
ENQUETE PUBLIQUE SUR LA REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME.

Commune de Villieu-Loyes-Mollon.



CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR.

CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

I. Sur le déroulement de l'enquête publique.

La procédure de mise à jour du Zonage d'Assainissement de la commune de Villieu-Loyes-Mollon a été élaborée et conduite de façon conforme aux dispositions de l'article 35-III de la Loi sur l'Eau du 3 janvier 1992.

Les principaux acteurs concernés par cette Mise à jour (Personnes Publiques Associées, MRAE, communes limitrophes) ont été consultés en amont de l'enquête publique. Les services de l'Etat ont formulé des observations sur les capacités des réseaux et de la STEP de Villieu à répondre aux besoins futurs liés à l'accroissement de la population.

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 conjointement avec les enquêtes publiques sur le projet de révision du PLU et le périmètre délimité des Abords du château de Loyes. Personne ne s'est présenté pour la révision du zonage d'assainissement.

Par courrier (n°26 et 36), une personne a formulé, parmi ses nombreuses observations, une contribution concernant des aspects techniques du dossier, confirmée sur le registre d'enquête.

Les conditions d'accueil dans les locaux de la mairie de Villieu-Loyes-Mollon ont été parfaites et la coopération avec Monsieur le maire, ses adjoints et le personnel administratif, très fructueuse.

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

Le mémoire en réponse de la commune m'a été communiqué par mail le 28 novembre.

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 8 décembre 2025 en mairie de Villieu-Loyes-Mollon à Monsieur le maire.

II. Sur les procédures d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme.

Le PLU en vigueur de la commune de Villieu-Loyes-Mollon a été approuvé le 26 mars 2004.

La commune de Villieu-Loyes-Mollon a décidé la révision de son Plan Local d'Urbanisme par délibération du conseil municipal le 15 mars 2017.

Les procédures de révision ont été conformes au Code de l'Urbanisme dans ses articles L.101-1 et 2, L.151-4, R.151-3, L.105-2 et R.104-9 du code de l'urbanisme. Ces articles exposent les dispositions concernant les choix retenus pour le PADD, les OAP et le règlement expliqués dans le Rapport de Présentation et les conditions requises pour la réalisation d'une Evaluation Environnementale.

Les articles L.101-1 et 2 fixent des objectifs aux PLU en matière de renouvellement urbain et d'actions pour la sauvegarde et la protection du patrimoine culturel, prévention des risques naturels et technologiques/protection des milieux naturels/lutte contre l'artificialisation des sols et le changement climatique.

La commune de Villieu-Loyes-Mollon dispose d'un PLU approuvé le 26 mars 2004

La procédure d'élaboration du PLU est conforme aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

III. Sur l'évaluation du dossier.

❖ Composition du dossier.

Elaboré par le bureau d'études d'urbanisme URBICAND, sous la maîtrise d'ouvrage de la commune de Villieu-Loyes-Mollon, et rédigé conformément à l'article R.123-8 du Code de l'Environnement, le dossier soumis à l'enquête publique comprend les pièces et avis exigés par les législations et réglementations applicables au projet, plan ou programme.

Comprenant 1226 pages et 14 planches, le dossier d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune comprend l'ensemble des principales pièces réglementaires (rapport de présentation, Evaluation environnementale, PADD, OAP, diagnostic, règlements écrit et graphique, annexes). Le dossier de révision a été augmenté de documents de synthèse et de justifications des choix opérés.

La révision du PLU de la commune de Villieu-Loyes-Mollon a été décidée le 15 mars 2017 et sa mise à enquête publique le 6 octobre 2025. La durée exceptionnellement longue des études préparatoires (8 ans) et des retards dus à la révision du PPRn de la côte de l'Ain pour laquelle il a fallu prendre en compte de nouveaux aléas. Quelques scories et erreurs matérielles ont pollué le dossier, ce qui est compréhensible et pratiquement inévitable dans la rédaction d'un dossier aussi volumineux que complexe. Cependant, les objectifs exposés dans le PADD ont été traités en profondeur et traduits dans les différents documents du PLU. Un certain nombre d'observations des PPA ont été prises en compte dans la période de mise au point, entre l'arrêt du projet et sa mise à enquête publique.

