ancienne gare et le Pont de Chazey, se prêtent particulièrement bien à ce type d'activités.

La commune souhaite y développer des activités de loisirs, de détente et d'hébergement touristique, notamment dans le secteur de La Masse, en bordure de l'Ain. Le Pont de Chazey, distant de quelques centaines de mètres, avec un restaurant et un dancing, complète l'offre de loisirs et de détente du secteur. De l'autre côté de la D1084, le hameau de Buchin propose aussi des possibilités de camping et de baignades sur les rivages de l'Ain.

L'ensemble de ces activités sera créateur d'emplois sur place et la mise en place de liaisons douces à partir de Villieu vers ces secteurs proposera une alternative à la voiture.

Par ailleurs, des cheminements piétons ou vélo, au sein de secteurs fortement urbanisés, compléteront la trame « mode doux » dans le bourg et le long du Toison et constitueront une trame verte dans le tissu bâti.

## ❖ Les moyens de transport et de communication.

Villieu-Loyes-Mollon dépend essentiellement de la voiture pour les déplacements du quotidien et les alternatives à ce moyen de transport sont au cœur du projet communal.

✧ **Les transports en commun :** Le PLU peut créer des conditions favorables à l'émergence d'une offre de transports en commun, surtout en direction de la gare SNCF/TER de Meximieux.

Cependant, le PLU ne porte pas sur une offre propre de transports en commun mais sur les conditions favorables à sa mise en place.

Cette orientation porte sur l'aménagement du cœur de ville à Villieu, avec une augmentation de la population susceptible d'emprunter les transports en commun, au plus près des points de desserte, la condition de viabilité d'un réseau passant par la densité de la population/cible.

👉 Le dossier évoque les grands projets d'infrastructure ferroviaire passant sur la commune (Contournement Ferroviaire de l'Agglomération Lyonnaise). Un emplacement réservé est instauré au PLU à cet effet. Cependant, ce projet semble au point mort.

✧ **Les modes doux :** Le développement des modes de déplacement doux représente un enjeu important que le PADD a pris en compte dans ses orientations.

- Création possible de liaisons douces le long des cours d'eau ou au sein du milieu agro-naturel,
- Prolongation d'une piste cyclable vers Loyes et de Villieu, de telle sorte qu'une majorité d'habitants aient un accès mode doux vers Meximieux.
- Constitution d'une trame verte dans le tissu bâti de Villieu par la création de liaisons mode doux.

---

**Commentaires :** la rédaction des alinéas du paragraphe 4.1.4.2, Rapport de Justification, est assez confuse, notamment en ce qui concerne la création de voies cyclables en direction de Meximieux. Le document devrait préciser où se trouve actuellement cette voie puisqu'elle doit être prolongée vers Villieu et Loyes. De plus, il devrait être précisé de quelle collectivité dépend cette voie. **Le document « Justifications du PADD » n'évoque pas le prolongement de la voie cyclable entre Villieu et Mollon, le long de D984, qui relève de la compétence de la communauté de communes de la Plaine de l'Ain.**

---

✧ **Evolution des pratiques liées à l'automobile :** il est rappelé que les pratiques de mobilité de Villieu-Loyes-Mollon dépendent pour l'essentiel de l'automobile, notamment pour les déplacements domicile/travail. Le projet communal vise à des aménagement diminuant l'impact de la voiture dans l'usage des voiries en instaurant un partage de la circulation entre les différents modes de transports.

Cette évolution vers une réduction de l'usage de l'automobile diminuera l'exposition des riverains aux nuisances du trafic.

Le PADD fixe des objectifs de réduction des nuisances :

- Par un aménagement de la D 984 dans la traversée de Mollon et Villieu, pour un meilleur partage de la chaussée par les différents modes de transport,
- Par la réduction de l'urbanisation de la partie Sud de la commune pour limiter l'exposition des riverains de la D1084 et l'autoroute A 42 aux nuisances du trafic,
- Par le maintien des principales aires de stationnement à proximité des principaux axes de transport.

---

**Commentaires :** une erreur matérielle est à corriger dans le paragraphe 4.1.4.3, Rapport de Justification, la D1075 ne passant pas à Villieu mais la D1084. **Par ailleurs, la question du maintien des aires de stationnement à proximité des principaux axes de transports est à expliciter.**

---

## ❖ Les principes du parti pris d'urbanisation.

Le PADD vise à renforcer le centre bourg de Villieu où se concentre la majeure partie des commerces et services auxquels les futurs logements auront un accès facile ainsi qu'aux moyens de transport (bus, piste cyclable). ***Le renouvellement urbain avec une forte densité dans le tissu urbain existant est un engagement fort de la commune de Villieu-Loyes-Mollon.***

✧ **Le confortement du cœur de ville de Villieu et site principal pour le développement résidentiel de la commune :** Dans un contexte de pression foncière et résidentielle constant depuis une trentaine d'années, les habitants doivent trouver des réponses à leurs besoins d'équipements et services au plus près de leur domicile.

Le centre bourg de Villieu, particulièrement adapté aux opérations d'habitat dense, accueille déjà plusieurs immeubles d'habitat collectif en renouvellement urbain et y développer du logement permettra de répondre aux objectifs de modération de consommation foncière.

De nouvelles opérations d'habitat sont possibles dans les espaces interstitiels des quartiers pavillonnaires périphériques au centre bourg de Villieu.

Pour atteindre cet objectif, le PADD a centré le développement de fonctions urbaines mixtes dans le périmètre du cœur de ville. Aux abords duquel des sites de renouvellement urbain ont été repérés (bâtiments agricoles vacants ou potentiellement délocalisables, site industriel AKWEL).

Le maintien des commerces et services en centre bourg sera possible par le développement des fonctions urbaines mixtes et la priorité donnée à la zone économique de La Masse pour l'installation des entreprises et artisans.

Le confortement de la centralité du bourg de Villieu pourra s'accompagner d'opérations de requalification des entrées de ville mises à mal par la banalisation accompagnant les extensions urbaines. Dans ce but, quelques éléments structurants forts sont à conserver (alignements d'arbres, fronts bâtis anciens, trame boisée en frange bâtie).

---

***Commentaires :** l'aménagement du site industriel AKWEL est très hypothétique puisque lié au départ de l'entreprise et la dépollution des terrains, opération qui renchérra le coût du foncier déjà élevé à Villieu-Loyes-Mollon.*

---

✧ **Développement modéré de l'habitat à Loyes et Mollon :** L'armature urbaine de la commune avec ses trois villages oblige à une réflexion sur le développement de chacune des entités, compte tenu de la concentration des commerces et services dans le bourg centre de Villieu. Le développement de l'habitat y sera modéré afin de conserver leur caractère de village-rue et des jardins à l'arrière des fronts bâtis

- **Loyes :** L'extension urbaine n'est possible qu'à l'arrière des fronts bâtis, notamment de la Rue Royale, ce qui compromettrait le maintien du caractère de village-rue et sa morphologie générale.

- **Mollon :** Les mêmes dispositions sont prévues à Mollon pour limiter les extensions urbaines : maintien du caractère de village-rue, conservation des jardins à l'arrière des fronts bâtis, auxquels s'ajoute la protection des coteaux au Sud du chemin Chez Magnin.

Des impératifs de protection environnementale et de risques naturels interdisent toute urbanisation à proximité de la rivière d'Ain et aux abords du Gardon (risques d'inondation).

Les seules possibilités d'extension se trouvent au Nord du village, à proximité d'un lotissement récent. Les aménagements urbains y sont facilités par la présence d'équipements (rond-point, bonne desserte) et par la plus faible déclivité du terrain.

---

**Commentaires :** Les risques naturels de ruissellement et de glissement de terrain ne sont pas intégrés à l'étude de l'urbanisation de Mollon. Le Rapport de Justification du PADD devra préciser si les secteurs où l'urbanisation est possible sont exempts de ces risques naturels.

---

✧ **Arrêt des extensions urbaines dans les hameaux et les secteurs d'habitat diffus :** Seuls les hameaux constitués (Buchin et Monthoz) pourront se densifier par constructions nouvelles, l'évolution de l'habitat restant possible dans les secteurs d'habitat diffus ou isolé.

Les restrictions au développement urbain de ces secteurs sont motivées par le fort impact sur l'environnement agro-naturel de ces hameaux et le risque de mitage des espaces agricoles et naturels.

Par ailleurs, aucune construction d'habitation nouvelle sera admise dans le Hameau du Pont de Chazey en raison de son exposition aux risques et nuisances représentés par la proximité de la voie ferrée, de la D 1084 et de l'autoroute A 42.

## ❖ **Qualité environnementale et paysagère, une priorité du projet de PLU.**

La commune de Villieu-Loyes-Mollon s'est fixé un certain nombre de priorités pour la protection et le maintien des qualités environnementales et paysagère de son territoire.

✧ **L'arrêt de l'éirement linéaire de l'urbanisation :** Ce choix suppose :

- **La fin de l'urbanisation dispersée**, c'est-à-dire plus de constructions nouvelles dans les secteurs d'urbanisation linéaire insuffisamment structurés pour être densifiés, afin de préserver la lisibilité des paysages naturels et urbains.

- **Le maintien de la typologie des tissus bâtis existants** par la réglementation des prospectus (préservation des jardins à l'arrière des fronts bâtis) et la limitation du morcellement pavillonnaire, particulièrement dans les traversées urbaines (avenue Charles de Gaulle à Villieu).

- **La préservation et/ou la requalification des entrées de ville** en stoppant l'urbanisation linéaire afin de conserver les éléments naturels ou urbains structurants du paysage (cônes de vue sur le château, bâti ancien, coupure verte ...) et en recomposant les paysages banalisés par le rétablissement de haies le long des franges bâties.

- **Une place plus importante accordée aux infrastructures dédiées aux "modes doux"** que la densification induite par l'arrêt de l'urbanisation linéaire, et le rapprochement des habitations des centralités permettront de développer.

- **La réduction de l'exposition aux risques et nuisances** par l'arrêt de l'urbanisation en bordure de traversées urbaines très fréquentées (grande rue à Mollon, avenue Charles de Gaulle à Villieu).

✧ **Le maintien des grandes entités agro-naturelles :** Quatre grandes entités agro-naturelles sont identifiées sur le territoire communal, la plaine agricole, les bords de l'Ain, les coteaux et le plateau.

Leur conservation dans leur intégralité sera possible en sectorisant au maximum les opérations et programmes d'urbanisation, résidentiels ou économiques, avec pour corollaire l'optimisation de réseaux divers et la préservation des ressources en eau.

La prise en compte de l'environnement agro-naturel participe également à une meilleure intégration paysagère des programmes de développement urbain.

Le maintien de ces grandes entités participera à la protection des réservoirs de biodiversité et des continuités écologiques dans les secteurs de la rivière d'Ain, de la plaine, des coteaux et du plateau, ainsi qu'à la valorisation des berges des ruisseaux.

Par ailleurs, ces grandes entités constituent des puits de carbone et contribuent à lutter contre le réchauffement climatique et l'émission de GES.



---

*Commentaires : Ce paragraphe 4.1.6.2. du Rapport de Justification des choix du PADD, p.11, indique que « la préservation des grandes entités s'accompagne d'orientations du PADD relatives au développement des liaisons douces, notamment le long des ruisseaux ». Ce point se trouve en contradiction avec le 3<sup>ème</sup> alinéa affirmant la protection des continuités écologiques et la valorisation des abords des ruisseaux. La création de pistes cyclables ou piétonnes le long des ruisseaux contrevient à ces préconisations par l'artificialisation qu'elle suppose et les nuisances sur l'environnement que leur fréquentation induira.*

---

## ❖ Verdissement des espaces urbanisés et formes urbaines respectueuses de l'existant.

Afin de lutter contre l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols consécutives à l'étalement urbain, la commune de Villieu-Loyes-Mollon a fait le choix d'un parti pris d'urbanisation donnant priorité au « verdissement » et à la compacité des formes urbaines des projets, dans le respect de l'existant, tout en recherchant des typologies de logements diversifiées.

Ces deux objectifs, « verdissement » et compacité, sont distincts mais doivent être conjoints dans la réalisation des projets.

✧ **Le verdissement :** les jardins, composante essentielle du tissu bâti traditionnel local, forment des espaces de biodiversité. Ils peuvent participer à la composition d'une trame verte en milieu urbain englobant les enjeux de préservation des franges naturelles des espaces urbanisés. Ces espaces semi-naturels contribuent à favoriser la perméabilité des sols et à une meilleure gestion des eaux pluviales.

✧ **La compacité des formes urbaines et variété des typologies :** Le développement urbain est ciblé sur des sites stratégiques (OAP) où l'urbanisation est organisée de façon à répondre à cet objectif, de préférence aux opérations « au coup par coup » ou diffuses dans les secteurs de densification potentielle. Les opérations d'aménagement proposeront des typologies de logement et des formes urbaines correspondant aux objectifs de compacité du bâti.

Il s'accompagnera du maintien des formes urbaines et du respect des éléments du patrimoine bâti et de paysages constitutifs de l'identité de la commune.

Le potentiel en matière de performances énergétiques (inertie thermique, dispositifs bioclimatiques) sera valorisé par ces formes urbaines compactes et la recherche de typologies variées, associées à des espaces semi-naturels.

Afin de lutter contre le réchauffement climatique, le PADD associe la compacité des constructions à la résorption des îlots de chaleur. Le choix élus s'inscrit dans les orientations du PADD, « relatives aux performances énergétiques et à l'inertie thermique du bâti, à l'utilisation des réseaux d'énergie, à la conservation et au développement de surfaces non imperméabilisées ».

---

*Commentaires : La lutte contre les îlots de chaleur urbain (ICU) passe par la végétalisation, la présence d'eau et l'utilisation de matériaux de construction ou de voirie aux propriétés thermophysiques adaptées dans les projets urbains où l'organisation spatiale sera optimisée. Le PADD ne reprend pas ces recommandations relatives aux îlots de chaleur et les OAP n°1 « Mairie/Bottet », n°3 « AKWEL » et n°4 « Terres Pollet », situées en zone urbaine, ne présentent aucune disposition de cet ordre. La lutte contre les îlots de chaleur devra être débattu dans la phase de mise au point du projet de PLU.*

---

✧ **Protection des espaces à forte sensibilité environnementale et paysagère :** L'évaluation environnementale a identifiés des espaces à forts enjeux constituant des réservoirs de biodiversité et des continuités écologiques qu'il convient de protéger.

Les sites Natura 2000 et de ZNIEFF, zones humides et pelouses sèches constituant des réservoirs de biodiversité seront exempts de toute urbanisation.

Le maintien de ces grandes entités agro-naturelles préservera la perméabilité écologique du territoire constituant des corridors écologiques dans les espaces forestiers et agricoles.

L'approche globale de préservation des espaces naturels est cohérente avec la préservation des coteaux et des abords des cours d'eau et les orientations du PADD relatives à la biodiversité urbaine par la limitation de l'artificialisation des sols, et la mise en place de trames végétales et de liaisons douces.

---

*Commentaires : la préconisation de création de liaison « douces » le long des cours d'eau, le Toison notamment dans son parcours urbain, peut être source de nuisances dans ces milieux déjà artificialisés.*

---

## ❖ La gestion des risques, des pollutions et des nuisances.

Les risques, pollutions et nuisances impactant fortement le territoire communal, une attention particulière y a été apportée dans le PADD en appliquant le principe de l'évitement qui consiste à exclure tout développement des secteurs concernés.

Des mesures sont prévues au PLU pour éviter et réduire l'impact des différents risques.

### ✧ Les risques naturels :

- Maintien d'espaces tampons le long des cours d'eau,
- Préservation des champs d'expansion des crues, réduction des rejets d'eaux pluviales et limitation de l'imperméabilisation des sols,
- Mise à distance des constructions par rapport aux zones de glissement de terrain.

👉 *Le PADD prévoit que le Plan de Prévention des Risques et des cartes d'aléas soit pris en compte en tant que référence principale en matière de connaissance du risque.*

### ✧ Les risques technologiques et les nuisances :

- Ne pas urbaniser la partie méridionale du territoire (présence de la D1084, autoroute A42, ligne ferroviaire, gazoduc et pipe-line).
- Les industries et les activités incompatibles avec l'habitat sont orientées vers la zone d'activités de la Masse,

### ✧ Les pollutions :

- Priorité à la dépollution, comme c'est le cas avec l'ancien site Thompson Brandt, occupé par l'entreprise de plasturgie AKWEL, situé dans le centre bourg de Villieu.
- Arrêt de l'extension urbaine linéaire (dispositions spécifiques du PADD pour limiter l'exposition aux pollutions des terrains libres au sein de l'enveloppe urbaine subsistant le long de la RD984).

## ❖ La gestion durable des ressources.

L'eau et l'énergie étant des ressources essentielles, leur gestion durable fait l'objet de mesures au PADD.

### ✧ L'eau et l'assainissement :

La gestion de la ressource en eau prend en compte chaque étape du processus.

- La protection des périmètres de captage,
- La gestion économe des réseaux AEP pour en améliorer le rendement (recherche de fuites) et fléchage des sites stratégiques pour la mise en séparatif de l'assainissement collectif réduire l'impact sur l'environnement.

### ✧ L'énergie :

- Aucune extension urbaine dans les secteurs éloignés (hameaux) où les opérations d'infrastructures seront limitées aux opérations d'aménagement interne.
- L'optimisation des réseaux d'énergie et développement des énergies renouvelables. Dans le cadre des dispositions de la loi pour l'accélération du déploiement des énergies renouvelables, le PLU encadre la délimitation des zones préférentielles et privilégie les espaces bâtis et artificialisés afin de préserver les milieux naturels et le paysage.
- L'optimisation de la qualité énergétique des projets d'habitat résidentiel par le développement d'un bâti compact et la limitation de l'urbanisation diffuse, la densification des secteurs pavillonnaires existants par l'augmentation des volumes bâtis (extensions ou élévations des constructions) améliorant leurs performances énergétiques.
- Le recours aux dispositifs d'énergie renouvelable sur les constructions sera possible mais encadré pour répondre aux obligations d'intégration architecturale (énergie photovoltaïque).

### ✧ Les alternatives à l'automobile :

En dépit d'une forte dépendance de la population à l'utilisation de l'automobile, la commune a choisi de faciliter le développement des déplacements « mode doux » notamment en direction de Meximieux où se concentrent nombre de services, commerces et équipements.

Ce choix a une influence :

- Sur les partis pris d'urbanisation :

Une partie significative du développement urbain est localisé à Villieu, à proximité du centre-bourg, au plus près des services, équipements publics et commerces, accessible à pied. Le même parti pris s'applique à Mollon où les deux sites de projet sont respectivement dans le centre et en développement d'un secteur bâti. Ce recentrage de l'urbanisation permettra de soulager les axes de communication secondaires de configuration rurale.

- Sur l'aménagement urbain associé au développement des modes doux pour favoriser l'appropriation de l'espace public et des rues par les habitants. Les secteurs prioritaires pour ces aménagements sont la rue Royale à Loyes, et à Villieu, les secteurs pavillonnaires au sud du bourg et les Chemins de Chavagneux et du Pont Vieux.

- Sur le développement des modes doux :

Pensé en termes d'alternative à l'automobile, le développement des modes doux doit tenir compte de la configuration propre de chaque voie, soit le partage de la chaussée soit les voies séparées (solution privilégiée sur les grands axes de circulation. La priorité sera donnée aux liaisons entre les trois villages de la commune sur la D984. La piste cyclable reliant Meximieux à Villieu devrait être prolongée jusqu'à Loyes et Mollon. Un chemin piéton sera créé le long du Toison à Villieu.

---

***Commentaires :** Le Rapport de Justification, p.14, indique deux sites de projet d'urbanisation à Mollon, dont un dans le centre-bourg. Le nouveau PPRn en cours d'approbation a exclu tout projet urbain dans ce secteur soumis à des aléas « inondations » forts. Par ailleurs, le développement de voies cyclables dans la Rue Royale à Loyes est liée à sa restructuration, compte tenu de la faible largeur de la voie et de sa forte déclivité. De même, le parcours de la liaison « mode doux » préconisée entre Mollon, Loyes et Villieu n'est pas précisé. S'il doit emprunter la D108 entre Mollon et Loyes, son usage sera limité par la forte déclivité.*

---

### ❖ Les objectifs de modération de consommation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF).

Constatant les faibles possibilités de densification au sein des zones économiques et des difficultés à mobiliser du foncier dans les espaces urbanisés, le PADD prévoit d'optimiser au mieux le potentiel de

densification des secteurs stratégiques, que ce soit dans les zones d'activité ou résidentielles. Cette densification répondra aux objectifs de modération de consommation foncière.

Les objectifs de modération de consommation ENAF prennent en compte deux paramètres :

#### ✧ L'optimisation du potentiel de densification :

Une étude sur les possibilités de densification a défini les conditions d'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation et à l'aménagement :

- La majeure partie des nouvelles constructions peuvent se réaliser dans les espaces urbanisés, limitant les besoins fonciers pour les extensions à 4 hectares.
- Les zones économiques locales offrent peu de possibilités de densification pour répondre aux besoins de la Communauté de Communes de la Plaine de l'Ain. Celle-ci, qui exerce la compétence « économie », doit donc étendre la zone d'activité de la Masse de 3 hectares.
- Les zones de loisirs et de tourisme offrent également peu de possibilités d'extension, la mobilisation de 2 hectares est donc nécessaires pour des projets de développement touristique sur les bords de l'Ain (secteur de Pont de Chazey).

---

*Commentaires : le rapport de Justification, p.15, § 4.1.7.1, n'est pas très clair en ce qui concerne l'identification de la collectivité exprimant des besoins en foncier pour le développement économique et touristique. Après une lecture attentive, on croit comprendre que c'est pour satisfaire aux besoins de La Communauté de Communes de la Plaine de l'Ain, compétente en la matière, que le PADD prévoit les surfaces en extension. Ce point devra être exprimé plus clairement.*

---

#### ✧ Une trajectoire de réduction de l'artificialisation des sols inscrite dans le PLU :

Le PLU doit concilier le développement urbain et économique et la réduction de l'artificialisation des sols.

En regard de la consommation des d'espaces naturels, agricoles et forestiers entre 2011 et 2021, le PLU va réduire de 32% cette consommation entre 2021 et 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 PLUi 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 PLUi serait légèrement inférieure.**

---

*Commentaires : Le texte encadré ci-dessus, extrait du rapport de Justification, p.15, §4.1.7.2, est rédigé de façon incompréhensible et inexploitable. Les données chiffrées sont incohérentes et une erreur matérielle, assez récurrente dans le document, indique un PLUi. En accord avec le bureau d'urbanisme Urbicand, l'ensemble de ce paragraphe sera réécrit pour une meilleure compréhension.*

---

☞ Il est possible de conclure que la réduction de consommation foncière sera sinon voulue, du moins subie en raison de la rétention foncière constatée dans les années passées, donnée qui n'a pas été prise en compte dans le comptage de la consommation ENAF planifiée au PLU.





 *A travers son PADD, le PLU de la commune de Villieu-Loyes-Mollon vise à produire un document prospectif cohérent, tenant compte de l'identité respective des différentes entités la composant, chacune avec son évolution, ses caractéristiques, son histoire.*

Les objectifs du PADD peuvent se classer en trois catégories :

- ① Habitat et mixité sociale/Politiques d'aménagement/Urbanisme/
- ② Développement économique/commerces/agriculture.
- ③ Protection de l'environnement et des paysages/valorisation du bâti traditionnel.

Ils sont déclinés en sept orientations d'aménagement :

- 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, en compatibilité avec les orientations du SCOT et du PLH.
- ② Une augmentation du niveau d'équipements, de services et de commerces, en adéquation avec le développement résidentiel : l'offre sera ciblée notamment sur l'aire du cœur de ville.
- ③ Le développement économique, du tourisme et des loisirs en s'inscrivant au sein d'une dynamique territoriale intercommunale et de pays : l'accueil d'activités artisanales et industrielles, notamment dans le prolongement de la zone d'activités de Villieu, ainsi que le développement du tourisme et des loisirs (hébergement, activités sportives, culturelles et de découverte), notamment aux abords de la rivière de l'Ain
- ④ Un développement urbain privilégié au sein des enveloppes urbaines existantes.
- ⑤ L'urbanisation est orientée principalement sur le village de Villieu, par renforcement du centre bourg et densification des quartiers périphériques.
- ⑥ En dehors des trois villages de la commune, l'urbanisation est très réduite, se limitant à l'enveloppe bâtie des hameaux les plus structurés, Monthoz et Buchin.
- ⑦ La démarche environnementale est fondée sur la protection de l'environnement agro-naturel de la commune ainsi que sur la qualité environnementale du projet urbain.

### ◆ **Habitat et mixité sociale/ Politiques d'aménagement/ Urbanisme.**

#### **Habitat et mixité sociale.**

##### ◆ **Développer une offre suffisante en logements :**

En compatibilité avec les objectifs de développement de l'habitat du PLH et en cohérence avec les développements résidentiels constatés, la commune prévoit 350 logements entre 2025 et 2036.

##### ◆ **Diversifier l'offre en logements avec un objectif de production de 35% de logement social :**

L'objectif est d'atteindre 35% de logement social pour les réalisations futures, intégrant principalement *du locatif social*. Il comprendra également de l'accession sociale, en prenant en compte le besoin de production de surfaces petites et moyennes, du T2 au T4.

 **Les dispositions du PLU visent à favoriser l'accueil de nouvelles populations de jeunes ménages tout en créant de la mixité sociale et intergénérationnelle.**

---

*Commentaires : il y a une incohérence de dates à l'intérieur de ce paragraphe. La période considérée pour la production des 350 logements est une fois 2024/2035, une autre fois 2025/2036. Ce point devra être corrigé.*

---

## Politiques d'aménagement.

### ◆ Développer le niveau d'équipements du territoire :

Favoriser l'accès aux moyens de transports et notamment des liaisons avec Meximieux et sa gare en densifiant l'urbanisation du centre bourg de Villieu d'une part et en améliorant les liaisons entre Villieu, Loyes et Mollon.

Plusieurs axes d'action sont développés :

- L'optimisation de la desserte par les transports en commun en favorisant son accès au public susceptible d'en bénéficier,
- Une offre d'infrastructure cyclable efficiente et accessible pour la majorité des habitants,
- Le développement du covoiturage par le maintien des principales aires de stationnement proches des axes principaux de transport.
- La prise en compte de la fonction de transit du territoire communal sera une priorité, en cherchant à limiter l'exposition aux nuisances aux abords des grands axes (D1084, autoroute A42 et de la voie ferrée Lyon/Genève).
- En ce qui concerne la voie ferrée, le PLU ne prévoira pas de mesures visant à empêcher la réalisation de l'élargissement de la voie ferrée permettant le dépassement des convois.

Enfin, la commune est concernée par le projet de contournement ferroviaire et un Emplacement Réservé est mis en place à cet effet.

- La RD984, qui dessert la rive droite de la rivière d'Ain de Pont d'Ain à Meximieux, traversant Mollon et Villieu, doit concilier cette double vocation de desserte et de transit. Il s'agira donc d'y favoriser une cohabitation la plus apaisée possible entre différents modes de déplacement notamment dans les traversées de villages.

- Les équipements collectifs seront préférentiellement installés dans le centre de Villieu, dans le périmètre de coeur de ville où le niveau d'équipements collectifs sera développé et diversifié pour répondre aux attentes des nouvelles populations.

- Le développement et le renforcement des infrastructures existantes sera privilégié au sein des enveloppes urbaines afin d'améliorer l'assainissement collectif (eaux usées et pluviales).

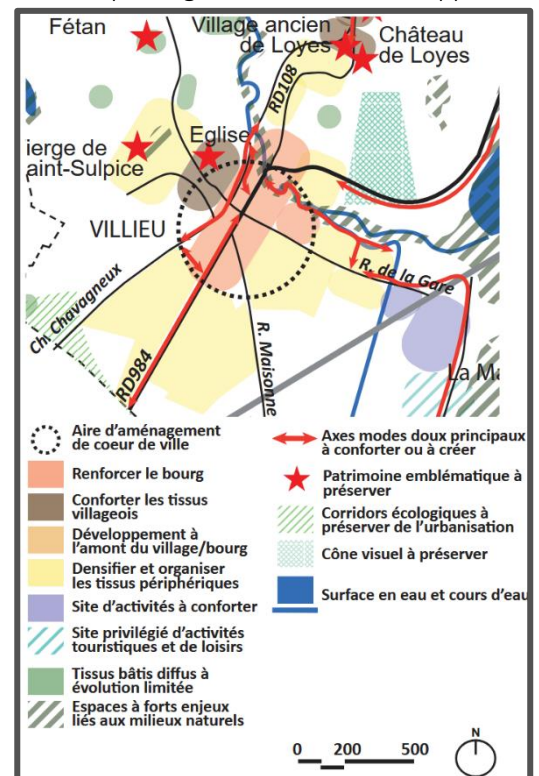
A l'occasion des travaux de génie civil (travaux de voirie), des opérations d'urbanisme et de constructions dans les quartiers de la commune, les programmes devront prévoir la pose de fourreaux pour les réseaux du très haut débit numérique.

## Urbanisme.

Le PADD définit les partis pris d'urbanisation pour les trois grandes entités composant l'aire urbaine de la commune. Les deux principaux hameaux, Monthoz et Buchin, font l'objet de mesures particulières, tout comme Pont de Chazey qui conservera une vocation d'activité économique et commerciale.

### ✧ Villieu.

Le développement du village se fera par le confortement des volumes bâtis existants. Ainsi, seront privilégiées la réhabilitation et l'extension du bâti ancien, ainsi que des constructions nouvelles s'inscrivant dans leur environnement en termes d'implantation et de volumétrie.



L'aménagement du cœur de ville sera poursuivi sur un périmètre plus élargi, en harmonie entre le centre-ville modernisé et densifié et le bourg ancien au caractère patrimonial préservé.

Ces sites feront l'objet d'une approche transversale dans leur aménagement (densité urbaine forte, mixité de l'habitat et des fonctions urbaines, création ou requalification de voies et espaces collectifs).

♦ **La rue Charles de Gaulle**, artère principale du bourg fixée sur la D984, occupe une fonction centrale dans l'organisation urbaine de Villieu.

Elle est au centre de l'aménagement du cœur de ville déjà bien engagé avec la requalification de sa partie centrale, entre la place Saint-Pierre et la rue de la gare, où un ensemble d'immeubles a créé une véritable polarité urbaine de logements et de commerces.

Cet aménagement sera poursuivi et étendu sur un périmètre élargi vers des sites à fort potentiel de mutation et de densification identifiés à proximité immédiate comprenant le site industriel de l'entreprise Akwell.

Les fronts bâtis, aux abords immédiats de l'avenue Charles de Gaulle, caractérisés par des constructions implantées à l'alignement avec des cours et des jardins à l'arrière des habitations, seront conservés autant que possible, y compris dans le cadre d'un renouvellement urbain.

♦ **Le secteur bâti de l'église** sera conforté dans sa double dimension patrimoniale et résidentielle.

♦ **Les secteurs périphériques pavillonnaires** feront l'objet d'une densification où sera développée une trame d'espaces verts et de liaisons modes doux.

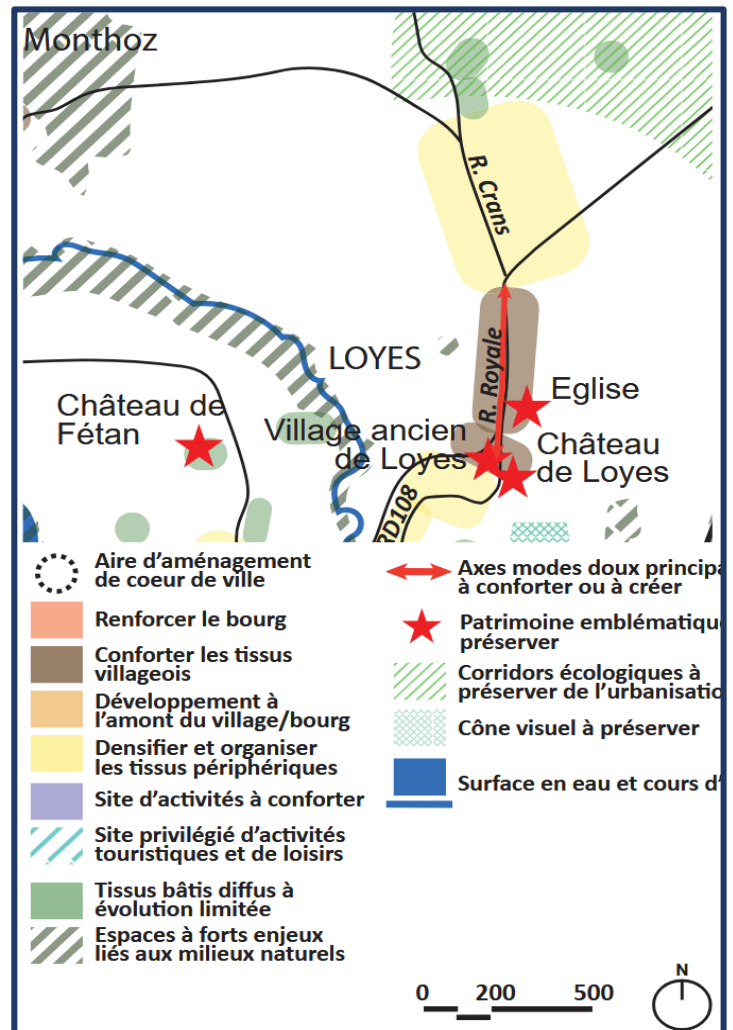
Ces secteurs périphériques correspondent principalement aux derniers grands espaces disponibles, insérés dans le tissu bâti et feront l'objet de **"sites de projet"** pour leur aménagement».

Les espaces naturels autour du bourg de Villieu constitueront une trame verte, formant **« un espace-tampon naturel et paysager »** entre espaces bâtis et agricole. Cette trame végétalisée serait le support d'espaces récréatifs et fonctionnels pour les modes doux, la gestion des eaux pluviales et des réseaux.

## ✧ Loyes.

La préservation est au centre du parti pris d'urbanisation du village de Loyes et de son caractère de village-rue.

Le bâti ancien rue Royale sera protégé et l'urbanisation confortera l'organisation en fronts bâtis, préservant les espaces de jardin situés en arrière. Les espaces agricoles et naturels entourant le château seront préservés (Périmètre Délimité des Abords).

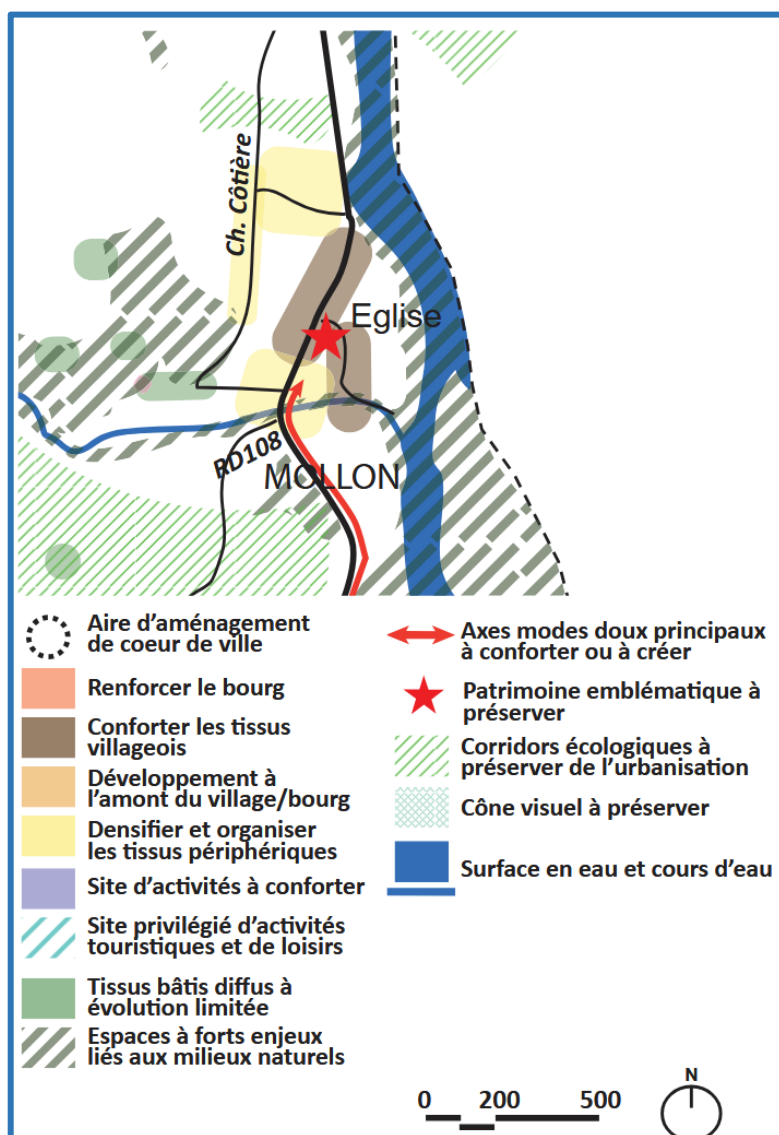


**Commentaires :** Les espaces agricoles et naturels dont il est question autour du château de La Pie, à Loyes, sont localisés essentiellement au Sud et à l'Est du monument, c'est-à-dire en bordure du parc, sans aucune co-visibilité avec le bâtiment lui-même. Je considère que cette disposition est restrictive et que les espaces naturels et agricoles à préserver devront être ceux entourant le village de Loyes dans sa globalité plutôt que le château.

## ✧ Mollon.

L'urbanisation de Mollon visera à préserver le caractère de village-rue du bourg et à conforter le cœur du village. Les coteaux situés entre le bourg et le chemin de la Côtère, au sud du chemin Chez Magnin, seront préservés de tout aménagement nouveau. Au nord du bourg, l'urbanisation concernera les derniers terrains disponibles au sein d'un secteur bâti à dominante pavillonnaire.

**Commentaires :** Les coteaux de Mollon sont des secteurs à forts enjeux environnementaux (corridors écologiques) et exposés à des risques naturels (inondation, glissement de terrain, ruissellement). Le ruisseau Gardon expose également le bas du bourg à des débordements fréquents. L'extension modérée de Mollon correspond aux risques naturels auxquels le village est exposé et aux dispositions visant à un développement contenu dans l'enveloppe urbaine.



## ✧ Les hameaux : Monthoz, Buchin, La Masse et Pont de Chazey.

L'urbanisation de type résidentiel sera réduite en dehors des trois bourgs principaux. Il n'y aura pas d'extensions possibles pour les hameaux de Monthoz, Buchin et La Masse où les nouvelles constructions ne seront possibles qu'au sein du tissu bâti existant. L'encadrement de l'urbanisation vise la préservation du patrimoine bâti ancien de Monthoz et la mise en valeur de l'environnement naturel de La Masse et de Buchin.

Aucune habitation nouvelle ne sera possible au hameau du Pont de Chazey en raison des très fortes contraintes environnementales (exposition au bruit en provenance de la D1084, de l'autoroute A42 et de la voie ferrée Lyon-Genève) et de sa vocation orientée vers l'hôtellerie/restauration et l'activité commerciale. Aucune nouvelle construction ne sera autorisée dans les autres secteurs bâtis, isolés ou faiblement structurés (urbanisation linéaire par exemple). Seule l'évolution de l'habitat existant sera admise.

## • Les sites de la Masse et de Pont-de-Chazey.

La vocation principale de ces sites est l'implantation d'activités et équipements.

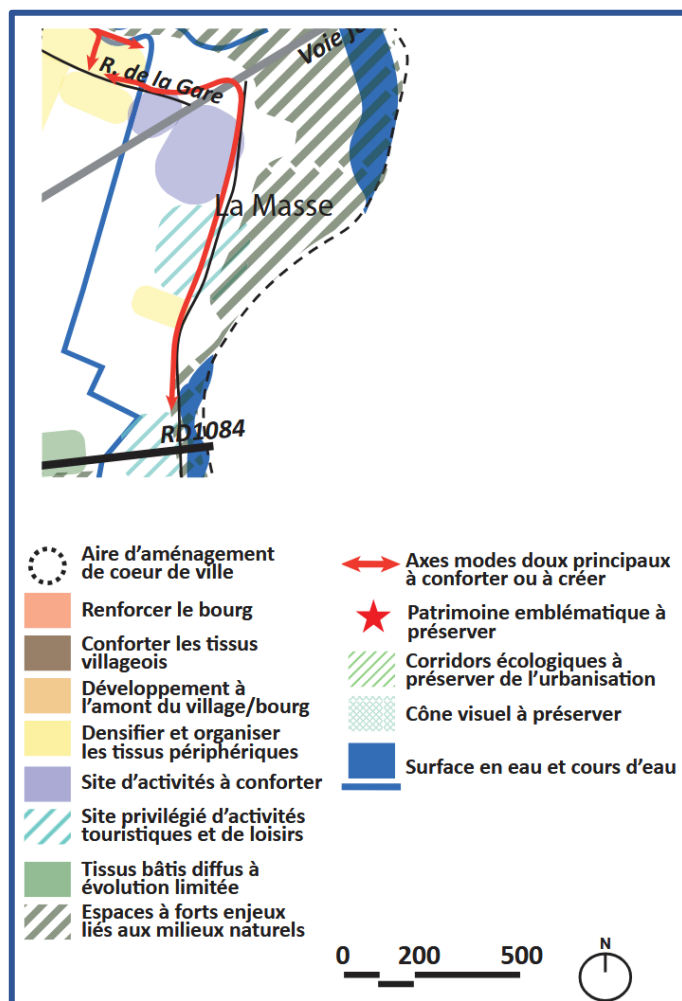
Toute création d'activités sera orientée vers la zone d'activités intercommunale de la Masse, dont l'extension se réalisera selon les orientations du SCOT.

L'évolution des sites d'activité actuels implantés ailleurs dans la commune sera possible, à condition d'être liée à des besoins spécifiques.

Le PLU prévoit le développement d'un ensemble d'activités de loisirs, sports, services et hébergements en lien avec la thématique « Eau et Activités Associées » inscrite dans le projet du SCOT.

En raison de sa proximité avec la rivière de l'Ain et de son accessibilité (proximité de la RD1084), le secteur de la Masse et de Pont-de-Chazey accueillera prioritairement les activités touristiques et de loisirs.

Les circulations douces y seront privilégiées afin d'améliorer les liaisons vers le bourg et la découverte des abords de l'Ain.



## ↳ Les déplacements.

Le PADD prévoit d'accorder une plus grande place aux déplacements « modes doux ».

Plusieurs principes d'aménagement ont été retenus afin que les sites de projets soient accessibles par des liaisons « modes doux ».

Hors agglomération, les D984 et 1084 restent dédiées au trafic automobile où tout aménagement cyclable sera distinct de la chaussée principale. Aucun développement urbain ne sera déployé le long de ces routes.

Une plus grande place sera accordée aux modes doux selon plusieurs grands principes d'aménagement.

⇒ La perception de certaines entrées en périphérie des bourgs sera améliorée par le développement des modes doux. La mise en place d'une trame verte à Villieu permettra de requalifier certaines voies et d'en améliorer le confort d'utilisation.

⇒ Le principe de rabattement sera appliqué aux liaisons « mode doux » piétons et cycles vers le centre-bourg de Villieu où sont regroupées les principales activités commerciales, économiques et de services de la commune.

⇒ Les sites déjà aménagés ou en projet d'aménagement urbain doivent être accessibles par les liaisons modes doux :

➤ Une véritable boucle mode doux reliant entre eux les principaux sites de projet situés au sud de l'avenue Charles de Gaulle (RD984),



- La rue Royale à Loyes,
- Une liaison modes doux entre Villieu et Pont de Chazey, le long du chemin de la Masse,
- Un chemin piéton le long du ruisseau du Toison.
- Les chemins de Chavagneux et du Pont Vieux jusqu'au Toison,
- Le prolongement de la piste cyclable le long de la RD984 jusqu'à Mollon,
- Les RD984 (hors zone agglomérée) et RD1084 restant des voies dédiées au trafic automobile, les pistes cyclables doivent y être séparées de la voie de circulation automobile. Aucun aménagement urbain ne sera possible le long de ces voies.
- La RD984, entre Mollon et Villieu, et la RD108, entre Mollon et Loyes, ayant vocation à traiter le trafic intra-urbain, doivent être aménagées de manière à favoriser les liaisons douces.

👉 **Les autres voiries de liaison intra-communales sont à caractère rural. La réduction du développement urbain dans les secteurs écartés freinera l'augmentation du trafic automobile sur ces réseaux peu adaptés.**

---

**Commentaires :** Le prolongement d'une voie cyclable le long de la D984 entre Villieu et Mollon n'a pas fait l'objet d'une justification dans le document « Justifications du PADD ». Sa réalisation paraît des plus hypothétiques dans la mesure où cet aménagement n'a pas fait l'objet d'un Emplacement Réservé pour en assurer la maîtrise foncière ni d'une convention avec le Conseil Départemental, responsable du réseau viaire, pour en autoriser la réalisation. **Les modes doux (pistes cyclables, chemins piétonniers) sont de la compétence de la Communauté de Communes de la Plaine de l'Ain.**

La faisabilité d'une piste cyclable Rue Royale à Loyes est problématique en raison de l'étroitesse de la voie et sa forte déclivité. Elle dépendra de la réalisation des projets d'aménagements de voirie en cours de réflexion. Cette remarque vaut également pour la D108, entre Mollon et Loyes, assez étroite, sinueuse et très pentue dans son premier tronçon (à partir de Mollon). **La configuration et la dangerosité de la D108 seront un obstacle à son usage. Une étude spécifique devra être menée pour son éventuelle réalisation.**

---

## ◆ Développement économique.

### 👉 Activités économiques, artisanales et commerciales.

#### • Activités économiques, artisanales et commerciales.

Le développement économique et touristique de Villieu-Loyes-Mollon s'inscrit dans le cadre intercommunal en privilégiant le renforcement de la zone d'activités intercommunale de La Masse.

L'orientation de ce site vers des activités secondaires et tertiaires sera conduite sans concurrence avec la polarité commerciale et de services du centre bourg.

#### • Mixité des fonctions urbaines.

Les commerces de proximité sont favorisés dans les centralités où la mixité des fonctions urbaines sera recherchée dans les opérations d'aménagement à vocation dominante d'habitat.

### 👉 Tourisme et loisirs.

Situé en rive droite de la rivière d'Ain avec des accès directs à la rivière, le secteur compris entre la Masse et Buchin est naturellement tourné vers le tourisme et les loisirs. Aisément accessible à partir de la D1084, le secteur accueille un camping, des équipements sportifs (stade de football) et des commerces de Pont-de-Chazey (hôtel-restaurant, dancing) et répond de façon favorable à l'objectif du Document d'Orientations et d'Objectifs du Schéma de Cohérence Territoriale : **« favoriser le développement de l'hébergement et des activités sportives, culturelles et de loisirs associés aux parcours touristiques »**. Le développement des chemins et liaisons douces confortera l'attractivité touristique de la commune.

Le prolongement de la piste cyclable, la création d'un chemin le long du Toison, ainsi que la constitution d'une trame modes doux sont en projet et seront étroitement associés au développement d'une trame verte à Villieu.

### **L'agriculture.**

- **Maintenir et encourager l'activité agricole.**

Les terres à vocation agricole seront classées en zones A ou N dont l'extension est prévue au PLU. La densification du tissu bâti proscrit l'étalement urbain et préserve les terres cultivables, en particulier dans les centralités et au plus près des hameaux. Parallèlement, l'implantation des exploitations agricoles au sein des espaces urbanisés sera évitée et facilitée en dehors des zones de contraintes ou de forte sensibilité environnementale ou paysagère. Ces mesures permettront l'installation de nouveaux exploitants et aussi de faciliter le déplacement d'exploitations enclavées dans les tissus bâtis.

Le déploiement d'une agriculture de proximité pourra assurer la préservation des coteaux sensibles à la déprise agricole, souvent au contact des espaces urbanisés.

## ◆ **Protection de l'environnement et des paysages/valorisation du bâti traditionnel.**

### **Préserver et valoriser le patrimoine bâti et les paysages.**

- **Améliorer les entrées de ville.**

Le PLU ne permettra donc plus l'étiement urbain linéaire sera proscrite sur les principaux axes routiers en entrées de ville et de village afin notamment d'éviter les aménagements pouvant nuire à la qualité paysagère des entrées de ville.

Les éléments structurants du paysage d'entrée de ville seront à préserver et à conforter le long de certaines entrées de ville ou en frange bâtie. Les alignements végétaux les plus remarquables, le cône de vue sur le parc du château de Loyes, les fronts bâtis anciens des trois villages, une trame boisée sont les principaux éléments visés par ces mesures.

