

# COMMUNE DE VILLIEU-LOYES-MOLLON

## Révision du plan local d'urbanisme

### Compte-rendu de la réunion des personnes publiques associées n°1 du 12 octobre 2018

---

#### PERSONNES PRESENTES

Prénom et NOM	Fonction et organisme
Eric BEAUFORT	Maire
Rita ERIGONI	1 <sup>ère</sup> adjointe
Guy VERNEAU	6 <sup>ème</sup> adjoint
Gérard CLEMENT	Conseiller municipal
Aurélie JACQUET	DDT01
Hermeline CAUMONT	DDT 01 – chargée de planification
Manon GIRARD	EPF de l'Ain
Claire CAUMONT	Déléguée territoriale GRDF
Olivier PREMILLIEU	SCOT BUCOPA
Mickaël GUILAIN	Responsable assainissement SOGEDO
Mickaël DIDAT	Chargé de mission Chambre d'agriculture
Gilbert GARD	Délégué Chambre d'agriculture
Xavier BENSOUSSSEN	DGS Commune de Villieu-Loyes-Mollon
Baptiste JOLIVET	ADIA 01
Lauren MOINE	Chargée d'études, Mosaïque Environnement
Emmanuel ROGER	Urbaniste, cabinet Emmanuel ROGER

#### PERSONNES EXCUSEES

Prénom et NOM	Fonction et organisme
Cyril CAVILLON	SAGE Département de l'Ain
Thierry VUARAND	Département de l'Ain

Préfecture de l'Ain

APRR

**Objet de la réunion :** Présentation du diagnostic

Monsieur le Maire remercie les personnes présentes d'être venues pour cette réunion relative à la présentation du diagnostic de la révision du PLU communal. Il annonce que la présentation va être effectuée par les bureaux d'études en environnement et en urbanisme missionnés par la commune. Il propose que les échanges se déroulent au fur et à mesure de la présentation. La réunion se déroule en 2 temps, une première partie consacrée à la présentation de l'état initial de l'environnement et une seconde partie sur le diagnostic territorial.

## **ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT :**

### **Relief et géologie :**

La présentation du contexte géologique communal donne des indications sur le niveau de perméabilité des sols. Sur la commune, on trouve des sols globalement perméables au niveau de la plaine alluviale de la rivière d'Ain et des sols peu perméables sur la côtère et sur le plateau de la Dombes (dépôts morainiques à faciès argileux).

### **Ressource en eau :**

Le territoire possède une ressource en eau abondante mais fragilisée. Les paramètres déclassants sont principalement liés au mauvais fonctionnement de déversoirs d'orage, de stations d'épuration, aux pollutions diffuses d'origine mixte ou à la dégradation de la ripisylve. La commune de Villieu-Loyes-Mollon fait partie des zones stratégiques pour l'alimentation en AEP sur la basse vallée de l'Ain. Elle est également inscrite en zone vulnérable à la pollution par les nitrates d'origine agricole (arrêté préfectoral du 24/05/2017).

### **Paysage :**

La commune bénéficie de différentes ambiances paysagères liées à sa situation géographique qu'il conviendra de préserver et de valoriser dans le PLU. Une attention particulière sera portée à l'urbanisation linéaire, à la requalification des entrées de bourgs et à l'intégration paysagère des futures constructions avec le bâti existant (respect de la valeur historique des bourgs,...).

### **Trame verte et bleue :**

Afin de comprendre la fonctionnalité écologique de la commune, un rappel est fait sur la méthode qui a été déclinée dans le cadre du diagnostic.