IV. Sur l'analyse du territoire de la commune de Villieu-Loyes-Mollon

✧ Les enjeux :

- ✧ La cohérence entre objectifs de croissance démographique et gestion économe de l'espace/lutte contre l'étalement urbain,
- ✧ La cohésion sociale et générationnelle,
- ✧ La place de l'économie et de l'agriculture tout en prenant en compte les problématiques de développement durable et de protection de l'environnement.
- ✧ Prise en compte des risques naturels (inondation, glissement de terrain, ruissellement) et des servitudes d'utilité publique.

✧ Le projet de territoire de la commune de Villieu-Loyes-Mollon.

- ✧ Principes clairs en matière d'armature territoriale,
- ✧ Développement urbain cohérent avec les capacités des équipements publics,
- ✧ Habitat à diversifier, mixité sociale et générationnelle à développer pour tenir compte des nouvelles obligations liées à l'article 55 de la loi SRU,
- ✧ Economie locale et agriculture à encourager,
- ✧ Protection de l'environnement et préservation des paysages et du bâti traditionnel,
- ✧ Prise en compte des risques et des nuisances.

La prise en compte des enjeux est traduite dans le projet de PLU à travers les orientations du PADD.

La protection de l'environnement par le zonage N des secteurs identifiés (ZNIEFF, Natura 2000, ZICO, APPB, ENS, PPR), la sobriété foncière des projets d'urbanisation en extension, la priorité à la densification du tissu urbain, la protection du patrimoine culturel et la place faite à l'agriculture et à l'économie dans le projet sont autant de mesures à mettre en œuvre pour la réalisation du projet de territoire.

Le développement de la commune prend en compte les risques naturels et la lutte contre les nuisances, dans une démarche de développement durable.

V. Sur les objectifs du Plan Local d'Urbanisme.

La délibération du 15 mars 2017 prescrivant l'élaboration du PLU en tant que document d'urbanisme unique et cohérent de la commune nouvelle de Villieu-Loyes-Mollon, en compatibilité avec les orientations et objectifs du SCoT BUCOPA, définit les objectifs suivants :

- ◆ **Démographique** : diversifier l'offre de logements en favorisant la mixité sociale et générationnelle tout en modérant la consommation d'espaces, en adéquation avec la capacité des réseaux existants.

- ◆ **Economique** : préserver l'activité agricole par la sobriété foncière (**densification du tissu bâti et urbanisation en profondeur – pas d'extension dans les hameaux et le bâti diffus**) et développer l'activité de la zone d'activités « sous la gare ».
- ◆ **Environnemental et patrimonial** : Préserver la ressource en eau - Encourager les transports en commun - sauvegarder les éléments forts du paysage (rivière d' Ain et Toison) et valoriser le patrimoine vernaculaire des secteurs bâtis anciens – Prévenir les risques naturels – Intégrer une démarche de développement durable dans les projets de développement.

Les objectifs du PLU sont cohérents avec la prise en compte des enjeux du territoire et des orientations du PADD.

VI. Sur la stratégie du Plan Local d'Urbanisme.

✧ La stratégie mise en place :

- ① Rôle prioritaire de la centralité du bourg-centre de Villieu, en cohérence avec les capacités des équipements publics.
- ② Sobriété foncière et développement urbain maîtrisé en compatibilité avec les orientations du SCoT BUCOPA.
- ③ Assurer des parcours résidentiels en réponse aux besoins des habitants, renforcer le lien social, maintenir une offre commerciale de proximité satisfaisante et accessible et la pérenniser les services et équipements publics.
- ④ Mise en place de zonages spécifiques destinés à protéger et préserver l'architecture traditionnelle des éléments bâtis et, les paysages, l'environnement et l'agriculture (Zone As).

Les éléments de cette stratégie sont déclinés dans les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable. Ces orientations sont traduites dans le projet de PLU à travers le zonage, les Orientations d'Aménagement et de Programmation et le règlement.

VII. Sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

Les grands principes affichés pour la rédaction du PADD prennent en compte les orientations du SCoT BUCOPA, du Programme Local de l'Habitat et du Plan Climat Air Energie portés par la Communauté de Communes de la Plaine de l'Ain :

♦ LA SATISFACTION DES BESOINS EN LOGEMENTS.

⇒ La commune prévoit la production de 350 logements entre 2025 et 2036 avec 35% de logements sociaux dans les nouveaux programmes (conformité loi SRU).

♦ UNE AUGMENTATION DU NIVEAU D'EQUIPEMENTS, DE SERVICES ET DE COMMERCES.

⇒ Le développement de la commune sera accompagné du renforcement et de la diversification des équipements collectifs dans le cœur de ville de Villieu.