Des règles sur les prospectes et les accès seront mises en place pour limiter autant que possible le morcellement pavillonnaire, notamment le long de l'avenue Charles de Gaulle.

- **Préserver le paysage.**


La concentration de l'urbanisation sur les enveloppes bâties existantes des bourgs et des hameaux permettra la préservation des grandes entités agro-naturelles du paysage, plaine agricole, bords de l'Ain, coteaux et plateau.

- **Maintenir les caractéristiques du bâti existant et protéger le patrimoine.**

Les objectifs de cette orientation seront atteints en visant à conserver les formes urbaines traditionnelles (implantations et volumétries, colorimétries), en favorisant la réhabilitation et la protection ciblée des éléments de patrimoine remarquables par des prescriptions et recommandations spécifiques (art. L. 151-19 du CU par exemple).

⇒ **A Villieu :** Maintien du caractère ancien du secteur bâti autour de l'église et préservation du site de la vierge de Saint Sulpice et des espaces naturels et agricoles environnants. Le château de Fétau fera l'objet d'une protection spécifique.

La commune a choisi de limiter les possibilités de division parcellaire afin de conserver les caractéristiques des tissus pavillonnaires pour maintenir leur attractivité.

 **Afin de mettre en œuvre ces dispositions visant à rechercher l'intégration architecturale des nouvelles constructions avec l'existant, la commune fait des recommandations en matière de diversification des formes urbaines et de choix de typologies d'habitat combinées (collectif, intermédiaire, individuel).**

---

**Commentaires :** Le PADD indique que la commune a fait le choix de limiter le « morcellement pavillonnaire » variante de la division parcellaire. Le règlement écrit des zones UA et UC, section 2, indique qu'il faut se reporter la fiche 2 de l'annexe, « **optimisation du foncier à l'intérieur de l'enveloppe urbaine** ». Hormis une référence à l'article R. 151-21 du CU sur l'application d'éventuelles règles alternatives mises en place par le PLU aucune disposition n'est prévue en ce sens. Ces règles ne peuvent porter que sur les obligations en matière de logement social ou sur l'opposition dudit règlement dans l'application de la totalité des règles du PLU sur les projets de construction issus de divisions parcellaires dans un lotissement. **Le choix de la commune de limiter le « morcellement pavillonnaire » devra être clairement réglementé.**

---

⇒ **A Loyes :** La mise en place d'un règlement visant au maintien du bâti existant et à la protection du parc du château de La Pie, à Loyes, et du cône de vue depuis la route de Genève (D984), prenant en compte son environnement proche, favoriseront sa mise en valeur.

---

**Commentaires :** le château de La Pie et son parc sont protégés par un Périmètre Délimité des Abords qui fait l'objet d'une enquête publique conjointe à celle de la révision du PLU. **L'intérêt, tout relatif, du cône de vue évoqué par le PADD se limite aux murs de soutènement des jardins et des boisements qui le couronnent.**

---

⇒ **A Mollon :** L'église et ses abords immédiats seront protégés (espaces publics)

- **Préserver le paysage.**

Le PADD prévoit la protection des grandes entités agro-naturelles du paysage (plaine agricole, bords de l'Ain, coteaux et plateau) vis çà vis des grands développements urbains. Mollon est concerné par la protection des coteaux, des bords de l'Ain et des entités agricoles.

---

**Commentaires :** Les paysages environnant Mollon sont peu perceptibles à partir du bourg. Les vues sur la plaine de l'Ain et les monts du Bugey, à l'Est, sont plus marquées depuis les coteaux. Les bords de l'Ain y sont peu visibles et difficiles d'accès en raison d'une ripisylve abondante.

---

## **Préserver et valoriser les espaces naturels, supports de biodiversité, et le paysage.**

La commune possède un riche patrimoine naturel que les élus souhaitent préserver, sauvegarder et mettre en valeur, dans une démarche de développement durable intégrée au PLU.

- **Biodiversité et équilibre entre espaces naturels et bâtis.**

Le PLU a fait l'objet d'une évaluation environnementale et les enjeux repérés sont pris en compte dans l'élaboration du PLU.

Les espaces naturels remarquables et les continuités écologiques (ZNIEFF, site Natura 2000, ZICO) du territoire de Villieu-Loyes-Mollon et de ses environs sont inventoriés dans le SRADDET et retranscrits dans les règlements du PLU.

Les espaces constituant les trames verte et bleue, boisements, espaces naturels, zones humides, cours d'eau, représentent des enjeux importants, notamment ceux à proximité des pôles bâtis.

Ces secteurs font l'objet d'un zonage adapté (zonage N), de prescriptions dans le règlement et de protection des continuités écologiques (article L.151-23 du CU).

La densification des pôles bâtis réduit la consommation d'espaces et limite l'imperméabilisation des sols hors enveloppe urbaine.

Ces mesures visent à assurer l'équilibre entre les espaces bâtis et naturels à travers les prescriptions appliquées aux projets d'urbanisation (OAP). La qualité environnementale en milieu urbain sera recherchée à travers le développement des trames vertes et des liaisons modes doux permettent la perméabilité du végétal dans le contexte bâti.

☞ Face à la forte pression foncière exercée par l'agglomération lyonnaise et des projets d'infrastructure (contournement ferroviaire notamment), l'extension urbaine ne fera pas sur les espaces agricoles afin que la plaine conserve sa fonctionnalité. Les entités agro-naturelles du plateau formant l'extrémité de la Dombes seront préservés de toute extension urbaine afin de préserver les milieux bocagers et humides. Pour les mêmes raisons les prairies, pelouses sèches et boisements des coteaux seront également exempts de toute urbanisation, ainsi que les bords de l'Ain et ses champs d'expansion de crues. Les abords naturels des trois bourgs seront protégés, tout comme ceux des ruisseaux dans leur cours urbain.

• **Performances énergétiques, lutte contre le changement climatique et les émissions de GES.**

Le PLU prévoit d'imposer dans le règlement écrit des mesures en faveur des performances énergétiques et de la protection de l'environnement.

Le règlement écrit dispose que la perméabilité des sols devra être assurée sur chaque tènement, que le traitement des eaux pluviales sera assuré sur le terrain d'assiette de la construction.

Le règlement écrit des zones U prévoit des coefficients de biotope variant de 0.10 à 0.50 (surfaces de pleine terre, espaces libres végétalisés, haies etc...), sauf pour les zones d'équipements publics. Chaque opération comporte un maillage de cheminements doux visant à limiter les déplacements motorisés et des trames de haies.

Les projets « cœur de ville » et les programmes d'aménagement devront prévoir le développement d'un habitat dense avec des formes urbaines compactes et couplées avec des espaces éco-aménageables. L'intégration de dispositifs bioclimatiques et le développement de logements à inertie thermique permettront une gestion économe de l'énergie.

Le règlement du PLU vise à l'amélioration énergétique des logements et au développement du recours aux énergies renouvelables (bois énergie, solaire, géothermie) tout en encadrant l'intégration architecturale de certains dispositifs (panneaux photovoltaïques).

L'aménagement des quartiers pavillonnaires et du bâti existant priorisera le confortement plutôt que le morcellement (division parcellaire), favorisant la qualité de vie dans le contexte du bâti existant.

☞ Le PLU ne fera pas obstacle aux différentes initiatives en matière d'architecture biodynamique et de formes innovantes des constructions. La réduction des déplacements motorisés participera à la lutte contre les GES. La densification des bourgs, et du centre de Villieu en particulier, et le développement d'une trame de liaisons douces contribueront à contenir ces nuisances.

---

*Commentaires : Le projet de PADD, §.6. Protection et valorisation de l'environnement, présente des points assez confus.*

*Alinéa 1 : le confortement des constructions (...) « **créant des conditions plus favorables pour son amélioration énergétique** ». Il faudrait expliquer en quoi ces mesures permettraient d'atteindre cet objectif.*

*Alinéa 2 : l'urbanisation est privilégiée (...) de manière à favoriser « **l'utilisation de réseaux d'énergie existants à favoriser plutôt que la création de nouveaux** ». Il semble qu'aucun équipement de ce type n'existe dans la commune. **Ce point devra être revu ou justifié.***

---

## Limiter les risques, les nuisances et les pollutions, préserver la ressource en eau.

La prise en compte des risques naturels garantit la qualité du cadre de vie, la protection des populations et la préservation du patrimoine naturel et bâti. La carte des aléas de la Côtère de l'Ain et celle de l'aléa inondation de l'Ain seront prises en compte dans les programmes d'aménagement et le règlement du PLU. Ce dernier est établi avec le double objectif de protéger contre les risques et de limiter les nuisances.

### ⇒ Les risques naturels :

Le territoire communal est impacté par plusieurs Plans de Prévention des Risques qui représentent des servitudes d'utilité publique que le PLU doit intégrer :

- Crues torrentielles ou à débordement rapide : un espace tampon sera maintenu le long des cours d'eau, notamment en zone urbanisée ou à urbaniser.
- Inondations et remontée de nappe : les champs d'expansion des crues dans la plaine seront préservés de l'urbanisation
- Ruissellements sur versant : mise en place de dispositions relatives à l'implantation des constructions ou à la limitation de l'imperméabilisation des sols (mise à jour du zonage des eaux pluviales).
- Glissements de terrain : le développement urbain se tiendra à distance des secteurs sensibles, notamment à Loyes. En secteur de pente où la construction est possible, la définition de zones urbanisables sera conditionnée par la desserte par un assainissement collectif.

### ⇒ Les risques technologiques :

Le développement résidentiel sera très fortement réduit au sud de la voie ferrée, où se concentrent principalement les activités susceptibles de générer des risques :

- Transports de matières dangereuses le long de la voie ferrée, de l'A42 ou de la RD1084,
- Zone d'activités où doivent être dirigées les entreprises incompatibles avec un voisinage d'habitat.

Les périmètres de protection attachés aux ouvrages de transport de matières dangereuses seront intégrés au PLU.

### ⇒ Les nuisances :

Le règlement du PLU intègre une disposition réglementant la distance entre l'habitation de l'exploitant et les installations agricoles.

L'impact des nuisances et de la pollution atmosphérique sera limité en évitant le développement urbain au sud de la voie ferrée en raison de la présence d'infrastructures de transport de matières dangereuses (gaz) et d'électricité.

### ⇒ La qualité de l'air et les pollutions :

- Des dispositions spécifiques seront prises pour l'aménagement des derniers terrains libres le long de la D984 pour limiter l'exposition aux nuisances liées à la circulation routière et améliorer les entrées de ville.
- L'aménagement de l'OAP « AKWEL », sur l'ancien site de la fonderie Thompson-Brandt, est conditionné à la dépollution des sols.

---

**Commentaires :** Le projet de PLU ne comporte pas de carte des risques et nuisances, permettant une approche globale et rapide.

**L'annexe des servitudes AS1** fait mention du « porté à connaissance » de l'ARS AURA en date du 11/09/2017. Dans ce document, l'ARS indique, à l'alinéa consacré aux nuisances, que le site de l'ancienne fonderie « zinc aluminium » Thompson-Brandt est répertorié dans le fichier BASOL comme pollué aux hydrocarbures et que « la remise en état des sols sera pour un usage industriel ». Dans le projet de PLU, ce site fait l'objet d'une OAP (OAP n°3 AKWEL) qui, une fois dépollué, sera destiné au logement social. **Compte tenu de la position de l'ARS dans son porté à connaissance, ce projet d'OAP ne pourra pas se réaliser.**

Cependant, dans son avis du 11/04/2025, l'ARS affecte une position plus nuancée et n'évoque plus que la **nécessité d'une étude sanitaire de l'état des sols** pour en établir la compatibilité avec le projet urbain de l'OAP. Une clarification l'ARS a été consultée le 20/10/2025 afin de connaître sa position exacte sur ce sujet sans réponse précise.

---



## ♦ La consommation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers.

### ↳ Potentiel des surfaces mutables en consommation ENAF.

⇒ Optimiser les densités urbaines sur les sites stratégiques :

- **L'Habitat.**

➤ Le SCoT BUCOPA a fixé à 16 logements/hectare l'objectif de densité pour les nouvelles opérations d'urbanisation.

Le potentiel foncier de la commune de Villieu-Loyes-Mollon est de 16 hectares

(renouvellement urbain, terrains bâtis densifiables et terrains nus) auxquels s'ajoutent les réhabilitations ponctuelles.

Dans une hypothèse d'absence de rétention foncière, le potentiel de densification est de 280 logements

➤ L'objectif du PLU étant de 350 logements, le besoin de foncier en extension sera de 4 hectares pour réaliser les 70 logements nécessaires.

Les secteurs en extension sont positionnés en priorité dans l'enveloppe urbaine, la majorité d'entre eux étant dans le bourg centre de Villieu où se concentrent les commerces, services et équipements publics.

- **L'économie.**

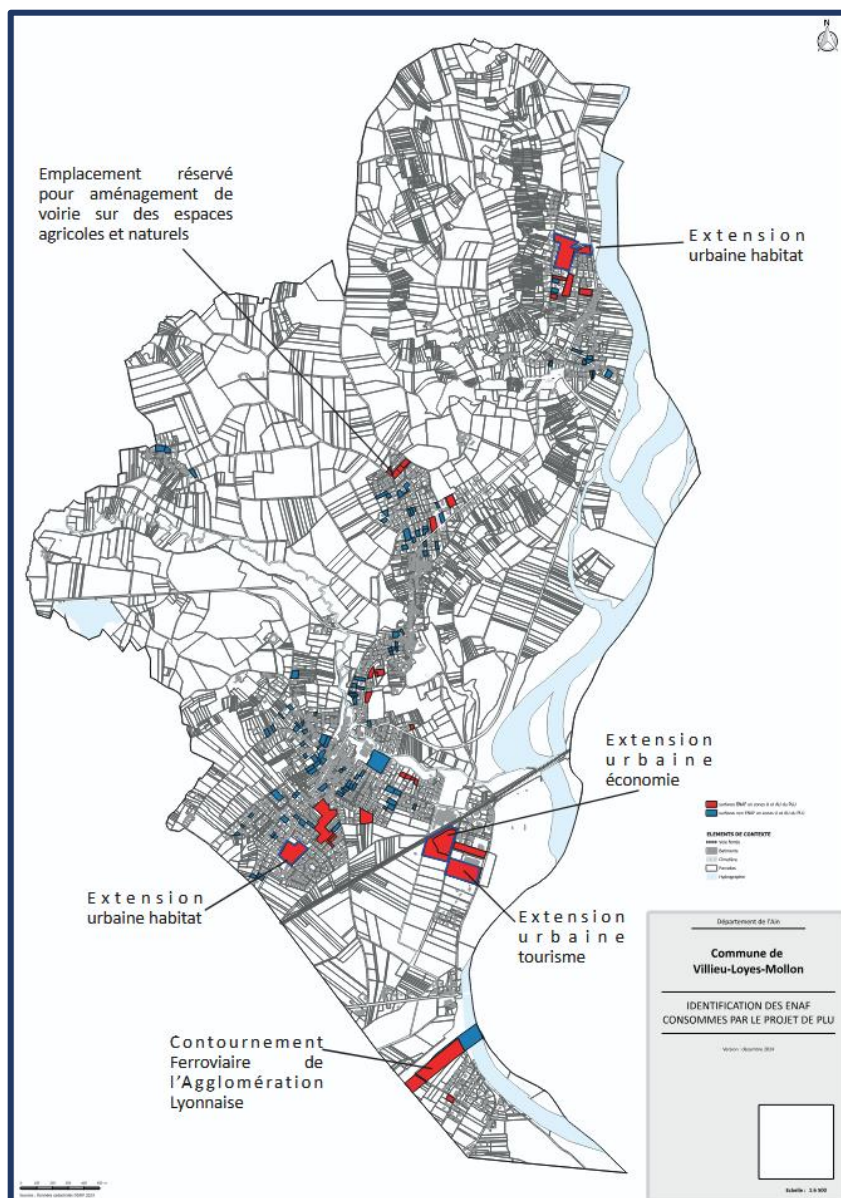
➤ Le potentiel de densification des surfaces économiques est réduit (0.8ha) et le besoin en extension exprimé par la Communauté de Communes de la Plaine de l'Ain est de 3ha. Considéré comme un site économique structurant du territoire, le site de La Masse accueillera ces nouvelles surfaces d'activités.

- **Le tourisme et les loisirs.**

Les sites touristiques et de loisirs existants n'offrent pas de possibilités de mutation (déjà aménagés ou fortement contraints). Le site de la Masse semble adapté pour accueillir une extension de 2ha pour ces activités.

- **Le tourisme et les loisirs.**

Il n'y a pas de surfaces disponibles autour du pôle écoles/Centre INNOVANCE pour des extensions d'équipements publics. Toutefois, il n'y a pas de besoins exprimés de nouveaux équipements.



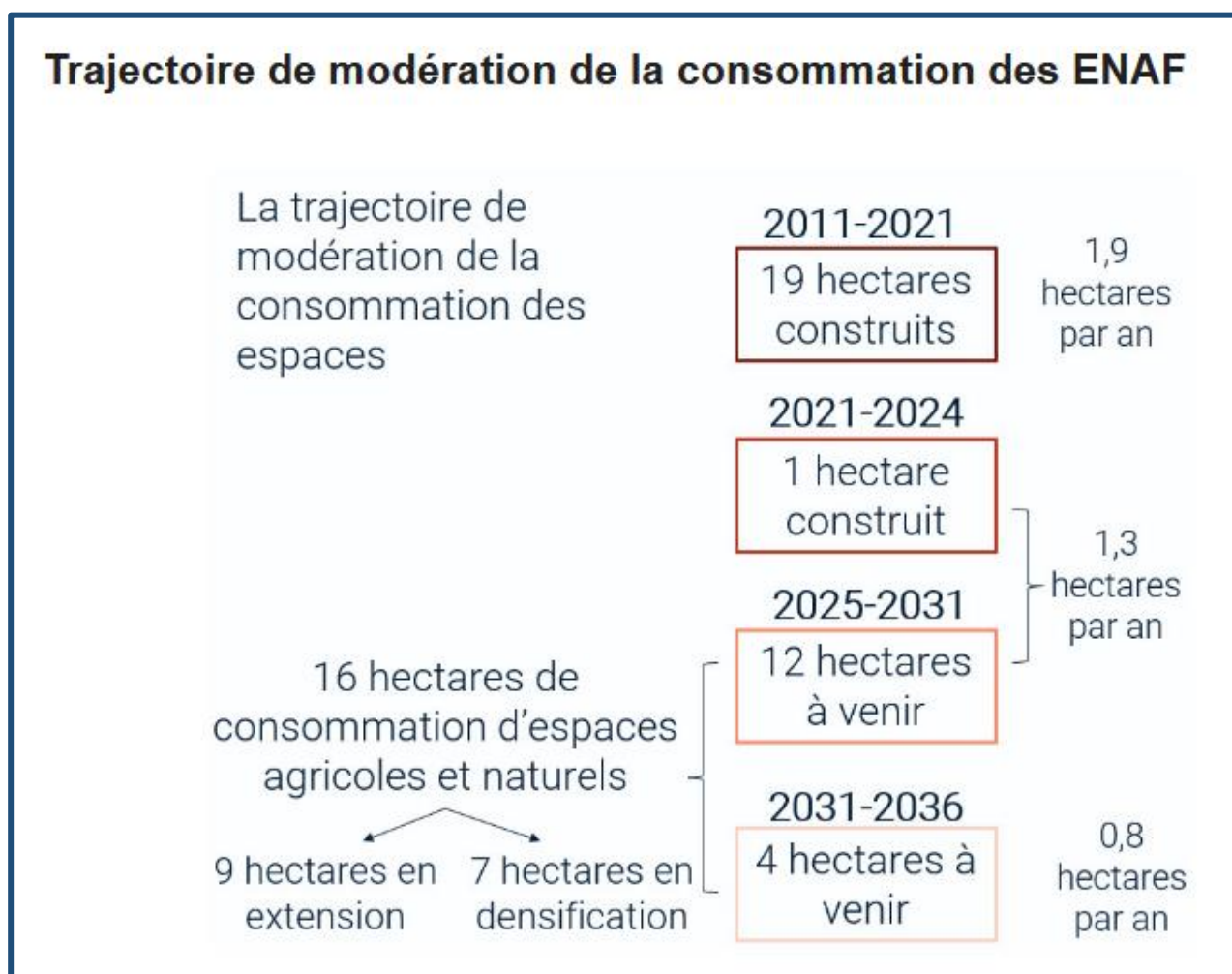
### 📌 Critères d'identification des ENAF.

Les critères d'identification prennent en compte les différents zonages du PLU susceptibles d'entraîner une consommation d'espaces agricoles et naturels, basés sur la destination de l'occupation des sols, agricole ou naturelle. Des surfaces inférieures à 2500 m<sup>2</sup>, en continuité d'espaces agricoles et naturels, ont pu être retenues comme ENAF en raison de leur usage agricole ou de leur caractère naturel. Les jardins de moins de 2500 m<sup>2</sup>, à dominante végétalisée en lien avec les habitations, ne sont pas identifiés ENAF, en raison de leur usage résidentiel et de leur faible superficie.

Ces critères permettent de calculer la consommation d'ENAF planifiée par le PLU, mais également d'anticiper le calcul de l'artificialisation des espaces qui sera effectif à partir de 2031.

### 📌 Objectifs chiffrés de modération de consommation ENAF.

Les consommations d'ENAF en densification résultats indiquent donc environ 7 hectares et 9 hectares en extension hors emplacement réservé national (Contournement Ferroviaire de l'Agglomération Lyonnaise), considéré comme projet d'envergure nationale et donc non comptabilisé dans le cadre du PLU communal.



## Synthèse du Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

Le PADD décline les grandes orientations du SCoT BUCOPA, du PLH et du SRADDET pour les traduire dans le PLU.

### ⇒ LA SATISFACTION DES BESOINS EN LOGEMENTS.

La commune prévoit la production de 350 logements entre 2025 et 2036 avec 35% de logements sociaux dans les nouveaux programmes (conformité loi SRU).

### ⇒ UNE AUGMENTATION DU NIVEAU D'EQUIPEMENTS, DE SERVICES ET DE COMMERCES.

Le développement de la commune sera accompagné du renforcement et de la diversification des équipements collectifs dans le cœur de ville de Villieu.

L'accès aux moyens de transport, notamment celui à la gare de Meximieux, et les liaisons douces entre les différents pôles urbains de la commune seront développées ou renforcées. La D984 sera aménagée pour une circulation apaisée.

### ⇒ LA CONTRIBUTION A LA POLITIQUE DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNE ET LA MIXITE URBAINE.

La zone intercommunale de la Masse sera développée et les centralités seront mises à contribution par la mixité des fonctions urbaines. L'implantation et le développement des activités agricoles seront favorisés par un zonage agricole et naturel adapté. Les atouts de la commune en matière de loisirs et de détente (pôles sportifs et de loisirs existants, les cours d'eau, les sentiers de randonnée) seront mis en valeur.

### ⇒ L'AMENAGEMENT DU CŒUR DE VILLE SUR UN PERIMETRE ELARGI PERMETTANT DE RENFORCER LA CENTRALITE DE VILLIEU ET PRESERVER LES CARACTERISTIQUES DES VILLAGES ET HAMEAUX.

L'équilibre entre densification du centre-ville et préservation des caractéristiques des bourgs anciens sera recherché (valorisation des atouts patrimoniaux et résidentiels des villages), l'aménagement de sites prioritaires en renouvellement urbain confortera le cœur de ville, en limitant le développement dans les autres hameaux de la commune.

La densification dans les sites de projets sera accompagnée du renforcement des trames végétales, de la gestion des eaux pluviales et l'accessibilité pour les modes doux.

### ⇒ UNE DEMARCHE ENVIRONNEMENTALE FONDEE SUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT AGRO-NATUREL DE LA COMMUNE ET SUR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE DU PROJET URBAIN.

Les entrées de ville feront l'objet d'un soin particulier et la diversité des tissus bâtis de la commune pris en compte. Les espaces agricoles et naturels seront préservés (maintien des grands équilibres, trames vertes et bleues, corridors écologiques, protection des boisements, protection de la ressource en eau, prévention des risques et nuisances et la réduction des émissions de gaz à effet de serre).

Une plus grande place sera accordée aux modes doux.

L'ensemble de ces orientations sont déclinées dans le PADD et sont justifiées de façon détaillée.

La consommation d'Espace Naturels, Agricoles et Forestiers, définie à partir d'objectifs chiffrés et qui rendront le PLU compatible avec la loi Climat et Résilience, sera modérée. Elle se limitera à 16ha.

Un certain nombre de points seront à revoir, à justifier ou à expliciter.

- **Les déplacements modes doux** : la voie cyclable entre Mollon et Villieu, le long de la D984 ne fait pas l'objet d'une justification dans les documents du PLU. Sa réalisation (voie séparée de la D984) est conditionnée à la maîtrise foncière de son emprise et de l'accord du Conseil Départemental, gestionnaire du réseau routier. Un Emplacement Réservé à cet usage aurait pu être créé pour marquer la volonté de la commune de concrétiser son projet.

- **La valorisation du bâti traditionnel** : ce point concerne l'aménagement dans les zones pavillonnaires anciennes.

La volonté communale de contenir « le morcellement pavillonnaire », autrement dit « la division parcellaire » conduisant à une densification de secteurs où la qualité résidentielle repose sur une organisation en parcelles de grandes surfaces. Cependant, n'étant accompagnée d'aucune disposition réglementaire, cette volonté sera difficile à mettre en œuvre.

- **La protection du patrimoine bâti et naturel** : le château de La Pie et son parc sont protégés par un Périmètre Délimité des Abords (enquête publique conjointe à celle de la révision du PLU). **L'intérêt, tout relatif, du cône de vue évoqué par le PADD se limite aux murs de soutènement des jardins et des boisements qui le couronnent.** Par ailleurs, le Périmètre Délimité des Abords du château de La Pie s'étend jusque dans la plaine agricole située entre Mollon et Villieu, y créant des servitudes pouvant nuire à l'activité agricole.

- **L'amélioration énergétique** : Le projet de PADD, §.6. Protection et valorisation de l'environnement, présente des points assez confus.

Alinéa 1 : le confortement des constructions (...) « **créant des conditions plus favorables pour son amélioration énergétique** ». Il faudrait expliquer en quoi ces mesures permettraient d'atteindre cet objectif.

Alinéa 2 : l'urbanisation est privilégiée (...) de manière à favoriser « **l'utilisation de réseaux d'énergie existants à favoriser plutôt que la création de nouveaux** ». Il semble qu'aucun équipement de ce type n'existe dans la commune. Ce point devra être revu ou justifié.

- **La lutte contre les pollutions** : Dans son « porté à connaissance » date du 11/09/2017, l'ARS AURA indique, à l'alinéa consacré aux nuisances, que le site de l'ancienne fonderie « zinc aluminium » Thompson-Brandt est répertorié dans le fichier BASOL comme pollué aux hydrocarbures et que « **la remise en état des sols sera pour un usage industriel** ».

Dans le projet de révision du PLU, ce site fait l'objet d'une OAP (OAP n°3 AKWEL) qui, une fois dépollué, sera destiné au logement, notamment social. **Compte tenu de la position de l'ARS dans son porté à connaissance, ce projet d'OAP devient impossible à réaliser.** Cependant, dans son avis du 11/04/2025, l'ARS affiche une position plus nuancée et n'évoque plus que **la nécessité d'une étude sanitaire de l'état des sols** pour en établir la compatibilité avec le projet urbain de l'OAP.

Une clarification de la part de l'ARS sur ce sujet s'impose.

La DREAL, unité de l'Ain, formule également des réserves sur l'aménagement urbain de ce secteur, demandant que toutes les précautions soient prises en amont des opérations d'aménagement.

- **Les risques, les nuisances et les pollutions** : Le dossier de révision du PLU ne comporte pas de carte des servitudes et des risques naturels et technologiques. La présence de ce document permettrait de mieux appréhender ces différents éléments dans leur globalité.

👉 **Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable traduit assez justement les ambitions des élus de la commune de Villieu-Loyes-Mollon en termes de développement démographique et économique et de protection de l'environnement.**

Les grands principes affichés pour la rédaction du PADD prennent en compte les orientations du SCoT BUCOPA, du Programme Local de l'Habitat et du Plan Climat Air Energie portés par la Communauté de Communes de la Plaine de l'Ain.

Bien que non intégrées dans le SCoT BUCOPA, les prescriptions du SRADDET et du Plan de Gestion des Risques Inondations sont prises en compte dans le PLU, dans un rapport de compatibilité.

Les dispositions du Plan de Prévention des Risques naturels, prescrit par la DDT de l'Ain, arrêté et en cours d'enquête publique, sont applicables au nouveau PLU et pris en compte dans le projet de révision.

La consommation modérée d'ENAF, développée dans le PADD et traduite dans le PLU, s'inscrit dans une trajectoire de développement d'une urbanisation respectueuse de l'environnement et du développement durable, dans un rapport de conformité avec la loi Climat et Résilience.

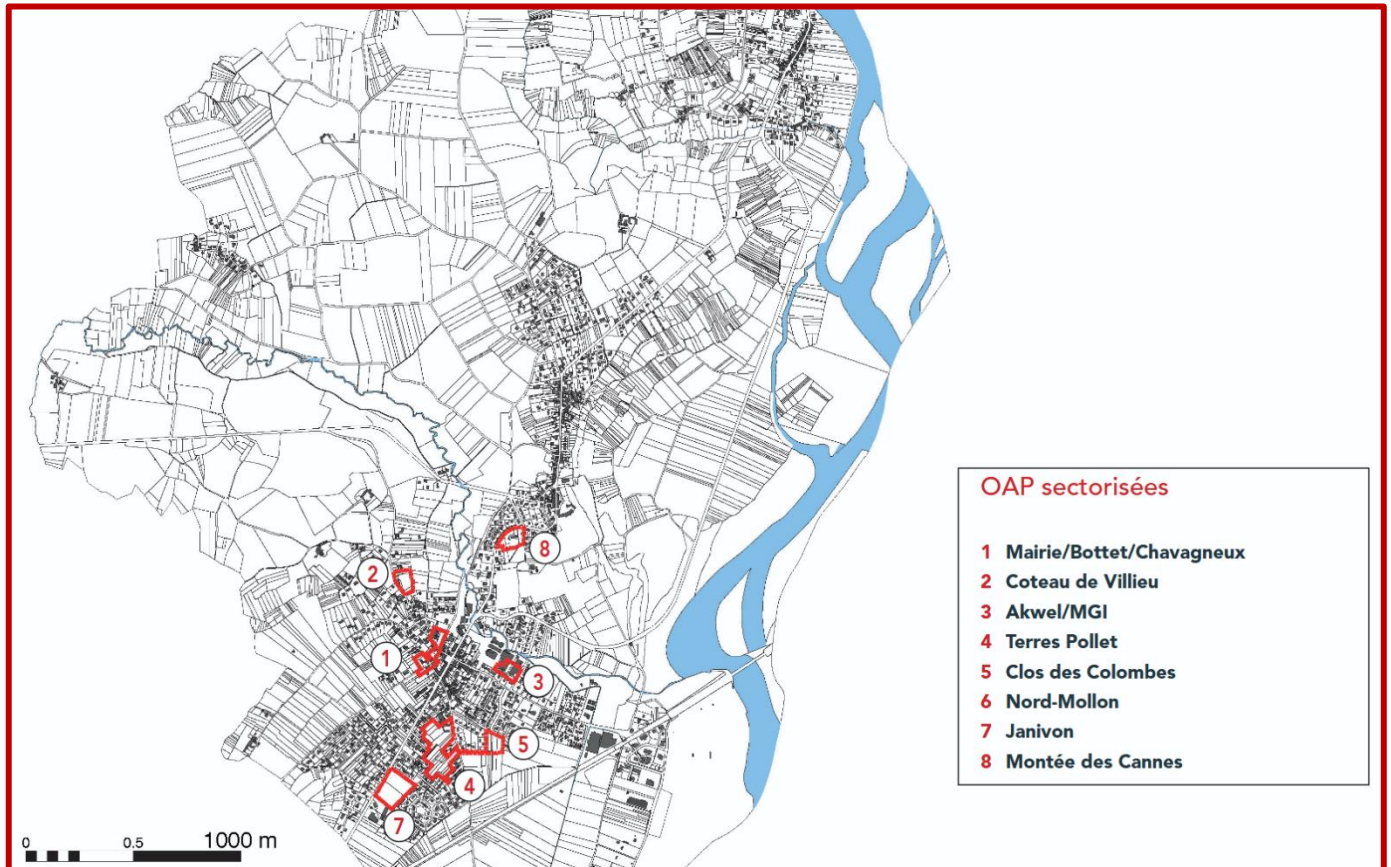


## ❖ Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorisées.

Le projet de révision du PLU de Villieu-Loyes-Mollon prévoit 9 OAP, dont 8 OAP sectorisées, réservées à l'extension urbaine.

Une OAP thématique Biodiversité-Trames Vertes et Bleues est développée pour assurer la cohérence, dans le respect des orientations définies dans le PADD, entre les différents projets, de la planification à la réalisation. Cette cohérence permettra la prise en compte des enjeux de la biodiversité et du vivant dans le Cadre de l'aménagement et du développement de la commune.

👉 L'aménagement des OAP est conditionné à la capacité des équipements (réseaux d'assainissement et STEP) et AEP.



Localisation	Classement	Nombre de logements	Echéances
Maisonneuve Clos des Colombes (OAP5)	1AUb	9	Avant 2031
Janivon (OAP7)	1AUa	38 à 50	Avant 2031
Mollon Côtière (OAP6)	1AUa	30 à 32	Avant 2031
Centre bourg Villieu Akwell (OAP3)	1AUa	30 à 45	Après 2031
Terres Pollet (OAP4)	1AUb	75 à 95	Après 2031



## ✧ Composition des OAP sectorisées.

Un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones AU a été établi.

L'indice « a » ou « b » du classement des zones 1AU correspond cadrage de la réalisation de l'OAP :

➡ L'indice « a » correspond aux zones d'habitat où les constructions se feront à mesure de la réalisation des équipements intérieurs

A l'intérieur de la zone 1 AUa, la dominante de l'habitat qui y sera développé est exprimé par une numérotation de 1 à 3 :

➡ 1 AUa1 : dominante « habitat pavillonnaire et collectif »,

➡ 1 AUa2 : dominante « habitat pavillonnaire »,

➡ 1 AUa3 : dominante « habitat pavillonnaire de densité limitée ».

➡ L'indice « b » correspond aux zones d'habitat où les constructions seront réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

---

*Commentaires : la numérotation définissant la dominante d'habitat de chaque OAP pourrait être reprise dans l'échéancier prévisionnel.*

---

Les OAP n° 1 « Mairie-Bottet-Chavagneux », n°2 « Coteau de Villieu » et n°8 « Montée des Cannes » sont respectivement en zone UB, UA2 et UC.

➡ **La zone UA** concerne les parties anciennes des bourgs et hameaux présentant une forme urbaine caractérisée par des alignements en façades ou murs de clôture le long des rues.

➡ La zone UA2 englobe un quartier au bâti peu dense, situé sur les hauteurs de Villieu et de Mollon ou du hameau de Monthoz. Ces quartiers, à la morphologie particulière composée de bâtiments de caractère souvent volumineux, sont à pérenniser pour éviter notamment de les banaliser par une densification pavillonnaire.

➡ **La zone UB** correspond à des ensembles d'habitat collectifs et des secteurs bâtis du centre-bourg de Villieu.

➡ **La zone UC** comprend les secteurs d'habitat individuel diffus ou regroupé en lotissement. Ces secteurs, situés en majorité en périphérie des bourgs ou dans les hameaux (Monthoz, Buchin, La Masse), sont peu adaptés à une densité significative.

👉 **Le phasage de l'aménagement de ces OAP dépendra des opportunités foncières.**

---

*Commentaires : l'OAP n°8, Montée des Cannes, située en zone UC peu adaptée à une densification significative, propose un programme de construction de 13 à 16 logements sur environ 8900 m<sup>2</sup>, conforme à la densité préconisée par le SCoT BUCOPA (16 logts/ha). Cette densité prévue n'est pas cohérente avec la vocation de la zone. Ce point devra faire l'objet d'une mise au point, soit par un changement de zonage, soit par une modification de l'OAP.*

---

Les OAP n°3 « AKWEL, n°4 « Terres Pollet » et l'OAP n°7 « Janivon » sont en zone 1AUa1, l'OAP n°6 « Nord Mollon » en zone 1AUa3 et l'OAP n°5 « Clos des Colombes » en zone 1AUb.

---

*Commentaires : l'OAP n°6 « Nord Mollon » est en zone 1AUa3 à dominante pavillonnaire de densité limitée, notion à préciser. Cette densité prévue (12 logts/ha) n'est pas cohérente avec la vocation de la zone. Ce point devra faire l'objet d'une mise au point, soit par un changement de zonage, soit par une modification de l'OAP.*

---

## ✧ Les objectifs des OAP et le projet de PLU de la commune.

Les orientations du PADD ont permis de définir l'objectif de développement dans les OAP.

- Un objectif de création de 350 logements (cible PADD) est visé en privilégiant une urbanisation ciblée sur des sites stratégiques plutôt qu'une urbanisation diffuse. Ce ciblage des sites stratégiques et les fourchettes de densité d'habitat permettent une gestion plus souple de l'aménagement face à la rétention foncière ou aux difficultés de mobilisation du foncier en opération d'ensemble.

Ainsi, même si seulement 260 logements environ (fourchette basse) ne seraient réalisés au sein des OAP, le solde pourrait l'être dans le foncier disponible par réhabilitation, division de terrains bâtis et densification des dernières dents creuses.

	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	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
<b>TOTAL</b>	<b>256 à 328 logements</b>	<b>90 à 115 logements</b>

Tableau extrait du document 1.3, Rapport de justification.

- Permettre la diversification de l'habitat et la mixité sociale avec 35% de logements sociaux dans les nouveaux programmes de construction.

L'objectif maximum de 35% suppose la création de 120 logements sociaux et, en fourchette basse, celle de 90 logements, soit près de 25% de l'objectif. La possibilité d'atteindre au mieux ces objectifs est renforcée par le choix du développement de l'habitat dans des sites stratégiques où la taille des opérations permettra la production de logements sociaux.

En cas de nécessité, le reliquat pourra être comblé dans les opérations ponctuelles ou dans la fourchette haute de la production de logements des OAP.

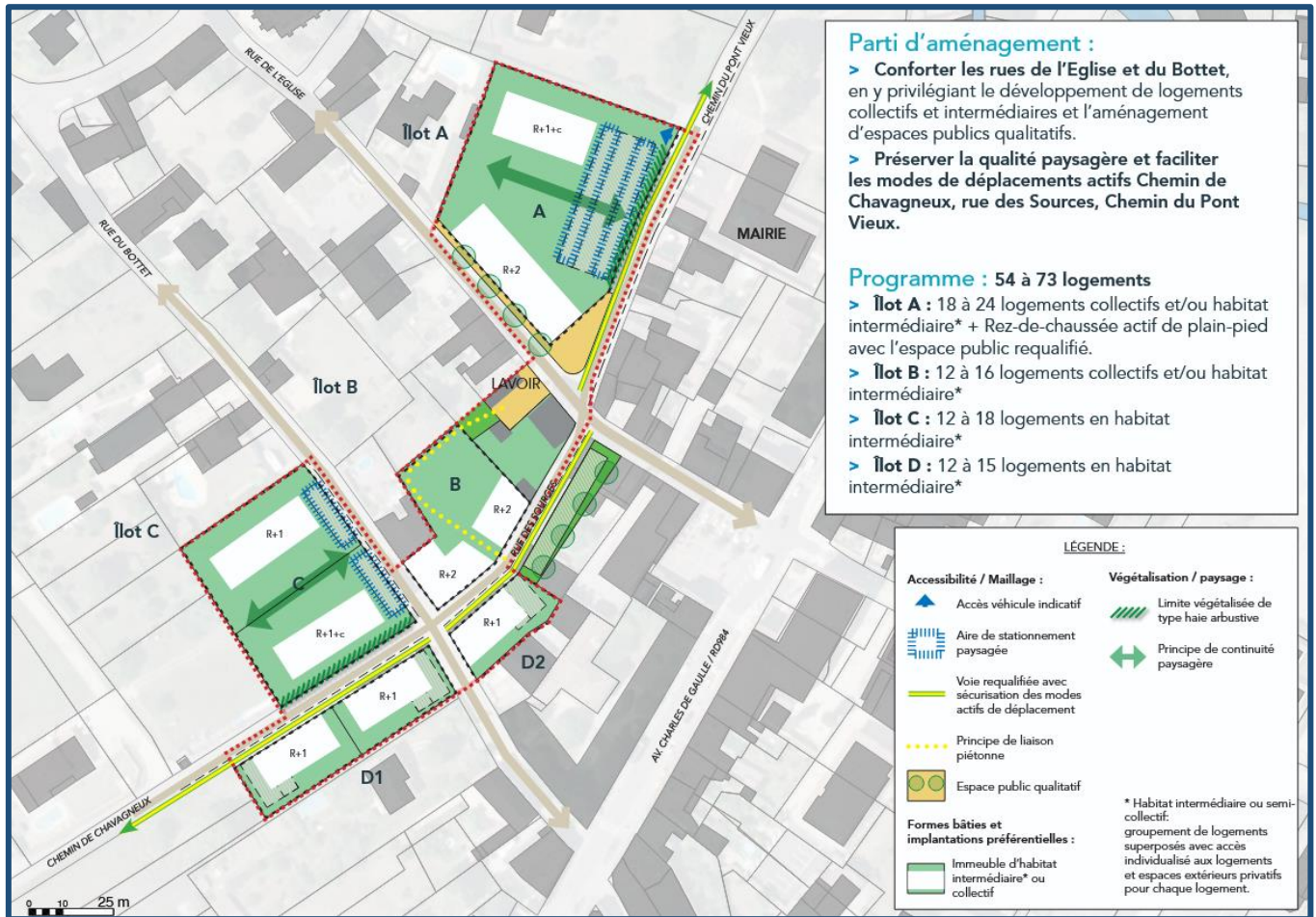
**Commentaires :** On constate que les objectifs déclinés au PADD en matière de logements sociaux sont inférieurs dans le tableau ci-dessus. Par ailleurs, comme je l'ai relevé plus haut, le zonage de l'OAP n°8, Montée des Cannes, ne permet pas la densification prévue. Un autre point devra être mis en cohérence avec les objectifs du PADD, celui qui concerne la division parcellaire, autrement nommée « division pavillonnaire » qui, si elle venait à être autorisée pour pallier le déficit de constructions, serait en contradiction avec le souci de préserver le contexte bâti traditionnel des lotissements anciens. **Ces points devront être étudiés et mis en cohérence.**

**L'objectif affiché de 35% de logements sociaux dans les OAP devra être traduit dans le règlement écrit du PLU (article L.151.15 du code de l'urbanisme).**

## ❖ OAP n°1 : Mairie-Bottet-Chavagneux.

Cette Orientation d'Aménagement et de Programmation est en zone UB, en centre bourg de Villieu, dans un contexte urbain d'habitat collectif et de bâti dense avec une forte concentration des services et commerces. L'OAP est en zone UB, « *tissus bâtis avec des secteurs d'habitat collectif et bâtis destinés à évoluer vers de l'habitat collectif, dans le cadre du renforcement du centre bourg de Villieu* ».

La typologie des constructions et les fonctions urbaines de ce quartier visent à renforcer les aménagements de l'OAP.



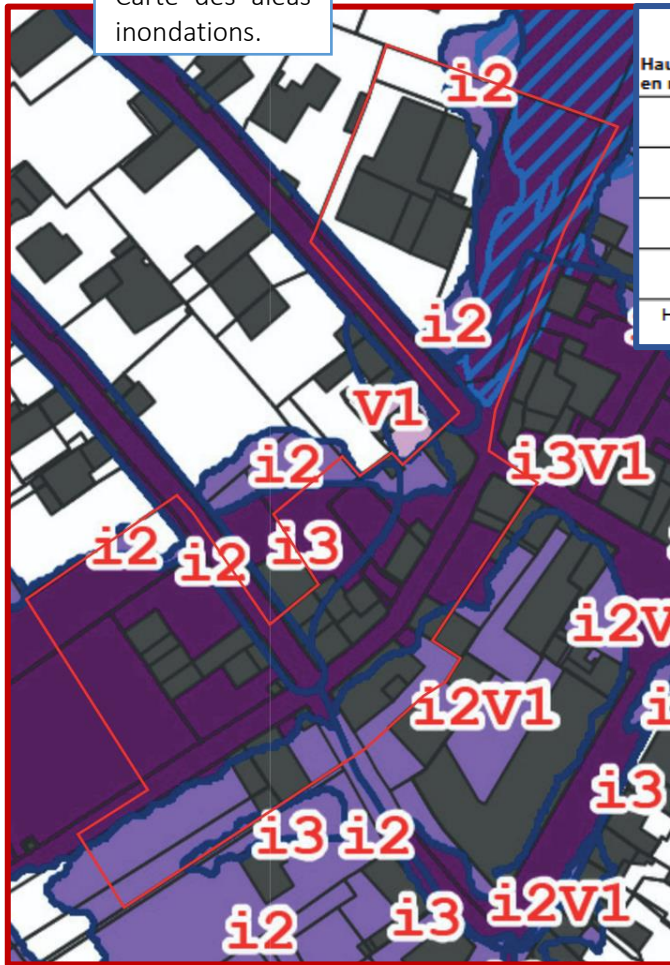
La superficie de l'OAP étant de 11 772m<sup>2</sup> et l'objectif de réalisation de 54 à 73 logements, la densité moyenne de l'opération varie de 63 à 85 logements/hectare, soit 3,5 à 4,5 fois l'objectif du SCoT BUCOPA (16 logts/ha). Cette OAP est consacrée à des opérations de renouvellement urbain, principalement sur des bâtiments agricoles désaffectés et leurs terrains attenants.

👉 Le découpage de l'OAP en différents îlots permettrait des opérations de constructions ponctuelles, favorisées par le grand nombre de possibilités d'accès (rues du Bottet, de l'église, des Sources, chemin de Chavagneux et chemin du Pont Vieux). L'objectif de création de logements sociaux n'est pas clairement défini, le parti d'aménagement n'indiquant que de l'habitat intermédiaire. La mixité sociale pourrait être renforcée par l'application de l'article L.151.15 du Code de l'Urbanisme sur des îlots ciblés.

Le faible dimensionnement des voiries est pris en compte (aménagements, création de trottoirs) afin d'assurer une circulation sécurisée. Le règlement écrit pourrait préciser le recul imposé aux bâtiments par rapport à la voirie, sans laisser le choix d'options diverses.

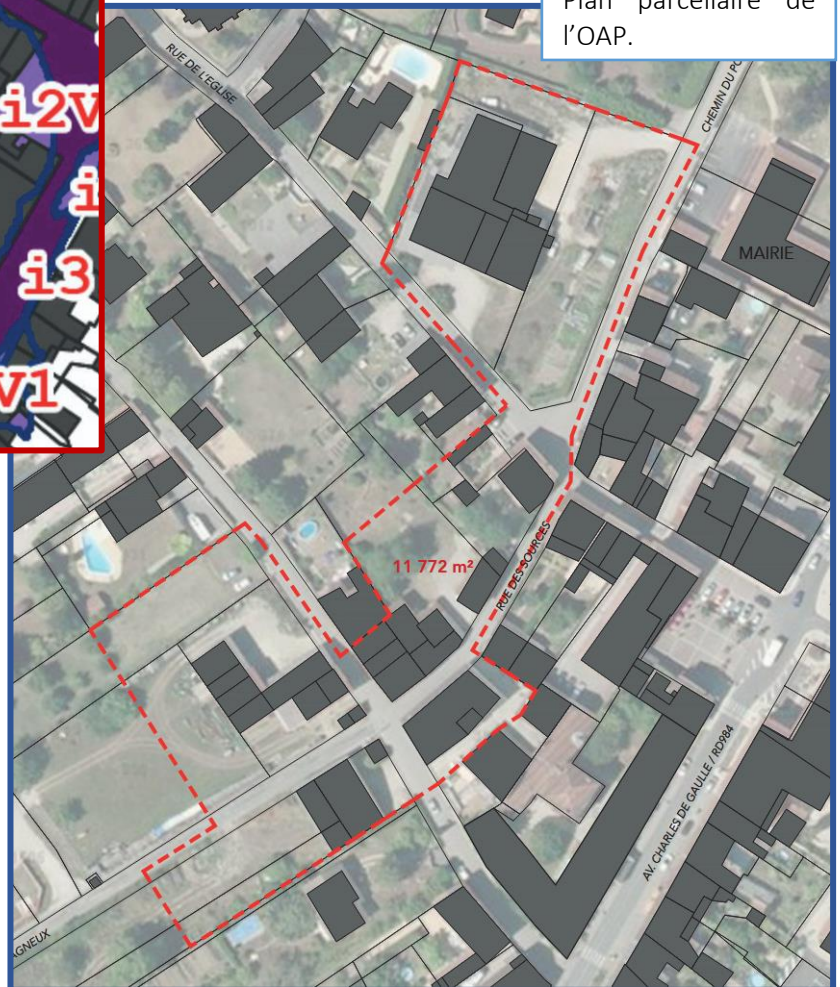


Carte des aléas inondations.



