

DEPARTEMENT DE L'AIN

**Commune de
Villieu-Loyes-Mollon**



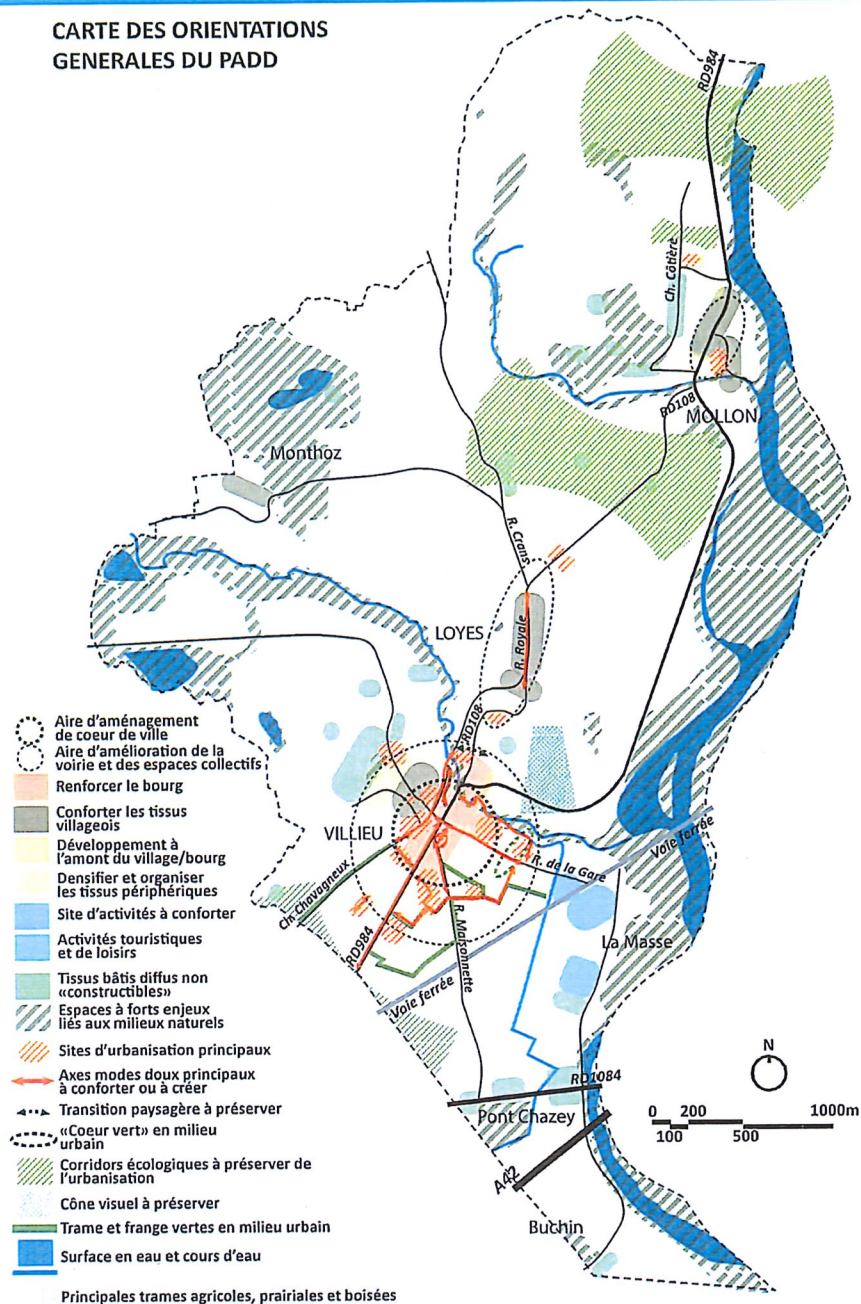
**PROJET D'AMENAGEMENT ET DE
DEVELOPPEMENT DURABLES
Pièce n°2**

Vu pour être annexé à la délibération du
conseil municipal arrêtant le P.L.U.

En date du

Le Maire

**CARTE DES ORIENTATIONS
GENERALES DU PADD**



Le PADD est fondé sur les grandes orientations suivantes :

- 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 futur PLH.
- 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 coeur de ville.
- L'accueil d'activités artisanales et industrielles, notamment dans le prolongement de la zone d'activités de Villieu
- Un développement urbain privilégié au sein des enveloppes urbaines existantes.
- L'urbanisation est orientée principalement sur le village de Villieu, par renforcement du centre bourg et densification des quartiers périphériques.
- Loyes et Mollon ont un développement limité, privilégiant un confortement du tissu villageois.
- 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.
- 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.

1. Besoins en habitat

Développer une offre suffisante en logements

> Un rythme moyen de 30 logements par an entre 2019 et 2030

En compatibilité avec les objectifs de développement de l'habitat du PLH et en cohérence avec les développements résidentiels constatés, la commune prévoit 30 logements par an entre 2019 et 2030, soit au minimum 360 logements.

Diversifier l'offre en logements

> Un objectif de production de 35% de logement social

L'objectif est d'atteindre 35% de logement social pour les réalisations futures. Le logement social intègrera principalement du locatif social. Il comprendra également de l'accession sociale.

Le besoin de développement de surfaces petites et moyennes, du T2 au T4, sera pris en compte.

Eviter un développement déséquilibré dans le temps

> Identifier des sites d'urbanisation à plus long terme

Une partie des sites principaux d'aménagement seront inscrits en zone d'urbanisation future en tenant compte des besoins en équipements ou de la définition d'un projet à plus long terme.

2. Economie

Contribuer à la politique de développement économique de la communauté de communes et favoriser la mixité urbaine

> Un développement qui s'inscrit dans le cadre intercommunal

La commune soutient la démarche de développement économique et de déploiement des activités portée par la communauté de communes, en privilégiant le renforcement de la zone d'activités intercommunale située à La Masse. Ce site sera orienté vers l'accueil d'activités secondaires et tertiaires autres que les commerces et services en lien avec l'accueil d'une clientèle.

> Privilégier la mixité des fonctions urbaines

L'accueil des commerces et activités de service en lien avec l'accueil d'une clientèle se fera au sein des tissus bâtis résidentiels, et préférentiellement au sein du périmètre de coeur de ville (voir le chapitre «parti d'urbanisation»).

> Faciliter l'implantation et le développement des exploitations agricoles

Le développement urbain sera évité en direction des exploitations agricoles et les superficies des espaces agricoles inscrits en zones agricole ou naturelle seront augmentées. L'implantation de constructions agricoles sera facilitée hors zones de contraintes ou de forte sensibilité environnementale ou paysagère, notamment afin d'accueillir de nouveaux exploitants ou de rendre possible le déplacement d'exploitations enclavées dans les tissus bâtis.