♦ LA CONTRIBUTION A LA POLITIQUE DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE DE LA COMMUNAUTE DE

⇒ La zone intercommunale de la Masse sera développée et les centralités seront mises à contribution par la mixité des fonctions urbaines. L'implantation et le développement des activités agricoles seront favorisées par un zonage agricole et naturel adapté.

♦ COMMUNE ET LA MIXITE URBAINE.

⇒ L'équilibre entre densification du centre-ville et préservation des caractéristiques des bourgs anciens sera recherché

♦ L'AMENAGEMENT DU CŒUR DE VILLE SUR UN PERIMETRE ELARGI PERMETTANT DE RENFORCER LA CENTRALITE DE VILLIEU ET PRESERVER LES CARACTERISTIQUES DES VILLAGES ET HAMEAUX.

⇒ La densification dans les sites de projets sera accompagnée du renforcement des trames végétales, de la gestion des eaux pluviales et l'accessibilité pour les modes doux. L'aménagement de sites prioritaires en renouvellement urbain confortera le cœur de ville, en limitant le développement dans les autres hameaux de la commune. Les entrées de ville feront l'objet d'un soin particulier et la diversité des tissus bâtis de la commune pris en compte.

♦ UNE DEMARCHE ENVIRONNEMENTALE FONDEE SUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT AGRO-NATUREL DE LA COMMUNE ET SUR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE DU PROJET URBAIN.

⇒ Les espaces agricoles et naturels seront préservés (maintien des grands équilibres, trames vertes et bleues, corridors écologiques, protection des boisements, protection de la ressource en eau, prévention des risques et nuisances et la réduction des émissions de gaz à effet de serre). Une plus grande place sera accordée aux modes doux.

Bien que non intégrées dans le SCoT BUCOPA, les prescriptions du SRADDET et du Plan de Gestion des Risques Inondations sont prises en compte dans le PLU, dans un rapport de compatibilité.

Les dispositions du Plan de Prévention des Risques naturels, prescrit par la DDT de l'Ain, arrêté et en cours d'enquête publique, sont applicables au nouveau PLU et pris en compte dans le projet de révision. La consommation modérée d'ENAF, développée dans le PADD et traduite dans le PLU, s'inscrit dans une trajectoire de développement d'une urbanisation respectueuse de l'environnement et du développement durable, dans un rapport de conformité avec la loi Climat et Résilience.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable traduit assez justement les ambitions de la commune de Villieu-Loyes-Mollon en termes de développement démographique et économique, et de protection de l'environnement.

VIII. Sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Sur la cohérence des OAP avec le PADD et leur localisation.

- Le PLU de Villieu-Loyes-Mollon comprend **8 OAP sectorielles**, principalement axées sur des programmes mixtes à dominante d'habitat.
- Les OAP sont localisées dans des **secteurs urbains et équipés**, en cohérence avec le PADD, et majoritairement proches du centre de Villieu (exception faite pour l'OAP n°6 « Nord Mollon »).
- Un objectif de création de 350 logements (cible PADD) est visé en privilégiant une urbanisation ciblée sur des sites stratégiques plutôt qu'une urbanisation diffuse.
- Permettre la diversification de l'habitat et la mixité sociale avec 35% de logements sociaux dans les nouveaux programmes de construction. La possibilité d'atteindre au mieux ces objectifs est renforcée par le choix du développement de l'habitat dans des sites stratégiques où la taille des opérations permettra la production de logements sociaux.

Sur les questions et observations.

- Les OAP sont trop précises dans la définition des plans de composition avec des attendus stricts (implantation des constructions, toitures, voiries) et vont au-delà des dispositions des articles L.151-6 et suivants du code de l'urbanisme. ***Une délimitation de secteurs pour le logement social devra être introduite dans le règlement du PLU en application de l'article L.151.15 du code de l'urbanisme.***

○ Sur les questions et observations.

➡ L'OAP la plus contestée est l'OAP n°6 « Nord Mollon » notamment pour sa densité jugée excessive et son impact sur les infrastructures et l'environnement pavillonnaire.

- L'OAP est éloignée (environ 4km) du bourg centre Villieu où se trouvent les principaux équipements publics. Cette localisation écartée n'est pas cohérente avec l'orientation du PADD ***sur la priorité d'implantation au plus près des équipements publics du centre bourg de Villieu.***

La commune justifie le choix du site de cette OAP pour l'accès unique et sécurisé par le giratoire de l'entrée Nord de Mollon et les obligations de densité (SCOT) et de production de logements sociaux.

