

COMMUNE DE VILLIEU-LOYES-MOLLON

Révision du plan local d'urbanisme

Compte-rendu de la réunion publique n°3 du 20 juin 2022

INTRODUCTION :

La réunion a mobilisé près de 50 à 60 participants.

Monsieur le Maire remercie les personnes présentes d'être venues. Il annonce qu'il s'agit de la troisième réunion publique relative à la révision du PLU, et qu'elle porte sur la présentation de l'ensemble du projet. Elle sera centrée de manière plus importante sur le règlement, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ainsi que le nuancier.

Monsieur le Maire informe qu'une pause dans l'avancement des études avait été causée par les élections municipales et la crise sanitaire. Les études ont toutefois pu avancer de nouveau normalement dès que les réunions sont redevenues possibles et que les nouveaux élus ont été formés à la démarche.

Monsieur le Maire présente les personnes impliquées dans la démarche :

- Les membres de l'équipe municipale
- Le personnel technique et administratif de la commune, notamment le directeur général des services et le service urbanisme
- L'Agence Départementale d'Ingénierie de l'Ain (ADI01), qui assure l'assistance à maîtrise d'ouvrage du PLU
- L'équipe de maîtrise d'œuvre comprenant plusieurs cabinets : le cabinet d'urbanisme Emmanuel ROGER, le bureau d'architectes et paysagistes Zeppelin, le bureau d'études en environnement Mosaïque, ainsi que le cabinet d'avocats Urban Conseil.

Monsieur le Maire souligne l'importance que revêt ainsi le PLU pour l'évolution de la commune. Il rappelle le souhait de la commune d'établir un projet de territoire en phase avec les problématiques actuelles de développement durable par l'application de règles simples, mais aussi de faciliter une cohabitation entre les habitants.

Une présentation est assurée sur la base d'un diaporama. Les échanges avec les participants auront eu lieu à l'issue de chaque partie.

PREMIERE PARTIE : LE PROJET ET SA TRADUCTION REGLEMENTAIRE

Le diagnostic et le PADD avaient été présentés au cours d'une précédente réunion publique. La présentation en restitue une synthèse en faisant ressortir les éléments nouveaux liés au calendrier et aux changements apportés au PADD. Il est rappelé que la loi climat et résilience vient impacter les documents d'urbanisme et plus largement la manière de concevoir l'aménagement du territoire en France.

La présentation met en avant les éléments suivants :

- Le calendrier de la démarche du PLU :
 - o Débat complémentaire du conseil municipal sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables en septembre 2022
 - o Finalisation des études et bilan de la concertation
 - o Arrêt du PLU fin 2022
 - o Enquête publique à compter de mars ou avril 2023
 - o Approbation en mai ou juin 2023

- Les moyens de concertation offerts aux habitants et les questions abordées pendant les deux précédentes réunions publiques, sont retranscrites dans les comptes-rendus accessibles sur le site de la mairie. Il est souligné que les comptes-rendus des réunions de travail y figurent également.

- Le contenu du PLU et l'importance d'un document de projets spécifiques : les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

- Les motivations de la révision du PLU : se doter d'un véritable document de projet pour la qualité des opérations futures et l'intégration des enjeux environnementaux d'une part et d'autre part une obligation d'intégration des normes supérieures. Ces dernières sont liées à la nouvelle législation qui a connu de nouveaux changements suite à la loi Climat et Résilience, ainsi qu'à la prise en compte du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) et du Programme Local de l'Habitat (PLH). Des précisions sont apportées sur l'intégration des objectifs de la loi SRU qu'anticipe le PLH et sur l'obligation de création de logements sociaux imposée à la commune depuis plusieurs années.

- Les principales conclusions du diagnostic :
 - o Sur le plan socio-économique, les enjeux sont de renforcer le parcours résidentiel au travers d'une diversification du parc de logements, de maintenir un centre bourg bien achalandé et de soutenir l'économie locale
 - o Sur le plan urbain, il convient de prendre en compte le patrimoine et la diversité des tissus bâtis, en évitant certaines évolutions préjudiciables telles que l'étalement urbain ou certaines densifications non maîtrisées
 - o Sur le plan de l'environnement, les enjeux prioritaires sont liés à la protection de milieux naturels particulièrement riches, à la prévention des risques naturels et technologiques, ainsi qu'à la gestion de l'eau et de l'assainissement.

