

COMMUNE DE VILLIEU-LOYES-MOLLON

Révision du plan local d'urbanisme

Compte-rendu de la réunion publique n°1 du 4 juillet 2018

INTRODUCTION : LES ENJEUX DE LA REVISION DU PLU

La réunion a mobilisé près d'une cinquantaine de participants.

Monsieur le Maire remercie les personnes présentes d'être venues. Il annonce qu'il s'agit de la première réunion publique relative à la révision du PLU, et qu'elle porte sur la mise en place de cette procédure et des études.

Il souligne que la révision du PLU est un moment très important, puisque ce projet d'urbanisme va modeler le visage de la commune pour les prochaines années. Il ajoute que le PLU est ancien, approuvé en 2004, et qu'il s'applique difficilement en raison des nouvelles lois qui ont été promulguées. Il cite le cas du Coefficient d'Occupation des Sols, dispositif du PLU permettant de réglementer la densité des constructions, qui a été supprimé par la loi Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (ALUR).

Monsieur le Maire explique que, pour mener à bien les études nécessaires à la révision du document d'urbanisme, la commune est assistée par l'Agence Départementale d'Ingénierie (ADI) de l'Ain, ainsi que par des maîtres d'œuvre. Ces derniers se composent du cabinet Emmanuel ROGER et de ZEPPELIN Architectes, en charge de la révision du PLU proprement dite, de la société Mosaïque Environnement en charge de l'évaluation environnementale, et du cabinet Urban Conseils en charge du suivi juridique du dossier et de la procédure.

Monsieur le Maire apporte une précision importante quant à l'objet de la réunion publique : celle-ci porte sur le lancement de la révision du PLU. Ce n'est donc ni le lieu ni le moment pour la définition de la constructibilité.

Une présentation est assurée sur la base d'un diaporama. Les échanges avec les participants ont eu lieu au fur et à mesure. Sont notamment intervenus dans les échanges avec les participants monsieur le Maire, Emmanuel ROGER urbaniste du cabinet d'urbanisme maître d'œuvre, ainsi que Baptise Jolivet, représentant de l'ADI.

L'urbaniste du cabinet Emmanuel ROGER présente au préalable les phases d'avancement des études et les modalités de la concertation.

LES MOTIVATIONS ET LES OBJECTIFS DE LA REVISION DU PLU

METTRE LE PLU EN CONFORMITE AVEC LA LEGISLATION ET LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

L'urbaniste du cabinet Emmanuel ROGER souligne d'une part l'importance du PLU pour l'aménagement du territoire communal et d'autre part la hiérarchie des normes (lois, documents supra-communaux) que le document d'urbanisme doit respecter :

- **Le rôle majeur du PLU qui est le véritable document de gestion des utilisations du sol, et qui doit contextualiser à l'échelle locale les grandes orientations supra-communales.**

Le PLU est opposable à l'ensemble des occupations et utilisations du sol, qu'elles soient soumises ou non à autorisation d'urbanisme, à l'exception des pratiques culturelles.

- **Un PLU ancien, approuvé le 26 mars 2004, qui doit être mis en conformité avec la législation actuelle et avec le Schéma de Cohérence Territoriale approuvé le 26 janvier 2017**

- **Un nouveau cadre législatif**

Cette évolution s'est réalisée au niveau national au travers principalement des lois Grenelle et ALUR. Les lois Grenelle 1 (2009) et 2 (2010), qui visent une prise en compte globale de l'environnement, concernent également l'urbanisme. La loi ALUR (2014) a pour objectif la satisfaction des besoins en logements dans leur diversité. Elle renforce également les dispositifs de lutte contre la consommation de l'espace, en favorisant notamment la densification des espaces urbanisés existants.

- **La mise en compatibilité du PLU avec le SCOT et le PLH**

Le PLU doit être compatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) BUCOPA et le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la communauté de communes. Le SCOT est un document intégrateur des autres documents supra-communaux (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux, Directive Territoriale d'Aménagement de l'Aire Métropolitaine Lyonnaise, Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie, etc...). Ainsi, la compatibilité du PLU avec le SCOT emporte la compatibilité ou la prise en compte des autres documents supra-communaux.

