

Département de l'Ain

Commune de Villieu-Loyes-Mollon

Révision du Plan Local d'Urbanisme

Diagnostic

Pièce n°1.2

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

En date du 12 juillet 2023

Le Maire



SOMMAIRE

3	DIAGNOSTIC TERRITORIAL	5
3.1	CONTEXTE POLITIQUE ET ADMINISTRATIF	5
3.1.1	Le cadre général	5
3.1.2	Les documents supra-communaux	7
3.1.3	Le Plan Local d'Urbanisme actuel	11
3.2	CONTEXTE SOCIODEMOGRAPHIQUE ET ECONOMIQUE	13
3.2.1	Moyens de transport et de communication	13
3.2.2	Activités et emplois	17
3.2.3	Agriculture et sylviculture	19
3.2.4	Equipements	21
3.2.5	Commerces et services	23
3.2.6	Démographie et population	25
3.2.7	Habitat	29
3.3	ARMATURE TERRITORIALE ET URBAINE	33
3.3.1	Armature des espaces urbanisés et naturels	33
3.3.2	Consommation des espaces urbanisés, naturels et forestiers au cours des dix dernières années	35
3.3.3	Armature viaire et des espaces collectifs	37
3.3.4	Equipements, servitudes et contraintes	41
3.4	TYPLOGIES BATIES	44
3.4.1	Les tissus bâtis villageois	45
3.4.2	Les tissus bâtis du bourg	46
3.4.4	Les tissus pavillonnaires	47
3.4.5	Les tissus bâtis d'habitat collectif	48
3.4.7	Activités et équipements	49
3.5	MORPHOLOGIE URBAINE	50
3.6	PAYSAGES ET PATRIMOINES	52
3.6.1	Les composantes du patrimoine	52
3.6.2	Analyse par secteurs	53

3. DIAGNOSTIC TERRITORIAL

3.1. Contexte politique et administratif

3.1.1. Le cadre général

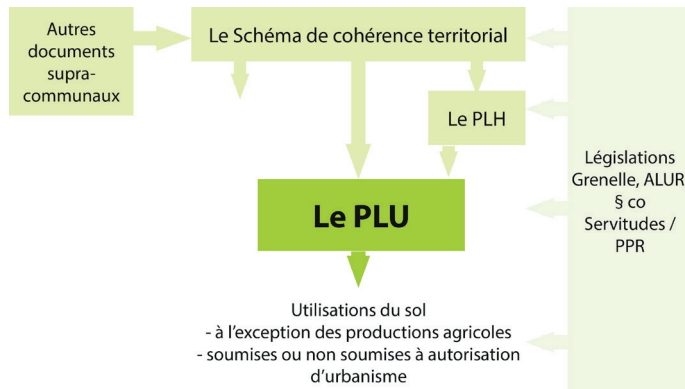


Schéma simplifié de la hiérarchie des normes

Les documents supra-communaux

Le PLU communal doit être mis en compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Bucopa, approuvé le 26 janvier 2017. Le SCOT intègre les documents de planification supérieurs et devient ainsi le document pivot. Au titre de l'article L131-6 du code de l'urbanisme, créé par l'ordonnance du 23 septembre 2015, le PLU doit être rendu compatible avec le SCOT dans un délai de 3 ans si la mise en compatibilité implique une révision du PLU.

Autres normes s'imposant au PLU

Ces normes sont notamment :

-les servitudes d'utilité publique, incluant notamment le Plan de Prévention des Risques naturels (PPRN) «inondations et mouvements de terrain», une protection au titre des monuments historiques et sites inscrits ou classés (château de Loyes), une protection de captages d'eau potable, accès à l'autoroute A42, canalisations de transport d'hydrocarbures liquides et gaz naturel, le réseau de distribution du courant électrique 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.

-les protections environnementales : zone Natura 2000, zones humides, etc...

-réglementations applicables en matière de prévention des risques, nuisances et pollutions : règles d'implantation des constructions agricoles par rapport aux constructions occupées par des tiers; classement sonore des voies (voie ferrée, A42 et RD1084), risques naturels et technologiques connus, sites et sols pollués.

-autres : contournement ferroviaire de l'Est Lyonnais déclaré d'utilité publique (28 novembre 2012), élargissement à 3 voies de la voie ferrée.

Le cadre législatif

-la loi «ENE», dite «Grenelle 2», promulguée le 12 juillet 2010.

Cette loi a opéré une réforme des procédures et du contenu des documents d'urbanisme pour une meilleure prise en compte des enjeux environnementaux dans les processus de planification territoriale.

-la loi ALUR, loi pour un Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové, promulguée le 24 mars 2014.

Cette loi réforme en profondeur le droit de l'urbanisme. Elle conforte le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) dans son rôle intégrateur des normes supra-communales et incite les collectivités à recourir à ce document. Elle prévoit également sous conditions le transfert de la compétence PLU aux communautés d'agglomération et aux communautés de communes. Enfin, elle rend caducs les Plans d'Occupation des Sols. La loi instaure également un certain nombre de changements dans les PLU visant notamment à lutter contre la consommation de l'espace et à favoriser la densification des espaces urbanisés.

Le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1er du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme modifie en profondeur la structure des plans locaux d'urbanisme. Les évolutions portent entre autres sur le règlement qui s'organise autour de trois sections (l'usage des sols et la destination des constructions; les caractéristiques architecturales, urbaines et écologiques; l'équipement des zones), ainsi que sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation, qui s'inscrivent en complémentarité avec le règlement, auquel elles peuvent se substituer.

-la loi Climat et Résilience, promulguée le 22 août 2021.

Cette loi modifie le code de l'urbanisme afin de lutter contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme. Pour une première tranche de dix années, le rythme d'artificialisation est traduit par un objectif de réduction de moitié de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers par rapport à la consommation réelle de ces espaces observée au cours des dix années précédentes. Le SRADDET puis le SCOT doivent assurer la déclinaison territoriale de cette loi. Cette dernière s'applique toutefois aux PLU en cours de révision non arrêtés au jour de sa promulgation.

Le cadre législatif a connu une transformation importante qui peut être synthétisée en trois étapes :

-A partir de 1985 : des lois novatrices apparaissent en matière d'environnement, ville, paysage et cohésion sociale.

-A partir de 2000 : les lois SRU et suivantes assurent la cohérence entre les politiques publiques sectorielles, dans une perspective de développement durable.

-A partir de 2009 : les lois GRENELLE et suivantes, dont la loi ALUR, replacent les principes du développement durable au coeur des débats. La loi ALUR notamment apporte des changements en profondeur visant à limiter l'étalement urbain et à favoriser la densification des espaces bâtis, tout en faisant évoluer le contenu du PLU afin de favoriser un urbanisme de projet.

Les principes fondamentaux d'aménagement et d'urbanisme codifiés aux articles LL101-1 et L101-2 du code de l'urbanisme ont donc évolué :

-Equilibre entre : les populations résidant dans les zones urbaines et rurales; le développement urbain, la préservation des espaces agricoles et naturels, des sites et des paysages, la restructuration des espaces urbanisés; les besoins en matière de mobilité

-La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville

-La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs

-La sécurité et la salubrité publiques

-La prévention des risques, des pollutions et des nuisances

-La 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

-La lutte contre le changement climatique et la maîtrise de l'énergie

-Une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie.

CONCLUSIONS

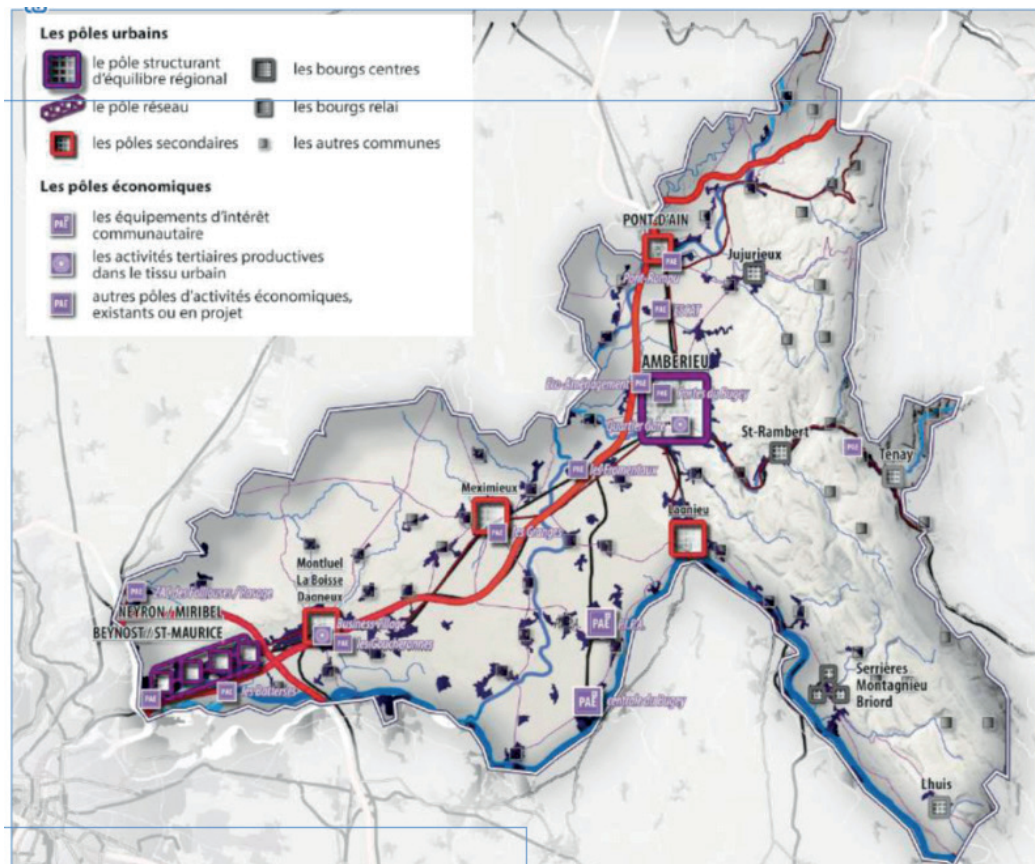
Le cadre législatif et les normes en matière d'aménagement et d'urbanisme ont connu de profondes évolutions depuis l'approbation du PLU en 2004. La révision du PLU est rendue obligatoire par la mise en conformité avec ces normes.

Le PLU devra évoluer sur le fond afin d'intégrer les objectifs de développement durable, de densité urbaine et de mixités urbaine et sociale qui ont été renforcés par la loi, ainsi que sur la forme pour être plus opérationnel et mobiliser les outils réglementaires ou d'aménagement introduits par les lois successives.

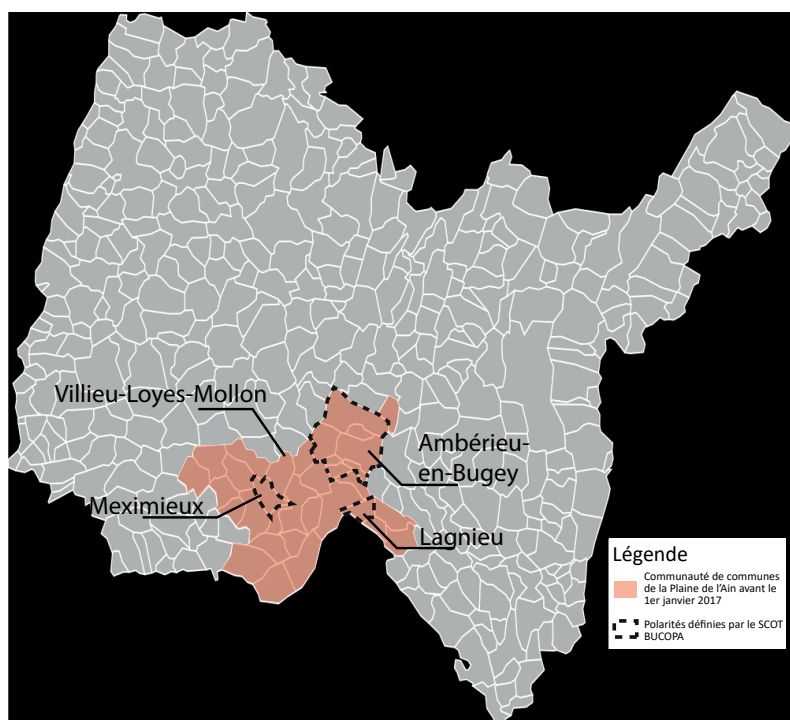
Le SCOT est le document intégrateur de normes supra-communales. Il est spécifiquement complété par le PLH en cours d'élaboration, notamment sur l'anticipation de la soumission de la commune aux obligations de la loi SRU sur le logement social.

3.1.2. Les documents supra-communaux avec lesquels le PLU doit être mis en compatibilité

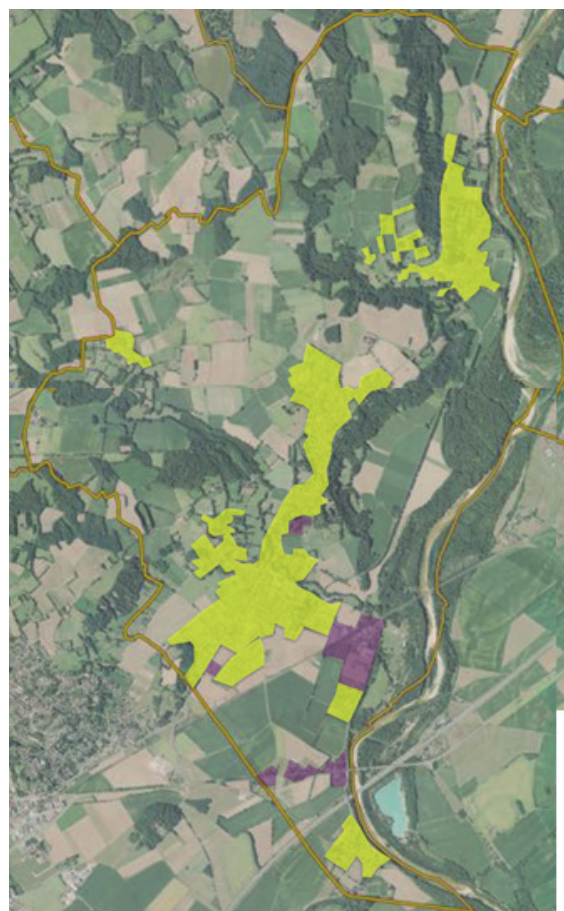
3.2.2.1. Le Schéma de Cohérence Territoriale



Extrait du Document d'Orientations et d'Objectifs du SCOT



Application du SCOT à l'échelle de la communauté de communes



Enveloppe urbaine définie par le SCOT

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 : ainsi l'objectif de croissance de la population est de 1,79% par an pour le pôle structurant, 1,53% pour les pôles secondaires, 2,06% pour les bourg centres, 1,87% pour les bourgs relais et 0,92% pour les autres communes. La commune de Villieu-Loyes-Mollon n'est pas inscrite en polarité urbaine en tant que telle, mais en conurbation avec Meximieux et Pérouges. Le SCOT établit que ces communes constituent entre elles des continuités urbaines sur lesquelles des enjeux d'aménagement dépassent nécessairement le cadre communal et qui impliquent une concertation lors de l'évolution de leurs documents d'urbanisme.

En matière de développement de l'habitat, le SCOT évalue le besoin à 16 310 logements pour la période 2016 à 2030, dont 1580 logements pour les communes de la CC Plaine de l'Ain (périmètre antérieur au 1er janvier 2017) situées hors polarité du SCOT (voir page précédente application du SCOT à l'échelle de la communauté de communes).

Le SCOT prévoit également que Villieu-Loyes-Mollon adapte ses objectifs démographiques et de construction dans la perspective de l'application de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) à son territoire, nécessitant d'atteindre 25% du parc en logement social. Villieu-Loyes-Mollon ayant dépassé les 3500 habitants, elle sera soumise à l'application de la loi SRU dès lors qu'Ambérieu-en-Bugey aura atteint 15 000 habitants. 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.

Le SCOT privilégie l'urbanisation au sein d'une enveloppe urbaine qu'il cartographie à une échelle 1/25 000e. 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.

En matière économique, les orientations du SCOT sont :

-un développement économique ciblé sur un nombre limité de sites, dont la zone d'activités de la Masse située à Villieu.

-dans le cadre du Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC), le développement de pôles de proximité dans les espaces urbains denses, notamment au niveau du centre de Villieu.

CONCLUSIONS

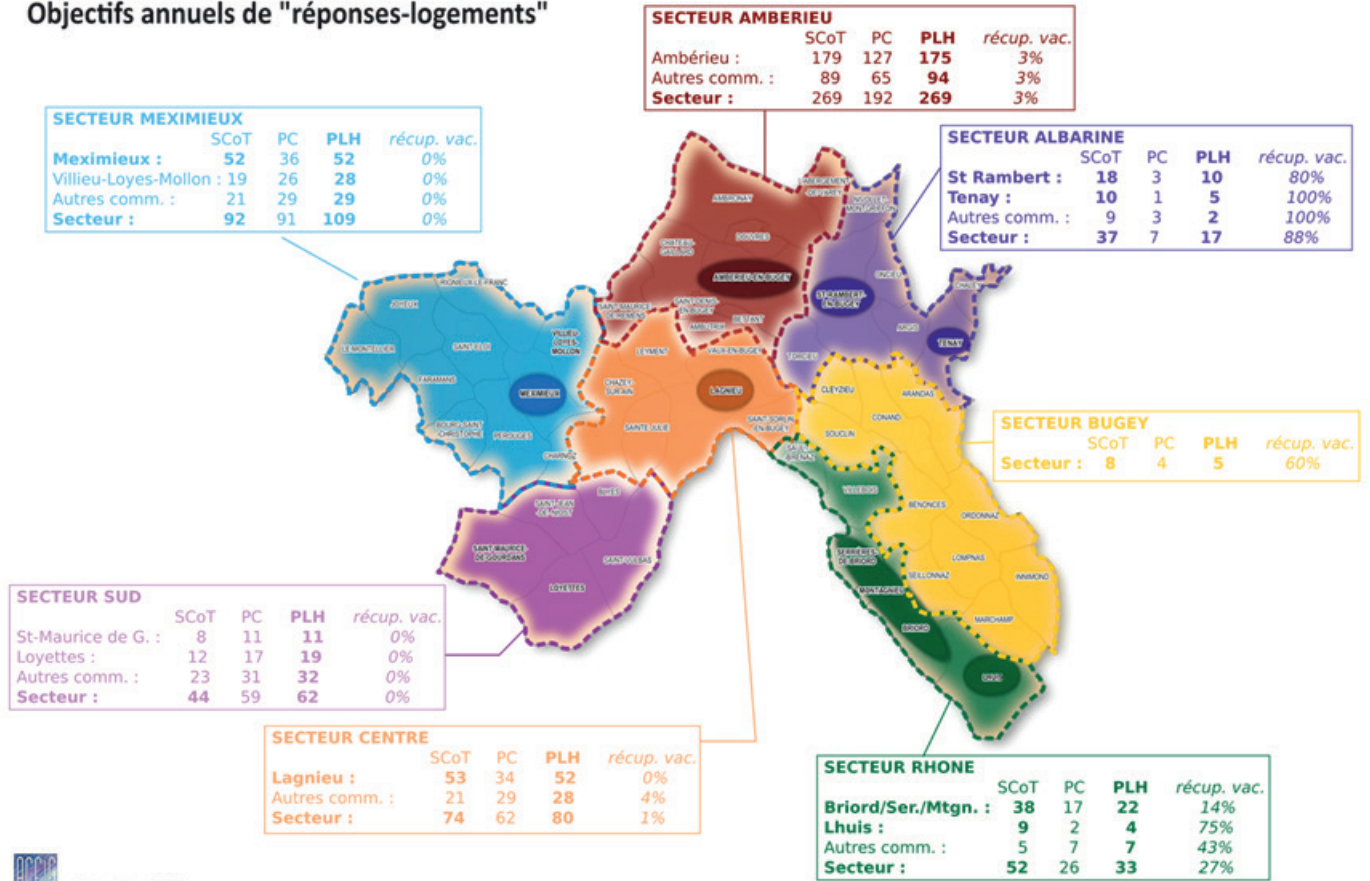
Le SCOT cadre le développement de Villieu-Loyes-Mollon en privilégiant l'enveloppe urbaine existante. Il favorise le développement résidentiel au sein des polarités urbaines et prend en compte la spécificité de Villieu-Loyes-Mollon, afin d'anticiper la loi SRU prévoyant 25% de logements sociaux dans le parc, et de prendre en compte la proximité de Meximieux.

Le SCOT comprend un ensemble de dispositions relatives à la préservation de l'environnement qui doivent être définies à plus fine échelle par le PLU : voir la partie «Etat initial de l'Environnement».

3.2.2.1. Le Programme Local de l'Habitat

Communauté de Communes de la Plaine de l'Ain

Objectifs annuels de "réponses-logements"



Septembre 2018

Objectifs du PLH 2018-2024

	Objectifs PLH 2019-2024									
	RP2015	LLS*		Logements		LLS		RP (2021)	LS 2023**	
	Volume	Volume	%	Volume	%	Volume	Volume	Volume	Volume	%
Ambérieu	6251	1742	27,9%	1050	25%	263	7301	2005	27,5%	
Meximieux	3192	783	24,5%	312	25%	78	3504	861	24,6%	
Lagnieu	3112	613	19,7%	312	25%	78	3424	691	20,2%	
Loyettes	1211	145	12,0%	114	35%	40	1325	185	14,0%	
Villieu-Loyes-	1345	128	9,5%	168	35%	59	1513	187	12,3%	

* RPLS 2017 (+logements conventionnés dans l'OPAH et programmation en cours pour les communes de Loyettes et Villieu Loyes Mollon

** hors contrat de location-accession et logements conventionnés pré-existants au 1er janvier 2019 pour Ambérieu, Meximieux et Lagnieu

Note de lecture : Objectifs PLH en fond rouge

Objectifs spécifiques aux communes soumises à la loi SRU

	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

Extraits du tableau du PLH

Approche des objectifs triennaux

	LLS estimés		Déficit LLS*	Périodes triennales**					Déficit LLS à échéance PLH**	
	Nbr.	%		1ère	2nde	1ère	Déficit 2nde	Déficit		
Loyettes	110	8,5%	150	30	30	15%	120	25%	90	93
Villier-Loyes-Mollon	72	5,2%	192	38	38	15%	154	25%	110	108

Projection des objectifs triennaux

* déduction faite de la programmation en cours

** l'échéance du PLH est évaluée sur une seule année de la 2nde période triennale mais sur l'ensemble de l'objectif fixé par le PLH

	Logements	Accession sociale	
	Volume	%	Volume
Villieu-Loyes-Mollon	168	15%	25
CCPA	3450	10	359

Extraits du tableau du PLH

Le PLH respecte la hiérarchie urbaine définie par le SCOT en la déclinant dans l'ensemble de ses objectifs, qui s'est organisé autour de 7 secteurs (Ambérieu, Albarine, Bugey, Centre, Meximieux, Rhône et Sud). Le PLH acte notamment l'objectif du SCOT de 575 logements par an pour la CCPA, en la ventilant et en la déclinant par commune. Les objectifs pour les bourgs-centres et bourgs-relais ont été réajustés au profit principalement des deux communes auxquelles s'imposeront les prescriptions de la loi SRU (Villieu-Loyes-Mollon et Loyettes). Ainsi, un objectif de 28 logements annuels à créer est prévu pour Villieu-Loyes-Mollon, soit un total de 168 logements sur la période du PLH.

Les autres orientations du PLH sont notamment :

-L'accroissement de l'offre en logements sociaux sur le territoire concernant spécifiquement Villieu-Loyes-Mollon et Loyettes : l'atteinte d'un taux de 25% de logements sociaux dans le parc de résidences principales ne sera pas atteint ni sur la durée du PLH, ni sur celle du SCOT, compte tenu de l'importance du retard pris. Un objectif spécifique de 35% de logements sociaux à produire est consacré à ces deux communes, soit 59 logements sur un total de 168 pour Villieu-Loyes-Mollon. L'accession sociale peut entrer dans la comptabilisation des logements sociaux.

-Les communes sont incitées à développer une offre en accession sociale, dont en PSLA, en complément des objectifs de logements sociaux. Un objectif quantitatif est fixé à 15% de l'offre nouvelle sur les communes soumises à la loi SRU, dont Villieu-Loyes-Mollon. Cet objectif quantitatif n'est soumis à aucune obligation.

-Un objectif volontariste de développement de petits logements au travers d'une programmation locative sociale de 10% de T1 en offre spécifique et 35% de T2 en logements ordinaires.

-Une diversification des formes bâties en faveur d'autres typologies que l'individuel pur, en lien avec un niveau de consommation foncière modérée.

-Le développement d'une offre spécifique ou l'adaptation du parc existant afin de permettre le maintien à domicile des personnes âgées.

CONCLUSIONS

Le PLH est un document majeur de déclinaison des orientations du SCOT aux échelles communale et intercommunale, permettant notamment d'adapter les obligations de la loi SRU pour Villieu-Loyes-Mollon.

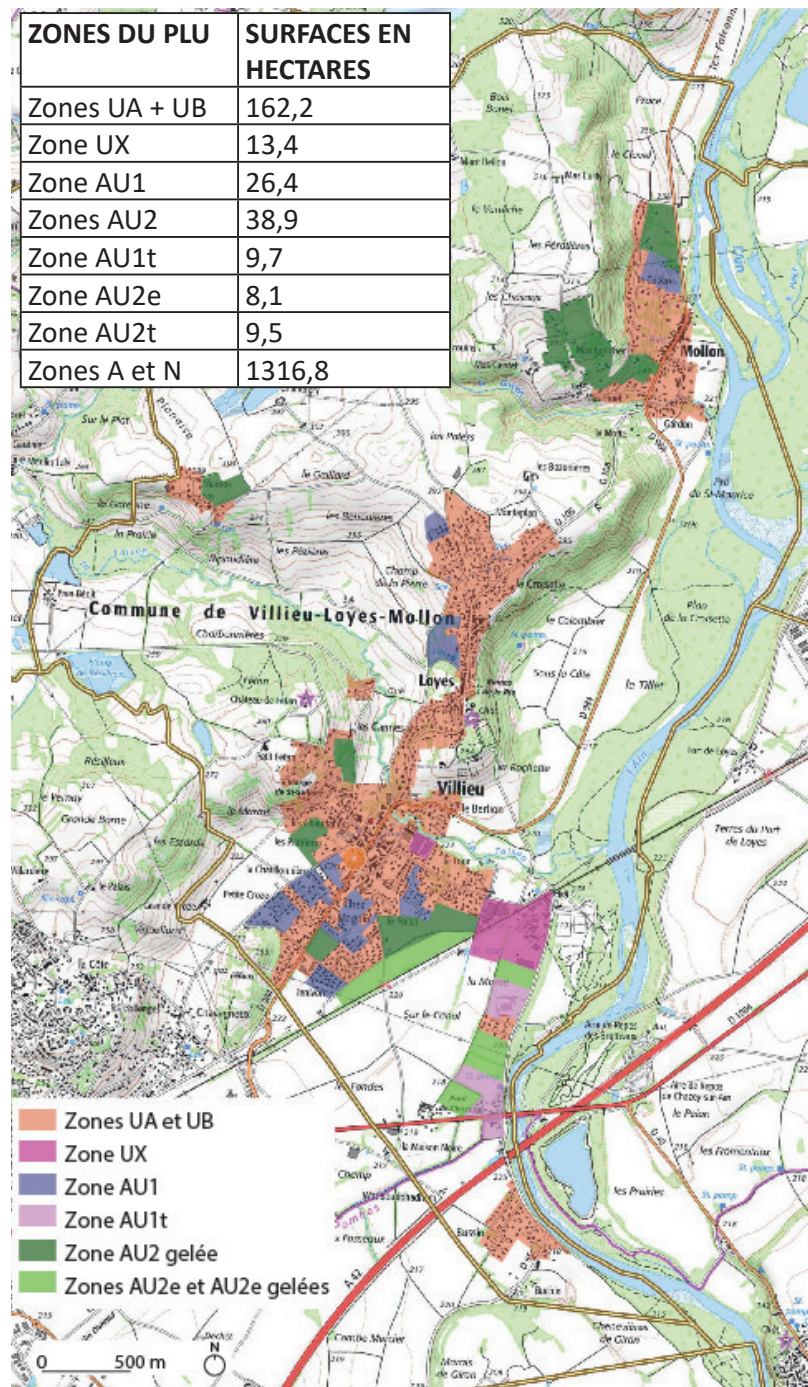
Le PLU doit programmer près de 168 logements pour la période 2018-2024, dont 59 logements sociaux (35%), pouvant inclure de l'accession sociale. Une partie des logements à programmer seront de petite taille.

