

10/6

2025/10/22

Mme Solange Gamand
481 Montée des Cannes
01800 Villieu-Loyes-Mollon

M. Gérard BLANCHET
Commissaire Enquêteur

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

Je suis propriétaire d'une habitation située au 481 Montée des Cannes à Villieu-Loyes-Mollon et des parcelles cadastrées 223 B n° 824, 665, 666, 763, 764, 767, 769 et 826.

Ces parcelles sont réparties sur 3 zones différentes selon l'actuel PLU:

Zone UBb : secteur un peu éloigné du centre dense	Parcelle n° 824
Zone UA : Zone urbaine	Parcelles n° 665, 666, 763, 764
Zone A : Zone agricole	Parcelles n° 826, 767, 769

Sur la parcelle N°824 en zone UBb, il existe depuis 1965 une habitation avec un accès routier au 481 Montée des Cannes.

Le projet de révision du PLU modifie les zones avec regroupement des zones UA et UBb en une zone UC : secteur pavillonnaire à évolution limitée (cf Annexe 2 du 18 Février 2025).

La zone UC correspond à des tissus pavillonnaires à dominante d'habitat individuel. En raison de leur localisation en retrait des espaces centraux du bourg, ou de leur appartenance à un périmètre déjà aménagé, ces tissus bâtis sont peu adaptés à une densification significative (cf Règlement écrit Pièce 5 du dossier Enquête Publique).

Le projet de révision du PLU prévoit la création de 8 OAP dont l'OAP 8, Montée des Cannes (cf partie 3 OAP). (Pièce Jointe 1).

L'OAP 8, d'une surface de 8876 m², concerne trois propriétés avec 3 accès routiers. Ma propriété représente, en surface, environ 20 % de l'ensemble de l'OAP 8 Montée des Cannes, la propriété de Mr Clocher avec un accès routier au 433 Montée des Cannes, environ 60% et celle de l'Indivision Béraud 20% (cf Pièce 1 jointe).

L'OAP Montée des Cannes a été proposée en Novembre 2021, soit deux mois après la finalisation des OAP (cf CR de la Réunion de travail du 27 Octobre 2021).

L'annexe 1 présente l'historique de cette OAP.

On note des imprécisions pour le Programme de logements et des erreurs pour le plan de composition et les voies d'accès.

1 OAP Montée des Cannes : Programme de logements

- Le programme de logements pour l'OAP est : 13 à 16 logements dont 5 à 6 logements sociaux (cf Rapport de justifications Pièce 1.3 Page 17/81).
- Sa contribution est faible car pour les 8 OAP il est prévu 256 à 328 logements dont 90 à 115 logements sociaux

Le Programme est précisé dans le Parti d'aménagement (cf doc OAP Partie 8 à 14 logements intermédiaires R +1 + combles 8 logements individuels.

Cette OAP a été présentée lors de la 3^{ème} réunion publique en 2022 avec un programme de 16 à 22 logements : 8 à 14 logements intermédiaires (R+1+comble) et 8 logements individuels (cf pièce 1).

Les demandes de précision sur le nombre de logements, la répartition entre logements intermédiaires et logements individuels et la contribution de ma propriété à ce projet sont restées sans réponse depuis 2022.

Cette OAP est présentée comme une petite OAP avec présence de bâtiments qui limitent les possibilités d'implantation (cf Rapport de Présentation page 20/81).

Cette OAP n'est pas présentée dans la note de présentation de l'Enquête Publique (cf page 23 et 24/47).

Les OAP principales sont les suivantes :

- OAP n°1 localisée dans le centre de Villieu
- OAP n°3 portant sur la reconversion envisageable à long terme du site industriel en centre bourg de Villieu actuellement occupé par l'entreprise Akwell
- OAP n°4 au lieu-dit Les Terres Pollet, proche du centre bourg, inscrite dans une programmation d'aménagement à long terme
- OAP n°6 au nord du village de Mollon OAP n°7 au lieu-dit Jarnivon, en entrée de ville, avenue Charles de Gaulle à Villieu

2 OAP Montée desCannes : Schéma de composition

Le plan de composition n'a pas été modifié depuis la présentation lors de la réunion publique de 2022.