Les conditions favorables au déploiement d'une agriculture de proximité seront assurées par la préservation des coteaux sensibles à la déprise agricole, généralement au contact des espaces urbanisés.

3. Transports et équipement du territoire

Développer le niveau d'équipements du territoire

> Améliorer l'accès aux moyens de transports

L'accessibilité aux transports en commun sera facilitée par le prolongement jusqu'au centre de Villieu de la piste cyclable de Meximieux, ainsi que par le développement préférentiel au sein du périmètre «cœur de ville» et des espaces privilégiés d'amélioration de la voirie et des espaces collectifs.

> Renforcer les équipements collectifs dans le centre bourg

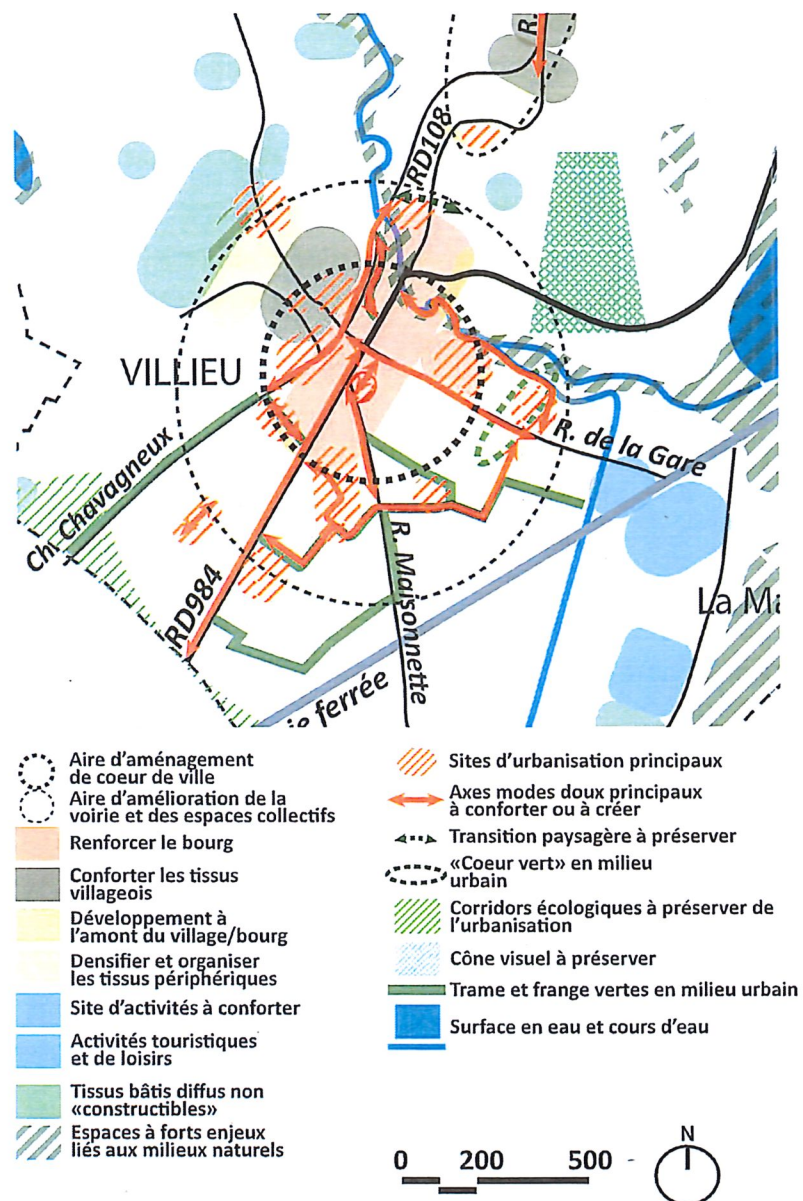
Le niveau d'équipements collectifs sera développé et si possible diversifié afin de répondre à l'augmentation de population. L'accueil d'équipements collectifs se fera préférentiellement au sein du périmètre de cœur de ville.

> Infrastructures et communications numériques

Le développement sera privilégié au sein des enveloppes urbaines afin de conforter les infrastructures existantes et d'améliorer l'assainissement collectif.

Le développement du très haut débit numérique doit être pris en compte dans le cadre du programme de renforcement de la trame viaire communale et des projets d'aménagement et de constructions. La pose de fourreaux sera réalisée à l'occasion des travaux de génie civil, des opérations d'urbanisme et de constructions dans les quartiers de la commune.

4. Parti d'urbanisation



Poursuivre l'aménagement du coeur de ville sur un périmètre plus élargi

> Un aménagement équilibré entre densification du centre ville et préservation des caractéristiques du bourg ancien.

Aux abords immédiats de l'avenue Charles de Gaulle, les fronts bâtis, caractérisés par une implantation des constructions à l'alignement ou au plus près de la voie ou d'une place, ainsi que par des espaces de cours et jardins indissociables de l'habitation, devront être conservés, y compris dans le cadre d'un renouvellement urbain.