La commune possède un cadre naturel reconnu et protégé à travers de nombreux inventaires (sites Natura 2000, ZNIEFF, zones humides, pelouses sèches). Une carte d'occupation des sols a tout d'abord permis d'identifier les différents postes d'occupation des sols de la commune. A ce titre, le territoire communal est majoritairement occupé par des cultures (38% du territoire) et des boisements (22%). Ensuite, l'étude sur la fonctionnalité écologique de la commune a été étudiée d'après les documents supérieurs (SRCE et SCOT BUCOPA). Le représentant du syndicat du SCOT BUCOPA indique que le SCOT a bien repris les éléments du SRCE Rhône-Alpes. Aussi, il ne semble pas nécessaire de rappeler les éléments du SRCE. Lauren MOINE, indique toutefois que ce point mérite d'être rappelé afin de montrer la méthode qui a été déclinée pour aboutir à la carte qui sera présentée ensuite. Le SRCE indique la présence de 2 grands corridors d'importance régionale à « remettre en bon état », au nord en limite avec la commune de Chatillon-la-Palud et au sud avec la commune de Meximieux. Par ailleurs, le SCOT BUCOPA prévoit un certain nombre de prescriptions (DOO) qu'il conviendra de compte dans le projet de PLU à savoir : la protection des réservoirs de biodiversité et de leurs abords, la protection des cours d'eau et de leurs abords,... Enfin, l'inventaire des continuités éco paysagères d'intérêt départemental a également été décliné à l'échelle communale. Cet inventaire indique l'importance de la trame aquatique et forestière sur la commune et dans une moindre mesure de quelques pelouses sèches qui constituent des « cœurs de biodiversité à préserver ». Aussi, la trame verte et bleue de la commune est constituée de :

- **grands réservoirs de biodiversité** associés au patrimoine naturel protégé (sites Natura 2000, zones humides, ZNIEFF)

- **trois grands corridors fuseaux ou coupures vertes** localisés au nord (en limite avec Chatillon-la-Palud), au sud (en limite avec Meximieux) et entre les villages de Loyes et Mollon. Le maintien de ces trois coupures vertes permet ainsi de cadrer l'urbanisation et de conserver des espaces fonctionnels entre deux fronts d'urbanisation.
- **corridors paysagers** liés aux cours d'eau.
- **continuité forestière** au niveau de la Côtière et qui permet ainsi une fonctionnalité écologique nord-sud.
- **continuités écologiques en milieu urbain** notamment au nord de Mollon et la valorisation d'une trame verte urbaine dans les trois bourgs.

#### **Risques naturels et technologiques :**

La commune est concernée par des risques de mouvements de terrain, de retrait gonflement des argiles, de séisme (zone 3), d'inondation et de rupture de barrage. Un PPRN inondations et mouvements de terrain approuvé le 30/11/2011 cadre le développement urbain. Monsieur le maire précise qu'une étude hydraulique a été réalisée afin de mettre à jour la carte d'aléa. Il semblerait que pour la commune de Villieu-Loyes-Mollon, cela ne modifie pas les secteurs d'aléas. Les documents seront retransmis aux bureaux d'études afin de les intégrer dans le diagnostic du PLU.

Concernant les risques industriels, la commune comprend 2 ICPE (MGI Couttier et EARL des Bozonnières). Elle est également concernée par un risque de transports de matière dangereuse, lié à la traversée d'une canalisation de gaz naturel au sud du territoire communal.

#### **Les nuisances :**

Le territoire communal est traversé par des infrastructures de transports classées au titre de la loi bruit (A42, voie ferrée, RD1084) et le projet CFAL nord impacte le sud de la commune. De plus, deux lignes électriques hautes tensions (>63Kv) traversent la commune.

#### **Eau et Assainissement :**

Les dernières analyses de qualité de l'eau potable (SOGEDO 2017) indiquent une qualité de l'eau conforme à la réglementation en vigueur. Toutefois, en lien avec la qualité des cours d'eau, des risques de pollutions rattachés aux pollutions diffuses persistent sur le réseau hydrographique (cf. données SDAGE). Le représentant du syndicat de rivière (SR3A) indique que des données plus récentes sur l'état des cours d'eau sont accessibles dans le contrat de rivière. Il conviendra de se rapprocher du SR3A pour obtenir ces données. Lauren Moine indique en effet, que les données qui ont été étudiées proviennent de l'état des lieux du SDAGE (2013). Aussi, des compléments seront apportés sur cette partie. Monsieur le Maire précise également qu'une nouvelle zone pour l'alimentation en eau potable est en cours d'identification et sera exploitée en partenariat avec d'autres territoires (Plaine de l'Ain, parc industriel).