- Les grandes orientations du PADD : le projet présenté à la précédente réunion publique est maintenu dans ses grandes orientations, que sont la maîtrise d'une dynamique résidentielle soutenue, le renforcement du cœur de ville de Villieu, le développement de l'armature des

liaisons douces et de la végétation dans le bourg, l'extension de la zone d'activités de la Masse, ainsi que la protection et la valorisation de l'environnement agro-naturel.

- Les évolutions apportées au PADD sont : le développement des activités de loisirs au Sud de la Masse, aux abords de la rivière de l'Ain, ainsi que la prise en compte de la loi Climat et Résilience avec un objectif de réduction de 40% de la consommation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF).

La présentation porte ensuite sur le règlement du PLU :

- L'évolution du zonage entre l'ancien et le nouveau PLU, avec une réduction de près de 62 hectares des zones U (urbaines) et AU (à urbaniser) au profit des zones A (agricoles) et N (naturelles).
- La présentation pour chaque secteur de la commune de la délimitation des zones U et AU.
- Les principales règles applicables aux différentes zones du PLU, en faisant ressortir les objectifs recherchés : maintien de la typomorphologie propre aux tissus bâtis anciens (bande de constructibilité principale permettant de conforter les fronts bâtis tout en préservant les cours et les jardins, respect des implantations et des volumes, etc...), encadrement de la densification pavillonnaire dans les quartiers périphériques, maintien des pôles d'équipements, accueil d'activités de tourisme et de loisirs, protection renforcée des espaces agricoles et naturels présentant une forte sensibilité environnementale et paysagère.
- Une réglementation renforcée sur l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement des espaces extérieurs (stationnement, clôtures, plantations) ainsi qu'un recensement du patrimoine à protéger.
- Des prescriptions environnementales portant sur la protection de milieux naturels spécifiques, la protection ou la création de boisements, l'introduction de coefficients de biotope et de pleine terre, la prise en compte des prescriptions sur les risques et les nuisances.
- L'intégration d'une mise à jour du zonage d'assainissement
- La délimitation d'emplacements réservés et de servitudes pour la création d'équipements, le maintien de la diversité commerciale et de la mixité sociale.

Discussion avec les participants

- Les haies et les boisements

Est abordé le sujet du futur zonage du PLU et ses éventuelles extensions sur les zones agricoles et le déboisement des haies inhérents. M. le Maire répond que plus de 1 km de haie va être replanté en partenariat avec la CCPA dans le cadre du Marathon de la biodiversité.

- Commerces

Des discussions s'engagent sur les commerces. Le futur PLU intègre la réflexion de la CCI menée sur la commune et visant à interdire la transformation d'un commerce en logement.

- Le logement social

La discussion porte sur le logement social.

Monsieur le Maire apporte des précisions : la commune va être soumise à la loi SRU parce qu'elle compte plus de 3500 habitants et parce qu'elle est située au sein d'une intercommunalité de plus de

50 000 habitants : elle entrera dans les critères de la loi SRU lorsqu'Ambérieu-en-Bugey aura dépassé les 15 000 habitants.

La commune a anticipé la loi en demandant depuis plusieurs années un tiers de logement social dans les opérations, objectif désormais inscrit dans le PLH. Les dernières opérations ont ainsi accueilli du logement social qui ne se différencie pas des autres logements.

Monsieur le Maire précise que ce « rattrapage » restera ralenti par les petites opérations de moins de trois logements qui ne seront pas soumises aux obligations de logement social. Le non-respect des critères de la loi SRU entraînera des pénalités qui seront d'autant plus importantes en fonction de la volonté constatée de la commune d'essayer de respecter au mieux les prérogatives nationales.

- La gestion de l'eau

Un participant, membre de la précédente équipe municipale qui avait participé à la révision du PLU, souhaite aborder deux points.

Le premier concerne la protection de l'eau.

Le participant informe que la commune doit prendre en compte les nouveaux puits de captage envisagés sur le territoire. Compte tenu des chaleurs présentes et inhabituelles, la question de cette ressource est importante. Il est répondu que les puits de captage envisagés sont identifiés sur le territoire de la commune de Meximieux.

Le participant alerte également la commune sur l'état inquiétant du ruisseau du Toison, qui se dégrade. Le cours d'eau est très exposé aux pollutions liées à l'exploitation agricole, avec pour conséquence un état chimique mauvais. De plus, le projet de la commune de mener un cheminement le long du Toison impose que cette rivière soit d'une meilleure qualité des eaux. M. le maire répond que ce travail a été stoppé pendant le confinement mais que ce travail reprend doucement.