➡ Les autres OAP :

- Remarques ponctuelles sur les **périmètres** et certaines **liaisons piétonnes**.
- Critiques sur l'OAP du site Akwell pour le nombre de **logements collectifs** et les nuisances possibles sur le voisinage.
- Mise en place d'adaptations limitées, sans remise en cause des principes d'**optimisation foncière**, de **cohésion de desserte** et de **développement des liaisons douces**.

➡ Les OAP n°2, 3 et 8 posent un problème de disponibilité du foncier. Ces OAP sont prévues sur des emprises foncières bâties et occupées, sans certitude sur un changement de statut prévisible, à l'exception peut-être du site AKWEL.

➡ Observations générales :

La présentation des OAP est très précise, voire directive, avec des attendus stricts en matière de composition urbaine et de typologies de logements. Les indications d'organisation et de composition de l'OAP vont au-delà des dispositions des articles L.151-6 et suivants du code de l'urbanisme. Elles sont trop précises et ne correspondent pas à la finalité du dispositif qui est d'orienter les aménagements en indiquant des lignes directrices respectant les orientations fixées par le PADD et pourraient limiter les initiatives alternatives des futurs aménageurs.

➤ Ces points devront être revus pendant la mise au point du projet de révision du PLU.

IX. Sur le zonage et le règlement graphique.

■ Le zonage du Plan Local d'Urbanisme traduit les objectifs de la commune en matière d'aménagement du territoire :

↳ Zonage U délimitant les zones urbaines bâties, identification des îlots bâtis dont l'architecture traditionnelle est à protéger (UA, UB, UC) et des secteurs d'activité économique (UI), de tourisme (UL) et d'équipements publics (UE).

↳ Zonage 1AU1, 2 et 3 délimitant les OAP et séquençant l'urbanisation en extension.

↳ Zonage A à vocation agricole avec un zonage spécifique As délimitant les secteurs de protection environnementale spécifiques (ZNIEFF, Natura 2000, zones humides) Ac définissant des secteurs d'activité commerciale sans extension sur les zones agricoles.

↳ Zonage N des secteurs naturels protégés Ns (ZNIEFF, Natura 2000, zones humides) et grevés de servitudes (risques naturels et protection des captages AEP), Nt développement d'activités de commerce et restauration au château de Fétan, Nco pérennisation de l'activité forestière.

■ Le règlement graphique permet de visualiser l'organisation territoriale des éléments qui la composent (zones naturelles, agricoles, urbaines). Les différents tramages permettent d'identifier la vocation et la nature des zones.

Le zonage et le règlement graphique mettent en forme les objectifs stratégiques du Plan Local d'Urbanisme et traduisent la volonté de la commune de Villieu-Loyes-Mollon de s'inscrire dans une démarche de développement durable.

X Sur l'articulation du PLU avec le cadre supra-communal.

Le projet de PLU de la commune de Villieu-Loyes-Mollon entretient des rapports normatifs avec les documents de rang supérieur, en l'occurrence les textes de lois d'urbanisme, le SCoT BUCOPA, le Plan Local de l'Habitat, les Servitudes d'Utilité Publiques.

Ces rapports sont de trois ordres : conformité, compatibilité, prise en compte.

Le projet de PLU est conforme aux textes législatifs et réglementaires en vigueur et compatible avec les orientations et objectifs du SCoT BUCOPA et Plan Local de l'Habitat. L'affirmation de la centralité du bourg de Villieu, les taux de croissance annuels fixés pour les logements et la population, la densification de l'enveloppe urbaine ont été traduits dans le PADD du PLU.

Les orientations du PLH en matière de production de logements et de sobriété foncière sont intégrées au PLU, notamment dans les OAP. La commune, comptant plus de 3500 habitants et appartenant à une intercommunalité comprenant une ville de plus de 15000 habitants, a dû adapter son projet aux obligations liées à l'article 55 de la loi SRU.

L'ensemble de ces dispositions sont traduites dans les règlements graphique et écrit qui intègrent également les obligations liées aux différentes Servitudes d'Utilité Publique et les Plans de Prévention des Risques Naturels.

L'importance et le niveau d'équipements de la commune de Villieu-Loyes-Mollon, et sa conurbation avec Meximieux et Pérouges, devraient conduire le SCoT BUCOPA à la classer en « bourg relais » plutôt que « autre communes »

XI. Sur l'Avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale.

La MRAe n'ayant pas répondu dans le délai de 2 mois après avoir accusé réception de la demande d'avis (accusé de réception n° 2025-ARA-KKPP-3974), le dossier de révision du PLU a donné lieu à une évaluation environnementale.

