

n°10 2025/10/28



Aurélie
COHENDET

AVOCATE

ENVIRONNEMENT - CONSTRUCTION

Avocate au Barreau de Lyon
2 Place Gailleton
69002 LYON
T : +33 6 95 56 69 68
Toque 1625

et LRRR n° 1A 193 110 7615 4

Objet : Observations dans le cadre de l'enquête publique concernant la révision du PLU de Villieu-Loyes-Mollon

Monsieur le commissaire enquêteur
Mairie de Villieu-Loyes-Mollon
95 Avenue Charles de Gaulle
01800 Villieu-Loyes-Mollon

Par mail à : service-urbanisme@mairievlm.fr

Le 24 octobre 2025,
À Lyon

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Je représente les intérêts de :

- Madame Agnès CAZAUX née CARREL, domiciliée 218, chemin de Bellevue, 69281 à Marcy L'étoile, propriétaire des parcelles ZA 282 et ZA 285 à Mollon ;
- Madame Blandine CARREL domicilié chemin de la Côteière 01800 à Villieu-Loyes-Mollon, propriétaire de la parcelle ZA 286 à Mollon ;
- Et de Monsieur Régis CARREL domicilié Chemin des Mûres, 69210 à Saint-Pierre-la-Palud, propriétaire des parcelles ZA 283 et 284 à Mollon.

Ils sont par ailleurs propriétaires indivis de la parcelle AZ 287 :



Localisation de l'ensemble de parcelles sous géoportail

À titre liminaire, j'attire votre attention sur le fait que mes clients n'ont aucun intérêt financier à contester le PLU dans sa version en cours d'enquête publique. Leurs remarques, tendant à une urbanisation plus modérée de Mollon y compris sur leurs parcelles, visent à préserver le cadre de vie de ce village auquel ils sont attachés et où ils ont grandi. Ils ne sont pas intéressés par le gain que représenterait une densification plus importante de maisons sur leurs parcelles et œuvrent dans un but d'intérêt public.

Le PLU dans sa version révisée conduirait à une urbanisation incohérente d'un point de vue de l'aménagement du territoire (1.), engendrant des incidences environnementales majeures (2.).

1. Les graves incohérences du PLU en matière d'aménagement

Le SCoT BUCOPA, sur le territoire duquel s'inscrit la commune de Villieu-Loyes-Mollon, définit une armature urbaine au sein de laquelle le développement sur des pôles prioritaires est privilégié. L'objectif de croissance annuelle de la population fixé par ce document est de 1,79% par an pour le pôle structurant, de 1,53% pour les pôles secondaires, de 2,06% pour les bourgs centres, de 1,87% pour les bourgs relais et de 0,92% pour les autres communes. La commune de Villieu-Loyes-Mollon n'est pas inscrite en polarité urbaine. Elle fait partie des « *autres communes* » pour lesquelles l'objectif de croissance démographique est de l'ordre de 0,92% annuellement. Elle est définie de plus comme étant en conurbation avec Meximieux et Pérouges : cela signifie que ces communes doivent se concerter lors de l'évolution de leurs documents d'urbanisme. Enfin, le SCoT spécifie que les habitations doivent se rapprocher des services.

Le PLU de Villieu-Loyes-Mollon doit être compatible avec le SCoT.

Le PLU actuel classe les parcelles de Monsieur et Mesdames CARREL en zone AU1b et Ubb constructibles permettant la construction de maisons et immeubles à usage d'habitation, à condition que l'opération d'ensemble engendre plus de 250 m² de SHON selon les termes du règlement :



Le projet immobilier familial qu'ils ont toujours envisagé à moyen terme est de type pavillonnaire, avec 5 maisons individuelles sur leurs parcelles et un accès commun en direction du chemin Chez Magnin, via une voie d'accès interne correspondant à la parcelle 287 en indivision. Pour permettre une continuité écologique, ils ont présenté à la mairie un projet avec une perméabilité des clôtures pour permettre le passage de la faune sauvage. Ils envisagent un très faible taux d'occupation des sols de nature à limiter l'artificialisation, favoriser une circulation libre et naturelle des eaux pluviales, et réduire les risques naturels associés à une imperméabilisation des sols.

