

COMMUNE DE VILLIEU-LOYES-MOLLON

Révision du plan local d'urbanisme

Compte-rendu de la réunion des personnes publiques associées n°3 du 4 décembre 2020

PERSONNES PRESENTES

Prénom et NOM	Fonction et organisme
Eric BEAUFORT	Maire de Villieu-Loyes-Mollon
Rita ERIGONI	Adjointe au Maire
Bruno PICHAT	Adjoint au Maire
Michel BOZZACO	Adjoint au Maire
Frédérique CHRISTIN	Conseillère Municipale
Annie BERLAND	Conseillère Municipale
Michel COLLET	Conseiller Municipal
Bernard GUERS	Conseiller Municipal
Charles DE LA VERPILLIERE	Conseiller Départemental
Pascal PAIN	Maire de Rignieux
Olivier PREMILIEU	SM SCOT BUCOPA
Boris CARPENTIER	DDT01
Carine LAFAURE	Chambre d'Agriculture
Marlène ROCHE	Chambre d'Agriculture
Gilbert GARD	Chambre d'Agriculture
Florien LECLERC	EPF01
Marie-Claire DAYMONNAZ	SEMCODA
Jennifer PUTELAT	Agent en charge de l'urbanisme
Charlotte RODRIGUEZ	Agent en charge de l'urbanisme
Xavier BENSOUSSEN	Directeur Général des Services
Baptiste JOLIVET	ADIA01
Emmanuel ROGER	Urbaniste

Objet de la réunion : Présentation du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et de ses premiers éléments de traduction au travers du règlement et des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Monsieur le Maire remercie les personnes présentes d'être venues pour cette réunion relative à la présentation du PADD, d'un premier projet de zonage et des périmètres d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Il annonce que la présentation va être effectuée par l'urbaniste du cabinet Emmanuel ROGER. Il propose que les échanges se déroulent au fur et à mesure de la présentation.

La réunion se déroule en 4 temps, une première partie consacrée à une synthèse du diagnostic, une seconde à la présentation du PADD, une troisième partie sur le projet de zonage, ainsi qu'une dernière partie sur les périmètres d'OAP.

Il est rappelé que le diagnostic et le PADD avaient été présentés au cours de deux réunions de personnes publiques associées. Toutefois, quelques changements ont été apportés au PADD par l'équipe municipale nouvellement élue, notamment sur la question des activités de loisirs.

DIAGNOSTIC :

L'urbaniste du cabinet Emmanuel ROGER rappelle les principales conclusions du diagnostic présenté en réunion des personnes publiques associées :

- Etat initial de l'environnement (PLU soumis à évaluation environnementale) :
 - De forts enjeux environnementaux liés à la ressource en eau : un territoire fortement structuré par l'hydrographie (rivière de l'Ain et ruisseaux affluents en traversée de villages), une ressource en eau potable stratégique mais vulnérable (importance du captage de Villieu), un besoin prioritaire d'amélioration des réseaux d'équipements d'assainissement afin notamment de limiter les infiltrations d'eaux claires (réalisation d'un zonage eaux usées et pluviales en parallèle à l'élaboration du PLU) ;
 - Des enjeux de réduction des consommations énergétiques et de la production de gaz à effet de serre, émis notamment par les secteurs résidentiel, des transports et de l'agriculture ;
 - De forts enjeux paysagers liés :
 - à la forte visibilité des tissus bâtis et des extensions urbaines, en raison de leur localisation au niveau de la côtière séparant la plaine de l'Ain du plateau des Dombes, et de leur extension sur les espaces agricoles,
 - à l'altération du paysage de plaine par les grandes infrastructures et par la disparition des boisements,
 - au besoin de valorisation des vitrines paysagères au niveau des entrées et des traversées de village, notamment le long des RD108 et 984,
 - à la prise en compte de la valeur historique des villages anciens.
 - Des enjeux de préservation des milieux naturels liés à des espaces naturels remarquables et reconnus (site Natura 2000, Znieff de type 1, etc...), à la présence de grands corridors écologiques et à des continuités écologiques locales, ainsi qu'au besoin de renaturation de la ville.
 - Une exposition certaine du territoire aux risques, nuisances et pollutions :
 - Les risques naturels, notamment ceux délimités dans le cadre du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles, et le cas échéant la prise en compte de nouveaux documents de référence dès lors qu'ils seront portés à la connaissance de la commune – tel est le cas de la carte des aléas d'inondations liées aux crues de l'Ain et de ses affluents
 - Les risques technologiques, notamment les installations classées et les transports de matières dangereuses
 - Les nuisances et pollutions, générées par les infrastructures de transport ainsi qu'une problématique spécifique de dépollution au niveau de l'ancienne entreprise Thompson-Brandt.