Monsieur le Maire précise que le nouveau SCOT remplace le précédent qui avait été approuvé en 2002. Le PLU doit donc être mis en compatibilité avec ce nouveau SCOT.

- **Le choix de Villieu-Loyes-Mollon et de la Plaine de l'Ain de rester en PLU communal.**

Monsieur le Maire annonce que la mise en place de PLU intercommunaux prévue par la loi n'a pas été retenue par la commune de Villieu-Loyes-Mollon ni au niveau de la communauté de communes. Les communes souhaitent conserver cette compétence pour l'aménagement de leur territoire.

▪ **Les servitudes et protections existantes.**

- **Les enjeux liés aux évolutions de la loi et des documents supra-communaux**

Les enjeux liés au développement durable et à la mixité sociale sont présentés. Sont notamment mises en avant les thématiques suivantes :

- La réduction de la consommation de l'espace par l'urbanisation :

Il s'agit de l'enjeu premier de l'évolution des documents d'urbanisme. Il a été constaté au cours des dernières décennies un développement très important des zones urbanisées pour l'habitat et les activités, au détriment notamment des surfaces agricoles. C'est ainsi l'équivalent d'un département français qui est urbanisé tous les dix ans. L'urbaniste du cabinet Emmanuel ROGER souligne que la délimitation des surfaces d'urbanisation est beaucoup plus encadrée par les nouvelles lois : elle doit correspondre aux besoins réels et il n'est plus possible de constituer des « réserves » d'urbanisation. De plus, le PLU devra prendre en compte le SCOT qui prévoit qu'au moins 45% des logements soient localisés au sein de l'enveloppe urbaine.

- L'eau et l'énergie :

L'objectif est de préserver la ressource en eau, notamment en vérifiant l'adéquation des développements avec la gestion de l'assainissement et des équipements en eau potable, la régulation des eaux pluviales et la limitation de l'imperméabilisation des sols, la prévention des risques, la protection de la ressource en eau potable.

L'énergie et la lutte contre le changement climatique seront également des thématiques importantes pour le PLU de Villieu-Loyes-Mollon : limiter l'artificialisation des sols et lutter contre les îlots de chaleur notamment en développant les surfaces éco-aménageables dans les projets d'aménagement ; favoriser un bâti plus performant sur le plan énergétique ; favoriser les modes doux de déplacement (vélos, piétons).

- La mixité sociale et la question de l'habitat :

Un des enjeux du PLU sera de préciser les objectifs en matière de développement et de diversification de l'habitat à Villieu-Loyes-Mollon.

D'une part, la commune n'est pas considérée comme un pôle de développement par le SCOT (à la différence de Meximieux), ce qui implique a priori une modération de la croissance de l'habitat.

D'autre part, la commune devrait être soumise à l'objectif de 25% du parc en logement locatif social prévu par les lois SRU de 2000 et de mobilisation du foncier de 2013. En effet, la commune compte plus de 3500 habitants et 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 15000 habitants.

Monsieur le Maire indique que la démarche est de tendre vers cet objectif, sans qu'il soit impératif de l'atteindre. Il ajoute que la démarche de la communauté de communes est de répartir le logement

locatif social sur son territoire. La future loi ELAN (Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique) devrait apporter plus de souplesse dans la mise en œuvre de la loi SRU.

Monsieur le Maire souligne que, si l'objectif de 25% de logement locatif social n'est pas possible, celui de 10% du parc prévu par le SCOT est atteignable puisque la commune compte actuellement un peu plus de 7% de son parc en locatif social.