Le second point concerne les risques naturels. Une vigilance doit porter sur le maintien des berges de la rivière. Un nouveau Plan de Prévention des Risques est révisé pour remplacer l'actuel, qui a une vingtaine d'années.

Parallèlement à ces sujets, la question des risques naturels est citée. Le PPR a fait l'objet d'une mise à jour de l'aléa inondation de la rivière d'Ain mais, à ce jour, il n'y a pas plus d'informations. Il faut signaler que cette étude est menée par les services de l'Etat.

En ce qui concerne l'amélioration de la gestion des eaux, il faut également prendre en compte le programme de mise en séparatif des réseaux unitaires existants.

- Procédure d'élaboration du PLU

Une participante demande des précisions sur le calendrier.

Il est proposé de mettre ce dernier sur le compte-rendu de la réunion.

La participante demande également quand il sera possible de poser des questions.

L'urbaniste du cabinet Emmanuel ROGER indique qu'il peut être possible d'en poser dès à présent

dans le registre ouvert en mairie, ou par courrier adressé au Maire. Les remarques dans le registre sont examinées dans le cadre de la procédure du PLU et elles peuvent être prises en compte avant l'arrêt du PLU.

Au cours d'une échéance ultérieure, une enquête publique est prévue après l'arrêt du PLU : les participants ont alors possibilité de rencontrer le commissaire enquêteur et de porter leurs remarques ou leurs doléances dans le registre d'enquête.

- Pistes cyclables

Un participant demande quel est le projet de la commune en matière de création de pistes cyclables.

Les projets de pistes cyclables sont prévus et sont en partie sous compétences de la Communauté de Communes notamment au travers de son schéma de développement des pistes cyclables.

- Extension de la zone d'activités de la Masse

Le développement de la zone de la Masse et les problèmes déjà présents soulèvent des questions.

Il est répondu que ce point fait l'objet de discussions importantes avec les futures entreprises venant s'implanter ainsi que sur le site pour définir un véritable choix d'aménagement qui soit différent de ce qui est fait jusqu'à maintenant. La commune réfléchit aussi à des nouvelles modalités financières pour limiter les couts dans le budget.

Un participant signale la dangerosité de la circulation au niveau secteur de la Masse.

Monsieur le Maire informe qu'une étude de sécurité est en cours dans ce secteur.

- Cheminement doux à Mollon

Un participant critique le projet de création d'un chemin à Mollon, inscrit en emplacement réservé au PLU. Il remet en cause un tracé qui passe sur des propriétés bâties.

Monsieur le Maire répond que le cheminement était déjà inscrit suite à une précédente modification du PLU. Il répond à un besoin depuis longtemps identifié.

- Liaison entre la route de Mollon et le chemin de la Côtère

Des précisions sont demandées sur la desserte de la zone à urbaniser au nord de Mollon.

Monsieur le Maire répond qu'elle se fera depuis le rond-point qui dessert le lotissement depuis la route départementale, en remontant jusqu'au chemin de la Côtère. Monsieur le Maire précise que cette voie a une vocation de desserte du lotissement, mais pourra également servir de voie de liaison entre le chemin de la Côtère et la route départementale. Il n'est pas prévu d'accès automobile au niveau du chemin Chez Magnin, trop en pente. Seul un accès piéton sera prévu.

- Accueil de nouveaux habitants

Une participante questionne la prise en compte de nouveaux habitants pour le dimensionnement de l'école.

Monsieur le Maire répond que, malgré un développement résidentiel soutenu, la commune ne constate pas une augmentation notable du nombre d'enfants. Les personnes qui s'installent sur la commune généralement restent. Il est d'une manière générale très compliqué d'anticiper les évolutions des équipements.

- Production de logements sociaux

Un participant constate que le règlement du PLU implique la réalisation d'un logement social pour une opération de trois logements. Il craint que la commune ne trouve pas de bailleur.

Monsieur le Maire répond qu'il existe des bailleurs pour mener ce type d'opération.

- Temporalité dans le temps :

Le même participant demande s'il y aura une hiérarchisation des opérations dans le temps. Monsieur le Maire répond par l'affirmative. Il s'agit d'une obligation de la loi Climat et Résilience.

