

n°11 2025/10/29

Association des Riverains Nord Mollon
722, chemin de la cotière
01800 VILLIEU-LOYES-MOLLON

A l'attention de Monsieur le commissaire enquêteur

Objet : Avis de l'Association des Riverains Nord Mollon relatif au projet de révision du PLU de la commune de Villieu-Loyes-Mollon.

Villieu-Loyes-Mollon, le 12.10.2025.

Monsieur le commissaire enquêteur,

Vous trouverez ci-dessous les conclusions de notre analyse du projet de révision du PLU soumis à enquête publique. Cette analyse révèle les lacunes sérieuses du projet, et son incompatibilité avec les prescriptions du SCoT.

Nous vous demandons de préconiser un nouvel examen du PADD pour permettre la révision de la programmation de nouveaux logements et la suppression l'OAP Nord-Mollon.

Concernant le PLU dans son ensemble (voir chapitre 1) :

- **L'objectif de construction de logements du projet de PLU est supérieur à l'objectif du SCoT de 727%.**
- Le PLH est invoqué pour justifier le nombre de logements créés, bien que ce document soit caduc et les bilans de réalisation d'adaptation du plan non réalisés.
- Le potentiel de création de logements par le renouvellement urbain ne semble pas évalué.
- Les enjeux bioclimatiques sont mentionnés mais ne semblent pas être systématiquement pris en considération dans le projet.

Concernant l'OAP n°6 Nord-Mollon (voir chapitre 2) :

- L'OAP consommerait 2.7ha d'espace agro-naturel, et étendrait l'urbanisation au-delà de la limite actuelle du village.
- **Cette opération d'ampleur serait éloignée du centre bourg, où se concentre l'offre de commerces et de services.**
- L'OAP accentuerait l'éloignement de la population de l'offre de transport en commun et n'offrirait pas de perspective crédible pour le recours aux modes de transports actifs.
- La localisation de l'OAP est exposée au risque de glissement de terrain et aux nuisances sonores de la RD 984. Elle est par ailleurs située sous une ligne HT 63kV.
- **Cette opération d'ampleur est justifiée par une construction intellectuelle laborieuse et peu convaincante.**
- Si le besoin en constructions nouvelles devait être confirmé, des localisations préférables en tous points semblent exister.

Pour conclure sur le caractère inapproprié de l'OAP, nous reprenons à notre compte le plaidoyer du rapport de diagnostic ainsi que l'analyse réalisée par la MRAE¹ :

RD3.6.2.9 : « Ce site présente un caractère agro-naturel dominant à valoriser.

Le développement urbain engendre une certaine pression sur les espaces de coteaux compris entre le chemin de la Côtière et le hameau de Mollon. Or, ces espaces ne sont pas adaptés à un aménagement urbain, en raison de leur caractère agroenvironnemental dominant, des contraintes de relief et de l'absence d'équipements, ainsi qu'en raison de leur surface très étendue. »

Avis MRAE : « Il est donc nécessaire que la méthodologie sur le besoin démographique et résidentiel soit revue. **Les opérations d'habitat en extension devront être reconSIDérées en conséquence, en particulier celles du Nord-Mollon dont l'ensemble est le plus étendu (2,8 ha) et n'est pas cohérent avec le parti-pris de la collectivité de privilégier le bourg de Villieu** »

Aussi, l'association déplore que l'ensemble des éléments nécessaires à une préparation adéquate de l'enquête publique n'aient été rendu publiques que tardivement (voir chapitre 3). Considérant ces manquements, l'association demande qu'une nouvelle enquête publique soit organisée.

Les membres de l'Association des Riverains Nord Mollon

¹ Avis portant sur le projet arrêté le 12.07.2023, la version actuelle ayant évolué à la marge seulement concernant l'OAP Nord Mollon.

Chapitre 1 :

➤ Compatibilité avec le SCoT :

Le PADD prévoit un nombre de 350 logements entre 2025 et 2036.

En 2012, période de référence du ScdT BUCOPA, la communauté de communes de la Plaine de l'Ain (CCPA), hors pôles, bourg centre et bourg relais comptait 11 885 logements². La commune de Villieu-Loyes-Mollon comptait 1 321 logements³, soit 11% des logements de l'ensemble de ces communes.

L'effort de construction pour la CCPA hors pôles, bourg centre et bourg relais pour la période 2016-2030 est de 1 580 logements⁴ et donc, proportionnellement, 176.06 à Villieu-Loyes-Mollon.

L'INSEE recense 1 568 logements en 2016 sur la commune⁵, et le rapport des justifications fait état de 1 720 logements en 2022, soit 152 logements nouveaux pour la seule période 2016-2022.

Il resterait donc au maximum 24.06 logements à construire sur la commune en 6 ans (échéance ScdT 2030).

Or le projet de PLU prévoit 29.17 logements par an, soit 175 en 6 ans.

L'objectif de construction de logements du projet de PLU est donc supérieur à l'objectif du ScdT de 727%. Le détail du calcul est donné dans le tableau ci-dessous.

	Libellé	Valeur	Commentaire
A	Logements VLM 2012	1321.00	Source INSEE
B	Logements CCPA hors bourgs centre/relais 2012	11855.00	Source ScdT
C	% logements VLM	11.14	Calculé : A/B * 100
D	Effort construction CCPA hors bourgs centre/relais (ScdT)	1580.00	Source INSEE
E	Effort construction en proportion à VLM	176.06	Calculé : C*D / 100
F	Logements VLM 2016	1568.00	Source INSEE
G	Logements VLM 2022	1720.00	Source rapport des justifications
H	Logements construits entre 2016-2022	152.00	Calculé : G-F
I	Reste à construire période 2023-2030 (6ans)	24.06	Calculé : H-E

² DDO ScdT p.44

³ https://www.insee.fr/fr/statistiques/2874165?sommaire=2874183&geo=COM-01450#ancre-LOG1_ENS

⁴ DDO ScdT p.44

⁵ <https://www.insee.fr/fr/statistiques/5397829?sommaire=5397845&geo=COM-01450>

J	Création de logements par an sur VLM du projet de PLU	29.17	Source : PADD
K	Création de logements sur 6 ans.	175.00	Calculé : J*6
L	Dépassement des objectifs ScoT (%)	727.38	Calculé : K / I *100

Notant de surcroît que le ScoT se fixe pour objectif le renforcement de la hiérarchie urbaine du BUCOPA, l'objectif du projet de PLU est incompatible avec cet objectif du ScoT.

Enfin, la construction d'un nouvel EPR a pu être avancée pour justifier le besoin en logement. Cependant, 178 529 logements étaient recensés sur l'ensemble des communes situées à moins de 30 km du CNPE, dont 12 004 logements vacants en 2021. Notant que le site du CNPE de Bugey emploie actuellement 2 140 salariés, il apparaît que la mobilisation des seuls logements vacants pourrait couvrir largement le besoin en logements pérennes de l'EPR, sans qu'il soit utile de produire 350 logements sur la seule commune de Villieu-Loyes-Mollon. La priorité semble donc d'étudier les leviers qui permettront de mobiliser le parc des logements existants, dont les logements vacants.

➤ Compatibilité avec le PLH :

Le PLH créé en 2019 pour une période de 6 ans, n'est plus en vigueur.

Le bilan sur « l'état de réalisation du PLH et son adaptation à l'évolution de la situation sociale ou démographique comportant, pour chacune des communes, la comparaison entre les objectifs annualisés du programme local de l'habitat et les résultats » des exercices 2022 et 2023 n'ont pas été réalisés par la communauté de commune.

Suite à la saisie de la CADA, la communauté de commune répondait le 5 Septembre 2025 que le bilan final de PLH était en cours de réalisation. Il n'y a donc aucun bilan disponible depuis la publication du bilan intermédiaire portant sur les années 2019 à 2021 uniquement.

Ces bilans sont pourtant prévus par l'article L302-3 du code de la construction et de l'habitation.



Chazey-sur-Ain, le 5 septembre 2025

Association des Riverains Nord Mollon
Sébastien GRIMOUD, Président
722 Chemin de la Côte, 01800 Villieu-Loyes-Mollon

Nos ref. : 2025-0326/JLG/TCO/VLE/CPO
Votre interlocuteur : LÉGROS Vincent, responsable aménagement/habitat
Tél. : 04 74 61 96 40 - Email : v.legros@cc-plainedelain.fr

Objet : sollicitation pour l'envoi de documents concernant notre PLH pour l'année 2023

Monsieur,

Je fais suite à votre demande de délibération concernant notre bilan PLH pour l'année 2023. Cette dernière n'ayant pas été prise, nous ne pouvons donner une suite favorable à votre sollicitation.

Nous sommes en cours de réalisation de notre bilan final de PLH et n'hésiterons pas à vous le partager lorsque ce dernier sera terminé.

Je vous prie d'agréer, monsieur, l'assurance de ma considération distinguée.