Accompagné d'un architecte, ils ont ainsi déposé des pièces en juin 2024 afin que la mairie donne son avis sur un projet de construction harmonieux avec l'environnement bâti, intégrant à la fois les contraintes écologiques mais également les risques naturels :



La noue paysagère est une réponse écologique de grande qualité.
 Elle occasionne tout d'abord une mise en œuvre très légère, en réalisant une rigole triangulaire dans la couche supérieure du terrain. Si sa profondeur et sa largeur doivent respecter certaines proportions, sa longueur peut tout à fait s'adapter à celle du terrain. Ainsi, l'infiltration des EP s'opère de façon douce et diffuse en s'écoulant tout au long de la noue.
 Elle apporte aussi une variété végétale spécifique et participe ainsi au renforcement de la biodiversité. En effet, elle offre un environnement à la petite faune, tels que les batraciens.



(Exemple de dispositif d'infiltration en noue paysagère)

- *Le traitement végétal :*

Les intentions végétales s'orientent vers des plantations d'essences locales, variées et organisées en trois strates de hauteurs de végétaux (basse, moyenne et haute). Autrement dit :

La strate basse : la base support ou la première couche de la couverture végétale, en contact direct avec le sol naturel. Elle peut prendre la forme de plates-bandes herbeuses dans la périphérie immédiate des constructions, facile à entretenir et adaptée aux usages associés à la fonction d'habiter.

En revanche, une plantation de végétation de type petite prairie peut s'envisager au-delà. On notera la capacité de ce type de végétation à ralentir l'écoulement des eaux pluviales.



(Plantation de végétaux de paix)

La strate basse fleurie de type petite prairie sera aussi le support de la faune des insectes polliniseurs.

La strate moyenne/intermédiaire : elle est le support accompagnant la transition visuelle en matière de paysage, entre les végétaux de petites tailles issue du sol naturel et les sujets de moyennes et hautes tiges. Elle peut prendre la forme de massif de graminées ou bien d'ilots fleuris, de végétaux buissonnants, ou encore



(Haie de Cornouillers Sanguins en hiver)

La strate intermédiaire sera le support de la petite faune (petits rongeurs, herrissons, oiseaux).

Il n'est pas prévu de clôture entre les parcelles de la propriété, seules des haies vives opéreront distinctement la séparation des biens. Ce mode de séparation respectera pleinement la liberté de transit et la circulation de la petite faune.

Ces haies participeront donc à consolider la strate intermédiaire, apportant, une lecture structurée de cette partie du paysage.

La strate haute : elle est la dernière strate du paysage végétal, celle qui est visible depuis l'environnement lointain. Elle sera naturellement composée d'arbres de haute tiges (Frêne, Fayard), d'essences locales, variés et feuillus de préférence.

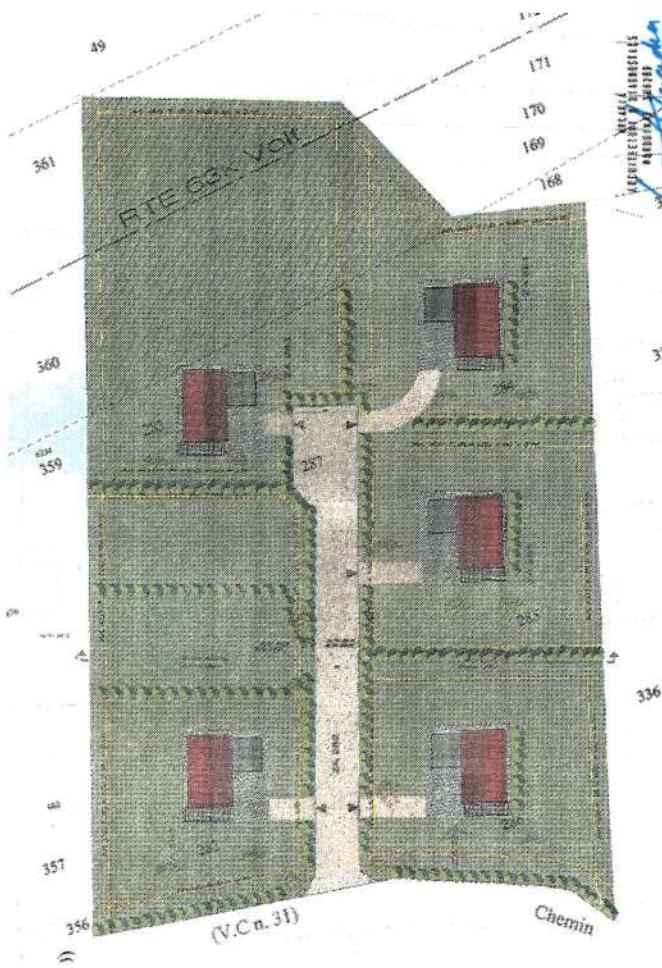
Les sujets végétaux à haute tige contribueront à l'infiltration des précipitations tout en assurant un maintien des terres.

