

REVISION DU PLU COMMUNE DE VILLIEU-LOYES-MOLLON

COMPTE-RENDU

REUNION PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES 05/09/2024

URBICAND SCOP – MOSAIQUE ENVIRONNEMENT – URBAN CONSEIL

OBJET DE LA RÉUNION

- Présentation de l'ensemble du projet de PLU

SUPPORT(S) DE TRAVAIL

- *Diaporama*

PARTICIPANTS

- Eric BEAUFORT, Maire de Villieu-Loyes-Mollon
- Rita ERIGONI, Adjointe au Maire de Villieu-Loyes-Mollon
- Bruno PICHAT, Adjoint au Maire de Villieu-Loyes-Mollon
- Annie BERLAND, Conseillère Municipale de Villieu-Loyes-Mollon
- Christine CASTEUR, Conseillère Municipale de Villieu-Loyes-Mollon
- Françoise PETIT, Directrice Générale des Services
- Claire GENAUDY, Agence départementale d'ingénierie de l'Ain
- Eric VILLEDIEU, DDT de l'Ain
- Philippe COMBES, DDT de l'Ain, service risques
- Chloé MOZZON, Département de l'Ain
- Gilbert GARD, Chambre d'Agriculture
- Marie-Claire DAYMONNAZ, EPF de l'Ain
- Anna BIARROTTE, SR3A
- Morgane VEDERE, SR3A
- Pascal PAIN, commune de Rignieux-le-Franc
- Solveig CHANTEUX, Mosaïque Environnement
- Emmanuel ROGER, Urbicand

INTRODUCTION

Monsieur le Maire remercie les personnes présentes d'être venues. Il souligne l'importance de la participation des personnes publiques aux réunions d'association et les invite à s'exprimer, afin d'éviter toute difficulté après l'arrêt du PLU.

Monsieur le Maire fait un historique de la révision du PLU : celle-ci est en cours depuis près de 6 ans. Un premier arrêt du PLU a été voté en juillet 2023, délibération que le conseil municipal a dû annuler à la demande de l'Etat, afin notamment de prendre en compte la nouvelle carte des aléas de la Côtière de l'Ain.

Eric Villedieu, représentant de la DDT, informe que certaines remarques de l'Etat sur le dossier de PLU étaient incontournables.

Monsieur le Maire souligne le grand nombre de remarques par les personnes publiques sur le premier arrêt du PLU, d'importance diverses, et la perte de temps et d'énergie nécessitée par leur traitement.

DIAGNOSTIC ET PADD

Emmanuel ROGER, urbaniste d'Urbicand, présente :

- Le contexte législatif et supra-communal, et particulièrement le calendrier de la territorialisation de l'application de l'objectif de division par deux de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers entre 2021 et 2031
- Le calendrier de la révision du PLU, avec un arrêt souhaité en décembre 2024
- Les principales conclusions du diagnostic, soulignant la trajectoire de diversification de l'habitat, l'offre en emplois et services, les conséquences de l'étalement urbain, les contraintes naturelles et technologiques, la diversité des tissus bâtis et du patrimoine
- L'étude de densification qui permet d'établir que près de 280 logements peuvent se faire en densification
- La trajectoire de la réduction de la consommation des ENAF, avec deux paliers : le premier entre 2021-2031 et le second entre 2031 et 2035
- L'identification des espaces agricoles et naturels consommés par le projet de PLU, en densification et en extension, répond aux objectifs définis par le PADD
- Des évolutions apportées au PADD par rapport à la première version arrêtée en juillet 2023, notamment pour expliciter la démarche de densification des espaces urbanisés et de réduction de la consommation des espaces. Les grandes orientations du PADD, notamment en matière de développement résidentiel, ne sont toutefois pas remises en cause grâce à un travail approfondi sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Echanges avec les participants :

Eric Villedieu (DDT de l'Ain) explique que l'effort de réduction de la consommation de l'espace est bien explicité dans le PADD : ce qui est demandé n'est pas forcément la règle de réduction de 50 % entre 2021 et 2031 mais un effort de réduction de cette consommation. Il précise que cette trajectoire de réduction de la consommation de l'espace inscrite dans le PADD pourra le cas échéant être modifiée par le futur SCOT BUCOPA.