	Dynamique	Dynamique lente	Dynamique moyenne	Dynamique rapide
Hauteur H en m				
$H < 0,2$		Faible (i1)	Moyen (i2)	Moyen (i2)
$0,2 < H < 0,5$		Faible (i1)	Moyen (i2)	Fort (i3)
$0,5 < H < 1$		Moyen (i2)	Moyen (i2)	Fort (i3)
$1 < H < 2$		Fort (i3)		Très fort (i4)
$H > 2$ (zone de très forte hauteur d'eau)		Très fort (i4)		

Plan parcellaire de l'OAP.



---

**Commentaires :** Le projet d'OAP n°1 est concerné par un risque d'inondation rapide d'aléa faible (I2) à fort (I3).

Ce point devra être pris en compte dans les opérations d'aménagements. Les abords de la ferme appelée à être déplacée, derrière la mairie, est en zone d'aléa très fort d'inondation I3 du Toison et de l'Ain. La lecture de la carte des aléas est confuse, indiquant I2 (probablement sur une petite zone d'aléa faible). En réalité, le secteur est en aléa fort I3, hachuré de bleu indiquant l'emprise des zones d'expansion des crues de l'Ain. Cette partie du terrain sera consacrée à des parkings paysagers, ce qui peut poser un problème de sécurité pour les véhicules en cas de crue rapide.

➤ L'aménagement de cette OAP devra être conditionné à la mise à niveau des voies de circulation très étroites. L'article 2.1.3.2 du règlement écrit de la zone UB pourrait préciser des règles de recul des bâtiments afin d'assurer la « requalification des modes actifs de déplacement », dit autrement « le calibrage des voiries en vue d'assurer la sécurité des usagers ». **Cette mesure de requalification devra s'étendre à toutes les rues de l'OAP.**

➤ Les indications d'organisation et de composition de l'OAP sont trop précises et outrepassent la finalité du dispositif qui est d'orienter les aménagements en indiquant des lignes directrices. Elles vont au-delà des dispositions des articles L.151-6 et suivants du code de l'urbanisme.

➤ Le périmètre de l'OAP englobe des parties privatives de propriétés, notamment rue de l'église, dans un secteur type « maison de village » en alignement, ce qui devra être revu afin de préserver le bâti ancien avec jardin à l'arrière. **Le cheminement piéton prévu peut éviter le fonds de parcelle privé sans nuire à sa fonctionnalité.**

➤ A noter que la carte des aléas sur l'OAP comporte des erreurs de désignation des zones I2 et I3.

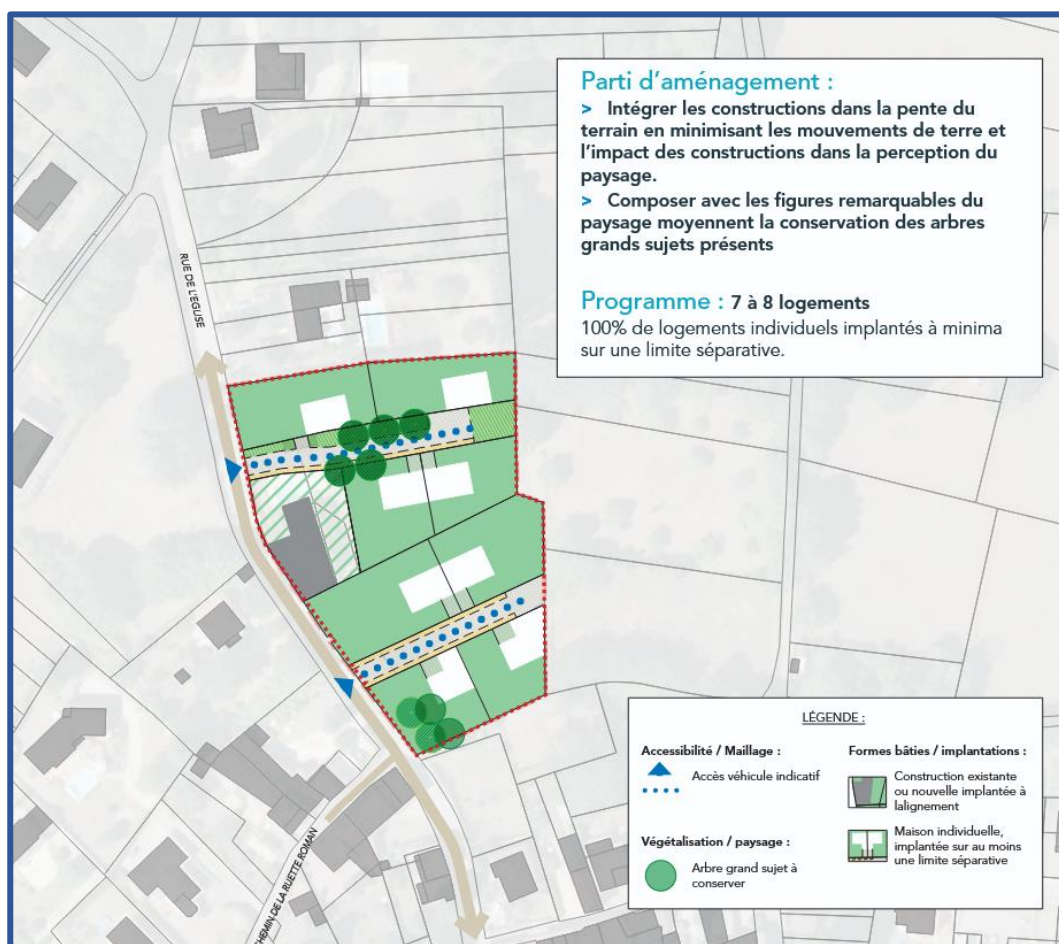
---



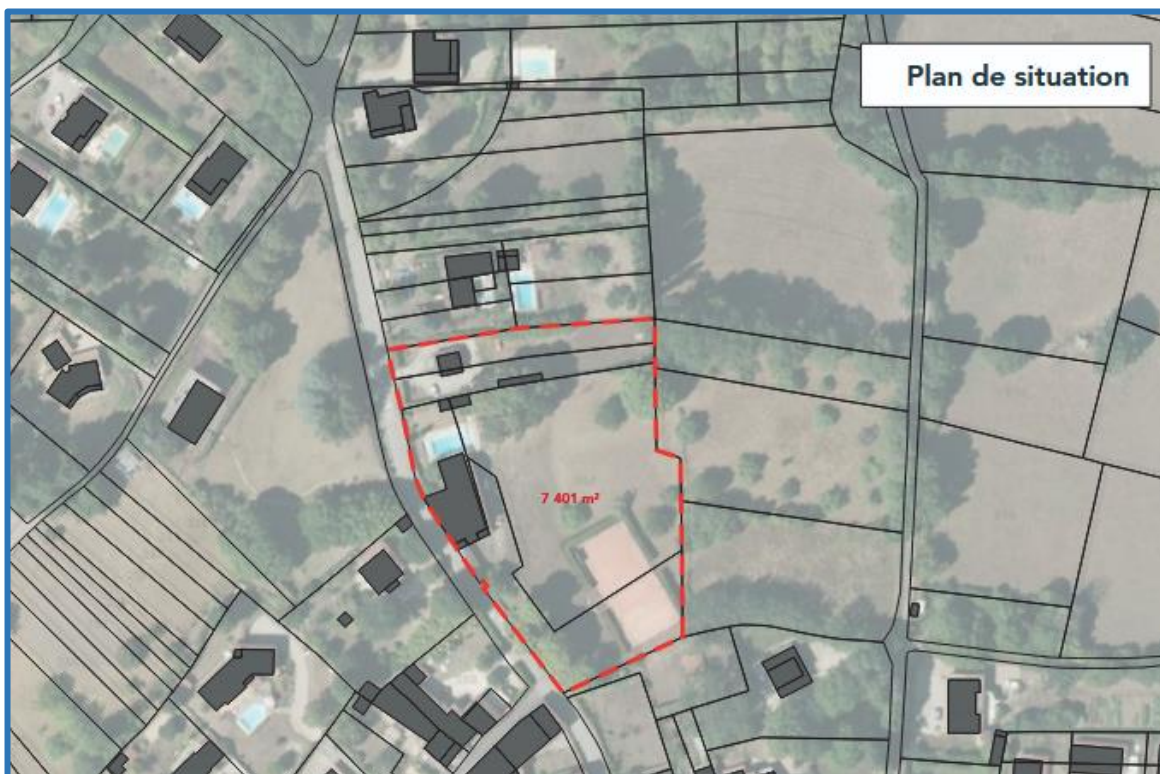
## ❖ OAP n°2 : Coteau de Villieu.

Cette Orientation d'Aménagement et de Programmation est en zone UA2, caractérisée par un tissu de bâti ancien peu dense situé sur les coteaux de Villieu ou dans les hameaux, composé de bâtiments souvent volumineux et de caractère avec cour et jardin. Cette typologie traditionnelle est à protéger de la banalisation induite par les opérations de lotissement.

Située à proximité du centre bourg de Villieu, dans un contexte urbain d'habitat individuel et de bâti ancien de caractère peu dense, le tènement de l'OAP n°2 est occupé par une maison de caractère, un parc arboré et un court de tennis.



Les formes bâties privilégieront la maison individuelle implantée à l'alignement ou sur limite séparative. Les deux accès sur la rue de l'Eglise devront être maintenus et les grands arbres seront conservés. Ces sujets remarquables font l'objet d'une protection au titre de l'article L.113-1 de Code de l'Urbanisme en tant qu'Espace Boisé Classé.



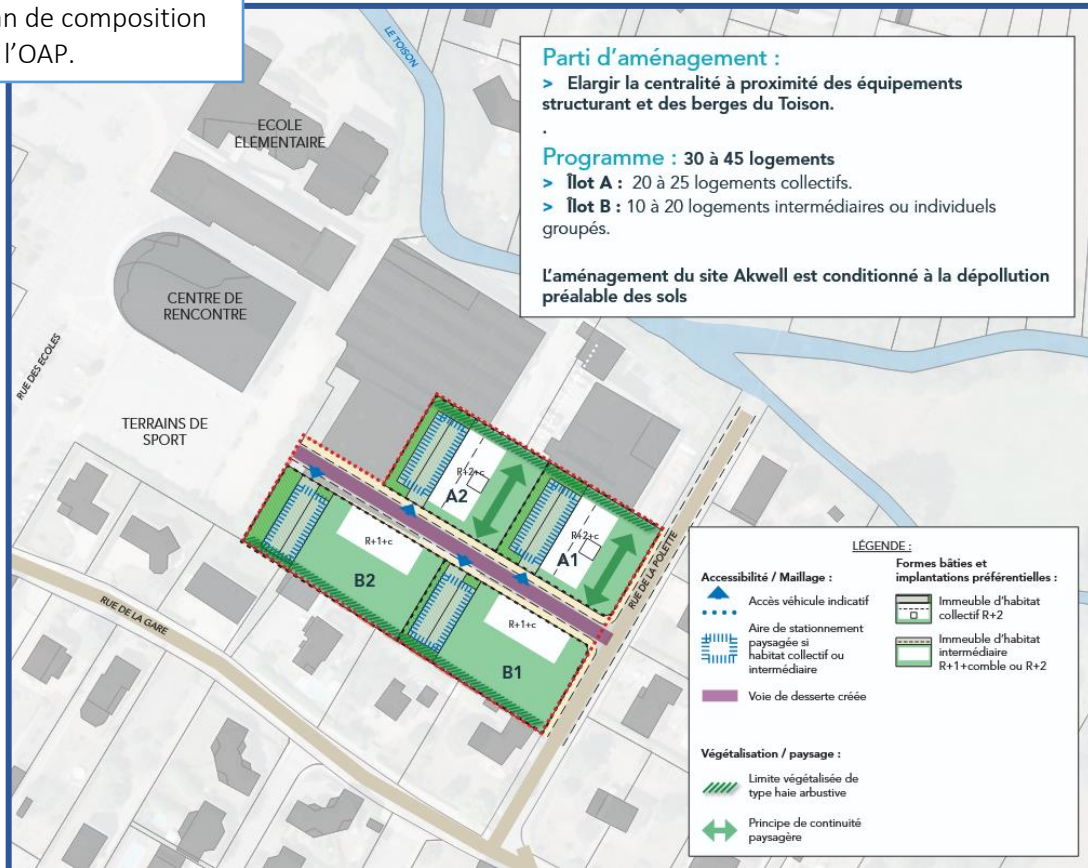
**Commentaires :** La création de 4 logements sociaux, soit 50% de la production de l'OAP n° 2, paraît très élevée compte tenu du prix du foncier à Villieu-Loyes-Mollon. La taille de l'opération ne permettra pas un retour sur investissement suffisant à l'investisseur immobilier ou au bailleur social. **Ce point sera à revoir et impactera éventuellement l'objectif de réalisation de logements sociaux en le reportant sur des secteurs plus favorables.** Par ailleurs, la faisabilité de cette opération apparaît très faible dans la mesure où cette propriété constitue un ensemble patrimonial déjà aménagé (grande maison familiale, piscine, tennis etc...). La cession prochaine de ce tènement semble peu probable.

➤ Les indications d'organisation et de composition de l'OAP sont trop précises et outrepassent la finalité du dispositif qui est d'orienter les aménagements en indiquant des lignes directrices. Elles vont au-delà des dispositions des articles L.151-6 et suivants du code de l'urbanisme.

### ❖ OAP n°3 : AKWEL/MGI.

Cette OAP est localisée sur le site industriel de l'ancienne fonderie (zinc aluminium) Thompson-Brandt dont l'activité a cessé à la fin des années 1980.

Plan de composition de l'OAP.



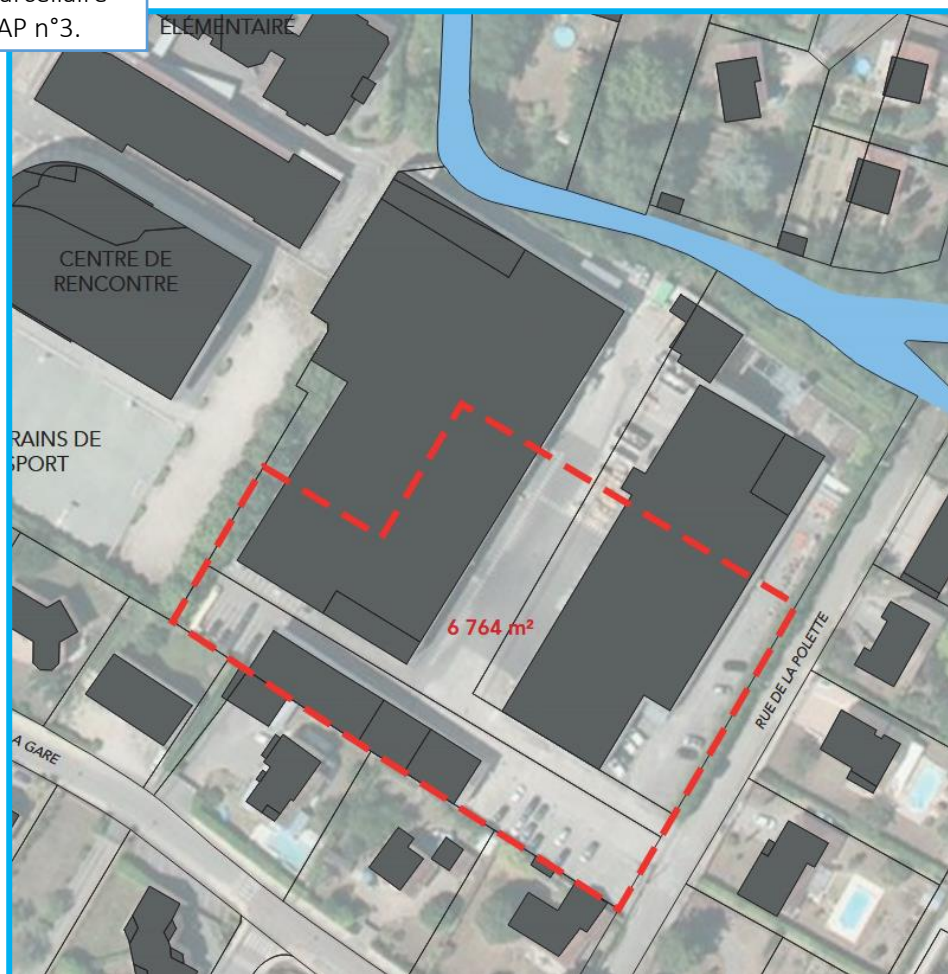
Elle a été remplacée par une entreprise de plasturgie (VILPLAST), reprise par la société MGI COUTIER, devenue AKWEL. Aujourd'hui, l'activité du site est principalement tournée vers la logistique et l'entrepôtage. Le projet d'OAP repose sur l'éventualité de délocalisation de la société AKWEL et donc la libération du site dont une partie seulement, 6764m<sup>2</sup>, sera fléchée sur l'OAP, le reste étant en zone UE destinée aux équipements publics. Ce parti pris est cohérent puisque le site AKWEL jouxte les installations publiques du centre de Rencontres INNOVANCE, du groupe scolaire du Toison et du city-stade, eux-aussi construits sur l'ancien site de la fonderie.

L'organisation interne du projet d'OAP est définie de façon précise, tant sur le positionnement des voies que sur la composition urbaine (orientation, épannelage, parkings, végétalisation). L'aménagement du site est cependant conditionné à la démolition et au désamiantage des bâtiments industriels et à la dépollution des sols qui représenteront une charge financière préalable non négligeable.

En matière de logements sociaux, l'application d'un ratio de 35% permettra la production de 11 à 16 logements. Au vu du contexte local, cet objectif est parfaitement adapté, intégrant ces logements au plus près des équipements publics de la commune.



Plan parcellaire  
de l'OAP n°3.



#### Commentaires :

L'avenir de cette OAP est lié à plusieurs conditions :

- La volonté de la part de l'exploitant de quitter le site n'est pas acquise.
- La question de la dépollution et de la démolition et le désamiantage des bâtiments industriels, non chiffrés, seront un frein non négligeable à un investissement rentable, surtout de la part des bailleurs sociaux dont les marges de manoeuvre financières sont limitées. **Sur ce point, la question du périmètre de la zone constructible et la place du logement social doit être posée pour que la dimension de l'opération d'aménagement soit suffisante pour un retour sur investissement acceptable.**
- Le porté à connaissance de l'ARS- Auvergne Rhône-Alpes en date du 11/09/2017 indique que « **la remise en état des sols sera pour un usage industriel** », excluant de facto l'aménagement du site pour l'habitat.
- L'unité de l'Ain de la DREAL demande à ce que, au regard des pollutions mises en évidence sur ce site, ce dernier soit intégré au Servitudes d'Utilité Publiques dans le PLU. La DREAL conseille la prudence dans le réaménagement de terrains ayant potentiellement accueilli des activités polluantes. Des restrictions d'usage peuvent être appliquées en fonction de l'état résiduel du terrain et des travaux de réhabilitation entrepris.

Remarques de l'Agence  
Régionale de Santé.



La commune est citée dans le répertoire BASOL des sites et sols pollués pour une pollution aux hydrocarbures par l'ancienne entreprise Thomson-Brandt (fonderie zinc aluminium). La remise en état des sols sera pour un usage de site industriel. Il est également connu des parcelles utilisées autrefois en décharges d'ordures ménagères. L'utilisation du sol doit être compatible avec l'urbanisation du PLU.

Remarques des services de l'Etat.



### 1<sup>ère</sup> partie – établissements, activités, infrastructures ou éléments à prendre en compte en matière d'urbanisme

#### Installations classées (risques technologiques, stockage de déchets, sites et sols pollués)

##### Sites et Sols pollués

Pour les installations classées susceptibles de présenter une pollution des sols ou des eaux souterraines, la base de données "BASOL" recense l'ensemble des sites pollués ou potentiellement pollués appelant une action de l'administration.

Cette base de données, comportant la description du site et détaillant pour chaque site les actions engagées par l'État, est accessible sur Internet à l'adresse suivante : <http://basol.environnement.gouv.fr>

La commune de Villieu-Loyes-Mollon est concernée par l'ancien site « Fonderie THOMSON-BRANDT » qui a fait l'objet d'un arrêté préfectoral de SUP en date du 22/08/2015 au regard des pollutions mises en évidence sur le site. Il convient d'intégrer cette SUP dans le PLU.


Par ailleurs, un inventaire régional historique des anciens sites industriels a été conduit et diffusé notamment aux collectivités locales en 1999. Pour leur grande majorité, ces sites n'ont pas encore conduit à une action de la part de l'administration.

Les sites ainsi recensés font l'objet de fiches consultables sur internet à l'adresse suivante : <http://georisques.fr>

La commune de Villieu-Loyes-Mollon est concernée par 9 sites.

Il convient d'être prudent concernant le réaménagement des terrains concernés qui ont pu accueillir des activités potentiellement polluantes. En fonction de l'état résiduel des terrains et travaux de réhabilitation effectués, l'aménagement de ces sites peut être soumis à des restrictions d'usage.



 Il apparaît assez clairement que la procédure OAP sur ce site relève d'un principe de précaution de la part de la commune qui ne souhaite pas être prise de court en cas de libération inopinée du site. Bien que l'échéance de sa réalisation soit relativement lointaine (2031), la commune devra rapidement entamer des réflexions avec la société AKWEL sur l'avenir et les modalités d'aménagement de ce site, et envisager des solutions pour pallier le déficit de logements en cas d'impossibilité de réalisation du projet. A noter que la densification prévue est incompatible avec le zonage UC de l'OAP, le projet présentant une densité de 23 logts/ha. Le zonage sera à revoir. Mêmes observations générales à propos des indications d'organisation et de composition de l'OAP trop précises alors que la finalité du dispositif est d'orienter les aménagements en indiquant des lignes directrices. Les dispositions générales de la servitude PM2 et un plan de son périmètre devra être inclus dans la présentation de l'OAP.

## ❖ OAP n°4 : TERRES POLLET.

D'une surface de 29 395m<sup>2</sup>, Terre Pollet est l'OAP la plus étendue. Elle est située au Sud-Ouest de la commune, entre deux axes de communication structurants de la commune, la rue Charles de Gaulle (D984), vers Meximieux, et la rue de la Maisonnnette qui constitue un accès alternatif à la D1084 à Pont de Chazey.



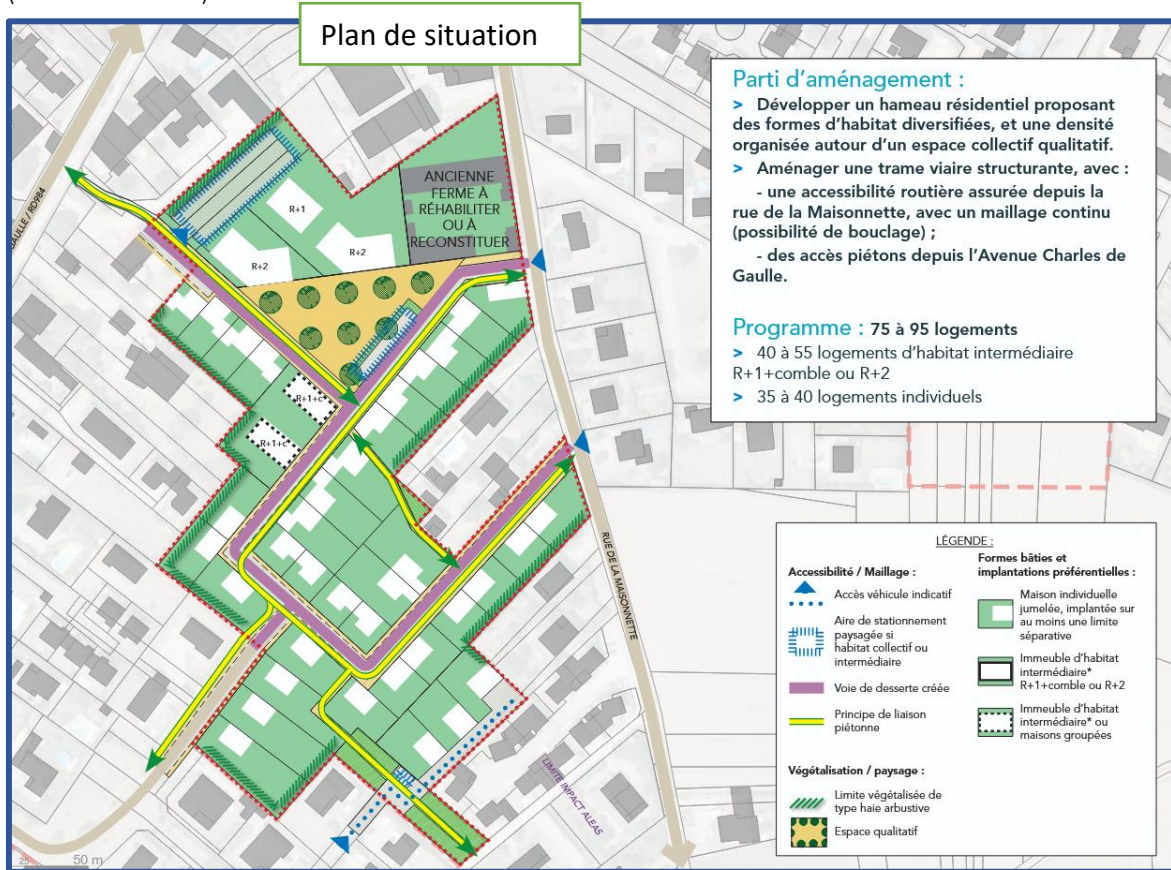
Cette OAP est en zone 1AUa1 à dominante d'habitat pavillonnaire et collectif. Le projet prévoit entre 75 et 95 logements, soit 85 en moyenne, avec une densité proche de 30 logts/ha.

☞ Cette OAP est largement impactée par un risque d'inondation avec un aléa moyen I2 autorisant les constructions sous conditions. Ce point devra être repris dans le règlement de la zone 1AUa1, renvoyant aux conditions imposées par le PPRN.

Au Nord du secteur se trouve une ancienne ferme, propriété de la commune, dont l'avenir n'est pas encore défini mais qui devrait faire l'objet d'un aménagement qualitatif.

L'accès à l'OAP se fera exclusivement par la rue de la Maissonnette. Les trames viaires et cheminements internes devront être conformes au plan de composition du document de l'OAP. Des cheminements doux pourront relier la rue Charles de Gaulle et les lotissements voisins.

La composition urbaine de l'OAP devra faire de la place à la mixité des formes d'habitat avec 30 à 50% de logements intermédiaires et/ou collectif, qui devront être implantés au contact de l'espace public au Nord (ancienne ferme).



Les constructions individuelles sur parcelles devront être implantées sur au moins une limite latérale.

Le traitement paysager de l'OAP prévoit la végétalisation des parkings, des limites en fonds de parcelles, des abords et des surfaces perméables. Le pourcentage de logements sociaux est de 35%, ce qui portera leur nombre dans une fourchette de 26 à 33 unités.

**Commentaires :** Le plan de composition de l'OAP est trop précis et directif, ce qui pourrait limiter les initiatives alternatives des futurs aménageurs. Il n'est pas opportun qu'une OAP propose un plan de composition opérationnel (*attendus stricts*) alors que son objectif est de fixer les grandes lignes directrices des aménagements propres à respecter les orientations fixées par le PADD. Je note par ailleurs que les implantations sont qualifiées de *préférentielles* et imposent de fait des implantations sur limites ce qui n'est pas sans conséquences sur de futures problèmes de voisinage.

Même si on considère que le schéma proposé est une intention d'aménagement, on remarque que les 3 constructions situées en limite Sud-Est de l'OAP sont desservies par « un accès véhicule indicatif » (pointillés bleu) qui semble passer par une voie interne du lotissement voisin : **le statut de cette voirie a t'il été vérifié (privé, public) ?**



➤ Les limites de l'OAP pénètrent le prolongement privatif de certaines propriétés bâties avec des aménagements relativement lourds, compromettant la qualité du cadre de vie. Cette mesure, destinée à conforter l'objectif de création de logements sociaux, est ressentie comme confiscatoire par certains propriétaires. Les limites du périmètre pourraient être reculées de façon à conserver un recul suffisant.

➤ ***Ces points devront être revus pendant la mise au point du projet de révision du PLU.***

➤ *Les indications d'organisation et de composition de l'OAP sont trop précises et outrepassent la finalité du dispositif qui est d'orienter les aménagements en indiquant des lignes directrices. Elles vont au-delà des dispositions des articles L.151-6 et suivants du code de l'urbanisme.*

➤ ***Une division par ilots permettrait de définir les secteurs destinés au logement social et de phaser l'aménagement selon la faisabilité.***

➤ *Aucun accès ne sera possible sur la rue Charles de Gaulle, l'ensemble du trafic transitant par la rue de la Maisonnnette. Une réflexion sera à mener sur l'aménagement du débouché de la rue de la Maisonnnette sur la rue Charles de Gaulle.*

---

## ❖ OAP n°5 : CLOS DES COLOMBES.

L'OAP Clos des Colombes, d'une superficie de 7998m<sup>2</sup>, se situe à proximité de l'OAP « Terres Pollet », Au Nord-Est de la rue de la Maissonnette. L'OAP est en zone 1AUa1 du PLU à dominante d'habitat pavillonnaire et collectif.

L'objectif est de compléter un tissu pavillonnaire maillé de nombreuses voies en impasse, typiques des aménagements de lotissements anciens.

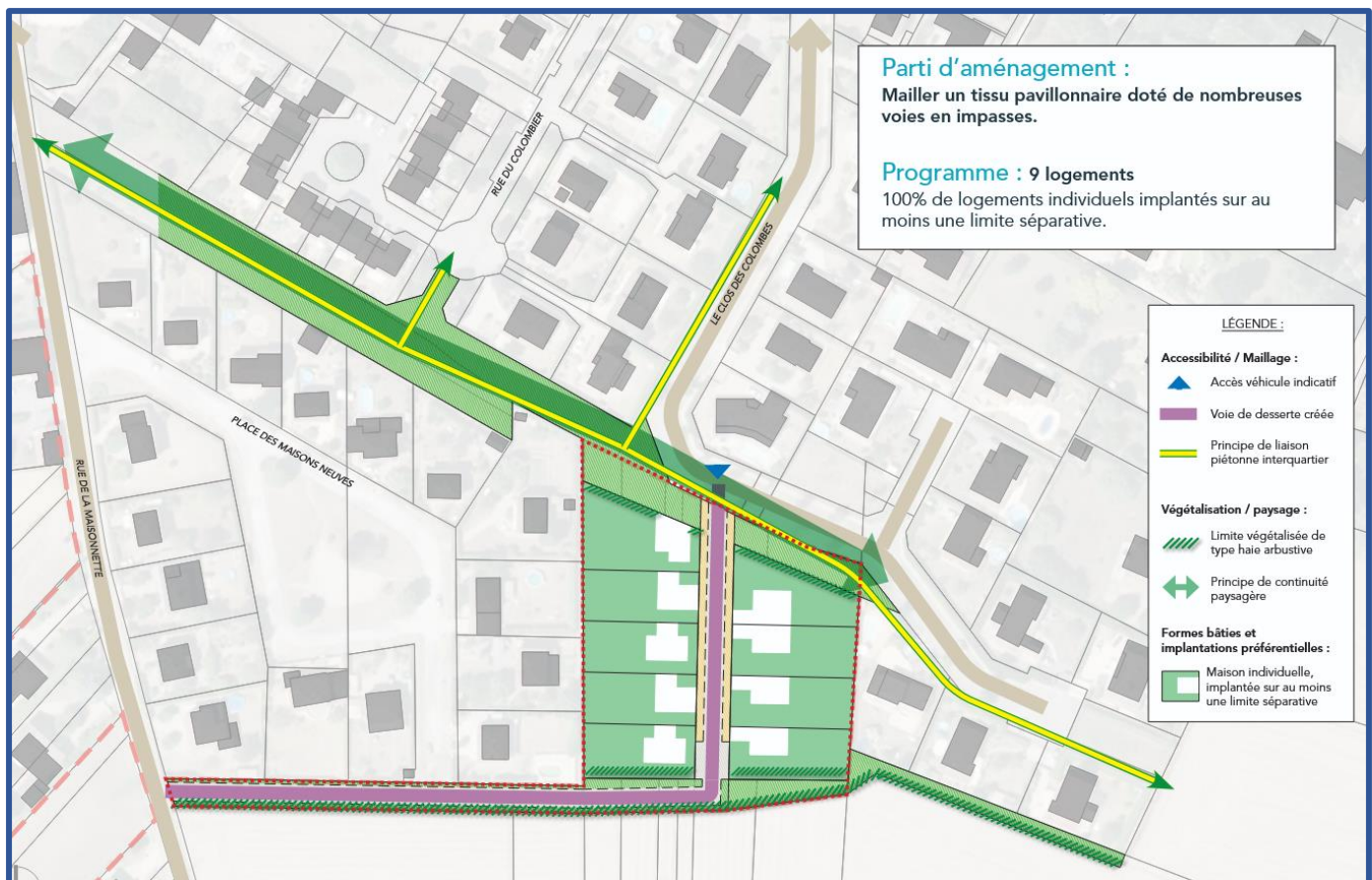
Cette OAP est aménagée sur du terrain agricole et ses deux principaux accès devront être créés sur les parcelles adjacentes.

Le programme prévoit 9 logements individuels implantés au moins sur une limite séparative. Appliquée à l'OAP, la densité préconisée par le SCoT BUCOPA conduirait à produire 12 logements.

Le ratio de logements sociaux d'environ 50% appliqué à l'OAP, soit 4 logements sociaux, est élevé pour une opération de constructions de maisons individuelles.

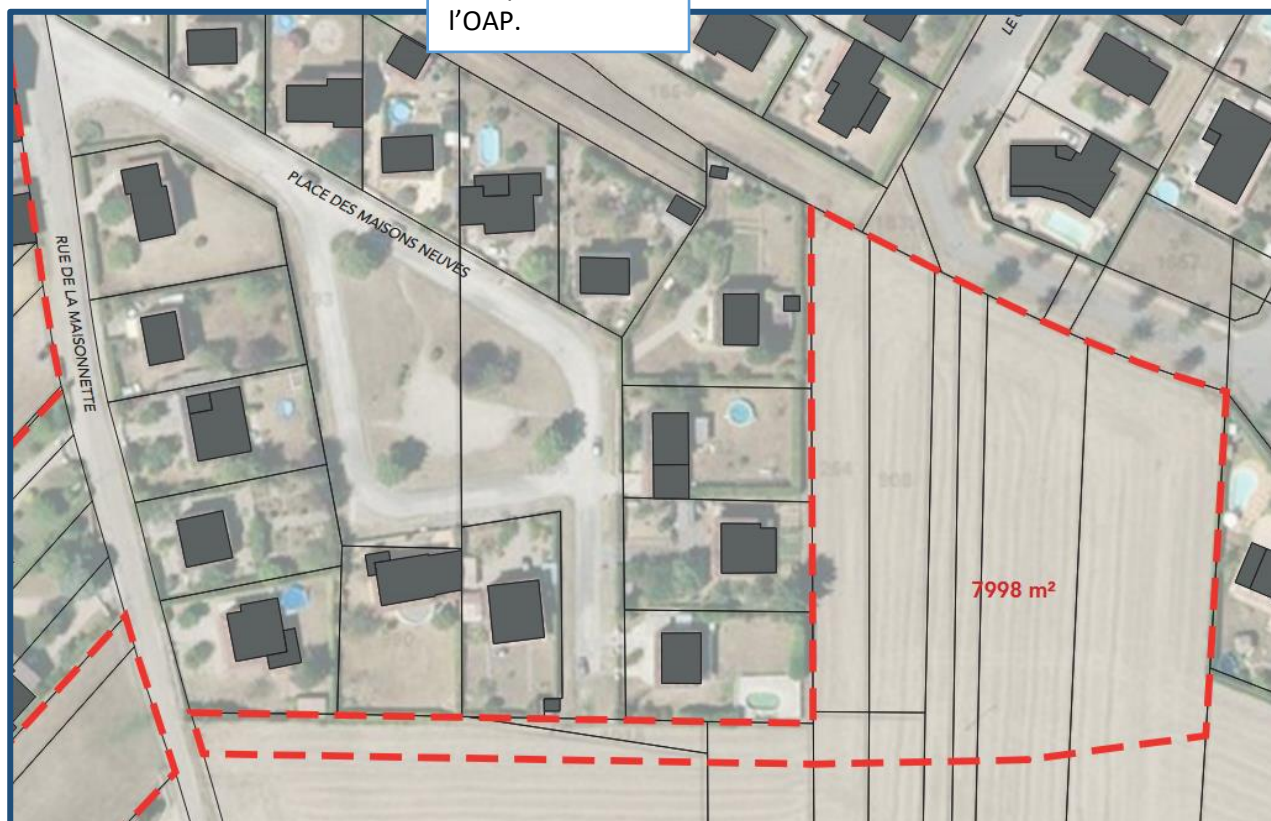
L'accès principal à l'opération se fera à partir de la rue de la Maissonnette, sur une parcelle agricole à acquérir. L'aménagement de cet accès nécessite le changement de zonage de cette parcelle (de A à 1AUb). Des liaisons douces sont prévues avec les lotissements voisins ainsi que des préconisations en matière de végétalisation des abords et des limites parcellaires.

Les modalités de mise en œuvre du principe de continuité paysagère vers la rue de la Maissonnette pourrait faire l'objet d'un Emplacement Réservé pour en assurer la réalisation.





Plan parcellaire de  
l'OAP.



#### Commentaires :

- *Au vu de la faible densité de cette OAP, je préconise que son zonage soit revu en 1AUa3, correspondant mieux à la vocation de cette opération.*
- *La soustraction de près d'un hectare de terre agricole aux ENAF peut se justifier par la réduction de possibles nuisances liées aux pratiques culturales et à l'usage de produits phytosanitaires au cœur de zones habitées.*
- *Compte tenu du prix du foncier, la production de 4 logements sociaux sur une opération aussi réduite se heurtera au problème de la rentabilité de l'opération.*
- *La réalisation de la continuité paysagère avec un cheminement doux vers la rue de la Maissonnette pourrait faire l'objet d'un Emplacement réservé.*
- *Les indications d'organisation et de composition de l'OAP sont trop précises et outrepassent la finalité du dispositif qui est d'orienter les aménagements en indiquant des lignes directrices. Elles vont au-delà des dispositions des articles L.151-6 et suivants du code de l'urbanisme.*

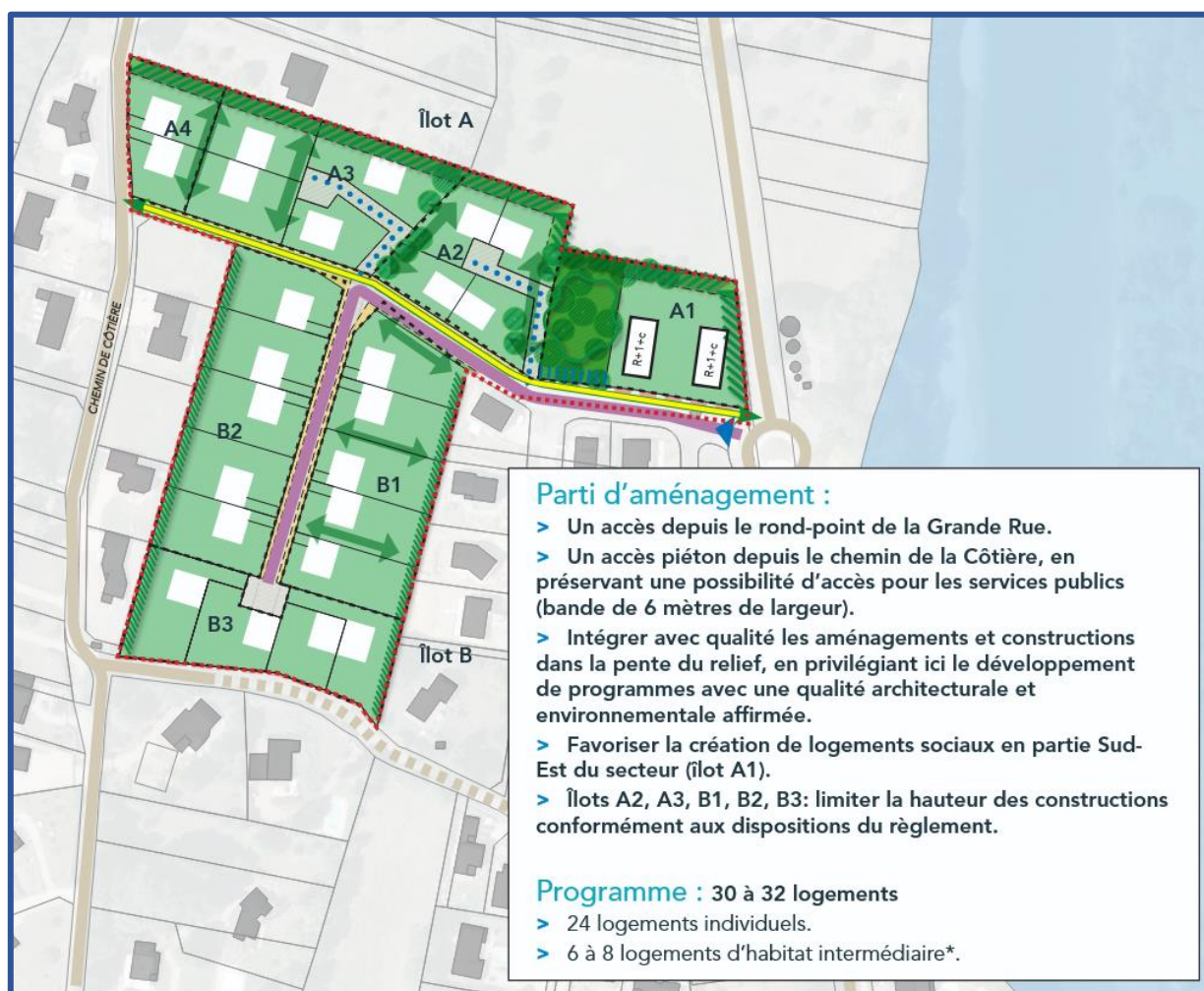
## ❖ OAP n°6 : NORD-MOLLON.

Cette OAP se situe au Nord du bourg de Mollon, à mi-pente du coteau, au-dessus d'un lotissement récent. L'OAP Nord-Mollon s'étend sur 27 221m<sup>2</sup>. Cette OAP est en zone 1AUa3 dont l'aménagement est conditionné par la mise à niveau des équipements publics (eau-assainissement).

L'OAP est positionnée sur des terrains naturels, partiellement boisés dans sa partie Nord. Elle possède trois accès à partir du Chemin de Chez Magnin, au Sud, du Chemin de la Côtière à l'Ouest et de la Grande Rue (D984) à l'Est, embranchée sur le rond-point d'entrée au bourg.

Sa partie Sud s'imbrique entre un lotissement récent à l'Est, des maisons individuelles au Sud et à l'Ouest, alignées le long du Chemin de Chez Magnin et du Chemin de la Côtière. Au Nord, l'OAP est limitée par de grandes propriétés et des champs entrecoupés de boisements.

Le tènement de l'OAP comprend 20 parcelles, ce qui ne manquera pas de poser des problèmes d'acquisition. Le projet prévoit 30 à 32 logements, ce qui conduit à une densité de 12 logts/ha, conforme au zonage 1AUa3 et au contexte environnemental du secteur.



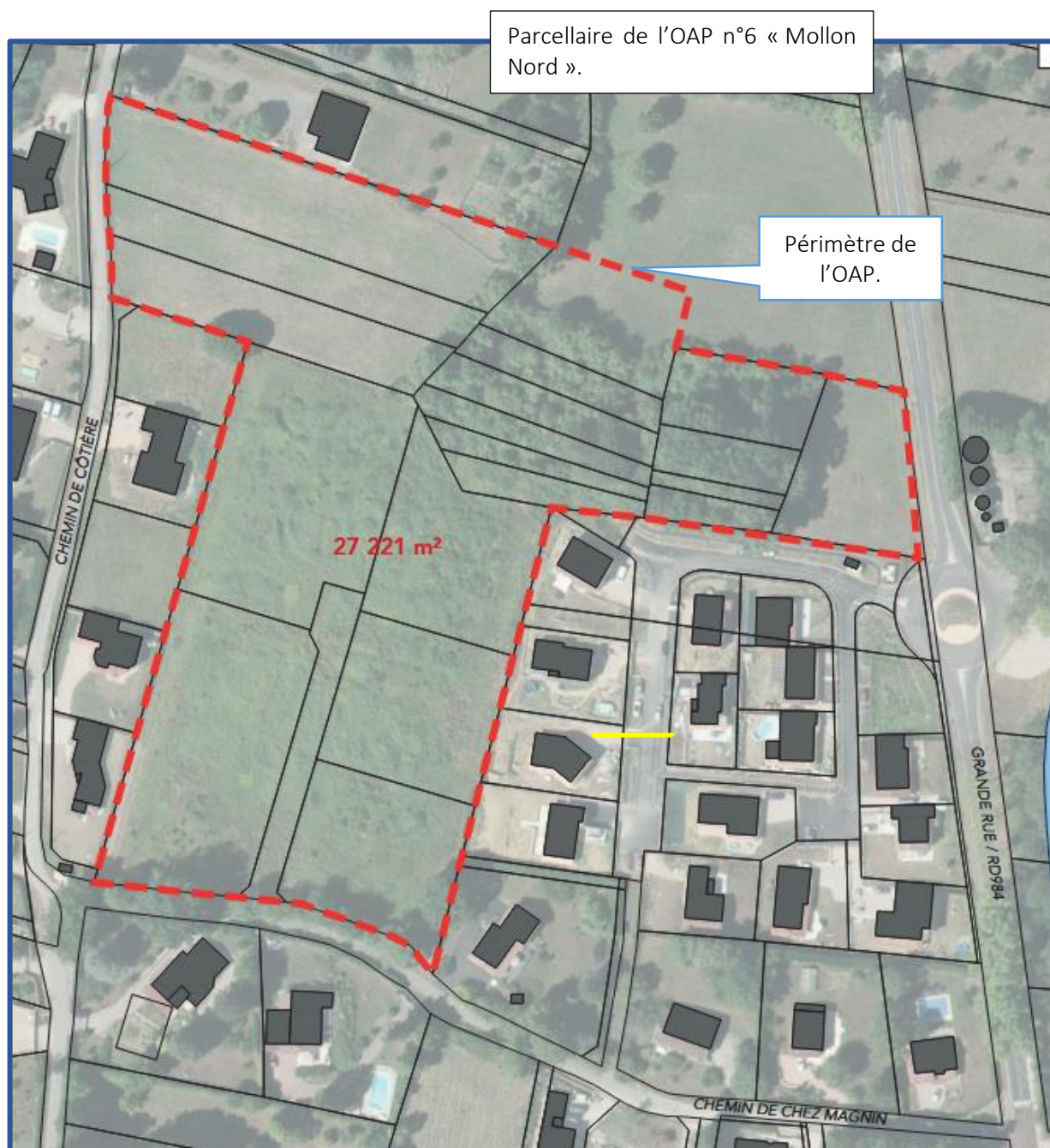
Les 11 logements sociaux requis dans cette opération seront à créer dans l'îlot A1 où une dizaine de logements intermédiaires collectifs sont prévus.

L'accès routier principal est assuré à partir du rond-point sur la D984, en sortie Nord du bourg. Un accès piéton est prévu sur le Chemin de la Côtière, permettant toutefois le passage des services publics.