La proportion de logements sociaux (incluant le cas échéant une part de logement en accession sociale) sera établie dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation et dans le règlement de manière à atteindre un pourcentage de 35% à l'échelle de l'ensemble des nouveaux logements produits.

La commune peut, de manière complémentaire, développer une offre en accession sociale.

3.1.3. Le Plan Local d'Urbanisme actuel

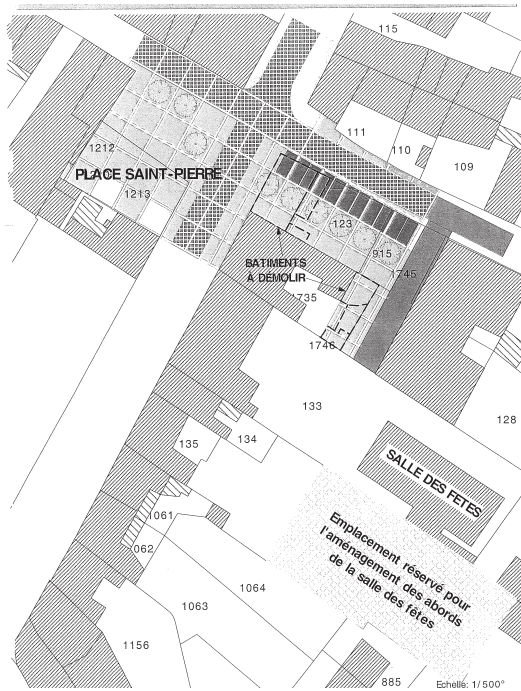
ZONES DU PLU	SURFACES EN HECTARES
Zones UA + UB	162,2
Zone UX	13,4
Zone AU1	26,4
Zones AU2	38,9
Zone AU1t	9,7
Zone AU2e	8,1
Zone AU2t	9,5
Zones A et N	1316,8



Plan de zonage du PLU



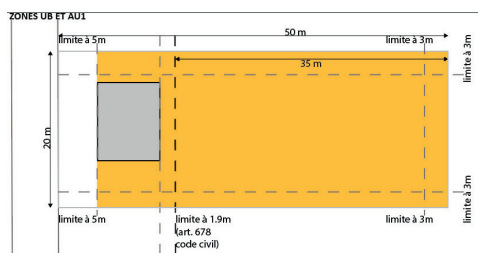
Extrait du PADD



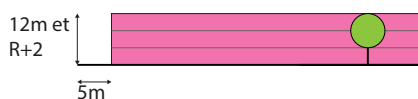
Extrait du PADD



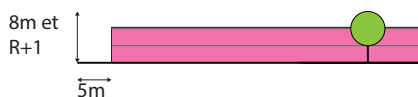
Extrait des OAP : Mollon-Côtière



ZONES UB ET AU1a



ZONES AU1b et AU1c



Projection des règles d'implantation du règlement du PLU actuel : celui-ci ne permet pas de véritable encadrement des projets

Le PLU a été approuvé le 26 mars 2004. Son bilan doit être réalisé au regard du nouveau contexte du Grenelle de l'Environnement et de la loi ALUR, qui renforcent les objectifs de développement durable et donnent au PLU une véritable dimension de projet urbain.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU en vigueur prévoit :

- un objectif de croissance de 2% par an.
- Un développement ciblé sur les trois bourgs et une requalification du centre de Villieu.
- Des zones AU «strictes» prévues pour le long terme.
- Une déviation de la RD984.

Le bilan du PLU en vigueur apporte les enseignements suivants.

L'objectif de croissance démographique a été respecté et le centre de Villieu a été réaménagé. Les autres principes d'aménagement n'ont toutefois pas pu être mis en oeuvre parce qu'ils étaient difficilement soutenables dans une double perspective d'urbanisme de projet et de développement durable :

- les zones d'urbanisation sont surdimensionnées :
 - . classement de près de 65 hectares en zone AU. Cette disposition n'est pas cohérente avec un objectif de développement ciblé sur les trois bourgs et de préservation des espaces agricoles et naturels. De plus, les zones AU2 sont gelées depuis la loi ALUR.
 - . Les zones d'urbanisation UA et UB peuvent englober de grands espaces libres. C'est notamment le cas du secteur à dominante agro-naturel, de 7-8 hectares environ, compris entre le chemin de la Côtière et Mollon.
- Le règlement du PLU n'est plus à jour et ne permet plus un véritable encadrement des autorisations d'urbanisme (suppression du COS notamment).
- La démarche de projet urbain reste très limitée hors centre bourg. Elle se limite à la définition d'une trame viaire pour Villieu.

-La commune dispose d'un cahier de recommandations architecturales pour le bâti ancien qui doit d'avantage être utilisé.

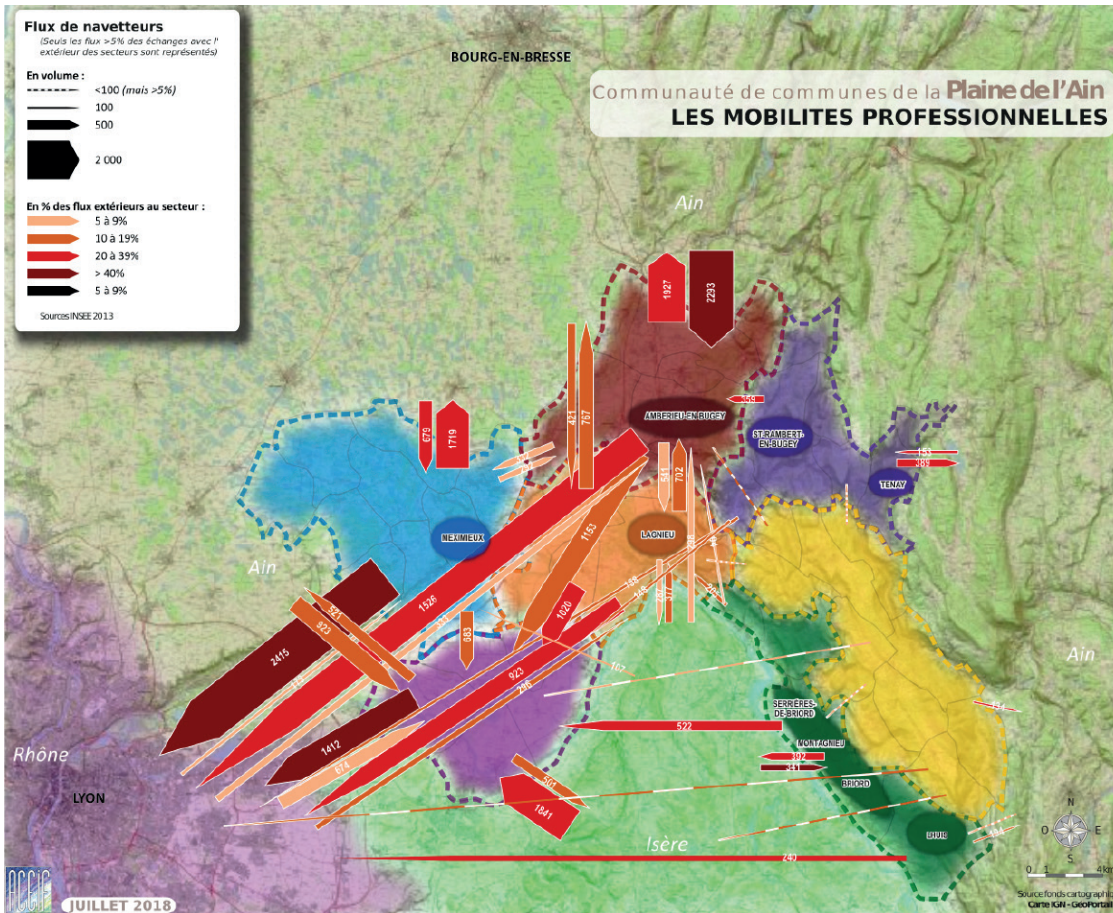
CONCLUSIONS :

La révision du PLU se justifie pleinement :

- Réduire les zones d'urbanisation, notamment dans les secteurs agricoles et naturels.
- Se doter d'un véritable projet urbain sur la base des nouveaux outils du PLU, notamment les Orientations d'Aménagement et de Programmation.
- Prendre d'avantage en compte le patrimoine.
- Intégrer une véritable dimension environnementale.

3.2. Le contexte sociodémographique et économique

3.2.1. Moyens de transport et de communication



Carte des mobilités professionnelles extraite du PLH

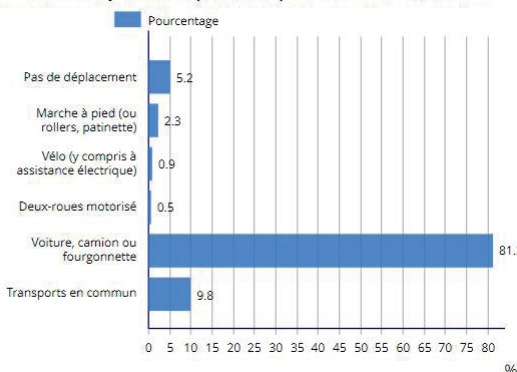
ACT T4 - Lieu de travail des actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi qui résident dans la zone

	2009	%	2014	%	2020	%
Ensemble	1 430	100	1 571	100	1 759	100
Travaillent :						
dans la commune de résidence	232	16,2	350	22,3	270	15,4
dans une commune autre que la commune de résidence	1 198	83,8	1 221	77,7	1 489	84,6

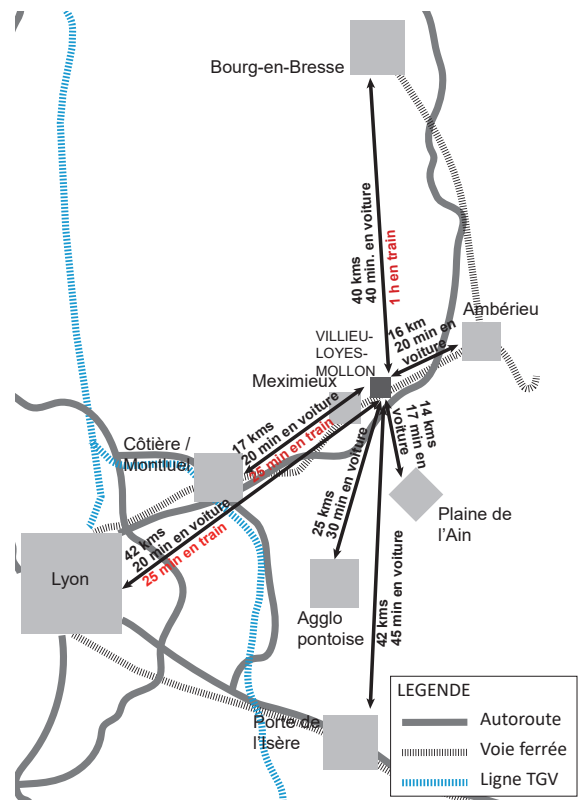
Sources : Insee, RP2009, RP2014 et RP2020, exploitations principales, géographie au 01/01/2023.

Source : Insee, RP2020

ACT G2 - Part des moyens de transport utilisés pour se rendre au travail en 2020



Source : Insee, RP2020



Carte des distances et temps de trajet

La commune de Villieu-Loyes-Mollon est très dépendante des moyens d'accès aux transports dans la mesure où la majeure partie des emplois et services dont dépendent les habitants se situe hors de son territoire. La commune attire en effet des couples «navetteurs» de 25-44 ans, souvent originaires de l'agglomération lyonnaise et en recherche d'accession à la propriété individuelle.

La carte des mobilités professionnelles page précédente montre que les déplacements domicile-travail depuis le secteur de Meximieux se font principalement en direction de l'agglomération lyonnaise (plus de 40%), de Bourg-en-Bresse et du sud du département (pôle économique de la plaine de l'Ain).

Dans ce contexte, l'accès aux moyens de transport et de communication est déterminant.

3.2.2.1. Les transports motorisés individuels

La commune bénéficie d'une accessibilité automobile aisée :

-Les échangeurs de l'A42 de Meximieux et d'Ambérieu-en-Bugey sont situés à une dizaine de kilomètres.

-Les RD1084 et 984 sont utilisées pour les liaisons vers les villes proches.

La RD1084 notamment est la voie structurante principale de la plaine de l'Ain, reliant Ambérieu-en-Bugey à l'agglomération lyonnaise, en passant par les communes de la côtère du Rhône entre Montluel et Miribel.

La RD1084 permet également de rejoindre la RD40 en direction de Chazey-sur-Ain et du pôle d'activités Plain de l'Ain.

La RD984 puis la RD22 sont utilisées pour rejoindre Bourg-en-Bresse.

CONCLUSIONS :

La voiture reste le moyen de transport essentiellement utilisé, parce que plus rapide (liaison directe) et parfois seul moyen d'accès à certaines destinations.

Le covoiturage, mis en place notamment avec la Région (<https://movici.auvergnerhonealpes.fr>), offre des possibilités de liaisons régulières ou plus ponctuelles.

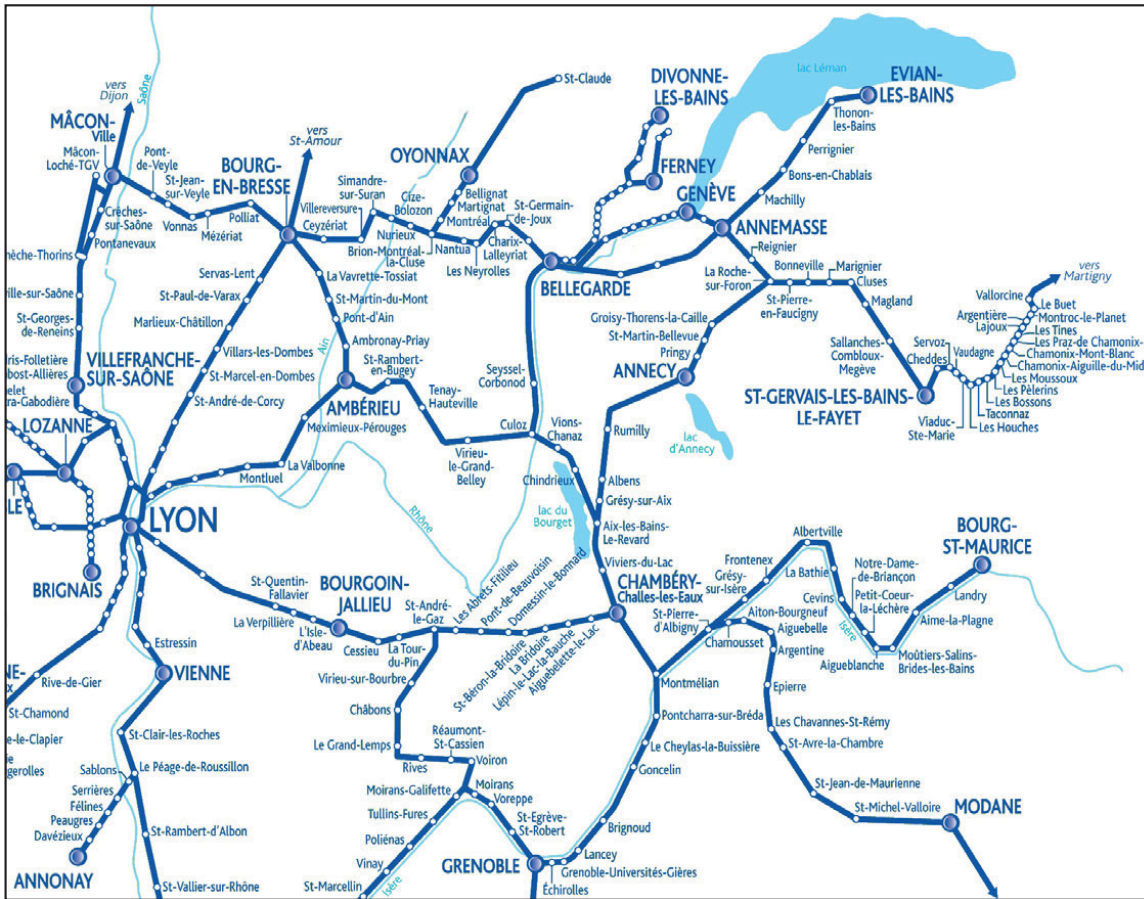
3.2.2.2. L'accessibilité du territoire par les modes doux

La communauté de communes ne dispose pas encore d'un véritable réseau cyclable interconnecté, et elle n'accueille pas la Via-Rhône, qui est en rive gauche du Rhône (côté Isère). La liaison Villieu-Meximieux est une des quelques portions de pistes cyclables aménagées sur le territoire de la communauté de communes. Prévue principalement pour faciliter les liaisons vers la gare, la commune constate une utilisation réelle de cet axe, mais plutôt pour les loisirs.

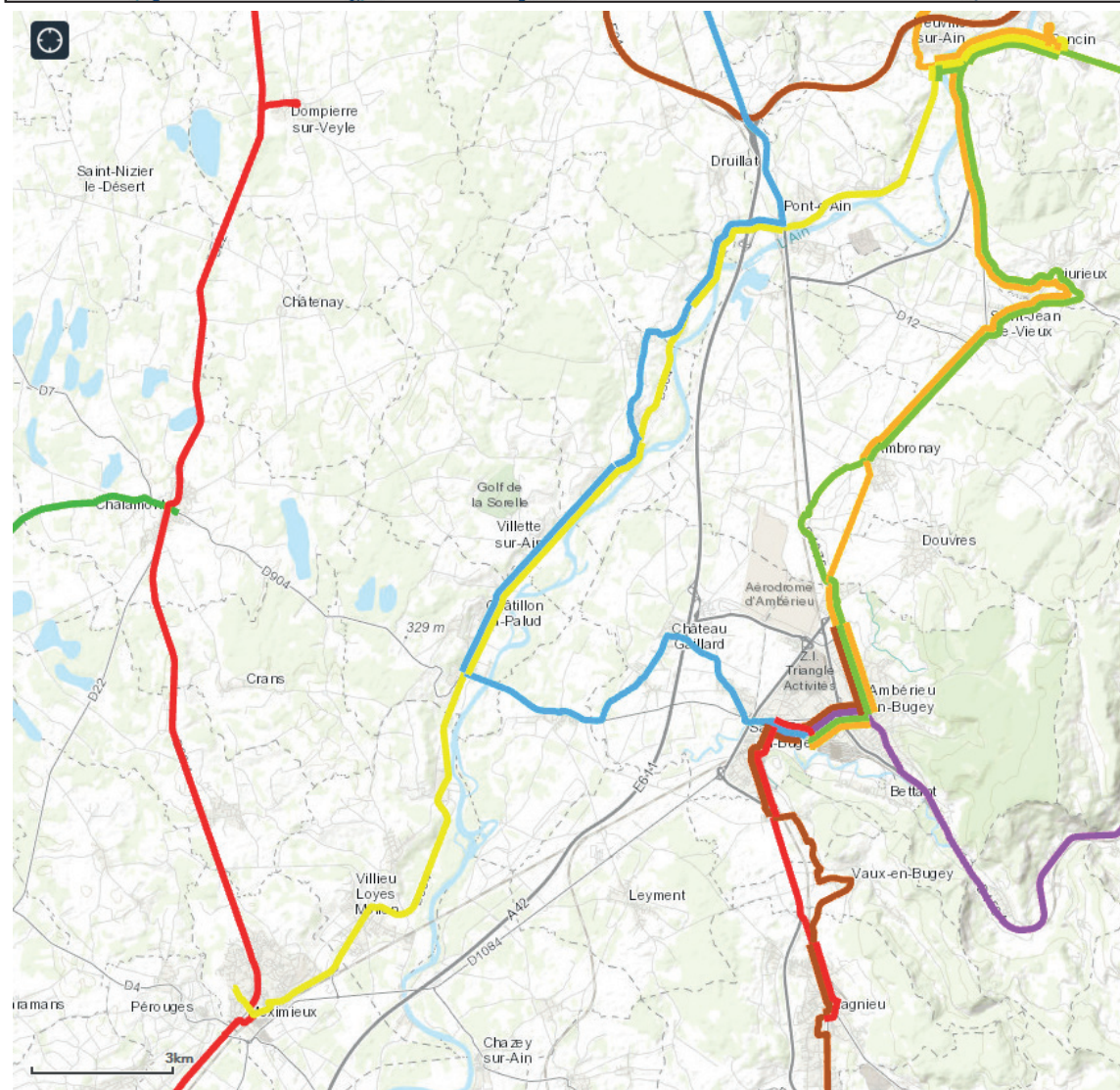
La communauté de communes a mis en place un dispositif d'aide à l'achat de vélos électriques ou trottinettes électriques, encore modeste en raison de son caractère expérimental.

CONCLUSIONS :

Le potentiel du vélo et des nouveaux types de moyens de transport est encore très peu exploité.



Carte du réseau TER en Rhône-Alpes



Carte des lignes de car consultable sur le site du Département <https://carto.ain.fr>

3.2.2.3. Les transports en commun

Le train

Deux axes ferroviaires sont accessibles à faible distance de Villieu-Loyes-Mollon, dont un qui traverse son territoire :

-un axe majeur Lyon-Genève (ligne n°890 000), accessible par les gares de Meximieux (3 kms environ) et Ambérieu-en-Bugey (15 kilomètres environ). Cet axe traverse le sud de la commune.

-Un axe secondaire Mâcon-Ambérieu (ligne n°883 000), accessible uniquement à Ambérieu-en-Bugey (15 kilomètres environ).

Les caractéristiques de la desserte de Villieu-Loyes-Mollon par ces axes sont les suivantes (en semaine) :

Entre Meximieux et Lyon : plus d'une vingtaine de dessertes journalières par un train direct dans chaque sens entre 5 h et 21h. Le temps de trajet est de 20 à 30 minutes.

Entre Ambérieu-en-Bugey et Bourg-en-Bresse : une dizaine de dessertes journalières par un train direct dans chaque sens entre 7 h et 21 h, ainsi que trois à quatre liaisons par car. Le temps de trajet est de 25 à 40 minutes.

La desserte en train en direction de Lyon ou des villes de la côte est donc très bonne.

Les transports par car

La ligne n°129 Poncin-Meximieux dessert la commune. La commune n'a donc pas de liaison directe par car avec Ambérieu-en-Bugey.

Les liaisons régulières sont de deux par jour. Par contre, un système de transport à la demande est proposé.

Le transport par car reste toutefois globalement peu utilisé.

Il existe également un réseau de transports scolaires.

CONCLUSIONS :

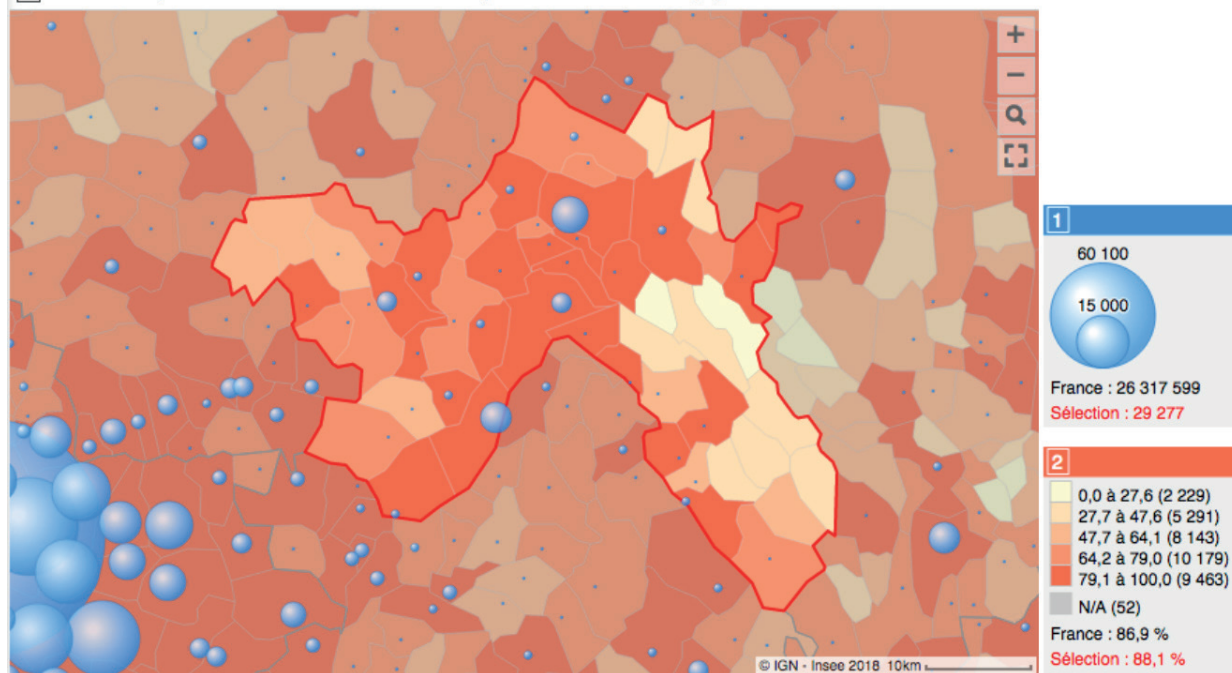
Malgré la proximité de gares bien desservies, la part des transports en commun dans les déplacements reste faible chez les actifs ayant un emploi. Elle peut s'expliquer par l'absence de desserte par train de nombreuses destinations des habitants de Villieu-Loyes-Mollon, ou par les contraintes liées aux changements de moyens de transport que nécessite l'utilisation du train.

A noter que le car et le train sont par contre un moyen de locomotion très important pour les élèves du secondaire et les étudiants.

3.2.2. Activités et emplois

1 Nombre d'emplois au lieu de travail 2015 ▼

2 Part des emplois salariés dans le nombre d'emplois au lieu de travail (%) 2015 ▼



Carte
issue du
diagnostic
du PLH - IGN
Insee 2018

EMP T5 - Emploi et activité

	2009	2014	2020
Nombre d'emplois dans la zone	639	740	694
Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	1 430	1 571	1 761
Indicateur de concentration d'emploi	44,7	47,1	39,4
Taux d'activité parmi les 15 ans ou plus en %	65,8	65,3	64,1

L'indicateur de concentration d'emploi est égal au nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone.

Sources : Insee, RP2009, RP2014 et RP2020, exploitations principales lieu de résidence et lieu de travail, géographie au 01/01/2023.

Activités et emplois
à Villieu-Loyes-
Mollon - source
Insee 2020

**274 établissements actifs au
31 décembre 2015**

1 à 9 salariés	17,5%
10 salariés ou plus	5,1%

Source : Insee - CLAP

Zone d'activités de la Masse :

Superficie (ha)	Nombre d'entreprises	Nombre d'emplois	Nombre d'entreprises/ha	Nombre d'emplois/ha	Nombre d'emplois/établissement	Emploi ZA/Total emploi ZA	Nombre d'ha disponibles	Potentiel de développement (ha)
5	18	50	3,6	10	2,78	0,59%	1,5	3

Population active selon catégorie socioprofessionnelle

	2020	dont actifs ayant un emploi
Ensemble	1 815	1 746
dont		
Agriculteurs exploitants	14	14
Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	183	178
Cadres et professions intellectuelles supérieures	354	350
Professions intermédiaires	499	484
Employés	396	382
Ouvriers	358	338

Emploi par catégorie socioprofessionnelle

	Nombre	%
Ensemble	775	100,0
Agriculteurs exploitants	19	2,4
Artisans, commerçants, chefs entreprise	118	15,2
Cadres et professions intellectuelles supérieures	81	10,4
Professions intermédiaires	181	23,3
Employés	201	26,0
Ouvriers	175	22,6

source Insee 2020

Principaux établissements :

-Akwel (équipementier automobile) : plus de 50 salariés

-Ziehl Abegg France (équipements aéroliques et frigorifiques industriels) : plus de 50 salariés

-Guderzo Tourisme (transports) : 20-49 salariés

-Etablissement J. Rostaing (équipements de protection) : 20-49 salariés

La commune de Villieu-Loyes-Mollon se distingue des autres communes périurbaines par un taux de concentration d'emplois relativement important jusque dans les années 2000, bien que déficitaire. Ce taux s'explique par la présence de quelques industries pourvoyeuses d'emplois à Villieu, de même que la diminution de l'emploi dans les années 2000 s'explique par une baisse des effectifs chez Vilplast (devenu MGI Coutier puis Akwel) dans le cadre d'un recentrage de l'activité sur la logistique. De fait, les emplois sur la commune sont représentés pour une part significative par quelques gros employeurs : Akwel, Guderzo, Rostaing, Ziehl Abegg France.