XII. Sur les incidences sur l'environnement et bilan foncier.

La commune de Villieu-Loyes-Mollon est essentiellement couverte par des espaces naturels et agricoles, donc sensible aux impacts sur la biodiversité et la consommation d'espaces.

Le bilan des surfaces établi entre le PLU 2004 et le projet 2025 fait état d'une réduction de 66.70 ha de surfaces de zones U et AU et d'une augmentation des surfaces agricoles de 301.40 ha.

Sa superficie étant de 1590 ha, dont 1388.40 ha de zones naturelles et agricoles, l'impact prévisible des zones à urbaniser en extension de 12.90 ha, soit 0.90 % du territoire et par ailleurs contenues dans l'enveloppe urbaine existante, sera peu sensible.

La croissance démographique sera répartie sur une dizaine d'années et son impact sur l'environnement limité, en raison des dispositions visant à densifier le tissu urbain et privilégier les bourgs-centre. Les continuités écologiques seront impactées dans les secteurs Nord (OAP « Nord Mollon ») et Sud (présence d'infrastructures peu propices aux déplacements de la faune) de la commune. Les zones naturelles sont protégées par le zonage N interdisant toute intervention humaine.

L'urbanisation future respectera le cadre naturel du territoire (géologie, topographie, hydrographie, ressource en eau) et sera donc neutre sur les impacts. La prise en compte des aléas du PPRN limitera les risques pour la population. La réduction importante des zones à urbaniser en extension confirme l'objectif assigné de sobriété foncière du PLU

Le développement des mobilités mode doux et l'incitation à l'usage des transports en commun pour les déplacements domicile/travail contribuera à l'amélioration de la qualité de l'air et à la diminution des pollutions.

L'urbanisation future est conditionnée à la capacité des réseaux et des systèmes d'épuration des eaux usées à répondre à l'augmentation de la population.

On pourrait ajouter également l'impact éventuel des travaux de construction et d'aménagements dans les OAP sur la qualité de l'air et la production de nuisances (bruits, poussière). La capacité des voiries, en particulier les D 904 et D108 n'est pas évaluée par rapport à l'augmentation de la circulation induite par l'arrivée de nouveaux habitants.

La commune de Villieu-Loyes-Mollon est largement exposée aux aléas inondation, glissements de terrain, ruissellement et dans une moindre mesure au risque « gonflement-retrait des argiles ». Un nouveau PPRn est entré en vigueur et le PLU en a pris en compte les dispositions.

La présence d'une canalisation de transport de gaz expose la commune à des risques technologiques mesurés et les différentes servitudes grevant le territoire communal sont prises en compte, sauf dans l'OAP n°3 où cette lacune sera comblée (servitude PM2).

Des indicateurs et un calendrier de suivi sont prévus pour suivre l'évolution de l'état de l'environnement et des équipements de la commune.

XIII. Sur les observations.

Le projet d'élaboration du PLU a fait l'objet de nombreuses observations de la part des Personnes Publiques Associées, et des habitants de la commune.

XIII-1. Les Personnes Publiques Associées : En amont de cette enquête publique, les Personnes Publiques Associées ont formulé de nombreuses observations.

↳ **Les services de l'Etat :** les services de l'Etat ont mis l'accent sur les points suivants :

- Insuffisance des capacités de collecte des eaux usées,
- Veille impérative de la consommation foncière,
- Prise en compte des aléas de la Côtinière de l'Ain

↳ **L'ARS :** veille attentive aux problématiques d'assainissement et de ressource en eau – lutte contre les nuisances et la prolifération d'insectes vecteurs de maladie et de plantes allergènes.

↳ **L'Architecte des Bâtiments de France :** Réaliser un inventaire du bâti remarquable existant et à protéger, conserver et mettre en valeur formant un écrin aux monuments historiques de la commune - Mettre en œuvre le Périmètre Délimité des Abords (PDA) proposé par l'UDAP en 2017

↳ **Le Département de l'Ain :** avis défavorable pour l'accès envisagé dans l'OAP n°8 – demande d'un recul de 5m des portails d'accès sur la voirie départementale.

↳ **La Chambre d'Agriculture** a fait des observations sur le zonage A et les dispositions du PLU sur la surface des annexes – sur les surfaces agricoles consommées par l'urbanisation – localisation des sièges d'exploitation dans les documents graphique.