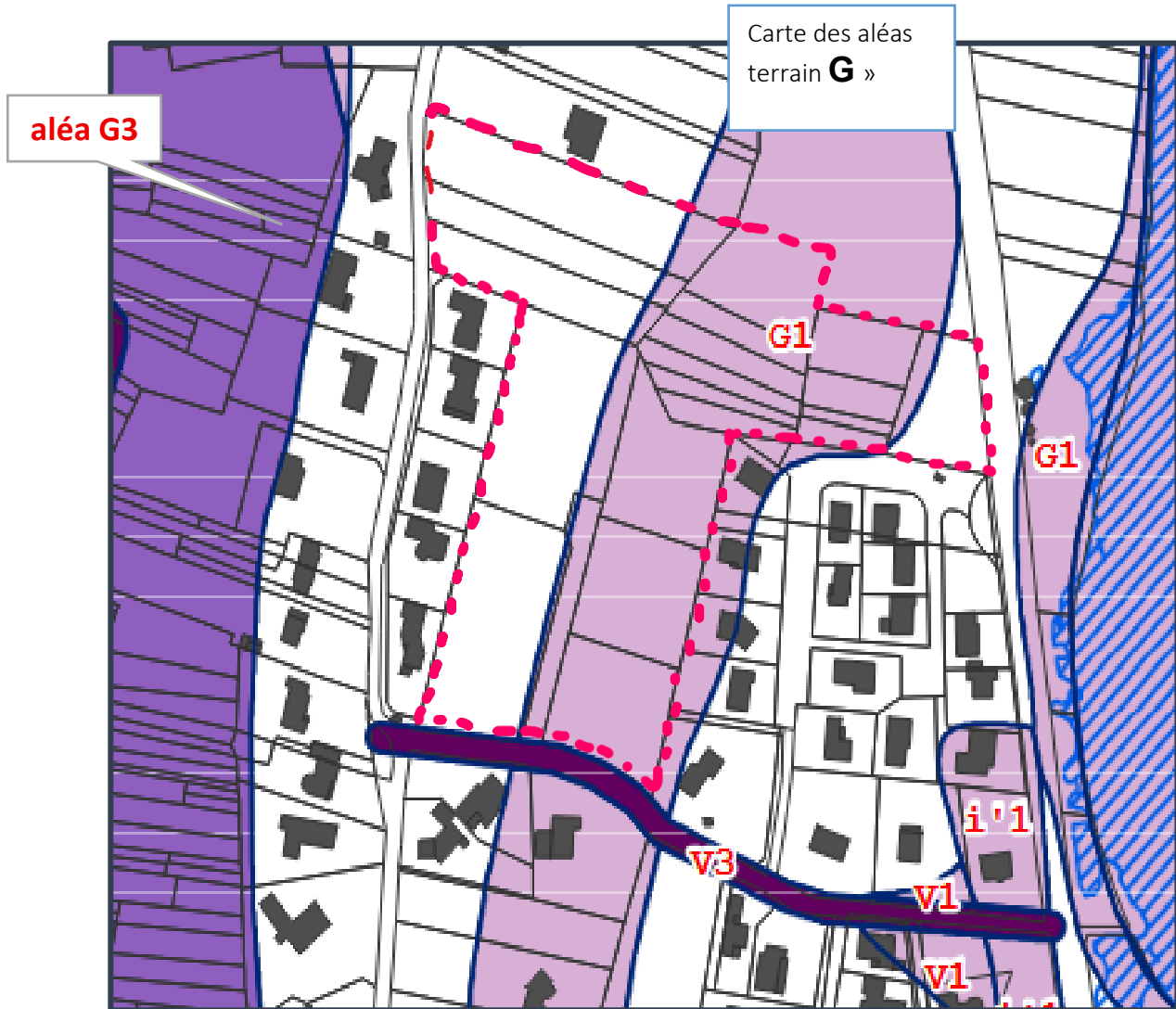


La composition urbaine est définie à partir « d'attendus stricts », habitat groupé au Nord, pied de côte, orientation des constructions conformes au schéma, implantation des constructions sur au moins une limite latérale, pas de murs de clôtures.

Les formes d'habitations aux performances énergétiques élevées et bioclimatiques sont préconisées, de même que les conceptions architecturales contemporaines. Les toitures des constructions des îlots A1, A2 et A3 seront végétalisées, une partie du boisement à l'Est du tènement sera conservé ou, à défaut replanté. Tout arbre de haute tige sera replanté. Les parkings seront paysagés (végétalisation, surfaces perméables) et les limites de parcelles plantées de haies arbustives.



La carte des aléas montre qu'une partie de l'OAP (environ la moitié) est soumise à un aléa faible (mauve) de glissement de terrain G1. Cette classification permet de construire sous conditions.



---

**Commentaires :** Cette OAP bénéficie d'une position favorable avec une exposition Sud-Est et une vue sur la rivière d'Ain et la plaine.

➤ D'un point de vue opérationnel, le découpage en ilots est pertinent mais, au vu du nombre de parcelles et de la superficie du tènement, un phasage des opérations d'aménagement pourrait être introduit, facilitant la conduite du projet à son terme.

➤ Un fort risque de rétention foncière pèse sur l'avenir de ce projet.

Un projet alternatif d'aménagement a été déposé sur la partie centrale de l'OAP (parcelles 282 à 287) ce qui laisse supposer des difficultés à venir pour un aménagement, même partiel, de ce secteur clé de l'opération.

**Cependant, la faisabilité de cette opération alternative se heurte à un aléa fort de ruissellement V3 sur le chemin de Chez Magnin sur lequel l'accès principal est prévu.**

➤ Des aménagements partiels, notamment sur les parcelles donnant sur le chemin de la Côtière, seraient envisageables mais le plan des accès y interdit tout débouché (accès piéton avec possibilité d'accès pour les services publics).

➤ L'aménagement de l'îlot A1, sur la partie Sud-Est de l'OAP, vise à favoriser la création de logements sociaux intermédiaires. **Afin d'affirmer cette volonté, l'application de l'article L.151.15 du code de l'urbanisme sur ce secteur de l'OAP en garantirait la réalisation.**

➤ L'impact de la circulation sur les voiries internes du secteur (chemin de chez Magnin, chemin de la Côtière) sera faible, les accès à l'OAP se faisant exclusivement à partir du rond-point sur la D984. Par contre, la circulation aux heures de pointe dans la Grande Rue de Mollon risque d'être intense et source de nuisances sonores et de pollution du fait de sa configuration en écluses et rétrécissements. Un autre point dur est à redouter, l'embranchement au sud de Mollon entre la D108 vers Loyes et la D984 vers Villieu, où un stop sans visibilité a été installé sur la D984 au profit de la D108, créant une possibilité d'engorgement sur la voie principale de circulation.

➤ Les risques de glissement de terrain et de ruissellement (présence de nombreuses sources), signalés par des riverains, sont pris en compte. Un risque de glissement de terrain G2, avec ponctuellement des secteurs G3, est identifié sur le territoire du bourg de Mollon mais localisé plus haut sur la crête du coteau, sur les secteurs boisés au-dessus du chemin de la Côtière. La carte des aléas indique que l'OAP est dans un secteur d'aléa faible « glissement de terrain G1 » où les constructions seront possibles sous conditions. **Le règlement de la zone 1AUa3 devra renvoyer aux conditions de construction définies par le PPRN.**

➤ La servitude constituée par le passage de la ligne électrique 63Kv sur la partie Nord-Ouest de l'OAP n'est pas prise en compte.

➤ Les indications d'organisation et de composition de l'OAP sont trop précises et outrepassent la finalité du dispositif qui est d'orienter les aménagements en indiquant des lignes directrices. Elles vont au-delà des dispositions des articles L.151-6 et suivants du code de l'urbanisme. Les détails appliqués à l'implantation des constructions, aux toitures ou à la conception architecturale relèvent du règlement du PLU et peuvent être retirés des attendus de l'OAP.

---



## ❖ OAP n° 7 : JANIVON.

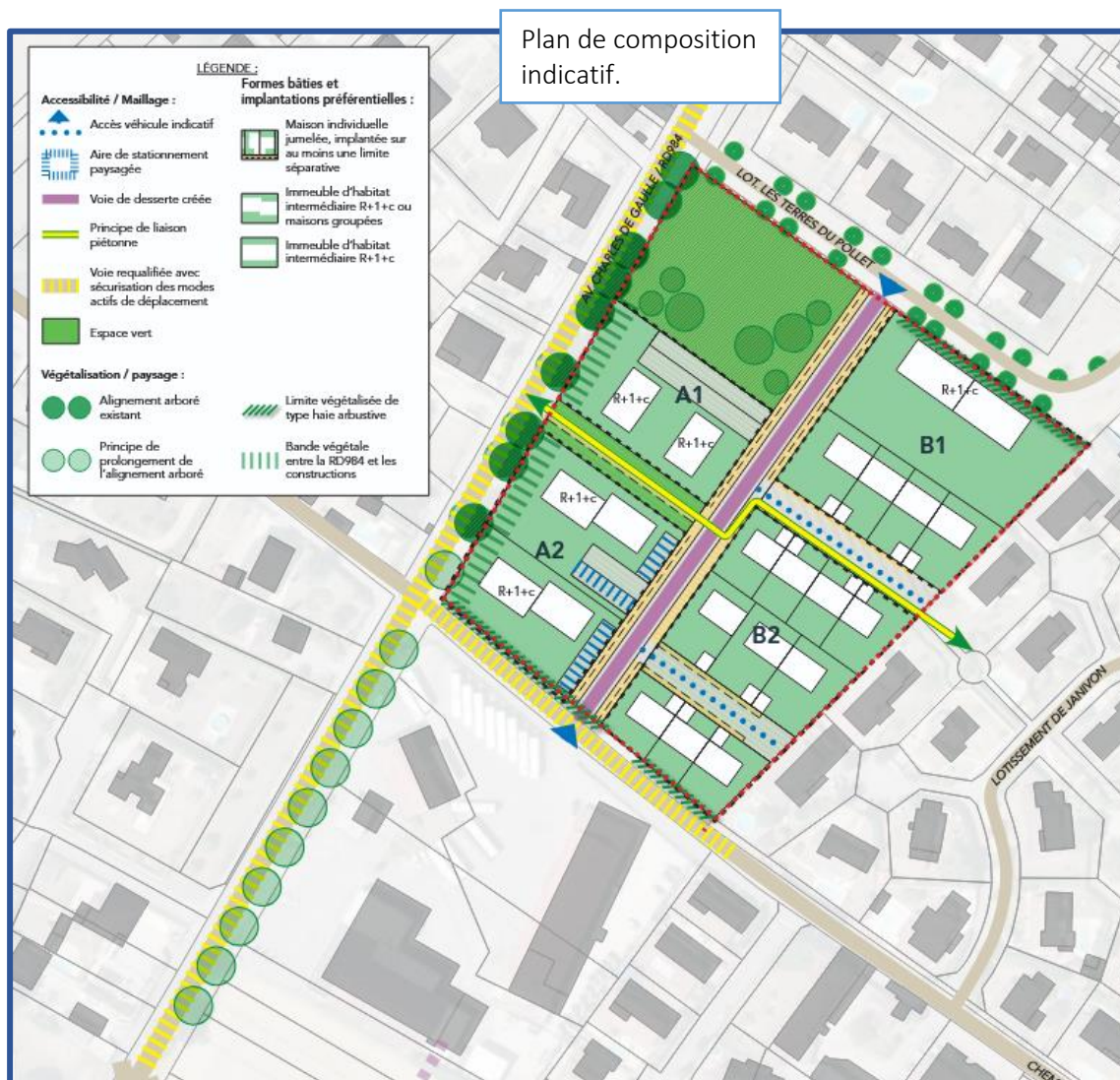
L'OAP Janivon est située en partie Sud-Ouest de la commune de Villieu-Loyes-Mollon, en bordure de la rue Charles de Gaulle (D984), en direction de Meximieux. Cette OAP est positionnée au Sud de l'OAP « Terres Pollet ». La particularité ce projet est d'être impacté par des risques d'inondation sur sa partie Nord-Ouest, en bordure de la rue Charles de Gaulle (D984) et la voie d'accès au lotissement des Terres du Pollet.

Cette OAP est positionnée sur un grand champ agricole, cultivé principalement en céréales. En partie Sud. Elle est mitoyenne avec une entreprise de transports et un garage automobile.



La soustraction de près de 2 hectares d'espaces agricoles aux ENAF se justifie par la position stratégique de ces terrains, enclavés dans des lotissements déjà anciens, et d'accès facile à partir de la rue Charles de Gaulle, en direction de Meximieux et des infrastructures de transport, gare SNCF et autoroute A42, voire D1084 vers l'agglomération lyonnaise.

👉 L'urbanisation de ces parcelles agricoles enclavées dans de vastes secteurs habités supprimera l'exposition des populations riveraines aux pollutions issues des traitements phytosanitaires des cultures.



Le programme de l'OAP prévoit 38 à 50 logements, soit une densité moyenne de 80 logts/ha, dont 35% de logements sociaux.

La majorité des logements seront collectifs, dans des bâtiments R+1+combles. Le centre bourg de Villieu et des équipements publics sont à environ 700m du site de l'OAP.

Les accès à l'OAP sont prévus au Nord par un chemin d'accès mitoyen de l'entreprise de transport Faure et au Sud par le lotissement « les Terres du Pollet ». La voie d'accès Nord et la rue Charles de Gaulle seront requalifiées pour en assurer la sécurisation.

L'aménagement de l'OAP, pavillonnaire et collectif, correspond au zonage 1AUa1.

Une partie de l'OAP (environ 15%) est affectée par un aléa « inondation de pied de versant l'1 faible », risque atténué par un aménagement paysager.

**Commentaires :** Les indications d'organisation et de composition de l'OAP sont trop précises et outrepassent la finalité du dispositif qui est d'orienter les aménagements en indiquant des lignes directrices. Elles vont au-delà des dispositions des articles L.151-6 et suivants du code de l'urbanisme.

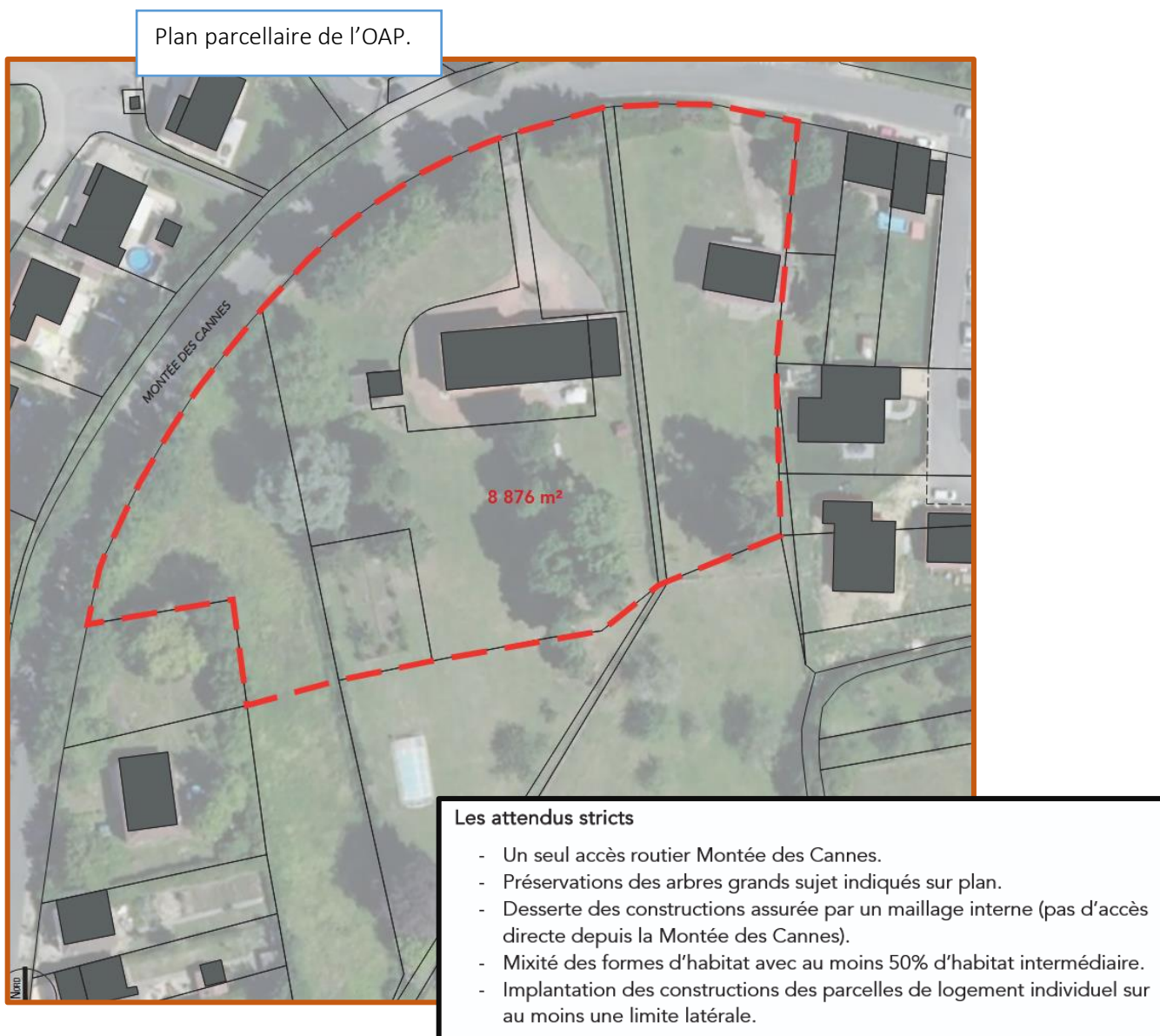


## ❖ OAP n° 8 : MONTEE DES CANNES.

Cette OAP est située à Loyes, en bordure de la Montée des Cannes (D108), accès principal du bourg de Loyes vers Villieu et ensuite vers Meximieux par la D984 (rue Charles de Gaulle).

Trois propriétaires se partagent ce tènement, chacun disposant d'un accès sur la Montée des Cannes.

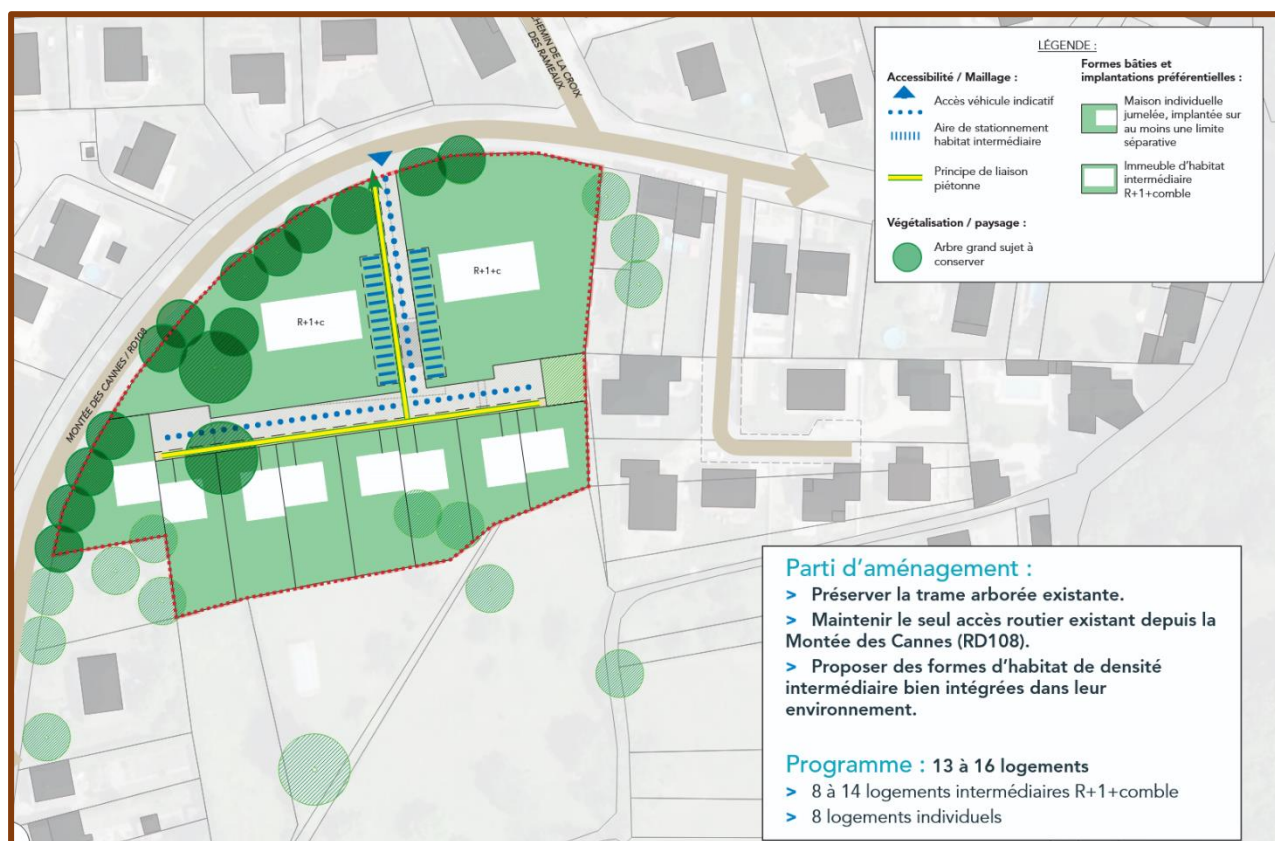
Deux habitations sont présentes sur l'emprise de l'OAP, dont la plus importante a été récemment rénovée.



L'OAP, comme toutes celles du projet de révision du PLU, fait l'objet d'attendus stricts en matière de composition urbaine et de typologies d'habitat. Le parti pris d'aménagement définit les formes et la densité de l'habitat, et la composition paysagère.

Un programme de 13 à 16 logements dont près de la moitié en logements collectifs intermédiaires (R+1+C), localisés sur l'emplacement de la maison située au centre du tènement.

L'entrée principale de l'OAP est déplacée un peu plus avant dans le virage de la Montée des Cannes, ce qui ne sera pas sans poser des problèmes de sécurité, cette voie étant très fréquentée.



**Commentaires :** Le choix de créer une OAP sur ce tènement est justifié par le souci d'anticiper d'éventuels aménagements. Mais si on considère les difficultés que son aménagement présente en l'état actuel (démolition de deux maisons patrimoniales), sa réalisation est improbable.

➤ Le choix de l'accès dans le virage de la Montée des Cannes, qui est une route départementale (D108), est problématique en matière de sécurité et **le Conseil Départemental, gestionnaire des routes, a donné un avis défavorable à ce sujet.**

➤ Le périmètre de l'OAP est fixé sur les parcelles bâties de la partie Nord du tènement, **enclavant les terres agricoles qui les prolongent, aucun accès praticable ne semblant exister pour les desservir.**

➤ Le décompte des logements doit être corrigé comme suit : **5 à 8 logements intermédiaires R+1+combles.**

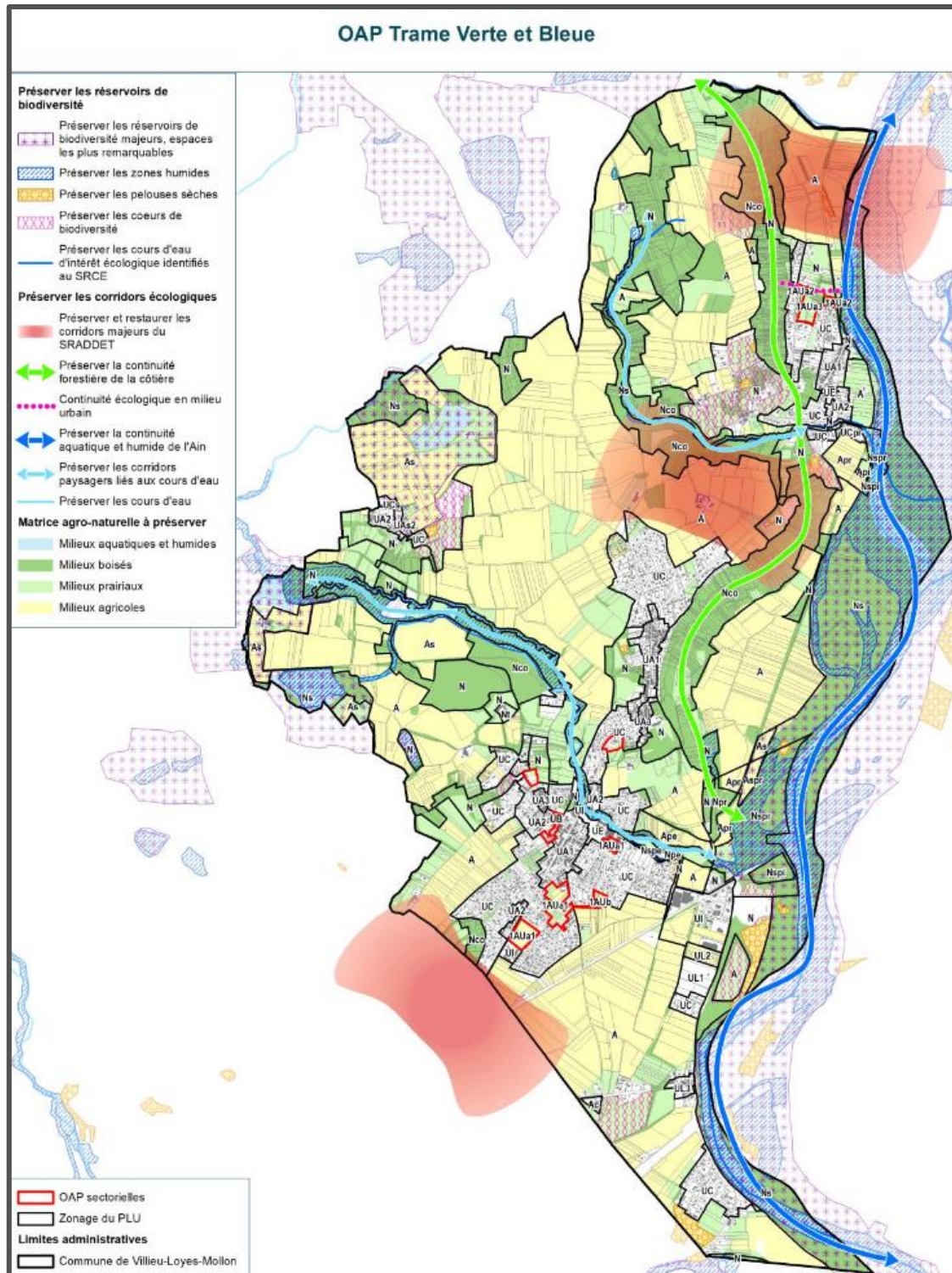
➤ Les indications d'organisation et de composition de l'OAP sont trop précises et outrepassent la finalité du dispositif qui est d'orienter les aménagements en indiquant des lignes directrices. Elles vont au-delà des dispositions des articles L.151-6 et suivants du code de l'urbanisme.

➤ **Le zonage UC de l'OAP est incompatible avec la densification prévue. Au vu du projet, un simple zonage 2Au serait suffisant.**



## ❖ Les Orientations d'Aménagement et de Programmation Thématiques.

### ❖ OAP TRAME BIODIVERSITE- TRAMES VERTES ET BLEUES.



## ■ Présentation générale.

### 👉 Cadre et définitions.

- Les **définitions** des trames vertes et bleues, ainsi que leur application sur le territoire communal, sont détaillées dans le **rapport de présentation (tome « État Initial de l'Environnement »)**.
- Ces trames s'inscrivent dans un **cadre supra-communal** (règles et orientations imposées à une échelle plus large).

### 👉 Enjeux et rôles des trames vertes et bleues

- **Préservation de la biodiversité** : Essentielle pour le développement durable des territoires, en milieu rural comme urbain.
- **Fonctions écosystémiques** :
  - Protection et valorisation du vivant.
  - Prévention des risques naturels.
  - Préservation des ressources naturelles (eau, air, sols).
  - Fonctions clés : épuration de l'eau et de l'air, stockage du carbone.
- **Qualité de vie et attractivité de la commune** :
  - Protection et valorisation des paysages à toutes les échelles.
  - Création d'espaces accueillants pour les habitants.
  - Amélioration des conditions environnementales favorables à la santé humaine.
- **Développement économique** :
  - Soutien aux secteurs de l'agriculture, de la sylviculture et du tourisme.

### 👉 Levier de transition écologique et climatique.

- Les trames vertes et bleues sont un **levier majeur** pour :
  - Les politiques de transition écologique.
  - L'adaptation au changement climatique.

### 👉 Cohérence et mise en œuvre.

- L'efficacité des actions dépend d'une **cohérence à toutes les échelles** (planification, gestion des projets).
- L'**Orientement d'Aménagement et de Programmation Thématique Biodiversité-Trames Vertes et Bleues (OAP TVB)** vise à :
  - Assurer cette cohérence.
  - Renforcer la prise en compte des enjeux de biodiversité et du vivant dans l'aménagement du territoire communal, **dans le respect des orientations du PADD**.

## ■ Périmètre et articulation avec le PLU.

### 👉 Périmètre et vocation de l'OAP.

- **Champ d'application** : L'OAP s'applique à l'ensemble du territoire communal, mais cible spécifiquement les secteurs et milieux concernés par ses objectifs.
- **Objectif principal** : Donner une vision globale des orientations du PLU pour **protéger et restaurer les continuités écologiques** (trames vertes et bleues, biodiversité).

### 👉 Portée et articulation avec les autres outils.

- **Transversalité** : Complémentaire et cohérente avec le règlement du PLU et les OAP sectorielles.
- **Caractère obligatoire** : S'impose à tout projet d'aménagement ou de construction, dans un **rapport de compatibilité**.

- **Dimension pédagogique** : Accompagne les porteurs de projet pour une meilleure prise en compte des enjeux écologiques.

### ↳ Précisions réglementaires et techniques.

- **Règles d'aménagement** :
  - Limitation de l'artificialisation des sols.
  - Privilégier les **solutions fondées sur la nature**.
- **Préconisations techniques** :
  - Exemples : plantation de haies, choix des végétaux, délimitation des zones humides.
  - Aide à la mise en œuvre des prescriptions des OAP sectorielles.

## ■ Enjeux et orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

### ⇒ Les principaux enjeux.

#### ↳ Protection des réservoirs de biodiversité.

- **Sites remarquables supra-communaux** :
  - Vallée alluviale de l'Ain (espaces aquatiques, milieux rivulaires, zones d'expansion du cours d'eau)
  - Amorce du plateau dombiste et premiers étangs
- **Milieux naturels à forte biodiversité** :
  - Pelouses, zones humides et autres habitats accueillant une faune et une flore riches

#### ↳ Maintien et restauration des corridors écologiques.

- **Corridors fuseaux** :
  - Coupures vertes à préserver entre les enveloppes urbaines (bourgs, hameaux)
- **Corridors majeurs liés aux cours d'eau** :
  - Vallée de l'Ain, le Toison, le Gardon (à préserver strictement et restaurer progressivement)

#### ↳ Préservation des espaces agricoles et naturels.

- Grands espaces agricoles et boisements de la côtière
- Bosquets, haies et petits secteurs boisés au sein des espaces agricoles

#### ↳ Pérennisation de la trame verte urbaine.

- Arbres remarquables, arbres d'alignement, haies

### ⇒ Orientations du PADD pour les continuités écologiques.

#### ↳ Préservation et restauration de la biodiversité.

- **Protection des espaces naturels stratégiques** :
  - Interdiction du développement urbain dans les réservoirs de biodiversité (Natura 2000, ZNIEFF de type 1, zones humides, cœurs de biodiversité, pelouses sèches).
  - Maintien des milieux ouverts (prairies, coteaux) et des boisements hérités du bocage.

#### ↳ Perméabilité écologique.

- **Corridors écologiques** :
  - Préservation des corridors forestiers et agricoles contre l'urbanisation.
  - Valorisation des cheminements de l'eau : suppression des obstacles, gestion différenciée des abords des cours d'eau, création de bandes tampons et de liaisons douces.

## 👉 Qualité environnementale en milieu urbain.

- **Limitation de l'artificialisation des sols :**
  - Développement de la trame végétale et des liaisons douces, notamment le long du ruisseau du Toison à Villieu.

*Commentaires : cette liaison douce fait l'objet d'un Emplacement Réservé mais concerne la rive droite du canal du Toison, et non le ruisseau lui-même.*

## ■ Organisation générale de l'OAP.

L'organisation de l'OAP décline une logique d'échelles de la biodiversité, du général au particulier :

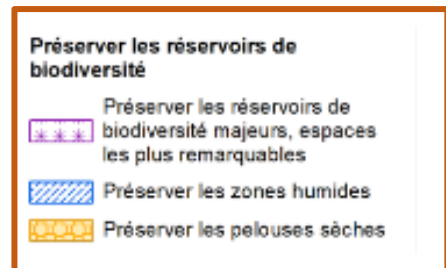
- Première orientation : préservation et restauration des continuités écologiques majeures.
- Deuxième orientation : déclinaison des objectifs pour l'ensemble des projets d'aménagement en matière d'espèces à planter, de clôtures, préservation des végétaux, lutte contre l'imperméabilisation.

## ■ Orientations et objectifs.


### ⇒ Les principales orientations.

## 👉 Préservation et restauration des réservoirs de biodiversité. Définition et enjeux.

- Les **réservoirs de biodiversité** sont les espaces les plus riches du territoire communal, abritant des milieux naturels et des espèces remarquables.
- Ils remplissent des fonctions écologiques essentielles et peuvent être protégés ou identifiés via des inventaires (ZNIEFF, Natura 2000, zones humides).
- Objectif principal : **protection et restauration** de ces espaces, tout en permettant une valorisation pour la sylviculture, l'agriculture ou les loisirs.



### Prescription graphique réservoirs de biodiversité et pelouses sèches

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

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

Qui limitent les travaux, aménagement et construction susceptibles de porter atteinte aux habitats naturels.

## 👉 Préservation et restauration des réservoirs de biodiversité de la trame bleue.

**Zones concernées :** Bords de l'Ain, du Gardon et du Toison (affluents).

## 👉 Dispositions réglementaires applicables.

- **Zonage :** Zones Ns (naturelles et forestières) et As (agricoles) avec restrictions strictes :
  - Autorisations limitées à :
    - Exploitation forestière (sous conditions) en zone Ns
    - Exploitations agricoles (sous conditions) en zone As
    - Extensions de bâtiments existants et annexes (sous conditions)
  - Les projets doivent être **compatibles avec la préservation des sites Natura 2000**.



- **Prescriptions graphiques** : Limitation des travaux, aménagements ou constructions pouvant nuire aux habitats naturels.

## ⇒ Les principaux objectifs.

### ↳ Protection des réservoirs de biodiversité et des continuités écologiques.

**Zones concernées** : Toutes les zones situées au contact des réservoirs de biodiversité.

#### ① Protection des lisières forestières.

- **Distance minimale** :
  - 30 m entre constructions et lisières forestières (sauf impossibilité technique démontrée)
  - 10 m pour les clôtures, afin de permettre la circulation de la faune et la gestion des milieux agricoles en bordure
- **Éclairage** :
  - Interdit en lisière, sauf pour raisons de sécurité (alors réduit au strict minimum et non orienté vers la canopée)

#### ② Limitation des pollutions

- Interdiction des dépôts de déchets, matériaux inertes ou remblaiements, sauf si liés et nécessaires à un aménagement autorisé par le PLU.

#### ③ Protection des continuités.

- Interdiction des dépôts (déchets, matériaux inertes, etc.) et des remblaiements.
- Obligation de protéger les zones de stockage de matériaux en extérieur par des haies brise-vent diversifiées pour éviter la dispersion des plastiques.

#### ④ Restauration et confortement des continuités

- Les cours d'eau et zones humides sont prioritaires pour les mesures compensatoires.
- **Plantations et remplacement d'arbres/arbustes en ripisylve** :
  - Utilisation exclusive d'essences locales, conformes à la palette végétale des ripisylves.
  - Interdiction des essences ornementales.
  - Adaptation possible de la palette après avis des structures référentes (Conservatoire botanique, GEMAPI, CEN).

#### ⑤ Palette végétale recommandée

- **Strate arborée** : Aulne glutineux, Chêne pédonculé, Érable champêtre, Érable sycomore, Frêne commun, Orme glabre, Osier blanc, Saule cendré, Saule fragile.
- **Strate arbustive** : Aubépine monogyne, Cornouiller sanguin, Fusain d'Europe, Groseillier à grappes, Sureau noir, Viorne obier.

### ↳ Règlement applicable aux réservoirs de biodiversité.

- **Zonage** : Principalement en zone Ns, autorisant uniquement :
  - L'exploitation forestière (sans conditions).
  - Les locaux et bureaux publics, ainsi que les équipements recevant du public, sous réserve de ne pas nuire aux activités agricoles, pastorales ou forestières, ni à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- **Prescription graphique** : Interdiction des travaux, aménagements ou constructions pouvant altérer les zones humides.

➤ **Protéger et restaurer les corridors écologiques** sur le territoire, essentiels pour la biodiversité et la connectivité des milieux naturels.

Corridors majeurs identifiés :

- **Cours d'eau** (déjà couverts par d'autres objectifs).
- **Corridors boisés** (notamment le long de la côte) : peu menacés si l'unité du massif est préservée.
- **Corridors fuseaux du SRADDET** : leur perméabilité doit être maintenue.

➤ **Maintenir la perméabilité écologique.**

- **Nouveaux projets** : Doivent être compatibles avec la perméabilité des corridors (y compris pour les clôtures).
- **Haies et bosquets** : Préservation obligatoire au sein des corridors agricoles.

➤ **Restaurer et conforter les corridors.**

- **Plantation de haies vives et diversifiées** : À favoriser, surtout dans les corridors, en utilisant des essences locales.

➤ **Dispositions réglementaires applicables.**

Zonage et usages autorisés :

Zonage en zone **Nco** qui n'autorise que les sous-destinations suivantes :

- exploitation forestière (sans conditions),
- locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, autres équipements recevant du public sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole, pastorale ou forestière et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Zonage **A** : qui n'autorise que les exploitations agricoles ainsi que les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées sous condition, autre équipements recevant du public sous conditions)

➤ **Objectifs complémentaires pour les corridors majeurs.**

① **Zones concernées** : N, Nco, A, As. Les mesures s'appliquent aux corridors écologiques, notamment celui situé à l'Est du territoire communal.

② **Maintenir la perméabilité écologique**

- **Compatibilité des projets** : Tout nouveau projet situé dans l'emprise des corridors doit préserver leur perméabilité écologique (y compris pour les clôtures).
- **Préservation des éléments naturels** : Les haies et bosquets au sein des corridors agricoles sont à conserver.

③ **Restaurer et conforter les corridors en zones N.**

- **Plantation de haies** : Il est recommandé de planter des haies vives et diversifiées, en privilégiant les essences locales, surtout dans les secteurs de corridors.

## ■ Orientations pour le maintien des continuités écologiques et la biodiversité à l'échelle des projets.

### 👉 Favoriser les plantations de végétaux diversifiés, rustiques et d'origine locale.

#### ① Choix des végétaux

- **Privilégier les espèces locales et sauvages :**
  - Éviter les cultivars (souvent moins accessibles aux pollinisateurs, plus fragiles, nécessitant plus d'entretien).
  - Adapter les essences au sol (calcaire, limoneux, argileux, sec, humide...).
- **Laisser s'exprimer la végétation spontanée :**
  - Permettre l'installation naturelle des plantes sauvages, complétées si besoin.
  - Avantages : coût nul, adaptation écologique optimale, vigilance nécessaire contre les espèces envahissantes.

#### ② Végétal local et label « Végétal local » :

- Utiliser des plantes à traçabilité locale, garanties par le label « Végétal local » :
  - Provenance certifiée dans l'une des 11 régions biogéographiques métropolitaines.
  - Diversité génétique préservée, renouvellement régulier des semences.
  - Conservation des plantes mères dans leur milieu naturel.

#### ③ Place des fruitiers :

- Les fruitiers (vergers anciens) favorisent la biodiversité :
  - Fleurs attractives pour les pollinisateurs.
  - Fruits utiles aux espèces frugivores.
  - Habitat pour oiseaux et insectes (nidification, recherche de proies).

#### ④ Adaptation au changement climatique et contexte urbain.

- **Anticiper l'évolution climatique :**
  - Diversifier les espèces pour plus de résilience.
  - Choisir des végétaux résistants à la sécheresse et aux canicules.
- **Composition des haies :**
  - Idéalement 5 à 10 espèces différentes.
  - Critères de choix :
    - Intérêt pour la faune et diversité.
    - Priorité au végétal local.
    - Diversité des périodes de floraison et fructification.
    - Esthétique en milieu urbain/périurbain.
    - Résistance au climat urbain.
    - Potentiel allergisant réduit.
    - Absence d'espèces exotiques envahissantes.

---

***Commentaires :** le document « OAP thématique » décline la liste d'une quarantaine d'espèces végétales préconisées selon leur origine (locale), leur potentiel allergisant et leur sensibilité aux maladies, classées par ordre croissant de taille. Cette liste est annexée au règlement du PLU.*

---

## ■ Favoriser Les aménagements perméables pour la faune.

Chaque zone fait l'objet de dispositions particulières pour les clôtures.

### 🔗 Maintenir la perméabilité des aménagements.

① **Objectif global** : Favoriser la circulation de la faune et la dispersion de la flore dans les secteurs aménagés.

② **Zones concernées** : Toutes les zones.

### ③ Mesures clés pour maintenir la perméabilité écologique

- **Végétation** :
  - Privilégier la plantation de haies diversifiées.
  - Laisser un espace libre en partie basse des clôtures (hauteur minimale de 0,20 m au-dessus du sol), sauf contraintes spécifiques ou parcelles déjà bâties.
- **Bâtiments** :
  - Éviter l'effet « barrière », surtout pour les grands bâtiments (ex. : bâtiments agricoles).
  - Adapter chaque projet en fonction des obstacles existants, de l'insertion paysagère et des contraintes techniques.
- **Voiries** :
  - Favoriser des profils de voies plats.
  - Aménager pour inciter la faune volante à prendre de la hauteur et réduire les risques de collision.
- **Clôtures** :
  - Privilégier des clôtures perméables, voire supprimer les clôtures dans les zones agricoles et naturelles.
  - Interdire les murs bahuts pour les terrains jouxtant une zone A ou N.



Exemples de clôtures perméables.

**Commentaires** : La suppression des clôtures en zone A ou N est incompatible avec la pratique du pâturage des troupeaux. Le document devra préciser que les clôtures destinées aux pâturages devront être perméables (clôtures électriques) laissant le passage de la petite faune. **Les grands sujets (chevreuils, sangliers) sont indifférents à ce type de clôture.**



## 👉 Favoriser la préservation du patrimoine arboré et des haies.

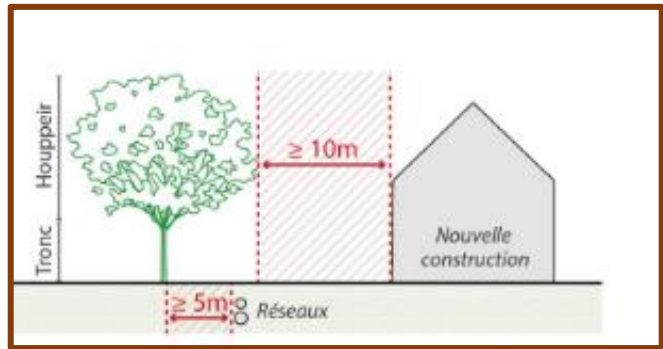
Rappel du règlement s'appliquant aux arbres : Obligation de plantation au sein de chaque zone.

### ① Zones concernées : Toutes les zones.

Les règles s'appliquent aux **nouveaux aménagements** et visent à privilégier le **maintien des ligneux existants** (hors espèces exotiques envahissantes).

### ② Arbres remarquables : règles de conservation

- **Conservation obligatoire** : Les arbres remarquables doivent être préservés.
- **Recul des constructions** :
  - **5 mètres minimum** (10 mètres idéalement) par rapport au houppier.
  - **5 mètres d'éloignement** des réseaux par rapport au tronc.
- **Suppression exceptionnelle** :
  - Justifiée uniquement si l'état sanitaire de l'arbre constitue une menace pour la sécurité.
  - Toute suppression doit être compensée.
- **Entretien autorisé** :
  - Taille raisonnée, ne compromettant pas l'équilibre ou la survie de l'arbre.



### ③ Prise en compte des besoins des végétaux :

- **Sol** :
  - Préservation d'un sol **non tassé et non artificialisé** sur l'emprise de la canopée et **2 mètres de part et d'autre de la haie**.
  - Végétalisation des pieds de haie et des pieds d'arbres.
- **Respect du système racinaire et de la canopée** :
  - Attention particulière pour les arbres de haut jet.
- **Anticipation de la croissance** :
  - Prise en compte de la taille adulte des végétaux pour limiter les besoins de coupe et de gestion.

## 👉 Développer les mobilités douces pour conforter les continuités écologiques et la place du végétal.

① **Zones concernées** : Les itinéraires de toutes les zones pour les modes actifs, existants ou à créer, dans les espaces urbains et entre les quartiers.

② **Objectif principal** : Végétaliser les abords des itinéraires dédiés aux modes actifs (piétons, vélos, etc.) pour renforcer les continuités écologiques et le confort des usagers.

La végétalisation visera à :

- **Créer des continuités écologiques** entre les quartiers et les principaux espaces récréatifs ;
- **Rendre les itinéraires attractifs et agréables** :
  - En les ombrageant et en les isolant par des bandes jardinées ;
- **Lutter contre les îlots de chaleur urbains** ;

- **Réduire la vitesse des véhicules :**
  - En créant un environnement moins routier (ex. : chicanes végétalisées) ;
- **Gérer les eaux pluviales** (en tout ou partie).



**Priorité :** Accorder une attention particulière à l'ombrage des linéaires les plus fréquentés, pour améliorer le confort des usagers.

***Commentaires :** une priorité devra être donnée à la réalisation complète de la liaison piéton/vélo avec Meximieux, par l'aménagement de la D984 (Rue Charles de Gaulle). J'observe que, malgré une volonté affichée de développer les liaisons douces, le projet de PLU ne comporte pas d'Emplacement Réservé à cet usage. D'autres itinéraires à la rue Charles de Gaulle seraient à étudier. **La compétence des liaisons douces hors agglomération est exercée par la Communauté de Communes de la Plaine de l'Ain.***

## ■ Végétalisation et perméabilité des stationnements.

Rappel du règlement s'appliquant aux opérations d'aménagement : Coefficient de pleine terre et coefficient de biotope à respecter pour les opérations et obligation de végétalisation des stationnements

👉 **Stationnements et végétalisation. : Limiter l'imperméabilisation et végétaliser les espaces de stationnement pour réduire les îlots de chaleur.**

① **Zones concernées :** Toutes les zones.

② **Les aires de stationnement collectif.**

⇒ **Revêtements recommandés pour les aires de stationnement collectif :** Privilégier des matériaux perméables et clairs pour limiter l'imperméabilisation et les effets d'îlots de chaleur.

### Exemples de revêtements :

- Pleine terre.
- Mélange terre/pierre.
- Revêtements alvéolaires de couleur claire engazonnés.
- Pavés perméables Pierres concassées, graviers de couleur claire.
- Bétons poreux.
- Dalles alvéolées avec gravillon sur structures drainantes.
- Tout autre matériau naturel perméable et réfléchissant la lumière.



### ⇒ Exigences de plantations

- Les pieds des arbres de haute tige doivent disposer d'une surface **non imperméabilisée de 4 m<sup>2</sup>**.



### ③ Aires de stationnement individuel.

#### ⇒ Recommandations :

- Éviter les revêtements imperméables et de couleur foncée.
- Privilégier les mêmes types de revêtements que pour les aires collectives (pleine terre, mélange).



*Commentaires : le règlement du PLU pourrait favoriser l'implantation d'ombrières couvertes de panneaux photovoltaïques dans les parkings collectifs ou publics.*

## Synthèse sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorisées.

Le projet de révision du PLU propose huit Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorisées et une Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique concernant la trame « biodiversité/trames bleue et verte ».

### ✧ Observations générales.

#### Sur la cohérence des OAP avec le PADD.

- Le PLU de Villieu-Loyes-Mollon comprend **8 OAP sectorielles**, principalement axées sur des programmes mixtes à dominante d'habitat.
- Ces OAP reflètent la volonté communale de **maîtriser l'urbanisation future**, en répondant aux enjeux de qualité urbaine, de maîtrise du développement et de mixité sociale.
- **Sur la cohérence des OAP avec le code de l'urbanisme.**
  - Les OAP sont trop précises dans la définition des plans de composition avec des attendus stricts (implantation des constructions, toitures, voiries) et vont au-delà des dispositions des articles L.151-6 et suivants du code de l'urbanisme. *Une délimitation de secteurs pour le logement social devra être introduite dans le règlement du PLU en application de l'article L.151.15 du code de l'urbanisme.*

#### Sur la localisation des OAP et la concertation.

- Les OAP sont localisées dans des **secteurs urbains et équipés**, en cohérence avec le PADD, et majoritairement proches du centre de Villieu (exception faite pour l'OAP n°6 « Nord Mollon »).
- Leur contenu a été largement discuté lors de la **concertation publique**, notamment lors de la troisième réunion et via le registre de concertation.