Le parking prévu pour l'OAP se situe au niveau de la maison située au 433 Montée des Cannes.

Dans le bilan de concertation en Annexe 1 de la Délibération du 12 Juillet 2023 il est précisé pour la Montée des Cannes : L'OAP n'oblige pas à démolir l'habitation des propriétaires. Ces derniers devront respecter le schéma de l'OAP s'ils ont un projet.

Le 31 Juillet 2024, un Permis de Construire PC 001 450 24 A 0010 a été accordé à Mr Clocher qui détient 60% de l'OAP pour une rénovation, sans respect du plan de composition retenu pour l'OAP Montée des Cannes. Les travaux de rénovation ont été réalisés avec la construction d'une terrasse couverte de 70m2 et d'une piscine.

Ceci est en contradiction avec le Projet présenté pour l'OAP Montée des Cannes. Le parking prévu pour l'OAP se situe au niveau de la maison actuelle et également au niveau de la construction de la terrasse couverte et de la piscine (cf pièce jointe 2 courrier à Mr le Maire reçu le 6 Février 2025 avec le schéma de l'OAP et un extrait du PC).

3 OAP Montée des Cannes : Accès routiers.

Dans le Parti d'aménagement il est reporté :

»Maintenir le seul accès routier existant depuis la Montée des Cannes (RD108) ».

Cette affirmation est fausse. Il existe actuellement 3 accès routiers :

- deux accès routiers pour des habitations : un accès au N° 433 et un accès routier au N° 481 Montée des Cannes
- Un accès routier pour un terrain non construit à l'entrée du virage

Photos de l'accès au 433 Montée des Cannes



L'accès au N°433 de la Montée des Cannes, est un accès dans un virage dangereux et sans visibilité.

vb

Photos de l'accès au 481 Montée des Cannes



L'entrée de ma propriété est au 481 Montée des Cannes, en amont du virage et dans une ligne droite.

L'OAP prévoit la suppression de l'accès routier au N° 481 et enclave sans possibilité d'accès plusieurs parcelles dont la parcelle agricole B 826.

Le CR de la réunion publique n°3 mentionne :

Un participant observe que les voitures passent très vite à proximité du tènement de l'OAP. Il propose d'aller regarder la possibilité d'un accès en face du chemin de la Croix des Rameaux. Monsieur le Maire répond que sa proposition sera examinée.
(CF CR page 9/9)

Lors de la réunion Publique N°4, suite à une question sur l'accès de l'OAP n°8 (Montée des Cannes) , Monsieur le Maire a souligné que la sortie unique ne s'impose pas aux logements actuels, mais que tout projet d'aménagement et de construction futur devra se conformer à l'OAP.

La réponse de la Mairie qui motive ses dispositions par des raisons de sécurité repose sur une analyse incorrecte et une information erronée des accès routiers. : »*l'OAP prévoit une mutualisation de l'accès entre deux propriétés pour des raisons de sécurité. La montée des Cannes forme une courbure à hauteur du tènement. C'est donc à juste titre que l'OAP interdit la création de plusieurs accès*»

Le 6 Mai 2025, le Département de l'Ain a émis un avis favorable sur le projet de PLU sous réserves de la prise en compte des remarques formulées dont celle concernant l'OAP N°8 _ Montée des Cannes :

« *L'accès envisagé sur la RD108, situé en intérieur de courbe, ne garantit pas une visibilité suffisante. Le Département émet donc un avis défavorable à tout changement de destination de cet accès, en raison du risque important qu'il représente.* »

WU

La réponse de la commune suite à cette remarque est incorrecte

Il s'agit de l'accès existant à l'habitation, qui desservira un nombre plus important de logements. Le terrain est bâti et a vocation à être en zone urbanisable, étant ceint par le tissu bâti. Il n'existe pas de possibilité d'accès alternatif en dehors de cette portion de la route. De plus, l'accès est situé en zone agglomérée. Il est rappelé que l'OAP s'impose dans un rapport de compatibilité et que les ajustements nécessaires seront apportés au moment de l'opération.