Le président
de la Communauté de Communes
de la Plaine de l'Ain,


Jean-Louis GUYADER



Copie à la commission d'accès aux documents administratifs

Communauté de communes de la Plaine de l'Ain
143, rue du château - 01150 CHAZEY-SUR-AIN
Tél. : 04 74 61 96 40 - contact@cc-plainedelain.fr - www.cc-plainedelain.fr

Le Diagnostic évoque aussi la loi SRU pour justifier le besoin en logement sociaux. Outre le fait que Villieu-Loyes-Mollon ne soit pas concernée par les obligations de la loi SRU, il convient de souligner que **l'ensemble des sites relevant des OAP sont soumis à une taxe d'aménagement majorée à 20 %, ce qui renchérit le coût de production des logements. Ce surcoût paraît aller à l'encontre de l'objectif affiché de forte production de logements sociaux dans ces zones, et éclaire peut-être les motivations économiques à l'origine du nombre important de sites d'urbanisation.**

➤ Potentiel du renouvellement urbain réhabilitation et changement de destination :

Le potentiel de création de logements par le renouvellement urbain (réhabilitation ou changement de destinations) ne semble pas évalué, alors même que l'offre existante apparaît inadaptée, selon le rapport de diagnostic, clauses 3.2.6.1 et 3.2.7.1 :

Diag3.2.6.1 : « Le nombre d'occupants par résidence principale reste relativement élevé, de nombreux ménages étant avec familles. Toutefois, les tendances montrent une

augmentation des petits ménages - personnes seules, couple sans enfant, famille monoparentale - tandis que la proportion des couples avec enfants diminue. »

Diag3.2.7.1 : « Le parc de logements est très largement dominé par les grands logements de 4 et 5 pièces (81% environ). La proportion des petits logements est très faible. »

Ce constat pourrait inviter à réorienter les actions de la commune vers l'adaptation de l'existant plutôt que vers la captation des ressources foncières non-construites.

La clause 3.5 du Diagnostic constate l'existence de cette ressource mobilisable et la clause 6.2.1 du rapport sur l'état initial de l'environnement en fait d'ailleurs un enjeu :

Diag3.5 : « A noter que les vieux volumes pavillonnaires peuvent offrir des possibilités intéressantes d'évolutions, mais nécessitent généralement une rénovation. »

EIE6.2.1 : « Une densification du tissu urbain, en favorisant les opérations de renouvellement urbain. »

Pourtant, exception faite des OAP 1, 3 et 8 (dans une moindre mesure), les OAP visent essentiellement la construction de nouveaux bâtiments, parfois en extension urbaine.

➤ **Enjeux bioclimatiques :**

Le rapport sur l'état initial de l'environnement reconnaît l'importance de la conception bioclimatique et identifie deux axes principaux sur lesquels le PLU peut agir : l'orientation et la forme des nouveaux bâtiments et la localisation des sites d'urbanisation.

EIE1.4.3 : « L'ensoleillement est une donnée nécessaire dans la prise en compte de l'implantation et la conception des bâtiments. [...] Aussi, pour garantir l'optimisation thermique d'hiver comme celle d'été, il est important de veiller à développer au maximum la surface des façades sud des bâtiments et à réduire celles des façades est et ouest et des toitures. »

EIE6.2.1 : « Il s'agit d'avoir une meilleure connaissance des consommations énergétiques de la collectivité et de prendre en compte l'efficacité énergétique dans les nouveaux bâtiments. »

« Une maîtrise de l'étalement urbain par une définition judicieuse de la localisation des activités, équipements et zones résidentielles, permettant de réduire les déplacements »

EIE6.2.5 : « La conception bioclimatique des bâtiments permet d'utiliser, grâce à une bonne orientation des bâtiments, l'énergie solaire. L'orientation sud des ouvertures des bâtiments est ainsi privilégiée, permettant de chauffer naturellement les pièces de vie en journée. »

EIE6.6 : « Des consommations énergétiques dominées par le résidentiel, sur lequel le PLU peut agir. »

« La promotion de la sobriété, de l'efficacité énergétique et de la substitution par les EnR, permettant une baisse des consommations énergétiques et donc une baisse des GES (rénovation thermique du bâti existant, efficacité énergétique du bâti neuf, développement des mobilités alternatives, bioclimatisme, maîtrise de l'étalement urbain ...) »

Pourtant, les attendus des OAP 4, 5 et 6 rendent les constructions non-compatibles avec une approche bioclimatique - façades sud de certains logements individuels jumelées, orientations est/ouest, et présentant une proportion importante de pavillons destinés à l'habitat individuel.

Chapitre 2 :

➤ Consommation de 2.7ha d'espace agro-naturel, et extensions de l'urbanisation au-delà de la limite actuelle du village.

Le rapport sur l'état initial de l'environnement constate l'environnement rural du village de Mollon, particulièrement marqué sur le coteau à l'Ouest du village, où le lotissement de l'OAP Nord-Mollon est planifié :

EIE1.5.1 : « Au nord et au sud de la plaine de l'Ain, le contraste entre le village de Mollon et celui de Villieu apporte une impression de fort déséquilibre dans l'unité urbaine, marquée par une image désavantageuse le long des axes de circulation qui sont des « portes d'entrée des bourgs ». **Mollon reste en effet très rural tandis que Villieu s'apparente plus à un bourg urbain où sont concentrés les équipements et services.** Deux secteurs sont particulièrement concernés :

le lieu-dit « La Masse » au nord-est de Villieu s'est construit de manière disparate intégrant à la fois des activités industrielles, des équipements de loisirs et des habitations. L'ensemble offre ainsi une image dépréciée.

le coteau à l'ouest du Bourg de Mollon où l'urbanisation est venue s'installer peu à peu sur les pentes encore partiellement couvertes par des milieux agricoles (vergers) et prairies bocagères. »

EIE1.6 « Des unités urbaines en déséquilibre : développement morcelé des bourgs de Villieu (urbain) et de Mollon (rural). »

Le rapport de justification admet que l'OAP Nord Mollon génère une extension de l'urbanisation et tente de le justifier.

RJ4.2.7.1 : « >aucune OAP ne génère une extension linéaire de l'urbanisation le long des voies, notamment au niveau des principaux axes de traversée des trois villages, à l'exception de l'OAP localisée au Nord de Mollon le long de la RD984, pour des motifs de recomposition paysagère de l'entrée de village (voir paragraphes suivants), »

Cet objectif de recomposition paysagère semble bien dérisoire et peine à justifier l'ampleur de l'OAP Nord-Mollon, d'autant qu'il sera annihilé par l'artificialisation du coteau (voir Figure chapitre « Justification laborieuse et peu convaincante » infra).

On notera avec intérêt que le rapport de justification expose des motifs contradictoires pour justifier cette consommation d'espace :

RJ4.5.1 : « Les motifs des réductions des zones U et AU au profit des zones A et N sont identifiés sur la page précédente par des numéros :

[...]

Motif n°16 : adapter la zone U au bâti exsistant.

Motif n°17 : ne pas étendre l'urbanisation le long de la route départementale et du chemin de la Côte. Préserver les coteaux de Mollon. Protéger un corridor écologique local.

[...]]»

Evolution des surfaces de zones U et AU du projet de PLU, au regard du PLU approuvé en 2018

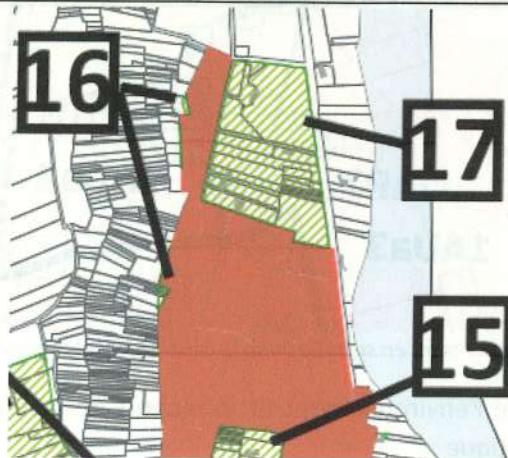


Figure 1: Extrait de la carte du rapport des justifications page 75.

La zone visée par le motif 16 recouvre l'emplacement de l'OAP nord Mollon. Or cet emplacement est non-bâti. Le motif invoqué pour le classement AU de cette zone est donc erroné et trompeur : **Comme démontré précédemment, l'OAP Nord Mollon étend l'urbanisation le long de la route départementale et entrave la préservation du coteau.** Pourtant, ces deux objectifs ont motivé le déclassement de la zone AU adjacente, comme en témoigne le motif 17.

Par ailleurs, le rapport des justifications reconnaît que l'OAP Nord-Mollon engendrera des coupes d'arbres :

RJ4.2.7.4 : « Au regard d'incidences négatives telles que la coupe d'arbres au niveau des OAP au nord de Mollon ou montée des Cannes, des mesures correctives ont pu être prises, notamment la protection d'une partie des boisements concernés. »

La mesure d'atténuation proposée, la protection du boisement dans cette partie de l'OAP, ne semble pas possible en raison de la présence de la « liaison 63kV N0 1 AMBERIEU-MEXIMIEUX » (voir figure ci-dessous), comme le relève le courrier de RTE annexé à la liste des servitudes :

LSp119 : « RTE appelle tout particulièrement votre attention sur le fait que les servitudes I4 ne sont pas compatibles avec un Espace Boisé Classé et que dans le cas d'une présence de ligne, un déclassement du bois s'impose »

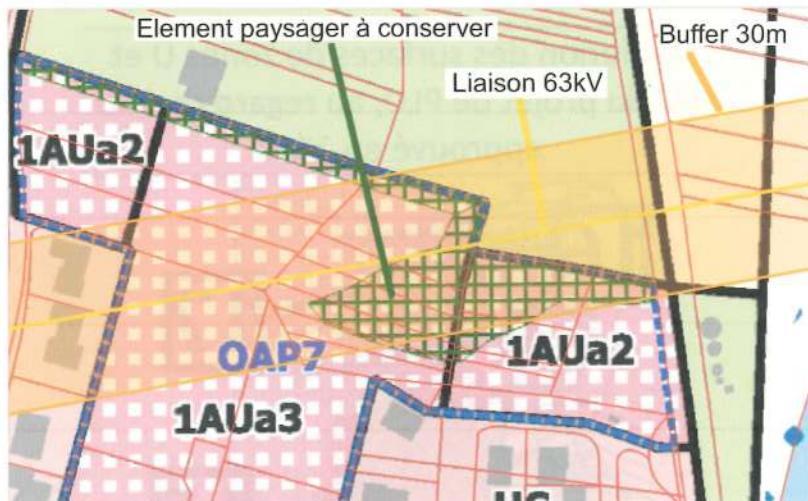


Figure 2: Figure montrant en superposition la liaison 63kV et le boisement protégé.