↳ **Le SR3A :** mêmes observations que les services de l'Etat sur les ressources en eau et l'assainissement – veille à la protection des zones naturelles.

XIII-2. Le commissaire enquêteur :

Mes observations portent :

- ♦ Le Rapport de Présentation,
- ♦ La justification du PADD,
- ♦ Les OAP,
- ♦ Le règlement écrit et graphique,
- ♦ Les erreurs matérielles.

L'ensemble ces observations sont récapitulées dans le PV de synthèse des observations.

XIII-3. Le public : Cinq permanences ont été tenues durant cette enquête publique. Les conditions matérielles et les locaux mis à disposition par la municipalité ont permis une tenue parfaite de ces permanences.

L'horaire de la première permanence a débordé de 30 mn, ceux de la quatrième et cinquième permanence de 50mn.

La participation du public a été importante (47 personnes). 44 observations, demandes et questions ont été formulées sur les trois enquêtes :

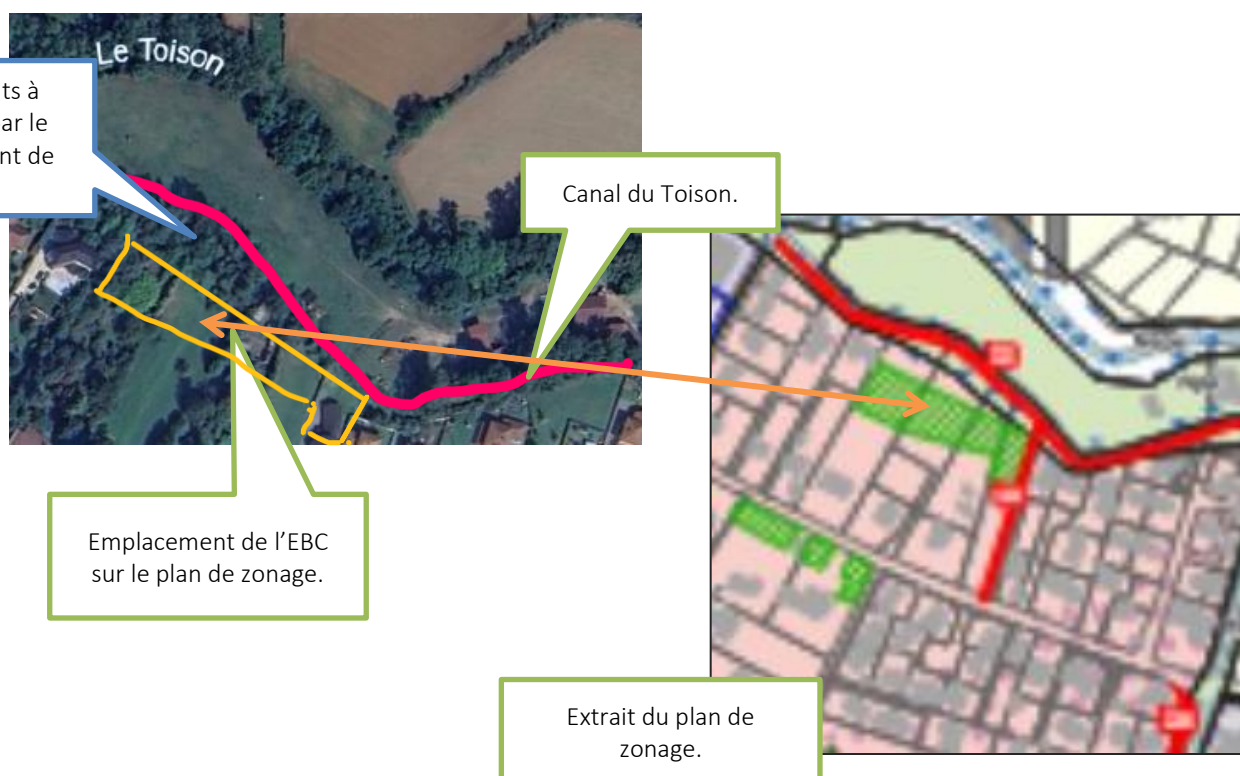
36 observations/contributions ont été déposées par courrier ou mail, 8 sur les registres (7 pour le projet de révision du PLU, 1 pour la mise à jour du Zonage d'Assainissement).

Quelques observations ont été réitérées avec des modifications mineures ou en double (18 et 18bis).