A l'exception de Guderzo Tourisme et d'Akwel, les entreprises sont situées au sein de la zone d'activités intercommunale de la Masse.

La commune forme également un petit pôle d'activités de commerces et services de rayonnement limité à la commune principalement, hormis le centre Innovance (équipement public) pouvant accueillir des évènements culturels d'une certaine importance. La commune compte également un camping (terrains nus, mobile-homes ou habitations légères de loisirs), bénéficiant notamment de la proximité de la rivière de l'Ain.

Il faut souligner les limites de la dynamique d'emplois à l'échelle communale :

-la dynamique résidentielle reste plus forte que la dynamique économique, d'autant plus que le nombre d'emplois sur la commune diminue. Ainsi, l'indicateur de concentration d'emplois régresse fortement.

-Les catégories d'emplois sur Villieu-Loyes-Mollon ne recourent pas celles de la population active communale. L'offre pour cadres et professions intermédiaires est limitée sur la commune, alors que ce sont deux catégories socioprofessionnelles très représentées dans la population.

-Les concentrations d'emplois sont principalement à Ambérieu-en-Bugey, plaine de l'Ain, l'agglomération bressanne et, surtout, la métropole lyonnaise.

CONCLUSIONS :

Disposant d'une zone d'activités facilement accessible depuis la RD1084 et bénéficiant d'un tissu industriel implanté de longue date, Villieu-Loyes-Mollon forme un petit pôle d'emplois à l'échelle de la communauté de communes.

Des activités de services, loisirs ou en lien avec l'agriculture (vente à la ferme...) contribuent également à l'animation du territoire communal.

Toutefois, du point de vue de l'accès à l'emploi, la dynamique économique s'inscrit pour l'essentielle à l'échelle supra-communale.

Principales exploitations travaillant sur la commune (siège sur la commune et hors 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 de 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.

Orientation au titre du recensement agricole 2020 :

Polyculture et/ou polyélevage

3.2.3.1. Agriculture

Malgré le développement urbain, l'agriculture reste très présente :

-11 exploitations agricoles mettent principalement en valeur le territoire communal, avec une activité céréalière dominante, mais également un élevage très présent et diversifié (bovins, porcs, chèvres) et des activités complémentaires développées par les exploitants (transformation et vente de produits, pisciculture).

-Une plaine et un plateau fortement mis en valeur, les terres de la plaine ayant un meilleur rendement : seuls les terrains en pente, difficilement mécanisables, peuvent connaître une déprise. Le recensement général agricole de 2010 montre que, malgré une baisse significative du nombre d'exploitations, la diminution de la superficie agricole utilisée par les exploitations agricoles de la commune est modérée tandis que leur cheptel est stable. Ainsi, la taille des exploitations augmente. Il en résulte toutefois un problème d'accès au foncier, notamment pour l'installation de jeunes agriculteurs.

-Un important système d'irrigation : un système collectif au Buchin et 5 systèmes privés.

Cette activité agricole soutenue voisine avec un environnement résidentiel très présent, bien que la dispersion de l'urbanisation soit limitée. Ainsi, la pression urbaine est surtout en frange des trois villages, soit sur des espaces de coteaux subissant une certaine déprise, soit sur des espaces de plaine fortement mis en valeur mais dont le voisinage immédiat avec l'habitat peut être difficile.

Des enjeux spécifiques mis en avant sont :

-un équilibre à trouver entre d'une part l'acceptation de l'activité agricole par les résidents, et d'autre part la prise en compte par la profession agricole des impacts de l'agriculture pour les habitants.

-Le projet de contournement ferroviaire de l'Est Lyonnais, qui va entraîner la disparition de terres agricoles.

L'agriculture doit également respecter des dispositions spécifiques au sein des zones de protection de l'environnement (zones Natura 2000, zones humides) ou de protection de captage d'eau potable.

Des besoins d'aménagement et d'entretien des chemins sont également soulignés par les exploitants.

Une partie des terrains est utilisée pour un épandage de station en cours (durée 5 ans), grâce à une amélioration de la qualité des boues.

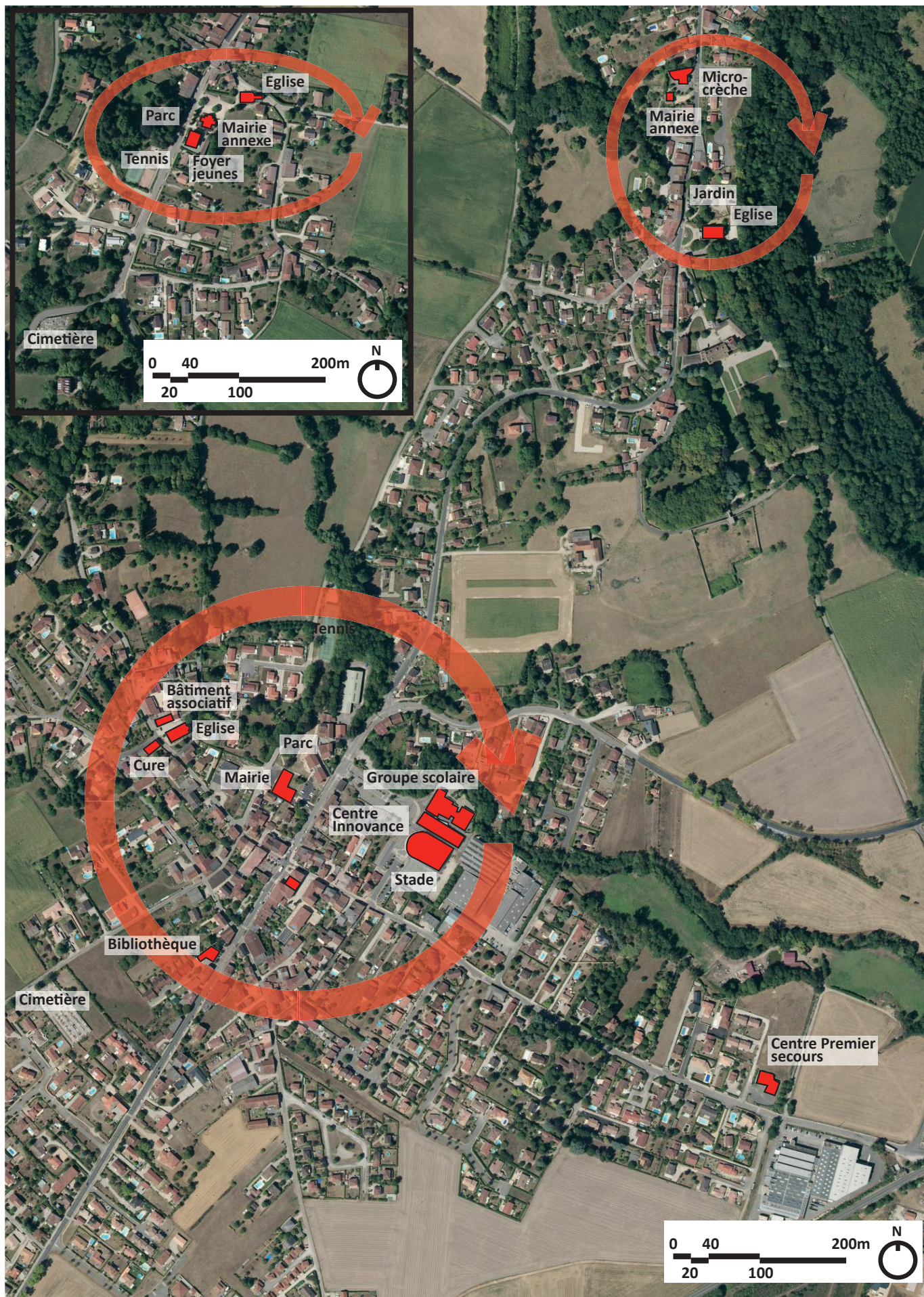
3.2.3.2. Sylviculture

L'exploitation forestière est faible, en raison des superficies boisées limitées. Elle est liée au bois de chauffage. Le problème d'accessibilité des bois (secteurs de balmes) est atténué par les faibles besoins de transport, un tracteur-remorque étant suffisant.

CONCLUSIONS :

L'agriculture est très présente sur la commune. Dans le cadre du PLU, les enjeux principaux portent sur l'évolution des espaces agricoles situés en frange des villages parce que soumis à la pression urbaine. L'impact du PLU sur ces espaces et les exploitations qui les valorisent devra être évalué. Un autre enjeu spécifique concerne la perméabilité environnementale des espaces, notamment la plaine dont la trame boisée et bocagère a en grande partie disparu. La révision du PLU va également interroger le devenir d'exploitations enclavées en tissu résidentiel, notamment à Villieu.

3.2.4. Equipements



Source : CAUE, diagnostic coeur de village «Culoz 2025»

Equipements collectifs	
Villieu	Mairie et parc
	Ecole maternelle 6 classes
	Ecole élémentaire 11 classes
	Centre Innovance : salle de spectacles de 250-300 places assises + auditorium de 130 places assises + cuisine
	Bibliothèque
	Salle associative (cure)
	Centre Premiers Secours
	Stade, tennis, équipements sportifs
	Cimetière
	Eglise
La Masse	Salle polyvalente
Villieu	Salle communale (mairie annexe)
	Micro-crèche
	Parc
	Cimetière
	Eglise
Mollon	Salle communale (mairie annexe)
	Foyer Les Planètes (15 places environ)
	Parc et terrain de sport
	Cimetière
	Eglise

Equipements scolaires 2023	
Ecole élémentaire	11 classes
Ecole maternelle	6 classes

Héritage de la division du territoire actuel en trois communes, les équipements collectifs sont répartis sur les trois villages de Villieu, Loyes et Mollon. Les équipements collectifs se concentrent toutefois dans le village de Villieu.

La commune bénéficie désormais d'un pôle d'équipements très regroupé, localisé principalement entre la mairie et le pôle scolaire et culturel de l'autre côté de l'avenue Charles de Gaulle.

Le réseau d'équipements collectifs s'est fortement développé à Villieu afin de suivre le développement de la population : une mairie nouvelle dans un parc aménagé, ainsi qu'un pôle d'équipements dans le centre de Villieu, regroupant les écoles primaire et maternelle ainsi que le centre Innovance.

La commune bénéficie ainsi d'un pôle scolaire récent, capable d'accueillir de nouveaux développements. Le nombre de classes est stable depuis quelques années.

Le Centre Innovance a un rayonnement qui dépasse celui de la commune. Il accueille des manifestations, spectacles, festivités pour les particuliers. Il contribue à l'animation de la vie locale, notamment dans le domaine de la vie culturelle, qui bénéficie d'un panel d'associations relativement important.

Les autres équipements collectifs restent à l'échelle de la commune. A Loyes et Mollon, les équipements collectifs ont plutôt une fonction de proximité. Ainsi, nombre d'équipements, susceptibles d'être présents sur des collectivités de taille équivalente, sont absents à Villieu-Loyes-Mollon : gendarmerie, gare, gymnase et stade, piscine, poste...

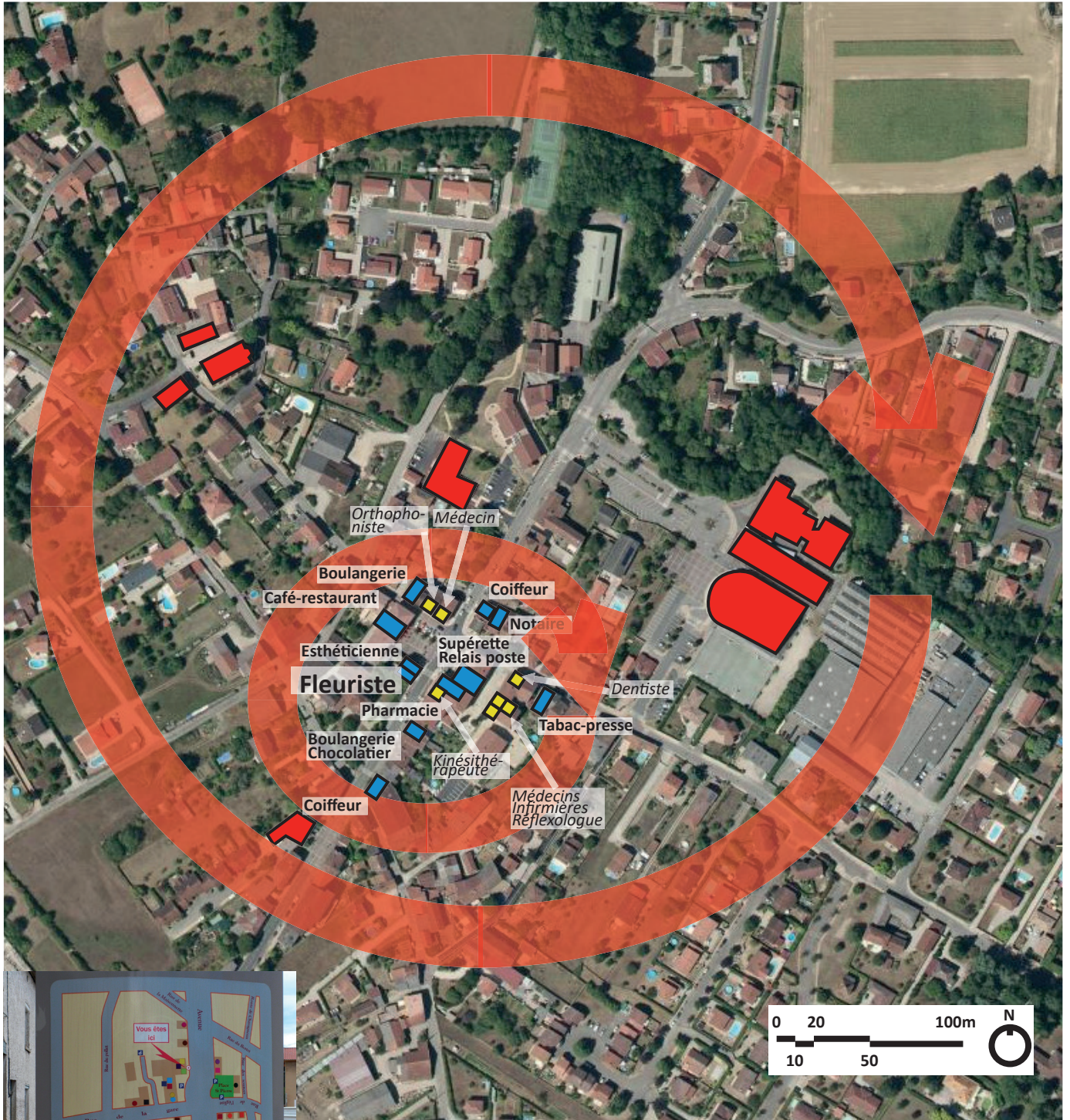
CONCLUSIONS :

La commune a un niveau d'équipements qui s'est fortement développé, mais qui reste globalement peu diversifié au regard de la taille de la commune.

Une exception demeure avec le Centre Innovance, qui contribue à la vitalité de la vie culturelle et festive de la commune.

Les effectifs scolaires restent stables malgré le développement résidentiel soutenu.

3.2.5. Commerces et services



Panneau de localisation des commerces et services en centre bourg

Villieu-Loyes-Mollon ne possède pas de grandes et moyennes surfaces. La commune a pour particularité d'avoir un tissu dense de petits commerces et services très concentrés dans le centre de Villieu, accessibles dans un rayon de moins de 100 mètres.

Les achats et services de proximité les plus courants sont donc présents sur la commune. A noter toutefois le besoin exprimé d'un nouveau café-restaurant dans le centre suite à la fermeture de l'actuel.

En périphérie, la commune se caractérise par un petit tissu d'activités commerciales orienté principalement vers la restauration, l'hébergement et les loisirs : camping à La Masse, hôtel-restaurant et discothèque au Pont de Chazey, activités de vente en lien avec l'agriculture (miel, fromages, charcuteries...) et la pêche. A noter, que la rivière de l'Ain attire également promeneurs et pratiquants de loisirs.

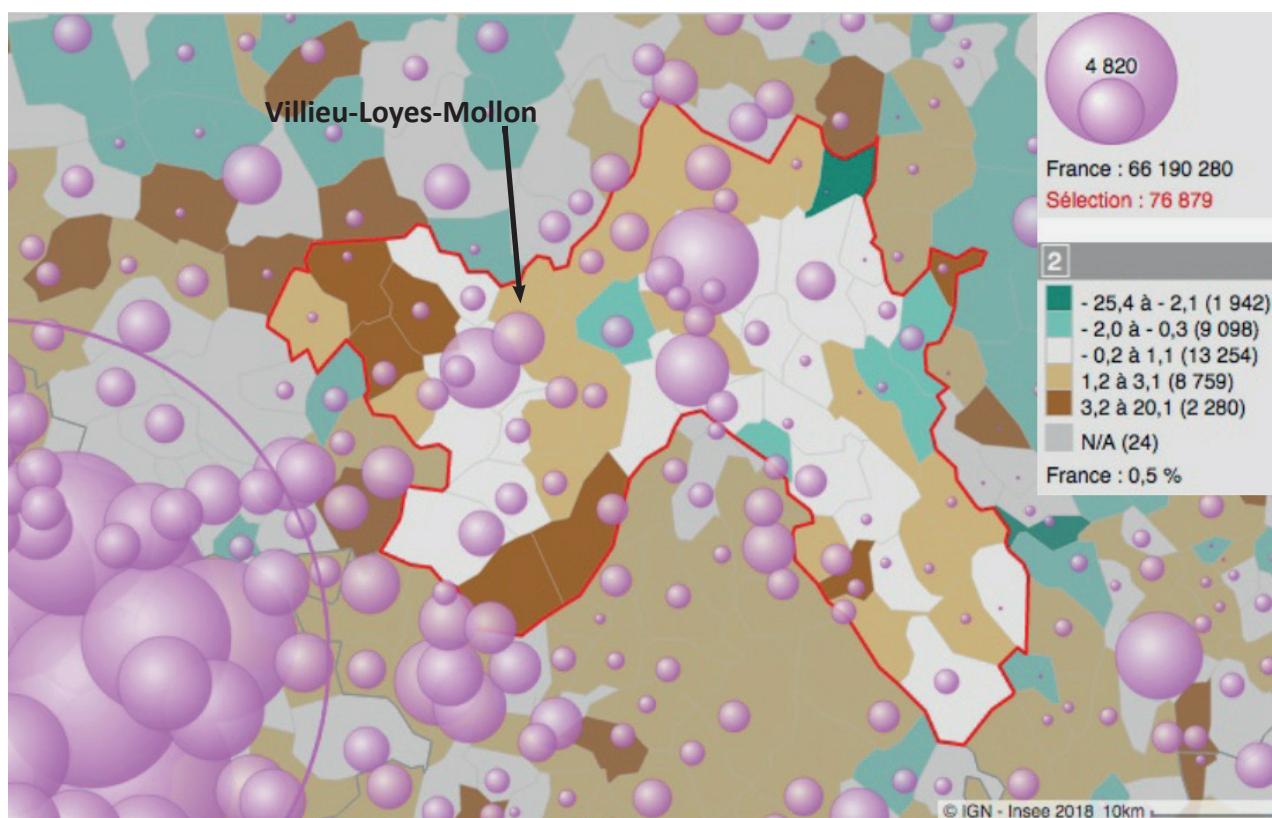
Les autres activités de commerces et de services sont principalement liées à l'automobile (garage, dépannage, fourniture de carburants) et à l'artisanat (maçonnerie, électricité...).

CONCLUSIONS :

Le centre de Villieu offre une palette de commerces et services diversifiée et très accessible, bénéficiant de la complémentarité avec l'offre d'équipements. Ce pôle répond à des besoins de proximité qui doivent être confortés, comme le prévoit le SCOT.

La commune bénéficie d'une dynamique économique liée notamment à son environnement agro-naturel, qui n'est toutefois pas encore pleinement valorisée. Il faut par exemple souligner la relative faiblesse des modes de déplacements doux ou de parcours de découverte.

3.2.6. Démographie et population



-Une croissance soutenue de la population, qui s'inscrit dans le développement résidentiel périurbain autour de la métropole lyonnaise. L'observation par commune montre toutefois une réalité qui peut être contrastée.

Carte extraite du PLH - source IGN-Insee 2018

La croissance démographique très forte à Villieu-Loyes-Mollon...

POP T1 - Population en historique depuis 1968

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2009	2014	2020
Population	1 176	1 512	1 801	2 182	2 407	3 015	3 429	3 755
Densité moyenne (hab/km ²)	73,9	95,0	113,2	137,1	151,3	189,5	215,5	236,0

(*) 1967 et 1974 pour les DOM

Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2023.

Sources : Insee, RP1967 à 1999 dénombrements, RP2009 au RP2020 exploitations principales.

Source : Insee

Une population multipliée par plus de 3 depuis 1968.

Un développement tributaire du solde migratoire

POP T2M - Indicateurs démographiques en historique depuis 1968

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2009	2009 à 2014	2014 à 2020
Variation annuelle moyenne de la population en %	3,7	2,5	2,4	1,1	2,3	2,6	1,5
due au solde naturel en %	0,6	-0,1	0,4	0,4	0,6	0,9	0,6
due au solde apparent des entrées sorties en %	3,0	2,6	2,0	0,7	1,7	1,7	0,9
Taux de natalité (‰)	16,9	9,8	12,0	12,5	12,3	14,0	11,5
Taux de mortalité (‰)	10,5	10,5	7,6	8,1	6,1	4,8	5,3

Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2023.

Sources : Insee, RP1968 à 1999 dénombrements, RP2009 au RP2020 exploitations principales - État civil.

Source : Insee

... relativement constante

POP T2M - Indicateurs démographiques en historique depuis 1968

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2009	2009 à 2014	2014 à 2020
Variation annuelle moyenne de la population en %	3,7	2,5	2,4	1,1	2,3	2,6	1,5
due au solde naturel en %	0,6	-0,1	0,4	0,4	0,6	0,9	0,6
due au solde apparent des entrées sorties en %	3,0	2,6	2,0	0,7	1,7	1,7	0,9
Taux de natalité (‰)	16,9	9,8	12,0	12,5	12,3	14,0	11,5
Taux de mortalité (‰)	10,5	10,5	7,6	8,1	6,1	4,8	5,3

Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2023.

Sources : Insee, RP1968 à 1999 dénombrements, RP2009 au RP2020 exploitations principales - État civil.

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.

3.2.6.1. Développement démographique

La croissance démographique à Villieu-Loyes-Mollon est très soutenue depuis les années 1960, avec un triplement du nombre d'habitants depuis 1968. Elle se caractérise également par sa relative régularité, avec un taux de croissance constamment supérieur à 2% par an, à l'exception de la décennie 1990 et d'un léger tassement depuis 2014.

Le développement démographique s'inscrit pleinement dans la dynamique de périurbanisation autour de la métropole lyonnaise, rendue possible à partir des années 1950-1960 par la diffusion de l'automobile et l'équipement des villages leur permettant d'atteindre les standards du confort urbain. La commune attire notamment des couples «navetteurs» de 25-44 ans, souvent originaires de l'agglomération lyonnaise et en recherche d'accession à la propriété individuelle.

CONCLUSIONS :

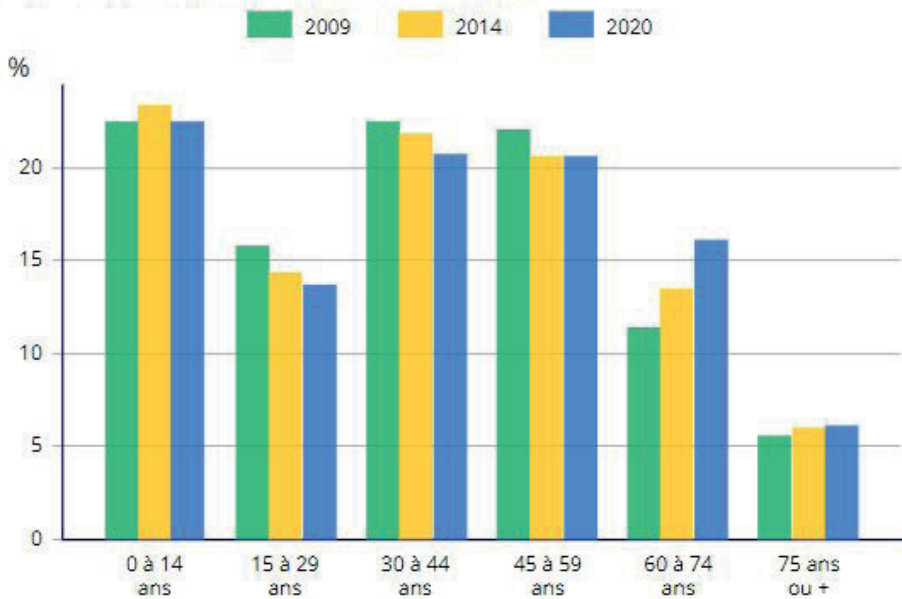
La commune bénéficie d'une très forte attractivité résidentielle. Son accessibilité automobile depuis la métropole lyonnaise lui permet de pleinement s'inscrire dans la dynamique de développement résidentiel périurbain.

Tout l'enjeu est de stabiliser un développement pour une bonne part exogène, tributaire de dynamiques de mobilités, d'habitat, d'emplois, ou d'aspiration à un cadre de vie qui peuvent évoluer avec le temps.

Il est donc important d'identifier les facteurs d'attractivité de la commune, ainsi que ceux nécessaires au maintien de la population en place.

Une population familiale et une augmentation des classes d'âge les plus âgées

POP G2 - Population par grandes tranches d'âges



-Les enfants de moins de 15 ans et la tranche d'âge de leurs parents (30 à 59 ans) sont les plus représentés

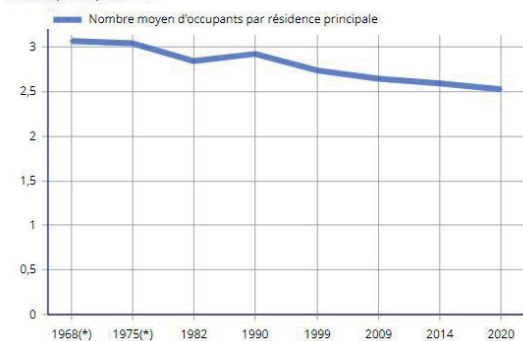
-Les adolescents et les jeunes actifs sont moins représentés et leur proportion diminue de manière constante.

-L'augmentation des plus de 60 ans s'explique par le vieillissement des ménages de la commune.

Source : Insee

Une taille des ménages en diminution

FAM G1 - Évolution de la taille des ménages en historique depuis 1968



Source : Insee

	2009	%	2014	%	2020	%
Ensemble	913	100,0	1 047	100,0	1 150	100,0
Couples avec enfant(s)	487	53,3	492	47,0	555	48,3
Familles monoparentales	53	5,8	105	10,0	158	13,7
Hommes seuls avec enfant(s)	19	2,1	33	3,2	44	3,8
Femmes seules avec enfant(s)	34	3,8	72	6,8	114	9,9
Couples sans enfant	373	40,8	449	42,9	437	38,0

Sources : Insee, RP2009, RP2014 et RP2020, exploitations complémentaires, géographie au 01/01/2023.

Source : Insee

Le nombre d'occupants par résidence principale reste relativement élevé, de nombreux ménages étant avec familles. Toutefois, les tendances montrent une augmentation des petits ménages - personnes seules, couple sans enfant, famille monoparentale - tandis que la proportion des couples avec enfants diminue.