Le rapport sur l'état initial de l'environnement et le rapport de justification font également de la densification un enjeu énergétique :

EIE6.2.1 « Les enjeux liés à l'énergie dans le PLU
 [...] Une densification du tissu urbain, en favorisant les opérations de renouvellement urbain. »

RJ4.1.6.6 : « -le développement d'un bâti compact couplé à une limitation de l'imperméabilisation des sols constitue une réponse adaptée à la diminution de la consommation d'énergie liée au secteur résidentiel. De même, le choix de limiter l'urbanisation diffuse, notamment la densification pavillonnaire, favorise une densification par augmentation des volumes bâties existants (extension ou élévation des constructions existantes) qui permet l'amélioration énergétique de ces constructions, »

Pourtant, l'OAP Nord-Mollon située en milieu rural implique un développement pavillonnaire dans un souci de cohérence avec l'environnement bâti (à dominante pavillonnaire) et ne permet donc pas le développement d'un bâti compact. L'OAP Nord-Mollon est ainsi particulièrement consommatrice d'espace : sur les 26 constructions prévues, seuls deux bâtiments concernent l'habitat intermédiaire, et 18 constructions ont leur hauteur limitée en R0.

➤ **Opération d'ampleur (30 à 32 logements, dont logements sociaux) éloignée du centre bourg, où se concentre l'offre de commerce et de services.**

Les observations de l'éloignement du village de Mollon de l'offre de commerces et de services sont largement étayées dans le rapport sur l'état initial de l'environnement et dans le rapport de diagnostic.

EIE1.2 : « le bourg de Mollon, qui constitue le plus petit village de la commune ».

EIE1.2 : « Le centre-bourg de Villieu constitue aussi le pôle économique et démographique de la commune. »

Diag3.2.4 : « Les autres équipements collectifs restent à l'échelle de la commune. A Loyes et Mollon, les équipements collectifs ont plutôt une fonction de proximité. »

Mollon	Salle communale (mairie annexe)
	Foyer Les Planètes (15 places environ)
	Parc et terrain de sport
	Cimetière
	Eglise

Figure 3: Tableau des équipements collectifs de Mollon, S extrait du diagnostic.

On notera que les équipements sportifs à Mollon semblent délaissés (voir photo infra). Le « Foyer les Planètes » était un établissement dédié à l'accueil temporaire d'enfants en difficulté. Par ailleurs, cet établissement est désormais fermé et les locaux vacants.



Figure 4: Terrains de sport à Mollon

Les équipements, services et commerces sont concentrés au centre de Villieu, comme en témoigne le rapport de diagnostic.

Diag3.2.5 :



Figure 5: Reproduction de la figure du rapport de diagnostic montrant la localisation des services et commerces au centre de Villieu.

« Villieu-Loyes-Mollon ne possède pas de grandes et moyennes surfaces. La commune a pour particularité d'avoir **un tissu dense de petits commerces et services très concentrés dans le centre de Villieu**, accessibles dans un rayon de moins de 100 mètres. »

« **Le centre de Villieu offre une palette de commerces et services diversifiée et très accessible, bénéficiant de la complémentarité avec l'offre d'équipements. Ce pôle répond à des besoins de proximité qui doivent être confortés, comme le prévoit le SCOT.** »

Le diagnostic apparaît parfois contradictoire, voir fallacieux : aucun commerce de première nécessité n'est présent dans le village de Mollon. Il est possible que le texte suivant fasse référence au bar « le Bistrot Alexis », ce commerce ne semble pas une option sérieuse pour couvrir les besoins les plus élémentaires :

Diag3.4.5 : « Activités intégrées dans le tissu résidentiel :

-Commerces et services en centre bourg, ainsi que quelques activités localisées avenue Charles de Gaulle en direction de Meximieux, à Pont de Chazey ainsi qu'à Mollon. Dans le centre bourg, l'activité occupe les rez-de-chaussée des fronts bâties bordant l'avenue Charles-de-Gaulle. »

« -Les commerces sont dans l'ensemble bien mis en valeur dans le centre de Villieu et Mollon. »

Le texte conclut d'ailleurs comme suit :

Diag3.4.5 : « **La mixité des fonctions urbaines est réelle dans le centre bourg.** Elle est très bien regroupée au sein d'un périmètre restreint et donc facilement accessible. **Par contre, les villages de Loyes et Mollon s'en trouvent plus éloignés.** »

L'OAP Nord Mollon serait située à 4.4km des petits commerces du centre Bourg de Villieu.

Le projet de PLU affirme clairement la volonté de limiter le développement des services et commerces en dehors du centre-bourg de Villieu, privilégiant ainsi l'implantation de nouveaux logements à proximité immédiate de ces offres, en cohérence avec l'objectif du SCoT. Pourtant, l'OAP Nord-Mollon va à l'encontre de cet objectif.

RJ4.1.2 : « **La commune a fait le choix de maintenir et de développer l'offre de commerces et de services de proximité au niveau du centre-bourg de Villieu.** Le diagnostic a souligné cette spécificité de la commune qui concentre la majeure partie de son offre au sein d'un périmètre très réduit. Ce choix fort de la commune est déterminant pour la définition du parti d'urbanisation d la commune, puisque cette dernière concentre le développement urbain au niveau d'un périmètre dit de "coeur de ville". **L'objectif est que les résidents du secteur ou les personnes de passage accèdent à la quasi totalité des commerces et des services dans un rayon de l'ordre de 200 mètres.**

Le parti d'urbanisation du PADD qui en découle est le suivant :

>**la mixité des fonctions urbaines au sein des espaces urbanisés à vocation dominante d'habitat et la limitation au sein de la zone économique de La Masse des activités susceptibles de concurrencer les commerces et les services du centre bourg,**

>le renforcement des équipements collectifs et leur localisation préférentiellement au sein du périmètre de coeur de ville

>l'élargissement du coeur de ville par l'aménagement prioritaire de sites de projet potentiels identifiés dans ce secteur. Ces sites sont déjà urbanisés [...] Ces sites de projet

accueilleront des projets mixtes associant notamment habitat, équipements, commerces et services. [...] »

RJ4.1.5.1 : « **Le projet de PADD est de renforcer le centre ville de Villieu**, qui concentre la majeure partie des commerces et des services. Le confortement du centre ville répond à plusieurs motifs :

>**accueillir de nouveaux habitants au plus près des services et des commerces** : dans un contexte marqué par un développement résidentiel constant depuis plusieurs décennies, la commune doit développer son offre en équipements, commerces et services pour que les habitants trouvent des réponses à leurs besoins au plus près de leur domicile. Dans cet objectif, le PADD prévoit un développement de l'habitat et de fonctions urbaines variées en proximité immédiate du cœur de ville. [...]

>**le maintien des commerces et des services dans le centre bourg** se traduit par un ensemble d'orientations : le développement des fonctions urbaines dans le cadre des projets menés dans le centre bourg, l'encadrement du développement économique au sein de la zone économique de La Masse. »

Diag3.2.7.1 : « Le logement collectif connaît un développement important. Il se localise dans le centre bourg. **La proximité des équipements et services semble être un critère incontournable dès lors que l'opération a une certaine importance.** »

« La dynamique du développement de l'habitat collectif montre que le développement résidentiel prend un caractère plus urbain. Ce développement est à mettre en relation avec les opérations de logements collectifs réalisées dans le centre de Villieu. Il s'agit d'une perspective intéressante pour un développement résidentiel plus diversifié et moins consommateur d'espace. »

Diag3.2.7.2 : « Le projet doit se positionner sur le type d'offres à favoriser, sur le constat d'une forte demande en logement collectif qualitatif ainsi qu'en logement pavillonnaire. **L'enjeu est de concilier l'attractivité du logement, une bonne localisation par rapport aux commerces et services, et un habitat moins consommateur de surfaces à bâtrir.** »

Dans son examen de cohérence, le rapport de justification élude complètement de relever l'exception que constitue l'**OAP Nord Mollon**, alors même qu'il préconise d'éviter le développement des activités commerciales dans les secteurs autres que le centre-bourg de Villieu :

RJ4.2 : **La localisation des OAP** s'est faite dans le cadre de l'élaboration du PADD. En cohérence avec les orientations globales du projet, elles **sont localisés dans des secteurs à dominante urbaine et équipés**. Les sites d'OAP sont également localisés au plus près du centre de Villieu, que le PADD prévoit de conforter.

