

REVISION DU PLU DE VILLIEU-LOYES-MOLLON

COMPTE-RENDU

REUNION PUBLIQUE N°4 17/12/2024

URBICAND SCOP

OBJET DE LA RÉUNION

1. Présentation de l'ensemble du projet de PLU prévu pour un nouvel arrêté

SUPPORT(S) DE TRAVAIL

- Support de présentation Diaporama

INTERVENANTS

- **Eric Beaufort**, Maire de la commune de Villieu-Loyes-Mollon
- **Rita Erigoni**, Adjointe au maire de la commune de Villieu-Loyes-Mollon
- **Emmanuel Roger**, chef de projets, bureau d'études Urbicand

INTRODUCTION

La réunion a réuni près d'une centaine de participants.

Monsieur le Maire remercie les personnes présentes d'être venues.

Il fait un historique de la révision du PLU : le lancement des études en 2018, un arrêté en juillet 2023 avec des personnes publiques consultées, une enquête publique programmée et un commissaire enquêteur désigné. Toutefois, la carte des aléas naturels de la Côtière de l'Ain a été rendue publique entretemps et la commune a dû annuler l'enquête publique et programmer un nouvel arrêté du PLU. En prévision de ce nouvel arrêté, le dossier de PLU a été modifié et les grandes orientations du PLU traduites dans un Projet d'Aménagement et de Développement Durables ont fait l'objet d'un débat complémentaire en conseil municipal le 26 novembre 2024.

Monsieur le Maire laisse la parole à Emmanuel Roger, représentant du bureau d'études Urbicand, pour une présentation synthétique du PLU modifié, avant de passer à un temps d'échanges avec la population.

La présentation se déroule en deux temps :

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

Emmanuel Roger rappelle que l'ensemble du projet avait été présenté au cours d'une réunion publique précédente, le 20 juin 2022.

PRESENTATION DU DOSSIER DE PLU

LE CONTEXTE

La présentation du contexte fait ressortir les points suivants :