Eric Beaufort (Maire de Villieu-Loyes-Mollon) souligne la nécessité de répondre aux besoins croissants en logements, demandés par la Préfecture, notamment avec les projets à venir sur le territoire (arrivée des EPR).

Eric Villedieu répond que la conciliation d'une réduction de la consommation des espaces et l'augmentation de l'accueil de population n'est pas infaisable.

Eric Villedieu estime que l'application d'un seuil plancher de 2 500 m² pour les ENAF en densification doit être questionné. Il convient de vérifier si des tènements de superficie inférieure relèvent de la classification ENAF. Urbicand mènera une vérification au cas par cas et ajustera le cas échéant les objectifs du PADD.

TRADUCTION REGLEMENTAIRE

Emmanuel ROGER, urbaniste d'Urbicand, présente :

- L'évolution des surfaces et de la nomenclature des zones du PLU, caractérisée par une forte réduction des surfaces de zones AU, avec une réduction globale des surfaces de zones U et AU cumulées de l'ordre de 75 hectares
- Les deux STECAL (Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées), identiques à la version d'arrêt de juillet 2023
- Les prescriptions graphiques particulières, avec les évolutions suivantes par rapport à la version du PLU arrêtée en juillet 2023 :
 - o Réduction des surfaces inscrites en emplacement réservé, notamment suite aux avis de l'Etat et de la Chambre d'agriculture sur certains emplacements réservés consommateurs d'espaces agricoles et naturels
 - o Traduction réglementaire de la carte des aléas Côtière de l'Ain

- OAP :
 - o Remaniement de l'OAP du centre bourg de Villieu, en lien avec la doctrine de prise en compte de la carte des aléas en centre urbain et en prenant en compte les éléments transmis par les services de l'Etat
 - o Suppression de l'OAP au Centre du village de Mollon en raison de sa localisation en zone d'aléas forts
 - o Modifications des autres OAP impactées par la carte des aléas : Janivon, Terres Pollet, rue de l'Eglise.
 - o Site industriel Akwell : prise en compte de l'avis de l'Etat sur le traitement de la pollution
 - o Zones AU et OAP : ajout d'une mention sur la mise en conformité de l'assainissement collectif.
 - o Institution d'un échancier d'ouverture des zones AU à l'urbanisation tenant compte de la trajectoire de réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers avant et après 2031.
- Autres évolutions réglementaires ponctuelles en lien avec les avis des personnes publiques sur le projet arrêté en juillet 2023

Echanges avec les participants

L'avis des représentants de la DDT sur la traduction réglementaire de la carte des aléas :

- Simplifier le règlement : retirer les trames « PPR » et carte des aléas du règlement graphique. Un renvoi aux PPR et aux deux cartes des aléas annexés au PLU sera fait dans le règlement.

Le cas de la zone UL englobant un tènement libre de 2 hectares : Monsieur le Maire explique que ce terrain ne présente pas d'intérêt agricole et qu'il est encadré par le camping et la zone d'activités. Le terrain présente plusieurs intérêts pour une activité touristique et de loisirs : hôtellerie, accueil de saisonniers et de travailleurs (en lien avec l'augmentation forte des emplois à attendre dans le secteur), aménagements (stationnements, aire d'accueil) pour les nombreuses personnes qui se rendent à la rivière dans le secteur. Monsieur le Maire précise que la zone de loisirs inscrite au PLU actuel s'étendait jusqu'au Pont de Chazey : une partie importante a été déclassée par le nouveau PLU.

Protection des zones humides : mesdames Anna BIARROTTE et Morgane VEDERE, représentantes du SR3A informent que l'ensemble des zones humides ont bien été reportées au règlement graphique sur PLU, mais des précisions doivent être apportées dans le règlement écrit concernant leurs modalités de protection. Mesdames Anna BIARROTTE et Morgane VEDERE précisent que l'ensemble des zones humides du SAGE sont considérées comme prioritaires. Il est recommandé de se reporter au DOCOB : la commune se rapprochera de l'animateur du DOCOB.

Cas du changement de destination d'un bâtiment chemin du Petit Fetan : une activité agricole est présente mais une partie du bâti est déjà aménagée en plusieurs appartements. Les élus précisent que le changement de destination n'impacte pas le hangar utilisé par l'exploitation. Quelques appartements dans le bâti permettront de créer des logements sociaux.