RJ4.3.2.3 : « L'objectif du PADD est de préserver les commerces et les services de proximité dans le cœur de ville. A cette fin, le PADD préconise que **les activités commerciales de proximité seront évitées dans les secteurs périphériques**, afin de ne pas concurrencer l'offre existante dans le centre bourg. »

Pourtant, cette incohérence majeure du projet a été largement identifiée par les riverains :

RJ4.2 : « Le contenu de certaines OAP a été très largement abordé dans le cadre de la concertation, plus particulièrement au moment de la troisième réunion publique et dans les contributions au registre de concertation.

La plus grande partie des contributions ont concerné l'OAP localisée au nord du village de Mollon. L'expression a été individuelle et collective, émanant de groupes de riverains.

L'OAP a été globalement critiquée en raison d'une densité et d'un nombre de logements jugés trop élevés, de l'impact sur des infrastructures jugées insuffisantes et sur un environnement pavillonnaire considéré comme inapproprié. »

Dans son avis n° 2023-ARA-AUPP-1315 du 20 Octobre 2023, la MRAE avait également noté cette incohérence :

« Il est donc nécessaire que la méthodologie sur le besoin démographique et résidentiel soit revue. Les opérations d'habitat en extension devront être reconstruites en conséquence, en particulier celles du Nord-Mollon dont l'ensemble est le plus étendu (2,8 ha) et n'est pas cohérent avec le parti-pris de la collectivité de privilégier le bourg de Villieu »

Cette incohérence n'a cependant pas conduit à remettre en question le site d'urbanisation de l'OAP Nord Mollon dans la nouvelle version du projet⁶.

Enfin, le rapport de justification peut laisser croire que l'OAP Nord Mollon répond à l'objectif de centralité, ce que ce même rapport contredit :

RJ4.1.6.6 : « Malgré la forte dépendance des ménages vis-à-vis de l'automobile, le choix de la commune est de faciliter les modes doux. Ces derniers peuvent être développés à l'échelle des communes de Villieu-Loyes-Mollon et de Meximieux, où se concentrent une large palette d'équipements, de commerces, de services et d'emplois auxquels ont recours les habitants :

>ce choix influence fortement le parti d'urbanisation : au regard de la localisation des sites de projet, une partie significative du développement de l'habitat se fait à Villieu, à faible distance du centre. Les sites de projet sont en effet à distance "marchable" du centre. **Il en est de même à Mollon, où les deux sites de projet sont respectivement dans la partie centrale du village et au sein du secteur bâti du village.** Le recentrage du développement de l'habitat permet également de limiter la sollicitation aux principaux axes de communication, les autres voies de la commune hors village ayant une configuration très rurale, »

Il convient d'abord de noter qu'un seul site projet, l'OAP n°6 Nord Mollon, est situé à Mollon. Cette OAP est située en retrait du centre du village, ce que confirme le rapport de diagnostic et ne se situe pas à distance « marchable » de l'offre d'équipement, de commerce et de service située à Villieu (4.4km) et encore moins de Meximieux (8km).

RJ4.2.6.3 : « >l'OAP de Mollon ne porte pas atteinte à la morphologie urbaine spécifique du village-rue de Mollon. **L'OAP n°6 est localisée en retrait du village-rue de Mollon[...]** »

➤ **Eloignement de la population de l'offre de transport en commun et perspectives discutables pour les modes actifs.**

Le rapport sur l'état initial de l'environnement et le diagnostic constatent les limites des liaisons modes doux et la rareté de l'offre de transport.

EIE5.5.4 : « Toutefois peu de cheminements pour modes doux sont proposés dans les 3 villages. On note cependant, une piste cyclable au sud-ouest de la commune le long de la D984 qui permet de rejoindre la commune de Meximieux ».

⁶ https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/20231016-aupp-1315_revpluvillieuloyesmollon-01vfinale.pdf

Diag3.2.2.3 : « La ligne n°129 Poncin-Meximieux dessert la commune. La commune n'a donc pas de liaison directe par car avec Ambérieu-en-Bugey. **Les liaisons régulières sont de deux par jour.** Par contre, un système de transport à la demande est proposé. Le transport par car reste toutefois globalement peu utilisé. »

A noter, le transport par car permet uniquement de prendre le train à Meximieux pour Lyon à 7h45 en période scolaire uniquement (ou à 13h15 toute l'année). En soirée, le trajet retour n'est possible que par le train arrivant à 17h46. On notera en outre l'absence de transport en commun à destination du parc industriel de la plaine de l'Ain (PIPA) qui constitue un bassin d'emploi important pour la commune⁷.

Le besoin d'une offre de déplacement adaptée et d'une réponse à apporter en lien avec le parti pris d'urbanisation apparaissent clairement dans le diagnostic et le rapport sur l'état initial de l'environnement.

Diag3.2.1 : « **La commune attire en effet des couples «navetteurs»** de 25-44 ans, souvent originaires de l'agglomération lyonnaise et en recherche d'accès à la propriété individuelle. »

EIE6.2.1 «

Les enjeux liés à l'énergie dans le PLU

[...]

Une maîtrise de l'étalement urbain par une définition judicieuse de la localisation des activités, équipements et zones résidentielles, permettant de réduire les déplacements »

RJ4.1.5.4 : « **Le PADD prévoit également que la densification des tissus bâties périphériques pavillonnaires s'accompagne d'un développement d'une trame d'espaces verts et de voies accessibles prioritairement aux modes doux.** »

RJ4.1.6.1 : « >**une plus grande place accordée aux modes doux : l'arrêt de l'étalement linéaire de l'urbanisation permet de stopper l'éloignement croissant des logements par rapport aux centralités.** Ainsi, ce choix de la commune est cohérent avec les orientations du PADD relatives au confortement des centralités, notamment celle de Villieu, et au développement des infrastructures dédiées aux modes doux (Villieu, rue Royale à Loyes, etc...). »

Absent de la version initiale du projet (arrêté le 12.07.2023 puis suspendu le 11.10.2023), le PADD prévoit dans la nouvelle version le prolongement de l'axe cyclable jusqu'à Mollon :

RJ4.1.6.6 : « **Ainsi, les solutions de chaussée partagée ne sont pas prévues pour les grands axes de transit : l'aménagement cyclable doit être distinct de la chaussée roulante. La priorité en matière d'aménagement modes doux est l'axe reliant les trois villages à Meximieux. Une piste cyclable relie le bourg de Villieu à la gare de Meximieux. L'objectif de la commune est de prolonger cet axe cyclable en direction de Loyes et de Mollon.** »

Pourtant, l'ambition d'étendre la liaison mode doux jusqu'à Mollon est absente dès le paragraphe suivant :

RJ4.1.6.6 : « **Les priorités sont l'aménagement de la rue Royale, les chemins Chavagneux et Pont Vieux, ainsi que les grands secteurs pavillonnaires localisés au sud de l'avenue Charles de Gaulle.** »

⁷ 9.8% des actifs ayant un travail pour la commune de Villieu-Loyes-Mollon, selon une étude réalisée par le Parc Industriel de la Plaine de l'Ain, et publiée le 8 septembre 2025.

Cette absence est aussi observée dans le paragraphe 4.1.4.2. Ce paragraphe traite de la situation du bourg de Villieu, mais ne prévoit pas de liaison « mode doux » entre Villieu et Mollon :

RJ4.1.4.2 : « Le diagnostic souligne l'envie important du développement des modes doux. Les orientations du PADD portent sur les liaisons dont les besoins de création ont été établis par le PADD :

>les liaisons douces récréatives pouvant être créées le long des cours d'eau ou au sein de l'environnement agro-naturel, le parti d'urbanisation,

>une infrastructure cyclable à prolonger en direction de Villieu et de Loyes, de manière à ce que la majeure partie des habitants de la commune ait accès à cette voie jusqu'à Meximieux,

>le développement d'une trame modes doux en lien avec la constitution d'une trame verte dans le bourg de Villieu (voir avant). »

En fait, bien que le projet prévoie des emplacements réservés pour les modes doux, aucun de ces emplacements ne concerne une hypothétique liaison jusqu'à Mollon :

*RJ4.3.2.1 : « Au total, ce sont **19 emplacements réservés** qui ont été institués, **dont 8 sur un aménagement modes doux** et 2 portant sur un aménagement de voirie permettant d'améliorer les aménagements piétons. De plus, trois emplacements réservés portent sur la création d'un espace public. Ainsi ce sont près de 13 emplacements réservés sur 19 qui contribuent à une meilleur appropriation de la voie et de l'espace public par les piétons.*

Ce nombre important d'emplacements réservés, notamment pour le développement des modes doux, est la traduction du parti d'aménagement du PADD. »

En pratique, le développement de cette liaison semble difficile. L'accessibilité de la gare de Meximieux est possible depuis Villieu, mais la distance jusqu'au village Mollon semble prohibitive pour les trajets du quotidien, de surcroît en période hivernale sur un axe non éclairé :

Diag3.2.2.2 : « La liaison Villieu-Meximieux est une des quelques portions de pistes cyclables aménagées sur le territoire de la communauté de communes. Prévue principalement pour faciliter les liaisons vers la gare, la commune constate une utilisation réelle de cet axe, mais plutôt pour les loisirs. »

Diag3.2.2.3 : -un axe majeur Lyon-Genève (ligne n°890 000), accessible par les gares de Meximieux (3 kms environ) et Ambérieu-en-Bugey (15 kilomètres environ). Cet axe traverse le sud de la commune.

En effet, ces chiffres sont différents et prohibitifs pour l'**OAP Nord Mollon, située à 8.3km de la gare de Meximieux** et 10km d'Ambérieu.