Cette strate sera le support de nidification de la faune des grands volatiles.

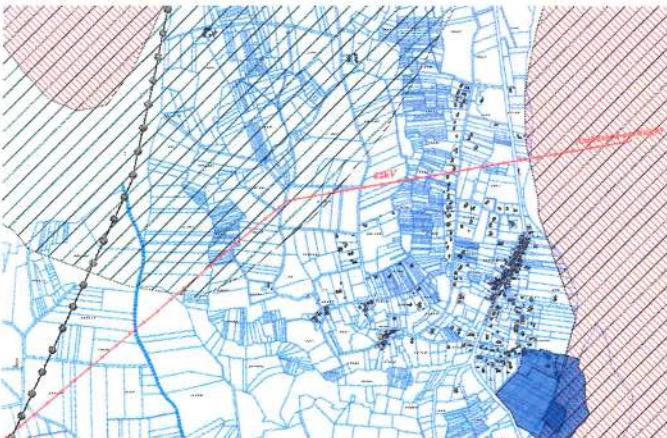
Ainsi les intentions végétales du projet, par leur variété de strates et d'essences à planter, contribueront à la stabilité du sol et des pentes, pour partie sur l'emprise de l'unité foncière du projet.

Extraits du dossier de juin 2024

Ce projet permet de plus d'intégrer la servitude EDF, de 30 mètres autour de sa ligne haute-tension de 63 kv, qui empêchera la réalisation du programme envisagé dans l'OAP :



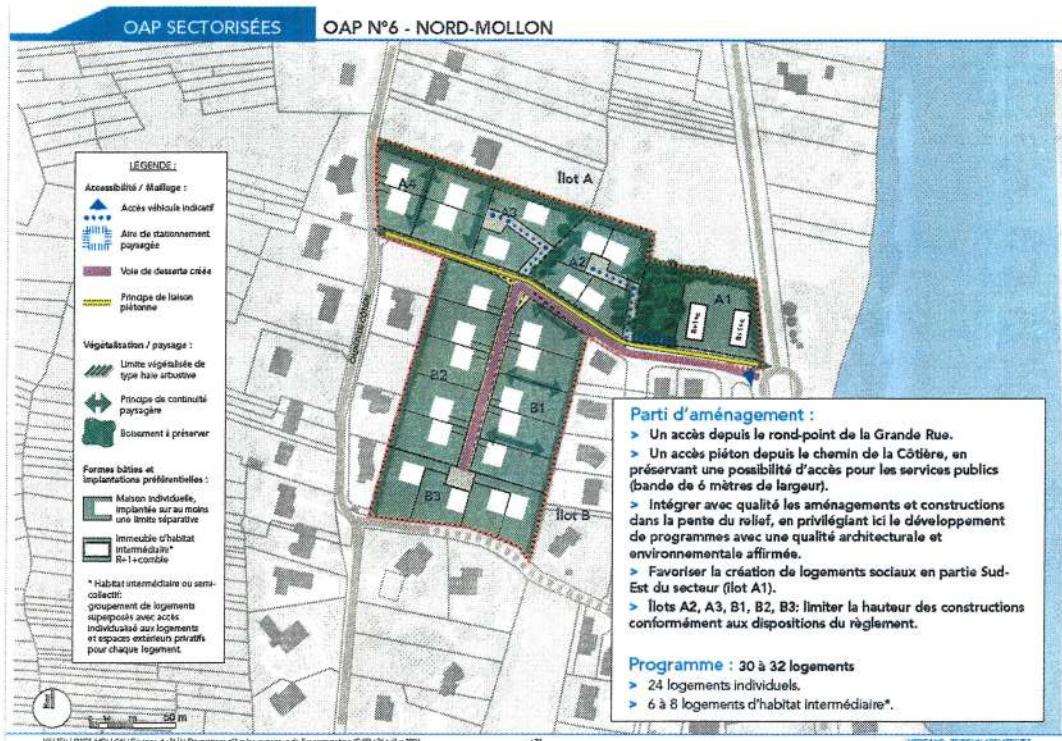
Extraits du dossier de juin 2024



Extraits géoportail



L'OAP n°6 Nord-Mollon envisagée dans le cadre de la révision de ce PLU prévoit 14 maisons d'habitation sur les lots B1, B2 et B3 correspondant à leurs tènements :