Revenus des ménages

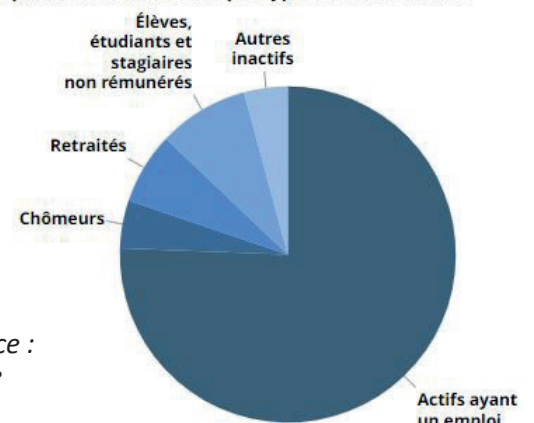
Année 2013	Villieu-Loyes-Mollon	Meximieux	Plaine de l'Ain
Médiane du revenu disponible par unité de consommation	23 500 €	< 22 000 €	< 22 000 €

Source : Insee-DGFIP

Le revenu moyen disponible est plus élevé qu'au niveau de la communauté de communes. Ce chiffre peut être corrélé avec le fort taux d'activité et notamment le taux d'actifs ayant un emploi, dans une commune où la proportion des 20-59 ans est importante.

Des actifs ayant un emploi en forte proportion parmi les 15/64 ans (71,8% en 2010) et un taux de chômage en légère progression (5,4% en 2010)

EMP G1 - Population de 15 à 64 ans par type d'activité en 2020



Source : Insee

3.2.6.2. Caractéristiques de la population

Villieu-Loyes-Mollon se caractérise par une population familiale. Cette situation s'accompagne toutefois d'une augmentation significative du nombre de petits ménages (personnes seules, couples sans enfants, familles monoparentales), dont la proportion augmente au sein de la population communale. De même, la proportion des plus de 60 ans augmente.

Dans le cadre du diagnostic du PLH, une forte augmentation du nombre des ménages de moins de 25 ans (+23%) ou de plus de 65 ans (+48%) a été observée entre 2009 et 2014 (source : Insee).

Le taux d'activités est haut et la moyenne des revenus élevée. Le diagnostic du PLH met en avant des revenus médians plus élevés à l'ouest de la communauté de communes, à laquelle se rattache Villieu-Loyes-Mollon.

CONCLUSIONS :

Villieu-Loyes-Mollon a une population familiale, ayant des besoins de logements adaptés. L'augmentation des petits ménages implique de nouveaux besoins en logements.

Il est important de s'interroger sur les causes des mobilités résidentielles, qui peuvent être liées à l'emploi, au niveau de revenus ou à la taille des ménages. Ainsi, certains ménages peuvent ne pas trouver une offre de logements adaptée à leur besoin à Villieu-Loyes-Mollon. Ils vont alors s'installer dans d'autres secteurs, notamment en ville ou dans les communes plus éloignées de Lyon, où les coûts du logement sont moins élevés.

3.2.7. Habitat

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2009	2014	2020
Ensemble	589	694	812	945	1 020	1 300	1 482	1 640
Résidences principales	374	450	579	741	873	1 132	1 314	1 476
Résidences secondaires et logements occasionnels	188	201	186	162	112	92	94	60
Logements vacants	27	43	47	42	35	76	73	104

(*) 1967 et 1974 pour les DOM

Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2023.

Sources : Insee, RP1967 à 1999 dénombremments, RP2009 au RP2020 exploitations principales.

Source : Insee

La croissance du nombre de logements suit celle de la population. Elle se caractérise également par une diminution du nombre de résidences secondaires ainsi que par une vacance à un niveau relativement «plancher» (6% du parc).

	2009	%	2014	%	2020	%
Ensemble	1 300	100,0	1 482	100,0	1 640	100,0
Résidences principales	1 132	87,1	1 314	88,7	1 476	90,0
Résidences secondaires et logements occasionnels	92	7,1	94	6,3	60	3,7
Logements vacants	76	5,9	73	5,0	104	6,3
<i>Maisons</i>	<i>1 175</i>	<i>90,4</i>	<i>1 313</i>	<i>88,6</i>	<i>1 413</i>	<i>86,1</i>
<i>Appartements</i>	<i>103</i>	<i>7,9</i>	<i>140</i>	<i>9,5</i>	<i>208</i>	<i>12,7</i>

La part du logement collectif augmente progressivement en nombre et en proportion.

Sources : Insee, RP2009, RP2014 et RP2020, exploitations principales, géographie au 01/01/2023 .

Constructions réalisées 2012-2021 (source : permis accordés)	LOGEMENTS
Construction neuve	290
Réhabilitation	33
Total 2012-2021	323

Le recensement des permis de construire montre le nombre important de logements autorisés en 10 ans : 32 par an en moyenne. Ce rythme est supérieur à celui estimé par le Programme Local de l'Habitat : 28 par an.

Source : Commune

3.2.7.1. Développement de l'habitat

Le parc de logements se caractérise par une croissance soutenue, qui tend à augmenter en raison de la diminution des possibilités de réaffectation de l'existant. Cette diminution s'explique par la faiblesse de la vacance ainsi que par la diminution du nombre de résidences secondaires.

Le rythme de création de logements reste élevé, mais il a évolué vers d'autres types de réalisations. L'habitat pavillonnaire reste majoritaire, mais l'économie de moyens est privilégiée - surfaces moindres, équipements collectifs réduits - pour atteindre les «standards» du pavillonnaire (logement en milieu de parcelle, jardin privatif, accès individuel). La localisation de l'individuel est fonction des disponibilités foncières.

Le logement collectif connaît un développement important. Il se localise dans le centre bourg. La proximité des équipements et services semble être un critère incontournable dès lors que l'opération a une certaine importance.

La réhabilitation représente désormais une proportion modeste des logements créés.

CONCLUSIONS :

Le PLU doit gérer une croissance de l'habitat très soutenue ainsi qu'une pression foncière accrue liée à la diminution des possibilités de réaffectation de l'existant.

La gestion de l'habitat porte également sur la diversification du parc en faveur du logement social, dans la perspective de l'application future de la loi SRU. Or, la dynamique résidentielle a, jusqu'à présent, porté principalement sur l'accession à la propriété.

La commune doit donc redéfinir le mode de production de logements et combiner notamment une meilleure rotation du parc existant et la production de nouvelles typologies d'habitat.

La dynamique du développement de l'habitat collectif montre que le développement résidentiel prend un caractère plus urbain. Ce développement est à mettre en relation avec les opérations de logements collectifs réalisées dans le centre de villieu. Ils'agit d'une perspective intéressante pour un développement résidentiel plus diversifié et moins consommateur d'espace.

Le PLH prend en compte ce contexte spécifique en faisant le choix d'orienter le développement de l'habitat sur les communes soumises à la loi SRU, notamment Villieu-Loyes-et-Mollon et Loyettes. Toutefois, les objectifs du PLH, 28 logements par an, sont inférieurs au nombre de logements effectivement réalisés sur la commune.

Un parc de résidences principales diversifié

	2009		2014		2020		Nombre de personnes	Année d'emménagement
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%		
Ensemble	1 132	100,0	1 314	100,0	1 476	100,0	3 733	
Propriétaire	913	80,6	1 034	78,7	1 168	79,1	3 082	
Locataire	205	18,1	257	19,6	287	19,5	598	
<i>dont d'un logement HLM loué vide</i>	30	2,7	37	2,8	61	4,1	116	
Logé gratuitement	14	1,3	23	1,7	21	1,4	53	

Sources : Insee, RP2009, RP2014 et RP2020, exploitations principales, géographie au 01/01/2023.

Les résidences principales sont occupées pour un peu moins de 80% par leur propriétaire. Si le parc locatif privé est bien représenté, le parc locatif social est resté longtemps très faible, comme l'indiquent les données Insee ci-dessus. Afin de développer le logement social, la commune exige désormais pour toute opération 35% de logement social, et elle a favorisé la réalisation de logements collectifs. Dans ce contexte, le PLH a évalué le parc social communal à 128 logements existants, soit 9,5% du parc existant (Insee 2015).

... mais pas forcément en corrélation avec la population des ménages

	2009	%	2014	%	2020	%
Ensemble	1 132	100,0	1 314	100,0	1 476	100,0
1 pièce	8	0,7	7	0,5	6	0,4
2 pièces	37	3,3	59	4,5	88	5,9
3 pièces	127	11,3	146	11,1	181	12,3
4 pièces	332	29,3	364	27,7	389	26,3
5 pièces ou plus	628	55,5	738	56,1	813	55,1

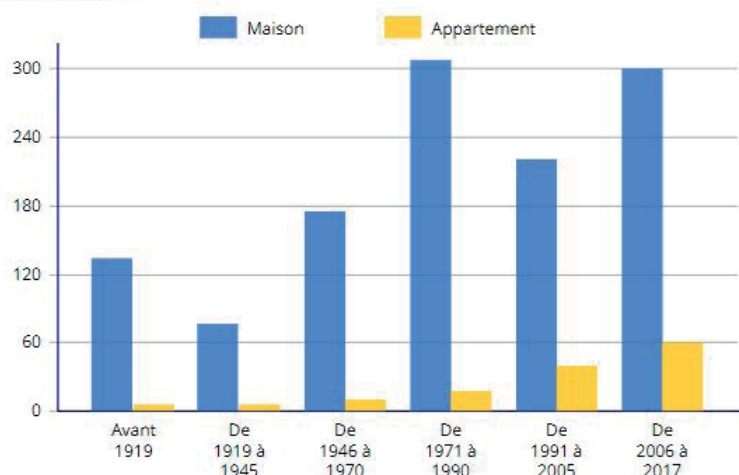
Source : Insee

Le parc de logements est très largement dominé par les grands logements de 4 et 5 pièces (81% environ). La proportion des petits logements est très faible.

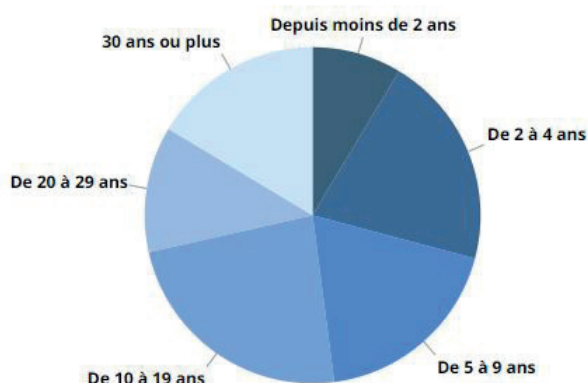
Toutefois, il faut noter l'augmentation modérée des logements de taille moyenne (2 à 3 pièces).

Des besoins de renouvellement du parc

LOG G1 - Résidences principales en 2020 selon le type de logement et la période d'achèvement



LOG G2 - Ancienneté d'emménagement des ménages en 2020



Source : Insee

Il convient de noter que la commune a désormais un parc pavillonnaire qui commence à être ancien, qui pourra nécessiter des besoins de rénovation.

Près de 29% des ménages sont présents depuis moins de 5 ans, et 51% depuis plus de 10 ans.

3.2.7.2. Caractéristiques des logements

La commune dispose d'un parc d'habitat pavillonnaire prédominant, expliquant sa faible diversification en faveur du locatif et de plus petits logements.

La commune est toutefois engagée depuis quelques années dans un effort de diversification de l'offre en logements qu'elle prévoit de poursuivre en prévision de l'application de la loi SRU à son territoire.

L'offre en locatif libre est à développer, notamment à proximité des commerces et services, bien que la commune soit en zone C non éligible au dispositif Pinel

La durée d'emménagement sur la commune est en moyenne faible.

Les coûts du logement sont élevés en raison de la proximité de Lyon. L'analyse des annonces parues en 2018 montre :

Prix au m ² Source notaires	Communauté de Communes Plaine de l'Ain
Appartements neufs	2850 €
Maisons neuves	2110 €
Maisons et appartements anciens	1700 €
Terrains à bâtir	140 €

Prix au m ² Source comparateurs immobiliers (VLM)	Maisons	Appartements
Meilleursagents.com	1981 €	2041 €
Netvendeur	2003 €	2532 €
Drimki.fr	1944 €	1971 €
LaCoteImmo	2040 €	2002 €
Efficity	2230 €	2002 €

-un marché de l'ancien actif, dont le prix peut être élevé en raison de surfaces à vendre plus importantes : 300 000 à 350 000 euros pour des maisons avec des terrains de plus de 1000 m². Toutefois, ce prix peut être surévalué en raison des coûts de rénovation qui ne sont pas toujours pris en compte par les vendeurs.

-Un marché de l'individuel neuf qui évolue soit vers des produits de lotissements relativement standardisés (logements «clef en main»), soit de manière plus ponctuelle dans le cadre de divisions de jardins. Dans tous les cas, la surface des unités foncières diminue (moins de 500 m²).

-Un marché du logement collectif qui se développe et qui peut être attractif. Un appartement neuf de 70 m² de surface de plancher avec terrasse a été mis en vente avec un prix similaire - 215 000 € - à celui de maisons neuves de 90-100 m² de surface de plancher sur des terrains de 300-500 m² de surface.

-Des maisons de village plus accessibles - un peu moins de 150 000 à 200 000 euros parmi les prix observés.

Prix au m ² du foncier (source : PLH)	Maisons
Secteur Meximieux	220-250 €

Prix au m ² marché locatif (source : PLH)	Maisons
T1	12,5€
T5 et +	7,15 €

CONCLUSIONS :

La prédominance des grands logements génère une sous-occupation du parc actuel et une difficulté pour les petits ménages, en augmentation, à trouver à se loger sur la commune.

La faiblesse de l'offre privée abordable pour de l'accession et de la location questionne l'attractivité de la commune pour des ménages modestes, qui peuvent être amenés à s'installer dans des communes plus éloignées.

Dans une commune caractérisée par un emménagement récent d'une proportion significative de ses ménages, les moyens de favoriser leur maintien à Villieu-Loyes-Mollon doivent être étudiés. L'offre en logements doit notamment prendre en compte les périodes charnières du parcours résidentiel des ménages.

Le projet doit se positionner sur le type d'offres à favoriser, sur le constat d'une forte demande en logement collectif qualitatif ainsi qu'en logement pavillonnaire. L'enjeu est de concilier l'attractivité du logement, une bonne localisation par rapport aux commerces et services, et un habitat moins consommateur de surfaces à bâtir.

3.3. Armature territoriale et urbaine

3.3.1. Armature des espaces urbanisés et naturels





Carte de Cassini

L'environnement naturel comprend principalement l'extrémité du plateau dombiste, et la grande plaine de l'Ain. Cette dernière n'est toutefois pas homogène : la grande plaine ouverte au sud de Villieu se distingue d'un espace plus resserré au nord du bourg entre le plateau et la rivière de l'Ain. La plaine et le plateau sont «découpés» par les coteaux et les cours d'eau (rivière de l'Ain et vallon du Toison), qui se caractérisent par un environnement naturel et boisé.

La plaine a été investie par les activités humaines. C'est dans ce contexte que Villieu a pris de l'importance, alors que Loyes était identifié comme le village principal avant le XIXème siècle (voir carte de Cassini au XVIIIème siècle).

Les villages anciens, initialement situés sur les coteaux ou sur le plateau, se sont progressivement étendus vers la plaine, plus particulièrement à Villieu avec la constitution d'un bourg le long de la RD984. La plaine au sud de Villieu a accueilli les développements les plus importants à partir de la seconde moitié du XXème siècle : quartiers pavillonnaires, zone d'activités de La Masse, camping.

La plaine forme un couloir de communications ancien qui s'est renforcé progressivement. La route de Lyon franchissait déjà l'Ain au niveau du pont de Chazey, comme le montre la carte de Cassini. D'autres infrastructures se sont ajoutées avec le temps : voie ferrée au XIXème siècle, autoroute dans la seconde moitié du XXème siècle. La route de Loyes qui formait une composante de la route longeant la rivière de l'Ain, a été «rétrogradée» au rang de voie de desserte locale suite à l'aménagement d'une liaison plus directe entre Villieu et Mollon dans la plaine.

L'armature urbaine reste très marquée par le regroupement de l'urbanisation autour des trois villages initiaux, Villieu s'affirmant progressivement comme le plus important. Hormis Monthoz, la commune ne compte pas de hameau ancien. Les quartiers de Buchin et du chemin de la Côtère sont liés à un développement plus récent, celui de Pont-de-Chazey est lié à la captation du trafic le long de la RD1084.

CONCLUSION :

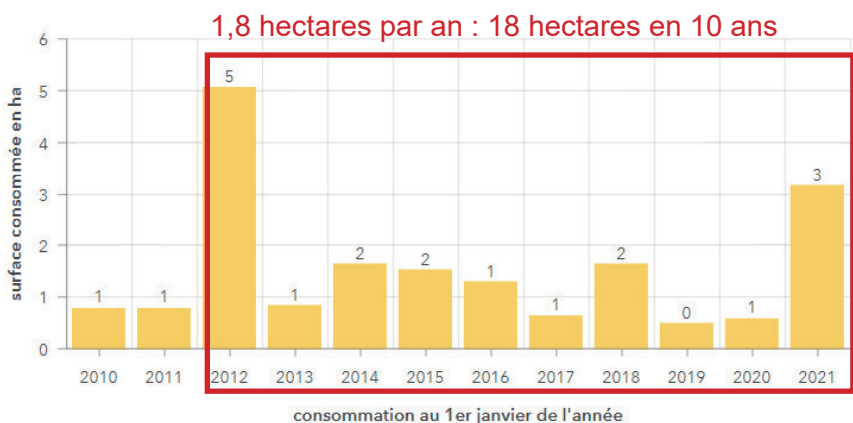
L'armature territoriale de Villieu-Loyes-Mollon est marquée par l'environnement naturel et par l'ancienne division du territoire en trois communes distinctes.

L'urbanisation récente s'est caractérisée par une extension des trois villages. La dispersion de l'urbanisation a ainsi été limitée. Toutefois, la poursuite d'un développement à ce rythme menace à terme les équilibres de l'armature territoriale.

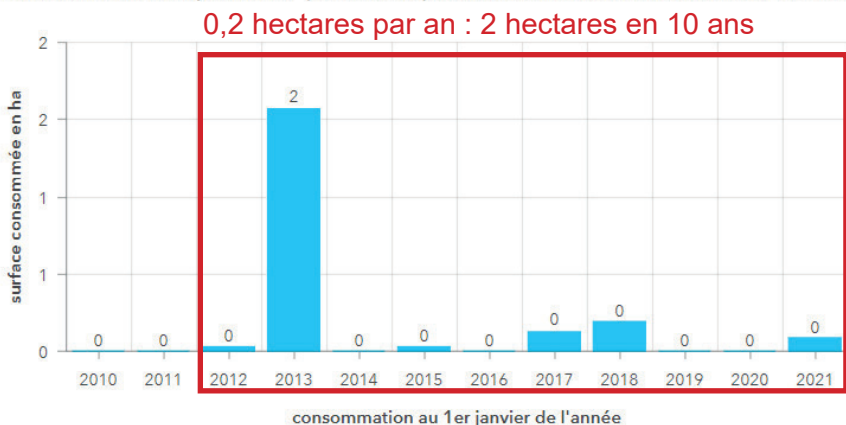
3.3.2. Consommation des espaces urbanisés, naturels et forestiers au cours des dix dernières années

Extrait du portail de l'artificialisation

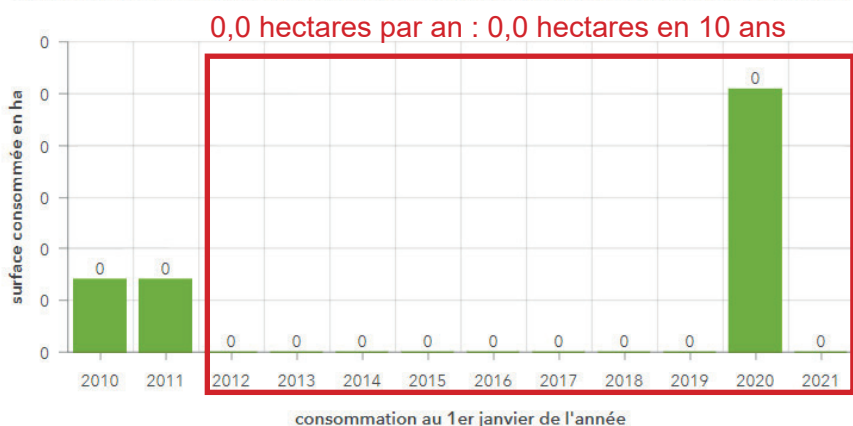
consommation d'espaces NAF (en hectares) à destination d'habitats entre 2009 et 2021



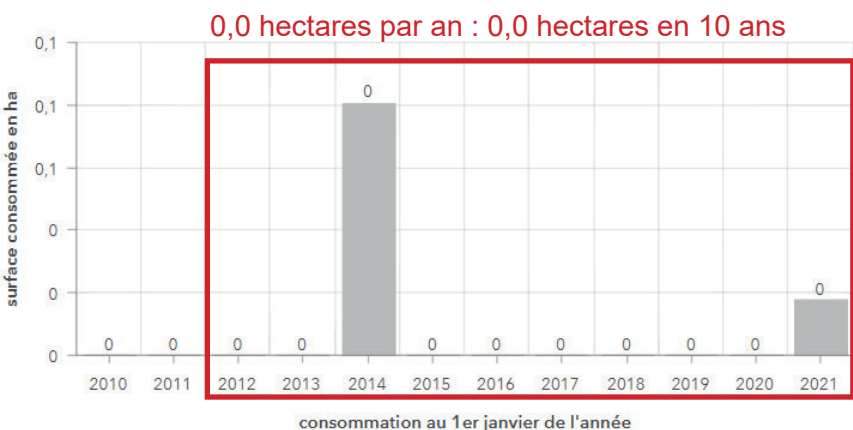
consommation d'espaces NAF (en hectares) à destination d'activités entre 2009 et 2021



consommation d'espaces NAF (en hectares) à destination de mixte entre 2009 et 2021



consommation d'espaces NAF (en hectares) à destination inconnue entre 2009 et 2021

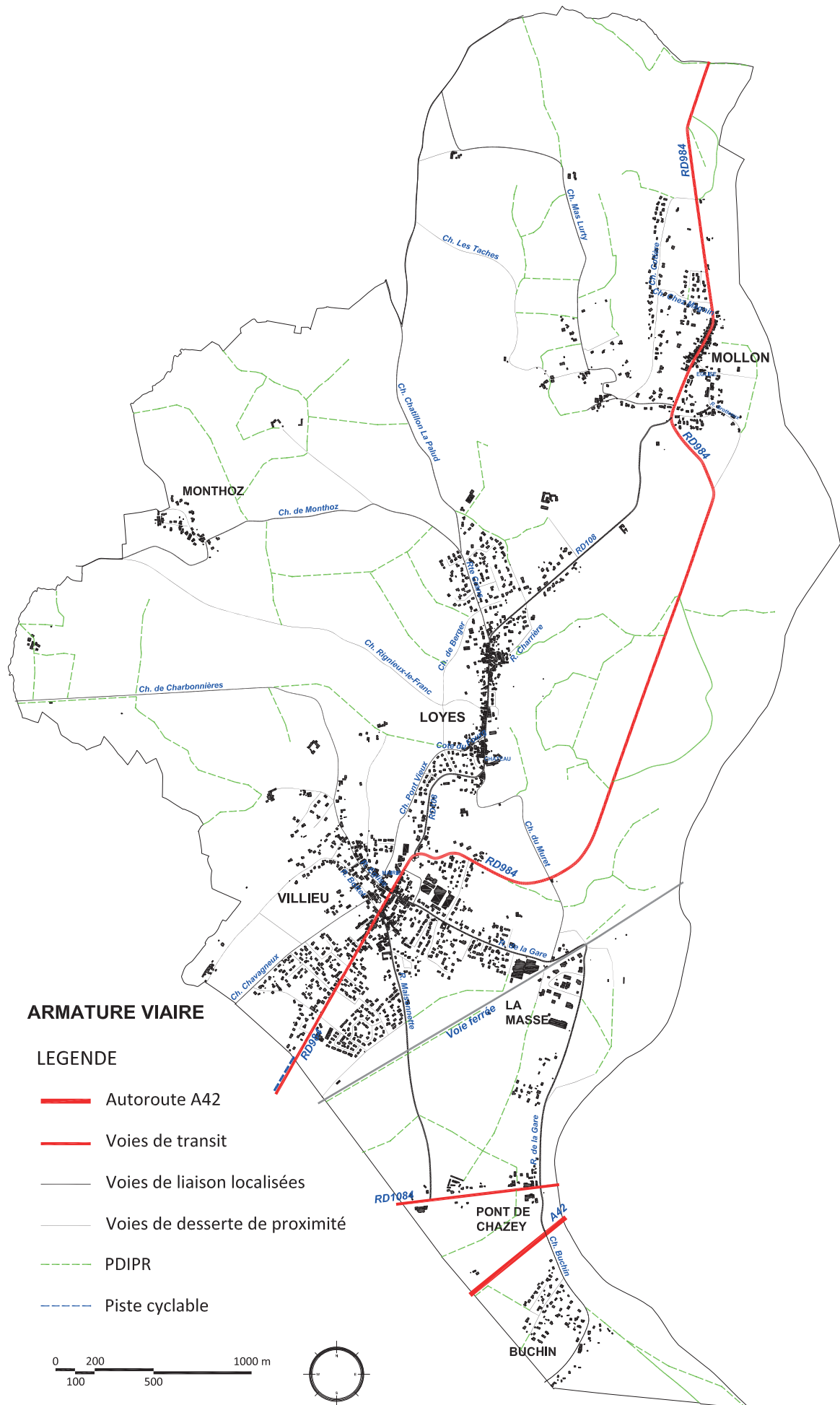


Le portail de l'artificialisation donne les résultats suivants pour une période allant de l'année 2011 (consommation de l'espace au 1er janvier 2012) à l'année 2020 incluse (consommation de l'espace au 1er janvier 2021) : 20 hectares de consommation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (ENAF) dont 18 hectares pour l'habitat et 2 hectares pour l'activité.

CONCLUSIONS :

La consommation de l'espace élevée pour l'habitat est à mettre en relation avec le nombre élevé de constructions neuves, avec 290 logements neufs en dix ans.

3.3.3. Armature viaire et des espaces collectifs





RD984 : long linéaire de l'approche du bourg, avec commodités minimales pour les piétons



Aménagement fonctionnel de la rue Mollon, mettant à distance piétons et voitures



Rue de Loyes : éviter un aménagement strictement fonctionnel pour garder un caractère villageois



Bonne articulation voirie - bâti dans les petites rues de village



Pas d'approche qualitative du centre bourg (rues de la Gare et de Maisonneuve notamment)

3.3.3.1. Les différentes voies de liaison

Le réseau viaire communal est étiré en raison de la configuration particulière du territoire. Il tend à s'être étendu afin de suivre le développement urbain.

1/ Axes de transit A42 et voie ferrée

Ce sont uniquement des voies de transit, sans accroche au territoire. Elles constituent plutôt une coupure : obstacle visuel et physique, bruit.

2/ La RD1084, axe de transit

La RD1084 a essentiellement une fonction de transit. Seules quelques constructions du hameau du Pont de Chazey sont situées à ses abords.

3/ RD984 et RD108, voies structurantes principales

-La RD984 est la voie principale de la commune. Elle est l'itinéraire le plus emprunté pour rejoindre Meximieux et elle forme la rue centrale du bourg de Villieu et du village de Mollon. Le centre bourg s'organise de part et d'autre de cet axe. Il s'agit donc d'une voie essentielle pour la commune. Les enjeux de requalification et de qualité des aménagements sont donc importants en termes d'usages et de paysages (entrée de ville et vitrine paysagère). La voie a été requalifiée en traversée de Mollon.

-la RD108 relie notamment Villieu à Loyes et permet de rejoindre Mollon en passant par le plateau. Cette voie forme la rue principale de Loyes. Relativement peu fréquentée, elle a gardé son caractère villageois. La commune porte un projet de requalification de la voie.

4/ Voies de liaison de proximité

Les voies principales sont :

-rues de la Gare et de Maisonnette : «barreaux» de liaison entre la RD1084 et la RD984, ce sont à la fois des voies d'accès et des voies de desserte de nombreuses constructions. Du fait de l'étirement urbain pavillonnaire, ces voies forment de longues rues dont l'aménagement a privilégié l'aspect fonctionnel plutôt que qualitatif.