De surcroît, le constat d'une utilisation récréative de cette liaison cyclable rend peu crédible **une extension de plus de 260% de cette piste cyclable**, qui serait nécessaire pour desservir l'OAP Nord Mollon (environ 2km actuellement, 5.3km à créer).

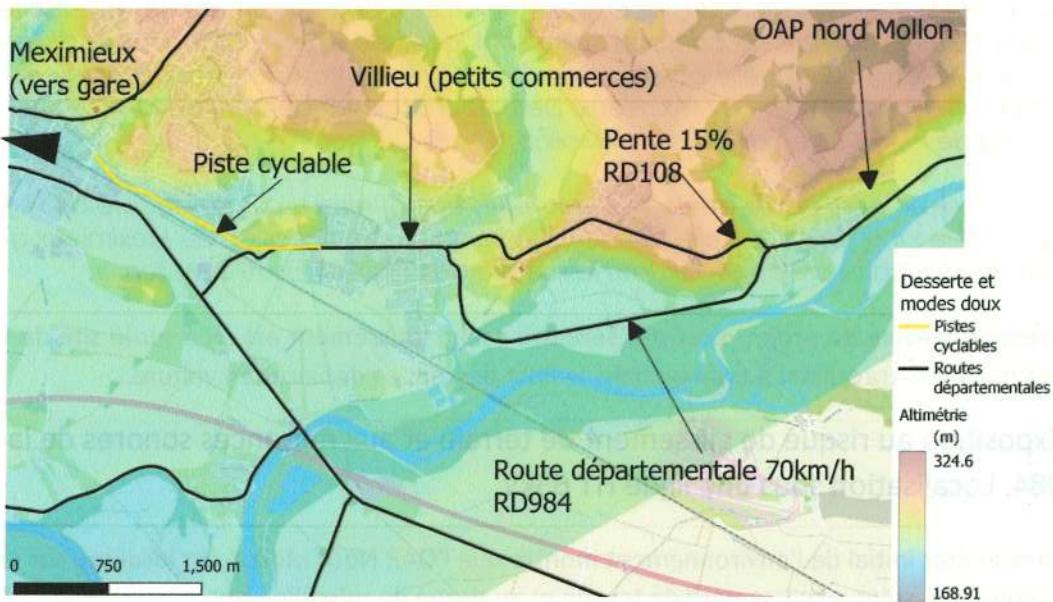


Figure 6: Desserte, modes doux existants et altimétrie.

Enfin, l'itinéraire de la RD984 est bordé des deux côtés d'alignements d'arbres remarquables (voir Figure ci-dessous) et situé dans la ripisylve, périodiquement inondée. **L'extension mode doux sur cet axe nécessiterait donc des remblais importants** pour assurer la stabilité de l'ouvrage. Par ailleurs, ce tronçon est un passage identifié de faune sauvage et de grand gibier.



Figure 7: RD984 bordée d'arbres remarquables et localisée dans la ripisylve.

L'offre de transport en commun anecdotique et inadaptée pour répondre aux besoins d'une population de « navetteurs » ainsi que l'extension d'une liaison mode doux non prioritaire dans le rapport de justifications, (et hautement hypothétique) n'empêchent pourtant pas le rapport de justification d'utiliser ces arguments pour tenter de légitimer la localisation de l'OAP Nord Mollon.

RJ4.2.4 : « >de par leur localisation, les OAP de Villieu et de Mollon offrent des possibilités d'accès à d'autres moyens de transport : elles sont localisées aux abords à faible distance de la RD984, le long de laquelle passe la principale ligne de transport par car (ligne n°129) et la véloroute qui relie Villieu à Meximieux. De plus, tout prolongement de la véloroute se fera le long de la RD984 en direction de Mollon, »

RJ4.2.7.6 : « La majeure partie des logements futurs auront ainsi un accès facilité à la ligne de car n°129 le long de cette voie, ainsi qu'à la véloroute en direction de Meximieux que la commune souhaite prolonger sur tout le linéaire de la RD984 jusqu'à Mollon. »

Cette correction tardive du projet n'est pas sérieuse : si un lotissement est créé sur le site de Nord Mollon, ses habitants travaillant à Lyon ou dans le PIPA devront se déplacer en voiture.

➤ **Exposition au risque de glissement de terrain et aux nuisances sonores de la RD 984. Localisation sous une ligne HT 63kV.**

Le rapport sur l'état initial de l'environnement montre que l'OAP Nord Mollon est localisée sur un sol de nature argileuse, sujet au glissement de terrain et au risque de ruissellement.

EIE1.3 : « Le faciès argileux présente la caractéristique d'un niveau marneux compact imperméable. Des glissements de terrains se déclarent dans cette formation (cf. rapport de présentation du PPRN de Villieu-Loyes-Mollon). »

« [...] les dépôts morainiques à faciès argileux sont peu perméables et concernent surtout le plateau de la Dombes, mais aussi le secteur en amont de Mollon et une partie du village de Loyes. »

EIE1.6 : « Une perméabilité faible au niveau du plateau et en amont du village de Mollon ainsi que dans le centre-bourg de Loyes, induisant ainsi des risques de ruissellement. »

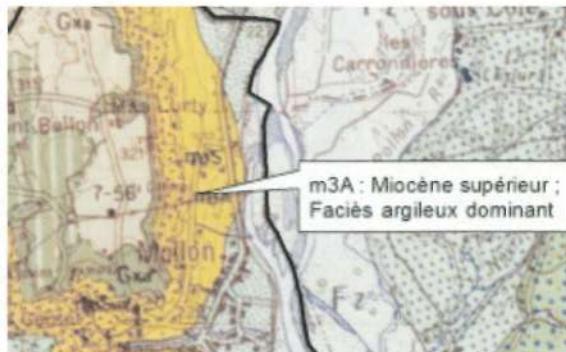


Figure 8: Extrait de la Carte 2 du rapport sur l'état initial de l'environnement.
L'OAP Nord Mollon est située sur un sol de nature argileuse.

Le rapport rappelle l'analyse du BRGM :

EIE4.1.5 : « Le BRGM qualifie l'aléa retrait gonflement des argiles « de faible et de moyen » sur Villieu-Loyes-Mollon. **Le village de Mollon, une partie de la Côte, le nord du centre-bourg de Villieu et quelques secteurs de la partie ouest de la commune (plateau dombiste) sont concernés par des aléas moyens.** »

Risques naturels

Zone bleue

Bg : zone faiblement exposée aux glissements de terrain

Bv : zone exposée à des ruissellements diffus sur les pentes ou au pied de la coteire

Retrait et gonflement des argiles

/ / Aléa faible

/// Aléa moyen



Figure 9: Extrait de la Carte 29 du EIE, zone OAP Nord Mollon.

Si l'urbanisation d'une zone présentant un niveau de risque moyen ne semble pas aller à l'encontre des « Principes d'application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme portés à connaissance » tels qu'édictés par la DDT de l'Ain, les principes exposés dans le rapport de justification ne sont cependant pas respectés :

RJ4.1.6.5 : « Le principe appliqué est celui de l'évitement, en n'orientant pas le développement vers les secteurs impactés par des risques, des pollutions et des nuisances :

>en ce qui concerne les risques naturels, le principe d'évitement se décline de plusieurs façons : [...] limitation de l'imperméabilisation des sols, mise à distance des constructions par rapport aux zones de glissement de terrain. »

On notera également la présence d'une liaison haute tension (63kV) à l'emplacement de l'OAP Nord Mollon :

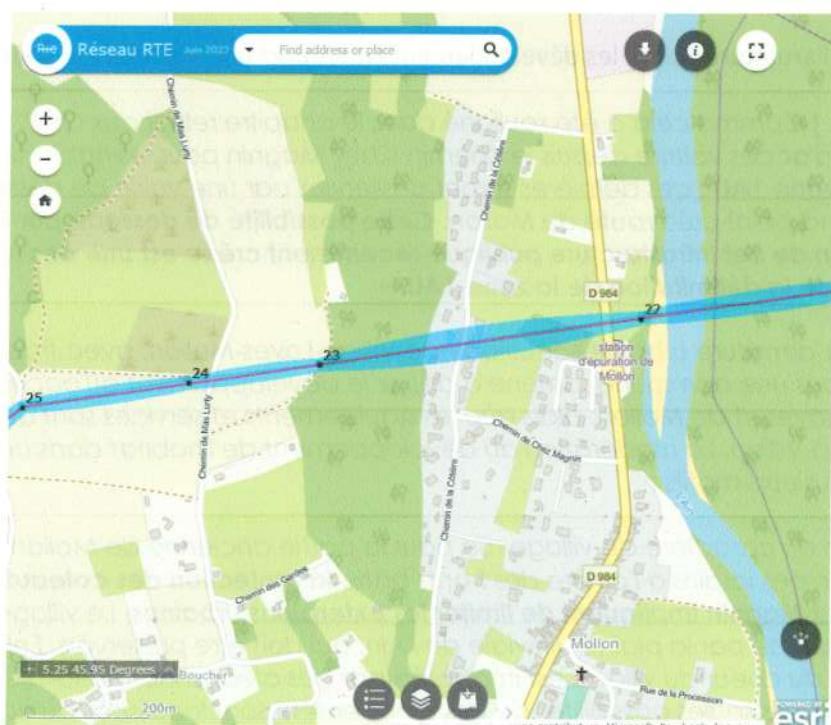


Figure 10: Tracé de la ligne HT 63kV (source: site rte.com).