> Elargir le coeur de ville par l'aménagement prioritaire de sites de projet

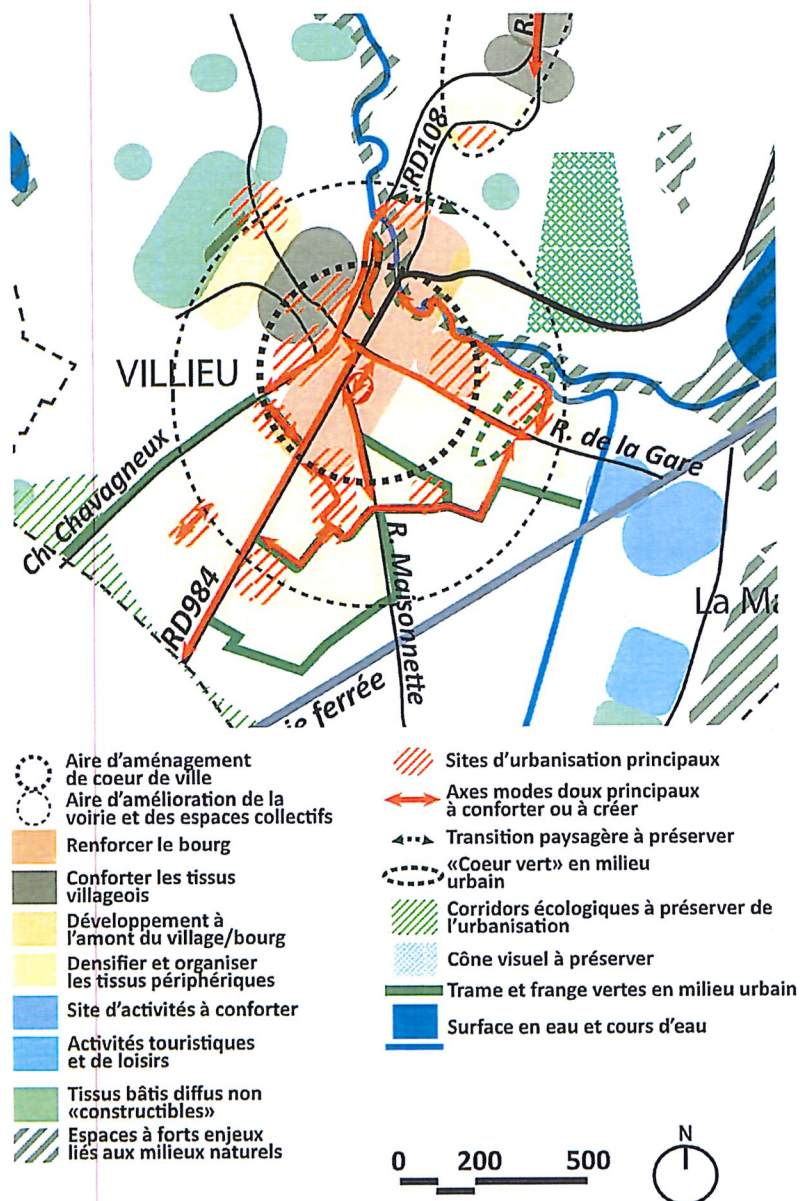
L'aménagement du coeur de ville aux abords de l'avenue Charles de Gaulle sera poursuivi et étendu sur un périmètre plus large. Les sites à fort potentiel de mutation et de densification identifiés en proximité immédiate du coeur de ville devront contribuer à son renforcement. L'aménagement de ces sites privilégiera une approche transversale portant sur une densité urbaine forte, une mixité de l'habitat et des fonctions urbaines (équipements et, si possible, commerces et services), la création ou la requalification de voies et espaces collectifs.

Ces sites structurants forts nécessitant un projet d'aménagement spécifique sont notamment :

-le site industriel situé à l'arrière du pôle d'équipements publics, le long de la rue de la Gare : outre un réel potentiel pour l'accueil de logements, ce site peut conforter le pôle d'équipements. L'aménagement du site comprendra la valorisation des abords du ruisseau du Toison.

-Le potentiel de développement de l'habitat des sites localisés le long des chemins de Pont-Vieux et de Charvagneux sera valorisé, compte tenu de la qualité du cadre urbain et paysager immédiat et de la proximité du centre bourg. Au sein des tissus villageois, les constructions reprendront les typologies anciennes en termes d'implantation, de volumétrie, de colorimétrie.

4. Parti d'urbanisation



Conforter les tissus bâtis périphériques du cœur de ville

> Le village de Villieu sera valorisé dans sa double dimension patrimoniale et résidentielle

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'incrustant dans leur environnement en termes d'implantation et de volumétrie.

Le confortement du village prévoit également un développement à l'amont sur des espaces faiblement densifiés. L'urbanisation tirera pleinement partie de la pente pour développer de nouvelles formes urbaines, tout en s'intégrant le plus possible au terrain naturel.

> La densification des tissus bâtis périphériques pavillonnaires s'accompagnera d'un développement d'une trame d'espaces verts et de voies accessibles prioritairement aux modes doux

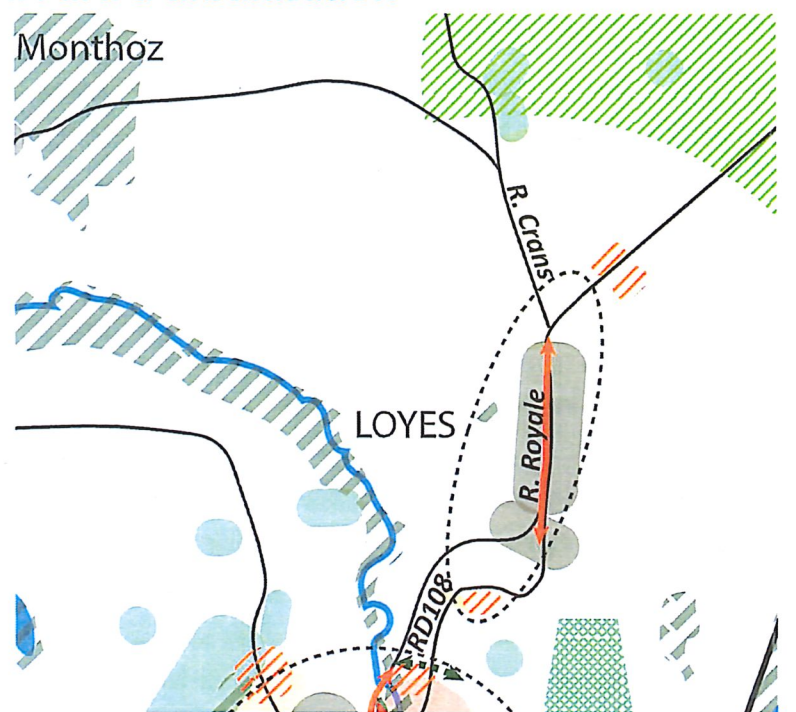
Le confortement des tissus bâtis périphériques privilégiera l'aménagement de «sites de projet» correspondant principalement aux derniers grands espaces libres interstitiels au sein du tissu bâti.

Le site Terres Pollet le long de la rue Maissonnette sera un véritable «point nodal» modes doux permettant de desservir les quartiers limitrophes. Il s'articulera avec les sites de projet proches localisés à Janivon et dans le prolongement du Clos des Colombes. Le potentiel représenté par le site de Terres Pollet pour l'habitat, en raison notamment de sa surface étendue, sera particulièrement valorisé.

En ce qui concerne le site localisé entre la rue de la Gare et le Toison, au sud-est du site industriel bordant le centre Innovance, l'aménagement renforcera la perméabilité viaire et modes doux du secteur, notamment en direction du ruisseau. La densité urbaine s'accompagnera de la conservation d'ensembles végétaux, dans le prolongement de ceux des grands jardins situés de l'autre côté de la rue de la Gare.

