

SYNDICAT MIXTE DU SCHEMA DIRECTEUR
BUGEY COTIERE PLAINE DE L'AIN

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
du Bureau
Séance du 17 juillet 2008

Objet de délibération :
Avis du Syndicat Mixte à l'égard du
projet de modification du PLU de
Villieu-Loyes-Mollon

Sont présents 14 membres, convoqués le 10 juillet 2008.

Sont excusés :
M. FERRY et M. PROTIERE.

- La Présidente fait part de la sollicitation, par la commune de VILLIEU-LOYES-MOLLON, de l'avis du syndicat mixte dans le cadre de la modification n°2 de son PLU.
- Elle informe que le projet de PLU a été approuvé le 7 juin 2002 et que le syndicat mixte a reçu pour avis le dossier, le 27 mai 2008.

Contenu de la modification de PLU

Modification de zonage : classer une zone 1AU de 2.3 ha en zone U dans le centre du hameau de Mollon.

Rappel du contexte

Le projet de PLU a été arrêté le 7 juin 2002, par conséquent, il n'a pas fait l'objet d'une mise en compatibilité avec le SCOT qui a été approuvé le 22 novembre 2002.

La zone concernée est située entre deux ensembles construits constitués à l'Est par le village ancien le long de la RD 984 et par des constructions plus récentes à l'Ouest un peu plus haut sur le talus de la cote.

Le règlement prévoit des contraintes particulières sur cette zone :

- Opération d'ensemble constituée au minimum de 5 lots ou 250 m² de SHON.
- Pour la parcelle 38 (qui commande le débouché sur la voie communale nord), un aménagement en une seule opération.

Du fait de sa position à l'intérieur du tissu urbain, le PLU avait considéré l'intérêt de la densification de cette zone.

Arguments avancés par la commune

- Ces contraintes sont des freins à l'urbanisation puisque le déblocage de l'ensemble de la zone dépend de l'aménagement de cette seule parcelle 38.
- Des accès sont possibles depuis la voie communale Est et Ouest.
- Le développement du cœur de Mollon est possible sans passer par une voie de desserte au Nord.
- Les réseaux d'eau potable et d'assainissement sont présents tout autour de cette zone.

La Présidente observe que ces modifications sont de nature à modifier l'économie générale du PLU.

En effet, lever les contraintes liées au classement de cette zone en 1AU par un classement en U ne permet pas de répondre aux principaux objectifs du SCOT :

- Le développement urbain des villages se fera par densification, renouvellement urbain et extension dans les limites imposées par les coupures vertes.
- Diversifier l'offre d'habitat : proposer plus de petits logements et un minimum de 10 % de logements sociaux.

↳ Le projet de PLU de Villieu-Loyes-Mollon ayant été arrêté le 7 juin 2002 (avant l'approbation du SCOT), n'a pas fait l'objet d'une mise en compatibilité avec celui-ci.

Il est donc nécessaire qu'avant toute nouvelle présentation d'un projet de modification, le syndicat mixte puisse juger de la compatibilité du PLU avec le SCOT. Dans ce cadre nous proposons qu'un diagnostic de compatibilité du PLU avec le SCOT soit réalisé par la commune.

**Le Bureau,
Après en avoir délibéré,
A l'unanimité des membres présents,**

- REND UN AVIS DEFAVORABLE au projet de modification du PLU de la commune VILLIEU-LOYES-MOLLON, approuvé le 18 janvier 2007.

Fait et délibéré en séance, les jour, mois et an susdits,
Pour copie conforme

La Présidente,