Espace de sauvegarde de la ressource en eau potable : mesdames Anna BIARROTTE et Morgane VEDERE, représentantes du SR3A, informent que la pointe méridionale de la commune, dans le secteur du Buchin, est un espace stratégique pour la ressource en eau potable. Elles précisent qu'il faut éviter les constructions et les aménagements qui portent atteinte à la ressource en eau. Les élus de la commune de Villieu-Loyes-Mollon informent que quelques habitations au Sud du Buchin sont en assainissement autonome, mais elles sont classées en zone A. La zone UC englobe le bâti existant, relié à l'assainissement collectif, et ne permettra que des constructions ponctuelles, compte tenu des faibles disponibilités foncières.

Echancier d'ouverture à l'urbanisation des zones AU : apporter une correction. Ce sont les sites Akwell et Terres Pollet dont l'ouverture à l'urbanisation se fera à partir de 2031.

Assainissement : il est noté qu'une disposition a été ajoutée dans les OAP et le règlement des zones AU pour conditionner l'urbanisation à la capacité de l'assainissement. Il est proposé d'étendre cette exigence aux zones U. Il est conseillé de se rapprocher de Madame Laurence BRANE (Cheffe de l'unité police de l'eau – assainissement) pour la prise en compte de la problématique de l'assainissement.

Pollution : la reconversion du site Akwell est conditionnée par la dépollution du site.

Prise en compte de la carte des aléas pour l'OAP n°1 (Villieu Centre) :

- il est rappelé que le règlement et l'OAP peut définir des prescriptions particulières vis-à-vis des aléas d'inondation parce que ce secteur est considéré comme un centre urbain. L'OAP et le règlement ont été établis en se basant sur les préconisations de l'Etat. Les représentants de la DDT soulignent que cette préconisation est très satisfaisante. Ils précisent certaines corrections à apporter :
 - o ajouter les préconisations de l'Etat pour les îlots numérotés C et D dans l'OAP. Une rehausse par rapport au terrain naturel doit également être ajoutée pour l'îlot C. Cette rehausse concerne le bâti, pas le terrain naturel.
 - o Positionner les préconisations de l'Etat dans les sections et sous-sections dédiées dans le règlement écrit.
- Monsieur le Maire de Villieu-Loyes-Mollon indique les possibilités d'évolution du bâti localisé en aléa fort d'inondation : soit tout refaire compte tenu notamment de la fragilité de son état, soit conserver les murs extérieurs et refaire l'intérieur.

Prise en compte de la carte des aléas pour les autres OAP :

- OAP n°2 rue de l'Eglise : le bâti a été reculé par rapport à la voie comme demandé par l'Etat. Une inscription dans le règlement d'un retrait minimal de 3 mètres ou 5 mètres par rapport à la voie est discuté. Toutefois, cette préconisation alourdit le règlement : le renvoi à la carte des aléas est privilégié.
- OAP n°4 Terres Pollet : le bâti a été positionné de manière à ne pas faire obstacle aux écoulements, ce qui répond aux préconisations de l'Etat. L'ajout d'une prescription demandant une rehausse du bâti est discuté. Après échanges, il apparaît que cette prescription à l'échelle de cette OAP ou des secteurs impactés par les aléas d'inondations n'est pas envisageable parce qu'elle ne s'appuie sur aucune expertise spécifique. Le renvoi à la carte des aléas et l'application de cette dernière au titre de l'article R111-2 du code de l'urbanisme restent le principe applicable. Les élus municipaux disent leur étonnement quant à la présence d'un aléa d'inondations compte tenu de la nature du sol, très absorbante
- OAP n°6 Nord Mollon : l'OAP prévoit également un retrait des constructions par rapport au chemin Chez Magnin, impacté par les ruissellements.
- OAP n°7 Janivon : un petit décalage est observé entre l'espace vert de l'OAP et la zone d'aléas d'inondations. Toutefois, le principe de compatibilité propre à l'OAP n'oblige pas à modifier cette dernière.