- Le déroulement des études et de la procédure : les différentes étapes sont présentées, dont les dates des quatre réunions publiques. La phase actuelle est celle d'une reprise du dossier du PLU pour un nouvel arrêt envisagé en février-mars 2025. L'approbation du PLU par le conseil municipal serait envisageable au dernier trimestre 2025.
- Le contexte législatif et supra-communal : l'obligation pour le PLU d'être conforme avec une législation et avec des documents supra-communaux (Schéma Régional d'Aménagement, du Développement Durable et de l'Égalité des Territoires ; Schéma de Cohérence Territoriale BUCOPA ; Programme Local de l'Habitat de la communauté de communes). Le PLU doit s'inscrire dans une trajectoire de réduction de la consommation de l'espace puisque la loi Climat et Résilience a fixé comme objectif l'absence d'artificialisation nette de l'espace en 2050. Des précisions sont données sur les principales orientations du Schéma de Cohérence Territoriale et du Programme Local de l'Habitat pour Villieu-Loyes-Mollon : réduction de la consommation de l'espace et densité urbaine minimale, développement économique et touristique maîtrisé, développement de l'habitat et du logement social.
- Le contenu du PLU : un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), clef de voûte du PLU, fixe les grandes orientations sur la base desquelles se fondent les documents opposables aux occupations et utilisations du sol (règlement, plan de zonage et Orientations d'Aménagement et de Programmation). Le PLU comprend un rapport de présentation qui donne l'ensemble des éléments de justification du projet (diagnostic, motifs des choix réalisés) et qui comporte l'évaluation environnementale. Le PLU contient des annexes.
- Les modalités de la concertation sont rappelées et une synthèse du bilan de la concertation du premier arrêt du PLU est donnée.
- Le premier dossier d'arrêt du PLU en juillet 2023 a été transmis aux personnes publiques (Etat, Région, Département, SCOT, Chambre d'Agriculture, etc...). Certaines d'entre elles ont donné un avis qui va permettre d'ajuster le nouveau dossier d'arrêt.
- Les principales conclusions du diagnostic territorial : elles montrent que le territoire connaît une dynamique de croissance résidentielle et maintient un certain niveau d'offres d'équipements, de services et d'emplois. Le développement urbain a entraîné des évolutions sur le tissu bâti et le paysage urbain, les déplacements
- Les principales conclusions du diagnostic environnemental :
 - o Eau : des enjeux de milieux naturels, de protection de la ressource et de gestion de l'approvisionnement en eau et d'assainissement. Le zonage d'assainissement a été modifié en parallèle à la révision du PLU. Il prévoit un programme de travaux sur les réseaux pour limiter les charges épuratoires sur les stations, plus particulièrement celle de Villieu. A la demande des personnes publiques, il est précisé dans le PLU que l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser (zones 1AU) est conditionnée par la capacité des équipements d'assainissement.
 - o Biodiversité et trames vertes et bleues : des milieux naturels diversifiés (milieux humides, habitats forestiers, pelouses sèches) à maintenir et une perméabilité écologique à renforcer au niveau des espaces agricoles et urbains.
 - o Risques naturels : la commune est très contrainte et le PLU doit prendre en compte trois documents principaux (carte des aléas des communes de la Côte de l'Ain, carte des aléas des zones inondables de la rivière de l'Ain, Plan de Prévention des Risques Naturels). Ces trois documents s'appliquent, même si à terme l'objectif de l'Etat serait d'établir un nouveau Plan de Prévention des Risques Naturels.
 - o Risques technologiques et nuisances : très présents, notamment dans la partie Sud du territoire.
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) :
 - o Orientations thématiques : les orientations principales restent le maintien d'un développement résidentiel, le confortement du cœur de ville de Villieu en prenant en compte la nouvelle carte des aléas, l'extension des activités économiques et touristiques dans le secteur de la Masse,

l'urbanisation limitée de Loyes et de Mollon, le respect des formes urbaines, anciennes ou pavillonnaires, ainsi que le maintien des grandes entités agricoles et naturelles.

- Objectifs chiffrés de modération de la consommation des espaces agricoles et naturels : il s'agit de la principale évolution apportée au PADD en prévision du second arrêt. Le PLU prévoit une modération de la consommation des espaces agricoles et naturels, par rapport aux tendances passées.

LE REGLEMENT ET LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

La présentation du règlement et des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) fait ressortir les points suivants :

- Les différentes zones du PLU et les principales règles qui y sont applicables sont présentées, en faisant ressortir les informations suivantes :
 - une réduction significative des zones U et AU du PLU actuellement en vigueur (approuvé en 2004). Ce sont ainsi près de 67 hectares de zones U et AU qui repassent en zones A et N.
 - Des règles fortes pour chaque zone pour favoriser la bonne insertion architecturale, paysagère et la qualité environnementale des projets : règles de prospect des constructions afin d'éviter les phénomènes de sur-densification, instauration de coefficients de biotope, dispositions sur la qualité environnementale et de l'aspect extérieur des projets
- Les prescriptions graphiques particulières : protections, espaces boisés classés, emplacements réservés pour équipements, autres prescriptions (linéaire commercial...)
- Les 8 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles ainsi que l'OAP thématique Trame Verte et Bleue sont présentées, en faisant ressortir les informations suivantes :
 - la volonté communale d'avoir un cadre de référence clair pour les projets futurs : si les OAP ne se substituent pas aux projets futurs, elles contiennent des plans de composition clairs qui permettent de mieux encadrer les projets futurs
 - la mise en place d'un échancier de l'ouverture des zones à urbaniser (obligation législative) : ainsi l'aménagement du site Terres Pollet (ancienne ZAC) et du site Akwell (anciennement Thompson Brandt) est placé à l'échéance 2031-2036
 - les évolutions apportées afin d'intégrer la carte des aléas des communes de la Côtière de l'Ain et la doctrine de l'Etat applicable :
 - en centre urbain : l'OAP localisée le long des chemins de Chavagneux et Pont Vieux a été retravaillée sur la base des préconisations de l'Etat (réorientation des bâtiments, surélévation des premiers niveaux notamment)
 - suppression de l'OAP du centre de Mollon, parce que le secteur concerné est en aléa fort
 - la prise en compte dans le cadre de la version arrêtée précédente du PLU de la concertation avec les habitants : évolution de l'OAP au nord de Mollon ainsi que des changements plus ponctuels apportés aux autres OAP.
 - Une OAP Trame Verte et Bleue portant sur les objectifs de préservation des continuités écologiques majeures et le renforcement de la place du végétal et de la biodiversité dans les projets d'aménagement
 - Une évaluation environnementale qui fait ressortir des évolutions favorables sur toutes les thématiques environnementales par rapport au PLU approuvé en 2004, avec toutefois une vigilance sur une incidence potentiellement négative sur la thématique de l'eau si la gestion de la ressource en eau et de l'assainissement n'est pas bien assurée.