L'implication de la population, principalement focalisée sur les OAP n°3 « AWEL » et n°6 « Nord Mollon », peut être évaluée à 200 personnes environ, en prenant en compte les collectifs rassemblant une centaine de personnes sur l'OAP n°6 et une trentaine sur l'OAP n°3.

XIII-4. Le mémoire en réponse de la commune de Villieu-Loyes-Mollon : le maître d'ouvrage a apporté des réponses complètes aux diverses observations.

☞ La commune a maintenu son avis défavorable à la modification de la position de l'EBC rue de la Gare, en bordure du canal du Toison, sur le plan de zonage. Comme je l'ai expliqué, le principe de l'EBC n'est pas remis en cause par les requérants, uniquement sa position sur le plan, incohérente avec la réalité du terrain. Par ailleurs, le maintien de cet EBC tel que repéré sur le plan de zonage serait contre-productif puisqu'il protégerait des zones dépourvues de boisements (à l'exception du fonds de parcelle Sanchez occupé par des buissons et un bouquet de bambous).



AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Villieu-Loyes-Mollon.

✧ Rappel du projet de territoire de la commune de Villieu-Loyes-Mollon.

La Commune de Villieu-Loyes-Mollon, maître d'ouvrage de la révision du PLU vise à mettre en œuvre le projet de territoire décliné dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable qui constitue la colonne vertébrale du Plan Local d'Urbanisme, en compatibilité avec les orientations et objectifs du SCoT BUCOPA et du PLH de la Communauté de Communes de la Plaine de l'Ain.

Les objectifs des élus, définis dans la délibération du 15 mars 2017 prescrivant la révision du PLU, le contexte local et le cadre législatif ont organisé ce projet autour de sept orientations générales :

- ① Un PLU affirmant une politique d'aménagement du territoire exprimant des principes clairs en termes d'armature territoriale,
- ② La cohérence entre les services et équipements et le développement urbain,
- ③ La diversification de l'économie locale,
- ④ La diversification de l'habitat,
- ⑤ La préservation des paysages,
- ⑥ La protection de l'environnements et des espaces naturels,
- ⑦ La prise en compte des nuisances et des risques dans l'établissement du PLU.

La définition des objectifs et la stratégie envisagée pour les atteindre permettra d'équilibrer les différentes composantes du territoire de la commune de Villieu-Loyes-Mollon.

L'effort d'urbanisation et de densification est porté particulièrement sur le bourg-centre de Villieu qui concentre six des huit OAP sectorisées, donc la majorité des nouvelles populations à accueillir.

La densification du centre-bourg de Villieu et le comblement des espaces interstitiels viseront à satisfaire les nouvelles obligations de la commune en matière de logement et de mixité sociale.

Ces dispositions contribuent à la lutte contre l'étalement urbain et la consommation d'espaces naturels et agricoles.

Cette stratégie envisage tous les moyens à mettre en œuvre pour satisfaire les besoins des habitants, tout en maîtrisant la consommation foncière. Elle passe par l'affirmation du rôle prioritaire des bourgs-centres pour lutter contre l'étalement urbain, le renforcement de l'attractivité de la commune sur le plan économique et touristique, la protection de l'activité agricole et de l'environnement, paysager et bâti.

Les dispositions et les orientations d'aménagement de l'OAP Trame Verte et Bleue sont compatibles avec le PADD et favoriseront la préservation de la biodiversité et de la ressource en eau, le maintien des continuités écologiques et contribueront à l'adaptation au changement climatique.

La végétalisation le long des voies et des liaisons mode doux renforcera la qualité paysagère de la commune et le cadre de vie de ses habitants.

❖ Considérant :