- Diagnostic territorial :
 - Une très forte dynamique résidentielle (36 logements par an entre 2009 et 2018) et la prise en compte des orientations du PLH qui anticipe l'application de la loi SRU en matière de logements sociaux (168 logements entre 2018 et 2024 dont 35% en logement social, soit 59 logements sociaux)
 - Des activités et équipements bien présents : un centre bourg très bien achalandé, des équipements collectifs qui ont dû être fortement renforcés pour accompagner l'augmentation de population, quelques gros employeurs privés, ainsi qu'une activité agricole encore très présente (plusieurs sièges et bâtiments d'exploitation ; foncier largement exploité)
 - Une armature urbaine de plus en plus centrée sur le bourg de Villieu, mais dans le cadre d'un fort développement urbain qui s'éloigne de la centralité : le développement d'une trame d'espaces verts (intra-urbaines ou en franges bâties) et de liaisons douces est prioritaire, de même que la prise en compte des typologies bâties différenciées, qui peuvent être fragilisées par une pression urbaine forte (par exemple la disparition des jardins attachés aux maisons anciennes suite aux divisions parcellaires).

- Analyse des capacités de densification et de mutation des espaces urbanisés existants :
 - Une capacité de densification des espaces urbanisés de l'ordre de **210 logements**, comprenant :
 - **Parcelles bâties divisibles** : le potentiel est difficilement quantifiable en surface. Toutefois, l'analyse des permis de construire autorisés entre 2009 et 2018 indique que 44 logements ont été créés par division de terrains bâtis (4,4 logements par an). Ainsi, un ratio de **60 logements** a été appliqué pour la période 2019 à 2030 (12 ans, donc 5 logements par an), tablant sur un maintien de ce type d'opérations parce que la commune prévoit des prescriptions réglementaires plus restrictives (mutualisation des accès, règles de prospects...), souhaitant une densification forte et maîtrisée de sites stratégiques, plutôt qu'une densification diffuse source de difficultés (problèmes de voisinage, gestion compliquée des accès, mauvaise qualité constructive des logements, etc...).
 - **Réhabilitation** : de même que pour les parcelles bâties divisibles, le potentiel est difficilement quantifiable, hormis les principaux bâtis mutables qui ont été recensés dans la catégorie « terrains libres et bâtis mutables ». Pour cette raison, le potentiel de réhabilitation est basé sur un ratio de **30 logements** légèrement inférieur à celui observé entre 2009 et 2019 (33 logements).
 - **Terrains libres (dents creuses de moins d'un hectare) et bâtis mutables** : le potentiel foncier total est de l'ordre de **9 hectares**, pour un potentiel de **120 logements** en se basant sur une densité moyenne de 20 logements par hectare et une rétention foncière d'un tiers. Il est précisé que l'usine AKWEL, encore en activité, a été comptabilisée dans les terrains libres et bâtis mutables, parce que le projet de la collectivité est de favoriser son déménagement, afin de réinvestir son site stratégiquement localisé à proximité du centre bourg.