-Chemins Chavagneux et Pont Vieux : formant un axe parallèle à la RD984, ces voies forment un accès alternatif à Villieu et Loyes. Elles sont beaucoup empruntées par les piétons.

-Routes de coteaux (chemins de l'église et du Bottet, Rignieux-le-Franc, Chez Magnin, etc...) : ces voies relient la plaine et le coteau. Elles ont un gabarit faible adapté à leur fonction, d'autant plus qu'elles peuvent traverser les villages anciens de Villieu ou Loyes.

-Routes du plateau : ce sont des voies peu larges qui ont gardé leur caractère rural.

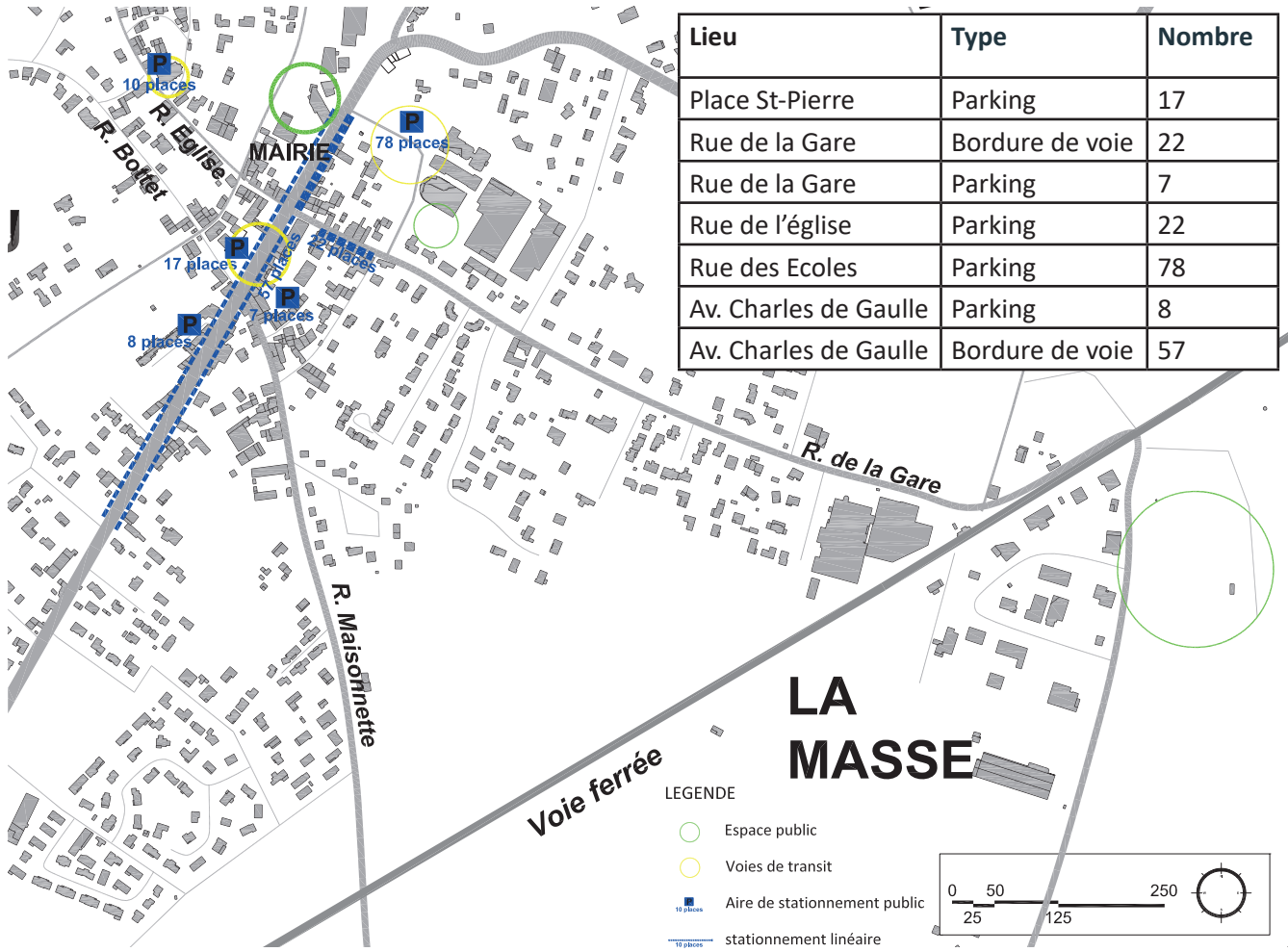
5/ autres voies

Ce sont essentiellement des chemins piétons ou d'exploitation. Il faut souligner la quasi absence de liaisons piétonnes le long de l'Ain ou du Toison.

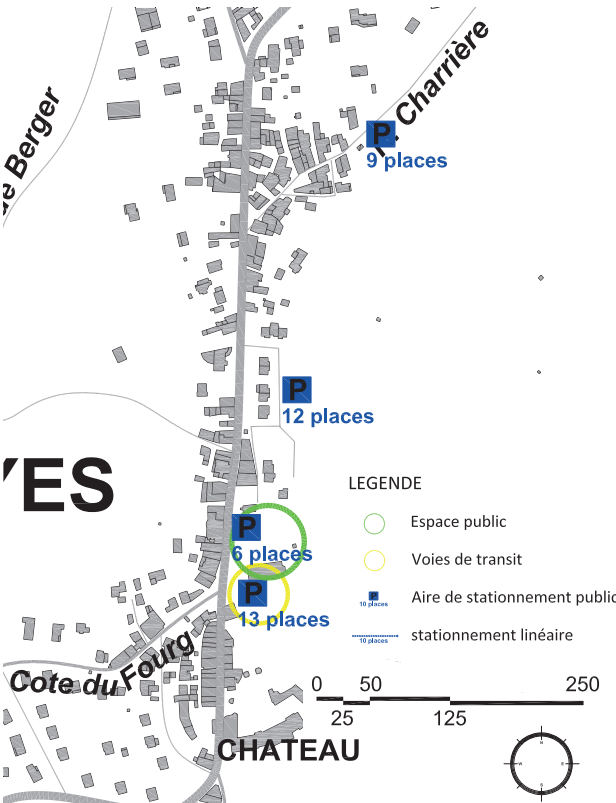
CONCLUSIONS :

Le développement urbain a entraîné un étirement des rues dans des quartiers peu densément bâtis. Il s'ensuit un éloignement par rapport au centre et une sous-qualification des voies qui ne favorisent pas les cheminements piétons.

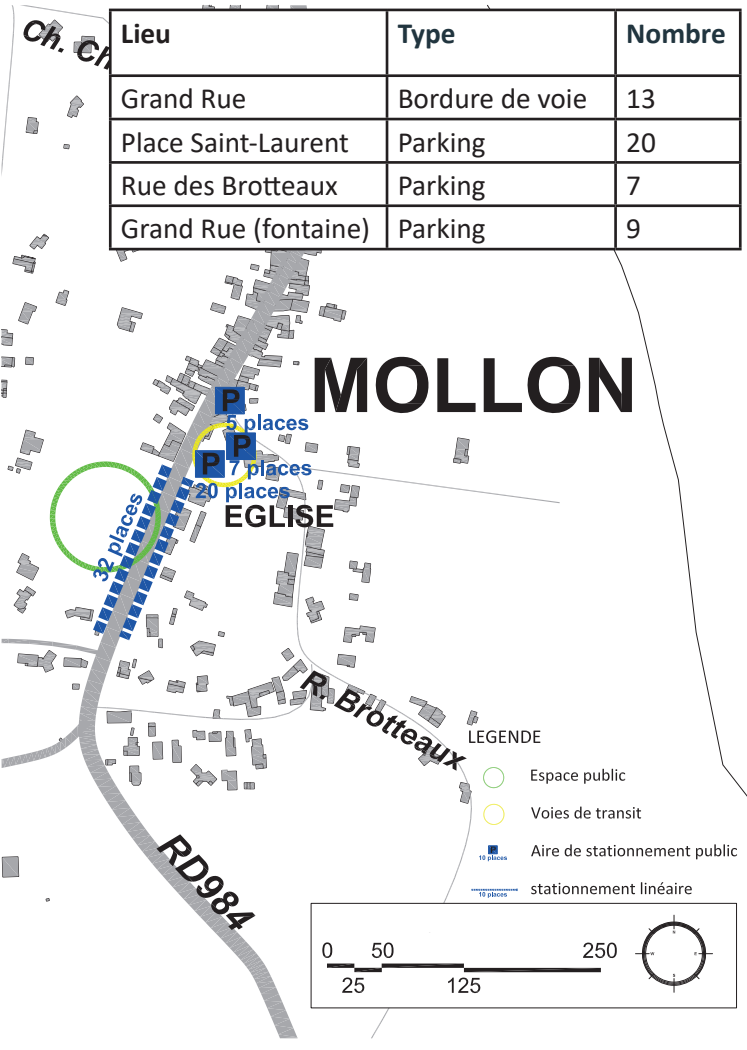
Le réseau viaire fait encore une faible part aux modes doux.



Lieu	Type	Nombre
Place St-Pierre	Parking	17
Rue de la Gare	Bordure de voie	22
Rue de la Gare	Parking	7
Rue de l'église	Parking	22
Rue des Ecoles	Parking	78
Av. Charles de Gaulle	Parking	8
Av. Charles de Gaulle	Bordure de voie	57



Lieu	Type	Nombre
Place Ste-Marie Madeleine	Parking	13
Rue Royale	Parking	6
Lotissement La Pie	Parking	12
Rue de la Charrière	Parking	9



Lieu	Type	Nombre
Grand Rue	Bordure de voie	13
Place Saint-Laurent	Parking	20
Rue des Brotteaux	Parking	7
Grand Rue (fontaine)	Parking	9



Place du centre, qui nécessite une valorisation supplémentaire pour être perçue comme la place du centre.



Des aménagements disproportionnés au regard de la densité bâtie et de l'usage réel



Aménagements plus réduits dans les nouveaux lotissements



Immeubles collectifs : prégnance du stationnement au détriment des espaces collectifs résidentiels



Exemple d'aménagement qualitatif rue du Pollet



Espace vert linéaire accueillant un chemin piéton à Janivon

3.3.3.2. Les espaces collectifs et le stationnement

Dans le cadre du réaménagement du centre bourg de Villieu, la commune s'est dotée de véritables espaces publics :

-place du centre le long de l'avenue Charles de Gaulle, qui a vocation à être confortée en commerces et aménagements qualitatifs.

-Rue des Ecoles : grand espace permettant la desserte des équipements ou l'accueil de manifestations.

-Parc de la mairie : grand espace vert avantageusement situé au centre du bourg et facilement accessible.

Le village de Loyes possède ses propres espaces publics. Les principaux sont les abords de l'église au niveau de la rue Royale, ainsi qu'un petit parc. Ce dernier, créé dans les années 1980, nécessite d'être requalifié. Il a l'avantage d'être à proximité de l'église et du château.

Le village de Mollon a un petit coeur de village avec une placette autour de l'église et un petit parc.

La commune a également une aire sportive face à la zone d'activités de La Masse.

Le centre de Villieu est largement doté en parking public, une partie des stationnements à proximité des commerces étant en durée limitée. Il n'y a pas de manques identifiés.

Dans la mesure où les habitants travaillent et ont leurs activités en grande partie hors de la commune, et compte tenu de l'étalement urbain, les espaces de vie «réels» sont pour une bonne part ceux attendant au logement : le jardin privatif, la rue ou l'allée, ...

Les espaces collectifs en milieu pavillonnaire se caractérisent généralement par un surdimensionnement au regard de la densité bâtie réduite et de l'usage faible qu'en ont les riverains, dont l'espace de vie est principalement celui de l'espace privatif. Au sein des opérations les plus récentes de logements, où la réduction des surfaces augmente le risque de promiscuité, les espaces collectifs sont réduits à leur dimension fonctionnelle.

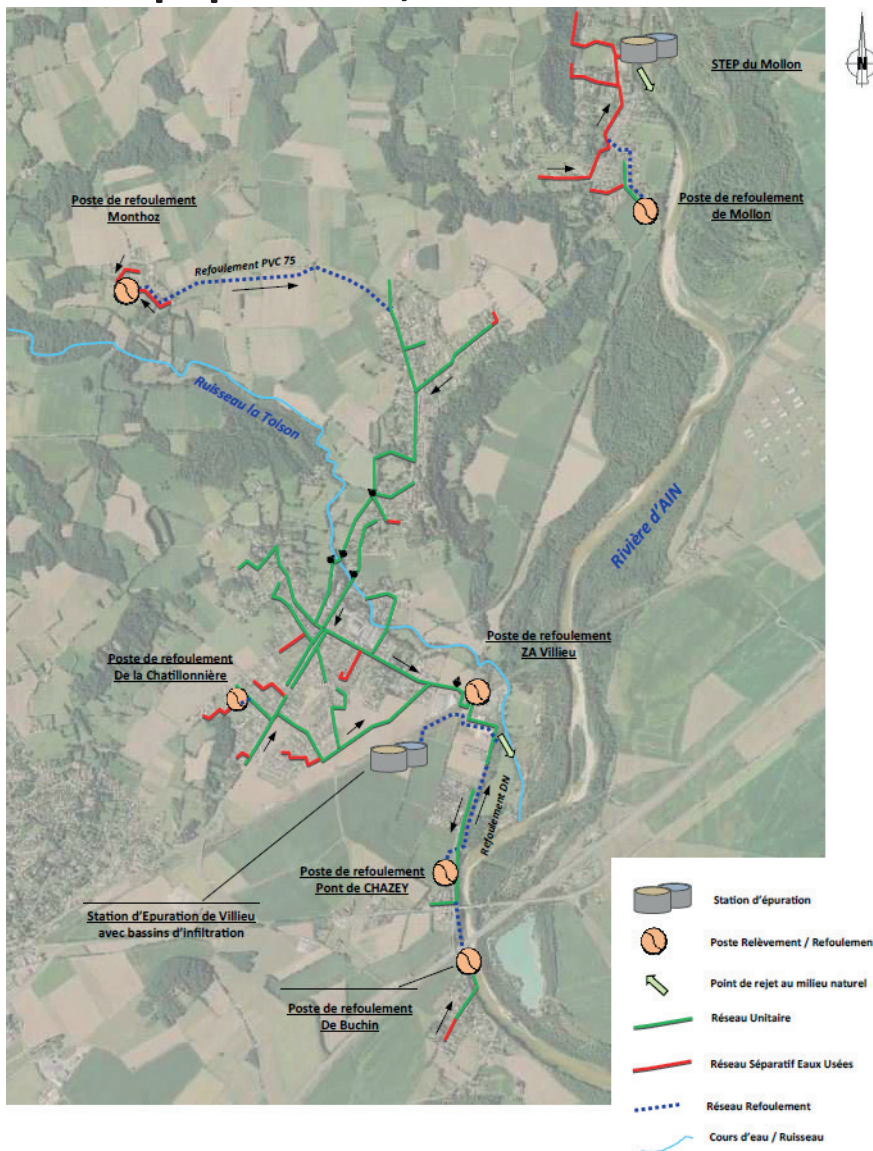
Au niveau des opérations de logements collectifs, les espaces communs sont sollicités essentiellement par le stationnement aérien. Le développement d'espaces collectifs de qualité peut pourtant être une forte plus-value pour l'habitat collectif, dans une commune rurale où ce type d'offres doit répondre à des attentes plus fortes en matière d'espaces extérieurs privatifs (terrasses, clos de jardins) ou collectifs.

CONCLUSIONS :

Les espaces et le stationnement publics ont été fortement développés dans le cadre de l'aménagement du centre bourg. Les besoins d'amélioration sont ponctuels et concernent principalement la place du centre de Villieu et le jardin public de Loyes.

L'enjeu est surtout de repenser l'aménagement des espaces collectifs de proximité, souvent privés, comme espaces qualitatifs et appropriables par les riverains.

3.3.4. Equipements, servitudes et contraintes



Mise à jour : 19/05/2015

CARACTERISTIQUES PRINCIPALES

- Nombre d'abonnés : 3561
- Longueur du réseau : 125 km
- Longueur moy/abonné : 35 ml
- 6 réservoirs pour une capacité totale de stockage de 2360 m³
- 2 stations de reprise (Villieu-Gare et Les Cannes)

SYNDICAT DES EAUX DE MEXIMIEUX ET DE LA COTIERE

Synoptique Planimétrique Réseau Eau Potable



Données sur l'assainissement (2017) Commune de Villieu-Loyes-Mollon DSP à SOGEDO	
Nombre de postes de relèvement	6
Linéaire réseau séparatif	11 722 m
Linéaire réseau unitaire	15 479 m
STEP Villieu (2001)	Capacité filière eau EH : 3000 Capacité filière boues EH : 3000 Conformité rendements épuratoires : oui- sauf pour le paramètre phosphore
STEP Mollon (2019)	Capacité filière : 700 EH

3.3.4.1. Equipements (hors voirie et transports)

Assainissement des eaux usées et pluviales (géré en régie communale) :

-un assainissement des eaux usées géré principalement de manière collective (87%) pour 1407 abonnés (évalués à 3102 habitants) par deux stations d'épuration situées à La Masse et à Mollon. Le réseau reste majoritairement unitaire, ce qui une plus grande charge hydraulique dans les réseaux. La commune bénéficie d'une nouvelle station d'épuration à Mollon.

-Certains secteurs de la commune sont en assainissement autonome, notamment le hameau de Buchin.

-Une mise à jour du zonage des eaux usées et pluviales est effectuée dans le cadre de l'élaboration d'un nouveau schéma directeur. Le zonage des eaux pluviales précise les modalités de gestion de ces dernières.

Eau potable :

-Deux captages sont présents sur la commune au lieu-dit Les Brotteaux. Un des captages distribue l'eau à l'ensemble du syndicat de Meximieux et de la Côtière. Le second captage dessert spécifiquement Mollon. La ressource en eau et son exploitation sont donc stratégiques au regard de l'importance de la population desservie. Un nouveau captage est étudié sur la commune afin de remédier à la vulnérabilité de l'approvisionnement des communes du secteur.

Electricité :

-L'ensemble des secteurs bâtis de la commune sont desservis par un réseau électrique basse tension.

Couverture numérique et téléphonique :

-La fibre optique est en cours de déploiement à Villieu-Loyes-Mollon.

CONCLUSIONS :

Les principaux enjeux sont l'amélioration de l'assainissement collectif à Mollon et la réduction de la charge hydraulique dans le réseau d'assainissement, la protection de la ressource en eau potable et le confortement de la couverture numérique.

SERVITUDES SUR VILLIEU-LOYES-MOLLON

-Servitude AC1 de protection des monuments historiques classés ou inscrits

-Château de Loyes, inscrit par arrêté ministériel le 28 mars 2008.

-Servitude AC2 relative aux sites inscrits ou classés

-Parc et château de Loyes par arrêté ministériel du 28 septembre 1948.

-Servitude AS1 résultant de l'instauration des périmètres de protection des eaux potables et minérales

-Puits de Mollon et périmètres de protection qui ont été déclarés d'utilité publique par arrêté préfectoral du 18 octobre 2001.

-Servitude EL3 de halage et de marchepied

-servitude de 3,25 mètres, dite servitude de marchepied, en rive gauche de l'Ain. Restrictions aux activités de carrières et extractions. Navigation fluviale.

-Servitude EL11 relative aux accès grevant les propriétés limitrophes des autoroutes, routes express et déviations d'agglomération :

-Accès à l'A42.

-Servitude I1 relative aux canalisations de transport d'hydrocarbures liquides :

-Traversée de la commune par des canalisations de transport d'hydrocarbures liquides.

-Servitude I3 relative au transport de gaz naturel :

-4 canalisation 67,7 bars : 1 canalisation de diamètre 80 mm, 2 canalisations de diamètre 100 mm, 1 canalisation de diamètre 150 mm.

-Servitude I4 au voisinage d'une ligne électrique :

-Liaisons 225 kV La Boisse - Génissiat
-Poste, et 63 kV Ambérieu - Meximieux.

-Servitude PM1 relative aux plans de prévention des risques naturels prévisibles et des plans de prévention des risques miniers :

-Plan de Prévention des Risques Naturels «inondations et mouvements de terrain.

-Servitude PM2 relative aux installations classées et sites constituant une menace pour la sécurité et la salubrité publique :

-Site industriel Thomson-Brandt par arrêté préfectoral du 22 septembre 2015.

-Servitude T1 relative aux voies ferrées.

3.3.4.2. Servitudes

Certaines servitudes peuvent avoir un impact significatif sur le territoire, notamment :

-les servitudes AC1 et AC2 de protection des monuments historiques et sites. La servitude AC1 couvre un périmètre de rayon de 500 m englobant une large partie de Loyes. Au sein de ce périmètre, l'avis de l'architecte des bâtiments de France est requis pour tout projet de construction.

-La servitude AS1 de protection des captages d'eau potable.

-La servitude EL3 de halage et de marchepied le long de l'Ain.

-Les servitudes I1, I3 et I4 relatives aux canalisations de transport de matières dangereuses et d'électricité.

-La servitude PM1 relative à un plan de prévention des risques naturels.

-La servitude PM2 gelant en grande partie les possibilités d'évolution d'un site industriel dans le centre de Villieu.

CONCLUSIONS :

Les servitudes reflètent les forts enjeux d'aménagement, d'équipement et de protection du territoire. En matière d'urbanisme, il faut souligner l'incidence forte du périmètre de protection des monuments historiques, ainsi que de la servitude gelant les possibilités d'évolution du site industriel situé au centre de Villieu.

3.3.4.3. Protections environnementales

Cette partie récapitule les protections environnementales détaillées dans la partie relative à l'état initial de l'environnement.

-Risques naturels : une exposition aux risques d'inondation lié à l'Ain et ses affluents, aux ruissellements, et aux mouvements de terrain et chutes de blocs, connue au travers du Plan de Prévention des Risques naturels, ainsi que par une carte des aléas naturels des inondations de l'Ain. La commune est également en zone de sismicité modérée (niveau 3) et aléa retrait gonflement des argiles.

-Risques technologiques : 3 Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) sont recensées, notamment un site industriel en centre bourg. Ce dernier est de surcroît un site pollué soumis à servitude. La commune est également concernée par les transports de matières dangereuses.

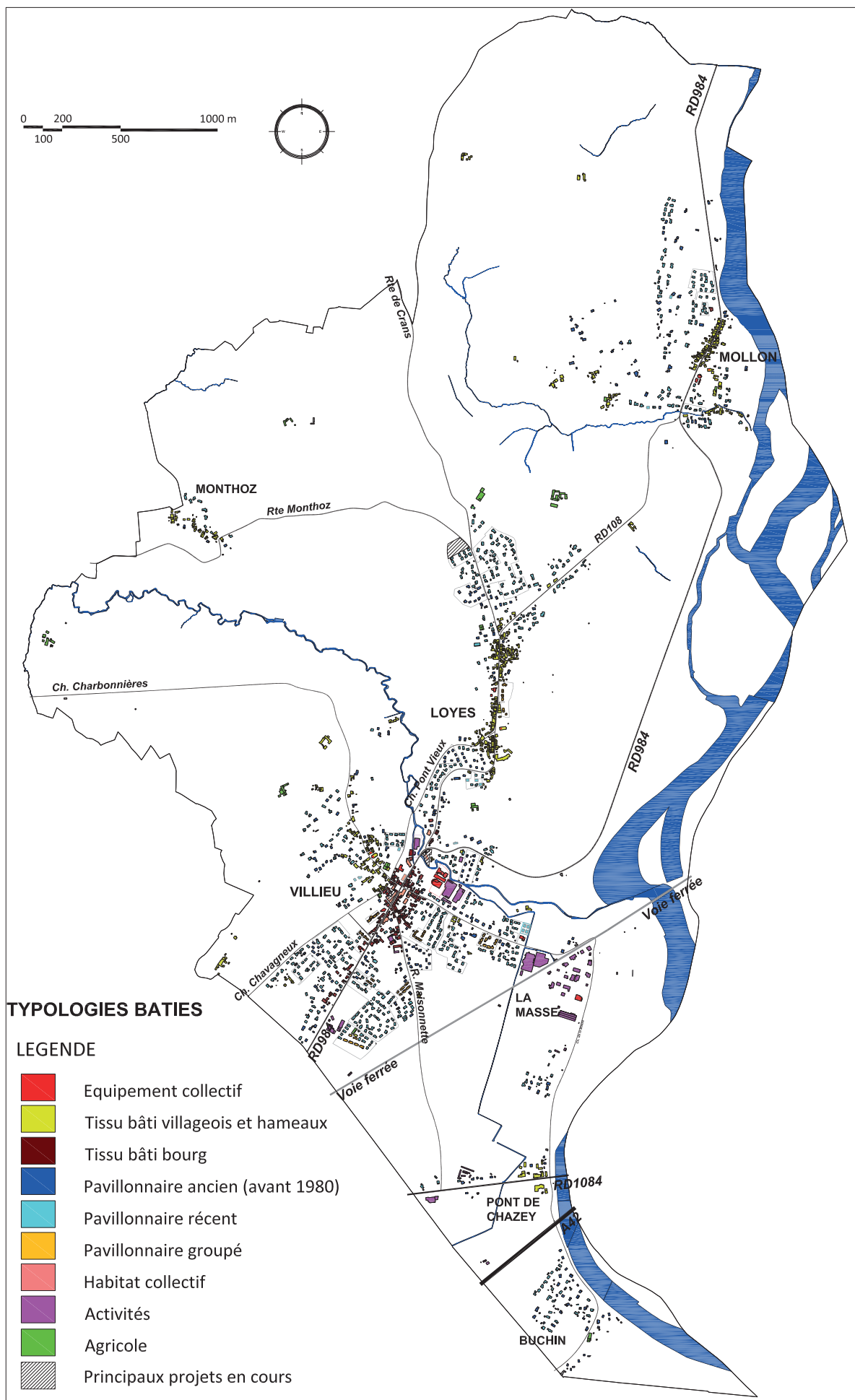
-Nuisances : principalement sonores, liées à la route (notamment aux abords de l'A42 et de la RD1084) et à la voie ferrée. Le bruit lié à la circulation automobile est particulièrement fort au niveau des hameaux de Buchin et Pont de Chazey.

-Milieux naturels : certaines parties de la commune sont protégées réglementairement (zones humides, site Natura 2000, réserve naturelle...) ou font l'objet d'une reconnaissance de leur intérêt écologique. Ce sont notamment les entités agro-environnementales formées par la rivière de l'Ain, les étangs de la Dombes, le ruisseau du Toision (zones humides), les coteaux (pelouses sèches).

CONCLUSIONS :

Certaines contraintes et protections ont un impact qui peut être significatif sur les villages et hameaux, et pourront fortement influencer leur évolution.

3.4. Typologies bâties



3.4.1. Les tissus bâtis villageois et de hameaux

Types d'implantations	-villages-rue : surface réduite avec seuil sur rue à l'avant (parfois délaissé en raison de la circulation automobile) et jardin à l'arrière -bâti organisé autour d'une cour, toujours avec une accroche à la rue (bâtiment, mur de clôture) -petits groupes de constructions agrégées en bande ou imbriquées : partage d'un espace réduit entre plusieurs unités foncières, jardin parfois dissocié du logement.
Densité	10 à 30 logements / ha
Aspect et volume	Hauteur R+1 principalement Bâti en pierre ou pisé, ou reconstruit, mais permanence de l'implantation



Constructions agrégées en bande



Logements et jardins dissociés rue Bombardière



Bâti ancien organisé autour d'une cour



Village-rue à Loyes et Mollon



Carrés de 1 hectare (100 x 100 m) :



Le tissu bâti villageois, correspondant aux parties les plus anciennes des trois villages, se caractérise par sa diversité et sa complexité.

Les tissus les plus anciens, groupés notamment autour du château de Loyes ou de l'église de Villieu, ont une très forte imbrication des constructions et espaces libres. Jardins et cours peuvent être mutualisés, ou situés dans un espace non attenant à l'habitation principale. Des jardins divisés entre plusieurs propriétés existent encore. Cette occupation de l'espace s'est faite très progressivement et elle est le plus souvent garantie par des servitudes privées.