DISCUSSION AVEC LES PARTICIPANTS

- Plusieurs questions posées par un participant :
 - **Question 1** : il n'y a pas eu de nouvelle information sur le PLU depuis d'un an, notamment sur le site internet avec la mise en ligne d'informations et des comptes rendus de réunions.
 - **Question 2** : quel est l'avancement du futur Plan de Prévention des Risques Naturels ? Entre le PLU et le Plan de Prévention des Risques Naturels : qu'est-ce qui s'impose en premier ?
 - **Question 3** : l'état du stade municipal, « déplorable ». Ce site n'accueille plus d'entraînement, plus d'activités, alors même que la commune est partie prenante du club de football Meximieux-

Villieu. La zone de loisirs prévue au PLU entre le camping et la zone d'activités pourrait-elle être réservée pour un nouvel équipement sportif ?

Monsieur le Maire répond favorablement à la première question. Outre les documents déjà mis en ligne depuis la reprise de la révision du PLU, les comptes-rendus de réunions seront ajoutés. Il précise que ce qui a été présenté en réunion publique va également être mis en ligne.

En ce qui concerne la seconde question : monsieur le Maire informe que la préfète a prescrit la révision du Plan de Prévention des Risques Naturels approuvé en 2001. Des réunions, incluant des temps d'échanges publics avec la population, seront prévues.

De plus, le Plan de Prévention des Risques Naturels approuvé en 2001 et les deux cartes des aléas s'imposent au PLU. Ces documents s'imposent également aux demandes d'autorisation d'urbanisme.

La question du stade touche un peu moins le PLU. Monsieur le Maire informe que le stade a été amélioré, mais il reste soumis à des problèmes d'inondations. Des discussions sont en cours avec la communauté de communes sur les aménagements à prévoir.

- **Question d'un participant relative au PLU dans la hiérarchie de la loi et du SCOT** : le participant estime que Villieu-Loyes-Mollon est une commune secondaire dans l'armature du SCOT et à ce titre n'est pas concernée par des objectifs de développement et de diversification de l'habitat. Les équipements et les infrastructures de la commune ne sont pas adéquats. De plus, les directives de l'Etat sont d'arrêter les constructions massives.

Monsieur le Maire répond qu'il est clairement écrit dans le SCOT que Villieu-Loyes-Mollon doit prévoir des logements sociaux en raison de la soumission prochaine de la commune aux obligations de la loi SRU concernant le logement social. La loi impose que le parc de logements des communes concernées ait 20 ou 25% de logement social selon que l'on est en zone plus ou moins tendue pour l'habitat. L'obligation que 35% des logements créés soient du social est également inscrite dans le Programme Local de l'Habitat, qui s'impose au PLU. De plus, l'arrivée des réacteurs nucléaires à Loyettes va amener une augmentation de la demande de logements qu'il faudra satisfaire.

