
REVISION DU DU PERIMETRE DELIMITE DES ABORDS.

Commune de Villieu-Loyes-Mollon.



CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR.

Commune de Villieu-Loyes-Mollon
Mise à jour du Périmètre Délimité des Abords.
ENQUÊTE PUBLIQUE du 06/10/2025 au 06/11/2025
Décision n° E25000057/69 du 03/04/2025

CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

I. Sur le déroulement de l'enquête publique.

La procédure de d'élaboration du Périmètre Délimité Abords du château de Loyes a été conduite de façon conforme au Code de l'Urbanisme dans ses articles L.143-34 et 35.

Les principaux acteurs concernés par cette Modification (Personnes Publiques Associées, MRAE, communes limitrophes) ont été consultés en amont de l'enquête publique. Aucun avis défavorable n'a été prononcé.

L'enquête publique s'est déroulée du 6 octobre au 6 novembre 2025 et sa durée (32 jours) a été parfaitement adaptée.

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

Cinq permanences ont été tenues et personne n'a fait d'observation sur ce dossier.

Trois observations ont été recueillies par voie électronique, sur la boîte mail dédiée.

Les conditions d'accueil dans les locaux de la mairie de Villieu-Loyes-Mollon et la collaboration avec l'équipe municipale et monsieur le maire a très fructueuse.

La synthèse des observations a été remise au maître d'ouvrage le 17 novembre 2025.

Le mémoire en réponse de la commune de Villieu-Loyes-Mollon m'a été communiqué par mail le 2 décembre 2025.

L'ensemble des observations ont été prises en compte et ont trouvé une réponse dans le mémoire du maître d'ouvrage.

Le rapport d'enquête publique a été remis le 08 décembre 2025 en mairie de Villieu-Loyes-Mollon à Monsieur Eric Beaufort, maire de la commune.

II. Sur les procédures de la révision du Périmètre Délimité des Abords autour du château de Loyes.

Par délibération du 15/03/2017, le conseil municipal de Villieu-Loyes-Mollon a prescrit la mise en révision du PLU de la commune. Le projet a été arrêté le 11/02/2025 et l'ouverture de l'enquête publique portant sur le projet de révision du PLU, du Zonage d'Assainissement et la mise à jour du PDA du château de Loyes a été fixée par arrêté du maire en date du 01/09/2025.

La procédure de mise en place du PDA est conforme aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

III. Sur l'évaluation du dossier.

Elaboré par le bureau d'études d'urbanisme Urbicand, rédigé conformément à l'article R.123-8 du Code de l'Environnement, le dossier d'élaboration du PLU soumis à l'enquête publique comprend les pièces et avis exigés par les législations et réglementations applicables au projet, plan ou programme.

L'enquête publique sur la mise en place d'un PDA autour du château de La Pie à Loyes est conjointe à celle relative au PLU. Le dossier d'enquête est composé des pièces suivantes :

☞ **La pièce n°7 Annexe » Servitudes d'Utilité Publique » du projet de PLU.**

Pièce A : Annexe servitudes d'Utilité Publique (pièce n°6-1 du dossier d'élaboration du PLU) comprenant quelques documents afférents à la servitude AC1 de protection des monuments historiques, classés ou inscrits :

- ☞ L'arrêté du préfet de la région Rhône-Alpes du 28/03/2008 listant les parties du château de La Pie à Loyes inscrites au titre des Monuments Historiques.
- ☞ Le porter à connaissance du préfet de la Région Auvergne-Rhône-Alpes Ref : ED/LM/2017/124 du 04/09/2017. Ce document :
 - ↳ Rappelle les servitudes d'utilité publique concernant la commune de Villieu-Loyes-Mollon au titre du code du Patrimoine pour les abords du château de La Pie à Loyes, au titre du code de l'Environnement pour le site inscrit au Monuments Historiques.
 - ↳ Préconise d'assurer la protection des éléments patrimoniaux paysagers et bâtis remarquables par un remérage au titre de l'article L.151-+19 du code de l'Urbanisme.
 - ☞ Une carte en noir et blanc du projet de Périmètre Délimité des Abords.