Contrairement à l'affirmations de la Commune :

- l'accès existant n'est pas celui qui desservira un nombre plus important de logements suite aux travaux de rénovation récents
- il existe d'autres possibilités d'accès dont un situé au 481 Montée des Cannes en ligne droite et sans talus.

La création d'une entrée unique empêche l'accès à la parcelle agricole dont je suis propriétaire.

w 6

Concertation

Le bilan de concertation précise que la concertation a respecté les modalités de concertations prévues en 2017.

Il a été possible pour tout habitant de faire des remarques dans un registre ou d'écrire au Maire mais les mails et les courriers pour le cahier de concertation ont été archivés et sont restés sans réponse.

Je constate que des documents importants non pas été mis sur le site Enquête Publique:

- CR de la Réunion Publique n°3 du 20 Juin 2022 (9 pages) (il n'y a que la présentation ppt)
- CR des réunions de travail de 2025
- Pour les avis des PPA, l'avis de la MRAE (Avis délibéré de la mission régionale d'autorité environnementale sur la révision du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Villieu-Loyes-Mollon)

On a informé le Service Urbanisme d'erreurs qui ont été reconnues:

- Erreur de plume pour la Délibération du 11 Octobre 2023 :
« Les termes OAP n°9 sont remplacés par OAP n°8 » 'cf pièce jointe)
- Imprécisions pour le nombre de réunions publiques

L'OAP Montée des Cannes n'a pas été modifiée depuis sa première présentation lors de la réunion publique n°3 de Juin 2022, malgré les nombreux mails ou courriers bien reçus par la commune.

Je m'interroge sur la volonté d'accélérer la finalisation de la révision du PLU :

- alors qu'un certain nombre de questionnements suite aux observations émises par les PPA (personnes publique associées) n'ont pas reçu de réponses
- avant la finalisation de l'enquête PPRN comme cela a été souligné lors de la Réunion Publique organisée le 15 Septembre 2025.
- Avec une enquête publique unique pour
 - la révision du PLU
 - la révision du zonage d'assainissement
 - le Plan Délimité des Abords du château de Loyes

source d'erreurs et de réduction d'information.

Conclusion

L'OAP Montée des Cannes est une OAP proposée fin 2021 après la finalisation des OAP

- La justification initiale était une contribution aux futurs logements sociaux
- Le nombre de logements proposé est à revoir. Il n'a pas été pris en compte les travaux réalisés sur cette OAP, suite au PC accordé en Juillet 2024 pour l'habitation concernant 60% de cette OAP. La rénovation et les extensions réalisées pour cette habitation ne permettent plus de justifier une OAP avec 13 à 16 logements pour la Montée des Cannes.
- Le plan de composition doit être modifié afin de ne pas détruire la maison de Mr Clocher.
- Le diagnostic est incorrect pour les accès routiers. Il n'a pas été pris en compte la remarque faite par le Département de l'Ain.

Je demande la révision de l'OAP :

- Justification
- Nombre de logements
- Plan de composition
- Modification de l'entrée.

Suite à cette révision, cette OAP non présentée dans la note de l'Enquête car non principale et avec limitations d'implantations du fait des constructions existantes pourrait être abandonnée.

Dans l'hypothèse du maintien d'une OAP Montée des Cannes, je renouvelle ma demande portant sur la réduction du périmètre de l'OAP afin d'exclure ma propriété qui ne représente que 20% de cette OAP et qui demeure une résidence familiale.

Dans l'hypothèse du maintien de l'OAP avec le périmètre actuel, je demande une entrée au niveau du 481 Montée des Cannes dans une portion droite comme proposé au cours de la réunion publique n°3 et suite à la remarque du Département de l'Ain.