#### Sur les questions et observations.

- **OAP n°6 « Nord Mollon » :**
  - Critiquée pour sa **densité et le nombre de logements** jugés excessifs, ainsi que pour son impact sur les infrastructures et l'environnement pavillonnaire.
  - La commune a justifié le choix du site pour l'accès par giratoire et le maillage viaire, et les obligations de densité (SCOT) et de production de logements sociaux.
  - Adaptations réalisées : **limitation de la hauteur des constructions**, maintien d'une densité suffisante, diversification des typologies bâties, protection partielle d'un bosquet, prise en compte des aléas du PPRN.
  - L'OAP est éloignée (environ 4km) du bourg centre Villieu où se trouvent les principaux équipements publics. Cette localisation écartée n'est pas cohérente avec l'orientation du PADD *sur la priorité d'implantation au plus près des équipements publics du centre bourg de Villieu.*
- **OAP « Centre Mollon » :**
  - **Supprimée** en raison de sa localisation en zone d'aléas forts d'inondation (nouvelle carte des aléas de la Côtère de l'Ain).
- **Autres OAP :**
  - Remarques ponctuelles sur les **périmètres** et certaines **liaisons piétonnes**.
  - Critiques sur l'OAP du site Akwell pour le nombre de **logements collectifs** et les nuisances possibles sur le voisinage.
  - Mise en place d'adaptations limitées, sans remise en cause des principes d'**optimisation foncière**, de **cohésion de desserte** et de **développement des liaisons douces**.

👉 Les OAP n°2, 3 et 8 posent un problème de disponibilité du foncier. Ces OAP sont prévues sur des emprises foncières bâties et occupées, sans certitude sur un changement de statut prévisible, à l'exception peut-être du site AKWEL.



### ✧ Les objectifs des Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorisées.

Les orientations du PADD ont permis de définir l'objectif de développement dans les OAP.

- Un objectif de création de 350 logements (cible PADD) est visé en privilégiant une urbanisation ciblée sur des sites stratégiques plutôt qu'une urbanisation diffuse. Ce ciblage des sites stratégiques et les fourchettes de densité d'habitat permettent une gestion plus souple de l'aménagement face à la rétention foncière ou aux difficultés de mobilisation du foncier en opération d'ensemble.

Ainsi, même si seulement 260 logements environ (fourchette basse) ne seraient réalisés au sein des OAP, le solde pourrait l'être dans le foncier disponible par réhabilitation, division de terrains bâtis et densification des dernières dents creuses.

- Permettre la diversification de l'habitat et la mixité sociale avec 35% de logements sociaux dans les nouveaux programmes de construction.

L'objectif maximum de 35% suppose la création de 120 logements sociaux et, en fourchette basse, celle de 90 logements, soit près de 25% de l'objectif. La possibilité d'atteindre au mieux ces objectifs est renforcée par le choix du développement de l'habitat dans des sites stratégiques où la taille des opérations permettra la production de logements sociaux.

	<b>Logements</b>	<b>Logements sociaux</b>
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	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
<b>TOTAL</b>	<b>256 à 328 logements</b>	<b>90 à 115 logements</b>

En cas de nécessité, le reliquat pourra être comblé dans les opérations ponctuelles ou dans la fourchette haute de la production de logements des OAP.

### ✧ Sur la forme :

La présentation des OAP est très précise, voire directive, avec des attendus stricts en matière de composition urbaine et de typologies de logements. Ces prescriptions contredisent la définition même de « l'orientation » qui doit justement orienter les propositions d'aménagement en laissant une certaine liberté aux opérateurs et sont contraires aux dispositions de l'article L.151.6 et suivants du code de l'urbanisme.

Ainsi, l'obligation d'implanter les constructions sur au moins une limite latérale de la parcelle conduit de facto à la construction de maisons jumelées, ce qui peut ne pas correspondre aux désirs des futurs propriétaires. Cette disposition ferme la porte à toute composition urbaine alternative. Si elle devait être maintenue, cette contrainte sera justifiée, par exemple pour des considérations d'efficacité énergétique, un mur mitoyen pouvant améliorer les performances thermiques des maisons et introduite dans le règlement écrit de la zone.

L'article 1-2 du règlement du PLU impose à chaque OAP la production de 35% de logements sociaux, soit un peu plus du tiers des programmes de construction. Cette mesure vise à rattraper le retard pris dans le logement social et à satisfaire aux obligations que l'article 55 de la loi SRU impose aux communes de plus de 3500 habitants situées dans l'aire d'une communauté de communes comprenant au moins une commune de 15 000 habitants (Ambérieu en Bugey).



Le règlement graphique du PLU doit comporter une référence à l'article L.151-15 du code de l'Urbanisme qui définira les secteurs de ces zones dans lesquels un pourcentage de logements sociaux est affecté dans les programmes de construction.

Ce taux pourrait être modulé selon la taille de l'OAP (OAP n°2 ou 5 par exemple) afin d'en rendre possible un aménagement économiquement viable. D'autres, l'OAP n°3, pourrait être consacrée entièrement ou en majorité au logement social (OAP n°1).

Les indications d'organisation et de composition de l'OAP vont au-delà des dispositions des articles L.151-6 et suivants du code de l'urbanisme. Elles sont trop précises et ne correspondent pas à la finalité du dispositif qui est d'orienter les aménagements en indiquant des lignes directrices respectant les orientations fixées par le PADD et pourraient limiter les initiatives alternatives des futurs aménageurs.

➤ Ces points devront être revus pendant la mise au point du projet de révision du PLU.

✧ Sur le fonds :

### 📍 L'OAP n°1 « Mairie-Bottet-Chavagneux ».

La création d'une OAP sur un site aussi favorable anticipe d'éventuelles évolutions et garantit des aménagements futurs compatibles avec les orientations du PADD. Située en zone UB, cette OAP est consacrée à des opérations de renouvellement urbain, principalement sur des bâtiments agricoles désaffectés et leurs terrains attenants.

Le projet d'OAP est concerné par un risque d'inondation rapide d'aléa faible (I2) à fort (I3) qui devra être pris en compte dans les opérations d'aménagements.

Un projet d'aménagement de voirie est intégré à l'OAP sur le chemin de Chavagneux, la rue des Sources et le chemin du Pont Vieux. L'article 2.1.3.2 du règlement écrit de la zone UB pourrait préciser des règles de recul des bâtiments afin d'assurer la « requalification des modes actifs de déplacement », dit autrement « le calibrage des voiries en vue d'assurer la sécurité des usagers ». **Cette mesure de requalification devra s'étendre à toutes les rues de l'OAP, notamment la rue de l'église, très étroite.**

Le périmètre de l'OAP englobe des parties privatives de propriétés, notamment rue de l'église, dans un secteur type « maison de village » en alignement, ce qui devra être revu afin de préserver les caractéristiques du bâti ancien avec jardin à l'arrière. **Le cheminement piéton prévu peut éviter le fonds de parcelle privé sans nuire à sa fonctionnalité et sera sans impact sur l'organisation générale de l'OAP.**

A noter que la carte des aléas sur l'OAP comporte des erreurs de désignation des zones I2 et I3.



- Son implantation respecte l'orientation du PADD fléchant les opérations d'urbanisation au plus près du centre bourg de Villieu et des équipements publics.
- Opération de requalification du centre bourg sur de l'ancien bâti agricole.
- Un projet d'aménagement et de requalification de voirie est intégré à l'OAP sur le chemin de Chavagneux, la rue des Sources et le chemin du Pont Vieux.



- Le projet d'OAP est concerné par un risque d'inondation rapide d'aléa faible (I2) à fort (I3) qui devra être pris en compte dans les opérations d'aménagements.
- Le périmètre de l'OAP englobe des parties privatives de propriétés, notamment rue de l'église, dans un secteur type « maison de village » en alignement, ce qui devra être revu afin de préserver les caractéristiques du bâti ancien avec jardin à l'arrière.
- La carte des aléas sur l'OAP comporte des erreurs de désignation des zones I2 e



Le cheminement piéton prévu peut éviter le fonds de parcelle privé sans nuire à sa fonctionnalité et sera sans impact sur l'organisation générale de l'OAP.

Le découpage de l'OAP en différents ilots permettrait des opérations de construction ponctuelles, favorisées par le grand nombre de possibilités d'accès (rues du Bottet, de l'église, des Sources, chemin de Chavagneux et chemin du Pont Vieux).

L'objectif de création de logements sociaux n'est pas clairement défini, le parti d'aménagement n'indiquant que de l'habitat intermédiaire.

Le faible dimensionnement des voiries devra être pris en compte afin d'assurer une circulation sécurisée et la création de trottoirs.

**Le règlement écrit pourrait préciser le recul imposé aux bâtiments par rapport à la voirie, sans laisser le choix d'options diverses.**

**La mixité sociale pourrait être renforcée par l'application de l'article L.151.15 du Code de l'Urbanisme sur des ilots ciblés.**

## L'OAP n°2, Coteau de Villieu.

Cette OAP est positionnée sur une propriété bâtie rue de l'église, dans les hauteurs de Villieu et bénéficie d'une situation très favorable (vues sur la plaine de l'Ain et les montagnes du Bugey, orientation Sud-Est, quartier calme, parc arboré).

Le projet d'OAP sur cette propriété est justifié par sa proximité avec le centre du bourg de Villieu. En revanche, l'OAP est en zone UA2 caractérisée par des bâtiments souvent volumineux (...) agrémentés par une cour ou un grand jardin, et dont la vocation (cf. règlement écrit, p.20, chapitre I-Dispositions applicables à la zone UA) est de « *pérenniser cette morphologie urbaine spécifique, notamment en évitant la densification pavillonnaire actuelle qui banalise progressivement le quartier* ». La construction de 7 à 8 logements sur un tènement de 7400m<sup>2</sup>, y compris la construction actuelle, conduit à une forme de densification incompatible avec la vocation de la zone. L'hypothèse de 4 logements sociaux, dans un tènement où le prix du foncier augmente les coûts des aménagements, est très incertaine.

La création de deux accès sur la rue de l'église peut également interroger, notamment sur celui de la propriété existante (mutualisation, accès privé ?).



- Situation très favorable sur les hauteurs de Villieu (vues sur la plaine de l'Ain et les montagnes du Bugey, orientation Sud-Est, quartier calme, parc arboré).
- Son implantation respecte l'orientation du PADD fléchant les opérations d'urbanisation au plus près du centre bourg de Villieu et des équipements publics.



- Densification incompatible avec la vocation de la zone UA2.
- Coût du foncier impactant l'hypothèse de création de 4 logements sociaux.
- Création de deux accès sur la rue de l'église.



L'objectif de cette OAP est d'anticiper d'éventuelles évolutions, par ailleurs incompatibles avec le PADD. D'ailleurs les propriétaires du site ne se sont pas manifestés, preuve que cette disposition du PLU ne semble pas les concerner, ayant sans doute d'autres projets pour leur domaine.

**L'apport en logements de cette OAP au projet global du PLU sera faible, voire négligeable.**

Le prix élevé du foncier à Villieu-Loyes-Mollon, est un frein notoire au développement de cette OAP, notamment en ce qui concerne les logements sociaux.

Le projet d'aménagement de cette OAP devra s'accompagner d'un changement de zonage plus adapté au règlement.

La prise en compte des dispositions du code de l'urbanisme renforcera la robustesse juridique du projet de révision du PLU.

### L'OAP n°3, AKWEL/MGI.

La création de l'OAP n°3 « AKWEL/MGI » anticipe l'éventualité de délocalisation et d'abandon du site par l'entreprise AKWEL. Il est à noter que le directeur des sites de Bressolles et de Villieu affirme ne pas avoir été consulté par la municipalité de Villieu-Loyes-Mollon sur les intentions de son entreprise. Je l'ai rencontré lors de la dernière permanence et ses informations sont importantes pour envisager l'avenir de cette OAP. En effet, l'estimation des coûts de démolition/désamiantage des bâtiments et de la dépollution des sols (1.4 millions €, valeur 2025) porte le prix du m<sup>2</sup> à près de 200€ HT, hors frais de viabilisation. A ce stade, et s'il se confirme que le projet de la commune est de porter le pourcentage de logements sociaux à 100% sur cette OAP, l'intervention d'un bailleur social ou privé est hautement improbable, tant l'espoir d'un retour sur investissement ou même l'atteinte d'un seuil de rentabilité à somme nulle est mince.

Par ailleurs, les craintes exprimées par les riverains à propos des nuisances provoquées par l'accroissement de la circulation sur la rue de la Polette et la rue de la gare sont fondées, l'alternative d'accès par le site du centre de rencontres INNOVANCE et le groupe scolaire n'étant pas réaliste.

L'OAP n°3 est en zone UC qui correspond à des tissus pavillonnaires déjà aménagés, à dominante d'habitat individuel, **« peu adaptés à la densification »**.

Or la construction sur un tènement d'un peu plus de 6700m<sup>2</sup> de 35 logements (moyenne de la fourchette haute et basse) correspond à une densité de 23 logs/ha, supérieure à celle préconisée par le SCoT BUCOPA. Le zonage du projet d'OAP n°3 « AKWEL » ne correspond pas aux attendus de la zone UC et devra être modifié.



- Le site AKWEL présente une opportunité que la commune ne peut laisser passer pour l'atteinte de ses objectifs de développement urbain et démographique, et également pour répondre à une pression exercée par le contexte économique local (Parc Industriel de la Plaine de l'Ain, Métropole de Lyon, futurs EPR).
- Son implantation respecte l'orientation du PADD fléchant les opérations d'urbanisation au plus près du centre bourg de Villieu et des équipements publics.



- Poids des coûts de dépollution du sol et de démolition/désamiantage des bâtiments industriels sur la rentabilité du projet – Servitude PM2 sur le site.
- Accroissement de la circulation dans le quartier, problèmes de sécurité, impacts sur le cadre de vie des riverains, dépréciation de la valeur des biens.
- La densité du projet d'urbanisation ne correspond pas au zonage UC.





Une réflexion globale doit être menée avec les propriétaires du site, la commune et les riverains pour trouver des solutions acceptables pour tous et viables économiquement. Paradoxalement, les charges financières liées la remise en état des sols pourraient déprécier le coût du foncier et rendre l'opération plus viable.

Le projet d'aménagement de cette OAP devra s'accompagner d'un changement de zonage plus adapté au règlement.

La prise en compte des dispositions du code de l'urbanisme renforcera la robustesse juridique du projet de révision du PLU.

Le périmètre de la servitude PM2 devra être inséré dans la présentation de l'OAP.

Extrait de l'arrêté  
préfectoral du 22/09/2015

### **Article 2: Restriction d'usage des sols au droit du site**

Les zones mentionnées dans le présent article se réfèrent au plan de zonage figurant en annexe 1 du présent arrêté.

#### **Usages interdits**

Les usages et aménagement de type « résidentiel » ou assimilés sont interdits au droit des zones 1 et 2.

#### **Usages autorisés**

##### **Zone1**

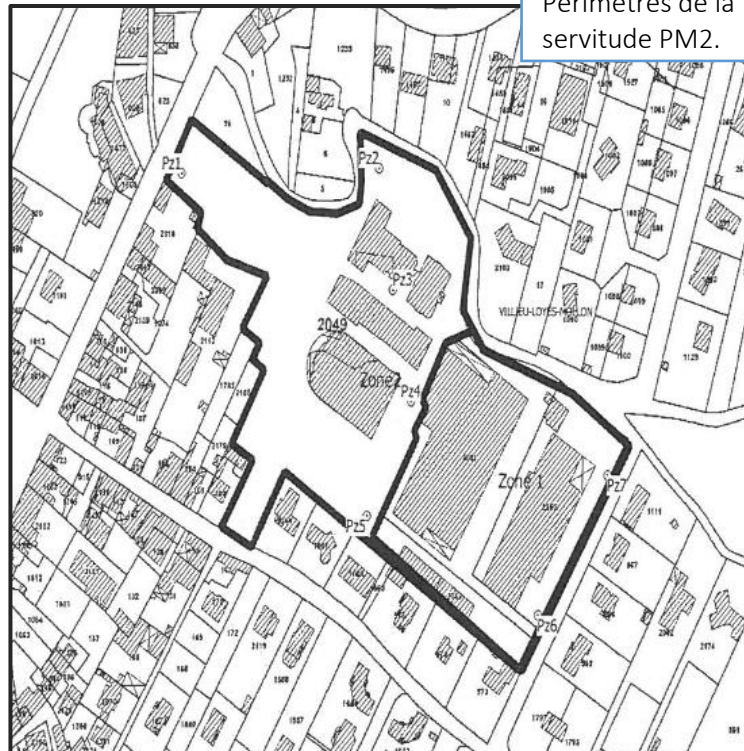
Sont seuls autorisés au droit de la zone 1 les aménagements de type industriel, commercial ou tertiaire.

##### **Zone 2**

Sont seuls autorisés au droit de la zone 2 les usages et aménagements :

- de type industriel, commercial ou tertiaire.
- liés au pôle scolaire et équipements de loisirs existant, sous réserve que les terrains soient imperméabilisés

Périmètres de la  
servitude PM2.



La zone 1 de la  
servitude PM2 recoupe  
le périmètre de l'OAP n°3.

## L'OAP n°4, TERRES POLLET.

Cette OAP est en zone 1AUa1 à dominante d'habitat pavillonnaire et collectif.

C'est la plus étendue (29395m<sup>2</sup>) et son programme de logements représente près du tiers du projet global d'urbanisation de PLU (75 à 95 logements dont 35% de logements sociaux). Sa densité moyenne est proche de 30 logts/ha.

Aucun accès sera interdit à partir de la rue Charles de Gaulle (D984), l'ensemble du trafic de l'OAP transitant par la rue de la Maissonnette. Une réflexion sera à mener sur l'aménagement du carrefour de la rue de la Maissonnette et de la rue Charles de Gaulle.



- Son implantation respecte l'orientation du PADD fléchant les opérations d'urbanisation au plus près du centre bourg de Villieu et des équipements publics.



- Cette OAP est impactée par un risque d'inondation avec un aléa moyen I2 autorisant les constructions sous conditions. Le secteur de l'OAP soumis aux restrictions imposées par l'aléa « inondation » sera aménagé en espace vert, constituant une zone tampon avec la rue Charles de Gaulle.
- Les limites de l'OAP pénètrent le prolongement privatif de certaines propriétés bâties et y projettent des aménagements relativement lourds. Cette mesure, ressentie comme confiscatoire par certains propriétaires, est susceptible de pénaliser la réalisation globale de l'opération, l'acquisition de ces tenements étant difficile à obtenir.



Les limites du périmètre de l'OAP pourraient être modifiées de façon à conserver un recul suffisant de l'opération sur les habitations existantes. *Cette modification du périmètre réduirait faiblement le nombre de logements de l'OAP mais viserait à éviter d'éventuelles manœuvres de contournement de l'obligation en matière de mixité sociale sur le reliquat des propriétés.*

Une division par ilots permettrait de définir les secteurs destinés au logement social et de phaser l'aménagement selon la faisabilité.

### L'OAP n°5, CLOS DES COLOMBES.

L'OAP Clos des Colombes, d'une superficie de 7998m<sup>2</sup>, se situe à proximité de l'OAP « Terres Pollet », Au Nord-Est de la rue de la Maisonnnette. L'OAP est en zone 1AUa1 du PLU à dominante d'habitat pavillonnaire et collectif et prévoit 9 logements individuels dont 4 logements sociaux (densité 12 logts/ha, ratio logement social 50%).

L'objectif est de compléter un tissu pavillonnaire maillé de nombreuses voies en impasse, typiques des aménagements de lotissements anciens. L'accès principal à l'opération se fera à partir de la rue de la Maisonnnette, sur une parcelle agricole à acquérir et nécessite le changement de zonage de cette parcelle (de A à 1AUb).

Cette OAP est aménagée sur du terrain agricole et ses deux principaux accès devront être créés sur les parcelles adjacentes.



- Des liaisons douces sont prévues avec les lotissements voisins ainsi que des préconisations en matière de végétalisation des abords et des limites parcellaires.
- La soustraction de près d'un hectare de terre agricole aux ENAF peut se justifier par la réduction de possibles nuisances liées aux pratiques culturales et à l'usage de produits phytosanitaires au cœur de zones habitées.



- Compte tenu du prix du foncier, la production de 4 logements sociaux sur une opération aussi réduite se heurtera au problème de la rentabilité de l'opération.



Les modalités de mise en œuvre du principe de continuité paysagère vers la rue de la Maisonnnette pourrait faire l'objet d'un Emplacement Réservé pour en assurer la réalisation.

Au vu de la faible densité de cette OAP, je préconise que son zonage soit revu en 1AUa3, correspondant mieux à la vocation de cette opération.

## L'OAP n°6, Nord Mollon.

Cette OAP se situe au Nord du bourg de Mollon, à mi-pente du coteau, au-dessus d'un lotissement récent. L'OAP Nord-Mollon s'étend sur 27 221m<sup>2</sup>. Cette OAP est en zone 1AUa3 dont l'aménagement est conditionné par la mise à niveau des équipements publics (eau-assainissement).

Le projet prévoit 30 à 32 logements, ce qui conduit à une densité de 12 logts/ha, conforme au zonage 1AUa3 et au contexte environnemental du secteur.

L'OAP est positionnée sur des terrains naturels, partiellement boisés dans sa partie Nord. Elle possède trois accès à partir du Chemin de Chez Magnin, au Sud, du Chemin de la Côtière à l'Ouest et de la Grande Rue (D984) à l'Est, embranchée sur le rond-point d'entrée au bourg.



- Cette OAP bénéficie d'une position favorable avec une exposition Sud-Est et une vue sur la rivière d'Ain, la plaine et les paysages lointains des montagnes du Bugey.
  - L'impact de la circulation sur les voiries internes du secteur (chemin de chez Magnin, chemin de la Côtière) sera faible, les accès à l'OAP se faisant exclusivement à partir du rond-point sur la D984. Des risques d'engorgement de la rue central aux heures de pointe sont à redouter, de même que des difficultés à l'embranchement avec la D108 vers Loyes, au Sud du bourg.
  - Les formes d'habitations aux performances énergétiques élevées et bioclimatiques sont préconisées, ainsi que les conceptions architecturales contemporaines. Les toitures des constructions des ilots A1, A2 et A3 seront végétalisées.
  - Une partie du boisement à l'Est du tènement sera conservé ou, à défaut replanté. Tout arbre de haute tige sera replanté. Les parkings seront paysagés (végétalisation, surfaces perméables) et les limites de parcelles plantées de haies arbustives.
  - D'un point de vue opérationnel, le découpage en ilots est pertinent mais, au vu du nombre de parcelles et de la superficie du tènement, un phasage des opérations d'aménagement pourrait être introduit, facilitant la conduite du projet à son terme.
- Les risques de glissement de terrain et de ruissellement (présence de nombreuses sources), signalés par des riverains, sont pris en compte. **Le règlement de la zone 1AUa3 devra renvoyer aux conditions de construction définies par le PPRN.**



- Le périmètre de l'OAP est composé de 20 parcelles, ce qui pourrait poser des problèmes d'acquisition.
- Une partie de l'OAP (environ la moitié) est soumise à un aléa faible (mauve) de glissement de terrain G1. Cette classification permet de construire sous conditions.
- La servitude constituée par le passage de la ligne électrique 63Kv sur la partie Nord-Ouest de l'OAP n'est pas prise en compte.
- La composition urbaine est définie à partir « d'attendus stricts », habitat groupé au Nord, pied de côte, orientation des constructions conformes au schéma, implantation des constructions sur au moins une limite latérale, pas de murs de clôtures.
- Des aménagements partiels, notamment sur les parcelles donnant sur le chemin de la Côtière, seraient envisageables mais le plan des accès y interdit tout débouché (accès piéton avec possibilité d'accès pour les services publics).
- L'OAP est dans un secteur d'aléa faible « glissement de terrain G1 » où les constructions seront possibles sous conditions. Un aléa glissement de terrain G2, avec ponctuellement des secteurs G3, est identifié sur le territoire du bourg de Mollon mais localisé plus haut sur la crête du coteau, sur les secteurs boisés au-dessus du chemin de la Côtière.
- Présence d'un aléa fort « ruissellement » sur le chemin de Chez Magnin interdisant tout accès.





L'aménagement de l'îlot A1, sur la partie Sud-Est de l'OAP, vise à favoriser la création de logements sociaux intermédiaires. *Afin d'affirmer cette volonté, l'application de l'article L.151.15 du code de l'urbanisme sur ce secteur de l'OAP en garantirait la réalisation.*

### L'OAP n°7, Janivon.

L'OAP Janivon est située en partie Sud-Ouest de la commune de Villieu-Loyes-Mollon, en bordure de la rue Charles de Gaulle (D984), en direction de Meximieux. Cette OAP est positionnée au Sud de l'OAP « Terres Pollet ».

Cette OAP est positionnée sur un grand champ agricole, cultivé principalement en céréales et mitoyenne avec une entreprise de transports et un garage automobile.

Le programme de l'OAP prévoit 38 à 50 logements, soit une densité moyenne de 80 logts/ha, dont 35% de logements sociaux. La majorité des logements seront collectifs, dans des bâtiments R+1+combles.

**Commentaires :** *Une partie importante de l'OAP est affectée par un aléa inondation « faible », risque atténué par un aménagement paysager.*

➤ *Les indications d'organisation et de composition de l'OAP sont trop précises et outrepassent la finalité du dispositif qui est d'orienter les aménagements en indiquant des lignes directrices. Elles vont au-delà des dispositions des articles L.151-6 et suivants du code de l'urbanisme.*



- Ce grand tènement, d'une superficie de 17 958m<sup>2</sup>, est composé de deux parcelles appartenant à deux propriétaires, ce qui rendra la réalisation de l'opération d'aménagement plus aisée.
- Le centre bourg de Villieu et des équipements publics sont à environ 700m du site de l'OAP.
- Cette OAP se justifie par sa position stratégique et l'accès facile vers Meximieux et les infrastructures de transport, gare SNCF et autoroute A42, voire D1084 vers l'agglomération lyonnaise.
- L'aménagement de l'OAP, pavillonnaire et collectif, correspond au zonage 1AUa1.
- Les accès à l'OAP sont prévus au Nord par un chemin d'accès mitoyen de l'entreprise de transport Faure et au Sud par le lotissement « les Terres du Pollet ». La voie d'accès Nord et la rue Charles de Gaulle seront requalifiées pour en assurer la sécurisation.
- Positionnement d'un espace vert sur le secteur exposé à l'aléa inondation, formant un espace tampon entre le secteur bâti et la rue Charles de Gaulle.



- Le périmètre de l'OAP est d'être impacté par un aléa inondation I<sup>1</sup>, sur sa partie Nord-Ouest, en bordure de la rue Charles de Gaulle (D984) et la voie d'accès au lotissement des Terres du Pollet.
- Soustraction de près de 2 hectares d'espaces agricoles aux ENAF.

### L'OAP n°8, Montée des Cannes.

L'OAP n°8 « Montée des Cannes » est destinée à anticiper d'éventuels aménagements dans un secteur relativement proche du centre bourg de Villieu. Sa superficie est d'un peu plus de 8800m<sup>2</sup>

L'OAP n°8 est en zone UC qui correspond à des tissus pavillonnaires déjà aménagés, à dominante d'habitat individuel, « **peu adaptés à la densification** ».

Le programme de construction prévoit une quinzaine de logements, correspondant à une densité de 17 logts/ha, supérieure à celle préconisée par le SCoT BUCOPA.



- La situation de l'OAP est dans un environnement naturel bien exposé.
- Proximité du centre bourg de Villieu.
- Aucune échéance n'est fixée pour la réalisation de cette OAP dont le rôle est d'anticiper et de garantir que de futurs aménagements soient réalisés dans le respect des orientations du PADD.



- 60% du périmètre de cette OAP est occupé par une propriété récemment rénovée. Le reste, soit deux propriétés dont une bâtie, ne fait a priori l'objet d'aucune intention particulière.
- L'aménagement de cette OAP, et la création d'un accès unique selon les orientations, fixées supposent la démolition des bâtiments d'habitation et en rendent la réalisation encore plus aléatoire
- Le conseil départemental, gestionnaire des routes, a émis un avis défavorable à la création de cet accès dans un virage sans visibilité sur la Montée des Cannes (D108).
- Le potentiel de logements de l'OAP « Montée des Cannes », représentant environ 5% du total des OAP, n'apparaît pas hautement stratégique.
- Densité trop forte ne correspondant pas à la zone UC.
- Enclavement possible des terrains en zone agricole situés au Sud faute d'accès praticable.



**La réglementation sur la densité de la zone UC ne correspond pas au projet. Le zonage de cette OAP devra être revu pour être cohérent avec les objectifs du projet.**

## Synthèse sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques.

### OAP TRAME BIODIVERSITE- TRAMES VERTES ET BLEUES.

#### ✧ Observations générales.

Les trames vertes et bleues s'inscrivent dans un cadre supra-communal (règles et orientations imposées à une échelle plus large) de protection de la biodiversité.

L'OAP TVB est complémentaire et cohérente avec le règlement du PLU et les OAP sectorielles et s'impose à tout projet d'aménagement ou de construction, dans un rapport de compatibilité.

#### ■ Périmètre et articulation avec le PLU.

L'OAP TVB s'applique à l'ensemble du territoire communal en ciblant spécifiquement les secteurs et milieux concernés par ses objectifs. L'OAP TVB vise à donner une vision globale des orientations du PLU pour la protection et la restauration des continuités écologiques (trames vertes et bleues, biodiversité).

#### ■ Enjeux et rôles des trames vertes et bleues.

Les Trames vertes et Bleues (TVB) sont essentielles pour le développement durable des territoires, en milieu rural comme urbain.

Elles assurent des fonctions écosystémiques par la protection du vivant et des ressources naturelles, la prévention des risques naturels et assure des fonctions clés dans l'épuration de l'eau et de l'air, la constitution de puits de carbone.

Elles participent à la qualité de la vie en favorisant la création d'un environnement naturel favorable à la santé humaine.

La préservation des réservoirs de biodiversité constitue un soutien à l'agriculture et à l'agro-tourisme.

Les trames Vertes et Bleues sont un **levier majeur** pour la conduite de politiques de transition écologique et d'adaptation au changement climatique.

#### ■ Cohérence et mise en œuvre avec le PADD.

L'efficacité des actions exige une cohérence d'action à toutes les échelles (planification, gestion des projets).

***L'Orientation d'Aménagement et de Programmation Thématique Biodiversité-Trames Vertes et Bleues*** vise à assurer cette cohérence et à renforcer la prise en compte des enjeux de biodiversité et du vivant dans l'aménagement du territoire communal, ***dans le respect des orientations du PADD.***

#### ■ Cohérence avec les orientations du PADD pour les continuités écologiques.

La préservation et la restauration de la biodiversité sont liées à la protection des espaces naturels stratégiques avec, notamment :

- L'interdiction du développement urbain dans les réservoirs de biodiversité (Natura 2000, ZNIEFF de type 1, zones humides, cœurs de biodiversité, pelouses sèches) et le maintien des milieux ouverts (prairies, coteaux) et des boisements hérités du bocage.
- La préservation des corridors forestiers et agricoles contre l'urbanisation et la valorisation des cheminements de l'eau (suppression des obstacles, gestion (des abords des cours d'eau, création de bandes tampons et de liaisons douces) permettront le maintien de la perméabilité des corridors écologiques
- Le développement de la trame végétale et des liaisons douces, notamment le long du ruisseau du Toison à Villieu limitera l'artificialisation des sols et assurera la qualité environnementale en milieu urbain.

### ■ Dispositions réglementaires applicables aux continuités écologiques.

Des dispositions de zonage strict des zones Ns (naturelles et forestières) et As (agricoles) avec restrictions strictes et des prescriptions graphiques limitent la pratique des travaux, aménagements ou constructions pouvant nuire aux habitats naturels.

Les activités suivantes sont autorisées en zone Ns et As :

- Les exploitations forestières (sous conditions) en zone Ns.
- Les exploitations agricoles (sous conditions) en zone As.
- Les extensions de bâtiments existants et annexes (sous conditions).

***Les projets doivent être compatibles avec la préservation des sites Natura 2000***

### ✧ La protection des réservoirs de biodiversité et des continuités écologiques.

Toutes les zones situées au contact des réservoirs de biodiversité sont concernées.

Elles font l'objet de mesures particulières pour la protection des lisières forestières (distances minimales, éclairage), la limitation des pollutions, la protection et la restauration des continuités, une palette végétale recommandée.

### ✧ La protection et la restauration des corridors écologiques.

Les corridors écologiques sont essentiels pour la biodiversité et la connectivité des milieux naturels.

**Les cours d'eau** (déjà couverts par d'autres objectifs), **les corridors boisés** (notamment le long de la côte) et **les corridors fuseaux du SRADDET** sont des corridors majeurs identifiés.

Leur perméabilité doit être maintenue, les nouveaux projets devant être compatibles avec la perméabilité des corridors (y compris pour les clôtures)

***Les haies et les bosquets doivent obligatoirement être préservés au sein des corridors agricoles.***

### ■ Dispositions réglementaires applicables aux réservoirs de biodiversité.

Des dispositions de zonage strict Zones Ns (naturelles et forestières), autorisant uniquement l'exploitation forestière (sans conditions) et les locaux et bureaux publics, ainsi que les équipements recevant du public, sous réserve de neutralité vis-à-vis des activités agricoles, pastorales ou forestières, et de la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

***Des prescriptions graphiques complètent ces dispositions en interdisant les travaux, aménagements ou constructions pouvant altérer les zones humides.***

### ■ Orientations pour le maintien des continuités écologiques et la biodiversité à l'échelle des projets.

La plantation de végétaux diversifiés, rustiques et d'origine locale est à favoriser.

L'installation spontanée et l'utilisation de variétés sauvages et fruitières permettront la préservation de la diversité génétique et le renouvellement régulier des semences. Cette pratique permettra de préserver ou recréer des habitats pour les oiseaux et les insectes, et diversifier les espèces pour plus de résilience.

***Les végétaux seront choisis pour leur résistance à la sécheresse et aux canicules.***

### ✧ Favoriser Les aménagements perméables pour la faune.

Toutes les zones font l'objet de dispositions particulières pour les clôtures.

Le maintien de la perméabilité des aménagements répond à un objectif global qui est de favoriser la circulation de la faune et la dispersion de la flore dans les secteurs aménagés.

***Des dispositions particulières pour le maintien de la perméabilité écologique s'appliquent pour les clôtures végétalisées (diversification des espèces), les bâtiments (adaptation à l'insertion paysagère), les voiries (profils plat), clôtures (perméabilité, pas de murs bahut en limite de zone A et N).***



### ✧ Favoriser la préservation du patrimoine arboré et des haies.

*Le règlement s'appliquant aux arbres fait obligation de plantation au sein de chaque zone.*

Ces règles s'appliquent aux nouveaux aménagements et visent à privilégier le maintien des ligneux existants (hors espèces exotiques envahissantes).

### ✧ Développer les mobilités douces pour conforter les continuités écologiques et la place du végétal.

*Les itinéraires de toutes les zones pour les modes actifs, existants ou à créer, dans les espaces urbains et entre les quartiers seront végétalisés.*

L'objectif principal consiste à végétaliser les abords des itinéraires dédiés aux modes actifs (piétons, vélos, etc.) pour renforcer les continuités écologiques et le confort des usagers.

La végétalisation contribuera à créer des continuités écologiques, rendre les itinéraires attractifs et agréables, lutter contre les îlots de chaleur urbains, réduire la vitesse des véhicules et gérer les eaux pluviales.

### ■ Stationnements et végétalisation : Limiter l'imperméabilisation et végétaliser les espaces de stationnement pour réduire les îlots de chaleur.

Le règlement s'appliquant aux opérations d'aménagement prévoit un coefficient de pleine terre et de biotope à respecter pour les opérations et ***une obligation de végétalisation des stationnements.***

Toutes les zones sont concernées.

Les matériaux recommandés pour le revêtement des aires de stationnement collectif seront perméables et clairs pour limiter l'imperméabilisation et les effets d'îlots de chaleur.

***Les aires de stationnement individuel sont soumises aux mêmes obligations que les aires de stationnement collectif (couleur des matériaux, perméabilité, coefficient de pleine terre).***



Les dispositions et les orientations d'aménagement de l'OAP Trame Verte et Bleue sont compatibles avec le PADD et favoriseront la préservation de la biodiversité et de la ressource en eau, le maintien des continuités écologiques et contribueront à l'adaptation au changement climatique.

La végétalisation le long des voies et des liaisons mode doux renforcera la qualité paysagère de la commune et le cadre de vie de ses habitants.

## ❖ Les Emplacements Réservés.

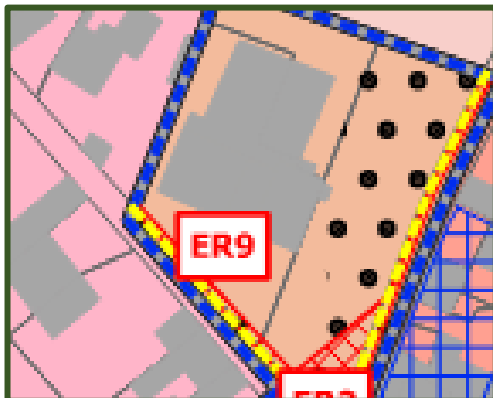
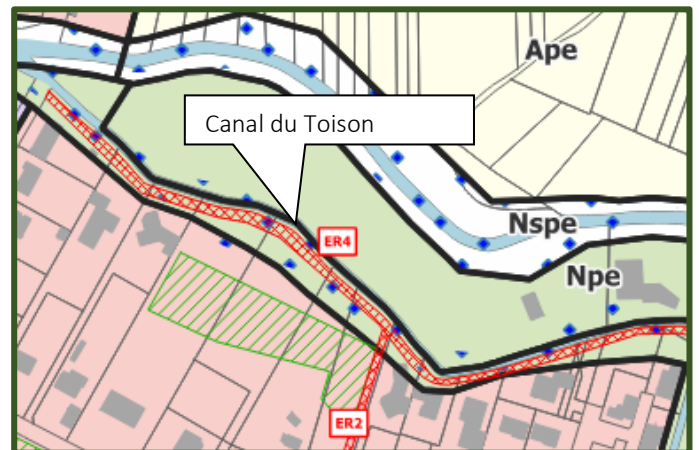
Au titre de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme, la commune a institué des Emplacements Réservés pour des voies et ouvrages, installations et équipements publics d'intérêt général.

Numéro d'emplacement réservé	Désignation	Bénéficiaire	Dimensions
1	Aménagement de voirie	Commune	Superficie : 4795 m <sup>2</sup>
2	Aménagement modes doux	Commune	Longueur : 123 m - Largeur : 3 m
3	Création d'une place publique	Commune	Superficie : 62 m <sup>2</sup>
4	Aménagement modes doux	Commune	Longueur : 393 m - Largeur : 3 m
5	Aménagement d'un espace public	Commune	Superficie : 446 m <sup>2</sup>
6	Aménagement de voirie	Commune	Superficie : 215 m <sup>2</sup>
7	Aménagement de voirie	Commune	Superficie : 213 m <sup>2</sup>
8	Espaces verts et liaison douce	Commune	Superficie : 3706 m <sup>2</sup>
9	Création d'une place publique	Commune	Superficie : 358 m <sup>2</sup>
10	Aménagements modes doux	Commune	Superficie : 394 m <sup>2</sup>
11	Aménagement de voirie	Commune	Superficie : 417 m <sup>2</sup>
12	Aménagement de voirie	Commune	Superficie : 74 m <sup>2</sup>
13	Aménagement modes doux	Commune	Longueur : 86 m - Largeur : 3 m
14	Aménagement modes doux	Commune	Longueur : 71 m - Largeur : 3 m
15	Aménagement modes doux	Commune	Longueur : 22 m - Largeur : 3 m
16	Création aire de stationnement	Commune	Superficie : 411 m <sup>2</sup>
17	Contournement Ferroviaire de l'Agglomération Lyonnaise	Etat	Superficie : 53046 m <sup>2</sup>
18	Création d'une nouvelle voie	Commune	Superficie : 375 m <sup>2</sup>
19	Aménagement modes doux	Commune	Longueur : 92 m <sup>2</sup> - Largeur : 6 m <sup>2</sup>

Une grande partie des Emplacements réservés est consacrée à des aménagements de liaisons modes doux.

### Remarques :

L'Emplacement Réservé n°4 « aménagement mode doux » est situé le long du canal du Toison et non pas en berge du Toison comme le préconise le PADD.



La morphologie tout en longueur de l'Emplacement Réservé n°9 « création d'une place publique » semble plutôt destinée à un aménagement de voirie, à moins que la représentation graphique de l'ER 9 soit incomplète.

## ❖ Le Zonage.

### ❖ Bilan de l'évolution 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			
<b>Total zones U mixtes</b>	<b>166,8</b>	<b>Total zones U mixtes</b>	<b>162,2</b>	<b>+4,6 hectares</b>
UE	2,8			
UI	14,8	UX	13,4	
UL1	4,2			
UL2	2,0			
UL3	1,7			
<b>Total zones U spécialisées</b>	<b>25,5</b>	<b>Total zones U spécialisées</b>	<b>13,4</b>	<b>+12,1 hectares</b>
1AUa	8,5	AU1	26,3	
1AUb	0,5	AU2	38,9	
<b>Total zones AU mixtes</b>	<b>9,0</b>	<b>Total zones AU mixtes</b>	<b>65,2</b>	<b>-56,2 hectares</b>
		AU1t	9,7	
		AU2e	8,0	
		AU2t	9,5	
<b>Total zones AU spécialisées</b>	<b>0,0</b>	<b>Total zones AU spécialisées</b>	<b>27,2</b>	<b>-27,2 hectares</b>
A (et Ape, Api, Apr)	744,3	A	524,2	
Ac	0,7			
As (et Aspr)	80,6			
<b>Total zone A</b>	<b>825,6</b>	<b>Total zone A</b>	<b>524,2</b>	<b>+301,4 hectares</b>
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			
<b>Total zone N</b>	<b>561,8</b>	<b>Total zone N</b>	<b>794,0</b>	<b>-232,2</b>
<b>TOTAL</b>	<b>1588,8</b>	<b>TOTAL</b>	<b>1586,2</b>	

### ❖ Analyse des évolutions du PLU.

- ◆ Réduction globale des zones à urbaniser (U et AU) :
  - Forte diminution des zones AU (mixtes et spécialisées), notamment par reclassement en zones urbaines (U).
- ◆ Augmentation des zones urbaines :
  - Légère hausse des zones U mixtes (+4,6 ha), due au reclassement de surfaces urbanisées auparavant en AU.
  - Hausse significative des zones U spécialisées (+12,1 ha), liée à la création de nouvelles zones UL (logements, équipements, etc.).
- ◆ Rééquilibrage des zones naturelles et agricoles :
  - Forte augmentation de la zone A (+301,4 ha) pour mieux protéger les espaces agricoles.
  - Diminution de la zone N (-232,2 ha), afin d'ajuster la protection des espaces naturels.

## ✧ Justification des changements.

◆ Les modifications visent à mieux intégrer les enjeux environnementaux, notamment en renforçant la protection des espaces agricoles et en ajustant la répartition des zones naturelles.

☞ La délimitation du zonage traduit les orientations du PADD intégrant celles du SCoT BUCOPA en tenant compte du contexte communal.

## 👉 Les zones urbaines.

### • Zones urbaines et à urbaniser mixtes comportent les zones (UA, UB, UC, 1AU.

➤ Développement résidentiel en cohérence avec les caractéristiques des tissus bâtis existants, en privilégiant la densification maîtrisée et le renouvellement urbain structuré.

### • Zone UA : Tissus bâtis anciens.

◆ **Localisation** : Centre-bourg et village de Villieu, quartier du château, village-rue de Loyes, fronts bâtis de la route de Mollon et chemin des Brotteaux.

◆ **Sous-zones et caractéristiques** :

- **UA1** : Fronts bâtis anciens volumineux, forte accroche sur rue, mixité urbaine (rez-de-chaussée souvent commercial), présence d'équipements publics. Règlement : implantation en front de rue, hauteur adaptée à la centralité, préservation des cours et jardins.
- **UA2** : Tissus moins denses, hétérogènes (coteaux de Villieu, chemin des Brotteaux à Mollon), bâtisses organisées autour de cours, architecture vernaculaire. Règlement : pérenniser la morphologie urbaine, éviter la densification pavillonnaire, alignement marqué par mur ou bâtiment.
- **UA3** : Tissus les plus anciens (autour de l'église de Villieu et du château de Loyes), très denses et compacts. Règlement : respect strict de la morphologie urbaine dense.

### • Zone UB : Renouvellement urbain.

➤ Développement d'habitat collectif et groupé, commerces et services, dans le cadre d'une OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation).

◆ **Règlement** : Cadre minimal pour permettre la mutation du site, règles de prospect à respecter.

### • Zone UC : Tissus pavillonnaires.

➤ Évolution limitée et maîtrisée des tissus pavillonnaires, densification par formes bâties plus compactes.

◆ **Règlement** : Limitation de la densification pavillonnaire, implantation en limite de propriété sous conditions, règles de prospect renforcées pour limiter les co-visibilités.

### • Zone 1AU : Urbanisation nouvelle.

◆ **Sous-secteurs** : 1AUa (1, 2, 3) : différenciation des règles d'implantation selon les modalités de réalisation des équipements internes.

➤ Les prescriptions des zones respectent l'orientation du PADD de maintenir les caractéristiques des tissus bâtis existants et d'orienter le développement vers des sites structurés par leurs équipements internes.

## 👉 Les zones urbaines spécialisées.

Les zones urbaines spécialisées comprennent les zones UI (économique), UL (tourisme/loisirs) et UE (équipements publics) découlent des orientations du PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables). Elles sont principalement implantées entre Pont de Chazey et La Masse, pour développer l'économie et le tourisme.



Ce développement est prévu sur 3 ha pour l'extension de la zone d'activités de La Masse, 2 ha pour le nouveau site touristique.

- **Zone UE : Équipements publics.**

➤ Accueillir uniquement des équipements collectifs (scolaires, sportifs, socio-culturels).

➤ **Localisation** : Principalement au centre-bourg de Villieu, pour conforter le cœur de ville.

- **Règlement** :

- Interdiction des activités économiques ou de l'habitat.
- Aménagement possible des espaces libres en espaces verts, desserte ou stationnement.
- Garantit la pérennité des équipements d'intérêt collectif.

- **Zone UI : Activités économiques.**

➤ Activités peu compatibles avec un environnement résidentiel, complémentaires aux zones mixtes.

- **Localisation** : Zone d'activités de La Masse (y compris son extension) et trois principales entreprises de la commune.

- **Règlement** :

- Restriction des commerces pour éviter la concurrence avec le centre-ville.
- Exclusion des activités de faible emprise ou compatibles avec l'habitat.
- Cohérence avec le PADD : localisation des activités industrielles/artisanales sur les sites existants.

- **Zone UL : Tourisme et loisirs.**

➤ Développement des activités touristiques, hôtelières et de loisirs.

- **Sous-zones** :

- UL1 : Camping existant (hébergements touristiques et activités complémentaires).
- UL2/UL3 : Nouveau site touristique entre la zone d'activités et le camping, et hameau de Chazey.
  - Règlement plus souple pour les services/bureaux liés au tourisme.
  - UL3 : Densification possible, tissu bâti dense, exclusion de l'habitat en zones exposées aux nuisances.
  - UL1/UL2 : Espaces végétalisés, faible imperméabilisation.

➤ Les prescriptions des zones respectent l'orientation du PADD :

- Éviter l'habitat dans les zones exposées aux nuisances/risques technologiques (Sud du territoire).
- Conforter les équipements publics, le cœur de ville et les sites économiques existants.

## **Les zones agricoles et naturelles.**

- **Zone A : agricole.**

La délimitation des zones agricoles (A) et naturelles (N) répond à un double objectif :

- ◆ Maintenir de bonnes conditions pour l'exploitation agricole et forestière.
- ◆ Protéger les sites à forte sensibilité écologique et paysagère

On constate une évolution par rapport au précédent PLU :

- ◆ Extension des surfaces en zone A (anciennement classées en zone N).
- ◆ Affinement des zones A et N grâce à l'évaluation environnementale, avec des règles adaptées aux spécificités locales.

En cohérence avec les orientations du PADD les **Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL)** sont restreints aux sites déjà bâtis, pour :

- Permettre leur évolution.
- Favoriser le développement de nouvelles activités.

➤ **Délimitations de la zone A :**

- Couvre la majorité des espaces ouverts, principalement agricoles.
- En forte augmentation par rapport au précédent PLU (réduction des surfaces constructibles et reclassement de zones N en A).

➤ **Objectifs :**

- Préservation des surfaces agricoles.
- Réduction de l'urbanisation sur les terres agricoles.
- Déploiement d'une agriculture de proximité.