- Consultation des documents :

Des questions sont soulevées sur les documents présentés et notamment s'ils sont consultables. Il est répondu que ces documents ne sont que des documents de travail, qui nécessitent des discussions avec les services de l'Etat. Ils ne seront consultables qu'au moment de l'enquête publique avec l'avis de tous les services consultés.

Cette enquête publique aura lieu en 2023.

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Le représentant du cabinet d'architectes et paysagistes ZEPPELIN présente les 9 OAP. Les principaux sites d'urbanisation font l'objet d'OAP, qui permettent de définir un programme et des principes de qualité urbaine et environnementale. Chaque OAP est étayée par un schéma d'aménagement. Ainsi, la majeure partie des logements futurs sera réalisée dans le cadre d'opérations au sein de ces OAP.

Le représentant de Zeppelin Architecture et Paysage présente les objectifs recherchés et le programme qui en découle. Il explicite les dispositions qui relèvent des attendus stricts à respecter d'une part, et d'autre part les préconisations pour lesquelles le niveau de respect attendu est moindre.

Les OAP et leurs objectifs sont les suivants :

- OAP n°1 située chemins de Chavagneux et du Pont Vieux : les principes sont de conforter le centre-ville, de préserver la qualité paysagère et de faciliter les modes de déplacements actifs chemin de Chavagneux, rue des Sources et chemin du Pont Vieux.
- OAP n°2 rue de l'Eglise : les objectifs sont le maintien de la desserte du tènement par les accès actuels ainsi que la préservation des arbres grands sujets.

- OAP n°3 Akwel/MGI : dans le cadre du renouvellement urbain du site, les objectifs sont le renforcement de la centralité de Villieu, la constitution d'un nouveau maillage viaire et piéton, la valorisation des abords du Toison.
- OAP n°4 Terres Pollet : au sein de cette ancienne ZAC en proche périphérie du centre de Villieu, les objectifs sont de développer un quartier d'habitat résidentiel offrant des formes d'habitat diversifiées, des continuités viaires internes et des connexions piétonnes avec les tissus voisins.
- OAP n°5 Clos des Colombes : ce tènement inséré entre les lotissements existants doit contribuer à mailler un tissu pavillonnaire doté de nombreuses voies en impasse.
- OAP n°6 de Mollon : cette OAP a pour objet la constitution d'un hameau résidentiel au cœur du village de Mollon. Elle est agrémentée d'une bande paysagère Nord-Sud qualifiant les aménagements et apportant du confort thermique au cœur du hameau.
- OAP n°7 Nord Mollon : l'objectif est de développer un programme d'habitat doté d'une qualité architecturale et environnementale affirmée, conforté par un maillage viaire et piéton.
- OAP n°8 Janivon : il s'agit d'une OAP pour affirmer l'entrée de ville, proposant des formes d'habitat plus denses, des cheminements exclusivement piétons et des abords végétalisés au contact de l'infrastructure.
- OAP n°9 Montée des Cannes : cette OAP prévoit l'optimisation d'un grand terrain faiblement urbanisé, tout en conservant la trame arborée existante. Les arbres ne présentent pas d'intérêt propre mais la trame boisée générale doit être conservée.

Discussion avec les participants

- OAP n°4

Un participant constate que le chemin prévu pour connecter le futur quartier à l'avenue Charles de Gaulle passe chez lui. Il s'oppose à cette disposition.

Monsieur le Maire répond que la création du chemin ne lui sera pas imposée. Cette disposition est sans impact sur son occupation actuelle du logement. Cette OAP reste prospective et permet d'anticiper des évolutions futures.

- OAP n°5

Un participant demande quelle sera la hauteur maximale des constructions au Clos des Colombes.

Il est répondu qu'elles seront de R+1 maximum.

- OAP n°6

Un participant demande quel sera le devenir de la Maison de l'Enfance (Centre Saint-Exupéry).

M. le Maire indique qu'une réflexion est en cours.

Une précision est demandée sur le principe de continuité paysagère qui structure l'OAP du Nord au Sud.

Il est répondu que cette OAP doit former une bande végétalisée ou arborée à maintenir. Elle ne forme pas une liaison piétonne.

- OAP n°7

L'OAP prévue au Nord du village de Mollon suscite une discussion fournie.