Annexe 1 Historique de l'OAP Montée des Cannes

L'étude des documents publiés sur le site de la Commune montre :

- Réunion de travail du 4 Juin 2019 : La montée des Cannes n'est pas citée comme site d'extension.
- Réunion des Personnes Publiques Associées n°2 du 17 juin 2019
Un seul site de projet est localisé chemin de Montaplan (Page 5/12).
Une quinzaine de sites de projet ont été identifiés, qui correspondent aux fonciers (bâties ou non bâties) mutables principaux. Les périmètres d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) seront préférentiellement définis au niveau de ces sites.
Site 9 Sud de Loyes : Une possibilité d'aménagement sur un périmètre étendu a été étudiée puis abandonnée en raison des contraintes (relief, paysage, agriculture).
- Réunion des personnes publiques associées n°3 du 4 décembre 2020 : Présentation du PADD et de ses premiers éléments de traduction au travers du règlement et des OAP.
Pour Loyes : un seul site - Combalan, face au cimetière de Loyes : une dent creuse de 5000 m² environ environnée par les constructions. Il est précisé que seule la partie haute est réellement aménageable, la partie basse présentant des contraintes pour l'infiltration des eaux pluviales.
Les périmètres d'OAP alors présentés sont la transposition des sites de projet définis par le PADD. Il n'y a aucune mention d'une OAP Montée des Cannes.
- En 2021, la Mairie a envisagé un site Montée des Cannes pour OAP (CR de la Réunion de travail du 25 Février 2021 : Deux sites supplémentaires sont envisagés pour une OAP dont un site Montée des Cannes : OAP à réaliser)
Dans le CR de la Réunion de travail N° 18 du 5 Mai 2021, une OAP nouvelle est rapportée mais elle concerne Janivon. Il n'y a pas d'OAP pour la Montée des Cannes.
- Dans le CR de la Réunion de travail du 27 Octobre 2021 ayant pour objectif la finalisation des OAP, il n'est toujours pas mentionné d'OAP au niveau de la Montée des Cannes.
- Dans le CR de la Réunion de travail N° 19 du 24 Novembre 2021, ayant pour objet le nuancier et le règlement il est reporté une proposition d'OAP du Chemin des Cannes afin de maîtriser le devenir du site alors que la finalisation des OAP a été terminée.
- L'OAP Montée des Cannes est présentée lors de la Réunion Publique N°3 du 20 Juin 2022 : Cette OAP prévoit l'optimisation d'un grand terrain faiblement urbanisé, tout en conservant la trame arborée existante. Les arbres ne présentent pas d'intérêt propre mais la trame boisée générale doit être conservée. (cf CR page 7/9).

N°6

pièce jointe 2 - 2-1

Mme Solange Gamand
6 Rue des Mobiles
69003 Lyon
481 Montée des Cannes
01800 Villieu-Loyes-Mollon

REÇU LE
6 FEV. 2025



Mr Le Maire,
Mairie de Villieu- Loyes- Mollon
95 Avenue Charles de Gaulle
01800 Villieu-Loyes-Mollon

Loyes, le 6 Février 2025

Objet Révision du PLU - OAP Montée des Cannes

Monsieur,

Dans le cadre de la révision du PLU, je vous ai adressé des courriers sans réponse à ce jour (cf les mails mis dans le cahier de concertation par Madame Lonjaret du Service Urbanisme en Août 2024 en pièce 7 ; les mails mis dans le cahier de concertation par moi-même le 27 Août 2024 en pièce 8).

Suite à la Réunion Publique du 17 Décembre 2024, je me permets de vous redemander quels sont vos objectifs pour l'OAP Montée des Cannes.

En 2021, dans le CR de la réunion de travail du 27 octobre, ayant pour objectif la finalisation des OAP, il n'est pas mentionné d'OAP au niveau de la Montée des Cannes.