La trame verte sera développée en frange de Villieu, comme espace tampon et paysager entre les espaces bâtis et les espaces agricoles. Elle sera également développée au sein des tissus bâtis. La trame verte ne doit pas être pensée comme un espace vert «résiduel» : elle doit créer des continuités entre quartiers et elle doit être la plus fonctionnelle possible (piétons, gestion des eaux pluviales, passage réseaux etc...).

4. Parti d'urbanisation



0 200 500



Loyes

> Le caractère de village rue conforté

L'urbanisation privilégiera le confortement des fronts bâtis existants, en préservant les espaces de jardin situés en arrière. En lien avec la requalification de la rue principale, un site de projet sera aménagé au début du chemin de Montaplan.

> La protection du patrimoine

Des prescriptions et recommandations favorables à la réhabilitation du patrimoine seront élaborées et pourront être étendues à l'ensemble du bâti ancien de la commune : volumétrie, traitement de la toiture et des façades, types d'enduits, percements, menuiseries extérieures.

Certains éléments du patrimoine seront spécifiquement protégés.

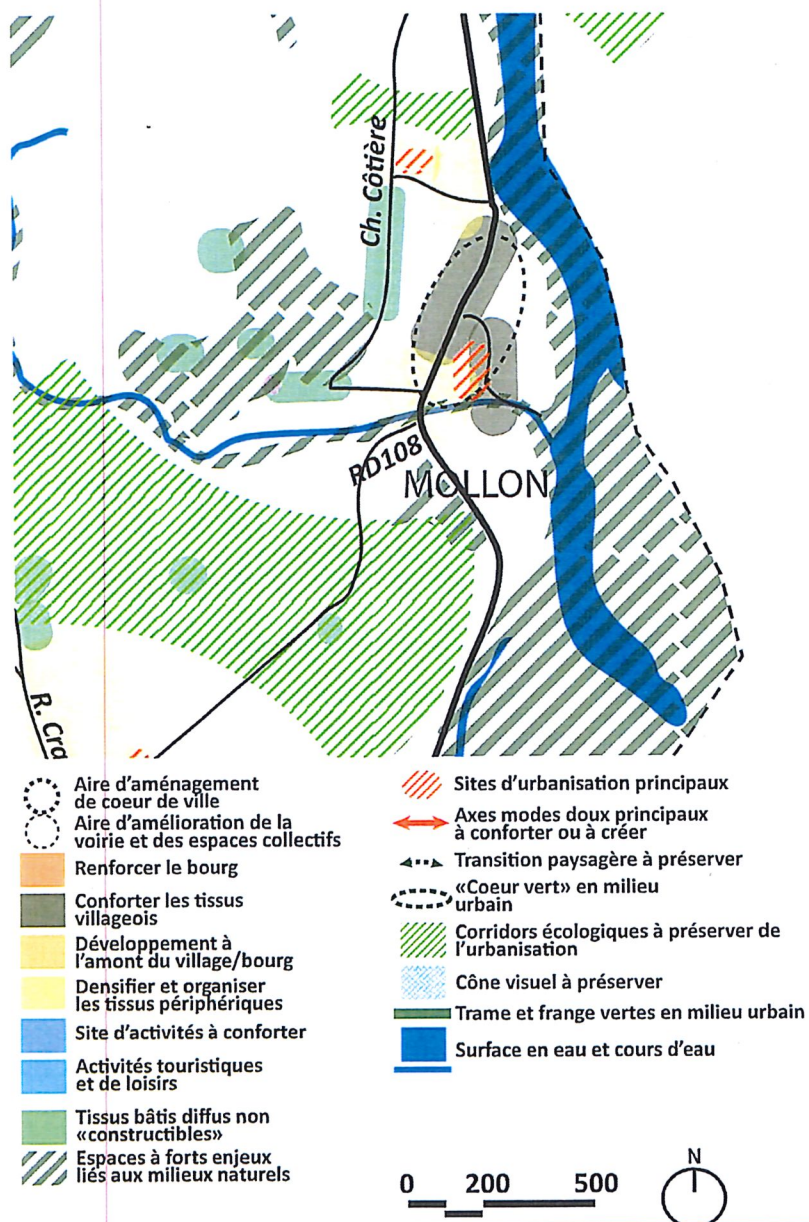
Les espaces agricoles et naturels entourant le château seront préservés.

> Le château de Loyes

Les espaces agricoles et naturels situés dans l'environnement immédiat du château seront préservés.

Au niveau du cône visuel du château donnant sur la route de Genève, le développement urbain sera soumis à des prescriptions d'intégration paysagère.

4. Parti d'urbanisation



Mollon, la préservation du caractère de hameau-rue et le confortement d'un coeur de village

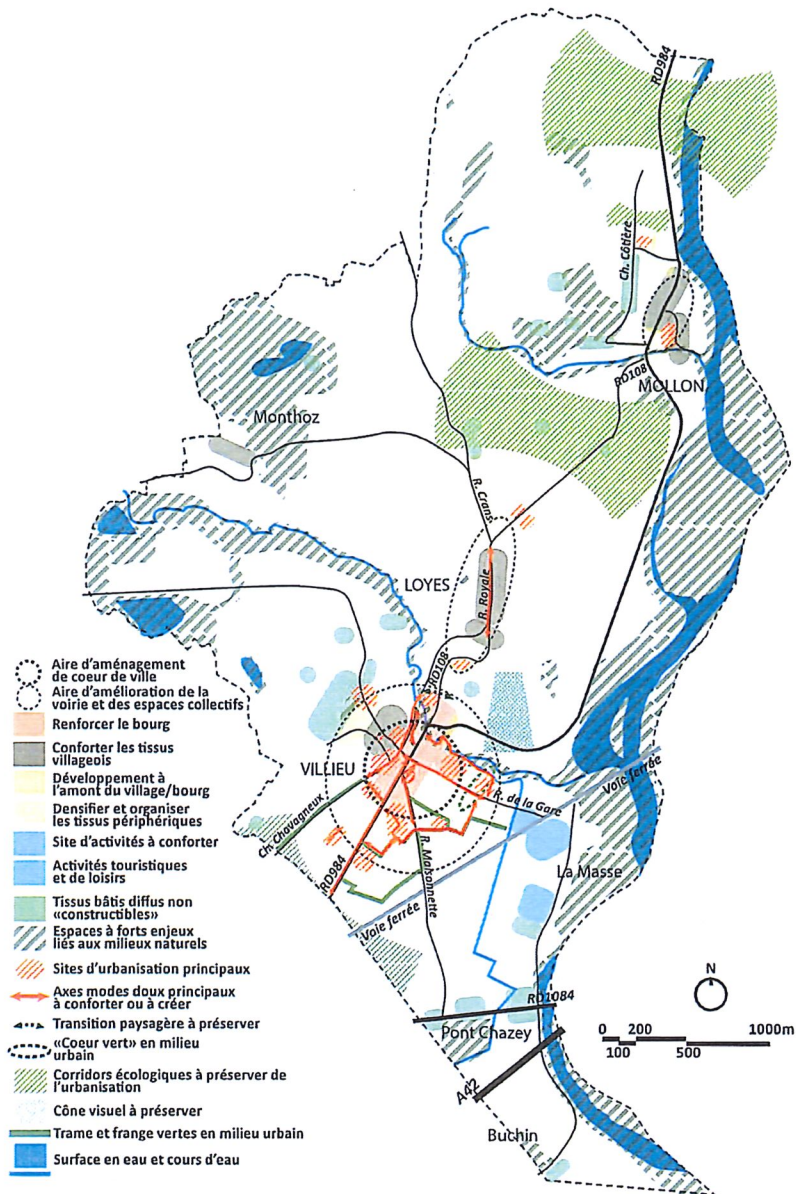
> La préservation du caractère de village-rue