- **Question d'un participant relative à l'offre de services** : le PLU affiche la volonté de prioriser les services dans le centre de Villieu. Cela signifie-t-il que cela sera interdit ailleurs ?

Monsieur le Maire répond que le règlement du PLU autorise les services sur toutes les zones U et AU dédiées à l'habitat. Le règlement interdit toutefois les services et les commerces au niveau des zones économiques, notamment celle de la Masse, afin de ne pas concurrencer l'offre dans le centre de Villieu et les quartiers d'habitat.

- **Question d'un participant relative à l'offre d'équipements au niveau du site Akwell** : quel programme d'équipements est prévu ?

Monsieur le Maire informe qu'une partie du site Akwell est hors OAP parce qu'il s'agit d'une réserve foncière pour les besoins futurs (zone UE du PLU). Le programme d'équipements n'est pas encore précisé mais l'intérêt de créer un jardin sur une partie de l'espace concerné a été souligné au cours des échanges.

- **Question d'un participant relative au règlement de la zone UC** : comment expliquer la disposition prévoyant un retrait de 8 mètres des constructions nouvelles par rapport aux limites séparatives, et 5 mètres minimum pour les constructions ayant un étage ?

Emmanuel Roger explique que toutes les constructions nouvelles hors annexes doivent s'implanter à 8 mètres minimum d'une limite de propriété, préférentiellement celle du fond de parcelle. En ce qui concerne les autres limites de propriété, il est demandé 5 mètres minimum pour une construction avec étage en cas d'implantation en retrait, et cela peut être descendu à 3 mètres minimum pour les constructions de plain pied.

- **Question d'un participant relative à l'OAP n°2 (montée de l'église)** : l'OAP prévoit potentiellement quatre logements en partie haute et quatre logements en partie basse. Cela signifie-t-il que pour la partie haute il faudrait faire deux logements sociaux ? Est-il possible de faire d'aussi petits programmes ?

Monsieur le Maire répond par l'affirmative en cas de réalisation de quatre logements, mais il précise que l'OAP est un schéma, pas le futur plan d'aménagement. Monsieur le Maire et madame Erigoni informent que des projets de ce type se sont déjà réalisés sur la commune.

- **Question d'une participante relative à l'OAP n°3 (site Akwell) :** comment le programme de logements pourra-t-il être réalisé compte tenu des besoins en stationnement prévus sur le terrain ?

Emmanuel Roger répond que les OAP ont été réalisées par un architecte qui a pris en compte cet élément de programme dans son projet. Dans tous les cas de figure, le nombre de places de stationnement est fixé par le règlement du PLU et par loi et le projet futur devra s'y conformer.

- **Question d'une participante relative aux nuisances liées à une entreprise :** le problème est notamment lié au bruit et aux vibrations causés par une entreprise qui fait du sablage. Anciennement un garage, celle-ci s'est transformée en atelier. La participante souligne qu'à l'inverse de l'entreprise, son lotissement comporte des règles propres qui doivent être respectées par les co-lotis.

Monsieur le Maire répond que la réglementation des nuisances relève de dispositions autres que celles du PLU. La commune a alerté l'ARS et les services de l'Etat sur ce problème.

- **Question d'un participant sur l'aménagement du site Terres Pollet :** le participant a bien noté que l'aménagement ne se fera pas avant 2031. Toutefois, il faudrait prendre en compte l'incidence sur la circulation rue Maissonnette avec près de 160 voitures matin et soir. Un accès depuis le garage Citroën serait à étudier.

Monsieur le Maire annonce que, le projet n'étant pas prévu dans l'immédiat, cela devra être étudié au moment opportun.