Cette OAP a été présentée lors de la 3^{ème} réunion publique avec un objectif de 16 à 22 logements : 8 à 14 logements intermédiaires (R+1+comble) et 8 logements individuels.

Dans le document mis sur le site de la Mairie, et daté du 16/06/2023, l'objectif a été modifié avec 13 à 16 logements et toujours : 8 à 14 logements intermédiaires (R+1+comble) et 8 logements individuels.

Dans le bilan de concertation en Annexe 1 de la Délibération du 12 Juillet 2023 il est précisé pour la Montée des Cannes : L'OAP n'oblige pas à démolir l'habitation des propriétaires. Ces derniers devront respecter le schéma de l'OAP s'ils ont un projet.

Le 31 Juillet 2024, la Mairie a accordé le Permis de construire PC 001 450 24 A 0010 au propriétaire d'environ 60 % de terrain constructible pour l'OAP N°9, avec construction d'une terrasse couverte de 70m² et d'une piscine. Ceci est en contradiction avec le Projet présenté pour l'OAP Montée des Cannes. Le parking prévu pour l'OAP se situe au niveau de la maison actuelle et également au niveau de la construction de la terrasse couverte et de la piscine (cf pièce jointe N°1).

Les documents présentés pour la Réunion Publique du 17 Décembre 2024 montrent des erreurs pour le nombre de logements et pour les accès routiers (cf pièce jointe N°2).

Il est reporté dans le Parti d'aménagement de « Maintenir le seul accès routier existant depuis la Montée des Cannes (RD 108) », ce qui est une erreur déjà signalée.

L'entrée de ma propriété est au 481 Montée des Cannes en ligne droite. L'OAP prévoit la suppression de cette entrée pour une mutualisation au 433 Montée des Cannes, dans un virage reconnu comme particulièrement dangereux.

Lors de la 3ème réunion publique, il avait été proposé de décaler l'accès de l'OAP en face d'un chemin situé de l'autre côté de la voie, le chemin de la Croix des Rameaux. Cette proposition n'a pas été retenue et l'accès le plus dangereux est maintenu dans la courbe au niveau du 433 Montée des Cannes.

Je renouvelle donc ma demande d'être exclue de l'OAP N°9 pour les raisons suivantes :

Ma propriété ne représente que, environ, 20% du terrain constructible de cette OAP

Aucun objectif n'a été établi après un diagnostic correct pour les accès routiers et pour la situation des habitations actuelles en ce qui concerne le nombre de logements

Il n'a pas été pris en compte les remarques faites concernant la mutualisation des entrées au 433 Montée des Cannes

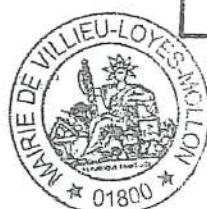
Il n'a pas été prise en compte les travaux d'extension réalisés sur cette OAP, suite au PC accordé en Juillet 2024 pour l'habitation concernant 60% de cette OAP.

La rénovation et les extensions réalisées pour cette habitation ne permettent plus de justifier une OAP pour la Montée des Cannes.

Je vous prie de croire, Monsieur, à l'expression de mes sentiments distingués.