L'urbanisation à Mollon privilégiera le confortement du village-rue existant. Le PLU préservera les jardins et prairies à l'arrière du village-rue, stoppant ainsi le mitage pavillonnaire en cours. Il protégera également les coteaux situés entre le village et le chemin de la Côtière.

> Le confortement du coeur de village

Un site de projet sera aménagé à l'arrière de l'église et du terrain de sport, entre le chemin des Brotteaux et le ruisseau. L'aménagement viendra conforter le coeur de village localisé autour de l'église et du parc, en prenant en compte l'environnement naturel et rural : abords du ruisseau à préserver, tissu villageois à prendre en compte.

4. Parti d'urbanisation



Une urbanisation de type résidentiel très réduite en dehors des trois villages principaux

> Le hameau de Monthoz

Le hameau ancien de Monthoz et les tissus pavillonnaires situés dans son prolongement immédiat ne seront pas étendus : les constructions nouvelles ne seront admises qu'au sein du tissu bâti existant. L'objectif est la prise en compte du patrimoine bâti existant (qualité des réhabilitations des constructions anciennes, maintien du petit patrimoine).

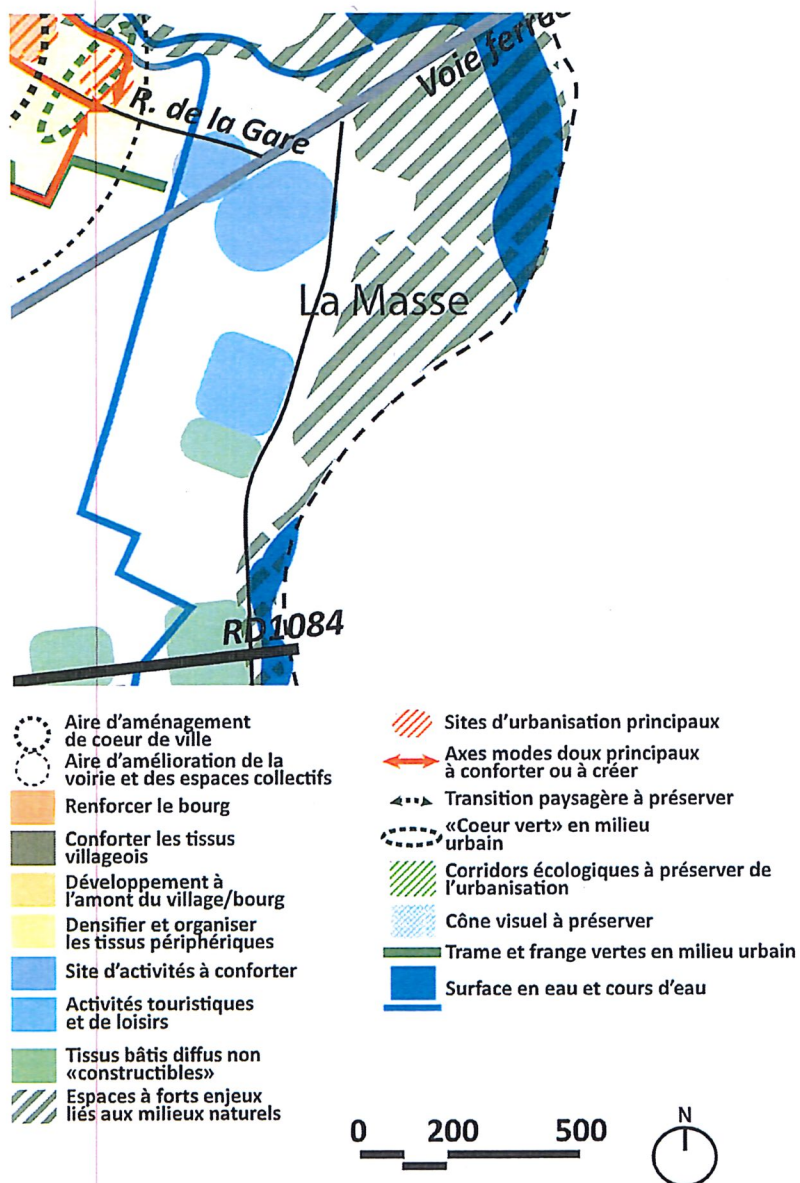
> Le hameau de Buchin

Le hameau de Buchin, entité de type «pavillonnaire», offre quelques possibilités de densification au sein d'un tissu structuré par des voies de desserte interne. Il ne sera pas étendu en raison de sa situation en retrait des principaux villages et des contraintes environnementales (notamment le bruit). L'objectif est de valoriser le hameau dans son environnement naturel : caractère végétalisé du tissu bâti, proximité de la rivière de l'Ain, cheminements doux.

> Dans les autres secteurs bâtis de la commune, seule l'évolution de l'habitat existant sera admise :

Dans les autres secteurs bâtis, isolés ou faiblement structurés (urbanisation linéaire par exemple), ainsi que dans le hameau de Pont de Chazey soumis à de très fortes contraintes, les constructions nouvelles à destination d'habitation notamment ne seront pas admises. Les habitations existantes pourront évoluer par aménagement ou extension de l'existant.