Echanges avec les participants :

Les personnes présentes font les observations suivantes :

- Monsieur le Maire regrette qu'il n'y ait pas eu le choix d'une répartition plus homogène du logement social sur la communauté de communes : l'anticipation de la future loi SRU a pour conséquence de concentrer l'habitat social sur les communes de Villieu-Loyes-Mollon et de Loyettes, alors que les besoins en logement social sont également présents sur d'autres communes du territoire. Monsieur le Maire rappelle que la commune exige depuis plusieurs années un tiers de logements sociaux pour toute opération de plus de trois logements. La proportion de logement social augmente donc, bien qu'il ne soit pas possible à l'échelle du PLU d'atteindre 25% de logement social d'ici 2030.
- Monsieur le Maire précise que la commune travaille actuellement à trouver un nouvel emplacement pour un siège d'exploitation totalement enclavé dans le centre de Villieu. Ce travail se réalise en collaboration avec l'agriculteur concerné, qui est demandeur de ce nouvel emplacement.
- Le représentant du SCOT demande de préciser les surfaces des terrains libres et mutables. L'urbaniste du cabinet Emmanuel ROGER propose d'ajouter ces surfaces sur le compte-rendu et de compléter le document de présentation.

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES :

Le PADD a été débattu par le conseil municipal en juillet 2019. Le PADD ayant été présenté au cours d'une réunion des personnes publiques associées précédente, il est proposé de centrer la présentation sur le parti d'aménagement ainsi que sur les principaux changements apportés au document par l'équipe municipale nouvellement élue. Il est rappelé également que les sites de projet ont fait l'objet en 2019 d'une expertise environnementale dans le cadre de l'évaluation environnementale.

Les principales orientations sont les suivantes :

- Un objectif de 360 logements sur 12 ans, dont 35% en logement social : ce rythme de 30 logements représente un intermédiaire réaliste entre les orientations du PLH (28 logements par an) et le développement constaté sur les dix dernières années (36 logements par an). L'urbaniste du cabinet Emmanuel ROGER souligne qu'un objectif de logements moins important aurait eu pour conséquence une augmentation moins forte de la proportion de logements sociaux : un objectif de 300 logements sur 12 ans, dont 105 logements sociaux, impliquerait une proportion de 13% de logements sociaux au lieu de 14% avec l'objectif de 360 logements du PADD.
- Une programmation de l'urbanisation, qui devra être traduite au règlement du PLU (échancier d'ouverture à l'urbanisation des zones par exemple).
- Un développement privilégié au niveau du centre bourg de Villieu, par une forte valorisation de sites stratégiques situés à proximité. Les développements sont limités dans les villages de Loyes et de Mollon. Les sites de projet sont présentés :
 - o Villieu :
 - Reconversion de l'usine Akwell

- Renouveau urbain le long des chemins de Chavagneux et du Pont-Vieux à proximité du centre (incluant le siège d'exploitation susmentionné ainsi que des bâtiments de stockage agricole appartenant à des agriculteurs à la retraite)
 - Site de Terres Pollet : la commune a abandonné le projet de ZAC et réfléchi à d'autres montages opérationnels. Elle souhaite toutefois encadrer l'aménagement du site par une OAP
 - Entrée de ville par l'avenue Charles de Gaulle : anticipation du devenir d'un site actuellement en activité et aménagement d'un grand espace libre interstitiel
 - Tènement à l'amont de l'église : il est précisé que cela concerne une grande propriété bâtie (4000 m² environ), afin d'encadrer sa mutation. Le périmètre a été réduit suite à l'exclusion d'un tènement en cours d'aménagement : la commune a pris en compte les préconisations issues des réflexions préliminaires du PLU, notamment l'acquisition par la commune de la partie du terrain comportant les sources et bassins
 - Grande « dents creuse » de 6000 m² accessible par le chemin du Clos des Colombes.
- Loyes :
 - 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.
 - Mollon :
 - Centre de Mollon : ensemble de jardins enclavés, entre les constructions le long de la RD984 et du chemin des Brotteaux.
 - Nord Mollon : terrains situés dans le prolongement d'un lotissement récemment créé, permettant la création d'une voie de liaison permettant de désenclaver les constructions situées chemin de la Côtière (le chemin Chez Magnin, qui relie le chemin de la Côtière et le centre villageois, est extrêmement pentu et difficilement praticable pour les voitures.
- Travail spécifique de structuration des tissus bâtis pour développer une trame verte et piétonne, intra-urbaine et en frange bâtie. Cette démarche permet également de constituer des lisières paysagères qualitatives qui font espace tampon entre l'espace agricole et l'espace bâti. Elle est complétée par des actions spécifiques de mise en valeur des abords du Toison.
 - Extension de la zone d'activités de la Masse de 3 hectares.
 - Evolution apportée au PADD : site de 2 hectares pour l'accueil d'activités de tourisme et de loisirs, entre le camping actuel et la zone d'activités. Les élus expliquent que le site est situé dans la partie de la commune la plus fréquentée par les touristes et promeneurs en raison de la proximité de la rivière de l'Ain. De plus, les espaces agricoles concernés sont enclavés et ne présentent pas d'intérêt pour l'activité agricole.