Concernant l'assainissement collectif, la station d'épuration de Villieu possède une capacité de fonctionnement de 3000 EH. La charge entrante maximale est de 2575 EH. Le dernier rapport du délégataire SOGEDO indiquait une non-conformité de cet équipement sur le paramètre phosphore. Toutefois, après vérification, le phosphore n'est pas analysé en sortie de station de Villieu. Par conséquent, la station d'épuration de Villieu est conforme en équipement et en performance. Monsieur le Maire ajoute que pour palier à la croissance démographique de la commune, un emplacement sera identifié dans le PLU afin de permettre l'extension éventuelle de la STEP de Villieu. La représentante de la DDT ajoute qu'il sera possible d'inscrire dans le règlement, une phrase pour

conditionner l'aménagement à la conformité de l'équipement. La station d'épuration de Mollon n'est pas conforme (performance épuratoire vieillissante). Des travaux sont en cours pour mettre en conformité cet équipement. Concernant l'assainissement individuel, des données seront communiquées par SOGEDO aux bureaux d'études afin de compléter ce volet. Enfin, le réseau d'eau pluvial concerne surtout les zones d'extension alors que le réseau unitaire est davantage mobilisé dans les zones urbaines anciennes et plus densément peuplées. Monsieur le Maire précise que des ruissellements sont constatés au niveau de la Côtière, des travaux d'assainissement sont prévus pour renforcer le réseau.

Pour finir la présentation du diagnostic environnemental, une priorisation des thématiques a été réalisée suivant plusieurs critères (niveau d'enjeu, transversalité, temporalité, marge de manœuvre du PLU). Les thématiques à fort enjeu sur la commune sont : les risques industriels, les milieux naturels, l'assainissement et les risques naturels.

En phase d'élaboration du projet, le travail portera sur la prise en compte des thématiques environnementales et l'évaluation des incidences du projet. Les sites d'urbanisation seront notamment investigués. Le PADD évoluera donc en fonction des résultats de l'évaluation environnementale. Les mesures définies par le bureau d'environnement seront déclinées dans le règlement et le plan de zonage du PLU.

## **SITUATION DE LA COMMUNE**

### **Cadres législatif et réglementaire**

Un rappel synthétique est fait des cadres législatif et réglementaire dans lequel s'inscrit la révision du PLU, avec les questions suivantes soulevées : le SCOT, document intégrateur des normes supra-communales, le PLH arrivé à échéance et le futur PLH dont le diagnostic a été réalisé, ainsi que, très vraisemblablement, l'obligation de 25% de logements locatifs sociaux au titre de la loi SRU qui va s'imposer à la commune (dès lors qu'Ambérieu-en-Bugey aura dépassé 15000 habitants). L'urbaniste du cabinet Emmanuel ROGER souligne également le caractère peu cadrant des occupations et utilisations du sol par le PLU actuel, et la volonté communale de se doter de nouveaux outils d'aménagement.

De nombreux échanges ont eu lieu entre les participants :

#### ***Sur le classement de Villieu-Loyes-Mollon « hors polarité » du SCOT :***

Monsieur le Maire et les élus du conseil municipal regrettent que Villieu-Loyes-Mollon ne soit pas classée parmi les polarités du SCOT, au regard de l'importance de sa population ainsi que du niveau d'équipements et de services. Il est également précisé au cours de la réunion que Villieu a désormais une fonction de bourg structurant, à la différence des deux villages de Loyes et Mollon.

La chargée de planification de la DDT fait valoir qu'il y a un très fort différentiel entre le développement réel de la commune et celui prévu par le SCOT, avec un nombre d'habitants prévu par le SCOT pour 15 ans (2016-2030) équivalent à la croissance démographique communale des cinq dernières années.

Le représentant du syndicat BUCOPA estime qu'il aurait été souhaitable qu'une polarité unique regroupant Villieu-Loyes-Mollon, Meximieux et Pérouges ait été prévue par le SCOT.

### ***Sur l'application du quota de 25% de logements locatifs sociaux à Villieu-Loyes-Mollon :***

Les élus municipaux estiment qu'une mutualisation des objectifs de logements locatifs sociaux entre communes aurait été souhaitable, comme le prévoyait le PLH arrivé à échéance en 2016.