Les tissus anciens des villages sont également constitués de longs fronts bâtis à Loyes et Mollon. Le jardin ou la cour sont généralement à l'arrière de l'habitation.

Le bâti ancien peut également s'organiser en unité foncière relativement «autonome», caractérisée par une cour autour de laquelle sont disposées les constructions. Cette situation se rencontre notamment à Villieu.

Cette interdépendance forte entre les propriétés riveraines des villages se retrouve également dans le lien fort entre espaces privatifs et collectifs. Ce dernier s'observe par l'accroche systématique du bâti à la rue, le cas échéant par le biais d'un mur de clôture, ainsi que par les seuils de logements donnant sur la rue. Cette dernière apparaît donc comme un véritable espace de vie de l'habitation.

CONCLUSIONS :

Le lien fort entre le bâti, le jardin ou la cour et la rue est un élément majeur d'une densité bien vécue au sein du tissu villageois. Il est donc important de conserver cet équilibre entre ces différentes composantes. Ce lien peut être compromis par une densification non maîtrisée, par le développement du trafic le long des voies ainsi que par des aménagements donnant la primauté à la circulation automobile.

3.4.2. Les tissus bâtis du bourg

Types d'implantations	-fronts bâtis continus et denses le long l'avenue Charles de Gaulle (RD984) et des rues adjacentes -Très forte accroche sur rue : les jardins sont le plus souvent à l'arrière des habitations.
Densité	25-30 logements / ha
Aspect et volume	Hauteur R+1 et plus ponctuellement R+2 Fronts bâtis anciens en pierre enduite ou issus d'une reconstruction, maisons de ville, immeubles collectifs plus ou moins intégrés au front bâti.



Fronts bâtis le long de l'avenue Charles de Gaulle



Rue de la Gare



Rue du Pollet



Cour à l'arrière du front bâti

Le tissu bâti du bourg se caractérise par sa densité et une forte accroche à la rue, soulignée par des fronts bâtis implantés à l'alignement de la voie publique. L'accroche à la rue et les linéaires bâtis sont plus marqués le long de l'avenue Charles de Gaulle, avec fréquemment des commerces ou activités artisanales implantés en rez-de-chaussée.

Ce bâti conserve des espaces de cour et jardin généralement à l'arrière des fronts bâtis.

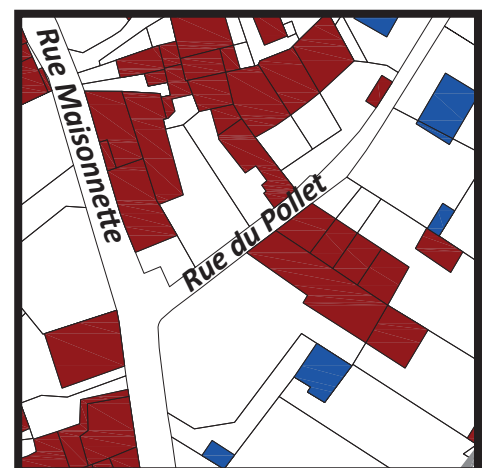
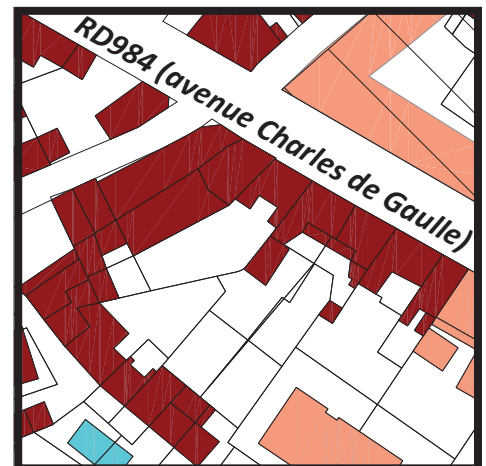
La spécificité du bourg est qu'il n'y a pas de phénomène de dégradation significatif observé. Ceci peut s'expliquer par le maintien des cours et jardins, composante essentielle du logement, ainsi que par la dynamique de centre ville caractérisée par le maintien des commerces, la construction de nouveaux immeubles et le développement des équipements publics.

CONCLUSIONS :

L'observation de la bonne tenue globale du centre-ville montre que le bâti ancien du bourg fonctionne sur un équilibre entre le bâti et le jardin, l'espace privatif et l'espace collectif, qu'il est important de prendre en compte pour tout projet d'aménagement.

Le centre bourg a également bénéficié des opérations d'aménagement et de construction afin d'y développer l'habitat et de le doter de nouveaux équipements publics.

Carrés de 1 hectare (100 x 100 m) :



3.4.3. Les tissus bâtis pavillonnaires

Types d'implantations	- Implantation en milieu de parcelle (sauf logements groupés), accès individualisés, générant un surcroît de consommation de l'espace, y compris en pavillonnaire dense où cela entraîne une perte de surface pour les espaces de jardin privatif. Sur les coteaux, constructions implantées de manière à avoir des vues sur le grand paysage : génère un parcellaire en bande. - Le bâti pavillonnaire ancien (avant années 1980) est généralement plus volumineux que le pavillonnaire récent. Ce dernier se développe dans des secteurs plus excentrés. - Nombre réduit de logements pavillonnaires groupés : deux ensembles quartier Gare et aux Crêts
Densité	de moins de 10 logements / ha (notamment pavillonnaire ancien) jusqu'à 20-30 logements / ha pour le pavillonnaire groupé
Aspect et volume	- Pavillonnaire ancien : hauteur R+1, voire R+1+C. Volumétries souvent importantes - Pavillonnaire récent : hauteur R à R+1.



Habitat groupé le plus «dense» de la commune : 30 logements par hectare



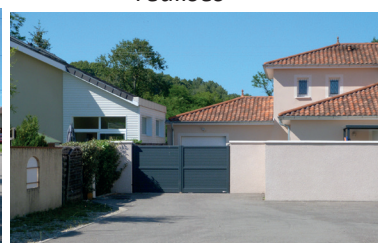
Logements groupés récemment réalisés



Lotissement récent : logements implantés sur des lots



Pavillonnaire ancien



Pavillonnaire implanté en limite de propriété (rue Gare)



Logements à Monthoz



Maison à Buchin

Le logement pavillonnaire a été le «moteur» du développement résidentiel de Villieu-Loyes-Mollon à partir des années 1960. Ce développement s'est d'abord réalisé aux abords de Villieu et au sud de Loyes, ainsi qu'au Buchin, puis tend à s'éloigner des villages. Cela explique que des espaces «sous-densifiés» sont au contact des tissus bâtis anciens, le pavillonnaire antérieur aux années 1980 étant généralement peu dense.

CONCLUSIONS :

L'évolution du pavillonnaire est un enjeu majeur pour Villieu-Loyes-Mollon, dans la mesure où ce tissu bâti est majoritaire sur la commune.

La demande en logement pavillonnaire est toujours forte : il faut s'interroger sur des typologies pavillonnaires adaptées aux attentes et aux revenus, tout en étant moins consommatrices d'espaces et localisées avantageusement par rapport aux commerces et services.

Le développement pavillonnaire a entraîné une sous-densification de nombreux espaces, y compris aux abords des villages anciens ou sur les coteaux. Le devenir de ce tissu bâti questionne, d'autant plus que la division de terrains en vue de construire est une pratique qui se développe.



3.4.4. Les tissus bâtis d'habitat collectif

Types d'implantations	Habitat très récent. Le mode d'implantation est pour cette raison relativement homogène : hormis quelques «micro-collectif» dans l'ancien (maisons anciennes ou granges divisées en appartements), l'habitat collectif se caractérise par des immeubles intégrés aux fronts bâtis du bourg.
Densité	+ de 100 logements par hectare
Aspect et volume	Jusqu'à R+2.



Immeuble collectif en front bâti / Arrière du front bâti



Foyer personnes âgées à proximité de la mairie



Logements collectif dans l'ancien à Loyes

CONCLUSIONS :

L'habitat collectif se développe dans une commune orientée jusqu'à ces dernières années vers le pavillonnaire et, plus ponctuellement, l'habitat groupé. Le type d'habitat produit est relativement homogène : implantation en front de rue dans la continuité des alignements existants, les espaces collectifs étant situés à l'arrière.

L'habitat collectif répond à une demande réelle et permet de développer des programmes mixtes de logements privés et sociaux : en témoigne une opération très récente de plus de 30 logements, qui a facilement trouvé preneurs.

Toutefois, ce type d'habitat nécessite une forte attention quant à la qualité des logements produits, notamment en milieu périurbain et rural, où les attentes des ménages sont plus fortes. Le soin apporté aux espaces collectifs, la limitation du stationnement aérien font partie de ces besoins.

Le logement collectif peut également être très diversifié et s'intégrer à d'autres tissus bâtis que ceux du centre bourg : tissus villageois, pavillonnaires, habitat intégré à la pente.

Carrés de 1 hectare (100 x 100 m) :



3.4.5. Activités et équipements

Types d'implantations	<p>Activités intégrées dans le tissu résidentiel :</p> <ul style="list-style-type: none"> -Commerces et services en centre bourg, ainsi que quelques activités localisées avenue Charles de Gaulle en direction de Meximieux, à Pont de Chazey ainsi qu'à Mollon. Dans le centre bourg, l'activité occupe les rez-de-chaussée des fronts bâtis bordant l'avenue Charles-de-Gaulle. -Regroupement des équipements au sein du centre bourg, autour de la mairie et de la rue des Ecoles. Quelques équipements collectifs sont également situés dans les trois villages anciens. -Autres activités : sites d'activités ponctuellement implantés dans les villages. Le plus significatif est celui de l'usine AKWEL (MGI-Coutiers). <p>Espaces bâtis spécialisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> -Regroupement dans le secteur de La Masse : zone d'activités, camping, plaine sportive comprenant deux stades et des vestiaires. -Quelques sites isolés, notamment l'entreprise de transports située en limite avec Meximieux.
Densité	<ul style="list-style-type: none"> -Linéaires commerciaux denses et principaux équipements collectifs de Villieu regroupés dans un rayon d'une centaine de mètres. -Zone d'activités de la Masse : 50 emplois pour 3,5 hectares (1,5 hectares encore inoccupés), soit 14 emplois par hectare. Il s'agit d'une densité faible. Des pertes de surfaces sont entraînées par le découpage en lots individuel et l'absence de mutualisation des aires de manœuvre et de stationnement.
Aspect et volume	<ul style="list-style-type: none"> -Les commerces sont dans l'ensemble bien mis en valeur dans le centre de Villieu et Mollon. -Attractivité visuelle moindre à Pont-de-Chazey. -Localisation de la zone d'activités, du camping et de la plaine sportive au sein d'un site peu perceptible : localisation le long d'une voie secondaire, masque formé par le talus de l'autoroute et l'environnement boisé proche de la rivière.



Commerces aménagés en rez-de-chaussée d'un nouvel immeuble



Commerce intégré au bâti ancien



Hôtel-restaurant à Pont de Chazey



Ecoles et centre Innovance



Ecoles et centre Innovance



Usine Akwel



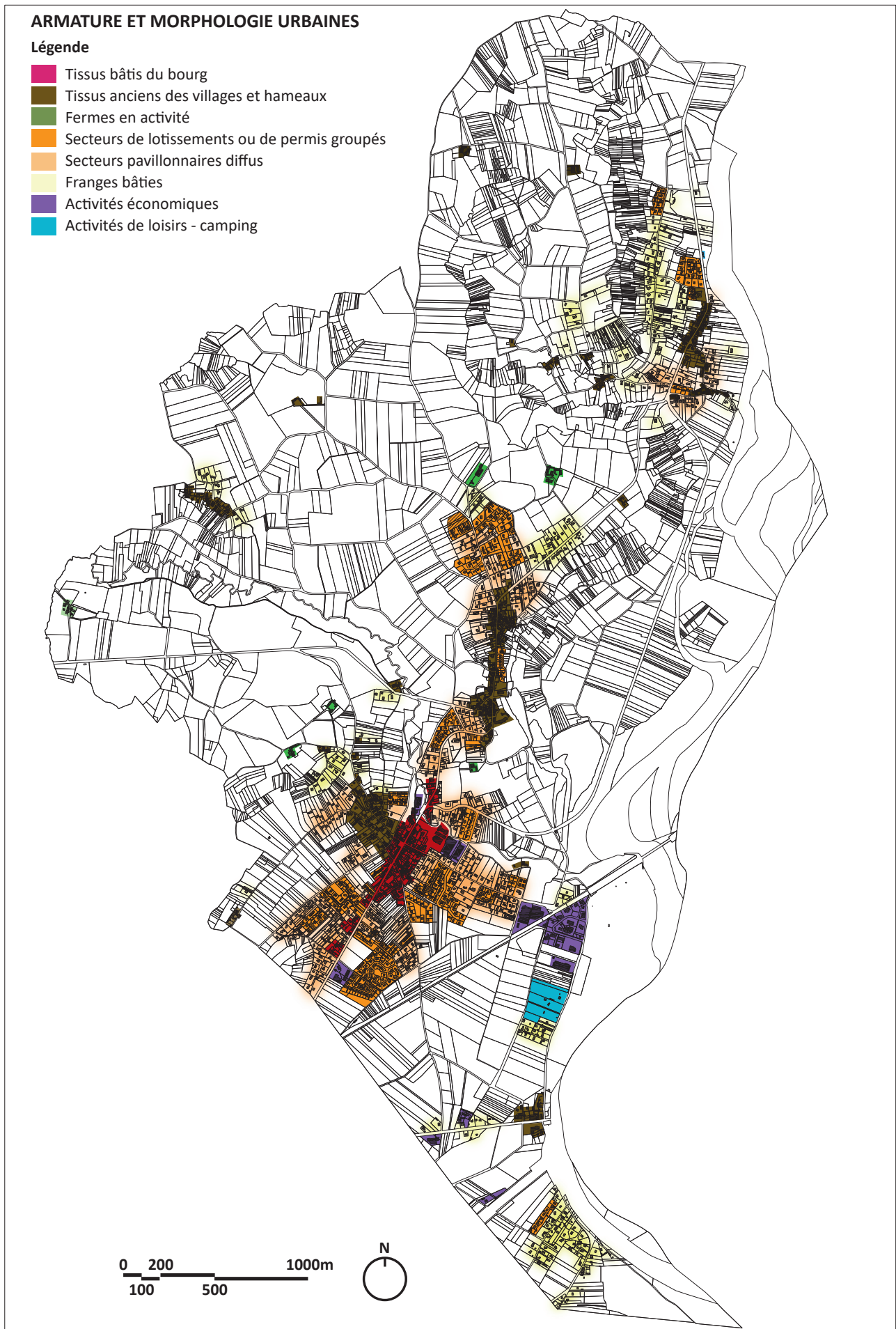
Site d'activités UTC

CONCLUSIONS :

La mixité des fonctions urbaines est réelle dans le centre bourg. Elle est très bien regroupée au sein d'un périmètre restreint et donc facilement accessible. Par contre, les villages de Loyes et Mollon s'en trouvent plus éloignés.

Le maintien d'une activité industrielle sur le site Akwel est discuté. La concentration des espaces spécialisés dans le secteur de la Masse permet de limiter la dispersion des activités et équipements dans les secteurs agricoles. Toutefois, la plaine sportive est relativement isolée, et l'occupation de l'espace en zone d'activités est peu optimisée.

3.5. Morphologie urbaine



CONCLUSIONS :

Le bourg : fronts de rue et pôles d'équipements sont un marqueur fort du paysage de la commune. Les développements urbains récents - immeubles d'habitat collectif et équipements publics - marquent une évolution vers des volumes bâtis plus significatifs, Villieu passant du statut de «village» à celui de «ville».

Villages de Loyes et Mollon, ainsi que le village ancien de Villieu : tissus historiques très variés au regard de la densité urbaine, de la morphologie (village linéaire, village groupé), du site, du patrimoine. Un «invariant» se retrouve toutefois : une relation forte du bâti avec son environnement (le jardin ou la cour, la rue, le site et les ressources naturelles). Ces villages offrent une incontestable qualité d'habiter. Ils peuvent être fragilisés par certaines évolutions récentes : morcellement pavillonnaire, rue occupée par la voiture (circulation, stationnement).

> Hameaux anciens et fermes : comme les villages, les hameaux anciens et fermes sont fortement reliés à leur environnement.

> Tissus bâtis pavillonnaires organisés : habitat individuel et parfois groupé, réalisé dans le cadre d'une opération d'ensemble (lotissement, permis groupé) nécessitant la création d'équipements commun (voirie, placette...). Les densités sont généralement limitées, y compris en habitat groupé, en raison de la surface occupée par la voirie. A noter que les opérations plus récentes évoluent vers un traitement minimal des espaces collectifs.

> Tissus bâtis pavillonnaires diffus : habitat essentiellement individuel, réalisé au coup par coup le long des voies existantes et, de plus en plus, par division parcellaire. En l'absence de démarche volontariste, ce tissu se densifie sans s'organiser (accentuation du caractère linéaire, multiplication des entrées aux propriétés, micro parcellaire).

A noter que les vieux volumes pavillonnaires peuvent offrir des possibilités intéressantes d'évolutions, mais nécessitent généralement une rénovation.

> Franges bâties : tissus ne se rattachant pas à un village ou à un coeur de hameau, et généralement moins équipés. Certaines franges bâties peuvent toutefois être relativement étoffées (cas de Buchin)

> Zone d'activités : espace fonctionnel dédié notamment à l'accueil d'entreprises incompatibles avec un voisinage d'habitations. Elle souffre toutefois d'une occupation réduite de l'espace.

> Autres : camping, plaine sportive, sites d'activités isolés.

3.6. Patrimoines et paysage

3.6.1. Les composantes du patrimoine

Le bâti ancien



Le patrimoine emblématique



Mettre en place des prescriptions et recommandations favorables à la réhabilitation du patrimoine

-Favoriser la tuile creuse ancienne récupérée. Si insuffisance tuile, solutions adaptées : tuiles anciennes «en chapeau», tuiles anciennes pour façade principale, etc...

-Tuiles neuves : tuiles creuses neuves sur liteaux, tuiles «romaines» avec dessous plat et dessus creux; tuiles «romaines» mécaniques

-Respect volumétrie de la toiture ancienne

-Enduits façades : à préserver si les enduits sont en bon état ou à reconstituer si en mauvais état. La solution préférentielle est un enduit en mortier de chaux grasse coloré

-Percements : conservation ou restauration des encadrements anciens et réaliser si nécessaire de nouveaux percements dans le respect de la disposition originelle des ouvertures (exemple : préserver un ordonnancement existant, reprendre les dimensions des percements existants...)

-Menuiseries extérieures : fenêtres, volets, portes

-Peinture menuiseries extérieurs

Documents support :

-Cahier de recommandations annexé au PLU actuel

-Nuancier prévu dans le cadre du projet de PLU

CONCLUSIONS :

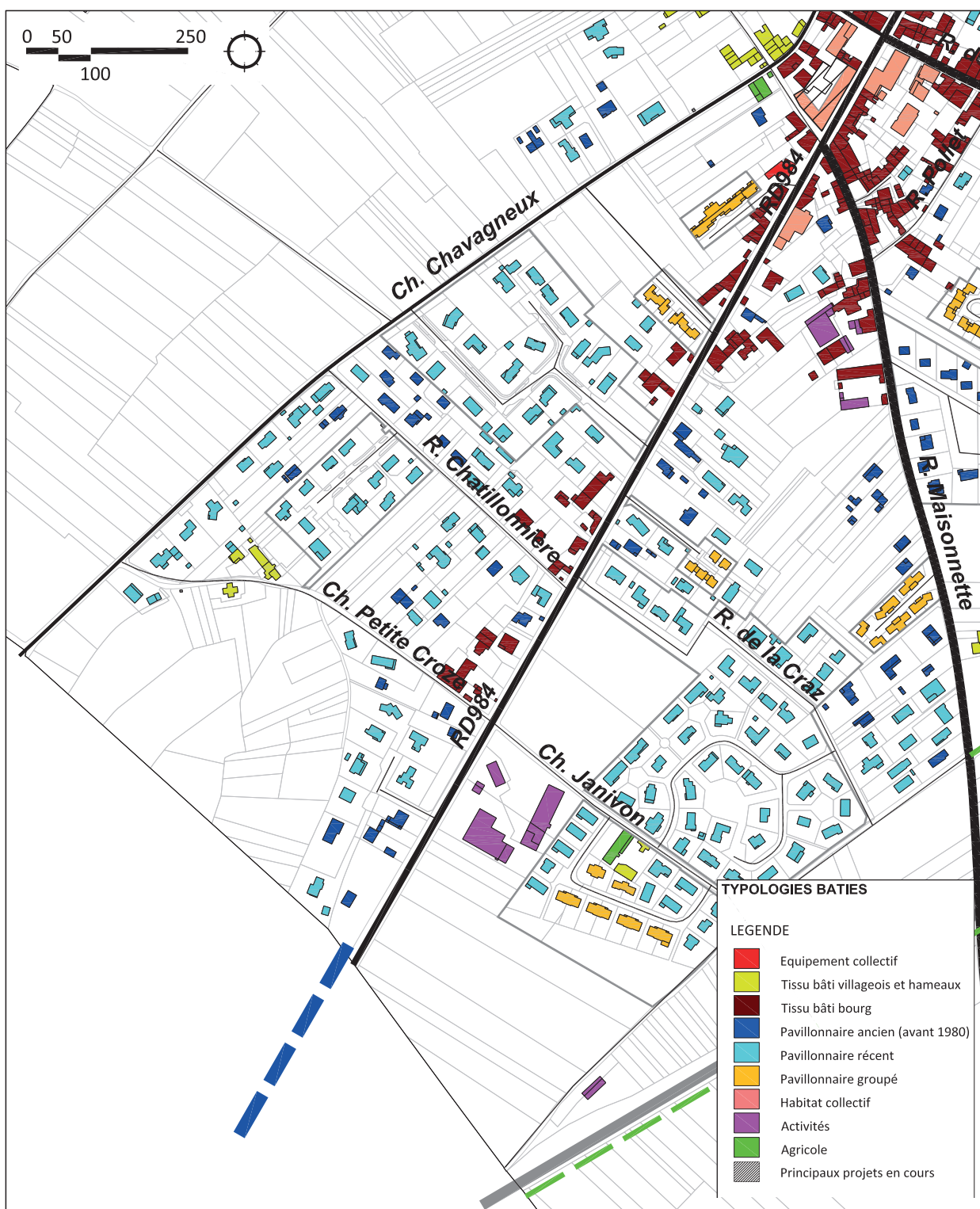
Mettre en place des prescriptions et recommandations favorables à la réhabilitation du patrimoine : enjeu patrimonial, économique (augmentation de la valeur du bien, développement des filières locales)

Protéger les éléments les plus remarquables du patrimoine.

Absence d'un véritable parcours du patrimoine sur la commune.

3.6.2. Analyse par secteurs

3.6.2.1. L'entrée de ville par l'avenue Charles de Gaulle



Entrée de ville par l'avenue Charles de Gaulle



Sortie de Villieu-Loyes-Mollon en direction de Meximieux



Avenue Charles de Gaulle en approche du centre bourg



Début du centre bourg



Caractère plus rural du chemin de la Petite Croze



Chemin de Chavagneux, séparant les quartiers d'habitation de la zone agricole



Chemin de Chatillonnière

La RD984 (avenue Charles de Gaulle) forme l'entrée de ville principale de Villieu. Elle est caractérisée par le maintien d'une coupure verte entre Villieu et Meximieux. Elle marque un long cheminement rectiligne jusqu'au centre bourg.

Les espaces agricoles et bâtis situés côté sud de la voie ont un impact visuel très fort. C'est particulièrement le cas de la mise en perspective des bâtiments de l'entreprise de transport par car, des franges pavillonnaires, avec les champs. Côté nord, les espaces sont déjà «fermés» par les constructions.

L'approche du bourg le long de l'avenue est marquée par le caractère pavillonnaire dominant. Des constructions plus anciennes (montrant l'étirement ancien du bourg le long de la voie) et quelques maronniers forment des éléments de repère pour le cheminement.

Au nord, le chemin de la Petite Croze rejoint un secteur plus rural, marqué par la proximité d'un môle boisé et des espaces agricoles.

Le chemin de Chavagneux forme une liaison alternative à la RD984 en direction du bourg. Il est toutefois peu aménagé pour les piétons (absence de bande piétonne, de végétation).

Entre le chemin Chavagneux et la RD984, des ensembles pavillonnaires dominent. Compte tenu des faibles densités bâties, le réseau viaire se limite à une fonction de desserte depuis la RD et le chemin Chavagneux. Il offre très peu de perméabilité, les voies de desserte n'étant pas reliées entre elles.

CONCLUSIONS :

L'entrée de ville par la RD984 est caractéristique de l'étirement pavillonnaire le long de la voie, augmentant les distances de parcours. Quelques bâtisses anciennes et arbres plantés permettent de ponctuer le parcours vers le centre bourg. L'aménagement de la RD doit donc être orienté vers une valorisation du cheminement en direction du centre bourg.

Le chemin Chavagneux tend à être emprunté par les piétons et promeneurs et offre un cheminement vers le bourg alternatif à la RD983 qui peut être valorisé.

Les tissus pavillonnaires situés marquent l'étirement du bourg, avec une trame viaire limitée à une fonction de desserte. Ce développement a pour effet de laisser de grands espaces libres désormais enclavés, notamment à proximité du cimetière.



Lotissement Janivon en limite d'un espace vert et vue en arrière plan sur les maisons de l'avenue Charles de Gaulle et le petit môle boisé de Croze

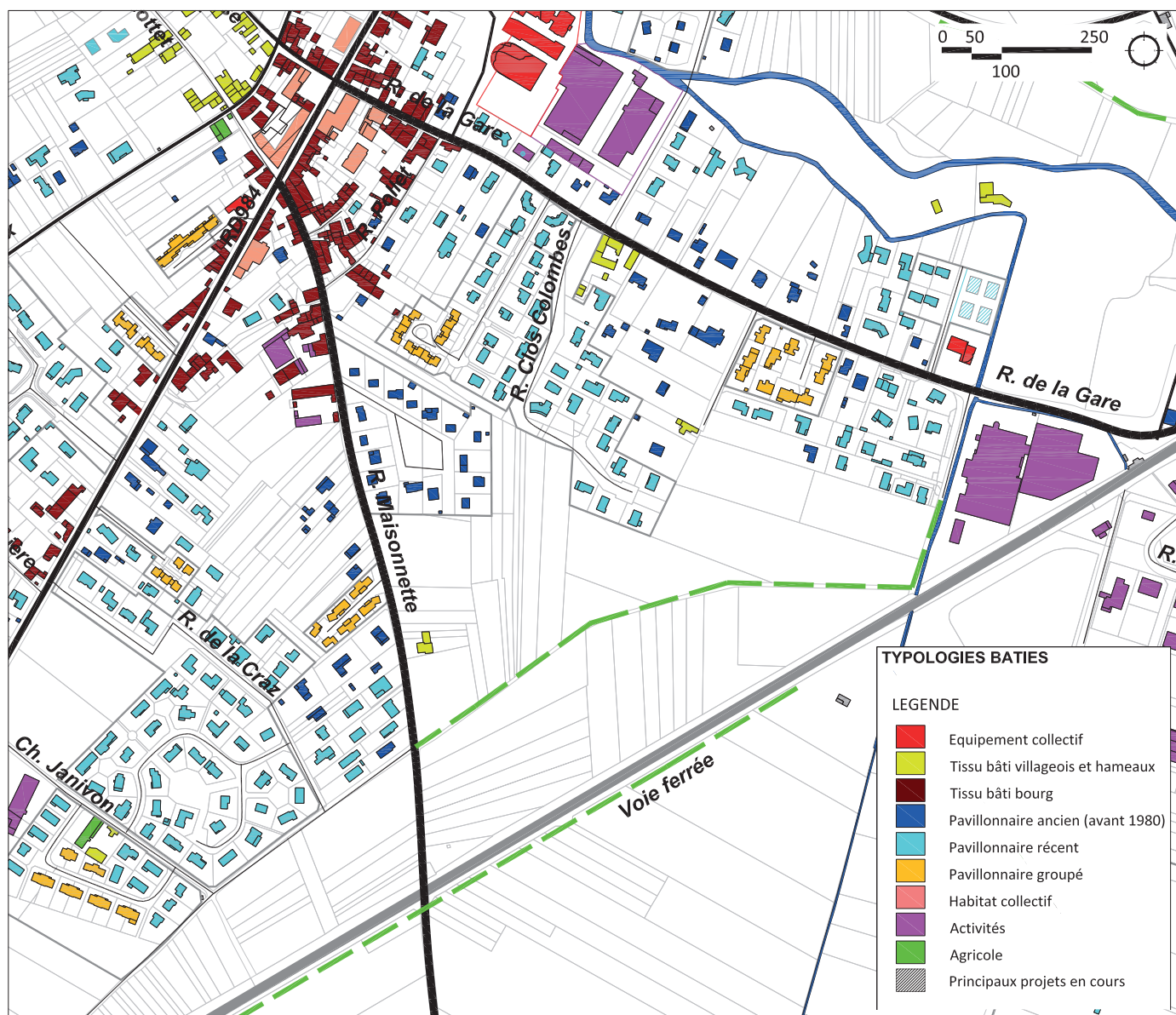


Lotissement du Clos de la Chatillonnière



Accès au lotissement du Clos de la Chatillonnière

3.6.2.2. L'entrée de ville par les rues Maisonnettes et de la Gare





Rue de la Gare à proximité du centre bourg



Pavillonnaire très lâche et forte présence du végétal à hauteur du chemin de la Tour



Rue Maisonnettes



Jardins en linéaire aux abords de la rue Maisonnettes



Voie de lotissement (rue de la Craz)

La rue de la Gare forme l'entrée de ville principale par le sud, et la rue Maisonnette une entrée plus secondaire. Elles sont caractérisées par un développement pavillonnaire à leurs abords, soit dans le cadre d'opérations isolées à proximité de la route, soit dans le cadre d'opérations d'ensemble desservies par des voies internes. Ces dernières peuvent être d'une longueur importante : c'est le cas notamment des rues du Colombier et du Clos des Colombes côté rue de la Gare, ainsi que des rues lotissements de la Craz et de Janivon côté rue Maisonnette. Les espaces collectifs sont peu utilisés tandis que les voiries peuvent être surdimensionnées au regard de leur usage réel.