DEVELOPPER LA QUALITE URBAINE DES PROJETS ET VALORISER L'ENVIRONNEMENT DE LA COMMUNE

Un point est fait sur le PLU approuvé en 2004 :

- Des surfaces d'urbanisation classées en U (zones urbanisables) et AU (zones à urbaniser) pour l'habitat et l'activité. L'urbaniste du cabinet Emmanuel ROGER souligne que les surfaces d'urbanisation, notamment en zones AU1 et AU2, sont particulièrement importantes. Il est précisé que les zones AU2 sont « gelées » depuis la loi ALUR, parce qu'elles ont été créées par le PLU en vigueur il y a plus de neuf ans.
- Les articles du règlement du PLU sont présentés, notamment :
 - Les règles relatives à l'implantation des constructions avec un règlement qui ne permet pas le développement d'une véritable forme urbaine souhaitée. Monsieur le Maire explique qu'avec la loi ALUR qui a supprimé le Coefficient d'Occupation des Sols, c'est pratiquement la totalité du terrain qui devient constructible.
 - Un règlement très réduit sur l'aspect extérieur des constructions, et un cahier de recommandations pour le bâti ancien. La commune a la volonté de travailler spécifiquement cet aspect et de mettre en place un nuancier à respecter pour les constructions neuves et les réhabilitations.

AMENAGER ET VALORISER LES CŒURS DE VILLAGE ET LES TISSUS BATIS EXISTANTS

- La volonté communale de mener un projet global et d'intégrer les opérations à venir à la réflexion du PLU : travail sur les espaces collectifs, les déplacements, le paysage. Le parti d'aménagement du PLU approuvé en 2004 prévoyait une croissance urbaine de la population soutenue (2% par an), un développement urbain au niveau des trois villages, ainsi qu'une structuration de l'extension de Villieu par une armature viaire nouvelle.
- La volonté communale d'intégrer les opérations à venir à la réflexion sur le PLU : par exemple le site industriel MGI COUTIER, sur lequel un périmètre de projet a été institué par délibération municipale, ou le site agricole derrière la mairie.
Monsieur le Maire précise que la délibération municipale est liée à la nécessité de maîtriser le devenir du site MGI COUTIER au cas où ce dernier était fermé et vendu.

LA PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT

- Au cours des réflexions préalables menées avec la commune, ont notamment été abordées les contraintes (Plan de Prévention des Risques Naturels PPRN, servitudes), les sensibilités environnementales (zones humides, zones Natura 2000, protections de captage), et l'intégration du zonage d'assainissement au PLU.
Monsieur le Maire précise qu'un nouveau zonage des aléas d'inondation de l'Ain a été réalisé. Ce dernier apporte quelques évolutions par rapport au PPRN. L'urbaniste du cabinet

Emmanuel ROGER ajoute que les projets doivent prendre en compte ce zonage des aléas, mais que le PPRN continue de s'appliquer.

Le représentant de l'ADI explique que les documents de risques d'inondation sont établis sur la base d'une modélisation des crues les plus importantes connues. Il cite le cas du plan de prévention des risques d'inondations liées à la Saône, qui est basé sur la crue de 1840.

L'EVOLUTION DU CONTENU DU PLU

La commune souhaite mettre en place au travers du futur PLU de nouveaux outils réglementaires et opérationnels dans le cadre d'une démarche d'urbanisme de projet. C'est notamment le cas des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), établies en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), qui permettent une approche plus opérationnelle de l'aménagement de secteurs à enjeu (site à urbaniser, îlot bâti et espaces publics à requalifier, etc...). Le programme de la révision du PLU de la commune prévoit ainsi un recours important aux OAP.

Discussion avec les participants

- La qualité de l'aménagement et des projets

Un participant souligne l'enjeu de l'harmonie à trouver dans l'aménagement et la qualité des opérations futures. Il demande comment le PLU abordera ces questions

Monsieur le Maire annonce que l'objectif pour l'habitat n'est pas d'empêcher la densification mais d'aller chercher du qualitatif sans se gêner les uns des autres, sinon les problèmes de voisinage se multiplient. Il faut donc essayer de trouver des solutions dans le cadre du PLU.