Plus globalement, le PLU dans sa version révisée soumis à enquête publique permet, rien que par le biais de ses OAP, la réalisation de 328 logements, sans compter les projets de constructions de logements que la commune a sur ses propres parcelles, en 10 ans sur la commune de Villieu-Loyes-Mollon.

Cet objectif à atteindre entre 2025 et 2031 induirait une augmentation de la population de l'ordre de +2% annuellement, alors que la variation annuelle entre 2016 et 2022, selon les données officielles de l'INSEE, a été de +1,1 %.

Cette projection démographique est proche de celle envisagée dans la révision de juillet 2023, abandonnée pendant un temps, pour laquelle la Mission régionale de l'Autorité Environnementale (ci-après « MRAe ») a relevé une « *lacune méthodologique grave dans l'élaboration du scénario démographique et résidentiel ainsi que dans le calcul de la consommation de l'espace.* » *Avis MRAe du 20 octobre 2023*

Une décorrélation entre l'objectif démographique d'un document de planification et la réalité de la tendance passée conduit les juridictions administratives à annuler des plans locaux d'urbanisme ou des schémas de cohérence territoriale, pour des prévisions démographiques pourtant moins irréalistes que dans le cas présent. Cf. *CAA Nancy, 11 avril 2024 n°23NC00784 (+0,86% au lieu de +0,5% en tendance passée), CAA Nantes, 26 mars 2024 n°22NT03863 suivi de CE, 23 décembre 2024, n°493839 n'admettant pas l'admission du pourvoi (+1,7% de prévision démographique, contre +1,1% entre 2012 et 2019)*

Le nombre d'OAP, 8 pour un village de 3831 habitants, est disproportionné aux enjeux d'urbanisation.

Le programme immobilier à Mollon correspondant à l'OAP n°6 engendrerait une trentaine de logements, dont 2 de type collectif sur le lot A1, sur ce secteur tandis que tous les services du village sont concentrés à Villieu. L'OAP n°6 participe de ce fait à l'extension urbaine au Nord d'un commune déjà très dispersée, à l'opposé de son aire d'attractivité identifiée par le SCoT (Meximieux et Pérouges).

L'opération ne créerait par ailleurs que quelques logements sociaux sur sa portion à l'Est (A1), sans avoir une réelle incidence sur la satisfaction des besoins de la commune en la matière, tout en excentrant ces logements - dans un parti urbanistique d'un autre temps - des commerces, écoles et accès aux centres urbains où sont localisés les emplois.

Or la commune aurait dû envisager un audit de ses biens pouvant faire l'objet de réhabilitations et de transformations en logements à vocation sociale.

Enfin, la mise en œuvre du PLU dans sa globalité induirait une augmentation de la consommation en eau potable sans qu'aucune vérification n'ait été faite quant au caractère suffisant de la ressource dans un contexte d'irrigation forte et de changement climatique.

Cette absence de projection de l'évolution de la ressource en eau a été mis en exergue par la Commission locale de l'eau (ci-après « CLE »), dans son avis du 19 mai 2025, et par l'Agence régionale de santé (ci-après « ARS »). Cette dernière a, dans son avis du 1^{er} avril 2025, recommandé de démontrer l'adéquation entre les accroissements de population et les besoins en eau qui en découlent avec la capacité de la ressource.

2. Les incidences environnementales de cette opération

Le site d'implantation de l'OAP n°6 est située dans un corridor biologique fuseau du schéma régional de cohérence écologique (ci-après « SRCE ») à remettre en état, à proximité d'une continuité écologique en milieu urbain à préserver, proche du corridor aquatique du Gardon et à proximité d'un corridor d'importance régionale :



Extrait de l'état initial de l'environnement page 62 – Carte n°17 « déclinaison de la trame verte et bleue » dans la version du dossier de PLU révisé arrêté le 12 juillet 2023.