- Les orientations environnementales, présentées au cours de la précédente réunion d'association, n'ont pas été modifiées et elles ne sont donc pas détaillées.
- Objectifs de modération de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers.
 - o En matière d'habitat : pour rappel, les capacités de densification calculées dans le cadre du diagnostic permettent de créer **210 logements**, incluant 120 logements au sein de 9 hectares de dents creuses de moins d'un hectare et terrains bâtis mutables. Ainsi, **150 logements** sont prévus en dehors de ces capacités de densification, principalement des grands espaces libres interstitiels (plus de 1 hectare) au sein du tissu bâti, d'une superficie globale d'environ 9 hectares. Ainsi, le total de consommation de l'espace défini par le PADD est de 18 hectares, situé au sein de l'enveloppe urbaine du SCOT sauf rares exceptions (extension zone d'activités de la Masse). A noter que ces 18 hectares comptabilisent les opérations de logements réalisées après le débat sur le PADD de juillet 2019, notamment une opération sur 1 hectare environ à proximité du cimetière de Villieu ainsi qu'une opération sur 0,3 hectare environ à l'amont de l'église de Villieu.
 - o En matière d'activités : les 5 hectares d'extension comprennent l'agrandissement de la zone d'activités de la Masse (3 hectares) et le site de tourisme et de loisirs entre le camping et la zone d'activités (2 hectares).
 - o En matière d'équipements : 3 hectares de consommation d'espaces, principalement la création d'un nouveau cimetière et l'implantation d'équipements au niveau du site Akwell. Il apparaît toutefois que ce chiffre de 3 hectares est erroné : les surfaces prévues pour le cimetière sont moins importantes, sa délimitation ayant été affinée.
 - *Remarque postérieure à la réunion : après recalcul des surfaces, l'objectif de consommation de l'espace pour les équipements serait plutôt de l'ordre de 1,5 hectares, dont 1 hectare pour la création du cimetière.*

Echanges avec les participants :

Les personnes présentes font les observations suivantes :

- En ce qui concerne les objectifs de modération de la consommation de l'espace :

Le représentant du SCOT demande quelle est la proportion des surfaces constructibles située dans l'enveloppe urbaine délimitée par le SCOT. L'urbaniste du cabinet Emmanuel ROGER répond que l'intégralité des surfaces constructibles pour l'habitat est située au sein de l'enveloppe urbaine du SCOT : tous les sites d'urbanisation, y compris ceux supérieurs à 1 hectare, sont situés au sein du tissu bâti existant.

Il est demandé que le projet de PLU explicite mieux ces objectifs.

- L'extension de la zone d'activités de la Masse est spécifiquement abordée.

Monsieur le maire informe les personnes présentes du contexte : les terrains envisagés pour son extension sont actuellement classés en zone d'urbanisation au PLU actuel. De plus, les terrains sont propriété d'industriels qui prévoient d'y développer l'activité. Monsieur le Maire ajoute qu'il a bien l'intention d'aménager la zone avec la communauté de communes. Monsieur le Maire conclue que la zone d'activités intercommunale de Meximieux est quasiment pleine, et que la commune a des demandes d'implantation pour l'extension de la zone d'activités de La Masse. De plus, le site pourrait

potentiellement accueillir l'entreprise Akwel, permettant le renouvellement urbain dans le centre de Villieu.