Une question spécifique porte sur la possibilité de gérer la hauteur des constructions.

Monsieur le Maire répond que le PLU permet de fixer des règles de hauteur maximale. L'urbaniste du cabinet Emmanuel ROGER ajoute qu'il peut être également possible avec le PLU de fixer des règles de hauteur minimale pour respecter certains alignements bâtis : il cite l'exemple des rues de village où les constructions ont au moins un étage.

Un participant souligne qu'il y a un enjeu à travailler sur le développement des modes doux et de retravailler sur la circulation des voitures en raison de l'augmentation de leur nombre sur les routes.

Monsieur le Maire répond que les modes doux doivent être développés pour les déplacements localisés, et que le PLU doit prendre en compte les voiries nécessaires adaptées aux usagers.

Le participant observe qu'il y a une importance à prendre le temps de la réflexion pour le PLU.

- L'enveloppe urbaine constructible

Une participante demande comment l'enveloppe urbaine délimitée par le SCOT sera déclinée par le PLU.

L'urbaniste du cabinet Emmanuel ROGER répond que l'enveloppe urbaine a été définie de manière très globale par le SCOT, parce que ce dernier porte sur une échelle territoriale beaucoup plus large que la commune. C'est donc le PLU qui doit préciser par une analyse locale les limites de l'enveloppe urbaine. Par contre, le PLU devra respecter le principe du SCOT qui est de localiser au moins 45% des logements futurs au sein de l'enveloppe urbaine.

Monsieur le Maire souligne que l'objet d'une révision du PLU est de tout remettre à plat : des zones constructibles pourront devenir non constructibles et inversement. Monsieur le Maire ajoute que le PLU est également soumis à de nombreuses obligations qui peuvent entraîner des évolutions du zonage : protections environnementales, risques, Contournement Ferroviaire de l'Agglomération Lyonnaise.

- La concertation

Un participant demande comment la réflexion du PLU va être menée et quelle concertation est prévue pour faire participer les habitants.

Monsieur le Maire répond que plusieurs réunions publiques sont prévues.

Le représentant de l'ADI ajoute que le PLU est désormais très cadré par les normes. Une association doit être menée tout au long de l'élaboration avec un certain nombre de personnes publiques : Etat, SCOT, chambre d'agriculture, Département, etc...

LA CONDUITE DU DIAGNOSTIC DU TERRITOIRE

EXPERTISE ENVIRONNEMENTALE

Les points soulevés :

- Une expertise en cours réalisée par le bureau d'études Mosaïque Environnement, dont une première restitution fait ressortir les thématiques prioritaires : milieux naturels, risques naturels et technologiques, paysage et patrimoine, ressource en eau notamment.

En ce qui concerne les milieux naturels de la commune, dont la valeur est reconnue par des protections et des recensement spécifiques, l'urbaniste du cabinet Emmanuel ROGER souligne que les expertises de terrain menées dans le cadre de l'évaluation environnementale pourront avoir pour effet de faire évoluer certaines zones d'urbanisation du PLU

DIAGNOSTIC AGRICOLE

Le PLU portera sur les axes d'études mis en avant au cours d'une réunion de travail portant sur l'agriculture fin mars 2018 : les impacts du PLU sur l'agriculture en frange des villages, notamment à Villieu ; l'entretien des chemins ; les ruissellements et les enjeux environnementaux. La commune a organisé une rencontre spécifique avec les agriculteurs sur l'entretien des chemins.

DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE

Les points soulevés :

- La croissance très soutenue de la population et du nombre de logements. Il est précisé que l'augmentation du logement est également liée à la diminution de la taille des ménages.
- Le parc locatif social (voir avant). Monsieur le Maire ajoute qu'une augmentation récente du nombre de logements est à attendre en raison notamment de la suppression du COS par la loi ALUR, qui a eu pour effet de libérer de nouveaux terrains constructibles (développement de la division en vue de construire).
- Le développement des équipements collectifs, destinés à suivre l'évolution de la population. A l'exception du Centre Innovance, les équipements restent à l'échelle des besoins de la commune.
- Une concentration des commerces et services dans le centre bourg, dans un rayon de 100 mètres, ce qui facilite leur accès.
- Développement de la zone d'activités de la Masse.