4. Parti d'urbanisation



Le site de la Masse, espace préférentiel pour l'implantation d'activités et équipements incompatibles avec l'environnement résidentiel

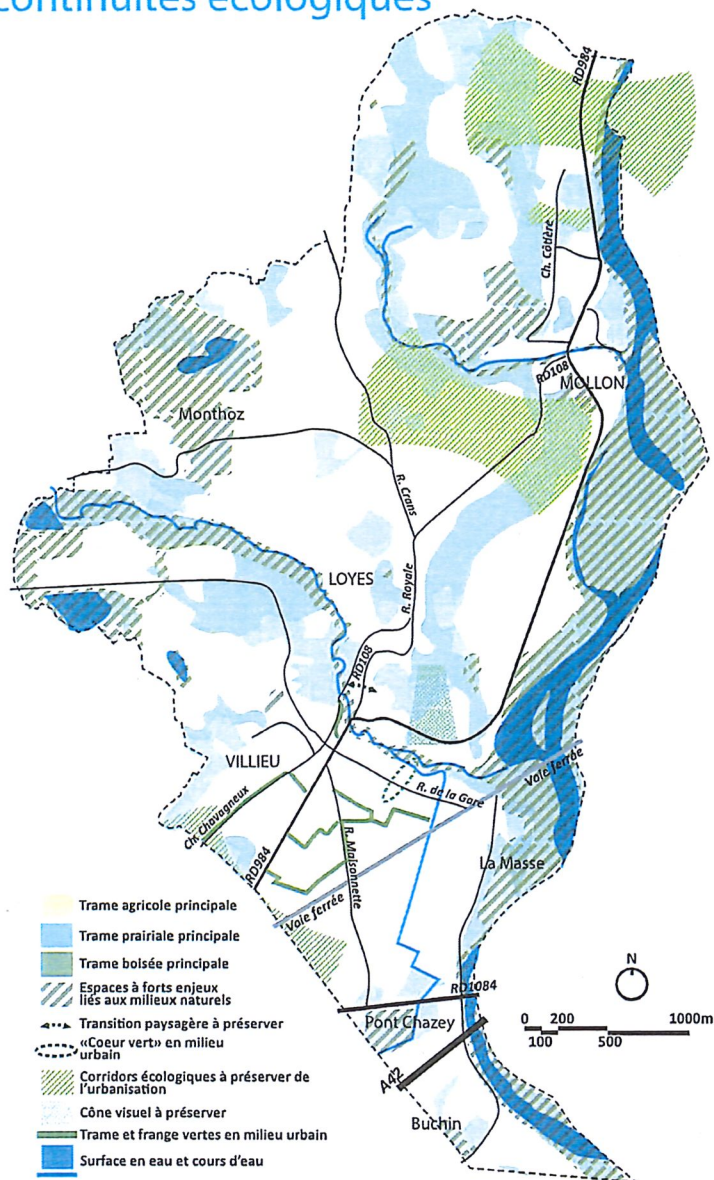
> La zone d'activités de la Masse

Toute création de surfaces d'activités sera orientée vers la zone d'activités intercommunales de la Masse, dont l'extension se réalisera en compatibilité avec les orientations du SCOT. Une meilleure optimisation de l'occupation de l'espace sera recherchée. L'aménagement de la zone existante et future privilégiera un traitement végétal et une limitation des surfaces imperméabilisées, en cohérence avec l'environnement naturel.

> Développement des activités de loisirs et de sports :

Les circulations douces seront privilégiées, notamment afin d'améliorer les liaisons vers le bourg ainsi que la découverte des abords de l'Ain.

5. Espaces naturels, agricoles et forestiers et continuités écologiques



L'entité agro-naturelle de la commune doit être protégée de manière pérenne et le développement résidentiel devra s'y inscrire de manière plus harmonieuse :

> L'objectif de la commune est d'assurer un équilibre pérenne entre les grandes entités du territoire :

Soumise à une forte pression liée au développement urbain et aux projets d'infrastructures (notamment le contournement ferroviaire de Lyon), il est important que la plaine reste un espace fonctionnel pour l'activité agricole. Ainsi, l'extension de l'urbanisation résidentielle ne se fera pas sur la plaine agricole.

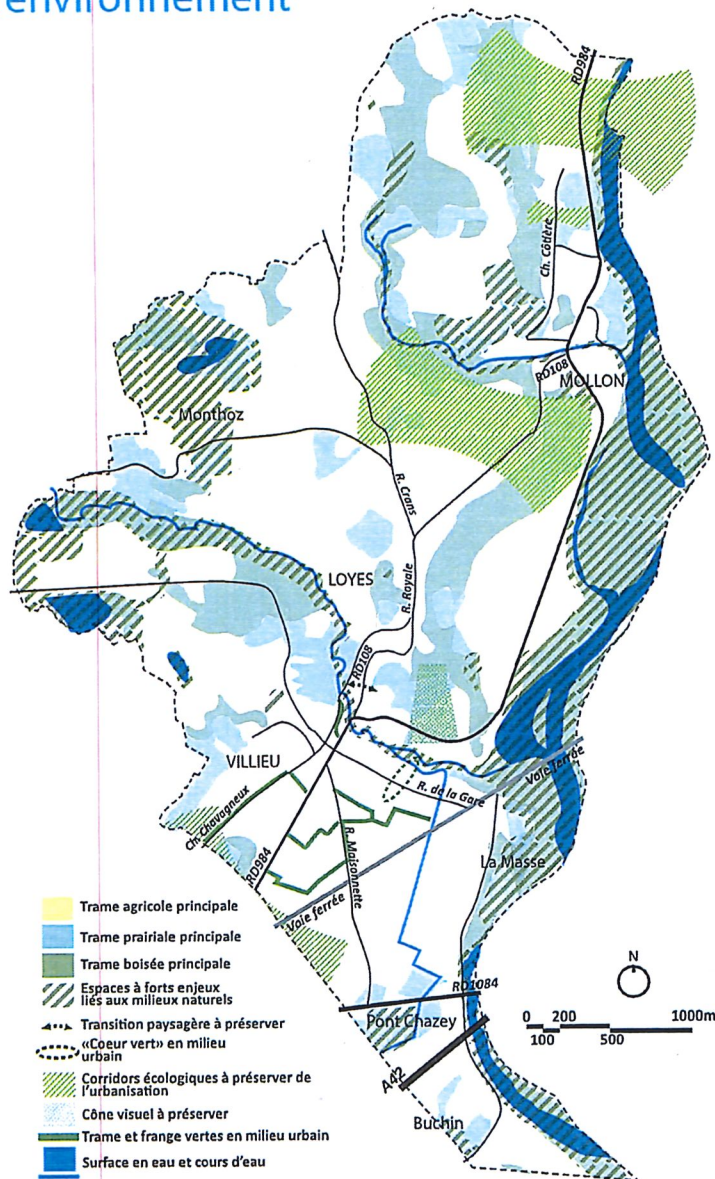
Le plateau situé à l'amont de Villieu, formant l'extrémité de la Dombes sera préservé en tant qu'entité agro-naturelle d'intérêt : l'extension urbaine n'y est pas admise et les éléments constitutifs des milieux bocagers et humides feront l'objet de mesures de préservation.