- ◆ Que l'information du public et l'affichage ont été conformes.
- ◆ Que la concertation avec le public, les Personnes Publiques Associées et les communes voisines ont été conformes.
- ◆ Que la construction du projet de PLU est en compatibilité ou prend en compte les objectifs et les orientations des documents supra communaux (SCoT BUCOPA, PLH) et **qu'il est globalement en conformité avec les textes législatifs.**
- ◆ Que le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme répond aux orientations fixées dans le PADD en matière de développement urbain et de protection de l'environnement et qu'il correspond au projet de territoire exposé dans la délibération du conseil municipal en date du 15 mars 2017 prescrivant la révision du Plan Local d'Urbanisme de Villieu-Loyes-Mollon.
- ◆ Que la commune de Villieu-Loyes-Mollon proposera une offre diversifiée de logements permettant des parcours résidentiels adaptés aux évolutions de la société (desserrement des ménages, familles mono parentales, mixité sociale et générationnelle), **cherchant à atteindre les objectifs fixés par l'article 55 de la loi SRU et des objectifs du SCoT BUCOPA en termes de production de logements sociaux.**
- ◆ Que les projets d'urbanisation, notamment à Villieu, sont liés à la mise à niveau des réseaux d'assainissement et des dispositifs d'épuration des eaux usées pour desservir les nouvelles populations attendues.
- ◆ Que l'armature urbaine restera structurée autour des bourgs centres de Villieu, Loyes et Mollon, sans création de nouvelles zones urbaines dans les hameaux ou au sein de l'habitat diffus, **au plus près des commerces et des services publics.**
- ◆ Que l'introduction de dispositions particulières dans les OAP et le règlement engageront les constructeurs à la sobriété foncière (par la densification) et énergétique (recours aux nouvelles technologies et aux énergies renouvelables) dans la conception de l'habitat.
- ◆ Que l'activité agricole ne subira pas d'atteinte notable, les tènements concernés par les OAP n'étant pas consacrés à la culture. Par ailleurs, le nouveau zonage a augmenté les surfaces agricoles et naturelles.
- ◆ Que les activités économiques et commerciales de la commune seront dynamisées par le développement urbain de la commune.
- ◆ Que le volet environnemental fait l'objet de dispositions réglementaires en matière de sobriété foncière, protection des espaces agricoles et des biotopes remarquables.
- ◆ Que la protection des îlots bâtis d'intérêt patrimonial est assurée par les dispositions de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.
- ◆ Que les risques naturels (PPRn) et les nuisances sont globalement pris en compte dans les projets d'aménagement. Les mobilités douces sont encouragées et des liaisons vélo et piétons font l'objet d'emplacements réservés pour en favoriser la réalisation.

❖ Formulation de l'avis :

Compte tenu de ce qui précède, je donne un avis favorable au projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Villieu-Loyes-Mollon,

Avec les recommandations suivantes :

✚ **PADD** : le rapport de justification du PADD doit être plus précis sur la question des cheminements mode doux, notamment sur les voies cyclables entre Villieu et Meximieux et Mollon et Villieu. Indiquer également que la voie douce Loyes/Villieu est conditionnée au projet de restructuration de la rue Royale.

✚ **Réseaux** : Réaliser la mise à niveau des réseaux de collecte des eaux usées et de la station d'épuration de Villieu, conditionnant toute opération d'urbanisation nouvelle à Villieu et Loyes.

✚ **OAP** : Revoir la présentation trop précise des OAP et inclure la servitude PM2 dans l'OAP n°3 « AKWEL ». Préciser l'emplacement de la servitude I4 (ligne électrique 63kv) dans l'OAP n°6.

✚ **Règlement écrit** :

- Apporter les précisions demandées au règlement des zones UC, 1AUa3, A et N.
- P.7 du Règlement écrit : préciser si « les secteurs dans lesquels un pourcentage est affecté aux logements sociaux » relève de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme. Mettre en cohérence éventuellement les dispositions du règlement écrit sur l'article L.151-15 du code de l'urbanisme définissant les secteurs de logements sociaux avec la présentation des OAP.

✚ **Règlement graphique** : Repérer les sièges d'exploitation agricole sur les plans de zonage.

Et la réserve suivante :

✚ **Règlement graphique - Espaces Boisés Classés** : Revoir la position et le dimensionnement de l'EBC rue de la Gare, situé sur les fonds de parcelles en bordure du canal du Toison. *Cet EBC doit être repositionné sur cette limite et réduit aux alignements d'arbres existants dont la protection s'impose. Le maintien de cet EBC tel que repéré sur le plan de zonage serait contreproductif et incohérent avec le but poursuivi. Il s'applique en effet sur sa plus grande partie à des zones dépourvues de boisements et de fait autoriserait l'abattage des arbres alignés en limite du canal du Toison.* La « zone tampon le long du Toison » évoquée par la commune, instaurée par cet EBC, est en réalité éloignée d'une centaine de mètres des parcelles concernées par ledit EBC.

et demande au maître d'ouvrage d'apporter les modifications auxquelles il s'est engagé dans son mémoire en réponse et de corriger les erreurs matérielles signalées dans le rapport d'enquête publique.

Saint-Maurice de Rémens le 8 décembre 2025



Gérard Blanchet
Commissaire-enquêteur