- **Question d'une participante sur les équipements au niveau du site Akwell :** une participante estime qu'un city stade ne serait pas souhaitable en raison des nuisances occasionnées par ce type d'équipements.

Monsieur le Maire répond que le type d'équipements n'est pas encore prévu. Il s'agit d'une réserve pour les besoins futurs de la commune. Pour l'instant, seul l'intérêt d'un jardin sur une partie des superficies concernées a été évoqué.

- **Question d'un participant sur la faisabilité de l'aménagement de l'OAP n°3 (site Akwell) :** qui prendra en charge les coûts d'aménagement du site, notamment la démolition, la dépollution ? Le participant estime que l'opération va devenir très chère pour faire du logement social

Monsieur le Maire répond ce sont les conséquences de la loi Climat et Résilience, qui s'impose à la commune qui doit identifier des sites déjà artificialisés à aménager pour réduire l'impact de l'urbanisation sur les espaces agricoles et naturels. Les coûts d'aménagement seront à la charge de l'opérateur privé dès lors qu'il s'agit d'un projet privé.

- **Question d'un participant sur l'offre de logements :** à Villieu-Loyes-Mollon, seule la résidence des Ecureuils propose des logements pour les personnes âgées. La commune pourrait-elle orienter les aménageurs vers ce type d'offres ?

Monsieur le Maire répond qu'il faut trouver des opérateurs qui font ce type d'opérations. Des opérateurs spécialisés dans ce domaine se sont déjà présentés. Aussi, la commune souhaite travailler cette question pour être en mesure de mettre les aménageurs en relation avec ce type d'opérateurs.

- **Question d'une participante sur l'état de la voirie au niveau du Pont Vieux :** la circulation va-t-elle augmenter au niveau de cette portion de voirie ?

Monsieur le Maire répond par la négative. Les gens ne vont pas entrer dans Villieu par ce chemin et le PLU ne prévoit pas de développement au-delà du lotissement qui existe déjà.

- **Question d'un participant sur le calendrier d'élaboration :** à deux ans des élections, une approbation du PLU est-elle possible ?

Monsieur le Maire souligne le fait que l'allongement des délais du PLU tient au Covid 19 et à la nouvelle carte des aléas. Le projet est désormais très abouti puisqu'il s'agit d'une adaptation de la version du premier arrêt.

- **Question d'un participant sur l'impact d'un projet de construction** : un projet de construction route du Moulin impacte trois sources, qui risquent d'être détournées.

Monsieur le Maire informe que la commune demande des études de sols et notamment de laisser en l'état les sources. Pour ce projet, c'est le PLU actuel qui s'est appliqué.

- **Question d'une participante sur l'OAP n°8 (montée des Cannes)** : cette personne s'inquiète de l'obligation de créer une sortie unique sur le site.

Monsieur le Maire souligne que cela ne s'impose pas aux logements actuels, mais que tout projet d'aménagement et de construction futur devra se conformer à l'OAP.

- **Question d'un participant sur une coupure verte mentionnée sur l'ancien PADD** : cette personne demande pourquoi cette coupure verte localisée sur l'ancienne version du PADD au niveau de la montée des Cannes n'apparaît plus.

Monsieur le Maire répond que l'urbanisation est désormais continue montée des Cannes. Cette coupure verte ne correspondait pas au tissu bâti actuel.

- **Question d'un participant sur l'ancienne OAP prévue au centre de Mollon** : le participant a pris note que, suite à la nouvelle carte des aléas, l'OAP a dû être supprimée. Il demande si cette carte et le Plan de Prévention des Risques peuvent être remis en cause. Il souligne que les terrains de l'ancienne OAP n'ont pas été inondés depuis 65 ans.

Monsieur le Maire informe que la carte des aléas et le Plan de Prévention des Risques sont une prérogative de l'Etat, et que ces documents s'imposent à la commune. La révision du Plan de Prévention des Risques va donner lieu à une concertation au cours de laquelle les personnes concernées pourront se manifester.