L'entité naturelle de la rivière de l'Ain sera intégralement protégée et les champs d'expansion des crues de la rivière seront préservés.

Les abords des ruisseaux seront préservés, notamment en milieu urbain.

Les prairies, pelouses sèches et boisements des coteaux, notamment ceux situés au contact des trois villages, fragilisés par la pression urbaine et la déprise agricole, seront préservés.

6. Protection et valorisation de l'environnement



Une démarche favorable à la préservation et à la restauration de la biodiversité :

> Les espaces à forts enjeux liés aux milieux naturels : sites d'intérêt reconnus

Les espaces à forts enjeux liés aux milieux naturels seront préservés : réservoirs de biodiversité (sites Natura 2000, ZNIEFF de type 1), zones humides, coeurs de biodiversité identifiés par le Conservatoire des Espaces Naturels, pelouses sèches et zones humides. Le développement urbain n'y sera notamment pas admis.

> Perméabilité écologique des continuums forestiers et des espaces agricoles

Les corridors fuseaux définis dans le cadre du Schéma Régional de Cohérence Ecologique, déclinés à l'échelle du PLU dans le cadre de l'évaluation environnementale, seront préservés de l'urbanisation.

Le PLU doit également s'attacher à valoriser le cheminement de l'eau, souvent perturbé par des aménagements fonctionnels peu adaptés aux continuités écologiques : remédier à certaines traversées d'infrastructures, préservation et valorisation des abords des cours d'eau pour le développement de cheminements doux et le confortement d'une bande tampon qui fera l'objet d'une gestion différenciée.

Les espaces de coteaux seront préservés. Le PLU reconnaît notamment l'importance des milieux ouverts des coteaux : espaces prairiaux souvent fragilisés. Il en est de même pour certains boisements dans la plaine et sur le plateau : le PLU doit inciter à la préservation de la trame boisée héritée du bocage, et prévoir si possible la reconstitution de certains boisements.

> Développer la qualité environnementale en milieu urbain :

Le développement de la biodiversité en ville sera favorisé en limitant l'artificialisation des sols et en développant les surfaces éco-aménageables. La trame végétale et les liaisons douces aux abords des cours d'eau seront développées, plus particulièrement le long du ruisseau du Toison dans sa traversée de Villieu.

6. Protection et valorisation de l'environnement

La protection de la ressource et l'amélioration plutôt que l'extension des équipements existants :

> Eau

Les périmètres de protection du captage de Mollon seront préservés conformément aux prescriptions définies par la servitude. Les périmètres de protection du captage de Villieu définis par l'étude hydrogéologique seront pris en compte dans le cadre du PLU.

Le développement urbain sera privilégié au sein du tissu bâti existant ou en proximité immédiate dans le cadre de projets maîtrisés afin de privilégier l'amélioration (renforcement, maillage, réduction des fuites) plutôt que l'extension du réseau existant.

> Assainissement et eaux pluviales

Le PLU est établi en cohérence avec les dispositions du schéma directeur d'assainissement et du zonage d'assainissement.

Le confortement des secteurs déjà desservis sera privilégié afin d'améliorer les équipements existants (mise en séparatif des réseaux notamment).

La gestion des eaux pluviales à l'échelle du projet sera privilégiée. Le parti d'urbanisation intégrera cette problématique notamment par des dispositions favorables à la création de surfaces éco-aménageables dans le cadre des projets d'aménagement et de construction.

6. Protection et valorisation de l'environnement

Créer des conditions favorables à la réduction des gaz à effet de serre et à la qualité énergétique des projets :

> Développement résidentiel et déplacements

Les secteurs résidentiels et des transports étant les premiers émetteurs de gaz à effet de serre, le centre bourg de Villieu, plus accessible (transports en commun, projet de prolongement de la piste cyclable) sera privilégié pour le développement de l'habitat et l'implantation des équipements et services.

> La qualité constructive des bâtiments et la réduction des îlots de chaleur

Un juste équilibre entre les objectifs qualitatifs et la faisabilité des projets sera recherché. A cette fin :

-l'habitat collectif ou groupé sera développé et il s'accompagnera d'une valorisation des surfaces éco-aménageables.

-En ce qui concerne les tissus existants, notamment dans les tissus villageois et pavillonnaires, le confortement du bâti existant sera privilégié, plutôt que le morcellement.

> Le développement des énergies renouvelables

-Le PLU ne fera pas obstacle à la mise en place de dispositifs d'énergie renouvelable sur les constructions, mais il précisera les conditions d'intégration architecturale.

-En compatibilité avec le SCOT, il est souhaité un développement de l'énergie photovoltaïque sur les toitures des bâtiments d'activités et le PLU ne devra pas y faire obstacle.

> Les déplacements

Voir chapitre 8.

7. Prévention des risques, nuisances et pollutions

Prévention des risques :

> La prise en compte des risques naturels :

De manière globale, les prescriptions et dispositions des documents en vigueur - Plan de Prévention des Risques naturels, étude hydraulique en cours sur l'Ain, cartographie du risque retrait-gonflement d'argiles, prescriptions relatives au risque sismique - seront prises en compte. Les risques suivants doivent notamment être intégrés à la démarche d'urbanisme :

-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 à débordement lent : les champs d'expansion des crues dans la plaine seront préservés de l'urbanisation.

-Ruissellements : mise en place de dispositions relatives à l'implantation des constructions ou à la limitation de l'imperméabilisation des sols en lien avec la mise à jour du zonage des eaux pluviales.

-Glissements de terrain : le développement urbain se tiendra à distance des secteurs sensibles, notamment par rapport à la côtière bordant Loyes à l'Est. En secteur de pente où la construction est possible, la définition de zones urbanisables sera conditionnée par la desserte par un assainissement collectif.

> La prise en compte des 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.

7. Prévention des risques, nuisances et pollutions

Eviter les développements dans les secteurs les plus exposés aux nuisances et pollutions :

> La réduction des nuisances :

De même que pour 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 nuisances : infrastructures de transport terrestres et lignes électriques haute tension notamment.

