

17 AVR. 2025

Présidence

Dossier suivi par

Clément GALLON

Tél. 04.74.45.47.20

clement.gallon@ain.chambagri.fr

Nos réf. I:\1-

Bureautique\07_Territoire_Dvlp_t_local\0

702_Urbanisme\01\070204_Procédures

_urba\Documents_urba\PLU\VILLIEU_L

OYES_M\Rev°_Elab°\Proj

Rév_2025\CG_rév_Villieu-Loyes-M.doc

Bourg en Bresse, le 14 avril 2025

Objet : Révision du PLU - Avis

Monsieur le Maire,

Chambre d'Agriculture de l'Ain

4 avenue du Champ de foire

BP 84

01003 Bourg en Bresse

Tél : 04 74 45 47 43

Email : accueil@ain.chambagri.fr

Par un courrier du 26 février dernier et conformément à l'article L.153-16 du code de l'urbanisme, vous sollicitez notre avis sur la révision du Plan Local d'Urbanisme de Villieu-Loyes-Mollon arrêtée par votre Conseil municipal du 18 février 2025. Nous vous en remercions.

PADD :

Les ambitions portées par le PLU sur le volet agricole restent limitées et peu détaillées. Nous approuvons la nécessité de préserver la fonctionnalité de la plaine agricole.

Nous notons la volonté du PLU de développer les cheminements doux. Toutefois, nous attirons votre attention sur les incidences que peuvent engendrer ces aménagements sur l'activité agricole (division de parcelles, circulation agricole sur les chemins etc.). Il convient donc en amont du lancement des projets, de consulter les exploitants qui pourraient être impactés par la création de cheminements doux.

Diagnostic territorial :

AGRICULTURE ET SYLVICULTURE (p- 19- 20)

Nous saluons le travail de recensement des exploitations agricoles présentes sur la commune, ainsi que de l'identification des principaux enjeux, qui auraient pu être davantage mis en avant dans le PADD. Nous recommandons de cartographier la localisation des sièges d'exploitations.

Rapport de justification :

4.1.1 LA SATISFACTION DES BESOINS EN LOGEMENTS (P-5)

Tout comme il est inscrit dans le PADD, le PLU prévoit la construction de 350 logements entre 2025 et 2036, soit 29 lgt/an, dont 35% de logements sociaux pour être en adéquation avec les prescriptions du PLH.

Toutefois, il manque certaines informations pour évaluer la nécessité du besoin de 350 logements sur la période 2025-2036, telles que le taux de croissance démographique envisagé, la taille des ménages ou encore le nombre de logements vacants à réhabiliter.

Selon l'INSEE, la variation annuelle moyenne de la population entre 2015 et 2021 est de 1,3% et la taille des ménages est de 2,5 en 2021. Si l'on se réfère à ces données, la commune accueillerait d'ici 2036 environ 800 habitants supplémentaires. Le besoin en logement nouveau s'élèverait donc à 308, dont 15 logements vacants à réhabiliter (5% de nombre de logements vacants en 2021). A noter qu'entre 2010 et 2021, il y a eu 338 logements supplémentaires, soit environ 28 lgt/an.

Selon le SCOT BUCOPA, dont les objectifs de logements sont fixés à horizon 2030, prévoit un taux de croissance démographique de 0,81%, ainsi que 1580 logements à construire entre 2016 et 2030 sur les 38 communes inscrites dans « autres communes de la Plaine de l'Ain ». Cela fait donc en moyenne, 2,7 logements par an par commune. Toutefois, même si aucun taux de croissance n'est précisé pour Villieu-Loyes-Mollon, cette dernière est considérée comme une commune en conurbation sur lesquelles les enjeux d'aménagement dépassent nécessairement le cadre communal. Les prévisions démographiques et le nombre de logements à créer prévus par le SCOT semblent être sous-évalués pour la commune.

Bien que le projet de PLU souhaite maintenir le rythme de construction de logements, si l'on se réfère plus spécifiquement aux données INSEE, le besoin en logement nous paraît tout de même surestimé d'une cinquantaine de logement.

Il a été démontré dans le diagnostic du PLU (p-35) qu'entre 2014 et 2024, la consommation foncière s'est élevée à environ 11ha dont la majeure partie pour de l'habitat, soit un rythme de 1ha/an. Si nous reprenons le tableau récapitulatif du PADD (p-21), la consommation d'ENAF globale entre 2011 et 2025 est de 20ha, soit un rythme de 1,3ha/an. Le portail de l'artificialisation des sols indique une consommation d'ENAF entre 2011 et 2022 pour l'habitat de 16,4ha, soit 1,3ha/an.

Le projet de PLU identifie un besoin d'extension de 4ha fixé au point 4.1.7.1 (p-15), ainsi qu'un potentiel de densification de 6,4ha, selon l'étude de densification, soit potentiellement une consommation annuelle d'environ 0,8ha.

La consommation foncière liée à l'habitat tend à diminuer par rapport à la décennie 2014-2024, mais ne s'inscrit pas pleinement dans la trajectoire du zéro artificialisation nette prévue par la Loi Climat et Résilience.