Les représentants de la DDT et de la chambre d'agriculture soulignent que les besoins pour l'activité doivent être fortement justifiés.

Le représentant du SCOT explique que l'extension de la zone relève de deux cas de figure à vérifier :

- ✓ soit l'extension de zone est inscrite dans l'enveloppe urbaine du SCOT, dans ce cas elle est valide ;
- ✓ soit l'extension de zone n'est pas au sein de l'enveloppe urbaine, auquel cas il faudra statuer pour savoir si ces 3 hectares entrent bien dans l'enveloppe globale de 15 hectares définie page 126 du Document d'Orientations et D'Objectifs du SCOT.

Monsieur le Député annonce que cette extension lui semble possible. Il propose d'étudier cette question avec le SCOT ainsi qu'avec la Communauté de Communes.

- La création d'un site d'activités économiques de tourisme et de loisirs de 2 hectares

Monsieur le Maire informe que le site est déjà fléché en zone AU par le PLU actuel. Il souligne que le document d'urbanisme communal en vigueur prévoit des surfaces à urbaniser beaucoup plus importantes entre la ZA de La Masse et Pont de Chazey, et que ce site de 2 hectares est ce qu'il reste, après tous les « déclassements » de zone constructible opérés par le projet de PLU. Enfin, le site ne présente pas d'intérêt pour l'activité agricole, étant enserré sur deux côtés par des sites économiques (camping et zone d'activités).

La représentante de la chambre d'agriculture annonce qu'il est nécessaire qu'une extension économique de cette importance soit justifiée par des besoins concrets, notamment l'existence de projets suffisamment aboutis. L'absence d'intérêt agricole du site ne suffit pas à justifier son classement en zone d'urbanisation.

- Les sites de projet pour l'habitat

Les sites suivants ont fait l'objet de remarques :

- Villieu :
 - Reconversion de l'usine Akwell : monsieur le Maire résume les démarches actuellement menées avec la préfecture sur la prise en compte des problèmes de pollution.
 - Renouvellement urbain le long des chemins de Chavagneux et du Pont-Vieux à proximité du centre : la représentante de la chambre d'agriculture souligne qu'il est nécessaire d'anticiper les besoins de déplacement du siège agricole. Monsieur le Maire confirme que cela doit être un préalable à l'aménagement du site et c'est en ce sens que la commune cherche avec l'agriculteur un nouvel emplacement. Il est rappelé que le siège d'exploitation est situé au centre du bourg de Villieu, et que pour cette raison il est en zone U au PLU actuel.
 - Site de Terres Pollet : des précisions sont demandées sur les montages opérationnels envisagés par la commune en remplacement de la ZAC,

notamment pour se doter d'outils de maîtrise foncière. Monsieur le Maire explique que la commune a été confrontée à l'incapacité du maître d'œuvre pour l'accompagner dans cette procédure. En conséquence, elle réfléchit à d'autres solutions de montage opérationnel. Dans un premier temps, l'établissement d'une OAP va permettre de figer les principes d'aménagement de la zone.

- Entrée de ville par l'avenue Charles de Gaulle : des précisions sont demandées sur les sites de renouvellement urbain. Monsieur le Maire explique que deux entreprises sont présentes dans la zone. C'est notamment un déplacement éventuel de l'entreprise de transports qu'il faut anticiper.
 - Tènement à l'amont de l'église : le représentant de la DDT demande si le site n'est pas en zone de risques faibles au PPRN, et si dans ce cas un autre site d'urbanisation ne devrait pas être envisagé. *Remarque postérieure à la réunion : le site est en effet en zone de risques faibles de ruissellements sur versant, qui n'interdit toutefois pas la construction.*
- Loyes :
 - Combalan, face au cimetière de Loyes : la situation du tènement par rapport aux risques est à nouveau abordée. Il ressort que la partie basse du site est zone de glissements de terrain. Toutefois, cela est pris en compte dans l'OAP.
 - Mollon :
 - Nord Mollon : le site est pour partie en zone de risques faibles de glissement de terrain. Toutefois, il est raccordable à l'assainissement collectif.