EIE5.2 : « l'agence française de sécurité sanitaire de l'environnement et du travail ainsi qu'une instruction du ministère de l'Écologie (15/04/2013) recommandent, par précaution,

de ne plus installer ou aménager des bâtiments sensibles (écoles, crèches, hôpitaux...) à moins de 100 mètres des lignes HTB (haute tension). »

Enfin, le rapport de justification fait état de nuisances sonores aux abords de la RD 984, axe routier qui borde l'OAP Nord Mollon :

RJ4.1.6.1 : « >la limitation de l'exposition aux risques et aux nuisances : **certaines traversées urbaines, notamment à Villieu et à Mollon, étant particulièrement passantes, l'arrêt de l'urbanisation linéaire permet d'éviter l'implantation des logements aux abords des infrastructures routières principales** »

Cette clause du rapport de justification occulte l'OAP Nord Mollon, qui va à l'encontre de ce principe.

Diag3.6.2.8 : « La rue de Mollon a fait l'objet d'une requalification. La voie étant relativement passante (il s'agit de la RD984), un confortement des trottoirs a été privilégié, mettant les habitations à distance de la chaussée roulante. »

Pour l'ensemble des risques et nuisances, si les directives contraignantes semblent respectées, on notera cependant que l'environnement de l'OAP Nord Mollon n'est pas le plus favorable, et que ce projet d'urbanisation déroge aux principes retenus dans le rapport de justification.

➤ Justification laborieuse et peu convaincante.

Le projet de révision du PLU justifie l'OAP Nord Mollon par 3 motifs :

1. L'utilisation du rond-point existant et l'amélioration de l'armature viaire du village ;
2. La recomposition paysagère de l'entrée de village ;
3. La création d'une continuité écologique en milieu urbain.

1- Concernant l'armature viaire, les développements du rapport de justification sont limités :

RJ4.5.2 : « [...] Comme cela a été souligné dans le chapitre relatif aux OAP, il y a interdiction d'accès voiture depuis le chemin Chez Magnin pour les habitations futures prévues en zone 1AU : ces dernières seront desservies par une voirie de desserte interne depuis le rond-point crée route de Mollon. **Cette possibilité de desserte par le rond point et l'optimisation de cet infrastructure publique récemment créée est une des motivations principales de la délimitation de la zone 1AU.** »

RJ4.1.5.3 : « L'armature urbaine spécifique de Villieu-Loyes-Mollon, avec trois villages fusionnés dans une commune, amène à définir le développement qu'accueilleront les villages de Loyes et de Mollon, alors que les équipements et services sont désormais concentrés à Villieu. La modération du développement de l'habitat dans ces deux villages répond à plusieurs motifs :

[...] >le maintien du caractère de village rue pour la partie ancienne de Mollon : la conservation des jardins à l'arrière des fronts bâtis, **la protection des coteaux au Sud du chemin Chez Magnin impliquent de limiter les extensions urbaines.** Le village est également bordé par la plaine alluviale de l'Ain, qui doit être préservée. Enfin, une partie significative du coeur du village est impactée par des aléas d'inondation liés au passage d'un ruisseau. Les seules possibilités de développement sont localisées au nord du village, dans un secteur bénéficiant d'une meilleure desserte par la voirie. **Le choix d'une urbanisation des coteaux localisés au nord du chemin Chez Magnin a pour motifs la bonne desserte du site grâce à la création récente d'un rond point ainsi que la moindre**

déclivité des coteaux. Le PADD souligne notamment la possibilité de créer une desserte viaire propre au secteur à urbaniser. »

L'existence d'un rond-point semble être avancé pour justifier la création d'un lotissement en zone rurale.

Se référant audit rond-point, il est également fait mention de « l'optimisation » de cette infrastructure publique, sans plus de détail. Il est difficile de comprendre en quoi un rond-point récent peut être optimisé. De surcroît, aucune optimisation n'est prévue dans le projet, le rond-point étant hors de l'OAP.

Enfin, on notera que cette infrastructure semble donc légitimer la non-préservation d'un coteau dans sa partie Nord, alors que sa préservation dans sa partie sud est mise en avant.

Le rapport de justification met en avant l'amélioration de la trame viaire :

RJ4.2.4 « -amélioration de la trame viaire à Mollon par le développement de plusieurs connexions piétonnes entre les chemins du village (OAP n°6), »

RJ4.2.6.3 : « >l'OAP de Mollon ne porte pas atteinte à la morphologie urbaine spécifique du village-rue de Mollon. L'OAP n°6 est localisée en retrait du village-rue de Mollon, les coteaux situés entre la route de Mollon et le chemin de la Côtière étant préservés. **L'OAP n°6 permet de poursuivre le nécessaire confortement de l'armature viaire au nord de Mollon, initié avec la création d'un giratoire permettant un accès sécurisé depuis la RD984 : une liaison entre le chemin de la Côtière et la rue de Mollon sera désormais rendue possible par un chemin piéton**, et une accessibilité pour les services publics sera assurée depuis le chemin de la Côtière, »

L'OAP n°6 est située en périphérie nord de Mollon, et ne contribue donc pas à développer les connexions piétonnes au cœur du village. L'OAP ne fait apparaître qu'un seul chemin piéton connectant le chemin de la côte à la RD984, deux routes déjà connectées par le « chemin de chez Magnin », peu passant et situé à 150m de cette nouvelle connexion et plus proche du centre. En tout état de cause, si cette connexion dupliquée devait revêtir un intérêt majeur, celle-ci pourrait être réalisée par une simple réserve foncière, et ne saurait servir de justification crédible à la réalisation d'un lotissement à cet emplacement.

2- Concernant la recomposition paysagère, la démonstration faite dans le rapport de justifications est laborieuse :

RJ4.1.6.2 : « >l'intégration paysagère des développements urbains les plus proches des espaces agricoles et naturels : bien que les sites urbains soit encadrés sur trois à quatre côtés par des espaces bâties, la prise en compte de l'environnement agro-naturel proche participe à leur intégration paysagère. **Le PADD identifie spécifiquement le site de Nord Mollon, qui offre la possibilité de recomposer une entrée de village actuellement marquée par un lotissement en premier plan** »

RJ4.2.7.1 : « >**aucune OAP ne génère une extension linéaire** de l'urbanisation le long des voies, notamment au niveau des principaux axes de traversée des trois villages, à l'exception de l'OAP localisée au Nord de Mollon le long de la RD984, pour des motifs de recomposition paysagère de l'entrée de village (voir paragraphes suivants), »

RJ4.2.7.1 : « -l'OAP au Nord de Mollon (n°6) prévoit l'implantation d'habitations jumelées en premier plan de l'entrée nord de village, devant le lotissement qui forme l'entrée actuelle du village. Cette légère extension permet de recomposer l'entrée de village, actuellement altérée par un bâti relativement standardisé qui tend à banaliser la perception de l'entrée de village. Il faut souligner qu'à l'exception de cette légère extension le long de la RD984,

tout le reste de l'OAP à l'amont est étroitement inséré au sein des espaces urbanisés du village, puisque des constructions encadrent l'OAP sur quatre côtés. »

Deux objectifs du PADD, la préservation des coteaux et le choix de retenir des volumes bâtis importants, ne semblent pas respectés par l'OAP :

RJ4.1.6.4 : « Les **orientations de préservation des coteaux**, des abords des cours d'eau s'inscrivent également dans cette approche globale de la préservation des milieux naturels, »

RJ4.1.6.3 : « >le maintien des caractéristiques des tissus bâtis existants : les espaces de jardins sont une composante indissociable du tissu urbain traditionnel et pavillonnaire. Ils peuvent également former des espaces de biodiversité au sein des espaces urbanisés. Leur conservation s'inscrit en cohérence avec la volonté de la commune de maintenir les formes urbaines existantes. A cette fin, les orientations du PADD sont de limiter le morcellement pavillonnaire, et de privilégier la compacité du bâti. **Ces orientations ont pour corollaires** d'autres orientation du PADD : **des constructions nouvelles plus volumineuses s'harmonisant mieux avec les typologies bâties traditionnelles**, »

L'OAP Nord Mollon viole ces deux principes. Constituée essentiellement de logements R0 morcelés, caractéristique nécessaire pour tenter de limiter l'impact paysager de la localisation malheureuse sur le coteau, sans pour autant le préserver.

L'objectif de restructuration de l'entrée de village ne semble donc pas atteignable par l'urbanisation du site.

Le rapport de justification concède une intégration paysagère à la pente difficile, et pour cause, les coteaux sont visibles depuis la RD. La conclusion schizophrénique du paragraphe « s'intègre à l'environnement ... tout en se différenciant » est la parfaite illustration de la contradiction (singulière) entre les objectifs visés par le PLU et la localisation de l'OAP Nord Mollon.