Les rues de la Gare et de Maisonnette forment un long cheminement en direction du bourg, ce qui explique un traitement surtout fonctionnel. Certains lotissements sont ainsi excentrés par rapport au centre bourg : c'est le cas de Janivon et de la Craz.

Le pavillonnaire ancien s'est généralement implanté sur de grands terrains. C'est ainsi que des espaces faiblement bâtis offrent des possibilités de mutation importantes, notamment à proximité de la rue du Pollet ainsi qu'au sud du Clos des Colombes, au niveau du chemin de la Tour. C'est ainsi que plusieurs constructions se sont réalisées ces dernières années en fond de jardin, à l'arrière des constructions existantes, dans le cadre d'une division de parcelle avec création d'un nouvel accès.

Le développement urbain a laissé un très grand espace non bâti entre le centre bourg et le lotissement de la Craz.

Il y a un effet de rupture forte entre les lotissements et la grande plaine agricole au sud. L'impact visuel de la frange bâtie est dans ce secteur très marqué.

CONCLUSIONS :

Le besoin est important de mieux structurer les grands ensembles pavillonnaires qui se sont développés au sud du bourg :

-développer l'armature viaire, en créant de nouveaux cheminements et en connectant les grandes voies de lotissement.

-Aménager le paysage de manière à remédier à la rupture brutale entre la zone bâtie et la zone agricole.

-Au sein des tissus bâtis, la voirie et les espaces collectifs doivent être redéfinis en termes de dimensionnement et d'usage. Le cas des jardins en linéaire rue Maisonnette ou en frange de Janivon peut être un exemple pour les réalisations futures.

Les rues de la Gare et Maisonnette présentent un intérêt à être aménagées pour une approche plus qualitative du bourg.

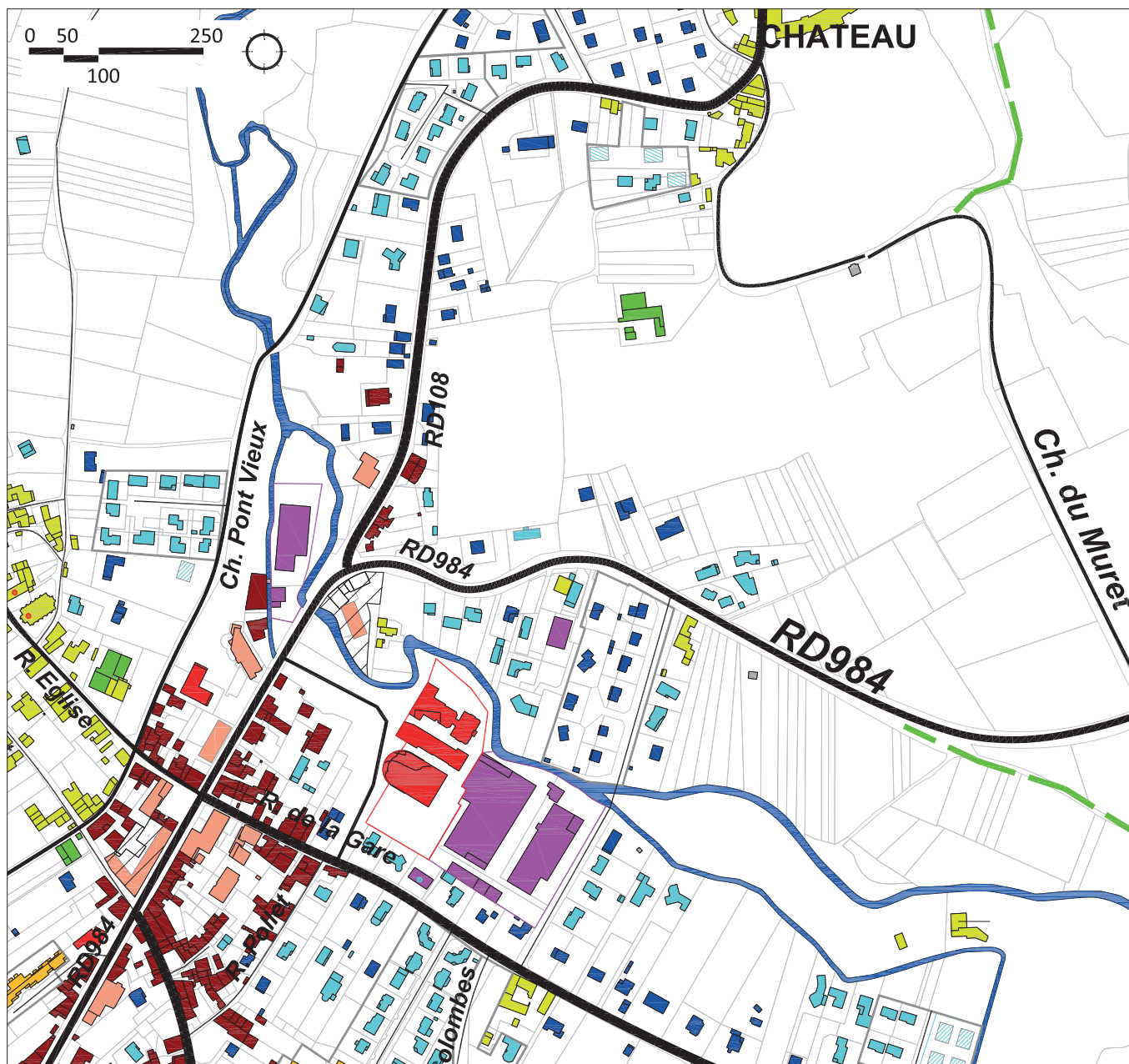


Aire de retournement d'un lotissement rue de la Gare Rue du Clos des Colombes



Espace collectif du lotissement de La Craz

3.6.2.3. L'entrée de ville par le Nord



TYPOLOGIES BATIES

LEGENDE

- Equipement collectif
- Tissu bâti villageois et hameaux
- Tissu bâti bourg
- Pavillonnaire ancien (avant 1980)
- Pavillonnaire récent
- Pavillonnaire groupé
- Habitat collectif
- Activités
- Agricole
- Principaux projets en cours



Entrée de Villieu par la route de Genève. Les arbres côté droit et la construction ancienne côté gauche permettent de «tenir» cette entrée de ville



Entrée de Villieu par la route de Genève et vue sur les murs du château



Entrée de Villieu par la route de Genève



Complexité de l'implantation dans la pente côté nord de la route



Vue sur les murs du château depuis la rue du Berlion

La route de Genève (RD984) forme l'entrée de ville principale en venant du nord (Loyes et Mollon). Certaines composantes fortes du paysage et du patrimoine valorisent cette entrée de ville : les platanes le long de la route entre Villieu et Mollon, le cône de vue sur les murs du château, le Toison.

Un développement pavillonnaire limité s'est réalisé au-delà du Toison et du carrefour de la RD984 et de la montée des Cannes (RD108). L'intégration paysagère de ce développement peut être rendue difficile par le caractère très ouvert des espaces agricoles le long de la route de Genève ainsi que par les difficultés d'intégration des constructions dans la pente côté nord de la RD984.

La montée des Cannes est caractérisée par une amorce du bourg, avec quelques constructions anciennes au bas de la voie. La perception de l'arrivée dans le centre bourg se fait toutefois par le franchissement du ruisseau du Toison. Ce dernier n'est actuellement pas mis en valeur dans sa traversée de Villieu.



Abords du Toison dans le secteur de Villieu

CONCLUSIONS :

L'extension du bourg route de Genève est restée très limitée, et l'atteinte aux éléments patrimoniaux caractéristiques (château, alignement de platanes, environnement agro-naturel) restent très présents.

Il y a un enjeu à valoriser d'avantage le Toison en traversée de Villieu.



Arrivée dans le centre bourg après franchissement du Toison

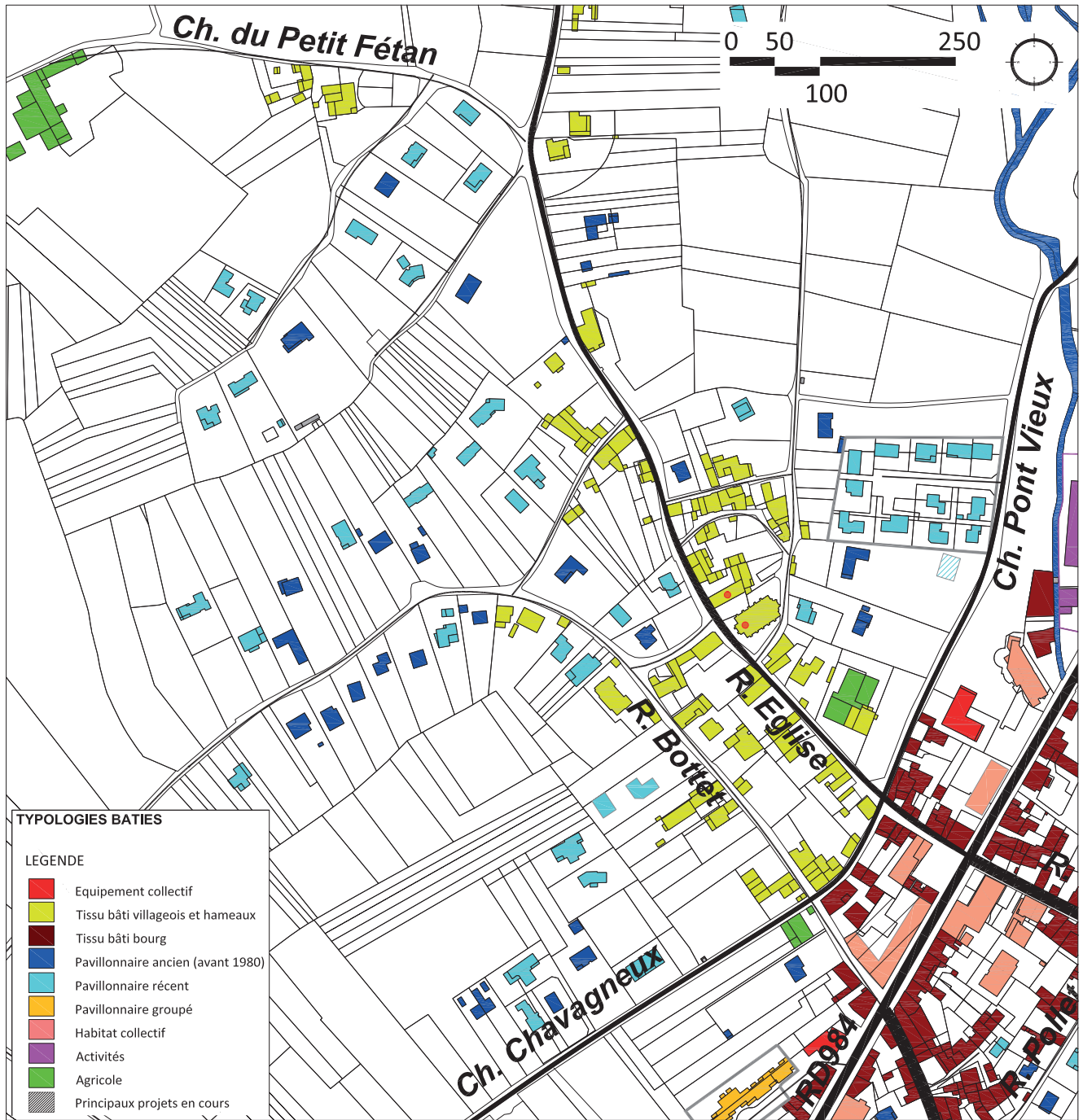


Début de la montée vers Loyes (montée des Cannes)



Maison et son parc

3.6.2.4. Le village de Villieu



Vue sur Villieu depuis l'amont du village



Entrée du village par le chemin de Chavagneux



Le village, chemin du Bottet



Petit front de rue quartier de l'église (Vieille Rue)



Jardin à proximité de l'église



Grosse bâtisse rue du Bottet



Habitat en bande rue Eglise



Pavillonnaire très lâche à l'amont du village (consommation foncière liée au mode d'implantation dans la pente)



Pavillon en cours de réalisation dans le village

Le village ancien est implanté principalement au bas des coteaux, où la pente est moins forte. Le Village peut être divisé en quartiers distincts :

-un quartier groupé autour de l'église, en petits fronts bâtis ou par des constructions imbriquées les unes par rapport aux autres, le long de petites rues. Il s'agit de la partie la plus ancienne de Villieu. Le bâti est très dense et présente une morphologie très complexe, alternant constructions, jardins et cours qui ne sont pas toujours attenants.

-les rues du Bottet et de l'Eglise, caractérisées par un bâti organisé principalement autour d'un jardin ou d'une cour, mais toujours avec une accroche à la rue (bâtiment, cour). Les constructions peuvent regrouper plusieurs logements, implantés généralement en bande, ou former une grosse bâtisse, généralement une habitation bourgeoise. La densité est généralement relativement peu élevée dans ce secteur.

A l'amont du village s'est développé un habitat pavillonnaire très peu dense, en raison du mode d'implantation du logement individuel dans la pente : habitation au milieu d'un grand terrain, surfaces importantes mobilisées pour l'accès.

Le village se caractérise par la qualité globale de ses constructions, et globalement une préservation de ses caractéristiques grâce à des réhabilitations soignées. Toutefois, une rupture peut être créée par l'implantation de nouvelles constructions au sein du village ancien, en rupture avec les typologies ancien tant en termes d'implantation, de couleurs, de volume...).

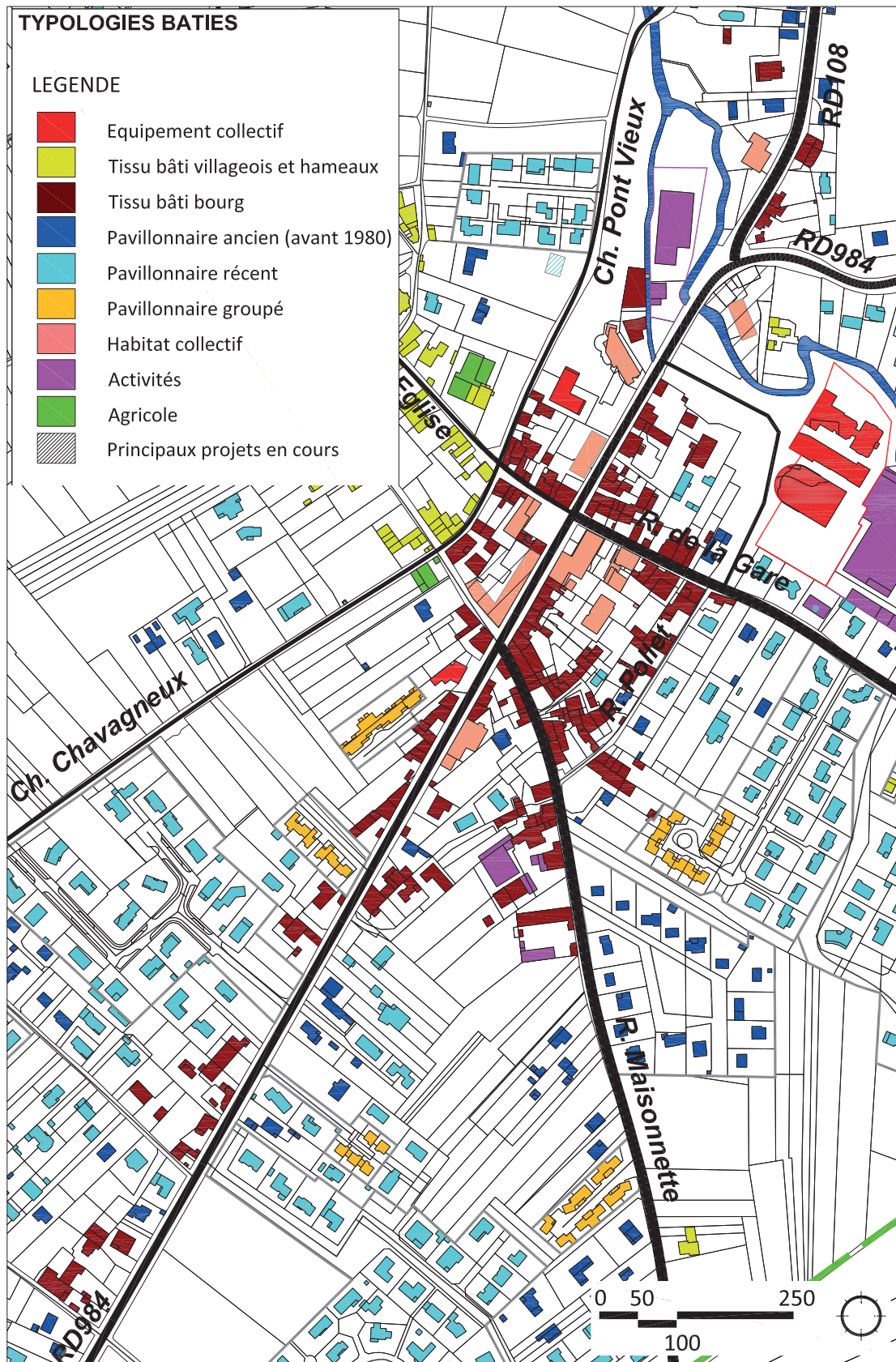
Le village bénéficie d'une situation en zone de calme, en retrait des principaux axes, tout en étant à proximité du centre bourg.

CONCLUSIONS :

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.

Le village présente également un intérêt pour un confortement, en raison de sa localisation proche du bourg et de situation en zone de calme. L'enjeu est de pouvoir exploiter les caractéristiques du site (volumes bâtis, pente...) pour des projets qualitatifs.

3.6.2.5. Le bourg



Place du centre bourg



Rue de la Gare

Le bourg se concentre principalement le long de l'avenue Charles de Gaulle (RD984) et des rues adjacentes. Il se caractérise par des fronts bâtis relativement continus et une forte accroche à la rue. Cette typologie crée une forte densité, qui fonctionne grâce à la présence de cours et jardins attenants au logement, généralement à l'arrière.

Le bourg tend à se densifier depuis une dizaine d'années par la réalisation de logements collectifs plus volumineux que l'ancien, notamment en raison de leur hauteur à R+2, alors que la hauteur initiale est plutôt R+1.



Rue Maisonnette

Le bourg se caractérise par une forte mixité des fonctions urbaines, avec des commerces en rez-de-chaussée et des d'équipements collectifs en périphérie immédiate.

Le tissu bâti s'est globalement bien conservé, grâce notamment au maintien de sa morphologie basée sur un lien fort entre le bâti et le jardin. Plusieurs logements pavillonnaires se sont toutefois implantés au sein des cours d'habitation.

L'avenue Charles de Gaulle a été requalifiée. La place aménagée face à la rue de la Gare a un traitement qui ne permet pas encore de pleinement la valoriser en place de village. Les rues adjacentes font l'objet d'un traitement sobre caractéristique d'un tissu ancien, mais elles n'ont pas la même attractivité que les rues de l'Eglise et du Bottet dans le village, étant plus passantes et bordé par un bâti ayant moins de cachet. La rue du Pollet fait toutefois exception, de par une requalification sobre et une situation en retrait des axes de circulation.



Cour à l'arrière de la rue Maisonnette

CONCLUSIONS :

Le centre bourg forme désormais le coeur de la commune. Il a été conforté dans cette vocation par les aménagements réalisés. Cette fonction de centralité doit être assurée par le futur projet.

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.



Ambiance plus villageoise rue des Sources (transition bourg / village)



Chemin Pont Vieux



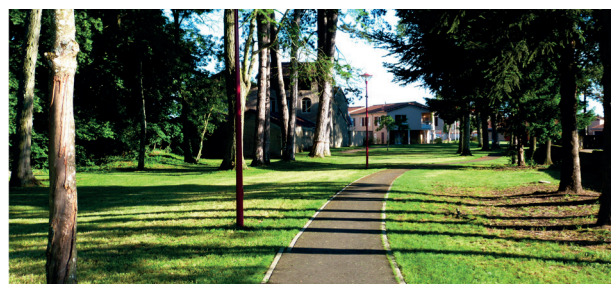
Rue du Pollet



Habitations rue du Pollet

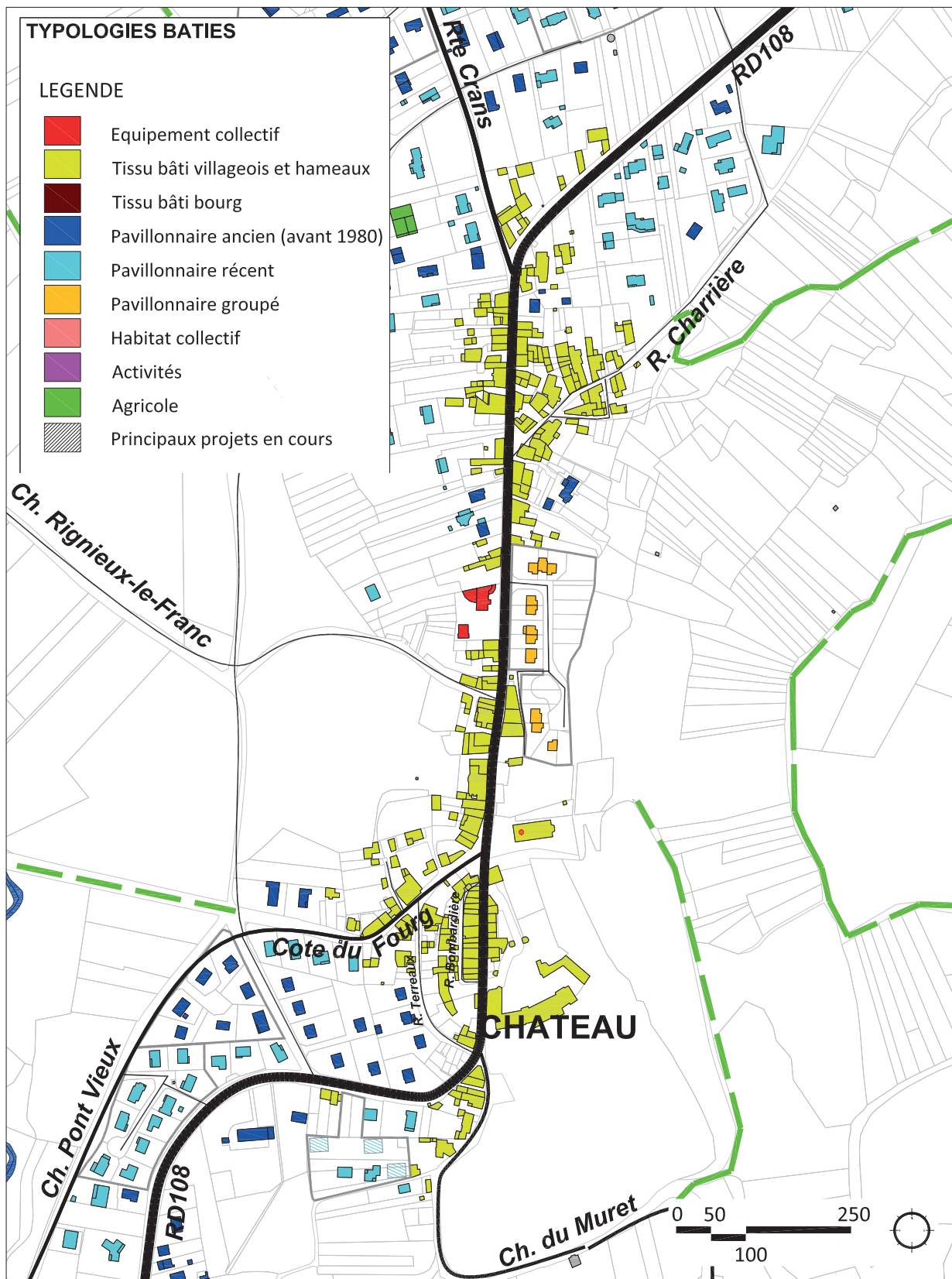


Accès à la rue des Ecoles à partir de l'avenue Charles de Gaulle (pôle d'équipements en arrière-plan)



Parc de la mairie

3.6.2.6. Village de Loyes



Rue Royale



Entrée de Loyes par le chemin du Muret



Rue de la Bombardière

Une coupure verte s'est maintenue au niveau de la montée des Cannes, qui permet de différencier le village de Loyes du bourg de Villieu.

Le village ancien de Loyes se caractérise par la richesse remarquable de son patrimoine. Celle-ci ressort au travers de monuments emblématiques (le château, l'église), d'éléments plus ponctuels dont l'intérêt tient à l'originalité. L'intérêt du village est également liée à l'ensemble homogène qu'il forme et aux points de vue qui peuvent s'offrir sur lui.

Trois entités se distinguent au sein du village ancien de Loyes :

-la partie la plus ancienne à proximité du château et de l'église, caractérisée par un bâti très dense présentant une morphologie urbaine complexe : logements implantés le long de la rue principale ou de petites ruelles, jardins souvent dissociés du logement (exemple rue de la Bombardière séparant les logements d'un côté et leurs jardins de l'autre, en s'intégrant à la pente).

-Le village rue, constitué d'un long front bâti continu ou discontinu. Les cours et jardins sont généralement à l'arrière de l'habitation. D'autres bâtisses anciennes peuvent parfois être à l'arrière des fronts bâtis. La rue Royale se caractérise par le maintien de sa configuration villageoise, avec des seuils de logements donnant sur la rue. Ce lien logement-rue est toutefois mis à mal par la voiture qui monopolise désormais la chaussée roulante et les seuils.

-Le quartier Charrière, formant un faubourg calme, dont la cohésion est assurée par un petit réseau de voies et de cours.

Les tissus pavillonnaires au sud se sont développés le long des voies de liaison vers le bourg, au risque de brouiller quel que peu l'emprise visuelle du village.

Certains espaces publics de Loyes ont besoin d'être requalifiés : les abords de l'ancienne mairie ainsi que le jardin proche de l'église.



Petit pont rue Bombardière



Rue Royale

CONCLUSIONS :

Le village de Loyes présente de très forts enjeux patrimoniaux. Il est situé en grande partie au sein du périmètre de protection du monument historique du château. Le PLU doit contribuer à la préservation des patrimoines identifiés.