➤ **Sous-Secteurs spécifiques au sein de la zone A.**

- **Secteur Ac :**
  - Activité de commerce de voitures le long de la D1084 à Pont de Chazey.
  - Règlement autorisant l'évolution de l'activité sur son site actuel, sans extension sur les espaces agricoles voisins.
- **Secteur As :**
  - Protection des milieux agro-environnementaux (basé sur l'évaluation environnementale du PLU).
  - Inclut les sites Natura 2000, les ZNIEFF de type 1 et les cours d'eau.
  - Occupations et utilisations des sols strictement limitées, pour préserver et entretenir les habitats naturels.

• **Zone N : naturelle.**

La zone N couvre principalement des espaces fermés liés aux boisements ou anthropisés.

Sa superficie a diminué par rapport au PLU précédent, surtout en raison du reclassement de certaines surfaces agricoles en zone A. Les extensions des zones U et AU restent marginales.

➤ **La délimitation de la zone N répond à plusieurs orientations du PADD :**

- Préservation des espaces naturels à forts enjeux écologiques.
- Maintien des grands sites fonctionnels, notamment les continuités forestières.
- Protection des abords de l'Ain et des cheminements de l'eau.
- Inclusion de grandes entités naturelles (rivière de l'Ain, coteaux, combes) et de boisements significatifs en plaine ou sur les plateaux agricoles.

**Intégration des cours d'eau**

- Les abords des ruisseaux du Toison et du Gardon sont classés en zone N, y compris dans les espaces urbanisés, pour préserver le cheminement de l'eau.

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


- **Nt** : Développement d'activités de commerce et restauration au château de Fétan, limité aux volumes bâtis existants.
- **Ns** : Protection des milieux agro-environnementaux (sites Natura 2000, Znieff de type 1, cours d'eau), avec des occupations du sol très restreintes.
- **Nco** : Pérennisation des continuités forestières, essentielles pour la biodiversité locale.

 **Tableau du bilan de l'évolution du PLU : une erreur d'addition est à corriger dans le total du PLU 2025 (au vrai 1588.70 ha). L'écart de 2.50 ha entre les surfaces totales des PLU 2025 et 2004 est à expliquer.**

## ❖ Le Règlement écrit.

Le règlement écrit est conforme aux prescriptions des articles L.151-9 à 53 du Code de l'Urbanisme. Il est composé de 6 parties :

- ① Dispositions Générales.
- ② Dispositions applicables aux zones urbaines :
  - Le règlement des zones UA, avec des secteurs UA1, UA2, UA3.
  - Le règlement des zones UB.
  - Le règlement des zones UC,
  - Le règlement des zones UE.
  - Le règlement des zones UI.
  - Le règlement des zones UL, avec des secteurs UL1, UL2 et UL3.
- ③ Dispositions applicables aux zones à urbaniser :
  - Le règlement de la zone 1AUa1, 1AUa2, 1AUa3 et 1AUb.
- ④ Le règlement des zones A, avec des secteurs Ac, As.
- ⑤ Le règlement des zones N, Nco, Ns, Nt.
- ⑥ Annexes, comprenant 6 parties :
  1. Les essences locales,
  2. Le nuancier,
  3. Les recommandations architecturales et esthétiques applicables aux centres anciens des villages et hameaux,
  4. Les recommandations d'architecture et de paysages de la côtière de l'Ain et du Rhône,
  5. Les recommandations d'architecture et de paysages de la côtière de la Plaine de l'Ain et du Rhône,
  6. Fiches conseil BUCOPA/CAUE.

 *Article 3, « division du territoire en zones », page 7, le règlement prévoit « Les secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements que le PLU définit dans le respect des objectifs de mixité sociale ». Cette disposition (article L.151-15 du CU) devra figurer dans les articles 1-2 du règlement écrit et dans les OAP.*

## ✧ Implantation des constructions par rapport à la voirie.

### • Zone UA.

Sous-section UA1, § 2.1.3.1- Dispositions générales - alinéa 2 : « Implantation des constructions à 28 m de la voie au-delà de la bande confortement du front bâti ». **Cette distance est à préciser dans les mêmes termes que ceux de l'article 4.3.2.8 du document de Justification du PADD.**

### • Zone UC.

Sous-section UC2, 2.1.3 « Implantation des constructions par rapport à la limite d'emprise des voies et emprises publiques ».

§ 2.1.3.1- Dispositions générales - alinéa 2 :

- De plus, les constructions\* doivent être implantées par rapport à la limite d'emprise des voies et emprises publiques avec un retrait :
  - de 5 mètres minimum par rapport à la limite d'emprise.
  - De 8 mètres minimum par rapport à la limite d'emprise lorsque l'implantation à 8 mètres par rapport à une des limites séparatives demandée en sous-section 2.1.4 n'est pas possible.

§ 2.1.4.1. Dispositions générales, alinéa 3 :

- à une distance de 8 mètres minimum par rapport à une limite de *fonds de terrain*\*. Toutefois, afin d'optimiser au mieux l'exposition des façades ou l'utilisation des espaces privés, ce retrait pourra être recherché par rapport à une autre limite séparative, ou à défaut par rapport à la limite d'emprise de la voie conformément aux dispositions de la sous-section 2.1.4.1. Cette règle ne s'applique pas aux annexes disjointes de la construction principale.

⇒ Ces deux alinéas réglementent les limites d'implantation des constructions. Leur rédaction n'est pas claire et comporte des incohérences :

§ 2.1.3.1. Alinéa 2 : 2° le retrait de 8 m est incohérent par rapport à la phrase.

§ 2.1.4.1. Dispositions générales, alinéa 3 : 3° l'orthographe de « fonds » doit être corrigée car ce terme est un contresens (fonds = capital, propriété) et « fond » = limite la plus reculée par rapport à un point).

• Zone UE.

Sous-section UE 2.4. Stationnement. Non réglementé.

Ce point pourrait être soumis à la règle commune afin de garantir un accès aux services publics.

Sous-section UE 3.2. Desserte par les réseaux.

Sous-section UE 3.2 – Desserte par les réseaux.

§ 3.2.2. Assainissement « eaux usées » alinéas 5 et 6 : les dispositions concernant l'assainissement non collectif en zone UE sont à retirer du règlement écrit du PLU, *l'ensemble des zones UE se trouvant en zone d'assainissement collectif.*

• Zone UI.

Sous-section UI 2.1.3. Dispositions générales - « Implantation des constructions par rapport à la limite d'emprise des voies et emprises publiques ».

§ 2.1.3.1- Dispositions générales - alinéa : La distance de 5 m de l'implantation des constructions à par rapport à la limite d'emprise des voies et emprises publiques pourrait être précisée par « **MINIMUM** » afin de permettre le stationnement et la circulation des véhicules autour des bâtiments.

§ 3.2.2. Assainissement « eaux usées » alinéas 5 et 6 : les dispositions concernant l'assainissement non collectif en zone UE sont à retirer du règlement écrit du PLU, *l'ensemble des zones UI se trouvant en zone d'assainissement collectif.*

• Zone UL.

§ 2.1.3.1- Dispositions générales - alinéa : La distance de 5 m de l'implantation des constructions à par rapport à la limite d'emprise des voies et emprises publiques pourrait être précisée par « **MINIMUM** » afin de permettre le stationnement et la circulation des véhicules autour des bâtiments.

§ 3.2.2. Assainissement « eaux usées » alinéas 5 et 6 : les dispositions concernant l'assainissement non collectif en zone UE sont à retirer du règlement écrit du PLU, *l'ensemble des zones UL se trouvant en zone d'assainissement collectif.*

• Zone AU.

Sous-sections AU1, AU2 et AU3.

§ 3.2.2. Assainissement « eaux usées » alinéas 5 et 6 : les dispositions concernant l'assainissement non collectif en zone UE sont à retirer du règlement écrit du PLU, *l'ensemble des zones AU se trouvant en zone d'assainissement collectif,* prérequis indispensable à l'urbanisation.



- Zone A.

**Section A1** – Usages et affectations des sols, activités et constructions.

Sous-section A1.1.- § 1.1.2 Usages et affectations des sols, activités et constructions soumises à conditions.

>> Dans l'ensemble de la zone A, sont soumises à conditions les **constructions\*** suivantes :

- les **constructions\*** destinées à l'exploitation agricole, uniquement dans les secteurs A, As, Ape ainsi que dans le secteur Apr lié au puits de Mollon. Le logement nécessaire à l'exploitation agricole devra être situé à moins de 100 mètres des bâtiments d'activité agricole.

⇒ La distance minimale de 100m séparant le logement des bâtiments d'exploitation doit-elle se comprendre comme étant de « 100m au moins » ?

**Section A2** - « Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ».

Sous-section A2.2.- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.

§ 2.2.3.5- Equipements techniques.

⇒ Cet article pourrait aborder le cas des bâtiments agricoles aux toitures constituées de panneaux photovoltaïques.

#### ✧ Clôtures.

**Toutes zones.** Préciser si la réglementation ne concerne que les clôtures implantées en limite du domaine public ou également celles séparant les propriétés privées.

#### ✧ Mixité fonctionnelle et sociale.

**Toutes zones.**

⇒ Le nombre-plancher de 3 logements à partir duquel 35% de logements sociaux est exigé pourrait être relevé à 5 pour des raisons de viabilité économique. La définition de secteurs relevant de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme permettrait d'affiner la répartition de ce type de logements dans la commune.

#### ✧ Caractéristiques urbaines, architecturale, environnementale et paysagère.

##### 2.1.4.1 – Dispositions générales

>> Les **constructions\*** doivent respecter les conditions d'implantation suivantes par rapport aux voies :

- L'implantation de deux **constructions\*** **contiguës\*** de part et d'autre de la limite séparative doit éviter l'effet de « noues », sauf en cas de **constructions\*** réalisées simultanément et disposant chacune de son propre système de récupération des eaux pluviales [voir schéma ci-contre].

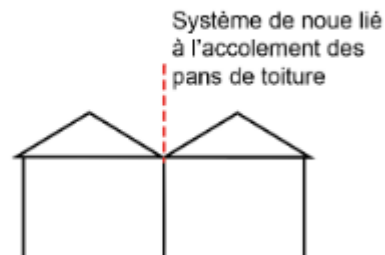


Schéma à valeur illustrative

⇒ Cette disposition n'est pas claire car le schéma proposé, même à seule valeur illustrative, ne propose pas d'exemple de « **constructions contiguës de part et d'autre de la limite séparative** » sans création de noue.

### ✧ Remarques et observations formulées sur le règlement écrit :

#### ◆ La Chambre de Commerce et d'Industrie de l'Ain :

- Sur le coefficient de biotope : réduire la proportion d'espaces non constructibles sur l'unité foncière en préconisant la végétalisation des toitures et la perméabilité des voies d'accès ou des parkings.
- ⇒ Dans son mémoire en réponse, la commune indique que le règlement prévoit un coefficient de biotope permettant les dispositifs de végétalisation et dés-imperméabilisation préconisés par la CCI.

---

*Commentaires du commissaire-enquêteur : le règlement de la zone UI ne prévoit que « des surfaces de stationnement (...) en matériaux perméables ». Les toitures végétalisées pourraient figurer dans le règlement afin de moduler le coefficient de biotope de 0.30 de la zone.*

---

- Sur le ratio de places de stationnement à ne pas fixer pour les activités économiques
- ⇒ Dans son mémoire en réponse, la commune indique que le règlement prévoit des obligations de stationnement pour les commerces, services, bureaux mais que des adaptations sont possibles.

#### ◆ Le Centre National de la Propriété Forestière :

- Demande d'ajout d'une formulation demandant que les coupes de bois soient autorisées conformément à l'arrêté préfectoral en vigueur et le SRGS pour la forêt privée.
- Envisager l'introduction d'essences ou de provenances autres que les « essences locales »
- Introduire dans la réflexion l'accès aux espaces boisés par des véhicules de défense contre l'incendie, ainsi que des zones tampons entre les bâtiments actuels et futurs et les espaces boisés.
- ⇒ Dans son mémoire en réponse, la commune indique :
  - Que les forêts privées de la commune ne sont pas concernées par les mesures de protection particulières (EBC).
  - Que le recours aux essences locales ne concerne que les clôtures végétales.
  - Que le PLU ne fait pas obstacle à la création d'accès en milieu forestier, autorisés en zones A et N.
  - Que la commune propose de mettre en place un bande tampon au sein des zones A et n, entre les bâtiments agricoles et sylvicoles, et également entre les espaces forestiers et les équipements de production ENR.

#### ◆ Réseau de Transport d'Electricité :

- Règlement : indiquer plusieurs mentions concernant les ouvrages du réseau public de transport d'électricité.
- ⇒ Dans son mémoire en réponse, la commune indique :
  - Les demandes d'ajout faites par RTE ne sont pas nécessaires (...) toutes les dispositions du règlement écrit du PLU répondant aux demandes de RTE.

#### ◆ NATRAN :

- Règlement : préciser les interdictions et règles d'implantation, une obligation d'information du pétitionnaire et la réglementation anti-endommagement.
- ⇒ Dans son mémoire en réponse, la commune indique :  
Les interdictions et règles d'implantation sont liées aux servitudes d'utilité publiques annexées au dossier du PLU. Les autres demandes n'entrent pas dans le champ de compétences du PLU.

#### ◆ La Chambre d'Agriculture de l'Ain :

- Usages, affectations des sols, types d'activités et constructions soumis à autorisation : surface totale maximale d'emprise au sol des annexes est de 50m<sup>2</sup>. Demande de limiter cette surface maximale à 49m<sup>2</sup>.
- ⇒ La commune n'a pas répondu à la Chambre d'Agriculture de l'Ain.

## Synthèse du règlement écrit.

Le règlement écrit traduit de façon conforme les orientations du PADD. Il a fait l'objet de plusieurs observations de la part des Personnes Publiques Associées auxquelles la commune a répondu.

Les dispositions de l'article L.151-15 et 40 du code de l'urbanisme définissant « *Les secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements que le PLU définit dans le respect des objectifs de mixité sociale* », énoncées en préambule du règlement écrit, seront à introduire dans le règlement des OAP et traduites dans les OAP.

J'ai relevé un certain nombre de points à expliciter, améliorer ou justifier.

**L'ensemble des observations formulées sur le règlement écrit devront être prises en compte.**

## ❖ Règlement graphique.

Le règlement graphique définit les zones du PLU et localise les servitudes d'utilité publique :

### ✧ Les zones U.

ZONES	SECTEURS	CARACTERE
UA	UA1	Centre bourg
	UA2	Périphérie des centres villageois et du bourg
	UA3	Village ancien dense

UB	Habitat collectif ou groupé
UC	Secteur pavillonnaire à évolution limitée
UE	Maintien des espaces dédiés aux équipements
UI	Zone économique réservée aux activités productives et artisanales

UL	UL1	Activité de camping
	UL2	Zones d'activités économiques et de loisirs
	UL3	Zones d'activités économiques et de loisirs à forte densité bâtie

ZONES	SECTEURS	CARACTERE
1AU	1AUa1	Zone à urbaniser au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone
	1AUa2	
	1AUa3	
	1AUb	Zone à urbaniser dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble

### ✧ Les zones A et N.

A		Zone agricole
	As	Zone agricole de protection des milieux agro-naturels
	Ac	Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées réservé au commerce

N		Zone naturelle
	Nco	Zone de protection des continuités forestières
	Ns	Zone de protection des milieux naturels
	Nt	Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées réservé au commerce et à la restauration



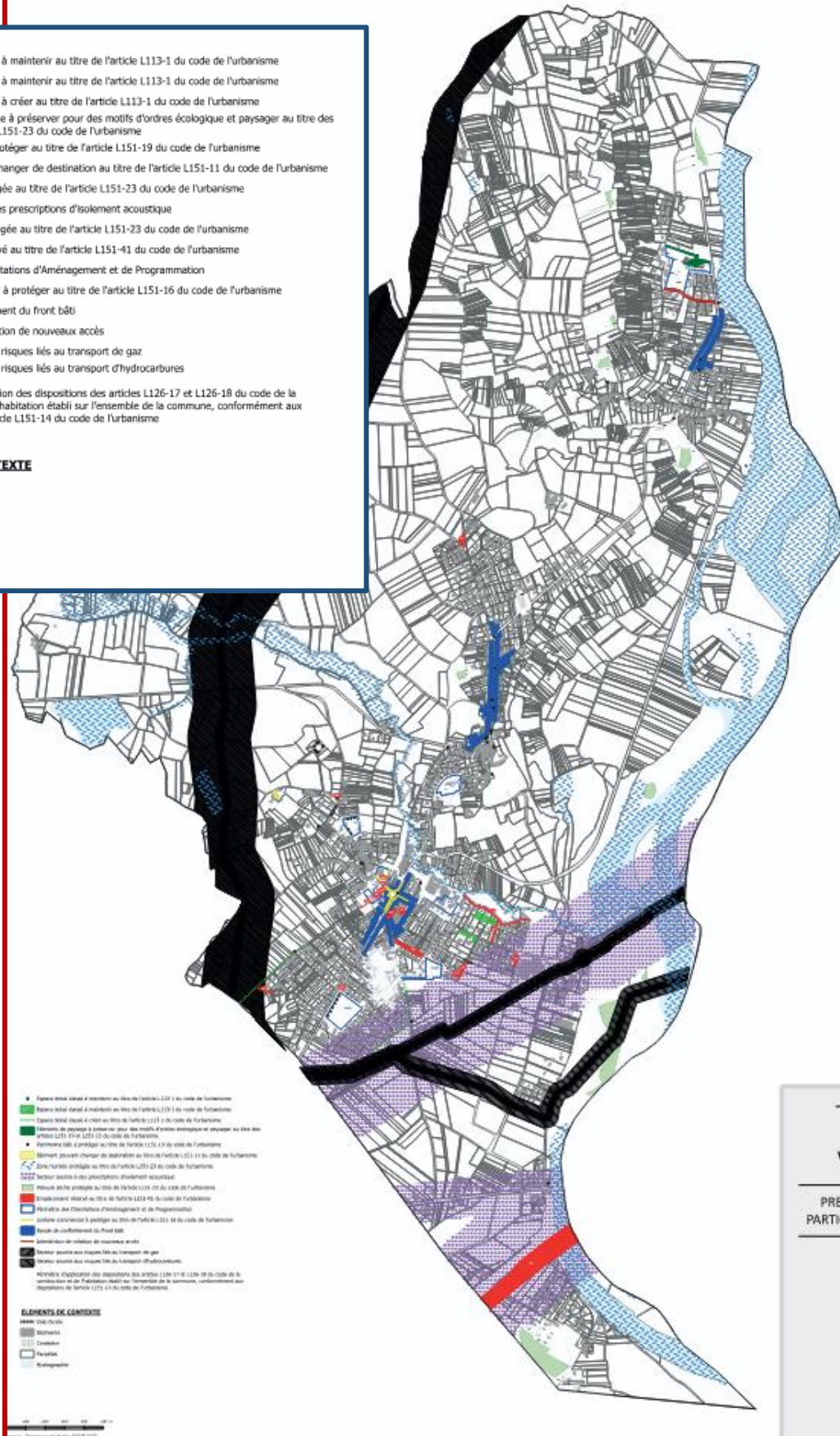


- ◆ Espace boisé classé à maintenir au titre de l'article L113-1 du code de l'urbanisme
- Espace boisé classé à maintenir au titre de l'article L113-1 du code de l'urbanisme
- ◆◆◆ Espace boisé classé à créer au titre de l'article L113-1 du code de l'urbanisme
- ◆◆◆ Eléments de paysage à préserver pour des motifs d'ordres écologique et paysager au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme
- ★ Patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme
- Bâtiment pouvant changer de destination au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme
- ◆ Zone humide protégée au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme
- ◆◆◆◆ Secteur soumis à des prescriptions d'isolement acoustique
- Pelouse sèche protégée au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme
- Emplacement réservé au titre de l'article L151-41 du code de l'urbanisme
- Périmètre des Orientations d'Aménagement et de Programmation
- Linéaire commercial à protéger au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme
- Bande de confortement du front bâti
- Interdiction de création de nouveaux accès
- Secteur soumis aux risques liés au transport de gaz
- Secteur soumis aux risques liés au transport d'hydrocarbures

Périmètre d'application des dispositions des articles L126-17 et L126-18 du code de la construction et de l'habitation établi sur l'ensemble de la commune, conformément aux dispositions de l'article L151-14 du code de l'urbanisme

**ELEMENTS DE CONTEXTE**

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



- ◆ Espace boisé classé à maintenir au titre de l'article L113-1 du code de l'urbanisme
  - Espace boisé classé à maintenir au titre de l'article L113-1 du code de l'urbanisme
  - ◆◆◆ Espace boisé classé à créer au titre de l'article L113-1 du code de l'urbanisme
  - ◆◆◆ Eléments de paysage à préserver pour des motifs d'ordres écologique et paysager au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme
  - ★ Patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme
  - Bâtiment pouvant changer de destination au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme
  - ◆ Zone humide protégée au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme
  - ◆◆◆◆ Secteur soumis à des prescriptions d'isolement acoustique
  - Pelouse sèche protégée au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme
  - Emplacement réservé au titre de l'article L151-41 du code de l'urbanisme
  - Périmètre des Orientations d'Aménagement et de Programmation
  - Linéaire commercial à protéger au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme
  - Bande de confortement du front bâti
  - Interdiction de création de nouveaux accès
  - Secteur soumis aux risques liés au transport de gaz
  - Secteur soumis aux risques liés au transport d'hydrocarbures
- Périmètre d'application des dispositions des articles L126-17 et L126-18 du code de la construction et de l'habitation établi sur l'ensemble de la commune, conformément aux dispositions de l'article L151-14 du code de l'urbanisme

**ELEMENTS DE CONTEXTE**

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

Département de l'Ain

Commune de  
Villieu-Loyes-Mollon

PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES  
PARTICULIERES DU PROJET DE PLU

Versin - décembre 2014



Echelle : 1:4 500

#### ✧ Servitudes de mixité sociale (Art. L151-15 du code de l'urbanisme).

◆ **Objectif** : Atteindre 35 % de logements sociaux sur un total de 350 logements (soit environ 123 logements).

◆ **Modalités de mise en œuvre** :

Les opérations de moins de 3 logements ne sont pas concernées.

◆ **Dans les OAP (Opérations d'Aménagement Programmées)** :

- 90 à 115 logements sociaux prévus, représentant un quart à un tiers des logements totaux du PADD, et les trois quarts à plus de 90 % des logements sociaux prévus.

◆ **Hors OAP** :

- Tous les logements créés sur une même unité foncière (même après division) sont comptabilisés depuis l'approbation du PLU, facilitant l'atteinte de l'objectif.

◆ **Conclusion** : Cohérence entre l'objectif du PADD et la réglementation du PLU.

#### ✧ Servitude de diversité commerciale (Art. L151-16 du code de l'urbanisme).

◆ **Objectif** : Préserver les commerces et services de proximité en cœur de ville.

◆ **Mesures** :

- Éviter les activités commerciales de proximité en périphérie pour ne pas concurrencer le centre.
- Protéger un linéaire commercial existant en cœur de ville.
- Interdire la transformation des rez-de-chaussée en logements.
- Réserver les rez-de-chaussée aux activités d'artisanat, commerce de détail, restauration et services accueillant une clientèle.

#### ✧ Périmètre de création de locaux d'habitation (Art. L151-14 du code de l'urbanisme).

◆ **Objectif** : Contrôler la création de logements dans les immeubles existants pour éviter :

- La dégradation des logements.
- Les problèmes de stationnement.
- Le contournement du quota de 35 % de logements sociaux.

◆ **Modalités** :

- Autorisation préalable requise pour la création de plusieurs locaux d'habitation dans un immeuble existant.
- Comptabilisation de tous les logements créés sur une unité foncière depuis l'approbation du PLU, y compris après division pour permettre l'application du taux de 35% de logements sociaux.

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

Le PADD prend en compte les éléments remarquables du patrimoine bâti, plus particulièrement dans les quartiers bâtis les plus anciens, où se concentrent des éléments présentant un intérêt d'ordre culturel, historique ou architectural.



Le recensement de ces éléments de patrimoine se base sur un expertise de terrain et un travail documentaire effectué en collaboration avec la commune. 29 éléments ont été recensés ( Villieu : 10 - Loyes : 11 – Monthoz : 1 – Mollon : 7).

La plupart des éléments de patrimoine sont d'ordre religieux (statues de la vierge, calvaires).

☞ Un trentième élément de patrimoine a été recensé par erreur : le château de Chazey sur Ain (siège de la Communauté de Communes de la Plaine de l'Ain), résultat d'une confusion avec le hameau de Pont de Chazey. Ce monument devra être retiré de la liste des éléments du patrimoine bâti de la commune de Villieu-Loyes-Mollon.



### ✧ Protections écologiques au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.

#### ◆ Objectifs et cohérence

- Les protections écologiques sont définies en lien avec l'évaluation environnementale et s'alignent sur les orientations du PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables) concernant :
  - Les **sites d'intérêt écologique** (zones humides, pelouses sèches).
  - La **perméabilité écologique en zone urbaine**.
  - L'amélioration de la **qualité environnementale en milieu urbain**.

#### ◆ Périmètre des protections

- La trame de protection au titre de l'article L151-23 ne couvre **pas tous les espaces sensibles** identifiés par l'évaluation environnementale.
- D'autres dispositifs de protection existent pour ces espaces :
  - **Réservoirs de biodiversité** (Natura 2000, ZNIEFF de type 1) : classés en zones **As** ou **Ns**.
  - **Cours d'eau** (réservoirs de biodiversité) : classés en zone **N**.
  - **Cœurs de biodiversité** : classés en zones **A** et **N**.

#### ◆ Règlementation applicable

- **Interdiction des constructions** dans tous les périmètres de protection délimités par l'article L151-23 (sous-section 1.1.1 du règlement).
- **Niveaux de protection variables** selon la sensibilité des éléments recensés, pour les activités, usages et affectations des sols.

☞ Cette protection concerne :

➤ Un bosquet et un espace tampon au sein de la zone 1AU localisée dans l'OAP n°6 "Nord Mollon". En lien avec l'évaluation environnementale, elle maintiendra des éléments naturels préservés à proximité du corridor écologique identifié par le diagnostic environnemental au nord de la zone 1AU. Elle constitue un élément paysager marquant l'entrée du village de Mollon. Cette mesure de protection est complétée par une obligation de replanter des arbres de haut jet dans le cadre de la démarche ERC.

➤ Une zone humide (l'étang de Rémillieux).

➤ Une zone de pelouse sèche au sud du hameau de Buchin.



### ✧ **Espaces Boisés Classés (EBC). Le classement EBC vise la protection/préservation de deux types de boisements :**

#### ① **Les boisements existants à protéger.**

##### ◆ **Motifs de protection :**

- **Localisation sensible :** Situés en zone urbaine ou à urbaniser, ces espaces sont vulnérables.
- **Fonctions paysagères et environnementales :**
  - Alignement d'arbres en entrée de ville (ex. rue Ch. de Gaulle, OAP n°7 à Villieu).
  - Massifs boisés le long de la rue de la Gare, améliorant le paysage urbain et apportant de la fraîcheur.
  - Espaces boisés tampons entre la rue de la Gare et le canal (Toison).
  - Préservation de grands arbres au sein des zones urbanisées.

#### ② **Les boisements linéaires à créer.**

##### ◆ **Objectifs :**

- **Amélioration du cadre de vie :**
  - Apport d'ombrage et de fraîcheur sur les voies dépourvues d'arbres (ex. : routes de Chavagneux et de la Maisonnnette, chemin de Janivon).
  - Amélioration de la perception des franges urbaines pavillonnaires de Villieu.
  - Confort accru pour les déplacements vers le centre-ville.
- **Séparation des usages :**
  - Mise à distance entre les activités agricoles et les zones urbanisées.

### ✧ **Bande de confortement du front bâti.**

##### ◆ **Objectif principal :**

- **Préserver** les caractéristiques des fronts bâtis anciens, typiques des centralités villageoises (Villieu, Loyes, Mollon).

##### ◆ **Mesures clés :**

- **Confortement du front bâti existant :** privilégié par le règlement du PLU.
- **Préservation des espaces :** jardins et cours situés à l'arrière des fronts bâtis.
- **Limitation de la constructibilité :**
  - En dehors de la bande de constructibilité principale, les nouvelles constructions doivent s'implanter à **28 mètres minimum de la voie**.
  - Cette distance permet de **conserver une bande de jardins** à l'arrière, tout en autorisant une **densification maîtrisée**.

##### ◆ **Justification :**

- **Qualité de l'habitat :** le maintien des jardins et cours est essentiel pour une densité élevée, mais bien vécue.
- **Contexte :** réponse à la pression urbaine et à l'implantation de pavillons dans les jardins arrière, menaçant la qualité du centre-bourg.

### ✧ **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, conformément à l'arrêté préfectoral du 9 septembre 2016.

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



### ✧ 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.

### ✧ Périmètre d'application des règles de hauteur minimale.

#### ◆ Secteurs concernés :

Les bandes de confortement du front bâti et la zone UA3 dans des secteurs de centralité urbaine proches de la ligne de transport en commun.

- **Prescription** : La hauteur minimale s'aligne sur celle du bâti ancien (minimum un étage).
- **Exclusion** : Le tissu pavillonnaire (maisons à étage ou de plain-pied).

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

Cette mesure concerne un bâtiment intégré à un **corps de ferme**, représentant l'**architecture vernaculaire locale** au lieu-dit *Le Petit Fétan*.

Le projet devra être en phase avec la conservation du patrimoine architectural :

- **Volumétrie** : Maintien de la forme en « L » du bâtiment.
- **Matériaux** : Préservation des matériaux de façade existants.
- **Aménagements autorisés** : Création de **nouvelles ouvertures** pour l'adaptation en logement.



👍 L'impact sur l'activité agricole est limité, une partie du bâtiment a déjà été convertie en appartements, entraînant une perte de destination agricole au profit de l'habitat.

👍 Tous les réseaux (eau, électricité, etc.) passent à proximité, **sauf l'assainissement collectif**.

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

◆ **Objectif** : Permettre au règlement d'interdire, pour des raisons de sécurité, salubrité ou de cohérence avec le PADD certains usages, affectations des sols, types d'activités ou destinations de constructions, dans le respect de la vocation générale des zones.

- **Zone concernée** : Un secteur de centre urbain aménageable, en zone UB créé dans le cadre d'une réduction de la vulnérabilité aux aléas dont la délimitation et les règles ont été établies en association avec les services de l'État.

◆ **Objectif global** : Encadrer l'aménagement pour limiter la constructibilité et réduire les risques dans ce secteur urbain.

Dans ce secteur, le règlement de la zone UB prévoit des dispositions particulières concernant :

- Les implantations des constructions
- Les mouvements de sols
- Les ouvertures (fenêtres, portes, etc.)
- Les clôtures
- Les accès
- L'aménagement des espaces extérieurs
- La gestion des eaux

👉 Le document graphique 4.3.2 “Prescriptions graphiques particulières” ne comporte pas de secteurs visés par les dispositions de l’article R 151-30 du code de l’urbanisme.

*Commentaires: le document graphique 4.3.2 “Prescriptions graphiques particulières” devra être mis à jour des dispositions des articles L.151.14, L.151-15 et R.151-30 du code de l’urbanisme.*

## Synthèse du règlement graphique.

### Sur le contenu :

La taille et la complexité de l’environnement de la commune de Villieu- Loyes-Mollon imposent une cartographie complexe et diversifiée.

La plupart des informations du zonage et du règlement écrit sont traduites dans le règlement graphique.

Les références aux dispositions des articles L.151.14, L.151-15 et R.151-30 du code de l’urbanisme n’ont pas de traduction dans le règlement graphique.

Les erreurs matérielles relevées dans les différentes parties du règlement devront être corrigées.

### Sur la forme:

Le format A1 du plan de zonage général de la commune, composée de trois bourg-centre et trois hameaux, ne permet pas une lecture claire et immédiate des composantes du zonage. IL aurait fallu établir au moins deux cartes, Nord et Sud, pour avoir une vision claire des 1600 ha du territoire communal, long de près de 7km.

Les cartographies détaillées sont à rechercher dans le document “RAPPORT DE JUSTIFICATION” mais le format A4 ne permet pas une lecture claire des dispositions du règlement, notamment dans les secteurs urbanisés.

Les corrections et adaptations demandées seront nécessaires pour faciliter l’exploitation de ces documents.

## ❖ Impacts du PLU sur l’environnement, mesures ERC et suivi.

L’analyse des incidences du PLU sur l’environnement considère le territoire de la commune au sens large, avec la prise en compte des enjeux liés à la biodiversité, et sur les secteurs voués à l’urbanisation, centrés sur les OAP, localisées sur les bourgs-centres de Villieu-Loyes-Mollon.

La commune de Villieu-Loyes-Mollon est largement couverte par des espaces naturels et agricoles, donc sensible aux impacts sur la biodiversité et la consommation d’espaces.

	Surfaces en densification		Surfaces en extension		
	Economie	Habitat	Economie	Habitat	Equipement
<b>Loisirs et tourisme</b>			2,3 ha		
<b>Emplacement réservé national</b>					3,6 ha
<b>Emplacement réservé communal</b>					0,1 ha
<b>Jardin densifiable</b>		0,2 ha			
<b>Terrain libre densification</b>	0,8 ha	6,2 ha			
<b>Activités productives et artisanales</b>			2,9 ha		
<b>Zone 1AU extension</b>				4,0 ha	

Le bilan des surfaces établi entre le PLU 2004 et le projet 2025 fait état d'une réduction de 66.70 ha de surfaces de zones U et AU et d'une augmentation des surfaces agricoles de 301.40 ha. Sa superficie étant de 1590 ha, dont 1388.40 ha de zones naturelles et agricoles, l'impact prévisible des zones à urbaniser en extension de 12.90 ha, soit 0.90 % du territoire et par ailleurs contenues dans l'enveloppe urbaine existante, sera peu sensible.

## **Les incidences du PLU sur l'environnement hors Natura 2000.**

✧ Les incidences sur l'environnement ont été définies à partir d'une grille de questionnements évaluatif des effets du PLU (Plan Local d'Urbanisme), en s'appuyant sur :

- Les enjeux issus de l'état initial de l'environnement.
- Les objectifs de l'article L.101-2 du code de l'urbanisme (économie des espaces naturels, protection des paysages, qualité urbaine, prévention des risques, lutte contre le changement climatique, etc.).

✧ Sept questions évaluatives ont été réparties en deux catégories :

- ◆ 5 enjeux majeurs pour lesquels le PLU vise une amélioration :
  - ① Le paysage.
  - ② Le foncier.
  - ③ La biodiversité.
  - ④ Les risques naturels.
  - ⑤ L'eau.
- ◆ 2 enjeux pour lesquels le PLU doit limiter les effets négatifs :
  - ① Les risques technologiques
  - ② La santé (bruit, air, sols pollués, déchets), énergie, GES, changement climatique, déchets.

✧ Méthodologie et approche multi-échelles de l'évaluation : une analyse thématique, tout en considérant les interactions et effets en chaîne sur l'environnement.

- ◆ À l'échelle de la commune :
  - Une analyse croisée du règlement écrit et graphique du PLU, à travers la grille de questionnements.
  - La combinaison d'approches cartographique (zonage, prescriptions graphiques) et littérale (règlement écrit).
  - L'identification des réponses apportées par le projet, des lacunes, et des secteurs/thématiques potentiellement impactés.
- ◆ À l'échelle des secteurs sensibles :
  - Un focus sur les secteurs de projets (évaluation des OAP) et les thématiques à enjeux, en fonction de leur sensibilité et des projets prévus

✧ Incidences de la révision du PLU sur le paysage et le patrimoine bâti.

La révision du PLU devrait avoir des incidences faibles à positives sur le paysage et le patrimoine bâti, en comparaison avec le PLU actuel.

La révision renforce les outils de protection et d'intégration architecturale et paysagère, notamment par :

- Un développement maîtrisé : privilégié dans les tissus urbains et limité dans les principaux hameaux.
- La préservation du patrimoine : prise en compte des constructions anciennes (volumes, façades) et protection des éléments remarquables (patrimoine bâti, bourgs anciens).
- La valorisation et développement des espaces végétalisés.
- La requalification urbaine : rénovation et amélioration de certains secteurs.

 **L'impact final dépendra de la qualité des projets et aménagements réalisés sur chaque site.**

### ✧ Impact du PLU sur l'utilisation des espaces naturels et agricoles.

- ◆ Le PLU limite la consommation d'espace à 0,9% des surfaces naturelles et agricoles de la commune. Permettant de retourner environ 66 hectares de zones urbaines ou à urbaniser vers des zones naturelles ou agricoles. Ainsi, la part des zones agricoles a significativement augmenté.
- ◆ Le PLU vise à maîtriser l'étalement urbain.
  - Les terrains aménageables sont majoritairement situés en dent creuse, évitant ainsi une extension importante de l'enveloppe urbaine.
  - Le PLU restreint fortement les développements dans les hameaux et les écarts.
- ◆ Le PLU favorise l'optimisation du foncier existant :
  - Le document encourage la densification et le renouvellement urbain en mobilisant les fonciers disponibles.
  - Les opérations d'habitat sont plus denses, conciliant production de logements (notamment sociaux) et sobriété foncière.

👉 **Le PLU vise une gestion sobre et équilibrée du territoire, en protégeant les espaces naturels et agricoles tout en optimisant l'urbanisme existant.**

### ✧ Prise en compte de la dimension patrimoniale et fonctionnelle des écosystèmes.

- ◆ Le PLU intègre la préservation des écosystèmes en renforçant la protection des réservoirs de biodiversité et des milieux sensibles, par rapport au PLU actuel.

Les impacts du PLU les espaces naturels et la biodiversité sont estimés faibles à positifs.

Grâce à un zonage strict, Le PLU limite l'extension urbaine et préserve les grands corridors écologiques et réduit les incidences urbaines :

- ◆ Au sein des secteurs de développement urbain, identification et protection des arbres de haut jet et les éléments paysagers urbains utiles aux continuités écologiques sont identifiés et repérés.
- ◆ Le PLU met en place des outils pour développer la végétalisation urbaine :
  - Coefficient de pleine terre.
  - Coefficient de biotope.
  - Obligation de plantation dans les espaces urbains futurs.

👉 **Il reste cependant des points à approfondir comme le repérage et la préservation des haies et bosquets en espaces ruraux, la protection des ripisylves. Des précisions sur la protection des zones humides dans le règlement et les principes de perméabilité des clôtures en zones agricoles et naturelles (secteur NCo) sont à apporter au document final.**

### ✧ Les impacts du PLU sur la gestion de l'eau.

Les effets du PU sur le grand cycle de l'eau (ressource en eau, milieux aquatiques et zones humides) seront globalement positifs bien que la pression sur les ressources et le milieu récepteur sera plus forte (demande AEP, traitement des eaux usées).

- ◆ Le PLU renforce les outils de protection des cours d'eau et des zones humides afin de réduire la pression urbaine sur les bassins versants.
- ◆ Le PLU prévoit des dispositions renforcées pour la réalimentation des nappes phréatiques en milieu urbain :
  - En limitant l'imperméabilisation des sols.
  - En favorisant l'infiltration des eaux pluviales.
- ◆ En sécurisant les zones de captage et de sauvegarde pour l'eau potable Le PLU assure la protection des secteurs stratégiques.
- ◆ Le PLU fait le constat que les ressources sont suffisantes et les améliorations prévues (rendements des réseaux) devraient couvrir les besoins futurs, avec une ressource de secours (puits de Meximieux).



- ♦ Sur l'assainissement, le PLU constate que les réseaux de collecte et station de Villieu sont insuffisants pour les développements prévus.
- ♦ Les solutions engagées sont les suivantes :
  - Travaux d'amélioration programmés à court terme.
  - Réévaluation prévue après travaux pour mesurer les marges capacitaires.
  - Ouvertures urbaines sous conditions : l'ouverture des zones 1AU et U (densification) est soumise à la capacité du système d'épuration.

👉 **Incidences contenues sur la ressource en eau grâce aux mesures prévues.**

#### ✧ **Prévention des risques majeurs et limitation de la vulnérabilité du territoire dans le PLU.**

- ♦ Le PLU (Plan Local d'Urbanisme) intègre des outils pour prévenir et réduire la vulnérabilité du territoire aux risques naturels et technologiques en préservant les grandes continuités naturelles sensibles et en réduisant les droits à construire dans les zones exposées.

Ces dispositions visent à limiter l'accroissement des aléas, notamment pour les risques naturels.

- ♦ Mesures pour les futurs aménagements et constructions le PLU impose des règles pour les nouveaux projets, contribuant à la prévention des risques (limitation de l'imperméabilisation des sol, gestion des eaux pluviales, végétalisation).

👉 **Impact global du PLU sur l'artificialisation et l'exposition aux risques.**

**Bien que générant une augmentation limitée de l'artificialisation et de l'imperméabilisation, associée à une hausse de la population exposée aux risques existants, le PLU aura un impact global faible et positif.**

#### ✧ **Les impacts positifs du PLU sur la santé.**

- ♦ Les mesures du PLU visent à limiter l'exposition des populations à de nouvelles sources de pollution. Les futures zones de développement évitent les zones de multi-exposition. Un secteur pollué (bords du Toison) fera l'objet d'une rénovation urbaine pour réduire les risques sanitaires à long terme.
- ♦ Valorisation des espaces naturels et renforcement des cheminements dédiés aux modes actifs (marche, vélo, etc.) viseront à promouvoir des modes de vie sains.
- ♦ En matière de gestion des risques sanitaires et de lutte contre les allergènes et vecteurs de maladies, les moyens du PLU restent limités pour limiter les risques liés aux pollens allergisants et au Moustique tigre.

👉 **Les mesures prévues par le PLU répondront aux enjeux liés à la croissance démographique, augmentation des flux de déplacements et du volume des déchets.**

**La gestion des déchets est peu abordée par le PLU car c'est une compétence de la Communauté de communes de la Plaine de l'Ain.**

#### ✧ **Le PLU et la transition énergétique et climatique.**

- ♦ Le PLU agit sur plusieurs leviers pour réduire les émissions de gaz à effet de serre (GES) et les consommations énergétiques :
  - Optimisation de l'aménagement pour limiter les besoins énergétiques par des formes urbaines sobres.
  - Réduction des déplacements motorisés, promotion des modes actifs (vélo, marche) et des transports en commun.
  - Encouragement au déploiement des énergies renouvelables (ENR).
  - Préservation de vastes espaces naturels captant le CO<sub>2</sub>, constituant des puits de carbone

♦ Le PLU intègre l'adaptation au changement climatique de manière transversale par la prévention des risques (inondations, canicules, etc.), la protection de la ressource en eau, la préservation des continuités écologiques (trames vertes et bleues) et la lutte contre les îlots de chaleur urbains.

☞ **L'urbanisation entraînera une hausse des besoins énergétiques et de mobilité, mais les mesures du PLU et les réglementations thermiques en vigueur en limiteront l'impact.**

**Cependant, le PLU pourrait renforcer ses exigences en matière de développement des ENR, notamment dans les nouvelles zones d'activités.**

#### ✧ **Évaluation des impacts du PLU sur les secteurs à urbaniser.**

♦ Les zones identifiées pour le développement urbain se situent principalement en dent creuse (espaces vides dans le tissu urbain existant et en continuité immédiate du bâti actuel).

♦ Les principaux enjeux environnementaux identifiés dans le PLU :

- La prévention des risques (certains sites sont partiellement exposés à des aléas moyens ou forts d'inondation),
- L'intégration paysagère (gestion de la co-visibilité et adaptation aux pentes et le traitement des franges paysagère),
- La préservation du patrimoine arboré et renforcement des structures végétales,
- Les pollutions et nuisances dans certaines OAP (pollution des sols, nuisances liées à la circulation routière).

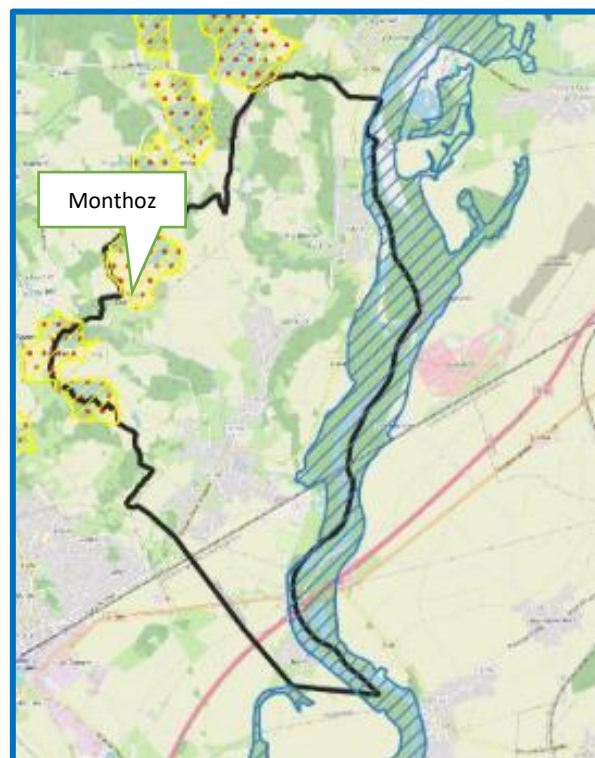
☞ **Ces enjeux ont été bien intégrés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).**

**Une application rigoureuse des principes définis et une prise en compte effective des mesures de prévention des risques naturels permettraient de limiter les incidences environnementales à un niveau acceptable.**

### 👉 **Les zones naturelles et Natura 2000.**

#### ✧ **Mesures de protection existantes dans le PLU.**

- Les sites Natura 2000 de la commune sont principalement couverts par les zones **As** et **Ns**, qui restreignent fortement les possibilités d'aménagement et de construction.
  - Le règlement du PLU impose que tout projet dans ces zones soit compatible avec la préservation des sites Natura 2000.
  - Le PLU identifie et protège spécifiquement les zones humides et les pelouses sèches.
  - Certaines zones urbanisées (le hameau de Monthoz) sont situées dans le site Natura 2000 des étangs de la Dombes, mais leur développement reste très limité et contenu dans l'enveloppe urbaine existante.
- ♦ L'approche fonctionnelle et écologique du PLU.
- Le PLU préserve les continuités écologiques et les liens entre les différents sites Natura 2000.
  - Les inventaires réalisés sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation n'ont révélé aucun enjeu fort pour la biodiversité.



- Les secteurs de développement (majoritairement en dent creuse) n'ont pas de rôle fonctionnel important vis-à-vis des sites Natura 2000 périphériques.

👉 Le PLU n'aura pas d'incidences significatives sur les sites Natura 2000, leurs espèces et habitats et contribue activement à renforcer leur protection.

### 🔗 Mesures pour Eviter, Réduire, Compenser.

L'évaluation du PLU a été réalisée de manière itérative et a nourrit la conception même du projet. L'analyse des effets du plan sur l'environnement a permis des choix adaptés et intégrés au fur et à mesure de la construction du projet et de prévenir ses conséquences dommageables.

Des mesures ont été proposées pour **Eviter**, ou **Réduire** les incidences négatives résiduelles de la mise en œuvre du plan. Il est écarté la notion de **C**ompensation du triptyque **E R C**.

Quelques mesures d'accompagnement **A** sont proposées pour optimiser les effets positifs des dispositions prises par le PLU.

### ✧ Synthèse des mesures ERC et Accompagnement proposées.

#### ◆ Eviter.

##### **Protection des haies et des boisements rivulaires à renforcer**

Les haies au sein de l'espace rural sont à repérer au titre du L151-23 afin que les dispositions prévues dans le règlement puissent s'appliquer. Les ripisylves, et notamment celle du Toison et la forêt naturelle alluviale de l'Ain sont à protéger au titre du L151-23 voir des EBC en raison de leur grand intérêt pour la protection de la ressource en eau et de la biodiversité.

##### **Perméabilité des clôtures**

Dans les zones naturelles et agricoles et particulièrement les secteurs à enjeux « corridors », les dispositions du règlement préciseront que les clôtures doivent être perméables pour la petite faune (ouverture exigée ponctuellement au ras du sol). Les clôtures perméables et végétalisées existantes sont préservées. Elles ne peuvent être remplacées que par des clôtures constituées de haies vives et diversifiées doublées ou non d'un grillage.

##### **Protection des abords de cours d'eau à approfondir :**

Il est exigé que les bâtiments, annexes ou toute autre installation s'implantent à un minimum de 5 m en retrait des limites des berges des cours d'eau, quelles que soient les zones concernées. Cette disposition aux constructions et installations déjà présents dans ce retrait à la date d'approbation du PLU. En cas de murs édifiés régulièrement avant l'approbation du PLU à une distance inférieure à 5 m de la berge, et sous réserve de ne pas aggraver la situation, cette disposition peut être écartée. La perméabilité hydraulique et écologique (pour la petite faune) est à maintenir pour les clôtures en bordure des cours d'eau

**Protection des zones humides : préciser le règlement pour clarifier les mesures de protection**

Exemple de rédaction proposée :

Pour tout secteur concerné par une zone humide figurant au plan outre les interdictions relatives à la zone sont interdits :

- toute construction ou installation autre que celle liée à la mise en valeur ou à l'entretien du milieu ;
- le drainage, et plus généralement l'assèchement du sol de la zone humide ;
- l'exhaussement, l'affouillement, le dépôt ou l'extraction de matériaux, qu'elles qu'en soient l'épaisseur et la superficie, sauf travaux et ouvrages nécessaires au maintien en l'état ou à la régulation de l'alimentation en eau de la zone humide ;
- l'imperméabilisation du sol en totalité ou en partie.