LE REGLEMENT DU PLU :

L'urbaniste du cabinet Emmanuel ROGER présente la trame réglementaire :

- Le zonage réglementaire, défini notamment afin de prendre en compte les spécificités des tissus bâtis et les objectifs du PADD : dans le tissu ancien, confortement des fronts bâtis et préservation des espaces de cour et de jardin ; dans le tissu pavillonnaire, règles spécifiques en matière de prospects et d'accès afin de limiter les effets négatifs de la division parcellaire.
- Les prescriptions graphiques particulières, intégrant notamment les prescriptions de l'évaluation environnementale, les servitudes de mixité sociale (le principe étant que toute opération de 3 logements ou plus doit comporter 35% de logement social), les zones de risques, etc... Le règlement graphique intégrera également le zonage d'assainissement des eaux usées et pluviales, en cours d'élaboration.
- Le règlement écrit, dont l'étude sera à l'ordre du jour des prochaines réunions.

Un bilan du zonage réglementaire est réalisé : en comptabilisant l'ensemble des zones « constructibles » du projet de PLU et celles du PLU en vigueur, il apparaît que la réduction des surfaces constructibles par le nouveau PLU est de l'ordre de **67 hectares**.

Echanges avec les participants :

Les personnes présentes font les observations suivantes :

- Prise en compte du paysage et du patrimoine :

Le représentant du SCOT annonce le partenariat conclu entre son organisme et le CAUE, la prise en compte des paysages et du patrimoine étant une dimension forte de son document d'urbanisme. L'urbaniste du cabinet Emmanuel ROGER informe qu'un nuancier va être réalisé pour le PLU, et que le règlement écrit a intégré un cahier de recommandations communal sur la réhabilitation du bâti ancien transposable en termes de prescriptions.

LES OAP :

Les périmètres d'OAP sont présentés. Ceux-ci sont la transposition des sites de projet définis par le PADD.

BILAN

- Le document de présentation sera complété par la mention des surfaces des terrains libres et mutables.
- Les orientations du SCOT concernant l'extension de 3 hectares de la zone d'activités de la Masse seront vérifiées et il sera statué en conséquence :
 - soit l'extension de zone est inscrite dans l'enveloppe urbaine du SCOT, dans ce cas elle est valide ;
 - soit l'extension de zone n'est pas au sein de l'enveloppe urbaine, auquel cas il faudra statuer pour savoir si ces 3 hectares entrent bien dans l'enveloppe globale de 15 hectares définie page 126 du Document d'Orientations et D'Objectifs du SCOT. Il reviendra donc à la communauté de communes de statuer, en relation avec le SCOT et la commune.
- L'étude d'aménagement du site d'activités de 2 hectares entre le camping et la zone d'activités de la Masse sera approfondie, notamment pour préciser les besoins d'accueil d'activités de tourisme et de loisirs.
- Le PADD sera corrigé afin de prendre en compte les remarques sur les objectifs de modération de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers :
 - Préciser que les espaces d'urbanisation prévus par le PADD sont intégralement au sein de l'enveloppe urbaine définie par le SCOT.
 - Corriger les objectifs concernant les équipements.
- La prochaine phase va porter sur un approfondissement du zonage, l'étude du règlement écrit et l'élaboration des OAP. Le zonage d'assainissement va également avancer en parallèle à l'élaboration du PLU.
- Le PADD nécessitera un débat complémentaire.
- Le dossier de PLU finalisé fera l'objet d'une nouvelle présentation

**

** **

Monsieur le Maire
Eric BEAUFORT

proposé par :
cabinet Emmanuel ROGER