Prise en compte de l'avis du SCOT :

- Comptabilisation des emplacements réservés pour chemins piétons dans la consommation des ENAF : le représentant de la DDT estime que la création de chemins piétons ne remet pas en cause le caractère d'espace naturel ou agricole des secteurs traversés. Aussi, ces emplacements réservés ne doivent pas être comptabilisés dans la consommation des ENAF.
- Délimitation de secteurs de performances énergétiques (également demandée par la MRAE) : cette délimitation ne sera pas appliquée afin de ne pas contraindre davantage les conditions de réalisation des OAP. Ces dernières doivent déjà répondre à de nombreuses conditions : logement social, prise en compte des aléas, mise en conformité de l'assainissement, dépollution du site Akwell. Monsieur le Maire de Villieu-Loyes-Mollon informe que l'OAP Nord Mollon comporte toutefois un ensemble de dispositions favorables à la qualité bioclimatique.
- Les cahiers de recommandations du CAUE et du SCOT ont été annexés au règlement écrit.

EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Solveig Chanteux, environnementaliste à Mosaïque Environnement, fait la présentation :

- Eau potable : des marges capacitaires des ressources de Villieu et de Mollon suffisantes pour répondre aux besoins futurs, mais un besoin d'améliorer le rendement du réseau
- Assainissement : une capacité de la STEP de Villieu dépassée en période de pointe (surcharge organique). Des travaux programmés à court terme permettront l'amélioration du réseau de collecte. Il n'est pas prévu d'extension de la STEP à court terme.
- La traduction réglementaire de la protection des continuités écologiques : questionnements relatifs au renforcement des règles de protection au sein des réservoirs de biodiversité ainsi qu'à l'ajout d'une trame de protection des boisements

- Des orientations en faveur de la préservation et de la restauration des continuités écologiques, avec un questionnement sur le caractère obligatoire d'une OAP thématique Trame Verte et Bleue.

Echanges avec les participants

STEP de Villieu :

Concernant les OAP et les constructions en zone U qui seront raccordés à la STEP de Villieu, la DDT indique qu'il est nécessaire d'ajouter des dispositions dans le règlement et les OAP afin de conditionner les nouvelles constructions à la présence d'un équipement d'assainissement conforme et disposant d'une capacité suffisante.

Les élus indiquent qu'en effet un problème demeure en périodes de pointe durant lesquelles il y a une surcharge organique. Toutefois les travaux à mener ont été évalués et inscrits au schéma directeur. Ils sont prévus à très court terme et permettront de résoudre les dysfonctionnements et de redonner de la capacité à la station.

Le bureau d'études MSOAIQUE ENVIRONNEMENT prendra contact avec Mme Laurence DARNE de la DDT pour évoquer ces points.

Zone Ns :

- Exploitation forestière au sein des réservoirs de biodiversité : pas d'exploitation en zone Ns, mais des petits aménagements type plateforme de stockage. Faut-il verrouiller le règlement pour interdire l'exploitation forestière ? Solveig CHANTEUX estime que cette mesure serait contreproductive parce qu'il peut y avoir des besoins (exemple : le bois énergie). Mesdames Anna BIARROTTE et Morgane VEDERE, représentantes du SR3A, estiment qu'il est préférable d'éviter des projets d'aménagement et de construction sur ces types de zones. Eric Villedieu, représentant de la DDT, précise que l'évaluation environnementale établit une absence d'incidences du PLU en zone Ns, sans le démontrer : l'évaluation environnementale doit établir si les projets autorisés en zone Ns ont des incidences environnementales. Solveig CHANTEUX propose de se rapprocher de l'animateur Natura 2000 pour définir les projets envisageables en zone Ns.

Zone As :

- L'enjeu est plutôt lié à la constructibilité pour les bâtiments agricoles, puisque des sites d'exploitation sont en zone As. Il est également proposé de se rapprocher du représentant du DOCOB.

OAP Trame Verte et Bleue : Eric Villedieu, représentant de la DDT, informe que l'obligation minimale serait d'avoir une OAP Trame Verte et Bleue. Celle-ci pourrait aller jusqu'à la définition d'indicateurs. Les élus informent que la commune n'a pas de positionnement à ce sujet. Eric Villedieu recommande la réalisation de cette OAP afin d'avoir une vision d'ensemble et une certaine cohérence.

Autres questions :

- Emmanuel Roger, urbaniste d'Urbicand, signale deux remarques faites par les personnes publiques :
 - o Avis de l'Etat : protection des boisements en zone Natura 2000
 - o Avis de l'Etat : protection du corridor surfacique entre Meximieux et Villieu. Solveig Chanteux observe que ce corridor est essentiellement sur la commune de Meximieux.

SUITES A DONNER

→ Un débat complémentaire sur le PADD sera organisé à partir d'octobre 2024.