RJ4.2.6.3 ?> « les typologies bâties prévues à Mollon sont adaptées à leur environnement urbain : l'OAP n°6 : prévoit un habitat intermédiaire dans la partie basse qui marquera l'entrée de village. **Dans la partie haute, les maisons de plain pied s'infègreront plus facilement à la pente et auront une empreinte plus discrète** dans le paysage. [...]Ainsi, le nouveau projet s'intègre à l'environnement bâti à dominante pavillonnaire tout en se différenciant par rapport à ce dernier. »

Les règles de constructions trahissent également l'urbanisation du coteau et l'intégration paysagère difficile :

RJ4.3.3.2 : « la densification des sites d'urbanisation est favorisée par une règle de hauteur favorable [...]. Par contre, la hauteur est plafonnée à 1 étage maximum à Mollon, et elle est limitée à un niveau (maison de plain pied) au niveau des secteurs les plus en pente de la zone 1AU de Mollon (zone 1AUa3) : il s'agit d'assurer l'intégration des constructions à l'environnement villageois et pavillonnaire. **Il s'agit également de respecter la pente** et d'éviter que les constructions implantées en aval bloquent la vue pour celles implantées en amont. Cette limitation de hauteur n'empêche nullement le développement d'opérations denses [...]. L'absence de règle d'emprise bâtie au sol maximale favorise également cette densification ».

L'objectif de recomposition paysagère semble bien dérisoire et peine à justifier l'ampleur de l'OAP Nord-Mollon, d'autant qu'il sera annihilé par l'artificialisation du coteau comme le montre la photographie ci-dessous.

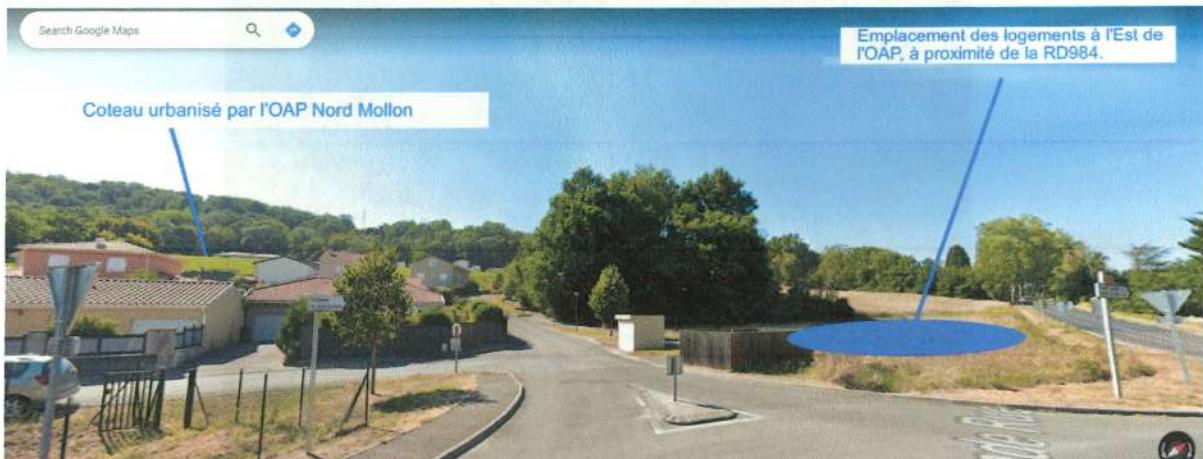


Figure 11: Coteau visible depuis la RD984.

Ironiquement, le rond-point enlaidit singulièrement l'entrée du village, et il est difficile de comprendre comment la construction d'un habitat intermédiaire au premier plan pourra recomposer l'esthétique.

- 3- Le rapport de justification avance également la création d'une continuité écologique en milieu urbain. La zone étant actuellement un espace agro-naturel, dont une partie est boisée, cet argumentaire est élaboré en trompe-l'œil. Aussi, le petit corridor conservé se termine par un obstacle (mur de clôture), ce que le rapport ne manque pas de noter (voir Figure 12). Par ailleurs, au-delà de la limite Nord de l'OAP l'habitat est diffus (voir Figure 13), et la perméabilité pourrait être atteinte en interdisant la création de nouveaux murs de clôture. Enfin, un vaste corridor agro-naturel est déjà présent à 250m au nord de l'OAP, où un corridor fuseau du SRADDET est identifié.

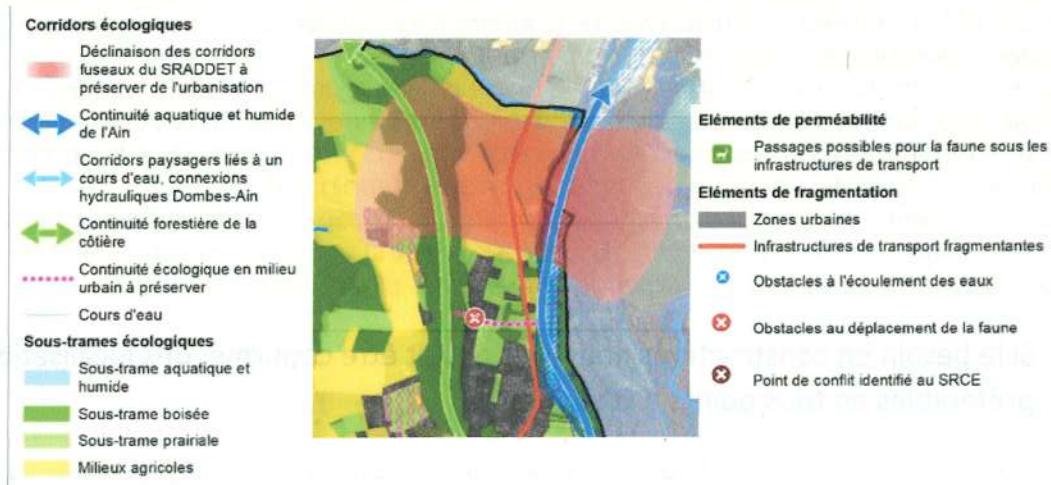


Figure 12: Extrait de la Carte 22 du EIE.



Figure 13: Habitat diffus au nord de l'OAP.

Les contraintes de cette localisation, dont la problématique du relief marqué, sont bien synthétisées par le rapport de justification et contredisent parfois l'argumentaire de ce même rapport :

RJ4.2.5 : « La densité moindre de l'OAP localisée à Nord Mollon s'explique par les motifs suivants :

- le relief : la partie haute du site est caractérisée par une déclivité marquée qui oblige à limiter les volumétries et les hauteurs pour réduire les mouvements de terrain et préserver les vues sur la plaine,*
- la desserte : les contraintes de relief et le gabarit réduit des voiries limitrophes limitent l'accès au carrefour giratoire créé à proximité de la RD984. Ainsi, les possibilités limitées d'accès et la connexion réduite avec les chemins de la Côtière et Chez Magnin obligent à limiter le nombre de logements en partie haute du site,*
- la préservation des boisements : en partie basse du site se trouve un bosquet que l'OAP prévoit de préserver en grande partie. Ainsi, bien que cette partie de l'OAP, moins en pente et plus facile d'accès, se prête à un habitat plus dense et compact, le nombre de logements reste limité en raison des surfaces limitées d'implantation,*
- l'environnement pavillonnaire environnant amène à privilégier des typologies bâties similaires pour la partie haute du site. En partie basse, la volonté de marquer l'entrée de village de Mollon amène à privilégier des volumétries plus compactes. »*

➤ **Si le besoin en constructions nouvelles devait être confirmé, des localisations préférables en tous points existent.**

Conformément au parti pris du PADD, un nouveau site urbain serait avantageusement localisé à Villieu :

RJ4.1.5.2 : « Le PADD prévoit de développer prioritairement le bourg de Villieu, pour les motifs suivants :

- > le bourg de Villieu est le principal site urbain de la commune en raison du développement de l'habitat et de la concentration des commerces et des services dans son centre. Les logements qui s'y réaliseront bénéficieront d'un meilleur accès aux commerces, aux services ainsi qu'aux moyens de transport (passage des lignes de car, présence de la piste cyclable),*

- > le bourg de Villieu est le site le plus adapté à l'accueil d'opérations d'habitat denses. Plusieurs immeubles d'habitat collectif y ont été réalisés au cours des dernières années.*

Développer l'habitat dans le bourg permet de répondre aux objectifs de modération de la consommation de l'espace inscrits au PADD, »

Ainsi, il apparaît opportun d'examiner en détail le potentiel logement situé à distance « marchable » de l'offre de commerce et des services (écoles, médecins, pharmacie, etc...), tel que :

- L'ensemble des zones AU1 et AU2 du PLU en vigueur. Ces zones pourront utilement être recoupées avec les cartes du PPRN en cours de révision⁸ afin d'identifier les tènements susceptibles d'accueillir de nouvelles constructions (voir illustration ci-dessous).
- Le potentiel des logements vacants.
- Le potentiel du renouvellement urbain et de la réhabilitation.