L'évolution qualitative du village dépend surtout :

-de la prise en compte d'une morphologie urbaine particulière permettant d'assurer les bonnes conditions d'habitat dans le logement ancien.

-De la requalification de la rue Royale, actuellement à l'étude avec la commune, qui doit privilégier la ré-appropriation de l'ensemble de la voie par les riverains.

Les quartiers pavillonnaires au nord et au sud du village apparaissent encore peu reliés à ce dernier. La qualité des cheminements doit être privilégiée, notamment entre Loyes et Villieu.



Vue sur église depuis rue Côte du Four



Bâti dense rue Royale (logements sans jardin, ancien commerce)



Lotissement rue de la Pie

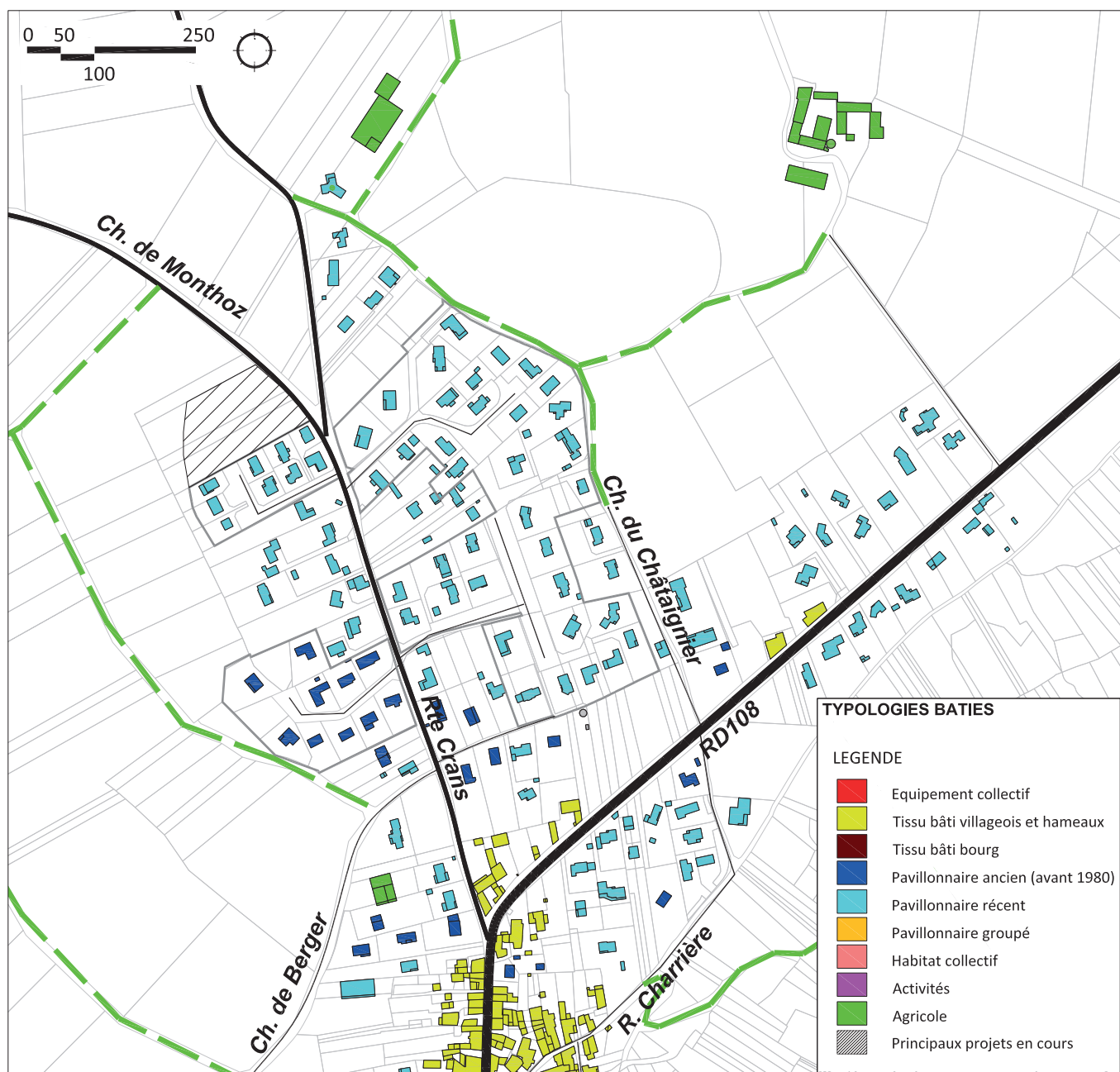


Logements à l'arrière d'une maison



Jardin à l'arrière d'une maison

3.6.2.7. Extension de Loyes au Nord



Entrée du quartier de Crans par le chemin de Monthoz au nord. A droite, vue sur l'église de Villieu



Espaces collectifs lotissement Clos des Grandes Terres

Le long de la route de Montaplan (RD108) et des rues de la Crans et du Châtaignier, des quartiers pavillonnaires se sont développés. Ils se caractérisent par leur localisation en frange du grand plateau agricole.

Le tissu pavillonnaire présente plusieurs configurations distinctes :

-des ensembles pavillonnaires entre la rue Crans et le chemin du Châtaignier, composés de lots de 1000 m² en moyenne. Certaines voiries et espaces collectifs ont fait l'objet d'un soin particulier. Toutefois, leur usage réel est questionné de par le faible nombre de logements desservis et de l'absence de connexions avec d'autres voies.

-Des lotissements récents au début du chemin de Monthoz montrent l'évolution du logement individuel : une densité plus forte (lots de 300-500 m² en moyenne), mais un maintien de la typologie pavillonnaire (logement en milieu de parcelle, accès individualisé).

-Une urbanisation progressive, au coup par coup, notamment le long de la route de Montaplan et de la rue Crans. Les logements sont souvent implantés sur de grands terrains et peuvent faire l'objet de divisions en vue de construire.



Division parcelle en vue de construire

CONCLUSIONS :

Cette extension importante de Villieu forme désormais un véritable quartier. Il y a un enjeu à le structurer d'avantage et à assurer son évolution harmonieuse, afin de maintenir la qualité de l'habitat existant.

Ce quartier est excentré par rapport au centre de Villieu et même de Loyes. Il présente donc des contraintes certaines pour un développement important de l'habitat, malgré sa situation dans un environnement paysager attractif.

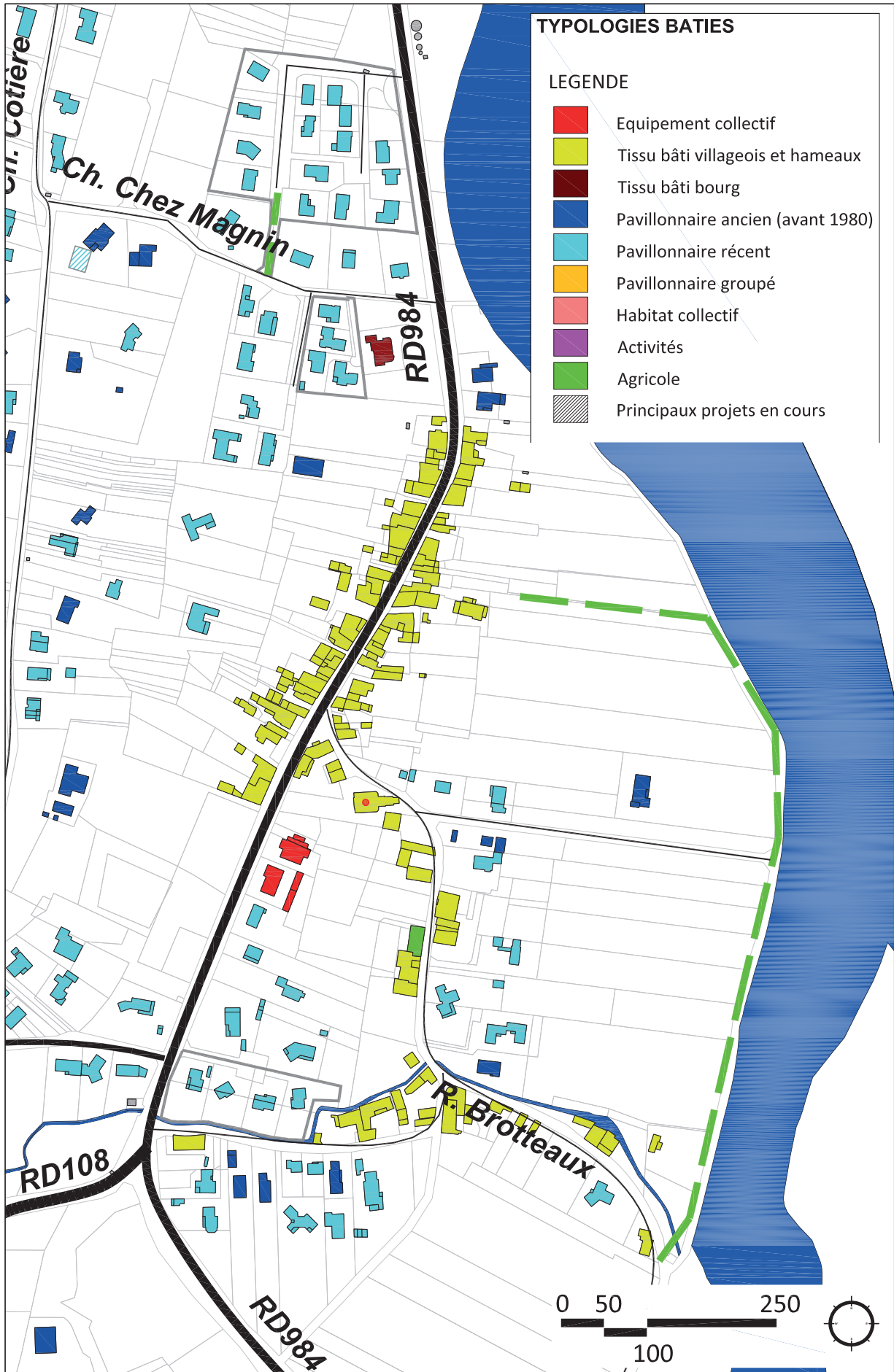


Route de Montaplan



Lotissements «denses» en cours de réalisation routes de Crans-Monthoz

3.6.2.8. Mollon





Rue de Mollon

Mollon présente une configuration typique de village-rue, caractérisé par un front bâti continu à l'alignement de la voie. Les jardins et les cours sont à l'arrière des bâtisses. La rue de Mollon a fait l'objet d'une requalification. La voie étant relativement passante (il s'agit de la RD984), un confortement des trottoirs a été privilégié, mettant les habitations à distance de la chaussée roulante.

Un petit pôle de centralité est situé au sud du village, regroupant l'église, la mairie annexe et un petit parc situé à hauteur de la mairie, de l'autre côté de la route départementale.



Eglise de Mollon

La rue des Brotteaux présente plutôt une configuration de hameau, caractérisé par des bâtiments de ferme implantés de manière discontinue.

Mollon a eu un développement limité au sud et au nord. Un ensemble de terrains libres est désormais enclavé entre le centre du village et l'habitat pavillonnaire qui s'est développé plus au sud aux abords du ruisseau du Gardon.

CONCLUSIONS :

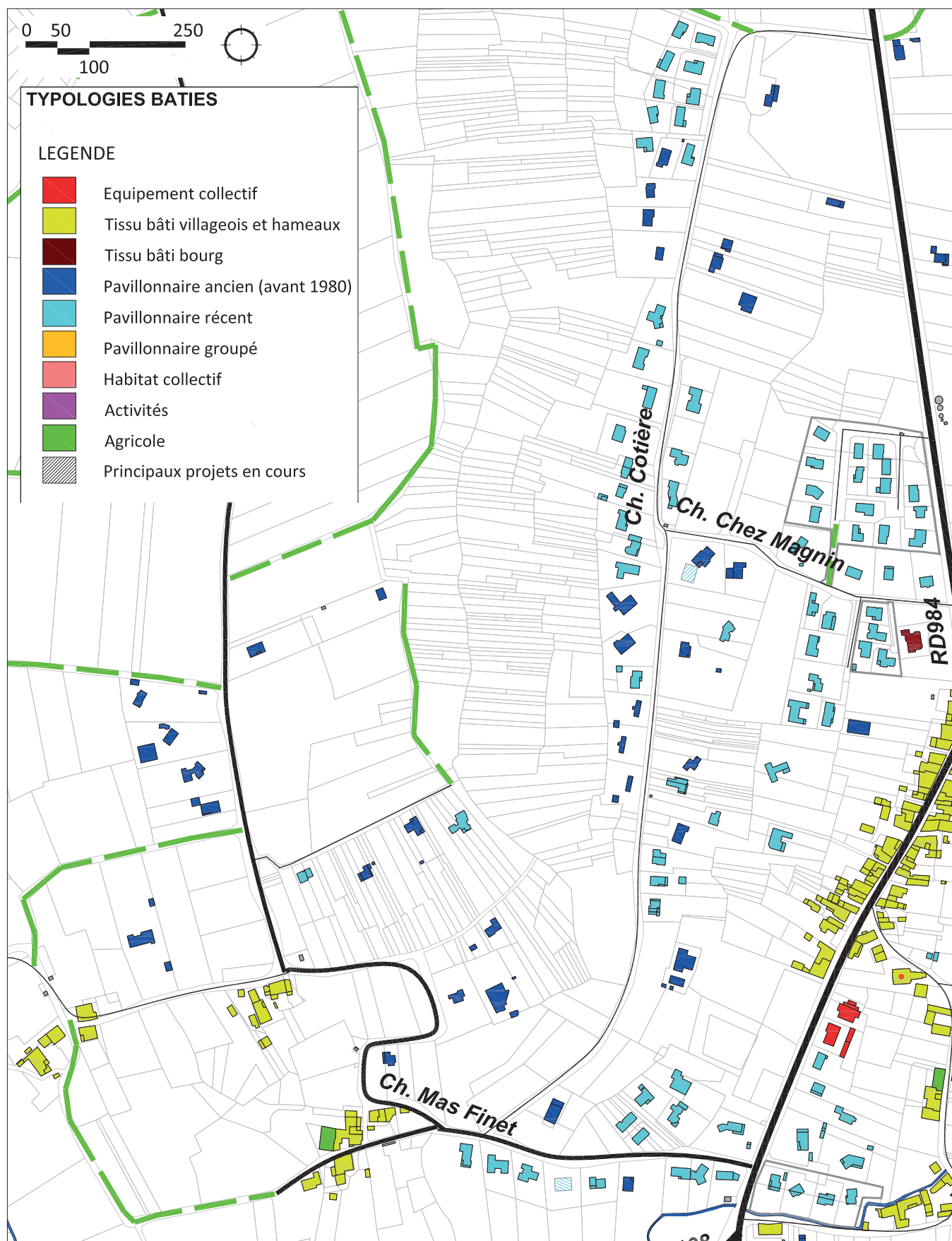
Le projet doit conforter les caractéristiques du village ancien : village rue et un «hameau» (rue Brotteaux) dans la plaine, autour d'un coeur villageois qualitatif (équipements, parc, restaurant, église et placette). Une vigilance forte est nécessaire au regard des mutations potentielles pour les surfaces non bâties localisées entre le centre villageois et le ruisseau du Gardon, ainsi qu'au niveau des jardins situés à l'arrière du village-rue.

Cette partie de la commune possède un intérêt particulier de son environnement naturel, qui peut être valorisé.



Création d'un lotissement au nord de Mollon. Une voie spécifique a été créée pour accéder au lotissement.

3.6.2.9. La Côtère et Mas Finet





Chemin de la Côtère

A l'amont de Mollon, un habitat pavillonnaire s'est développé, généralement dans le cadre d'opérations individuelles, le long des chemins existants. Ce secteur apparaît comme un secteur à part en raison du caractère très discontinu de l'implantation des logements, de l'environnement qui reste à dominante agro-naturelle, ainsi que de la configuration des équipements, de capacité très limitée. Notamment, le chemin de la Côtère, où l'habitat s'est le plus développé, est accessible par un chemin très en pente et étroit (chemin Chez Magnin), qui n'est pas adapté à cette fonction de desserte.



Maisons le long du chemin de la Côtère

CONCLUSIONS :

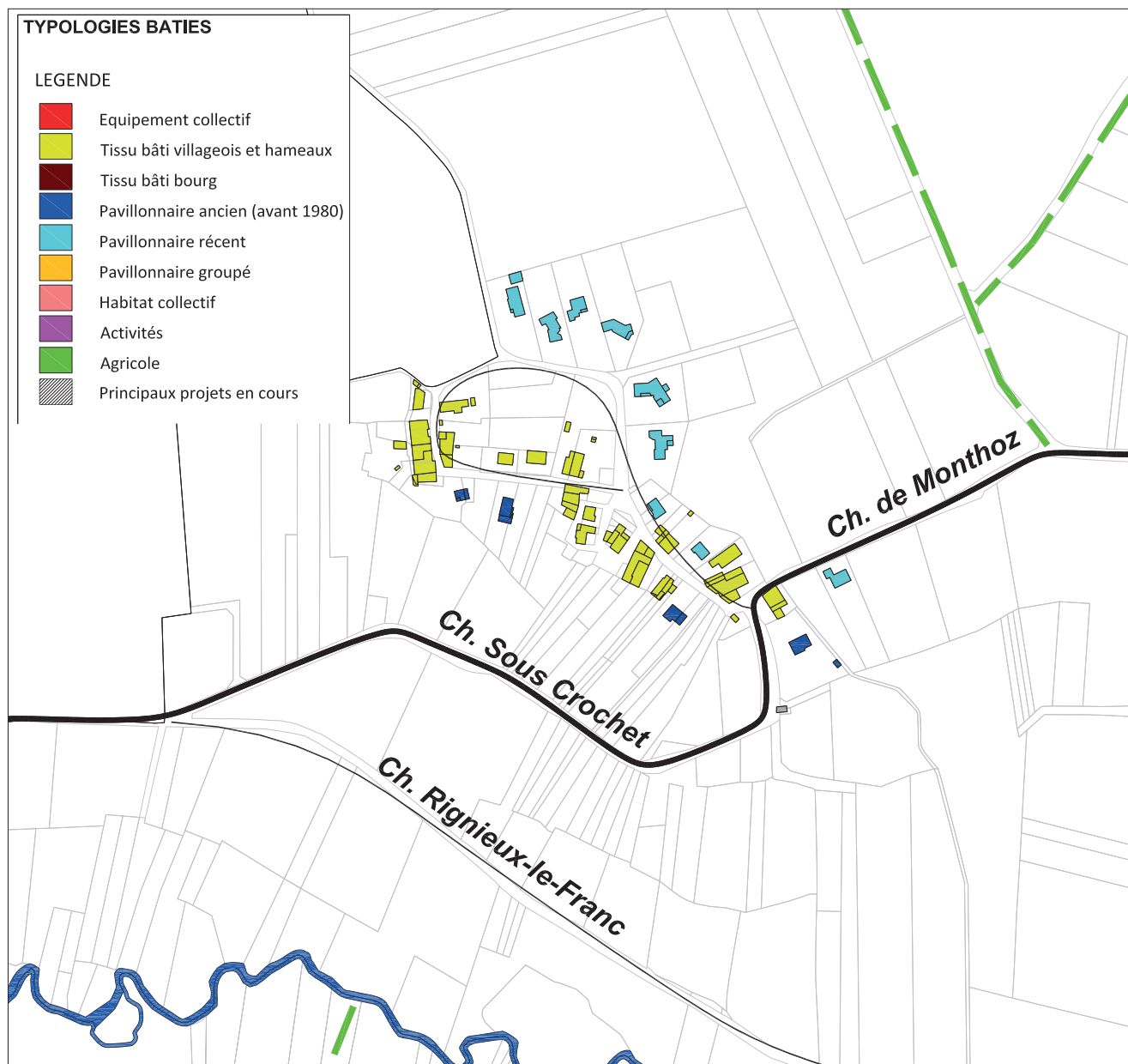
Ce site présente un caractère agro-naturel dominant à valoriser.

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.



Logement individuel chemin du Mas Finet

3.6.2.10. Monthoz



Entrée principale de Monthoz



Localisation de Monthoz en bordure du plateau, en limite du vallon du Toison et en vue de la plaine



Une rue de Monthoz



Petit patrimoine de Monthoz



Logements pavillonnaires réalisés dans les grands jardins qui composaient le hameau



Bâti ancien du hameau

Monthoz est le seul hameau ancien de la commune, situé sur la bordure du plateau de la Dombes. Il a connu un petit développement par l'adjonction d'une quinzaine de pavillons aux bâtisses existantes.

Compte tenu de sa taille réduite, Monthoz est au contact de son environnement agro-naturel : au nord le plateau agricole, et au sud le début des pentes du vallon de Toison.

Le hameau possède encore quelques bâtisses anciennes pouvant être réhabilitées. L'enjeu est d'assurer la qualité constructive des bâtisses, plusieurs cas de rénovations peu respectueuses du bâti ancien étant à signaler (mur en parpaings...).

CONCLUSIONS :

Le hameau bénéficie d'un environnement agricole et naturel de qualité. Il possède un patrimoine ancien qui doit être réhabilité dans le respect des ses caractéristiques.

3.6.2.11. La Masse



Entrée de la zone d'activités



Terrains de sport



Limite du camping



Entrée du camping

Le secteur de La Masse concentre les activités et équipements de la commune, notamment ceux peu compatibles avec le voisinage de l'habitat : terrains de sport et salle des fêtes, zone d'activités.

Le secteur de La Masse est localisé au sein d'un environnement agricole (plaine) et naturel (abords de la rivière de l'Ain). Il souffre d'un certain manque de lisibilité de ses accès au niveau de la traversée de la voie ferrée par la rue de la Gare. Cette empreinte de l'environnement agro-naturel se retrouve dans l'aménagement du secteur.



La zone d'activités fait l'objet d'un traitement végétalisé de ses abords et de sa desserte interne. Cela permet d'atténuer l'impact visuel des bâtiments d'activités et le caractère minéral de certaines aires de stockage et de manoeuvre. Le traitement des lots privilégie également une certaine simplicité de l'aménagement : côtures grillagées, revêtement du sol en stabilisé. Certaines parties de la zone d'activités souffrent toutefois d'un manque de qualification. La zone d'activités présente également une faible densité de l'occupation de l'espace.

Le camping et les stades sont également inclus dans une trame arborée importante.



Rue de l'Artisanat

CONCLUSIONS :

Le secteur de La Masse donne une certaine cohésion à l'aménagement du territoire en regroupant l'ensemble des activités et équipements de la commune incompatibles avec un voisinage d'habitat.

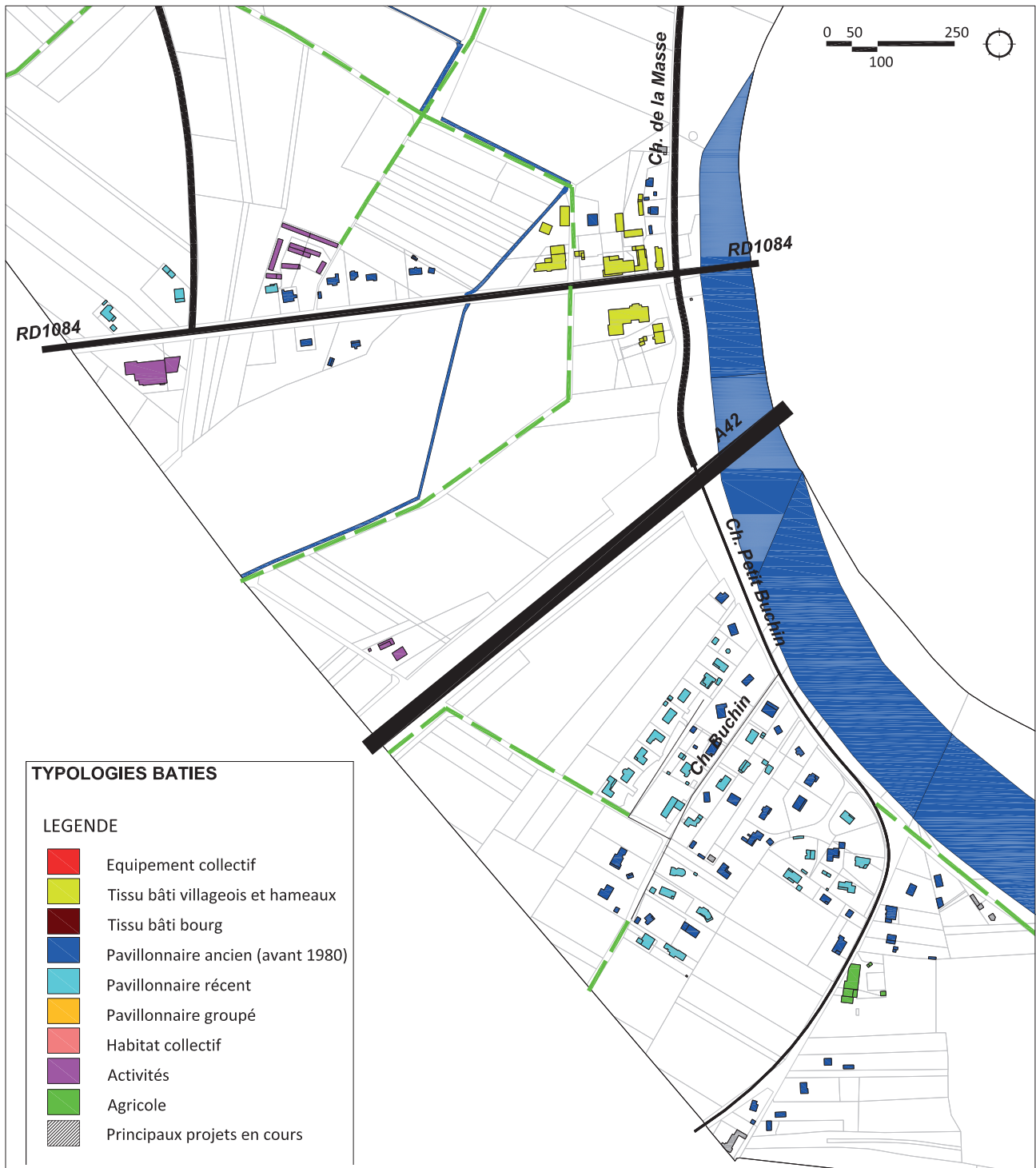
Le caractère végétal des aménagements assure une certaine intégration paysagère des activités et des équipements. La zone d'activités présente des besoins de requalification sur certaines parties. Une optimisation de l'occupation de l'espace doit être recherchée.

Des besoins d'amélioration des accès et des cheminements doux sont également à souligner, dans ce secteur situé à proximité de l'Ain et qui accueille des activités de loisirs.



Bâtiments d'activités

3.6.2.12. Pont de Chazey - Buchin



Le hameau et le pont



Les hameaux de Pont de Chazey et Buchin sont situés à l'extrémité sud du territoire communal.

Le hameau de Pont-de-Chazey est implanté en bordure de la RD1084. Il accueille des activités commerciales en lien avec les loisirs (hôtel restaurant, vendeur ambulant, discothèque). Le hameau est très impacté par le trafic de la RD et de l'A42 située à proximité.

Le hameau du Buchin est un quartier pavillonnaire. Il se caractérise par son environnement très végétalisé, lié à la proximité de la rivière. La partie nord du hameau est impactée par les bruits de l'autoroute.

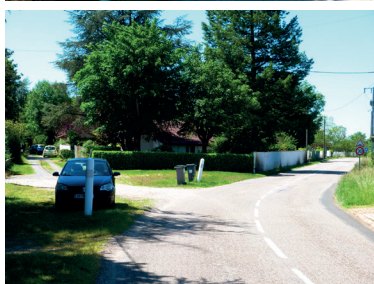


CONCLUSIONS :

Les hameaux de Pont de Chazey et de Buchin bénéficient de la proximité de l'Ain, et offrent un potentiel pour le développement d'activités de loisirs. Il existe encore peu d'itinéraires modes doux le long de la rivière.

L'aménagement de Buchin doit prendre en compte son environnement naturel très présent.

Les deux hameaux sont en secteur de très fortes contraintes : trafic routier important, canalisations de transport de produits dangereux, lignes électriques haute tension.



Le Buchin