Pièce B : Les délibérations du conseil municipal de Groslée-Saint-Benoît n° 03-2022 et 38-2023, la seconde annulant et remplaçant la première, respectivement du 24/01/2022 et 05/06/2023, décident d'engager la procédure de mise en place d'un PDA autour de la Maison Forte de Varêpe et du château de Groslée, approuvant le périmètre proposé par l'Architecte des Bâtiments de France et prescrivant la mise à enquête publique de ce PDA. Ces délibérations sont accompagnées de cartes en noir et blanc, de format A4, des périmètres de protection, actuels et futurs, autour des monuments historiques.

⇒ **A noter que ces cartes sont très peu lisibles.**

Le dossier d'enquête publique du PDA était dépourvu de rapport de présentation décrivant un état initial de la situation et déclinant les enjeux. Je n'ai eu à ma disposition que la pièce n°6-1 « Annexe Servitudes d'Utilité Publique », dépourvue du rapport de l'UDAP 01/Architectes des Bâtiments de France et des cartes en couleur des projets de PDA.

J'ai découvert cette anomalie en étudiant le dossier du projet de PDA et, instruit par une expérience similaire dans une autre commune du département, j'ai demandé communication du rapport de l'UDAP 01 au service Urbanisme de la commune de Villieu-Loyes-Mollon. Ce rapport définit les secteurs avec et sans enjeux, photos à l'appui. Les enjeux et les choix qui ont conduit les Architectes de Bâtiments de France à définir les nouveaux périmètres du PDA autour des monuments historiques inscrits ne sont pas clairement expliqués. Aucune mesure de protection des terrains d'accompagnement situés en zones A et N du PLU n'est proposée, pas plus que pour les secteurs bâtis à forte identité patrimoniale (la rue Royale en particulier) qui jouxtent le château de Loyes. J'ai demandé des explications à ce sujet à l'UDAP 01 (mail du 27/08/2025).

IV. Sur les objectifs du nouveau PDA autour du château de Loyes.

Les objectifs de la mise en place du nouveau PDA autour du château de Loyes ne sont pas énoncés dans la délibération du 17/03/2027 ni dans celle de l'arrêt du projet de PLU et du bilan de la concertation. Les objectifs visés par la procédure de modification du périmètre de protection autour du château de Loyes sont rappelés de façon générale en préambule du rapport de la DRAC Auvergne-Rhône-Alpes/UDAP de l'Ain, d'août 2023.

Il y est rappelé que « *la modification des périmètres de protection ont pour but de résERVER l'action de l'UDAP aux zones d'intérêt patrimonial ou paysager les plus intéressantes situées autour d'un monument historique. Il est adapté aux enjeux patrimoniaux d'un territoire et moins automatique que la servitude de 500 m née de la protection historique* ».

Synthèse des objectifs du PDA.

Le nouveau périmètre de protection du Monument Historique inscrit de la commune de Villieu-Loyes-Mollon a été fixé par les Architectes des Bâtiments de France à partir de la définition des zones à enjeux. Ces zones sont définies en fonction des notions de visibilité et de co-visibilité pour les secteurs de proximité immédiate et des bâtiments et terrains d'accompagnement formant l'écrin originel des monuments protégés.

Aucune mesure de protection et de maîtrise des implantations de constructions et d'installations techniques sont préconisées sur les terrains d'accompagnement en zone A et N.

Rappel des objectifs généraux que le nouveau Périmètre Délimité des Abords du château de Loyes permettrait d'atteindre :

- ① Donner de la visibilité au périmètre de protection, recentré sur les enjeux majeurs et focalisé sur les abords bâties et paysagers directs,
- ② Induire un avis conforme (ou nécessité d'accords) s'imposant à l'autorité compétente en matière d'urbanisme pour une meilleure cohérence au sein des abords, excluant la condition de visibilité jusqu'alors en vigueur,
- ③ Réduire le nombre de dossiers d'Actes d'Autorisations du Sol envoyés pour consultation à l'UDAP (Architectes des Bâtiments de France) visant un conseil et un contrôle plus efficaces.

⇒ Les objectifs du point 1 seront atteints pour autant que les règlements (écrit et graphique) du PLU prennent en compte les enjeux majeurs définis dans le rapport des Architectes des Bâtiments de France. Les secteurs concernés par la protection au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme doivent être repérés sur le plan de zonage du PLU.

V. Sur l'analyse du nouveau PDA autour des Monuments Historiques.

IV-1. Les enjeux :

❖ Les secteurs à enjeu.