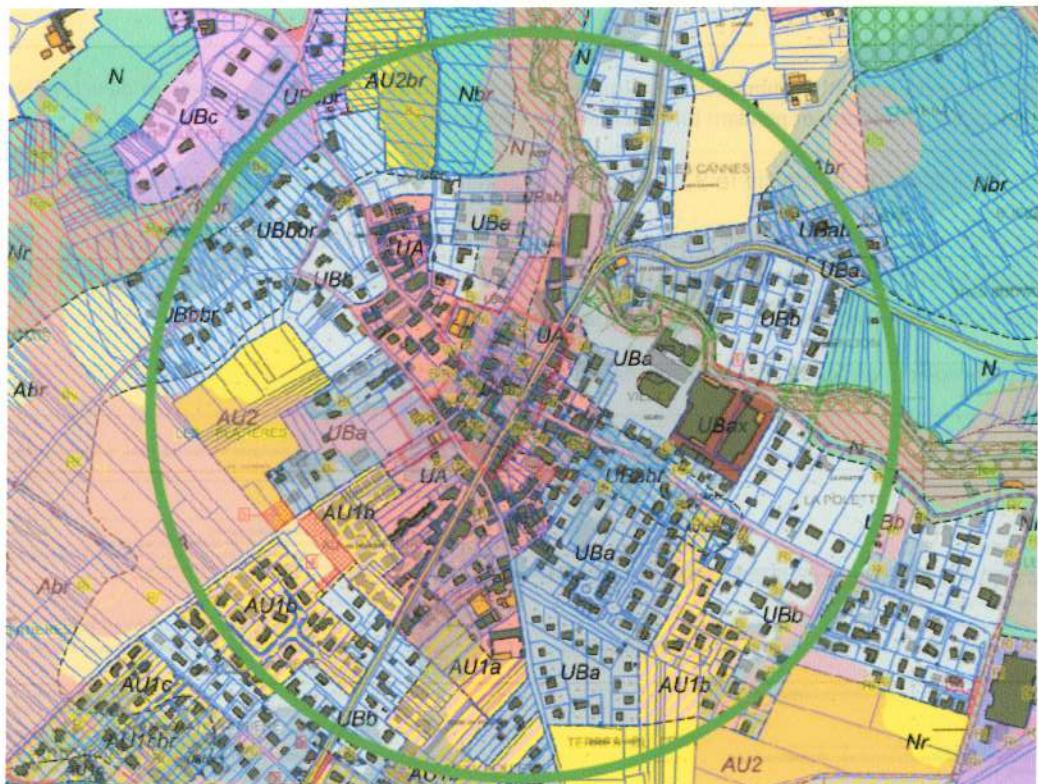


Figure 14: Illustration de superposition du PLU en vigueur et de la « carte PPRN » soumise à enquête publique. Le cercle vert est centré sur les commerces et de rayon 500m..

⁸ Consultation publique en cours : <https://www.democratie-active.fr/enquetepubliquepprncotieredelain/>

Chapitre 3 :

Les conditions de l'enquête publique ont été définies le 02.09.2025 par l'arrêté n° 009/2025.

Par son article 3, cet arrêté prévoit que :

« Le dossier d'enquête publique est constitué des pièces suivantes :

- Projet de révision du PLU de Villieu Loyes Mollon (rapport de présentation, projet d'aménagement et de développement durables, plan de zonage, règlements, liste des OAP, liste des emplacements réservés)
- Projet du nouveau périmètre délimité des abords du Château de Loyes
- Révision du Zonage d'assainissement
- Bilan de la concertation
- **Avis des personnes publiques associées** »

Il prévoit également que :

« Le dossier d'enquête peut être communiqué à toute personne qui en fait la demande, à ses frais, et **dans les délais raisonnables avant l'ouverture** et pendant toute la durée **de l'enquête**. »

L'association a sollicité la mairie le 9.09.2025 pour consulter « le bilan de la concertation »,

Ainsi que « les avis des personnes publiques associées ». Par sa réponse du 10.09.2025, la mairie prétend que le bilan de la concertation ne fait pas partie du dossier et que les avis des personnes publiques associées ne sont pas communiquables.

Tableau 1: Demande des pièces du dossier (à gauche) et refus de la mairie (à droite).

<p>De : Association Riverains Nord Mollon <assoriverainsnordmollon@gmail.com> Envoyé : mardi 9 septembre 2025 09:37 À : La Mairie <mairie@mairievlm.fr> Objet :</p> <p>Monsieur le maire, L'Association des riverains Nord Mollon souhaite obtenir communication des pièces suivantes, constitutives du dossier d'enquête publique conformément à l'article 3 de votre arrêté n°009/2025 : • le bilan de la concertation, • les avis des personnes publiques associées. L'Association relève en effet que ces documents ne sont pas accessibles sur le site internet de la mairie. Bien cordialement, Sébastien GRIMOUX, président de l'association des riverains nord Mollon.</p> <p> 20250218DellbViséeBilanConcertationArrêtéProjetRévision.pdf 1445K</p>	<p>Gmail Association Riverains Nord Mollon <assoriverainsnordmollon@gmail.com> ENQUETE PUBLIQUE 1 message Direction Générale <direction-generale@mairievlm.fr> 10 septembre 2025 à 10:52 À : "assoriverainsnordmollon@gmail.com" <assoriverainsnordmollon@gmail.com> Cc : Eric BEAUFORT <beaufort@mairievlm.fr>, Rita ERAGONI <eragoni@mairievlm.fr>, Bruno PICCHAT <picchat@mairievlm.fr>, Service Urbanisme <service-urbanisme@mairievlm.fr> Monsieur le Président, J'accuse bonne réception de votre demande ci-dessous en date du 9 Septembre courant. Vous relevez que le bilan de la concertation ne figure pas dans le dossier d'enquête publique. En effet, il n'en fait pas partie. Vous trouverez, en pièce jointe, à toutes fins utiles, la délibération relative à ce bilan, accessible à l'instar de tous les actes administratifs, sur le site internet de la Commune, onglet Urbanisme. S'agissant des avis des personnes publiques associées, ils ne sont pas communiquables. En revanche, ils seront intégrés au rapport d'enquête rédigé par Monsieur le Commissaire Enquêteur. Restant à votre écoute, Bien cordialement</p> <p> Françoise PETIT Directrice Générale des Services Mairie 95 avenue Charles de Gaulle 01100 VILLEU LOYES MOLLON Ligne directe : 04 74 34 99 62 Mobile : 07 79 52 51 19</p> <p> Suivez l'actualité et les alertes de la Commune de Villieu-Loyes- Mollon avec l'application Gratuite PanneauPocket</p> <p>  </p>
---	---

Le 6.10.2025, des membres de l'association lui rapporte que « les avis des personnes publiques associées » sont publiés sur le site de la mairie. La réponse de la mairie en date du 10.09.2025 semble donc contenir une désinformation trompeuse, en ce que le dossier est bien constitué des avis des personnes publiques associées.

Par ailleurs, la date du 6.10.2025 coïncide avec le premier jour de l'enquête publique. Contrairement aux dispositions prévues par l'arrêté susmentionné, le dossier complet n'a pas été communiqué dans des délais raisonnables avant l'ouverture de l'enquête publique.

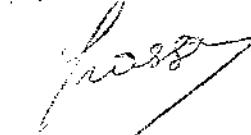
Par cette manœuvre dissimulatrice, qui entache la légalité de l'enquête publique, la mairie a obérit l'analyse approfondie des avis des PPA que l'association souhaitait réaliser.

Membre de l'Association des Riverains Nord Mollon ou sympathisant, contributeur et/ou relecteur du mémoire porté à votre connaissance par l'association, je m'associe à l'analyse et aux conclusions dudit mémoire.

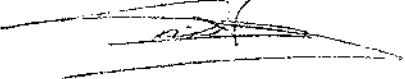
Sebastien GRINAS
Le 17/10/2025



Sylvie CASSON
Le 17 octobre 2025



Sebastien ROJNER
Le 17/10/2025



Agnes CAZAVE
le 17/10/2025



Régis CARREL

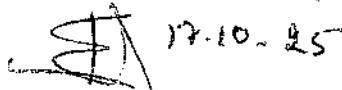


Sylvie DEL SOCONO
Delluc

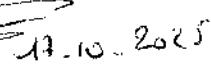
Philippe BERTZON
le 17-10-2025



CARREL Blandine



Sylvie JUGNET



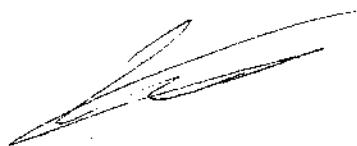
Guillaume WALTZ
le 17.10.25



Jean Marc ESTIAZ



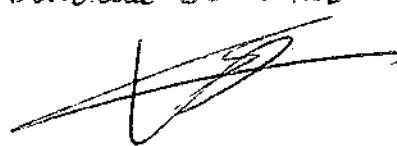
LAPESTET Sébastien



Michael CASSON



Armand BOUVARD



Joris BERTHET



François DUFRE



Lionel NAVET



Sandrine SATTENCK



Yannick
GARNIER
Grillepi

Fabrice LABATI
Hassan LANNOU



Membre de l'Association des Pavés-arts Nord-Québec ou sympathisant, contributeur et/ou rédacteur du mémoire porté à votre connaissance par l'association, je m'assiede à l'analyser et aux conclusions dudit mémoire.

Dominique Simonet

مکالمہ علیہ الرسول

1990

Guillaume LESQUIR
676 chemin de la Côtière - Mollon

Marlène LESQUIR
676 chemin de la Côte - Mollon

7th at 7:00 P.M.

10-2012

Membre de l'Association des Riverains Nord Mollon ou sympathisant, contributeur et/ou relecteur du mémoire porté à votre connaissance par l'association, je m'associe à l'analyse et aux conclusions dudit mémoire.

MARCE Anne Lise 353 chemin de la Cotière 01800

Villieu loys Mollon

~~Acce~~

MARCE Christian 253, chemin de la colière 01800

Villieu loys Mollon

~~TP~~

Mme GONNET Yvon 789 Chemin de la Cotière 01800 - Mollon

~~YG~~

Mme Faouernaux Jean Claude Chemin de la Cotière 01800 Mollon

~~jean~~

M^r Rodet Dominique 700 chemin de la Cotière

~~rode~~

M^r Picard Dominique 687 Chemin de la Cotière

~~D~~