DIAGNOSTIC DU TERRITOIRE ET DES USAGES

Les points soulevés :

- Le diagnostic territorial portera sur la compréhension du territoire dans ses différentes composantes : les formes urbaines, le paysage et le patrimoine, les usages (déplacements, loisirs, commerces, services...), la perception des lieux attractifs et les difficultés rencontrées, les besoins de mise en valeur et de requalification.
- La prise en compte de l'évolution harmonieuse des tissus bâtis :
 - Les tissus anciens : le bourg de Villieu le long de l'avenue Charles de Gaulle et de rues limitrophes, conforté par des logements collectifs en centre bourg, ainsi que les tissus villageois observables à l'amont de la rue des Sources, ainsi qu'à Loyes et Mollon. L'urbaniste du cabinet Emmanuel ROGER souligne la nécessité d'une approche globale pour appréhender une évolution équilibrée des tissus du bourg et des villages (la rue, le front bâti continu ou discontinu, les arrières de parcelles et les jardins).
 - Les tissus pavillonnaires d'habitat individuel, réalisés soit au coup par coup ou dans le cadre de divisions parcellaires, soit dans le cadre de lotissement ou de permis groupés.
 - Les tissus d'habitat groupé.

Discussion avec les participants

- Zone d'activités de la Masse

Une participante demande quelle est l'extension prévue pour la zone d'activités de la Masse.

Monsieur le Maire répond que l'aménagement de la zone d'activités est de la compétence de la communauté de communes. Il est prévu de l'étendre, en compatibilité avec les orientations du SCOT. Monsieur le maire souligne que cette extension se fait dans l'environnement proche de la zone : il ne s'agit pas de créer une nouvelle zone d'activités.

L'ELABORATION DU PLU

La réunion publique se termine par un retour sur l'élaboration du PLU.

Discussion avec les participants

- Le calendrier des études

Un participant demande quel est le « timing » de la révision du PLU.

Monsieur le Maire répond que la commune n'a pas souhaité se fixer d'échéances spécifiques, hormis une finalisation de la phase diagnostic après les vacances d'été. L'objectif de la commune est de travailler qualitativement.

Monsieur le Maire ajoute que les habitants seront prévenus de l'avancée de la révision selon les modalités de concertation prévues par des informations dans la presse, le bulletin municipal, le site internet ou par affichage lumineux.

- Les impacts financiers du PLU

Un participant demande comment sera financé l'aménagement des zones à urbaniser.

Monsieur le Maire répond que, dans le cas d'opérations menées par des opérateurs privés, l'aménagement et les équipements propres au projet seront financés par le privé. Ce dernier devra toutefois respecter les règles inscrites dans le PLU. Il cite comme exemple le cas du pourcentage de locatif social demandé pour les opérations.

En ce qui concerne les équipements publics rendus nécessaires par l'opération, il est possible de mettre en place une participation à leur financement.

Un participant pose la question des réseaux secs.

Ces réseaux seront pris en compte dans le cadre de la réalisation du PLU, ainsi que les modalités de leur réalisation (enterrement...). En ce qui concerne spécifiquement la fibre optique, il est important d'anticiper son installation en prévoyant les fourreaux adaptés.

L'urbaniste du cabinet Emmanuel ROGER ajoute qu'il faut également prendre en compte les équipements collectifs, notamment scolaires. Monsieur le Maire précise que les effectifs sont stables. Afin de conserver des classes, il faut favoriser un renouvellement de la population.

- La ZAC Terres du Pollet

Un participant demande où en est le projet de ZAC Terres du Pollet.

Monsieur le Maire répond que le projet de ZAC va avancer en parallèle au PLU.