- Les zones d'intérêt patrimonial aux abords immédiats formant un écrin aux monuments.
- Les bâtiments et terrains d'accompagnement.

❖ Les secteurs sans enjeu.

- Les zones dénuées d'intérêt patrimonial au regard des monuments historiques à protéger (lotissements récents, terrains éloignés).

Les structures urbaines et le patrimoine bâti non conservés dans le périmètre pourraient bénéficier de mesures de protection dans le PLU. La notion de terrain d'accompagnement concernant les secteurs en zone A et N à préserver de toute construction ou installation technique doit être introduite dans le règlement du PLU.

IV-2. Choix et justification du nouveau Périmètre Délimité des Abords du château de Loyes.

❖ Les secteurs à enjeu.

- ❖ **Les zones d'intérêt patrimonial aux abords immédiats** formant un écrin aux monuments sont des zones situées dans le champ de visibilité du monument et depuis celui-ci, avec une co-visibilité (le monument considéré depuis un point tiers situé dans l'espace public).

Les zones d'intérêt patrimonial, les éléments bâtis et les espaces urbains non bâtis sont conservés dans le périmètre.

- ❖ **Les bâtiments et terrains d'accompagnement** composés des éléments bâtis et espaces urbains non bâtis formant écrin originel, proches des monuments protégés.

- ❖ **Les éléments bâtis et paysagers** mettant en valeur les monuments protégés comme les bâtiments et les terrains d'accompagnement ayant conservé leur structure urbaine traditionnelle et présentant des propriétés propres ou des structures urbaines remarquables (carrefours, alignements urbains).

❖ Les secteurs non construits présentant un caractère paysager remarquable.

Le PDA englobera les espaces agricoles et naturels afin d'encadrer les constructions de bâtiments d'habitation et/ou d'exploitation autorisées par le PLU dans les zones A, et de l'implantation dans les zones naturelles N d'antenne relais ou de toute autre installation technique.

Les bâtiments et les terrains d'accompagnement non construits présentant un caractère paysager remarquable sont conservés dans les périmètres.

Il était important de recentrer les périmètres anciens de 500m de rayon autour des éléments bâties et paysagers remarquables et de procéder à la refonte de périmètres englobant de façon indifférenciée ce qui a de l'intérêt et ce qui en est dépourvu.

La prise en compte des enjeux est absente de l'étude du Périmètre Délimité des Abords autour du château de Loyes dans le Rapport de Présentation de l'élaboration du PLU, « Servitudes d'Utilité Publique », où les conclusions des ABF auraient pu y être synthétisées ou dans le « Rapport de justification » au chapitre des éléments de patrimoine à protéger.

La délibération du conseil municipal en date du 05/06/2023 considère « *que l'argumentation repose sur le fait que la rédaction du règlement du Plan Local d'Urbanisme protège suffisamment cet habitat de construction ou aménagement exogène* » et que ce nouveau périmètre, une fois arrêté, aura vocation à « *donner de la visibilité au périmètre de protection, recentré sur les enjeux majeurs et focalisé sur les abords bâties et paysagers directs* ».

Seul le règlement écrit, au chapitre I de la zone U, consacre un paragraphe au Périmètre de Protection des monuments historiques, rappelant les secteurs impactés par le périmètre de 500m de rayon et renvoyant à l'étude du PDA en cours d'élaboration. **Pa ailleurs, les monuments historiques à protéger ne sont pas repérés sur les plans de zonage.** Les cartes du PDA des monuments historiques et le rapport des Architectes des Bâtiments de France sont inclus dans l'Annexe « Servitudes d'Utilité Publique » du dossier mis à disposition du public.

Le rapport des Architectes des Bâtiments de France justifie clairement l'adoption des périmètres en définissant les enjeux et les choix retenus. Des enjeux de préservation du paysage environnant les monuments historiques ont été repérés dans les terrains d'accompagnement en zone A et N. Les recommandations des ABF concernant ces terrains doivent être suivies et traduites dans le règlement écrit (introduction des dispositions d'encadrement des constructions et installations techniques) et graphique (zonage particulier par un indice Amh et Nmh, par exemple).