Le représentant du syndicat BUCOPA informe que le SCOT a prévu une dérogation pour les communes soumises au quota de 25% de logements locatifs sociaux, avec une adaptation des objectifs démographiques et de logements. Il ajoute que les objectifs démographiques du SCOT doivent s'entendre en terme de capacité foncière, permettant de calibrer l'enveloppe urbaine nécessaire. Ainsi, les objectifs démographiques peuvent être dépassés au sein de l'enveloppe urbaine. Le représentant du syndicat BUCOPA conclue que le SCOT permet à la commune de faire l'ensemble des logements qu'elle sera dans l'obligation de réaliser.

### ***Sur les modalités de réalisation des logements***

Monsieur le Maire et la chargée de planification de la DDT soulignent l'évolution à apporter aux types de logements produits. Monsieur le Maire explique la possibilité de construire sur de petites surfaces lorsque le projet est réfléchi. La chargée de planification de la DDT met en avant l'importance du maillage des voies et de l'implantation des constructions.

### ***Autres éléments à prendre en compte***

La capacité de la STEP de Villieu (celle de Mollon étant prévue pour être remplacée) au regard du développement du nombre de logements envisagés.

### **Démographie et population**

Les principales conclusions sont le caractère très soutenu de la croissance démographique, l'adaptation de l'offre en logements et en équipements pour des ménages dont la taille tend à diminuer, ainsi que le développement d'une offre adaptée aux revenus plus modestes, afin d'éviter l'éloignement des personnes par rapport aux pôles d'emplois.

### **Agriculture**

Les enjeux mis en avant au cours de la réunion thématique du 23 mars 2018 sont la préservation d'un territoire fortement mis en valeur (déprise très réduite, réseaux d'irrigation) ainsi que l'équilibre à trouver avec un environnement de plus en urbain (extension des zones urbaines, voisinage habitat-activités, projet CFAL). D'autres enjeux ont été identifiés : obligations environnementales (zones Natura 2000, périmètres de captage) ainsi que l'entretien des chemins. Monsieur le Maire annonce qu'un travail spécifique est mené avec les exploitants agricoles sur l'aménagement des chemins et l'adaptation à leur activité.

### **Activités économiques et emplois**

Bien que la dynamique économique dépasse l'échelle communale et qu'une grande partie des actifs de la commune travaille à l'extérieur, il apparaît que Villieu-Loyes-Mollon présente un certain niveau d'activité, avec notamment une part significative dans l'emploi de quelques grosses entreprises. L'activité est concentrée surtout au niveau de la ZA intercommunale de la Masse, que le SCOT prévoit d'étendre de 3 hectares.

### **Moyens de transport et de communication**

La commune, qui se caractérise par l'importance des mobilités professionnelles en direction de l'agglomération lyonnaise, présente une bonne accessibilité « route » et « train ». Malgré la proximité de la gare de Meximieux, l'Insee indique une part faible des transports en commun dans les déplacements domicile-travail selon l'Insee, ce qui questionne les élus municipaux. La commune présente un enjeu fort de développement des modes doux piétons et cyclables, actuellement peu étoffés, sauf une piste cyclable entre Villieu et la gare de Meximieux.

### **Equipements et services**

Les principales conclusions sont d'une part que la commune dispose d'un atout majeur avec la concentration de la plus grande partie des commerces et services dans un rayon de 100 à 150 mètres, et d'autre part qu'il pourrait être intéressant de développer des équipements autres que ceux de l'échelle de la proximité. Hormis le cas spécifique du centre Innovance, les équipements ont été fortement renforcés et restructurés, mais restent à l'échelle de la proximité.

Dans ce cadre, le devenir du site AKWEL (MGI Coutiers) est une question importante, puisqu'il est limitrophe du pôle d'équipements. La chargée de planification de la DDT demande ce qu'il en est du niveau de pollution du site. Monsieur le Maire explique que la suspicion de pollution est liée aux particules de fer et aux hydrocarbures suite à l'ancienne activité de l'entreprise Thomson Brandt. Une surveillance du site a lieu tous les 5-6 ans avec implantation de piézomètres, qui ne fait pas ressortir de problèmes de pollution.