REÇU LE

06 FEV. 2025



Solange Gamand

Solange Gamand
solange.gamand@wanadoo.fr

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

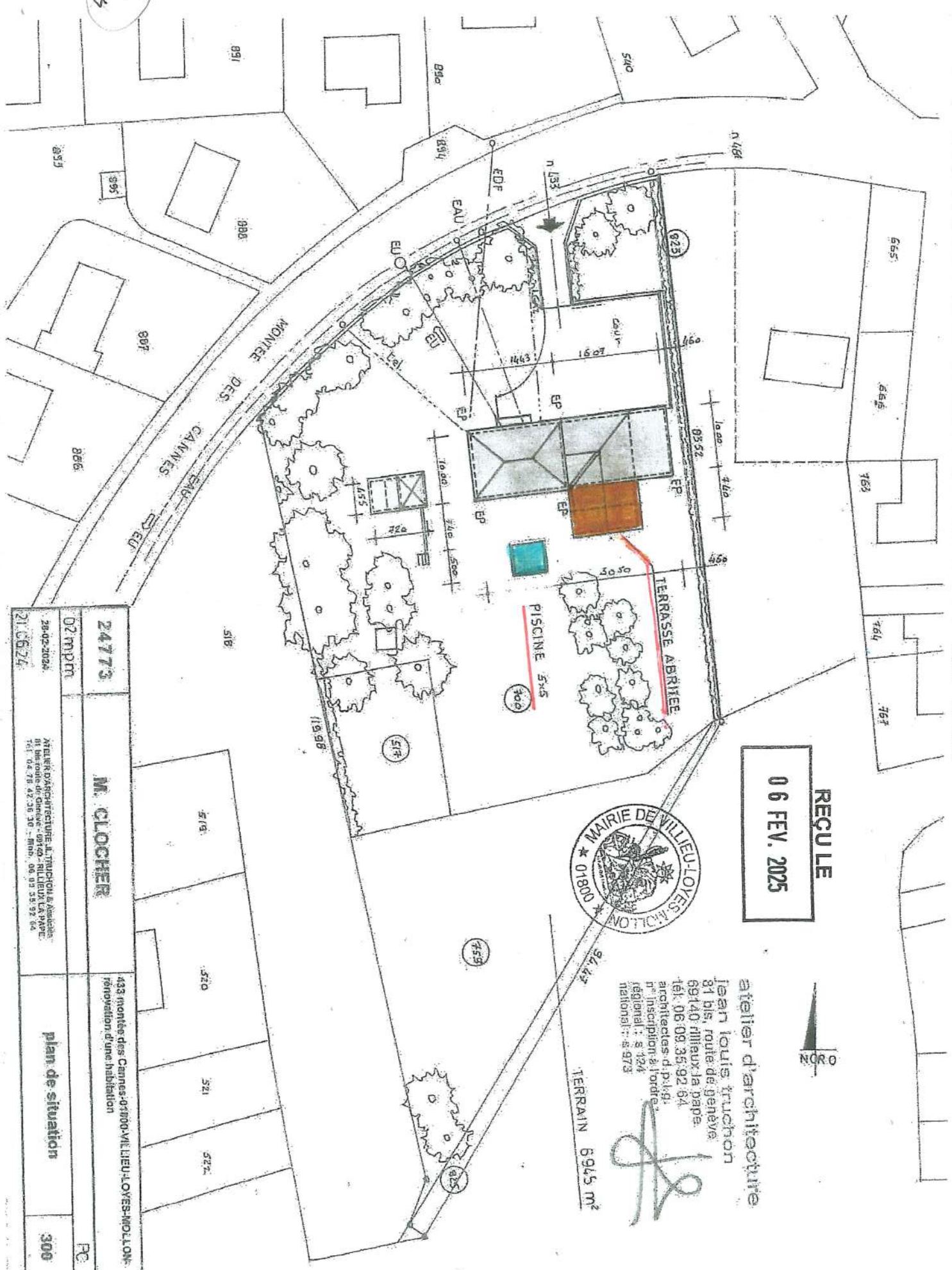
REÇUE LE
06 FEV. 2025



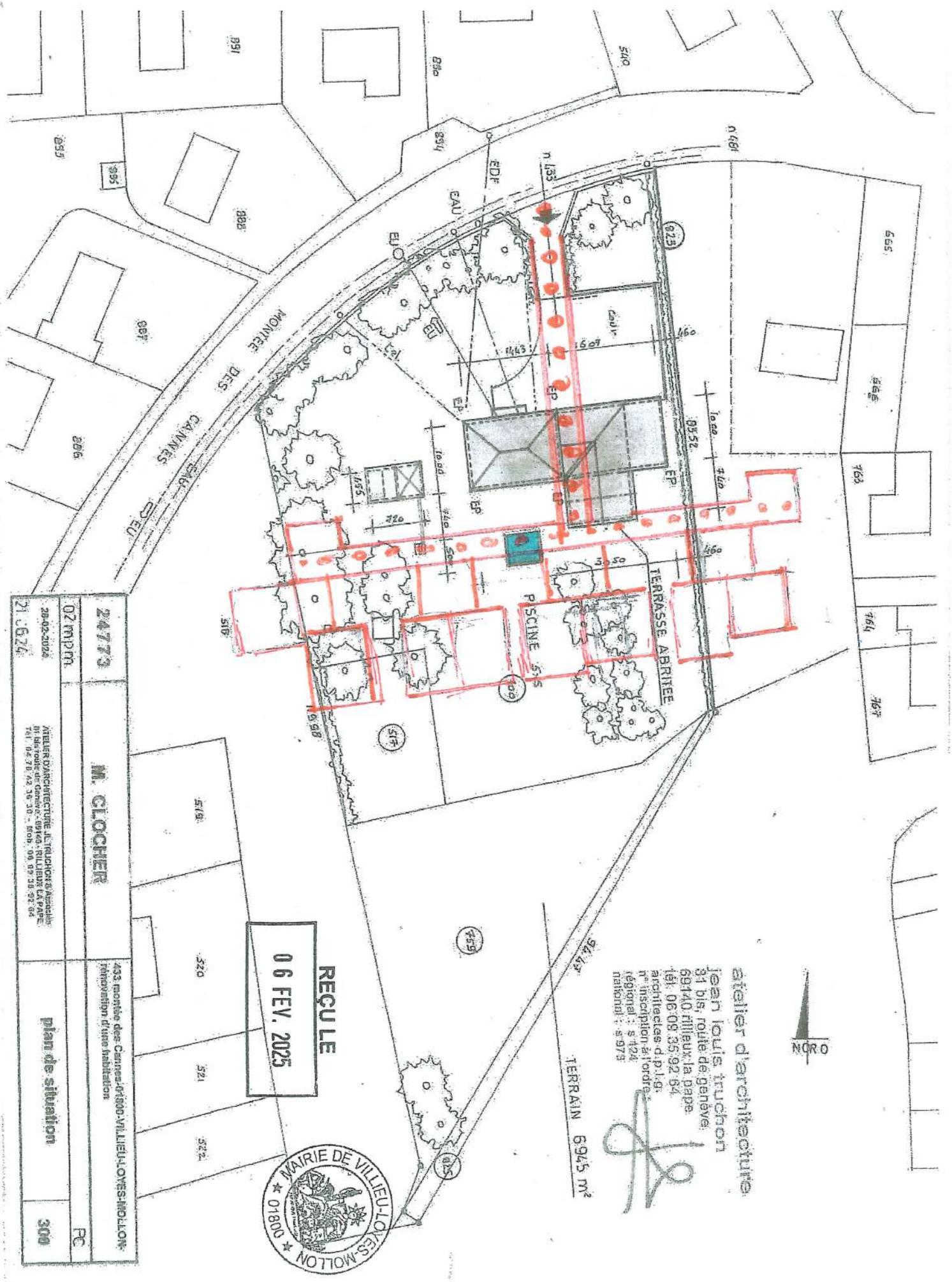
2-3



Parti d'aménagement :
➤ Préserver la trame arborée existante.
➤ Maintenir le seul accès routier existant depuis la Montée des Cannes (RD 168).
➤ Proposer des formes d'habitat de densité intermédiaire bien intégrées dans leur environnement.
Programme : 13 à 16 logements
> 8 à 14 logements intermédiaires R+1 +comble
> 8 logements individuels



Pièce jointe 2-5



N°6

Pièce jointe 1 - 1



Déce Joie 1-2

Leau-Loyes-Mallon : site de la commune

https://www.mairievilm.fr/mod_turbo/act/upload/cf/2022/22_06_20_reunion_RP_VLM_P2.pdf

OAP SECTORISÉES OAP N°9 - MONTÉE DES CANNES