**S'assurer de la bonne adéquation des capacités d'assainissement**

Conditionner les opérations de densification en zone U à la capacité du système d'assainissement (reprise des dispositions de la zone AU)

**Hors PLU :**

Réaliser un bilan du fonctionnement de la STEP et une évaluation de l'adéquation besoin /capacité d'assainissement après réalisation des travaux.

**Prévention des risques dans les secteur de développement**

Accompagner l'intégration de la carte des Aléas dans les OAP d'une explication permettant une meilleure information des futurs aménageurs

◆ Réduire.

**Prévention des déchets**

Intégrer dans les OAP des dispositions pour favoriser le compostage et faciliter la collecte des déchets ménagers.

Intégrer des dispositions concernant les zones de stockage des déchets au sein de la zone d'activité afin de prévenir la dispersion des déchets.

◆ Compenser.

Dans la mesure où le PLU ne peut mettre en place des mesures et outils de « Compensation », cette notion s'appliquera à l'aménageur en phase projet (exemple dans l'OAP n°6 Nord Mollon).

◆ Accompagner.

**Favoriser les économies d'eau**

Encourager la récupération des eaux pluviales pour des usages ne nécessitant pas d'eau potable

**Développement des énergies renouvelables :**

Exiger des production ENR renforcées dans les zones Ui et UI  
Encourager l'installation des panneaux photovoltaïques sur les toits des bâtiments agricoles

**La densification peut se traduire par un accroissement des phénomènes d'îlots de chaleur dans le contexte de changement climatique.**

Sous réserve d'une insertion harmonieuse dans le cadre bâti environnant, les façades et revêtement présentant une faible absorption du rayonnement solaire sont à privilégier afin de concourir à la limitation des phénomènes d'îlot de chaleur.

◆ Indicateurs de suivi.

aux pages 134 à 137 de l'Evaluation Environnementale, tableau des indicateurs de suivi : quelle est la signification des lettres R, E, P désignant le type d'indicateur

Impact suivi	Indicateur	Périodicité
Evolution de la qualité des rejets de la STEP	Capacité de la STEP Nombre d'abonnés raccordés Résultat des contrôles	Annuelle
Evolution de l'assainissement non collectif (ANC)	Nombre d'installations d'ANC présentes sur le territoire Nombre d'installations contrôlées	Annuelle
Evolution de la qualité de l'eau distribuée	Qualité de l'eau distribuée Etat du captage Evénement de restriction d'eau pour des raisons sanitaires	Annuelle
Evolution de la consommation en eau	Quantité d'eau potable consommée Nombre de clients desservis Evénement de restriction d'eau pour des raisons de manque	Annuelle
Evolution de la consommation d'espace	Nombre de logements construits Surfaces consommées Densité logements/ha	Annuelle
Evolution de la surface agricole utile	Ha de surface agricole exploitée	Tous les 2 ans

Cet indicateur de suivi est extrait du rapport de présentation du projet d'élaboration du PLU.



## Synthèse des impacts du PLU sur l'environnement, mesures ERC et suivi.

Globalement, le PLU aura des impacts négatifs limités sur l'environnement urbain existant, les milieux naturels et agricoles. Ces impacts feront l'objet de mesures ERC (Eviter-Réduire-Compenser), d'accompagnement et de suivis.

Les continuités écologiques et les connections entre trame Verte, Bleue et Turquoise s'effectuent en dehors des zones urbaines. La configuration paysagère du tissu urbain de Villieu-Loyes-Mollon, entre coteaux et plaine de la rivière d'Ain, est peu favorable aux déplacements de la faune, entravés par un réseau viaire dense (D904, D108, D1084, voie ferrée, autoroute A42) sauf à Mollon Nord et Chavagnieux.

L'ensemble des mesures de réduction d'impacts concerne les zones naturelles.



**Ces faibles impacts ne nécessitent pas de mesures particulières de compensation qui seront prises en charge par les aménageurs. Les corridors écologiques du secteur Mollon Nord devront être pris en compte.**

Les mesures ERC concernent les zones naturelles (Natura 2000, ZNIEFF, etc...) et les secteurs exposés aux risques naturels.



**Des dispositions règlementaires sont prévues dans les règlements du PLU pour limiter les impacts des activités humaines sur l'environnement.**

Le PLU de Villieu-Loyes-Mollon prévoit une augmentation graduelle de la démographie et les implantations industrielle ou artisanale sont limitées à la zone d'activités de La Masse. L'étude préalable à la mise en place des zones à urbaniser a permis d'identifier les possibilités de densification par le recensement des secteurs à restructurer, la mobilisation des dents creuses et les surfaces à urbaniser en extension.



**L'urbanisation future respectera le cadre naturel du territoire (risques naturels, topographie, hydrographie, ressource en eau) et sera donc neutre sur les impacts. La réduction des surfaces urbanisables au profit des secteurs agricoles et naturels favorisera le maintien de la biodiversité et des grands équilibres, malgré les risques de pollution issus des pratiques agricoles (utilisation des produits phytosanitaires).**



**La lutte contre l'étalement urbain assurera le maintien de l'équilibre entre secteurs urbanisés et espaces naturels et la modération de consommation ENAF**

Cependant, j'ai noté l'absence d'évaluation des impacts sur les milieux humains. Les incidences attendues de l'augmentation de la population, même mesurée, sur la capacité d'accueil des écoles et des structures périscolaires, la production de déchets ménagers, n'ont pas été abordées. La configuration particulière des secteurs de Loyes et Mollon risquent de souffrir d'une augmentation ponctuelle de la circulation bien que question de la circulation et les voiries soit traitée au niveau des OAP.

Il en est de même pour les impacts divers (bruit, poussière, trafic d'engins) pouvant affecter les populations riveraines pendant les travaux de construction des logements dans les divers secteurs où l'urbanisation est prévue (zones 1AU et UA, UB, UC)


***Le dossier de l'Evaluation Environnementale, pages 134 à 137, présente un tableau des indicateurs de suivi de l'évolution de l'état de l'environnement et des équipements de la commune sans préciser la signification des lettres R, E, P désignant le type d'indicateur.***



**Un bilan du PLU devra être réalisé au terme de sa neuvième année. Ce point devra figurer dans la délibération d'approbation du PLU.**

## IV. AVIS de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale.

La MRAE a accusé réception de la demande d'avis de la commune et n'a pas communiqué d'avis.



Liberté • Égalité • Fraternité  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Direction régionale de l'environnement,  
de l'aménagement et du logement  
de la région Auvergne-Rhône-Alpes

Service Connaissance Information  
Développement Durable Autorité  
Environnementale

Pôle Autorité Environnementale

Téléphone : 04 26 28 67 56  
Courriel : ae-dreal-ara@developpement-  
durable.gouv.fr

**ACCUSÉ DE RÉCEPTION DU DOSSIER**

**EXAMEN AU CAS PAR CAS PRÉALABLE À LA RÉALISATION  
D'UNE ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE D'UN PLAN PROGRAMME**

**N° d'enregistrement du dossier :** 2025-ARA-KKPP-3974

**N° Garance :** 2025-013456

**Nature du document :** Révision du zonage d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales

**Localisation :** Commune de Villieu-Loyes-Mollon dans le département de l'Ain

**Maître d'ouvrage ou demandeur :** Mairie

**Dossier reçu le 05/08/2025**

La décision motivée sera prise dans un délai de 2 mois à compter de la date de réception du dossier, **soit au plus tard le 05/10/2025 et sera disponible sur le site de la MRAE :**  
<http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/examen-au-cas-par-cas-et-autres-decisions-r87.html>

**L'absence de réponse au terme de ce délai vaut obligation de réaliser une évaluation environnementale.**

DREAL AUVERGNE – RHÔNE – ALPES / Service CIDDAE  
5, Place Jules Ferry 69453 Lyon cedex 06  
7, rue Léo Lagrange 63033 Clermont-Ferrand cedex 1  
[www.auvergne-rhone-alpes.developpement-durable.gouv.fr](http://www.auvergne-rhone-alpes.developpement-durable.gouv.fr)

# Deuxième partie

## RECUEIL DES QUESTIONS POSEES.

### I. Recueil des questions et observations.

#### ❖ Bilan de la fréquentation des permanences.

Cinq permanences ont été tenues durant cette enquête publique. Les conditions matérielles et les locaux mis à disposition par la municipalité ont permis une tenue parfaite de ces permanences. L'horaire de la première permanence a débordé de 30 mn, ceux de la quatrième et cinquième permanence de 50mn.

Parallèlement à la pratique habituelle de la visite spontanée, la mairie a mis en place un dispositif de prise de rendez-vous afin de maîtriser la durée et le nombre des visites.

➤ La participation du public a été importante (47 personnes). Cependant, la participation réelle peut être évaluée à près de 200 personnes, trois collectifs (collectif Nord Mollon, l'association des riverains Nord Mollon et le collectif des riverains de la rue de la Polette) ayant mobilisé respectivement 60, 40 et 34 signataires. Quelques observations/contributions sont signées par plusieurs personnes, en général membres d'une même famille.

#### ❖ Observations et questions du public.

##### ✧ Les Personnes Publiques Associées.

17 Personnes Publiques Associées ont formulé un avis et des observations pour lesquels la commune de Villieu-Loyes-Mollon a produit un mémoire en réponse qui sera joint au rapport d'enquête publique, à la suite du chapitre consacré aux avis des Personnes Publiques Associées.

La commune n'a pas répondu aux avis de la Chambre d'Agriculture et de la Société du Pipe-Line Sud-Européen.

✧ La Chambre d'Agriculture a donné *un avis favorable sous réserves de prise en compte de son avis*.

✧ La Société du Pipe-Line Sud-Européen a transmis des informations à prendre en compte dans le cadre des projets urbanistiques envisagés sur le territoire de la commune de Villieu-Loyes-Mollon, *sans formuler d'avis*.

Ces observations et avis sont consignés aux rubriques correspondantes de la synthèse des observations.

### ✧ Le Public.

- 45 observations et/ou demandes dont 35 concernant la révision du PLU ont été consignées sur les registres d'enquête publique.
- 36 observations et/ou demandes ont été adressées par courrier papier ou électronique. Quelques observations ont été réitérées avec des modifications mineures ou en double (18 et 18bis). Des courriers portaient sur plusieurs sujets ( PLU + PDA).
- 9 sur les registres d'enquête (8 PLU, 1 Zonage d'Assainissement).

Observations/contributions du public.			
Objet	Registres d'enquête	Courriers/mails.	Sous/total
PLU	8	34	42
Zonage d'assainissement	1	1	2
PDA	0	1	1
Total	8	36	45

👉 36 courriers (papier + mail) ont été adressés, avec des doublons et des multi-sujets, et 8 observations consignées sur les registres d'enquêtes. En raison des multi-sujets (PLU+PDA), il y a 1 observation de plus que de courriers.

👉 Demandes, questions et observations du public déposées sur le registre d'enquête publique ou par courrier.

06/10/2025- Permanence n°1 : 3 visites, 5 personnes.

### 👉 Demande de changement de zonage et de dérogation au règlement.

- Mme BAILLY Laurence, Bèlignieux, (courrier n°1) ⇒ demande le retour en zone U de sa parcelle cadastrée 253ZB53, reclassée en zone A, qu'elle souhaite transmettre à un de ses fils. Concernant la parcelle référencée 253 ZB50 lui appartenant et qui constituerait une alternative à la précédente, Mme Bailly demande une dérogation aux dispositions de l'article UC.2.1.3.1 du règlement, imposant un recul de 5 mètres des constructions par rapport à la limite d'emprise (page 61). D'après elle, ce recul imposé par rapport à un chemin peu fréquenté serait sans conséquences et permettrait de construire une maison dans de bonnes conditions, sur un terrain aux dimensions géométriques.

### 👉 Observations sur les OAP.

- Mme et Monsieur MICHEL, Villieu (courrier n°14) ⇒ ayant un projet de division parcellaire pour la construction de deux maisons, demandent que leur parcelle soit sortie de l'OAP n°4. Déposeront des observations écrites ultérieurement.
- Mme et Monsieur LEFEBVRE Myriam et Patrice, 89 rue de la Polette, Villieu ⇒ Viennent se renseigner sur le projet d'AOP sur le site industriel AKWEL. Se référant à un projet (aujourd'hui abandonné) de déplacement du city stade sur la partie nord du site AKWEL, à une cinquantaine de mètres de leur maison, ils évoquent un risque de nuisances liées à la fréquentation de cet équipement et aux incivilités qui pourraient en découler. Mme LEFEBVRE s'inquiète également des risques que présente le Toison pour les utilisateurs du city stade. Ils s'interrogent s'il ne serait

pas plus pertinent d'agrandir l'école sur cet emplacement, des classes étant actuellement hébergées dans des bâtiments préfabriqués. Déposeront des observations écrites

➡ La permanence s'achève à 12h30.

18/10/2025 - Permanence n°2 : 4 visites, 7 personnes.

#### 👉 Demande de changement de zonage.

▪ **Mr DUBOIS Raymond**, Villieu (**observation n°1 sur le registre et courrier n°5**) ⇒ Mr Dubois est assisté de Mr BOURGUIGNON, géomètre. Mr DUBOIS me déclare qu'il a un projet de construction sur les parcelles B50 et 51, dans le quartier du Berlion, pour lesquelles il a reçu une promesse de constructibilité de la part de Monsieur le maire. Or dans le projet de PLU, ces parcelles sont en zone A, donc inconstructibles. Mr Dubois demande que ses parcelles soient reclassées en zone U.

➡ A noter que ces parcelles sont dans le PDA du château de La Pie.

#### 👉 Observations sur les OAP.

▪ **Mme et Mr GAMAND**, Villieu ⇒ ont rendez-vous le 22 octobre à 14h mais ont souhaité me rencontrer avant pour m'exposer leur problème. Ils sont propriétaires d'un terrain bâti dans l'emprise de l'OAP n°8 "Montée des Cannes". Cette propriété a été divisée en deux parties. Mme et Mr Gamand contestent le principe et les dispositions de l'OAP. Ils déposeront un dossier complet lors de leur rendez-vous.

#### 👉 Questions diverses.

▪ **Mme et Mr SANCHEZ Evelyne et Gérard**, rue de la gare, Villieu (**courrier n°2**) ⇒ demande que l'Espace Boisé Classé localisé sur le fonds de leur propriété soit déplacé sur la limite avec le talus bordant le canal du Toison. Cet EBC concerne 4 parcelles dont 3 sont dépourvues de boisements, sauf en limite du canal du Toison. Il paraît évident que le positionnement de cet EBC est une erreur et qu'il doit être déplacé plus au Nord, là où il sera utile à la protection de la biodiversité.

▪ **Mr GUERS Bernard**, Mollon, (**pas d'observation écrite**) ⇒ Monsieur GUERS est conseiller municipal et est venu s'entretenir avec moi de façon informelle sur le projet de PLU. Il a évoqué les problèmes d'inondations par le Gardon à Mollon, et les solutions possibles pour y remédier.

22/10/2025 - Permanence n°3 : 3 visites, 4 personnes.

#### 👉 Observations sur les OAP.

▪ **Madame GAMAND** (**courrier n°6**) ⇒ Venue le 18/10/2025 préparer le rendez-vous pris pour le 22/10/2025. Dépose un dossier complet d'observations concernant l'OAP n°8 "Montée des Cannes" dans laquelle Mme GAMAND est propriétaire d'un grand tènement.



■ **Mme et Monsieur LEFEBVRE Myriam et Patrice**, 89 rue de la Polette, Villieu (**courrier n°8**) ⇒ sont venus lors de la première permanence Viennent se renseigner sur le projet d'AOP sur le site industriel AKWEL. Se présentent pour déposer une observation et une pétition des résidents de la rue de la Polette, constitués en association de riverains de la rue de la Polette. Les difficultés de circulation, les risques sanitaires (pollution industrielle des sols) et de sécurité publique ainsi que les nuisances potentielles engendrées par l'aménagement de l'OAP sont mises en avant. L'impact sur l'environnement pavillonnaire du secteur (tranquillité, dévaluation immobilière) est également évoqué.

#### 👉 Demande de changement de zonage.

■ **Mme BONNAMOUR Odile** 05100 Nevache (**courrier n°7**) ⇒ représentante d'une indivision familiale propriétaire des parcelles 19 et 302 à Mollon, le long du chemin de la Côtère d'une superficie d'environ 3200m<sup>2</sup>. L'indivision avait un projet de construction en 2021 sur ces terrains alors en zone 2AU. Mme Bonnamour rappelle que les réseaux passent à proximité des parcelles qui sont hors PPRn. Le projet de PLU décline ces parcelles en zone N, créant une dent creuse le long du chemin de la Côtère, rompant la continuité bâtie du secteur exempt de risques naturels (zone blanche) et desservi par les réseaux. Mme BONNAMOUR demande le retour de ses parcelles en zone constructible pour pouvoir y réaliser un projet immobilier mesuré.

29/10/2025 - Permanence n°4 : 6 visites, 12 personnes.

#### 👉 Demande de changement de zonage.

■ **Mme FETT Isabelle née FESTAZ et Mr FETT**, Auf Bandels 1166679 Losheim am See (Allemagne) (**courrier n°2 et 12**)

⇒ Propriétaires à Mollon des parcelles 230, 231, 232, 233, 234, 236 et 237 en zone N. Une partie de ces parcelles est située en bordure du chemin du Cartelet à Mollon, en zone N, formant une dent creuse, les parcelles contigües étant bâties. Il y a une construction en état de ruines sur la parcelle cadastrée 232. Cette construction figure au cadastre. Mme FETT-FESTAZ demande un front bâti sur le chemin du Cartelet, de 25m de longueur et de 40m de profondeur environ (surface approximative de 1000m<sup>2</sup> pour une maison de 120m<sup>2</sup>). Ce front bâti s'étendrait sur les parcelles 231/232/233, le reste du tènement restant en zone naturelle. Le 6 octobre 2025, Mme FETT-FESTAZ a déposé par mail un dossier complet de sa demande accompagnée de témoignages de voisins affirmant l'absence de ruissellements sur ses parcelles, provenant de la fontaine située un peu plus haut. Mme FETT-FESTAZ indique que les déversements de cette fontaine ont été canalisés et n'impactent plus ses parcelles à l'aval. Dépose des pièces complémentaires à son dossier.

#### 👉 Observations sur les OAP.

■ **Mme CAZAUX Agnès** 218 chemin de Bellevue 69281 Marcy l'Etoile (**courrier n°10**) ⇒ Madame Cazaux agit pour son compte et celui de ses frères et sœurs, Madame Blandine CARREL (Mollon) et Monsieur Régis CARREL (Saint-Pierre la Palud). Ils sont propriétaires des parcelles cadastrées ZA 282-283-284-285-286 à Mollon. Ces parcelles sont incluses dans l'OAP n°6 "Mollon Nord". Madame Cazaux dépose un dossier rédigé par un cabinet d'avocat, lequel développe un argumentaire détaillé contestant le bien-fondé de cette OAP et présente un contre-projet d'aménagement de leurs parcelles.

■ **Mr GRIMAUD Sébastien, Mr CASSON Michel**, chemin de la Côtère, Mollon (**courrier n°11 registre d'enquête n°5**) ⇒ représentent l'association Riverains "Mollon Nord", composée de 40 membres riverains de l'OAP n°6 "Mollon Nord". Cette association est opposée au projet d'OAP n°6 "Mollon Nord".

Monsieur Grimoud a longuement développé l'argumentaire contenu dans un mémoire déposé sous le n° 11. J'ai formulé quelques remarques et observations et répondu à quelques questions durant cet exposé, réservant mes conclusions après étude approfondie de ce document. Monsieur Casson a pour sa part formulé des observations sur le registre d'enquête. Entretien très long (1 heure).

▪ **Mme Michelle LACOSTE** (Leyment 01150) et **Mr André GUERS**, (question orale) ⇒ propriétaires de deux terrains dans l'OAP n°6 "Mollon Nord" (ilot A4), cadastrées 49 et 266. Ces parcelles sont en bordure du chemin de la Côtère, en partie haute du projet. Mr GUERS et Mme LACOSTE demandent si, dans le cas où ils étaient les seuls propriétaires à vouloir vendre leurs terrains, l'aménagement était possible à condition de respecter les règles de construction de l'OAP (nombre de logements, plan de composition, accès). Propriétaires également d'une maison à Mollon en zone UA2. S'interrogent sur la possibilité de créer une ouverture sur le chemin des Brotteaux ⇒ ce point relève du service urbanisme de la commune.

▪ **Mr CASSON Michel**, chemin de la Côtère Mollon (registre d'enquête n°5) ⇒ Les observations de Monsieur CASSON concernent principalement les risques liés aux ruissellements et aux glissements de terrains affectant les secteurs les plus pentus de l'OAP "Nord Mollon".

### Questions.

▪ **Mr FRUCTUS Roger, Madame et Monsieur PREVOST Evelyne et Jean-Marc, Polliat**, (pas d'observation écrite) ⇒ propriétaire des parcelles sur la commune, principalement à Villieu. Demandent des renseignements d'urbanisme (zonage, constructibilité). Bien que hors périmètre de l'enquête publique sur la révision du PLU, je localise les parcelles et renseigne au mieux ces personnes. Entretien bref (15mn).

▪ **Mme et Mr CHABANNE**, Mollon (pas d'observation écrite) ⇒ propriétaire d'une parcelle en zone N sur laquelle est bâtie leur maison. Cette parcelle jouxte l'OAP n°6 "Mollon Nord". Demandent des renseignements sur le règlement de la zone N et les possibilités offertes en matière d'urbanisme (construction, agrandissement etc...). Entretien bref (15mn).

### Divers

 La permanence s'achève à 17h50.

06/11/2025 - Permanence n°5 : 9 visites, 12 personnes

### Demande de changement de zonage.

▪ **Mr. GUDERZO Guy** (SCI LIDO GUDERZO et SCI CNT) (observations/requête orales, 5<sup>ème</sup> permanence + courrier n°28) Villieu-Loyes-Mollon : respectivement propriétaires des parcelles 1630/1633 et 1631/1632, classées en zone UI au nouveau PLU.

⇒ Demandent que ces parcelles soient reclassées en zone U.

⇒ en complément de leur demande écrite n°28, les représentants des SCI ont argumenté leur requête de changement de zonage par une évolution prochaine de l'activité des entreprises présentes sur leurs parcelles, une entreprise de transport de tourisme et scolaire, et un garage automobile. L'entreprise de transport et le garage devraient se délocaliser pour développer leur activité (augmentation d'activité dès l'ouverture du nouveau lycée de Meximieux pour l'entreprise de cars et agrandissement pour le garage). Le déménagement des activités libérerait du terrain pour d'éventuels projets de construction de logements.

▪ **Mr DESPORTE Yves, /SCI La Jacolière**, Villieu (courriers n°17 et 20) ⇒ propriétaire des parcelles ZA038 et 083 à Mollon. Constate que la parcelle 083 est classée en zone N au projet de PLU alors que l'ensemble des parcelles du secteur sont bâties et que cette parcelle, qui ne présente pas de caractéristiques naturelles particulières, n'est pas identifiée comme un espace à fort enjeu écologique ni au titre des espaces naturels ou agricoles à conserver.

⇒ Demande le classement de la parcelle 083 en zone UC en tant que dent creuse, son accès étant possible par la parcelle 038 disposant d'une entrée créée en 2022, sur le chemin de Chez Magnin. Cette mesure irait dans le sens de la densification voulue au PADD, dans un secteur où l'OAP n°6 Nord Mollon propose une urbanisation conséquente en extension.

■ **Mr BADEL Jean-Paul (courrier n°29)** ⇒ propriétaire des parcelles n° A 454, 455, 458, 534 et B 271, 272, 499, 500, 546, 562 et 563 classées en zone A.

⇒ Demande le retour en zone constructible des parcelles n° A 454, 455, 45 et B 271, 272, 499, 500. Demande le changement de zonage, de A en U, pour les parcelles A 534 et B 546 en partie. Demande que les parcelles B 562 et 563, jouxtant la zone artisanale de La Masse, soient classées en zone UI.

### Observations sur les OAP.

■ **Mr LETELLIER David**, directeur Aftermarket AKWEL, Villieu-Loyes-Mollon (**courrier n°24**)

➤ **Rappel** : non-consultation préalable d'AKWEL sur des modifications critiques sans concertation ni partage et de leur impact direct sur le projet immobilier prévu.

➤ **Constat** : Le projet de 35/40 logements dont 35% de logements sociaux est restrictif vu la situation de la parcelle et des contraintes liées à la démolition des bâtiments (présence d'amiante) et de la dépollution importante des sols (exploitation d'une fonderie zinc-aluminium pendant plusieurs décennies).

◆ Le zonage prévu de la parcelle AKWEL en transformera une partie en zone UE (équipements publics) réduisant les possibilités d'urbanisation.

◆ Nécessité d'augmenter la surface constructible pour atteindre un seuil de rentabilité acceptable pour un investisseur privé (à plus forte raison un bailleur social).

◆ Demande du maintien en UBax pour permettre un futur projet immobilier viable pour un opérateur privé.

◆ Limiter le ratio à 35% pour permettre une rentabilité. L'augmentation du ratio de logements sociaux à 100% rendrait tout projet non rentable.

◆ La réduction de la superficie constructible peut conduire à l'abandon du site et à l'éventualité d'une friche industrielle si l'activité s'arrête.

➤ **Conclusion** : Les changements de zonage et l'augmentation potentielle du ratio de logements sociaux pourraient mener à une situation où le site devient une friche industrielle, car un projet rentable serait difficile à réaliser. La logique économique derrière la demande d'AKWEL repose sur la nécessité de conserver la classification actuelle pour assurer la viabilité des projets.

■ **Mr BADEL Jean-Paul (courrier n°29)** ⇒ propriétaire des parcelles A 378, 428 et 950 (anciens corps de ferme). Demande le retrait de ces parcelles de l'OAP, ayant un projet de réhabilitation en logements ou gîtes.

■ **Mr BERTHET Christophe (courrier n°30)** ⇒ propriétaire de la parcelle bâtie A 363, rue de l'église à Villieu. Le fonds de parcelles inclus dans l'OAP pour y créer un chemin piéton reliant la rue de l'église à la rue des Sources par le lavoir existant (à démolir). Les orientations d'aménagement de l'OAP (démolition du lavoir à usage de garage par location, liaison piétonne à proximité immédiate auront pour conséquences l'enclavement de sa maison. Les deux immeubles R+2 engendreront des nuisances de voisinage (vues, confort). **Demande que ses remarques soient prises en considération et que l'OAP soit revue, avec des solutions d'aménagement à leur proposer.**

■ **Mr de Villeneuve Jean-Paul**, 156 chemin de la Côtère, Mollon (**registren°8**) ⇒ Soutien l'argumentation et les conclusions du mémoire de l'Association des riverains Nord-Mollon - Estime qu'il aurait été plus logique d'attendre l'approbation du PPRN avant de finaliser la PLU – Le dimensionnement du chemin de la Côtère et sa fréquentation ne permet pas une augmentation du trafic (automobile) – Des ralentisseurs doivent être installés dès maintenant.

■ **Mr GRIMOUD Sébastien**, Mollon (**courrier n°22**) ⇒ dépose un mémoire rectificatif du cabinet d'avocats INITIO qui représente ses intérêts. S'exprime pour son propre compte ⇒ La contribution/observation commence par une introduction sur les problèmes d'illégalité liés à l'Opération d'Aménagement

Programmée n°6 Nord Mollon, suivie de recommandations pour améliorer le projet de révision du PLU confronté à des enjeux de développement durable, de respect des normes écologiques, et de rétablissement de l'équilibre entre urbanisation et préservation de l'environnement.

Les préconisations suivantes sont formulées :

- ◆ Révision des objectifs du PADD pour alignement avec les buts du SCoT.
- ◆ Supprimer ou ajuster l'OAP conformément aux recommandations et classement en zone UC.

➤ **En conclusion** : La contribution/observation n°22 propose des implantations alternatives sur le projet de l'OAP n°6, conservant les boisements à l'Est, contre la D984 et une étude parcellaire de l'emplacement prévu pour la création de l'accès à partir du rond-point, visant sans doute à démontrer la faible disponibilité foncière.

### *Questions diverses.*

■ **Mr BOIREAU Eric**, chemin de la Ruelle Roman, Villieu (**courrier n°25**) ⇒ M. Boireau fait part d'un certain nombre de réflexions sur le projet du PLU, la conduite de l'enquête publique et des incidences du nouveau PPRN :

- ◆ M. le maire a annoncé en conseil municipal le 19/05/2025 vouloir demander des adaptations au zonage du PPRN et des aménagements sur le Toison et le Gardon pour rendre des zones constructibles.
- ◆ M. Boireau s'interroge sur la planification du PLU (temporalité décalée des deux enquêtes publiques).
- ◆ M. Boireau rappelle les propos de M. le maire dans la publication municipale 3 en Ain où il déclarait devoir sursoir la procédure (de révision du PLU) pour se mettre en conformité (avec le nouveau PPRN) et s'interroge sur la reprise de la procédure (*renvoie à la question précédente*).
- ◆ M. Boireau émet des considérations sur le changement climatique et l'engagement de la responsabilité des services de l'Etat pour (valider) de tels reclassements. Il considère que ces modifications désordonnées apporteront des soucis d'inondation et des investissements lourds pour la commune.
- ◆ M. Boireau considère qu'une réflexion sur le classement en zone constructible des secteurs agricoles du centre village serait plus conforme aux orientations du SCoT.
- ◆ M. Boireau considère que la densification de la côtière à Mollon est une mauvaise idée obligeant à reconstruire ou compléter les infrastructures de la commune.

## ❖ Observations et avis des personnes Publiques Associées.

Personne Publique associée	Date de réponse	Réponse de la commune
Centre National de la Propriété Foncière	06/03/2025	oui
Chambre de Métiers et de l'Artisanat	18/03/2025	oui
Sté du Pipe-Line Sud-Européen	27/03/2025	non
Commune de Rignieux le Franc	28/03/2025	oui
SCoT BUCOPA	01/04/2025	oui
SNCF Immobilier	09/04/2025	oui
RTE	11/04/2025	oui
ARS délégation de l'Ain	11/04/2025	oui
Chambre d'Agriculture	17/04/2025	non
Chambre de Commerce et d'Industrie	05/05/2025	oui
Conseil Départemental de l'Ain	06/05/2025	oui
NATRAM	13/05/2025	oui
CDPENAF	14/05/2025	oui
Commission Locale de l'Eau	19/05/2025	oui
Direction Départementale des Territoires de l'Ain :	22/05/2025	oui
SR3A	02/06/2025	oui
INAO	02/06/2025	oui
Architectes de Bâtiments de France		oui



## 1. AVIS DE L'ETAT

### 1- Une programmation de logements aidés à renforcer

#### Avis de l'Etat :

Le PLU doit répondre aux objectifs de l'article 55 de la loi SRU. Compte tenu du faible pourcentage de logements locatifs sociaux présents sur la commune, les objectifs du PLU seront nécessairement revus à la hausse. Tous les leviers doivent être mobilisés, notamment les servitudes de mixité au titre des articles L151-15 ou L151-41 du code de l'urbanisme.

### 2- Une insuffisance des capacités de collecte et de traitement des eaux usées

#### Avis de l'Etat :

La capacité de collecte et de traitement doit être en adéquation avec le développement de la commune afin de garantir l'absence d'impact sur le milieu récepteur.

Il est donc nécessaire de conditionner l'urbanisation des secteurs concernés par des OAP à la mise en service effective d'ouvrages de traitement en capacité de recevoir la charge organique et hydraulique produite. L'échéancier prévisionnel prévu à l'article L151-6-1 du code de l'urbanisme et présenté dans la pièce 3.1 sera revu en conséquence.

### 3- Une veille impérative de la consommation foncière

#### Avis de l'Etat :

L'avis de l'Etat porte sur plusieurs points :

Il invite la commune à être vigilante sur le suivi de la consommation foncière. Il précise que la révision du SCOT emportera un redéploiement des allocations foncières que le PLU ne doit pas compromettre par une surconsommation sur la période 2021-2031. Il en conclut que, « dans cette perspective, l'opportunité des deux projets d'extension sur le secteur de « la Masse » mérite d'être réinterrogée. Il établit que le classement en zone UI de l'extension de la zone d'activités de La Masse est justifié si une autorisation d'urbanisme a bien été délivrée. En ce qui concerne le second projet d'extension, pour un projet touristique et de loisirs dans le prolongement de la zone de loisirs de La Masse, l'Etat préconise un classement en zone AU accompagné d'une OAP.

### 4- Prise en compte des aléas de la Côtère de l'Ain

#### Avis de l'Etat :

Le PLU intègre l'étude d'aléas portée à votre connaissance en 2023. Seule l'OAP 1 devra évoluer en reprenant l'ensemble des prescriptions transmises par mes services, qui fondent l'acceptabilité du développement de ce secteur.

### 5- Impact sur les espaces naturels et agricoles

#### Avis de l'Etat :

Les incidences sur l'environnement nécessitent des garanties complémentaires au sein du PLU

### 6- Avis de l'Etat sur le premier arrêt du PLU

Dans son courrier du 22 mai 2025, la préfète du département de l'Ain demande, pour une bonne information du public, de joindre à l'enquête publique le courrier du directeur départemental des territoires du 23 octobre 2023, dans lequel étaient formalisées les observations visant à guider la reprise du dossier de PLU.

Les questions abordées dans ce courrier portent sur :

- Le scénario de consommation foncière :
- La prise en compte des aléas de la Côtère de l'Ain :
- Aménagement du site AKWELL :
- Ressource en eau :
- Préservation des espaces naturels :

## 2. AGENCE REGIONALE DE SANTE (ARS)

### 1- Eau : consommation humaine

#### Avis de l'ARS :

Les demandes d'évolution à apporter au PLU sont les suivantes :

- Il serait pertinent que le dossier de PLU démontre l'adéquation entre les accroissements de population et les besoins qui en découlent avec la capacité de la ressource en eau
- Un item inscrit au règlement des zones A et N peut être ajouté à celui des zones U et 1AU. Il prévoit la mise en place d'un disconnecteur en cas d'utilisation de l'eau du réseau pour des usages autres que sanitaires et alimentaires

#### Avis de l'ARS :

Les demandes d'évolution à apporter au PLU sont les suivantes :

- Prévoir un assainissement autonome dans l'attente de la réalisation du réseau
- **Eaux usées**

#### Avis de l'ARS :

Les demandes d'évolution à apporter au PLU sont les suivantes :

- Prévoir un assainissement autonome dans l'attente de la réalisation du réseau

### 2- Eaux pluviales

#### Avis de l'ARS :

Les demandes d'évolution à apporter au PLU sont les suivantes :

- Prendre en compte la prévention contre les gîtes larvaires et la lutte contre le moustique tigre
- Revoir la formulation pour la gestion des eaux de piscines.

### 3- Nuisances

#### Avis de l'ARS :

Les demandes d'évolution à apporter au PLU sont les suivantes :

- Etendre la prévention des nuisances sonores à d'autres sources potentielles (pompe de piscine, climatiseur...)

### 4- Lutte contre le développement des moustiques vecteurs de maladie

#### Avis de l'ARS :

Les demandes d'évolution à apporter au PLU sont les suivantes :

- Cette problématique n'est pas assez abordée dans le PLU. Elle est à aborder dans les paragraphes traitant des eaux pluviales, dans l'interdiction des terrasses sur plots, dans l'imposition d'une pente minimale, dans la gestion des systèmes de récupération de l'eau de pluie.

### 5- Ambroisie / allergènes

#### Avis de l'ARS :

Les demandes d'évolution à apporter au PLU sont les suivantes :

- Regret que l'ambroisie ne soit pas abordée dans les documents du PLU.

### 3. AVIS DE L'ARCHITECTE DES BATIMENTS DE France (ABF)

#### 1- Une programmation de logements aidés à renforcer

##### Avis de l'ABF :

Deux recommandations :

- Réaliser un inventaire du bâti remarquable existant et à protéger, conserver et mettre en valeur formant un écrin aux monuments historiques de la commune
- Mettre en œuvre le Périmètre Délimité des Abords (PDA) proposé par l'UDAP en 2017.

### 4. SYNDICAT MIXTE BUGEY COTIERE PLAINE DE L'AIN

#### 1- La trame verte et bleue : valoriser la biodiversité et l'accès aux ressources naturelles

##### Avis du syndicat :

Le syndicat en charge du SCOT conclut :

- A la bonne prise en compte par le PLU des enjeux environnementaux et de protection des espaces naturels
- Que le PLU est vigilant sur la nécessaire corrélation entre les perspectives de développement de la commune et les capacités de la ressource et des réseaux

Que les capacités d'assainissement sont en adéquation avec le projet de développement de la commune

##### Avis du syndicat :

Le syndicat conclut à la bonne prise en compte des besoins d'organisation et de développement de la trame urbaine.

##### Avis du syndicat :

Le syndicat conclut que la traduction réglementaire des orientations du PADD en matière de transition énergétique et de prise en compte des enjeux en termes de changements climatiques dans les futures opérations d'aménagement et d'urbanisme est effective. Les cahiers de recommandations architecturales réalisés par le CAUE et le syndicat mixte BUCOPA sont annexés au règlement.

##### Avis du syndicat :

Le syndicat encourage le projet de PLU de porter une réflexion globale sur un maillage interne modes doux. La réalisation d'une OAP thématique est proposée.

#### 2- Trame agricole

##### Avis du syndicat :

Le syndicat conclut à la pérennité de l'activité agricole sur la commune assurée par le projet de PLU.

#### 3- Développement économique

##### Avis du syndicat :

Le syndicat informe que, concernant le développement de la zone économique de la Masse, les projets de développement ainsi que les dispositions réglementaires contenues dans le règlement et les OAP doivent faire l'objet d'une validation par l'EPCI compétente.

## 5. DEPARTEMENT

### Avis du DEPARTEMENT :

Souligne la qualité des propositions d'aménagement des OAP mais souhaite apporter les précisions suivantes :

- OAP n°8 : l'accès envisagé sur la RD108, situé en intérieur de courbe, ne garantit pas une visibilité suffisante. Le Département émet donc un avis défavorable.
- Règlement écrit : recul de 5 mètres pour l'implantation d'un portail d'accès le long d'une route départementale.

Le Département joint à son avis des préconisations sur les aménagements en lien avec le réseau routier départemental.

## 6. CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE (CCI)

### Avis du DE LA CCI :

- Avis favorable sur les linéaires commerciaux institués par le PLU, mais conseille de l'utiliser en apportant une limite de temps (5 ans). A défaut de commerces, l'installation d'activités de services ou de professions libérales ou paramédicales peut générer des flux réguliers et de l'animation.
- Les nouvelles cellules commerciales qui pourraient être accueillies dans le centre-bourg devront être complémentaires des commerces et activités existantes.
- Site industriel prévu en logement en centre bourg : l'entreprise concernée par ce projet doit impérativement avoir été informée au préalable de ce classement futur en zone d'habitat.
- Il est essentiel que le PLU autorise les extensions d'activités localisées en dehors de la ZA de la Masse.
- Les activités existantes (garage, compagnie d'autobus) ne doivent pas être impactées dans leur fonctionnement par l'implantation d'un nouveau quartier d'habitat à proximité immédiate (zone 1AUd).
- Dans les zones d'activités, le PLU doit permettre l'optimisation des constructions, en n'imposant pas de ratio d'espace vert à la parcelle. Il est aussi possible de maximiser le coefficient d'emprise au sol, la hauteur maximale des bâtiments, ou encore de diminuer si possible les marges de recul des bâtiments par rapport aux voiries et aux limites séparatives. En revanche, les entreprises ne doivent pas être soumises à des contraintes architecturales inadaptées ou qui engendreraient des surcoûts.
- En ce qui concerne le coefficient de biotope : prévoir la végétalisation des toitures ou des façades de bâtiments, ou de rendre semi-perméables les voies d'accès ou aires de stationnement, ce qui permet de réduire la proportion d'espaces libres non constructibles sur l'unité foncière.
- La CCI fait également un ensemble de préconisations sur l'accès aux réseaux des entreprises.
- Ne pas fixer de ratios de stationnement pour les activités économiques dans le PLU.

Le Département joint à son avis des préconisations sur les aménagements en lien avec le réseau routier départemental.

## 7. SNCF

### Avis de la SNCF :

Les remarques de la SNCF portent sur les points suivants :

- Les servitudes T1 doivent figurer au document d'urbanisme
- Rappel des dispositions applicables aux abords des passages à niveau
- Besoins pour l'exploitation ferroviaire : cohérence des articles du règlement de zonage PLU avec l'activité forestière ; maîtrise de la végétation – suppression d'Espaces Boisés Classés et d'un réservoir de biodiversité à protéger
- Besoins pour les projets ferroviaires : changement du nom du bénéficiaire
- Valorisation de actifs : élément d'information sur la cohérence des zonages avoisinants pour le classement des emprises ferroviaires
- Informations sur la consultation de la SNCF.

## 8. CDPENAF

### Avis de la CDPENAF :

Les remarques de la CDPENAF portent sur les points suivants :

- Règlement relatif aux extensions et annexes des bâtiments en zones A et N : avis favorable à l'unanimité
- STECAL inscrit en zone Ac : avis favorable dont 2 abstentions sous réserve d'être vigilant quant à l'imperméabilisation des sols
- STECAL inscrit en zone Nt : avis favorable à l'unanimité sous réserve que le futur projet préserve la qualité du site.

## 9. INAO

### Avis de l'INAO :

L'INAO n'a pas d'avis formel à émettre, la commune n'appartenant à aucune aire géographique d'AOP (Appellation d'Origine Protégée).

L'INAO estime qu'une plus grande précision dans les règles des 8 OAP concernant les logements, afin de laisser davantage de surfaces à l'agriculture.

## 10. CHAMBRE DES METIERS

### Avis de la Chambre des Métiers

La Chambre des métiers informe qu'elle n'a pas d'observations à formuler.

## 11. CENTRE NATIONAL DE LA PROPRIETE FORESTIERE (CNPFF)

### Avis du CNPF :

Les remarques du CNPF portent sur les points suivants :

- Demande d'ajout d'une formulation demandant que les coupes de bois soient autorisées conformément à l'arrêté préfectoral en vigueur et le SRGS pour la forêt privée
- Envisager l'introduction d'essences ou de provenances autres que les « essences locales »



- Introduire dans la réflexion l'accès aux espaces boisés par des véhicules de défense contre l'incendie, ainsi que des zones tampons entre les bâtiments actuels et futurs et les espaces boisés.

## 12. COMMUNE DE RIGNIEUX LE FRANC

### Avis de la commune :

Les remarques de la commune portent sur les points suivants :

- Tracé de la conduite d'hydrocarbures s'interrompant avant la limite du territoire communal.
- Lisibilité des routes et chemins.

## 13. SR3A - Commission Locale de l'Eau (CLE) – SAGE de la basse vallée de l'Ain

Les remarques de la CLE portent sur les points suivants :

### **1- Plan de gestion de la Ressource en Eau (PGRE) de la basse vallée de l'Ain**

Le SR3A demande que le projet de révision du PLU fasse mention des préconisations du PGRE, à savoir :

- Une gestion économe de l'eau dans les espaces publics (bâtiments, voirie, espaces verts) couplée à une réduction des consommations individuelles en eau ;
- La commune de Villieu-Loyes-Mollon est en partie concernée par la zone sensible aux prélèvements dans laquelle le PGRE basse vallée de l'Ain préconise la réduction des prélèvements en nappe de 30 % par rapport au volume prélevé en période d'étiage (soit juin, juillet et août) en 2004 et 2005 et de 40% à 50 % par rapport à l'année 2003. Hors zone sensible, il est préconisé de ne pas augmenter les prélèvements souterrains au-delà du volume prélevé en 2003.
- Le PGRE de la basse vallée de l'Ain promeut des actions d'amélioration du rendement des réseaux. La commune de Villieu-Loyes-Mollon se situant partiellement en zone sensible, il est rappelé que l'objectif de rendement du réseau doit être a minima de 75 % dans cette zone.

Il est également demandé que des modifications soient apportées concernant :

- La carte 6 de l'état initial de l'environnement du projet de révision du PLU de Villieu-Loyes-Mollon intitulée « Données du SAGE de la basse vallée de l'Ain sur le territoire communal », à savoir remplacer le terme « zone de sauvegarde (PGRE) » dans la légende par « zone sensible aux prélèvements (PGRE) ».
- Le paragraphe 2.1.6 de l'état initial de l'environnement du projet de révision du PLU de Villieu-Loyes-Mollon intitulé « Sage basse vallée de l'Ain » : le PGRE de la basse vallée de l'Ain ne définit pas de « zone de sauvegarde pour l'alimentation en eau potable (AEP) ». Il est demandé d'indiquer que le SAGE basse vallée de l'Ain définit ces zones dites stratégiques pour l'alimentation en eau potable et que le PGRE basse vallée de l'Ain validé en 2017 définit une zone sensible aux prélèvements.

### **2- Adéquation entre disponibilité de la ressource en eau potable et les besoins liés au projet de révision du PLU de Villieu-Loyes-Mollon**

Le bureau de la CLE demande que le projet de révision du PLU fasse mention des préconisations du PGRE, à savoir :

- Répercussion du projet de création des nouveaux réacteurs nucléaires
- Projet de révision du PLU à mettre en regard des autres projets de développement des communes voisines membres du syndicat, en termes d'impact sur la disponibilité de la ressource en eau

- Demande une évolution de l'état initial de l'environnement concernant les captages « les Ecoins » et « Sous la Pie »
- Rendements de réseaux : faire figurer une moyenne lissée sur 5 années, plutôt que d'indiquer les rendements de réseaux à l'année, sur une période de 2 ans uniquement.
- **Prévention des inondations**

Le bureau de la CLE observe que la zone d'expansion des crues est préservée par le PLU.

### **3- Qualité des eaux souterraines**

Les zones stratégiques pour l'alimentation en eau potable actuelle et future sont préservées par le projet de révision du PLU de Villieu-Loyes-Mollon.

### **4- Qualité des eaux superficielles**

Le SR3A rappelle que le projet de révision doit être strictement conditionné aux capacités d'assainissement de la commune.

Le SR3A informe que le projet de révision du PLU ne présente pas d'éléments concernant l'état des contrôles des dispositifs d'assainissement non collectif.

- **Préservation des milieux naturels et espèces associées**

Le SR3A fait les observations suivantes :

- Les zones humides prioritaires au titre du SAGE sont préservées par le projet de révision du PLU.
- Les milieux naturels prioritaires sont préservés par le projet de révision du PLU.
- L'espace fonctionnel des Brotteaux est préservé par le projet de révision du PLU.
- Le règlement du PLU doit prévoir une bande de terre non constructible d'au moins 5 mètres de part et d'autre des affluents de la rivière d'Ain.
- Le PLU doit identifier précisément les ripisylves.

## **14. RTE**

### **Avis de RTE :**

Les remarques de RTE portent sur les points suivants :

- Report des servitudes d'utilité publique : possibilité de recueillir le tracé des ouvrages. RTE constate que les ouvrages électriques ne sont pas bien représentés sur le plan des servitudes.
- Noter l'appellation complète et le niveau de tension des servitudes I4, ainsi que le nom et les coordonnées du Groupe maintenance réseaux.
- Règlement : indiquer plusieurs mentions concernant les ouvrages du réseau public de transport d'électricité.
- La localisation en EBC d'ouvrage de transport doit être évitée.
- Supprimer la zone classée « éléments de paysage à préserver pour des motifs d'ordre écologique et paysager », parce que traversée par une ligne haute tension.
- Reporter au règlement graphique le tracé des ouvrages électriques et retrancher les EBC et protections paysagères sur une bande de 20 mètres de largeur de part et d'autre de l'axe des lignes aériennes de tension 63 000 volts.