Les effectifs des équipements scolaires sont stables, et en cas d'augmentation la commune souhaite éviter une « délocalisation » des classes hors du groupe scolaire actuel.

### **Développement de l'habitat**

Les données issues de l'Insee et de Sitadel ont été complétées par un recensement et une cartographie des permis accordés entre 2008 et 2017. Elles font ressortir d'une part le rythme de construction de logements très élevé (moyenne de 34 logements par an), et d'autre part les objectifs de construction beaucoup plus faibles du SCOT (moyenne de 16 logements par an). L'enjeu porte sur l'articulation entre la qualité du logement, l'accessibilité (en termes de diversité de revenus, de caractéristiques différenciées des ménages), la situation par rapport aux commerces et services, au regard d'un parc encore largement dominé par les grandes surfaces souvent sous-occupées, malgré un développement des plus petits logements. L'urbaniste du cabinet Emmanuel ROGER cite le cas d'un appartement neuf d'un peu plus de 60 m<sup>2</sup> avec terrasse dans le centre bourg mis en vente au même prix que des maisons neuves de 100 m<sup>2</sup> de surface avec un terrain de 300-400 m<sup>2</sup>. Monsieur le Maire précise la commune dispose d'un service de transports scolaires permettant de relier les villages et hameaux au groupe scolaire.

### ***Sur l'application du quota de 25% de logements locatifs sociaux à Villieu-Loyes-Mollon :***

La simulation suivante est présentée :

En se basant sur les objectifs du SCOT (190 logements entre 2019 et 2030), et en ajoutant 35% de logements locatifs sociaux qui correspondent au taux actuellement exigé par la commune pour les opérations nouvelles, le parc social serait en 2030 de 138 logements (68 logements locatifs sociaux actuels selon le PLH + 70 logements locatifs sociaux futurs), soit 8% du parc (au lieu de 5,5% actuellement).

L'urbaniste du cabinet Emmanuel ROGER souligne qu'un nombre plus important de logements doit être produit pour atteindre au moins 11 à 13% du parc.

Les principales conclusions sont d'abord de produire plus de logements locatifs sociaux, mais également un plus grand nombre de logements « autres » dans le cadre d'opérations mixtes. Il sera toutefois nécessaire de développer des programmes exclusivement sociaux, par exemple pour développer des offres spécifiques (par exemple logements pour personnes âgées autonomes). Il s'agit ensuite d'être vigilant vis-à-vis des opérations qui rendront plus difficiles l'atteinte des objectifs de mixité sociale : des mises en vente de logements locatifs sociaux ainsi que, comme le souligne le directeur général des services, la multiplication des logements réalisés au coup par coup dans le cadre de divisions parcellaires.

Il faut également préciser le nombre actuel de logements locatifs sociaux : 68 selon le PLH ou une petite centaine selon la commune (le chiffre communiqué à la DDT est de 87), en tenant compte des propriétaires privés touchant des aides ainsi que les logements communaux qu'il est envisagé de classer en locatif social.

## **ANALYSE TERRITORIALE**

### **Armature territoriale et développement urbain**

L'analyse du développement urbain et de la consommation de l'espace est basée sur le recensement des permis. Elle montre une densité moyenne de 615 m<sup>2</sup> par logement et une consommation foncière importante de 22 hectares (dont 16 hectares d'espaces agricoles et naturels) qui n'est pas soutenable à terme. Toutefois, des opérations de logements collectifs se développent dans le bourg et monsieur le Maire et les élus municipaux font le constat d'une tendance à la diminution des surfaces ainsi que, depuis la loi ALUR, d'un développement des divisions de terrains bâtis.

### **Armature viaire et des espaces collectifs**

Les principales conclusions sont de développer un traitement des voies adapté à leur vocation, par exemple le développement des modes doux pour les voies de liaison localisée et une appropriation par les riverains pour les voies de desserte de proximité. Des enjeux ciblés sont soulignés : améliorer la qualité des cheminements doux en direction du centre bourg (enjeux de modes doux, de végétalisation), compte tenu de son développement en « étoile », ainsi qu'une attention particulière pour le traitement de la rue principale du village de Loyes. En ce qui concerne les voies de desserte et espaces collectifs de proximité en tissu pavillonnaire : il y a souvent une disproportion entre les gabarits importants de ces équipements et les densités bâties faibles.