VI. Sur les évolutions apportées par le PDA.

La mise en place du Périmètre Délimité des Abords autour des monuments historiques inscrits de la commune de Groslée-Saint-Benoît permettra :

- ➡ D'apporter plus de cohérence et d'efficacité aux nouveaux périmètres de protection, répondant mieux aux enjeux et recentrant leur action sur les abords bâtis et paysagers directs, tout en protégeant efficacement les monuments.
- ➡ Rendre les avis d'urbanisme conformes en cohérence avec la réalité du terrain.
- ➡ Réduire de facto les dossiers d'Actes d'Autorisations Du Sol (ADS) envoyés pour consultation à l'UDAP, rendant les avis et le contrôle plus efficaces.

- Globalement, les évolutions apportées par le PDA permettront d'atteindre les objectifs fixés par la délibération du conseil municipal du 05/05/2023.
 - Les préconisations des ABF concernant les zones A et N situés en proximité des monuments historiques devront être traduites dans le règlement écrit et graphique.

VII. Avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale.

Le dossier de Modification n'a pas donné lieu à une évaluation environnementale (avis MRAe n° 2023-ARA-AC-1338).

VIII. Incidences sur l'environnement.

La mise en place du PDA n'aura aucune incidence sur l'environnement.

IX. Sur les observations.

Le projet de mise en place du Périmètre Délimité des Abords a fait l'objet d'observations de la part des Personnes Publiques Associées, du public et du commissaire-enquêteur.

IX-1. Les Personnes Publiques Associées : Les observations des PPA ne portent pas sur le fond du projet mais sur des aspects règlementaires ou sur des précisions à apporter.

↳ **Les Architectes des Bâtiments de France :**

- Réaliser un inventaire du bâti remarquable existant et à protéger, conserver et mettre en valeur formant écrin aux monuments historiques de la commune,
- Mettre en œuvre le PDA proposé par l'UDAP en 2017.

IX-2. Le commissaire enquêteur : mes observations portent essentiellement sur :

- L'absence de repérage des monuments historiques sur les cartes de zonage du règlement écrit.
- Après avis de l'UDAP, l'intégration dans le règlement écrit et graphique des zones A et N des dispositions relatives à l'implantation des constructions et installations techniques dans les terrains d'accompagnement du PDA des monuments protégés.

IX-3. Le public :

- **Mr DUBOIS Raymond**, Villieu (courrier n°31) ⇒ demande que les parcelles n° B 50, 51, 52, 53 soient retirées du PDA.
➤ Mr. Dubois fait remarquer, photos à l'appui et références aux cartes de l'IGN, qu'il n'y a aucune co-visibilité avec le château.
- **Mme GAMAND Solange**, montée des Cannes, Loyes (courrier n°34) ⇒ demande un élargissement du PDA sur la Montée des Cannes afin « *de préserver un avis de l'Architecte des Bâtiments de France sur les projets au niveau de la Montée des Cannes* ».

XI-4. Le mémoire en réponse de la commune de Villieu-Loyes-Mollon :

Le maître d'ouvrage a apporté des réponses satisfaisantes aux diverses observations.

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

sur la révision du Périmètre Délimité des Abords du château de Loyes.

Au moment de leur inscription à l'inventaire des Monuments Historiques, le périmètre de protection instauré autour du château de Loyes formait un cercle de 500m de rayon, englobant uniformément tous les éléments paysagers et bâties, qu'ils aient ou non un intérêt particulier pour la protection des monuments.

Cette disposition entraînait forcément des distorsions dans le traitement des dossiers d'urbanisme, certaines constructions se voyant appliquer des contraintes sans rapport avec leur situation réelle vis-à-vis des monuments historiques.

De plus, ces périmètres manifestement trop larges entraînaient un grand nombre d'Actes du Droit du Sols envoyés pour avis à l'UDAP, alourdissant les démarches d'urbanisme.

La révision du PLU a été l'occasion pour la commune de Villieu-Loyes-Mollon de mettre à jour ce périmètre de protection par la mise en place d'un Périmètre Délimité des Abords conformément aux articles L.621-30-1,31 et 32 du code du Patrimoine.

L'UDAP et les Architectes des Bâtiments de France ayant été sollicités pour définir ces nouveaux périmètres, un rapport a été rendu en août 2023.