## NATRAN

### Avis de NATRAN :

Les remarques de NATRAN portent sur les points suivants :

- Rapport de présentation : compléments d'information sur les servitudes d'utilité publique.
- Règlement : préciser les interdictions et règles d'implantation associées aux servitudes d'implantation des canalisations et de maîtrise de l'urbanisation, une obligation d'information du pétitionnaire ainsi que la réglementation anti-endommagement. Il est également demandé que la construction d'équipements d'intérêt collectif et de service public soit autorisée.
- Règlement graphique (plan de zonage) : la bande de vigilance ne doit pas apparaître au plan de zonage.
- Changement de destination : conformité des changements de destination et évitement de la création de zone urbaine ou à urbaniser dans les SUP des ouvrages.
- Plan des Servitudes d'Utilité Publique : tous les ouvrages doivent être matérialisés.
- Liste des servitudes d'utilité publique : les distances et le détail de la servitude I1 relatifs à la maîtrise de l'urbanisation autour des canalisations de transport de gaz doivent être ajoutées à la liste des SUP.



La commune de Villieu-Loyes-Mollon a produit un mémoire en réponse aux avis des Personnes Publiques Associées, à l'exception de la Chambre d'Agriculture de l'Ain et de la Sté du Pipe-Line Sud - Européen qui ont formulé les observations et avis suivants :

### **Société du Pipeline Sud-Européen.**

#### ❖ **Sur le Rapport de Présentation :**

- Rappelle que l'augmentation « de la densité de population aux abords d'un pipeline transportant des matières dangereuses ne peut qu'accroître les risques potentiels d'incidents ».

#### ❖ **Sur le Zonage.**

- Demande à être consulté sur toute modification du zonage des secteurs empruntés par ses ouvrages.

### **La Chambre d'Agriculture de l'Ain.**

#### ❖ **Sur le Rapport de Justification**

##### **§ 4.1.1 La satisfaction des besoins en logements (p. 5) :**

La Chambre d'Agriculture présente une étude des besoins en logements de la commune sur l'échéance du SCoT BUCOPA (2030) et en déduit que, par rapport à la situation de la commune en conurbation avec Meximieux, le besoin en logements est « **sous-estimé** », mais que si l'on se réfère plus spécifiquement aux données INSEE, **le besoin en logements est surestimé d'une cinquantaine de logements.**

Demande que les besoins fonciers, notamment au regard de la surestimation du besoin en logements, soient reconsidérés.

#### § 4.31.1 Les activités artisanales et industrielles (p. 6) :

Demande de justification du besoin foncier de 3 ha dans la zone d'activités de La Masse alors que cette zone présente une faible densité et des besoins de requalification par endroits et, **dans le cas contraire diminué**. La Chambre d'agriculture remarque que cette extension sera effectuée sur des parcelles boisées et **donne un avis défavorable à toute compensation environnementale sur des surfaces agricoles**.

#### § 4.1.7.2 Les activités artisanales et industrielles (p. 15) :

Au regard de la consommation sur la période 2011/2025, constate que, bien que la période considérée soit de 14 ans, **le rythme de consommation de foncier global ne tend pas à diminuer sur la période 2025/2036**.

#### ❖ Sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

- La Chambre d'Agriculture attire l'attention sur les incidences éventuelles des cheminements doux sur l'activité agricole et invite la commune à se concerter en amont des projets avec les exploitants agricoles concernés.

#### ❖ Sur les Opération d'Aménagement et de Programmation.

- OAP n°4 « Terres Pollet » : l'emprise foncière de cette OAP, supérieure à 2ha, s'inscrit sur des terrains exploités : l'ouverture à l'urbanisation de cette OAP pourrait être soumise à étude préalable agricole au titre de l'article L.112-1-3 du CRPM.

#### ❖ Diagnostic territorial.

§ Agriculture et sylviculture : Recommande de cartographier la localisation des sièges d'exploitations agricoles.

#### ❖ Sur le règlement écrit.

§ 1.1.2 – Usages, affectations des sols, types d'activités et constructions soumis à autorisation : surface totale maximale d'emprise au sol des annexes est de 50m<sup>2</sup>.

- Demande de limiter cette surface maximale à 49m<sup>2</sup>.

#### ❖ Sur le règlement graphique.

- Pas de repérage des sièges d'exploitation.

## ❖ Observations et questions du commissaire enquêteur.

### 👉 Le Rapport de Présentation.

♦ L'inventaire des ressources en eau de la commune de Villieu-Loyes-Mollon fait l'impasse sur l'origine de la ressource en eau des puits de Villieu. Les hameaux ou écarts (Monthoz, Pain-Bénit, Carronnières) sont alimentés par le SIE de Faramans-Rignieu-Saint-Eloi dont l'origine de la ressource n'est pas précisée.

### ❖ Justification du PADD.

♦ La rédaction des alinéas du paragraphe 4.1.4.2, Rapport de Justification, est assez confuse, notamment en ce qui concerne la création de voies cyclables en direction de Meximieux. Le document devrait préciser où se trouve actuellement cette voie puisqu'elle doit être prolongée vers Villieu et Loyes. De plus, il devrait être précisé de quelle collectivité dépend cette voie. **Le document « Justifications du PADD » n'évoque pas le prolongement de la voie cyclable entre Villieu et Mollon, le long de D984.**

♦ Les risques naturels de ruissellement et de glissement de terrain ne sont pas intégrés à l'étude de l'urbanisation de Mollon. Le Rapport de Justification du PADD devra préciser si les secteurs où l'urbanisation est possible sont exempts de ces risques naturels.

♦ Rapport de Justification des choix du PADD, p.11, paragraphe 4.1.6.2. : **« la préservation des grandes entités s'accompagne d'orientations du PADD relatives au développement des liaisons douces, notamment le long des ruisseaux »**. Ce point se trouve en contradiction avec le 3<sup>ème</sup> alinéa affirmant la protection des continuités écologiques et la valorisation des abords des ruisseaux. La création de pistes cyclables ou piétonnes le long des ruisseaux contrevient à ces préconisations par l'artificialisation qu'elle suppose et les nuisances sur l'environnement que leur fréquentation induira.

♦ Le Rapport de Justification, p.14, indique deux sites de projet d'urbanisation à Mollon, dont un dans le centre-bourg. **Le nouveau PPRn en cours d'approbation a exclu tout projet urbain dans ce secteur soumis à des aléas « inondations » forts.** ➡ **Corriger ce point.**

### ❖ Les cheminements doux.

♦ Justifier le développement de voies cyclables dans la Rue Royale à Loyes compte tenu de la faible largeur de la voie et de sa forte déclivité.

♦ Préciser le parcours de la liaison « mode doux » préconisée entre Mollon, Loyes et Villieu. S'il doit emprunter la D108 entre Mollon et Loyes, son usage sera limité par la forte déclivité.

♦ Justifier le prolongement d'une voie cyclable le long de la D984 entre Villieu et Mollon dans le document « Justifications du PADD ». Cet aménagement n'a pas fait l'objet d'un Emplacement Réservé pour en assurer la maîtrise foncière ni d'une convention avec le Conseil Départemental, responsable du réseau viaire, pour en autoriser la réalisation. ➡ **En l'absence de véritable projet autour de cet aménagement, je propose qu'il soit retiré du PADD.**

♦ Définir la faisabilité d'une piste cyclable Rue Royale à Loyes semble également problématique, en raison de l'étroitesse de la voie et sa forte déclivité. Cette remarque vaut également pour la D108, entre Mollon et Loyes, assez étroite, sinueuse et très pentue dans son premier tronçon (à partir de Mollon). ➡ **La configuration et la dangerosité de cette route seront un obstacle à son usage. Une étude spécifique devra être menée pour son éventuelle réalisation.**



## ✧ Protection de l'environnement et des paysages/valorisation du bâti traditionnel.

### 👉 Préserver et valoriser le patrimoine bâti et les paysages.

♦ Le PADD indique que la commune a fait le choix de limiter le « morcellement pavillonnaire » variante de la division parcellaire. Le règlement écrit des zones UA et UC, section 2, indique qu'il faut se reporter la fiche 2 de l'annexe, « **optimisation du foncier à l'intérieur de l'enveloppe urbaine** ». Hormis une référence à l'article R. 151-21 du CU sur l'application d'éventuelles règles alternatives mises en place par le PLU aucune disposition n'est prévue en ce sens. Ces règles ne peuvent porter que sur les obligations en matière de logement social ou sur l'opposition dudit règlement dans l'application de la totalité des règles du PLU sur les projets de construction issus de divisions parcellaires dans un lotissement. ➡ **Le choix de la commune de limiter le « morcellement pavillonnaire » n'est pas clairement réglementé et restera certainement lettre morte si aucune disposition ne vient le contrevenir.**

### ✧ Préserver et valoriser les espaces naturels, supports de biodiversité, et le paysage.

♦ Alinéa 1 : le confortement des constructions (...) « **créant des conditions plus favorables pour son amélioration énergétique** ». ➡ **Expliquer en quoi ces mesures permettraient d'atteindre cet objectif.**  
Alinéa 2 : l'urbanisation est privilégiée (...) de manière à favoriser « **l'utilisation de réseaux d'énergie existants à favoriser plutôt que la création de nouveaux** ». ➡ **Il semble qu'aucun équipement de ce type n'existe dans la commune. Ce point devra être revu ou justifié.**

### ✧ Limiter les risques, les nuisances et les pollutions, préserver la ressource en eau.

♦ Le projet de PLU ne comporte pas de carte des risques et nuisances, permettant une approche globale et rapide.  
♦ **L'annexe des servitudes AS1** fait mention du « porté à connaissance » de l'ARS AURA en date du 11/09/2017. Dans ce document, l'ARS indique, à l'alinéa consacré aux nuisances, que le site de l'ancienne fonderie « zinc aluminium » Thompson-Brandt est répertorié dans le fichier BASOL comme pollué aux hydrocarbures et que « **la remise en état des sols sera pour un usage industriel** ». Dans le projet de PLU, ce site fait l'objet d'une OAP (OAP n°3 AKWEL) qui, une fois dépolluée, sera destinée au logement social. ➡ **Compte tenu de la position de l'ARS dans son porté à connaissance, ce projet d'OAP devient impossible à réaliser.** Cependant, dans son avis du 11/04/2025, l'ARS affecte une position plus nuancée et n'évoque plus que **la nécessité d'une étude sanitaire de l'état des sols** pour en établir la compatibilité avec le projet urbain de l'OAP.

➡ **Une clarification s'impose et l'ARS devra faire connaître son avis sur ce point.**

👉 Les Opération d'Aménagement et de Programmation.

## Observations générales sur l'ensemble des OAP :

- La densité préconisée par le règlement des zones UA 2, UC et 1AU1a3 du PLU et celles instaurées dans les OAP n°2, 5 et 8 est à mettre en cohérence.
  - Une délimitation de secteurs pour le logement social devra introduite dans le règlement écrit du PLU en application de l'article L.151.15 du code de l'urbanisme.
  - Les indications d'organisation et de composition de l'OAP vont au-delà des dispositions des articles L.151-6 et suivants du code de l'urbanisme. Elles sont trop précises et ne correspondent pas à la finalité du dispositif qui est d'orienter les aménagements en indiquant des lignes directrices respectant les orientations fixées par le PADD et pourraient limiter les initiatives alternatives des futurs aménageurs.
- Les implantations qualifiées de préférentielles imposent de fait des implantations sur limites ce qui n'est pas sans conséquences sur de futurs problèmes de voisinage.

- Le prix du foncier à Villieu-Loyes-Mollon constitue un frein au développement du logements social, surtout dans les OAP de faible dimension (OAP n°2, 5, 8).

#### ✧ OAP n°1 : Mairie-Bottet-Chavagneux.

- ◆ Les aléas.

⇒ Prendre en compte dans les opérations d'aménagements le risque d'inondation rapide d'aléa faible (I2) à fort (I3).

➤ Les abords de la ferme appelée à être déplacée, derrière la mairie, est en zone d'aléa très fort d'inondation I3 du Toison et de l'Ain. La lecture de la carte des aléas est confuse, indiquant I2 (probablement sur une petite zone d'aléa faible). En réalité, le secteur est en aléa fort I3, hachuré de bleu indiquant l'emprise des zones d'expansion des crues de l'Ain. Cette partie du terrain sera consacrée à des parkings paysagers.

⇒ Rectifier la carte d'aléa pour la rendre plus compréhensible et prendre en compte le problème de sécurité pour les véhicules dans les parkings en cas de crue rapide.

➤ L'aménagement de cette OAP devra être conditionné à la mise à niveau des voies de circulation très étroites. L'article 2.1.3.2 du règlement écrit de la zone UB pourrait préciser des règles de recul des bâtiments afin d'assurer la « requalification des modes actifs de déplacement », dit autrement « le calibrage des voiries en vue d'assurer la sécurité des usagers ».

- ◆ L'organisation.

⇒ Cette mesure de requalification devra s'étendre à toutes les rues de l'OAP.

➤ Le périmètre de l'OAP englobe des parties privatives de propriétés, notamment rue de l'église, dans un secteur type « maison de village » en alignement, ce qui devra être revu afin de préserver le bâti ancien avec jardin à l'arrière.

⇒ Le cheminement piéton prévu peut éviter le fonds de parcelle privé sans nuire à sa fonctionnalité.

➤ A noter que la carte des aléas sur l'OAP comporte des erreurs de désignation des zones I2 et I3.

#### ✧ OAP n°2 : Coteau de Villieu.

Le prix du foncier à Villieu-Loyes-Mollon sera un frein à la création de 4 logements sociaux, soit 50% de la production de l'OAP. La taille de l'opération ne permettra pas un retour sur investissement suffisant à l'investisseur immobilier ou au bailleur social.

⇒ Ce point sera à revoir et impactera éventuellement l'objectif de réalisation de logements sociaux en le reportant sur des secteurs plus favorables.

#### ✧ OAP n°3 AKWEL/MGI

- ◆ L'organisation.

➤ La faisabilité de cette OAP est liée à volonté de la part de l'exploitant de quitter le site, point qui n'est pas précisé.

➤ Les coûts de la dépollution, de la démolition et du désamiantage des bâtiments industriels, non chiffrés, seront un frein non négligeable à un investissement rentable, surtout de la part des bailleurs sociaux dont les marges de manoeuvre financières sont limitées.

⇒ La question du périmètre de la zone constructible et la place du logement social doit être posée pour que la dimension de l'opération d'aménagement soit suffisante pour un retour sur investissement acceptable.

♦ Les servitudes.

➤ Le porté à connaissance de l'ARS- Auvergne Rhône-Alpes en date du 11/09/2017 indique que « **la remise en état des sols sera pour un usage industriel** », excluant de facto l'aménagement du site pour l'habitat, préconisation non repries dans son avis du 11/04/2025.

➤ L'unité de l'Ain de la DREAL demande à ce que, au regard des pollutions mises en évidence sur ce site, **ce dernier soit intégré au Servitudes d'Utilité Publiques dans le PLU**. La DREAL conseille la prudence dans le réaménagement de terrains ayant potentiellement accueilli des activités polluantes. Des restrictions d'usage peuvent être appliquées en fonction de l'état résiduel du terrain et des travaux de réhabilitation entrepris.

⇒ **L'ARS doit être contactée pour préciser ses avis divergents sur les possibilités d'urbanisation du site.**

➤ **La densification prévue est incompatible avec le zonage UC de l'OAP**, le projet présentant une densité de 23 logts/ha. **Le zonage sera à revoir.**

✧ OAP n°4 : Terres Pollet.

➤ Même en considérant que le schéma proposé est une intention d'aménagement, on remarque que les 3 constructions situées en limite Sud-Est de l'OAP sont desservies par « un accès véhicule indicatif » (pointillés bleu) qui semble passer par une voie interne du lotissement voisin ⇒ **le statut de cette voirie a t'il été vérifié (privé, public) ?**

➤ Les limites de l'OAP pénètrent le prolongement privatif de certaines propriétés bâties avec des aménagements relativement lourds, compromettant la qualité du cadre de vie. Cette mesure, destinée à conforter l'objectif de création de logements sociaux, est ressentie comme confiscatoire par certains propriétaires ⇒ **Les limites du périmètre pourraient être déplacées de façon à garantir aux constructions existantes un recul suffisant par rapport aux aménagements de l'OAP.**

⇒ **Une division de l'OAP par ilots permettrait de définir les secteurs destinés au logement social et de phaser l'aménagement selon la faisabilité.**

➤ Aucun accès ne sera possible sur la rue Charles de Gaulle, l'ensemble du trafic transitant par la rue de la Maisonnnette ⇒ **Une réflexion sera à mener sur l'aménagement du carrefour de la rue de la Maisonnnette et de la rue Charles de Gaulle.**

✧ OAP n°5 : Clos des Colombes.

⇒ **Au vu de la faible densité de cette OAP, je préconise que son zonage soit revu en 1AUa3, correspondant mieux à la vocation de cette opération.**

⇒ **La réalisation de la continuité paysagère avec un cheminement doux vers la rue de la Maisonnnette pourrait faire l'objet d'un Emplacement Réservé.**

✧ OAP n°6 : Nord-Mollon.

La carte des aléas indique que l'OAP est dans un secteur d'aléa faible « glissement de terrain G1 » où les constructions seront possibles sous conditions ⇒ **Le règlement de la zone 1AUa3 devra renvoyer aux conditions de construction définies par le PPRN.**

⇒ **La servitude constituée par le passage de la ligne électrique 63Kv sur la partie Nord-Ouest de l'OAP n'est pas prise en compte et pourrait être repérée sur les documents graphiques (de l'OAP et du PLU).**

✧ OAP n° 7 : Janivon.

☞ **Pas d'observations particulière sur cette OAP, observations générales (plan de composition, logements sociaux) à prendre en compte.**

### ✧ OAP n° 8 : Montée des Cannes.

⇒ L'accès dans le virage de la Montée des Cannes, qui est une route départementale (D108), est problématique en matière de sécurité et le Conseil Départemental, gestionnaire des routes, a donné un avis défavorable à ce sujet.

➤ Le périmètre de l'OAP est fixé sur les parcelles bâties de la partie Nord du tènement ⇒ **enclavement des parcelles agricoles qui les prolongent, aucun accès praticable ne semblant exister pour les desservir.**

➤ Le décompte des logements doit être corrigé comme suit ⇒ **5 à 8 logements intermédiaires R+1+combles.**

➤ Le zonage UC de l'OAP est incompatible avec la densification prévue ⇒ **un zonage 2Au serait suffisant.**

## 🔗 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation Thématiques.

### ✧ Maintenir la perméabilité des aménagements

La suppression des clôtures en zone A ou N est incompatible avec la pratique du pâturage des troupeaux ⇒ **Le document devra préciser que les clôtures destinées aux pâturages devront être perméables (clôtures électriques) laissant le passage de la petite faune.** Les grands sujets (chevreuils, sangliers) sont indifférents à ce type de clôture.

⇒ L'article 2.2.3.7 du règlement écrit des zones A et N ne comporte aucune disposition sur ce sujet.

### ✧ Développer les mobilités douces pour conforter les continuités écologiques et la place du végétal.

Sur la priorité donnée à la réalisation complète de la liaison piéton/vélo avec Meximieux, par l'aménagement de la D984 (Rue Charles de Gaulle) ⇒ **le projet de PLU ne comporte pas d'Emplacement Réservé à cet usage.** Une solution alternative pourrait être réalisée le long du Chemin de Chavagnieux qui traverse en majorité des espaces agricoles et qui rejoint ensuite la D984 à l'entrée de Meximieux (quartier de Chavagnieux).

## 🔗 Le règlement écrit.

- **Zone UC :** Préciser par une quantification la notion de « **densification significative** ».
- **Zone 1AUa3 :** Préciser par une quantification la notion de « **densification limitée** ».
- **Zones A et N :** La suppression des clôtures en zone A ou N indiquée au chapitre de l'OAP thématique ne figure pas à l'article 2.2.3.7 du règlement écrit de ces zones.
- **Zone A et N - article 3.2.2, assainissement des eaux usées :** préciser que le rejet des eaux usées d'origine agricole, si elle est autorisée, doit être assorti d'un pré-traitement approprié. Ces mesures de traitement spécifique des eaux de lavage des engins agricoles, surtout les contenants de produits phytosanitaires, **doivent faire l'objet d'une convention avec la commune.**
- **Zone N :** article N.I.2 : l'alinéa 9 de cet article interdit le labourage des sols pour protéger les pelouse sèches. La ZPS des Iles semble concernée ⇒ il conviendrait de s'assurer que ce secteur est cultivé ou pourrait l'être, donc soumis à cette interdiction. Dans le cas contraire, ce point devra être retiré.

## 🔗 Le règlement graphique.

- Identifier les sièges d'exploitation agricoles.

### ✧ Plan de zonage général :

⇒ **Rectifier la numérotation des OAP.**

⇒ Revoir la position et le dimensionnement de l'EBC rue de la Gare, situé sur les fonds de parcelles en bordure du canal du Toison ⇒ **cet EBC doit être positionné sur cette limite et réduit aux alignements d'arbres existants.**

◆ **Prescriptions graphiques particulières (Rapport de justification, 4.3.2) ⇒ La légende de la carte :** le périmètre des dispositions des articles L.126-16 et 17 du code de la construction n'est pas lisible.

👉 Les servitudes d'utilité publique.

✧ **Servitude EL3 de halage et marchepied.**

■ Sur la servitude EL3 de halage et de marchepied : la servitude s'applique sur la rive gauche de l'Ain sur des zones où le lit de la rivière se déplace au gré de ses mouvements de divagation. Par ailleurs ces secteurs sont peu accessibles et peu fréquentés. Il serait plus logique que la rive droite, plus adaptée, soit assujettie à cette servitude.

✧ **Servitude I4 ligne électrique 63kv.**

■ Cette servitude n'est pas reportée sur le schéma de l'OAP n°6 Mollon Nord. Cette servitude est très difficile à localiser sur la carte jointe au dossier de RTE (carte illisible).

✧ **Servitude PM1.**

■ Cette servitude s'applique à l'OAP n°3 « AKWELL » et devra être intégrée au contenu de l'OAP, au même titre que les aléas, avec le périmètre de la servitude.

👉 Erreurs matérielles.

Tous documents : Mis à part le résumé non technique, le nom du cours d'eau « Toison » est partout écrit au féminin « La » Toison alors que ce ruisseau est ordinairement désigné « Le » Toison, au masculin.

✧ **Etat initial de l'environnement.**

➤ **p.2. §1.2. alinéa 2 :** faute de frappe (lire GarDon et non Garon).

➤ **p.10. § 1.5.2 :** corriger l'orthographe (MONTOS) du hameau de Monthoz

➤ **p.22. §2.3.1 :** erreur sur l'orientation du cours des ruisseaux Est-Ouest alors que c'est l'inverse (Ouest-Est)

➤ **p.22. §2.3.1 :** « La masse d'eau est drainée par les nombreuses sources karstiques réparties sur le pourtour du massif et par les cours d'eau qui y prennent leur source.

Les plis anticlinaux alimentent les sources situées :

■ Sur leurs flancs,

■ Dans les zones d'abaissement d'axe des plis,

■ Le long des failles transverses des plis jalonnées de sources. » Ces informations ne semblent pas avoir de rapport avec la commune de Villieu-Loyes-Mollon.

➤ **p.22. §2.3.1 :** Le bief de Miribel : petit ruisseau qui prend sa source sur le rebord de la Côtère ; Ce bief ne semble pas se trouver à Villieu-Loyes-Mollon.

➤ **p.23. §2.3.1 :** il s'agit d'un affluent de la Côtère de la Dombes : cette information ne semble pas concerner Le Toison.

➤ **p.23. §2.3.1 :** « jusqu'à la limite amont du hameau de Villieu » : corriger la désignation du bourg-centre de Villieu, qui n'est pas un hameau.

➤ **p.23. §2.3.1 :** A propos du Toison : « C'est le plus important ruisseau de la commune de Villieu-Loyes-Mollon, il s'agit d'un affluent de la Côtère de la Dombes ». Au vrai, Le Toison est un affluent de l'Ain.



- **p.37. §2.7.2** - Organisation du système : ce paragraphe indique que la commune dispose de deux STEP et en décrit trois (Villieu, Mollon et Monthoz). Or, la « STEP » de Monthoz est en réalité un poste de refoulement. Ce point devra être corrigé dans ce document et également dans le dossier de révision du Zonage d'Assainissement.
- **p.37. §2.7.2** - Organisation du système : Station d'épuration de Mollon : « Les effluents de *la commune* de Mollon (...) » ⇒ **Mollon n'est plus une commune mais un bourg.**  
Dans ce chapitre, la STEP de Mollon est parfaitement identifiée comme une station **par lit d'infiltration** (p. 37 et 41) alors que p.40, il est question d'une station **mise en service en 1982.**
- **p.48 §.3.1.1** : Le réseau Natura 2000, il est fait état de **3 sites** Natura 2000 alors que **deux** seulement sont décrits.
- **p.50. § 4.1.2.2** : On relève une incohérence entre les chiffres de capacité de la STEP indiqués dans le texte de présentation (**3000EH**) et l'illustration décrivant l'installation (**3500EH**).

#### ✧ Evaluation environnementale.

- **p.55/56, § tableau d'évaluation du PADD** - nuisances et pollutions : ce n'est pas la D1075 qui impacte le secteur Pont de Chazey/Buchin à Villieu-Loyes-Mollon mais la D1084. **Erreur à corriger.**

#### ✧ Diagnostic territorial

- **p.19. § 3.2.3.** : faute d'orthographe dans le titre (Agriculture et sylvi**V**ulture.
- **p.21. § 3-2-4** : Equipements : **légende « diagnostic « cœur de village » Culoz.**

#### ✧ Rapport de justification.

- **p.7** : une erreur matérielle est à corriger dans le paragraphe 4.1.4.3, Rapport de Justification, la D1075 ne passant pas à Villieu mais la D1084. Par ailleurs, la question du maintien des aires de stationnement à proximité des principaux axes de transports est à expliciter.

#### ✧ 4.1.6.4. La protection intégrale des espaces de forte sensibilité environnementale et paysagère. (...)

- *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 répétition des deux alinéas sera à supprimer.**

#### ✧ Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

##### ➤ § 6 Protection et valorisation de l'environnement.

« L'optimisation des réseaux d'énergie et le développement des énergies renouvelables  
-L'implantation des équipements de production d'énergie renouvelable au sol se fait préférentiellement sur les espaces bâtis et artificialisés, et il ne doit pas être porté atteinte aux objectifs de préservation des milieux naturels et du paysage du projet de PLUi ». **Corriger cette erreur, il ne s'agit pas d'un PLUi.**

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Bureau	V	O
	Centre de congrès et d'exposition	X	X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X	X

✧ Règlement écrit.

➤ Section 1, toutes zones.

⇒ Préciser à quelle activité correspond cette indication : « cuisine dédiée à la vente en ligne ».

✧ Plan de Zonage du PLU.

➤ Suite à la suppression de l'OAP n°9 de Mollon centre, la numérotation des OAP est à corriger comme suit :

Mollon-Nord n°6 – Janivon n°7 – Montée des Cannes n°8.

# Troisième partie

## SYNTHESE DES OBSERVATIONS.

---

La synthèse des observations recueillies pendant l'enquête publique a été remise à Monsieur le Maire de Villieu-Loyes-Mollon par le commissaire enquêteur le 17 novembre 2025.

Cette synthèse reprend de façon thématique les observations et questions du public, des Personnes Publiques Associées et du commissaire-enquêteur.

**Voir les annexes : Synthèses des observations**

# Quatrième partie

## REPONSES AUX QUESTIONS ORALES POSEES PENDANT LES PERMANENCES.

---

### ❖ Réponses aux questions orales posées pendant les permanences.

La plupart des personnes venues pendant les permanences ont toutes déposé des observations par écrit ou sont venues confirmer leur dépôt. Ces observations ont fait l'objet de réponses de la part de la municipalité dans son mémoire en réponse.

Plusieurs personnes sont venues pour demander des renseignements sur la situation des leurs parcelles, les projets des OAP.

↳ 4<sup>ème</sup> permanence.

- Mme Prévost et Mr. Fructus : bien que hors sujet, j'ai répondu à leur demande de renseignements d'urbanisme sur des parcelles pour la plupart en zone A.
- Mme et Mr. Chabanne : j'ai répondu à leur demande de renseignements sur les conditions d'occupation des sols pour leur maison en zone N
- Mme Lacoste et Mr. Guers : propriétaires de deux parcelles dans l'OAP n°6.

J'ai répondu à leurs questions sur la constructibilité de leurs terrains s'ils étaient les seuls à vouloir vendre et si l'aménagement est possible s'ils respectent les dispositions de l'OAP. J'ai également répondu à une autre question portant sur le règlement des accès sur la rue des Brotteaux à Mollon.

↳ 5<sup>ème</sup> permanence.

- Mr. Darbon et Mme Perraud : une propriété de Mr. Perraud étant dans le périmètre de l'OAP n°4.

J'ai répondu à leurs questions sur les modalités de réalisation de l'OAP (calendrier, mise en œuvre).

Je n'ai pas pu répondre à leurs questions sur d'éventuels travaux d'amélioration de la voirie.

❖ Mémoire en réponse de la commune.

Voir les annexes : Synthèses des observations



## ❖ Analyse du mémoire en réponse.

La commune a produit un mémoire en réponse aux observations des Personnes Publiques Associées, joint à ce rapport.

Le mémoire en réponse aux observations du public et du commissaire enquêteur est très complet et exhaustif. Il reprend également des observations formulées par les Personnes Publiques Associées.

### ✧ Procédure et enquête publique.

---

**Analyse du commissaire enquêteur :** Des réponses ont été apportées aux observations formulées par le collectif « Nord Mollon » et d'autres personnes (concertation, composition du dossier, liens entre les contributions et les habitants).

---

### ✧ Formalisme des OAP.

---

**Analyse du commissaire enquêteur :** Les observations sont bien prises en compte.

Sur l'aspect directif de la présentation des OAP :

- Analyse complète de l'argumentaire du cabinet d'avocats INITIO mandaté par Mr. Grimoud. Réfutation des conclusions.

Intégration à la présentation des OAP les explications P.6 et suivantes du mémoire en réponse,

- Prise en compte de certaines observations du commissaire enquêteur :
  - Schémas des OAP trop directifs,
  - Revoir le zonage des OAP n° 2 et 5,
  - **Réponses imprécises sur la définition des notions de densité « limitée » et « significative ».**
- 

### ✧ Perspectives démographiques et logements.

---

**Analyse du commissaire enquêteur :**

- Réponses sur le taux de croissance réel de la population de Villieu-Loyes-Mollon (1.1% à 1.3%) en adéquation avec le Document d'Orientations et d'Objectifs du SCoT BUCOPA préconisant une démarche mutualisée des objectifs (conurbation de Meximieux et Pérouges). Meximieux étant en retard sur son tableau de marche (1.1% au lieu de 1.6%), le taux de croissance de Villieu-Loyes-Mollon est cohérent et confirmé par les Services de l'Etat.
- Le SCoT BUCOPA, en cours de révision, envisage de rattacher Villieu-Loyes-Mollon, Meximieux et Pérouges en tant que pôle de structuration. Ainsi Villieu-Loyes-Mollon serait considéré comme polarité. Le PLU a cherché un équilibre entre les obligations de développement résidentiel et de mixité sociale induites par les perspectives d'arrivées de nouveaux habitants (chantier EPR, nouveau lycée de Meximieux, extension du Parc Industriel de la Plaine de l'Ain, obligations liées à la loi SRU).

***La trajectoire de développement démographique de la commune est cohérente avec le contexte de pression foncière et économique du secteur de la Plaine de l'Ain, Il sera logique que la commune soit rattachée à la classification « pôle relais ».***

---

✧ Les contraintes pour la production de logement social en raison du prix du foncier et de la faible dimension de certaines OAP.

---

**Analyse du commissaire enquêteur :**

- Afin de lever l'avis défavorable de l'Etat sur la production de logements sociaux, la commune a décidé d'appliquer un ratio de 35% de logements sociaux dans chaque OAP et en prenant des dispositions réglementaires pour empêcher les petites opérations visant à contourner cette obligation.
- Le PLU est un document évolutif et la commune émet un avis favorable à la demande de la SCI GUDERZO et SCI CNT de faire évoluer leur site d'activités vers de l'habitation.
- La commune apporte des précisions sur la question de la délimitation pour le logement social dans le règlement écrit au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme : « *la délimitation concerne l'ensemble des zones UA, UB, UC et AU. Le règlement de ces zones, en sous-section 1.3 relative à la mixité sociale, dispose bien que la servitude de mixité sociale au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme s'applique sur l'ensemble des zones concernées* ».

*La question de l'accès à l'eau et la protection de la ressource est traitée de façon prioritaire.*

---

✧ Consommation de l'espace.

---

**Analyse du commissaire enquêteur :**

Le projet de révision du PLU est conforme aux orientations du SCoT BUCOPA en matière de sobriété foncière et a rendu 60h aux zones A et N.

---

✧ Les équipements.

---

**Analyse du commissaire enquêteur :**

Sur les observations portent notamment sur la capacité des voiries et réseaux à absorber le développement démographique futur.

- Le point principal soulevé est la capacité de la STEP de Villieu. La commune met en avant le programme du Schéma Directeur d'Assainissement dont près de 90% des opérations sur les réseaux ont été réalisées et 80% en ce qui concerne le dispositif d'assainissement.
- Des progrès sont encore à réaliser pour atteindre une conformité totale mais le règlement des OAP, au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme, prévoit un échéancier qui sera mis à jour. Le règlement du PLU dispose que, dans les zones AU, les opérations d'aménagement sont conditionnées à la capacité des réseaux et systèmes de collecte et traitement des eaux usées.

*La mise à niveau de la STEP de Villieu conditionnera la réalisation des opérations d'aménagement futures.*

---

✧ La ressource en eau.

---

**Analyse du commissaire enquêteur :**

- Les ressources en eau potable de Villieu-Loyes-Mollon sont suffisantes pour faire face à l'augmentation de la population. Des travaux sont en cours de programmation ou de réalisation (nouveau château d'eau, nouveaux puits de captage à Meximieux).

*La question de l'accès à l'eau et la protection de la ressource est traitée de façon prioritaire.*

---

## ✧ Les milieux naturels.

### Analyse du commissaire enquêteur :

Plusieurs observations ont été faites sur les Espaces Boisés Classés et le retrait d'une zone humide en vue de créer une retenue d'eau pour l'irrigation.

• **Réponse favorable** à la protection de nouveaux espaces boisés classés : « *a minima les ripisylves des ruisseaux et le boisement au-dessus du chemin de la Côtère* ».

• **Réponse défavorable** à la demande Mr et Mme Sanchez concernant le positionnement de l'espace boisé classé. « *L'arrière des maisons le long de la gare constitue un espace ayant conservé un certain caractère naturel et forme un espace tampon par rapport au canal et au ruisseau* ».

⇒ *Cet EBC doit être positionné sur cette limite et réduit aux alignements d'arbres existants dont la protection s'impose. Le maintien de cet EBC tel que repéré sur le plan de zonage serait contreproductif et incohérent avec le but poursuivi. Il s'applique en effet sur sa plus grande partie à des zones dépourvues de boisements et de fait autoriserait l'abattage des arbres alignés en limite du canal du Toison.* Par ailleurs, le Toison le long duquel une « **zone tampon** » est évoquée par la commune, est en réalité éloigné d'une centaine de mètres des parcelles concernées par cet EBC. **Je demande que ce point soit de nouveau étudié pendant la phase de mise au point du PLU.**

## ✧ Risques et nuisances.

### Analyse du commissaire enquêteur :

- Les risques, naturels et technologiques, sont pris en compte dans le PLU.
- La commune répond point par point aux observations et confirme que les aléas identifiés dans le nouveau PPRn en vigueur sont bien pris en compte dans les opérations d'aménagement.

## ✧ Mobilités et modes doux.

**Analyse du commissaire enquêteur :** les problématiques de liaisons et mobilités douces reçoivent des réponses adaptées mais leur réalisation est limitée par la procédure Emplacement Réservé, très aléatoire, et la compétence intercommunale en dehors des limites communales.

- Le PADD a formé des orientations fortes sur les mobilités douces et les 2/3 des Emplacements Réservés sont consacrés aux modes doux.
- La commune répond sur les projets de liaison piéton/vélo entre Mollon et Villieu, de compétence intercommunale, et des aménagements futures de la rue Royale à Loyes qui permettront la création de cheminements mode doux.

## ✧ Architecture et patrimoine.

### Analyse du commissaire enquêteur :

- Réponse favorable à l'inscription du Pont Vieux à la liste du patrimoine à préserver.
- Plusieurs orientations du PADD sur l'amélioration énergétique du bâti et l'utilisation des réseaux d'énergie sont traduites dans le règlement des zones U et AU et favorisent des formes bâties compactes et des surfaces éco-aménageables importantes.
- La densité urbaine et des opérations d'aménagement d'ensemble créent des conditions favorables à la mise en place de solutions énergétiques mutualisées tels que les réseaux de chaleur urbaine.
- Le règlement de l'aspect extérieur des constructions encadre fortement les toitures terrasses et les ouvrages et installations bioclimatiques mais sera plus souple sur les toitures terrasses (éco-quartiers). Les dispositions du règlement des zones U et AU ramènent aux prescriptions strictes des OAP.

## ✧ OAP Nord Mollon.

Observations générales : L'OAP n°6 a fait l'objet d'observations et de remises en question nombreuses et argumentées. Tous les sujets ont été abordés, environnement, densité, typologies de constructions, trame viaire, équipements publics. Ces observations émanent de deux collectifs regroupant environ une centaine de personnes, et de particuliers plus ou moins liés à ces collectifs. Des mémoires de cabinets d'avocats et une contre-proposition d'aménagement ont été produits.

---

### Analyse du commissaire enquêteur

Les réponses de la commune sont circonstanciées et argumentées

- La partie environnementale est bien prise en compte dans le programme de cette OAP. La consommation d'ENAF est relativement faible, la plupart des terrains étant déjà en zone constructible.
  - Les incidences sur le milieu et l'environnement seront réduits et nombre d'éléments de paysages sont conservés ou remplacés. Les règles de végétalisation et l'encadrement des règles de construction en pente témoignent de la prise en compte de ces paramètres.
  - Les continuités écologiques ne sont pas impactées.
  - Sur le potentiel de renouvellement urbain non pris en compte et mobilisation des logements existants : L'étude de densification identifie les zones à urbaniser, espaces interstitiels densifiables et les réhabilitations potentielles.
  - Etabli hors taux de rétention foncière, le potentiel de densification, estimé à 73% du total des logements à créer dans le nouveau PLU, sera sans doute inférieur et compensé par la fourchette haute de création de logements des OAP.
  - Sur les remarques de l'avocat selon laquelle l'OAP affecte de manière significative les droits de construction de la propriété du requérant en zone 1AUa2. Le requérant a développé des arguments juridiques et rappelé des jurisprudences constantes du TA de Lyon.
- 

## ✧ Groupement de propriétaires possédant des parcelles concernées par la modification et représentés par un avocat (Aurélien Cohendet).

*(Note du commissaire enquêteur : Il s'agit d'une contre-proposition d'aménagement de la partie centrale de l'OAP n°6, comprenant cinq logements et l'accès par le chemin de Chez Magnin.)*

---

**Analyse du commissaire enquêteur :** Chaque argument a reçu une réponse adaptée de la part de la commune. Je pourrai ajouter que l'accès à ce projet alternatif sur le Chemin de Chez Magnin est impossible, ce chemin étant en zone rouge de l'aléa « ruissellement ».

- Ce projet présente une densité non compatible avec le SCoT BUCOPA (16logts/ha modulable selon les conditions locales). A titre de comparaison, la densité moyenne du secteur avoisine les 10 logts/ha.
  - La suppression de l'OAP n'est pas possible car obligatoire en zone 1AU, dite souple, et définie dans le deuxième alinéa de l'article R151-20 du code de l'urbanisme.
- 

## ✧ Proposition d'évolutions faites par un particulier en cas de non suppression de l'OAP n°6 (courrier n°22.)

---

### Analyse du commissaire enquêteur :

- La suppression de l'OAP n'est pas possible puisqu'elle remettrait en question l'économie générale du projet de PLU et contreviendrait aux orientations du PADD.
  - Les propositions seront étudiées et une réflexion sera engagée pour modifier le gabarit des voiries dans l'OAP n°6.
-

### ✧ OAP n°3 Akwell.

- Sur les problématiques de dépollution du site.

---

**Analyse du commissaire enquêteur :** la commune répond et prend en compte les composantes du problème posé par la pollution ancienne et probablement sévère du site (ancienne fonderie aluminium-zinc en activité une vingtaine d'années dans des conditions d'exploitation mal connues). Les coûts de dépollution et de remise en état du terrain ne sont pas chiffrés. Le site est frappé par la servitude PM2 que la dépollution permettra de lever pour permettre un usage résidentiel. La commune a pris complètement la mesure de la situation et a phasé l'opération d'aménagement après 2031. Parallèlement, la requalification du site permettra une protection supplémentaire sur le Toison qui le borde en limite Nord.

---

- Insertion urbaine et programme d'aménagement de l'OAP n°3.

---

**Analyse du commissaire enquêteur :** Les interrogations sur les aménagements et les impacts sur le cadre de vie des riverains ont trouvé des réponses de la part de la commune ⇒ L'aménagement sur site étendra le cœur de ville du bourg-centre de Villieu, au plus près des équipements publics et des commerces. L'inscription de logements en zone 1AUa1 et d'équipements publics dans la zone UE contigüe est cohérente avec le PADD. La densité est mesurée et l'impact sur les constructions voisines de la rue de La Polette sera limité en raison d'un épannelage étudié et des volumétries comparables aux bâtiments voisins.

---

- Concernant le programme de l'OAP et de la requalification de l'ensemble du site Akwel.

---

**Analyse du commissaire enquêteur :** la commune a pris en compte les observations des services de l'Etat sur le logement social et propose d'affecter 50% du parc de l'OAP au logement social. Les remarques de l'exploitant sur le site à propos d'une surface constructible insuffisante pour un retour sur investissement rentable, sans qu'aucun élément concret ne vienne étayer son propos. **Pour ma part, je pencherais plutôt pour un effet inverse, le coût de remise en état abaissant au contraire notablement la valeur du foncier.**

---

### ✧ Centre Villieu (OAP n°1).

- Demandes de sortie de terrains de l'OAP n°1 « Centre Villieu ».

---

**Analyse du commissaire enquêteur :** les demandes de retrait des parcelles bâties sont impossibles à satisfaire car faisant partie du projet d'élargissement du cœur de ville. Les parcelles non bâties sont pour la plupart en zone d'aléa fort inondation. Les projets de réhabilitation de corps de ferme développés par le requérant se heurtent aux problématiques des risques d'inondation et accroîtraient la vulnérabilité vis-à-vis de ces aléas. L'évolution de ces parcelles doit être intégrée à un programme prenant en compte tous les paramètres liés aux risques naturels. La position de la commune est parfaitement justifiée.

---

- Problème d'enclavement d'une maison.

---

**Analyse du commissaire enquêteur :** Réponses positives de la commune : la demande du requérant est acceptée et la commune procédera à une étude de la situation (repositionnement du cheminement). En relation avec ces problématiques d'accès, le questionnement de la requalification des voies (l'article 2.1.3.2 du règlement écrit de la zone UB ne précisant pas de règles de recul des bâtiments afin d'assurer la « requalification des modes actifs de déplacement »). Cette question sera étudiée car le renouvellement urbain offre une opportunité de recalibrage de la voie, de même que la hauteur de certains bâtis inciterait à conserver une certaine largeur. Des solutions alternatives seront étudiées.

---



### ✧ OAPn°8 Montée des Cannes.

- Problématiques liées aux accès (avis défavorable du Conseil Départemental) jugés dangereux dans cette portion de la Montée des Cannes (virage sans visibilité).

---

**Analyse du commissaire enquêteur :** Il existe actuellement deux accès pour deux propriétés distinctes. L'intérêt de l'OAP est de ramener les accès sur un seul point, permettant la réalisation d'aménagements de sécurité. La question d'un zonage 2AU est tranchée puisque le tènement est en secteur urbanisé, donc en zone U. *Sur la réponse de la commune sur l'enclavement potentiel des terrains agricoles en contrebas de l'OAP et la présence d'un sentier remédiant à ce problème, je ferais remarquer qu'un sentier peut être insuffisant pour assurer l'entretien des terrains. Ce point sera à reconsidérer.*

---

### ✧ OAPn°4 Terres Pollet.

- Demandes de revoir les limites des périmètres de l'OAP (retrait des parcelles 320 et 2209 du périmètre de l'OAP).

---

**Analyse du commissaire enquêteur** La commune refuse le retrait de ces parcelles au motif que leur aménagement éventuel créerait un accès sur la rue Charles de Gaulle, en contradiction avec le PADD qui préconise des cheminements doux en périphérie des opérations d'aménagement. Cette réponse élude la demande changement de zone pour réaliser une division parcellaire et construire deux maisons. *Cette demande appelle une réponse négative en cela qu'elle contournerait l'obligation de créer des logements sociaux.* En revanche, j'ai fait remarquer dans mes observations que l'intrusion des périmètres d'OAP dans l'emprise des propriétés bâties était ressentie comme confiscatoire. *Dans le cas de cette demande, la commune pourrait étudier le recul du périmètre de l'OAP de telle sorte que les aménagements se trouvent à une distance raisonnable de la maison d'habitation existante.*

---

- Capacité de la rue de la Maisonnnette à absorber le futur trafic.
- Au vu de sa complexité de réalisation (nombre élevé de propriétaires), l'aménagement de ce secteur est envisagé à échéance 2031 et la question de la capacité des voiries se posera à ce moment-là.

---

**Analyse du commissaire enquêteur :** La commune envisage des solutions pour la rue de la Maisonnnette et celle de rue des terres du Pollet en prévoyant un plan de circulation. La commune ne considère pas nécessaire un aménagement du carrefour rue Charles de gaulle/rue de la Maisonnnette mais reste ouverte aux discussions.

*La commune apporte une réponse à ma question sur l'accès-véhicule indicatif porté dans le schéma de composition de l'OAP : cet accès sera possible par la rue des Terres du Pollet, les voiries du lotissement ayant été rétrocédées à la commune.*

*A noter qu'un § 15.3 « capacités de la rue de la Maisonnnette à absorber le futur trafic » suit ce chapitre avec une phrase incomplète prenant note d'une remarque de la Chambre d'Agriculture. A vérifier.*

---

### ✧ Secteur de La Masse.

- Equipements sur des secteurs UL1 et UL2.

La commune a répondu favorablement à une demande de l'Etat de classer la zone UL2 en 2AU « zone de tourisme et loisirs puisqu'il n'y a pas de projets immédiats et que les réseaux de proximité sont à conforter.

---

**Analyse du commissaire enquêteur :** cette proposition est suivie d'un argument citant « *les grands projets du sud de l'Ain, notamment le futur EPR, vont induire potentiellement des besoins importants, auxquels la zone à urbaniser pourra contribuer à répondre* ». ***En quoi une zone de tourisme et loisirs pourrait répondre aux besoins futurs des chantiers industriels ?***

---

- Extension de la zone économique de La Masse.

Sur la demande de justification de l'extension de la zone d'activités sur des terres agricoles.

---

**Analyse du commissaire enquêteur :** La communauté de communes de la Plaine de l'Ain exerçant la compétence économie, le PLU est compatible avec SCoT BUCOPA.

---

### ✧ Centre Mollon.

---

**Analyse du commissaire enquêteur :** La commune apporte des précisions sur des questions relatives à diverses interventions de la municipalité sur le PPRn en révision et la prise en compte des cartes d'aléas dans les aménagements du centre de Mollon. L'OAP « Centre Mollon » a été abandonnée en raison d'une exposition importante aux aléas inondations.

---

### ✧ Demandes de constructibilité et récapitulatif des autres demandes et observations.

- La commune reprend les observations écrites et orales et apporte des réponses.

---

**Analyse du commissaire enquêteur :** La plupart des observations ont reçu une réponse dans les questions thématiques. Les réponses aux demandes ou observations particulières n'appellent pas de commentaires particuliers. ***Les réponses de la mairie seront jointes au le rapport du commissaire enquêteur et consultables par les requérants.***

---

### ✧ Observations générales.

- Le taux de vacances des logements, estimé à 5%, est probablement un étiage incompressible, tout comme le taux de rétention foncière.

# Cinquième partie

## PIECES JOINTES.

---

- Délibération du conseil municipal n° 15/03/2017 prescrivant la révision du PLU.
- Délibération du conseil municipal n° 11/02/2025 : bilan de la concertation – arrêt du projet.
- Délibération du conseil municipal n° 08/08/2023 – Avis du Périmètre Délimité du château de Loyes.
- Arrêté Municipal en date du 01/09/2025 d'ouverture de l'enquête publique sur le projet de révision du PLU et du PDA du château de Loyes, mise à jour du zonage d'assainissement.
- Certificat d'affichage.

### Annexe aux pièces jointes.

- Copies des observations reçues pendant l'enquête publique.
- Copie des observations des Personnes Publiques Associées.
- Mémoire en réponse de la commune en date du 02/10/2025.