### **Equipement du territoire / servitudes et contraintes**

Cette partie n'est pas présentée : elle a déjà fait l'objet d'une présentation spécifique avec l'état initial de l'environnement.

### **Morphologie urbaine et typologies bâties**

Les différentes typologies bâties sont présentées, ainsi que l'évaluation des densités. Les principales conclusions sont l'approche globale nécessaire au traitement des tissus bâtis anciens (le bâti, la rue, le jardin), la qualité des programmes collectifs et leur insertion dans le tissu bâti, l'évolution du pavillonnaire au travers de l'existant et des formes urbaines à produire. L'urbaniste du cabinet Emmanuel ROGER souligne que les tissus anciens sont globalement bien tenus sur la commune, notamment par le maintien des cours et jardins qui sont une composante importante de la qualité de l'habitat dans l'ancien.



La morphologie urbaine se caractérise par des tissus bâtis anciens de bourg ou de villages, des tissus pavillonnaires organisés (lotissements, permis groupés) ou plus diffus situés dans la continuité des centres anciens, ainsi que des secteurs de franges bâties, plus excentrés et moins équipés.

### **CAPACITES DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES TISSUS BATIS EXISTANTS**

Le calcul des capacités de densification et de mutation s'est réalisé au sein des tissus bâtis anciens et des tissus plus récents situés en continuité des centres anciens, ainsi que par un travail d'identification par les élus de secteurs potentiels de projet. Un gisement foncier de 6 hectares environ a été recensé, soit 120 logements potentiels. Il faut donc questionner le potentiel réel de ce « gisement » en tenant compte de la mutabilité foncière, de la programmation (logements, équipements), des contraintes (notamment pollutions au niveau du site AKWEL). L'urbaniste du cabinet Emmanuel ROGER souligne qu'il existe également un potentiel d'extension urbaine dans le prolongement du centre bourg, en raison du développement de Villieu en « étoile ».

S'ajoute à ce potentiel les logements réalisés dans le cadre d'une densification diffuse (réhabilitations, divisions parcellaires), en se basant sur une hypothèse d'augmentation de ce type d'opérations : 90 logements en 12 ans dont 60 par divisions parcellaires. Il est toutefois possible que le nombre de réhabilitations soit moins important, les tissus bâtis mutables ayant été principalement inclus dans le gisement foncier de 6 hectares précédemment mentionné.

Une hypothèse de 210 logements en densification et mutation du bâti (120 en gisements fonciers et 90 en densification diffuse) va donc être travaillée dans le cadre du PADD.

Il est souligné que la commune doit se laisser suffisamment de possibilités de construire en dehors des sites identifiés. Monsieur le Maire annonce que l'expertise va porter sur les sites identifiés : certains ne muteront peut-être pas dans les 10-20 prochaines années (notamment le site AKWEL ou les exploitations agricoles dans Villieu) alors que des espaces d'extensions sont bien positionnés et de peu d'intérêt pour l'agriculture.

Le représentant de la chambre d'agriculture demande d'évaluer l'impact du projet d'urbanisation pour les deux exploitations situées dans le village de Villieu.

En ce qui concerne le village de Mollon, les développements doivent prendre en compte le moment de la mise en service de la future station ainsi que la capacité du nouvel équipement. La représentante de la DDT propose que le règlement du PLU comporte une disposition spécifique permettant de mettre en attente les constructions futures jusqu'à ce que la future STEP soit en service.

### **SUITES A DONNER**

Le diagnostic va être rédigé et soumis à l'avocat en charge du suivi de la révision du PLU. La commune va alors passer à l'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Le compte-rendu de la réunion sera transmis accompagné des diaporamas.

\*\*

\*\*      \*\*

Monsieur le Maire

Eric BEAUFORT

proposé par :

cabinet Emmanuel ROGER et MOSAIQUE ENVIRONNEMENT