Les remarques sur l'OAP sont les suivantes :

- Les qualités environnementales prévues pour le PLU et les autres OAP ne se retrouvent pas dans cette OAP. La densité d'habitat ne correspond pas à l'environnement bâti.
- Les implantations bâties denses compliquent la réalisation des projets de logements et produisent du mal vivre ensemble.
- Les trames viaires mutualisées pénalisent les propriétaires impactés par les voies à créer plutôt que par les constructions à planter.
- Arrivée de nouveaux habitants : un participant estime que l'OAP va impliquer l'accueil de près de 200 nouveaux habitants, en comptant quatre occupants par logement.

Une densité mal vécue n'est pas l'intention des élus, d'où les schémas qui seront proposés par la suite pour montrer l'organisation possible et faciliter la vie des futurs habitants.

Monsieur le Maire souligne que l'OAP s'impose au projet futur dans un rapport de compatibilité. Une latitude est laissée à l'aménageur pour adapter son projet en fonction de l'OAP, en respectant les principes. Sur la compacité d'habitat qui apparaît sur le schéma, monsieur le Maire rappelle qu'il s'agit d'une vue en plan alors que le terrain est en pente. Cette OAP fixe des principes de qualité environnementale et de trame viaire et piétonne que l'aménageur devra respecter.

Sur la question du nombre d'habitants, l'urbaniste du cabinet Emmanuel ROGER répond que le nombre d'occupants par logements sur la commune est nettement inférieur et qu'on observe à l'échelle nationale une diminution du nombre d'occupants par logement. Il informe qu'il apportera des compléments d'informations dans le compte rendu.

Information postérieure à la réunion : le recensement insee de 2019, consultable en ligne, indique une diminution du nombre de ménages avec enfants, tandis que le nombre de couples sans enfants, de personnes seules et de familles monoparentales augmente significativement. Il en résulte une baisse de la taille des ménages qui est passée de 2,66 à 2,56 par logement entre 2013 et 2019. En termes d'impact démographique : cela implique une diminution de 125 habitants sur le parc de logements existant. Ainsi, sur les 360 logement prévus, 13% absorbent cette diminution.

- OAP n°8

Une participante explique qu'elle compromet la démarche globale qui vise à affirmer l'entrée de ville de Villieu. Elle rappelle l'enjeu majeur de préservation de la biodiversité et de limitation de la chaleur en milieu urbain. Elle souligne la vigilance nécessaire vis-à-vis des projets d'aménageurs qui peuvent réduire les aménagements paysagers. Elle propose de conforter l'OAP par des dispositions visant à garantir le développement de surfaces végétalisées et arborées.

Monsieur le Maire rappelle les nombreuses dispositions prévues par le règlement et l'OAP : protection des alignements d'arbres le long de la RD, introduction d'un coefficient de biotope élevé (0,5), aménagements piétons.

- OAP n°9

Un participant observe que les voitures passent très vite à proximité du tènement de l'OAP. Il propose d'aller regarder la possibilité d'un accès en face du chemin de la Croix des Rameaux.

Monsieur le Maire répond que sa proposition sera examinée.

- Ensemble des OAP

Si un ou plusieurs propriétaires sont d'accord pour construire mais ne représentent pas la totalité de l'OAP, le projet peut-il se réaliser ?

Cela dépend du phasage ou pas de l'OAP.

NUANCIER

L'architecte de Zeppelin présente la palette de couleurs, qui porte sur les toitures, les façades et les éléments ponctuels (volets, fenêtres menuiseries, serrureries). Le nuancier concerne également les bâtiments d'activités hors zone d'activités.

Discussion avec les participants

- Encadrement des projets

Un participant demande si le nuancier n'est pas trop directif.

L'architecte de Zeppelin répond que le nuancier prend en compte l'existant. Il n'invente pas de nouvelles couleurs.

- Recours au nuancier pour certains matériaux

Un participant demande si certains matériaux, tels que le bois, peuvent rester avec leur teinte naturelle.

L'architecte de Zeppelin répond que certains matériaux n'ont pas besoin d'être peints et pourront rester avec leur teinte naturelle.

- Toitures terrasses

Les toitures terrasses seront acceptées si la maison est surmontée d'un toit. Seule sur l'OAP Nord Mollon, sur la partie écoquartier, les toitures terrasses végétalisées seront acceptées.

EVALUATION ENVIRONNEMENTALE ????

SUITE DES ETUDES

Les échanges au cours de la présente réunion publique, ainsi que les autres expressions faites dans le cadre de la concertation, seront étudiées en vue d'établir un bilan de la concertation.