La création de logements sera limitée fortement dans les hameaux de Pont-de-Chazey et de Buchin, fortement impactés par le bruit lié au trafic routier le long de l'A42 et de la RD1084.

> La réduction des pollutions :

La dépollution de l'ancien site Thompson-Brandt est un objectif prioritaire, compte tenu de sa localisation en plein centre bourg, au sein d'un environnement résidentiel dense et sensible sur le plan de l'environnement (proximité du ruisseau).

Améliorer la qualité environnementale des projets et limiter l'exposition à la pollution de l'air :

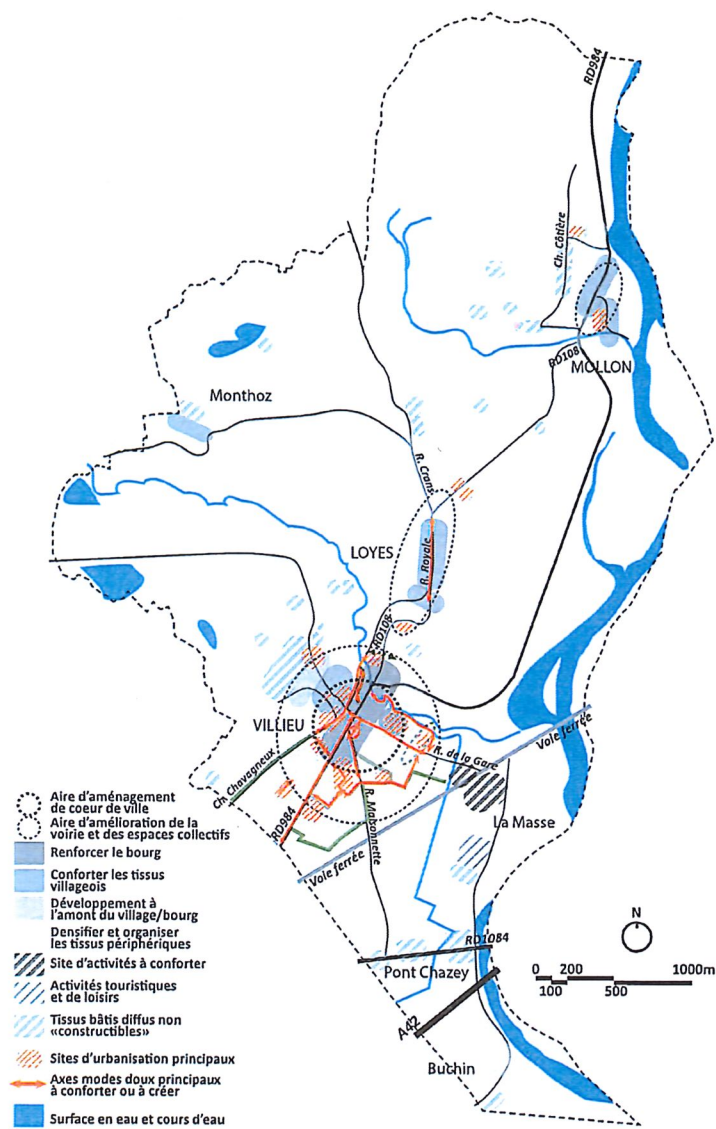
> Améliorer la qualité environnementale des projets et limiter l'exposition à la pollution :

Voir le chapitre 6 sur l'environnement.

> Limiter l'exposition à la pollution :

Dans le cadre de l'aménagement des derniers terrains libres aux abords de la RD984, notamment à Janivon, des dispositions spécifiques seront prises pour limiter l'exposition aux pollutions dans le cadre d'une démarche de valorisation de l'entrée de ville.

8. Déplacements



Une plus grande place accordée aux modes doux :

> Principes d'aménagement :

Les sites de projet doivent être accessibles par les liaisons modes doux.

La RD984 hors zone agglomérée et la RD1084 restent des voies dédiées au trafic automobile. Tout aménagement cyclable doit être distinct de la chaussée roulante. Le développement urbain ne sera pas étendu le long de ces voies.

La RD984 et la RD108 reliant les trois villages entre eux ont vocation à capter le trafic lié au développement résidentiel. Elles doivent être aménagées de manière à favoriser les liaisons douces, la circulation automobile devant être dans la mesure du possible apaisée.

Les autres voies de liaison présentent une configuration de routes rurales. Le développement urbain doit être déployé de manière à limiter l'augmentation du trafic le long de ces voies. La sécurité doit privilégier le traitement de «points durs» identifiés.

L'amélioration de la circulation liée à l'activité agricole sera privilégiée au niveau des chemins utilisés par le traitement de certaines portions peu adaptées au passage des engins d'exploitation.

> Priorités d'aménagement :

La rue Royale sera requalifiée dans le village de Loyes en valorisant son caractère villageois : elle doit être un espace appropriable par les riverains, la circulation automobile devant s'adapter au piéton, et non l'inverse.

La RD984 jusqu'au centre de Villieu sera requalifiée pour prolonger la piste cyclable.

Le chemin Chavagneux et le chemin du Pont Vieux jusqu'au Toison doivent être aménagés afin de rendre la circulation piétonne plus aisée et plus agréable (aménagements paysagers, plantations).

Une véritable boucle «modes doux» doit relier entre eux les principaux sites de projet situés au sud de l'avenue Charles de Gaulle (RD984),

Un chemin piéton sera créé le long du ruisseau du Toison au niveau de Villieu.

9. Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Habitat

	Surface de terrain consommée en extension de l'enveloppe bâtie existante	Surface terrain totale consommée	Consommation annuelle moyenne	Nombre de logements	Densité
Période 2009-2018	12 hectares	21 hectares	2,1 hectares	366	17 logements / hectare
Période 2019-2030	9 hectares	15 hectares	1,3 hectares	360	24 logements / hectare

Activités

	Surface de terrain consommée en extension de l'enveloppe bâtie existante	Surface terrain totale consommée	Consommation annuelle moyenne
Période 2009-2018	0 hectares	0,8 hectares	0,08 hectares
Période 2019-2030	3 hectares	3 hectares	0,25 hectares

Des extensions supplémentaires des surfaces dédiées à l'activité pourront être réalisées à condition d'être dans le prolongement des sites d'activités existants.

Equipements (hors équipements liés à la desserte des projets d'aménagement et de construction)

	Surface terrain totale consommée	Consommation annuelle moyenne
Période 2009-2018	0,3 hectare	0,03 hectares
Période 2019-2030	1 hectares	0,08 hectares

Le dépassement des objectifs de consommation du PADD sera toutefois admis pour des équipements dont l'utilité ou la nécessité est démontrée.