⇒ Ce rapport donne de la visibilité aux enjeux de protection des Monuments Historiques de la commune, de la cohérence entre les secteurs de proximité directe et ceux sans impact en tenant compte du contexte environnemental et réduire le nombre des démarches d'urbanisme visant un conseil de l'UDAP.

La définition des enjeux et des choix pour la mise en place du nouveau PDA autour du château de Loyes permettra l'inscription de périmètres pertinents, en cohérence avec la topographie et l'environnement de cet édifice.

Le nouveau périmètre apportera une meilleure lisibilité des enjeux en se recentrant sur les abords bâties et paysagers directs, éliminant les éléments trop éloignés pour avoir un impact significatif sur le château.

Accessoirement, le resserrement du périmètre réduira le nombre des procédures d'urbanisme pour avis auprès des Architectes des Bâtiments de France.

⇒ Sur le dossier du Périmètre Délimité des Abords du château de Loyes soumis à l'enquête publique.

Le rapport des ABF et la cartographie du PDA du château de Loyes étaient absents de l'annexe « Servitudes d'Utilité Publique » du dossier qui m'a été remis le 28 avril 2025.

Ne disposant pas de dossier sur le projet de PDA, j'ai demandé communication du rapport de l'ABF dans lequel les enjeux sont définis et les choix opérés justifiés, avec des plans en couleur du nouveau Périmètre Délimité des Abords.

Dans leur rapport, les ABF ne formulent pas de recommandations concernant l'encadrement d'aménagements possibles au PLU dans les terrains d'accompagnement en zone A et N.

Cependant, pour la bonne compréhension des choix retenus dans le tracé du nouveau périmètre, je considère que des données topographiques des sites du monument historique ainsi que des photos illustrant les principes de visibilité/co-visibilité auraient été utiles.

⇒ Sur la traduction du nouveau périmètre dans le règlement du PLU.

Le château de Loyes n'est pas repéré sur les plans de zonage du règlement graphique.

⇒ Incidences sur l'environnement.

Le Périmètre Délimité des Abords autour du château de Loyes ne portera pas atteinte à l'environnement.

Considérant :

👉 Que le projet de Périmètre Délimité des Abords autour du château de Loyes, inscrit à l'inventaire des monuments historiques, va recentrer les périmètres de protection sur les enjeux majeurs, définis dans le rapport des Architectes des Bâtiments de France, et se focaliser sur les abords bâtis et paysagers immédiats, excluant les éléments trop éloignés et sans intérêt,

👉 Que le Périmètre Délimité des Abords du château de Loyes n'a pas d'incidences sur l'environnement,

👉 Que, accessoirement, les avis conformes en matière d'urbanisme seront rendus en cohérence avec la réalité du terrain et que le resserrement des périmètres, diminuant le nombre de prospects, réduira celui des dossiers d'Actes d'Autorisation du Sol auprès des ABF,

Je donne un avis favorable au projet de Périmètre Délimité des Abords autour du château de Loyes

Avec les recommandations suivantes :

- ➡ Repérer le château de Loyes sur les plans de zonage du règlement graphique du PLU.
- ➡ Repérer les secteurs protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.
- ➡ Joindre le rapport des ABF au dossier de la servitude AC1.

Et la réserve suivante :

Considérant :

- ♦ Qu'il n'y a aucune co-visibilité sur le château depuis les secteurs environnants, notamment au Sud (sortie de Villieu quartier du Berlion) et à l'Est (D984 reliant Mollon à Villieu) et au Nord en direction de Mollon,
- ♦ Que seuls les murs de soutènement des jardins et les boisements au Sud et à l'Est de la propriété sont visibles depuis la D984, sans que l'on puisse déterminer qu'il s'agit d'un monument historique,
- ♦ Que la protection des vues sur les paysages alentour depuis les jardins du château profitera exclusivement aux propriétaires privés du domaine, **et qu'il n'y a donc pas d'enjeu d'intérêt général**,

⇒ Je demande que les quartiers habités du Berlion et les terrains longeant la D984 entre Mollon et Villieu soient retirés du PDA. La partie Nord du périmètre devra être également ramenée à des proportions cohérentes avec les enjeux.

et demande au maître d'ouvrage d'apporter les modifications auxquelles il s'est engagé dans son mémoire en réponse.

Saint-Maurice de Rémens le 8 décembre 2025

Gérard Blanchet
Commissaire-enquêteur