La MRAe a été particulièrement critique sur le projet de révision dans sa version de juillet 2023, soulignant les enjeux liés à la consommation d'espace, à la biodiversité, aux milieux, à la ressource en eau, aux risques, au patrimoine et au changement climatique, affirmant plus particulièrement : « *il est donc nécessaire que la méthodologie sur le besoin démographique et résidentiel soit revue. Les opérations d'habitat en extension devront être reconstruits en conséquence, en particulier celles du Nord-Mollon dont l'ensemble est le plus étendu (2,8 hectares) et n'est pas cohérent avec le parti-pris de la collectivité de privilégier le bourg de Villieu.* » *Page 13 de l'avis précité*

Ce constat reste valable pour la version 2025 du PLU révisé.

Le diagnostic mis à disposition du public présente d'ailleurs le Nord de Mollon comme un secteur « *à part* », qui n'est pas adapté à un aménagement urbain en raison de son caractère agroenvironnemental, des contraintes de relief et de l'absence d'équipements.

L'évaluation environnementale conclut enfin à l'absence d'incidences du projet sur les zones Natura 2000 tandis que les terrains d'assiette de l'OAP n°6 sont à proximité de plusieurs zones Natura 2000 telle zone avec laquelle une porosité existe, traduite par le corridor SRCE au sein duquel les parcelles sont incluses.

Pour conclure, en tant que propriétaires, rien n'empêchera mes clients de s'opposer à la réalisation d'un programme immobilier qui leur semble délétère. D'une manière très pragmatique, il serait dès lors opportun que le PLU traduise réglementairement une opération réalisable. Mesdames et Monsieur CARREL ne sont pas opposés à tout projet d'urbanisation. Ils souhaitent que ce projet s'inscrive dans le cadre résidentiel de ce secteur de Mollon, correspondant aux demandes des futurs habitants, de nature à renforcer l'attractivité de la commune. Il convient d'ajouter que la fréquentation de quelques voitures supplémentaires sur le Chemin Chez Magnin, ne conduira pas à une augmentation des risques, notamment au regard des travaux programmés par la commune sur cette voie et de la présence de plusieurs dizaines d'habitations en amont et en aval engendrant une circulation existante déjà forte.

Or d'autres terrains beaucoup plus favorables à une urbanisation existent notamment au centre-village de Villieu dans les secteurs du Marais et des Platières : section 0A 413, 443, 454, 455, 459, 460, 461, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 953, 954, 955, 1664, 1660, 1661, 1662, 913, 482, 483, 484, 486, 487, 488, 490, 491, 495, 489, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500 :



A proximité des commerces et des infrastructures, dans un secteur moins sensible écologiquement, ce secteur paraît à privilégier pour une urbanisation cohérente avec les objectifs du SCoT applicable :



Pour l'ensemble de ces motifs, mes clients sont donc opposés à ce projet de révision du PLU, émettent un avis très défavorable aux orientations prises.

Ils demandent plus spécifiquement un changement d'OAP, avec une mention souple de 5 à 8 maisons individuelles à réaliser sur leurs parcelles, ou une suppression de l'OAP n°6 et le maintien de leur accès via le Chemin Magnin par la parcelle 287. Pour rappel, les 3

accès historiques depuis ce chemin sont celui pour la parcelle 282, celui pour la parcelle 286, et un desservant l'ensemble des parcelles 282 à 286. Ils sollicitent ce maintien pour conforter l'existant, ce chemin étant déjà utilisé par l'ensemble des résidents aux alentours, mais également pour permettre un accès pour leur projet de constructions de 5 maisons individuelles.

Ils souhaiteraient enfin que leurs parcelles soient classées en zonage UC, au milieu duquel ces parcelles se trouvent. Un tel classement permet une urbanisation à très court terme, aucune extension de réseaux ou d'équipements et donc permet de répondre aux besoins de la population en termes de logements, en limitant la densité du fait de la vocation de la zone.

Restant à votre disposition pour tout renseignement complémentaire, je vous prie d'agréer, Monsieur le Commissaire enquêteur, l'expression de mes meilleures salutations.

Aurélie Cohendet