- **Questions d'un participant sur les OAP** :
 - o **Question 1** : les OAP sont-elles uniquement sur des fonds privés ?
 - o **Question 2** : les destinations de constructions sont elles orientées par les OAP ?
 - o **Question 3** : est-il possible de démontrer la non inondabilité d'un tènement concerné par le Plan de Prévention des Risques ou de la carte des aléas ?

Monsieur le Maire répond par la négative à la première question. Les OAP sont également sur des fonds publics : c'est le cas par exemple du site Terres Pollet, dont une partie est sous maîtrise foncière communale.

Il répond également négativement à la question 2 puisque seules des destinations incompatibles avec la vocation résidentielle sont interdites par le règlement. Par contre, les obligations en matière de logement social s'imposent aux OAP.

La réponse est également négative à la question 3. Ce sont ces documents qui s'appliquent. Pour l'OAP du centre de Villieu, la commune a du travailler avec les services de l'Etat pour que les constructions soient compatibles avec la prise en compte des risques.

- **Question d'un participant sur le développement des modes doux** : le participant a bien noté le principe d'une liaison cyclable entre Villieu et Mollon inscrit au PADD. Qu'en est-il entre Loyes et Villieu ?

Monsieur le Maire répond affirmativement à la création d'une liaison cyclable entre Villieu et Loyes. Pour celle envisagée entre Villieu et Mollon, ce sera postérieurement à 2026.

- **Question d'un participant sur la mise en ligne de documents** : le plan de zonage pourrait-il être mis en ligne ?

Emmanuel Roger répond que la seule obligation est la communication des documents arrêtés.

- **Question d'un participant concernant le registre des doléances** : jusqu'à quelle date sera-t-il possible d'y écrire des contributions ?

Monsieur le Maire répond que l'arrêt du PLU serait envisagé pour le mois de février 2025. Le bilan de la concertation est fait à ce moment.

- **Remarques d'un participant concernant différents aspects du projet de révision du PLU** :

- **Remarque 1** : ne comprend pas pourquoi son terrain n' a pas été classé constructible alors qu'il estime qu'il l'est et qu'il avait accepté le passage d'une infrastructure publique sur son terrain. Il n'accepte pas les contraintes imposées aux propriétaires de terrain. Le PLU ne doit pas empêcher les propriétaires de faire ce qu'ils veulent
- **Remarque 2** : 1300 personnes ont signé contre le PLU.

Monsieur le Maire répond que qu'en l'état actuel le PLU approuvé en 2004 s'est appliqué jusqu'à maintenant. Les propriétaires restent libres de vendre ou de ne pas vendre leur terrain.

- **Questions et remarques d'un participant, président de l'association des Riverains Nord Mollon** :
 - **Question 1** : demande de confirmer l'impossibilité de diffuser le plan de zonage non arrêté
 - **Question 2** : demande si les avis des personnes publiques associées sur le PLU arrêté en juillet 2023 sont communicables.
 - **Demande** : retranscription verbatim des termes employés au compte rendu.

Emmanuel Roger rappelle sa réponse précédente : la seule obligation qui s'impose à la commune est la communication des documents du PLU arrêté.

En ce qui concerne spécifiquement la question 2 : monsieur le Maire et Emmanuel Roger répondent qu'ils n'ont pas la réponse à la question mais qu'ils vont se renseigner.

Réponse apportée postérieurement à la réunion publique en se basant sur une réponse de la Commission d'Accès aux Documents Administratifs (conseil 20172747 séance du 21 juillet 2017) :

Les avis des personnes publiques associées qui ont été émis à la suite de l'adoption de la première délibération arrêtant le PLU présentent avant l'ouverture de l'enquête publique un caractère préparatoire. Il n'y a donc pas d'obligation de communiquer ou d'autoriser la consultation de ces avis avant l'ouverture de l'enquête publique.