Ainsi, il nous apparaît nécessaire de reconsidérer ces besoins fonciers, notamment au regard de la surestimation du nombre de logements. Nous notons toutefois l'effort de densification de l'habitat proposé par le PLU qui est en moyenne de 24 à 32 lgt/ha, contre les 16lgt/ha préconisés par le SCOT. Par ailleurs, la majeure partie de l'objectif de création de logement est encadrée par des OAP. Certaines OAP s'inscrivent sur des terrains agricoles, localisés en dent creuse et ne sont pas irrigués.

4.1.3.1. LES ACTIVITES ARTISANALES ET INDUSTRIELLES (p-6)

L'ensemble du développement économique est prévu sur la zone d'activité de La Masse. A ce titre, la commune fait donc le choix du développement économique en s'inscrivant dans la politique d'aménagement portée par la communauté de communes. Il est indiqué que les possibilités de densification de la zone d'activité sont faibles, et ne peuvent absorber les besoins de développement économique de la communauté de communes. Par conséquent, un besoin d'extension de 3ha de la zone d'activité de la Masse est fixé au point 4.1.7.1.

Toutefois, ce besoin de 3ha manque de justification. De plus, il est inscrit dans le diagnostic p-74 que « la zone d'activités présente également une faible densité de l'occupation de l'espace. La zone d'activités présente des besoins de requalification sur certaines parties. Une optimisation de l'occupation de l'espace doit être recherchée ».

Ainsi, nous demandons que ce besoin foncier soit justifié et dans le cas contraire, qu'il soit diminué. Par ailleurs, la zone d'extension se réalise sur des terrains boisés. A ce titre, nous vous informons que nous sommes défavorables à toutes formes de compensations environnementales, liées au déboisement de ces terrains, qui s'inscriraient sur des surfaces agricoles.

4.1.3.3. LES ACTIVITES DE LOISIRS ET DE DETENTE (p-7)

Il est prévu le développement des activités d'hébergement, de loisirs et de détente entre la Masse et Buchin, là où ce type d'activités se concentre déjà en raison de la proximité de la rivière d'Ain et d'une voie passante.

Un besoin d'extension de 2ha est nécessaire afin d'accueillir les projets de développement aux abords de la rivière de l'Ain comme indiqué au point 4.1.7.1.

Toutefois, ce besoin de 2ha manque de justification. En effet, le projet de PLU indique la volonté de développer l'activité touristique en s'appuyant sur la proximité de la rivière d'Ain, sans toutefois prévoir de projet concret. La seule justification apportée, au-delà de la localisation du site d'extension est celle de répondre à l'objectif du Document d'Orientations et d'Objectifs du Schéma de Cohérence Territoriale qui est de « favoriser le développement de l'hébergement et des activités sportives, culturelles et de loisirs associés aux parcours touristiques ». Or, il apparaît que le camping et le terrain de foot répondent à cet objectif et que les projets de voix douces viennent le conforter.

Nous demandons donc de justifier plus précisément cette extension de 2ha par rapport à un besoin exprimé sur le territoire ou par la démonstration d'un déficit d'équipements touristiques et de loisirs sur la commune. Dans le cas contraire, nous demandons de réduire ou de supprimer cette extension.

4.1.7.2. L'inscription du PLU dans une trajectoire de réduction de l'artificialisation des sols (p-15)

Si l'on regarde le besoin foncier global de 16ha, comprenant les surfaces en extension nécessaire pour les activités artisanales et de loisirs, le rythme de consommation sur la période 2025-2036 est de 1,3ha, soit le rythme observé sur la période 2011-2025.

Bien que cette période s'étale sur 14 ans et non 10 ans, nous pouvons considérer que le rythme de consommation foncière envisagé par le PLU ne tend pas à diminuer.

Evaluation environnementale :

Nous ne formulons pas de remarques particulières.

OAP :

OAP N°4 - TERRES POLLET

Nous attirons votre attention sur le fait que cette OAP, dont l'emprise foncière est supérieure à 2ha s'inscrit sur des terrains exploités.

A ce titre, l'ouverture à l'urbanisation de cette OAP pourrait être soumise à étude préalable agricole au titre de l'article L112-1-3 du CRPM.

Emplacements réservés :

Nous ne formulons pas de remarques particulières.

STECAL

Nous ne formulons pas de remarques particulières.

Règlement :

Zone A

1.1.2 – Usages, affectations des sols, types d'activités et constructions* soumis à conditions

Il est indiqué que la surface totale maximale d'emprise au sol des annexes est de 50m².

Nous demandons de limiter cette surface à 49m².

Plan de zonage :

Nous ne formulons pas de remarques particulières.

Après examen de votre projet, et au regard des différentes remarques formulées, nous émettons un avis **favorable sous réserve** de la prise en compte de nos remarques.

Nous espérons que vous comprendrez que nos remarques visent à maintenir le foncier agricole et à développer l'agriculture sur votre territoire.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de nos salutations distinguées.

Le Président

G. BRENON

