

Objet de délibération :
Avis du Syndicat mixte sur le projet
arrêté du PLU de Villieu-Loyes-Mollon

Sont présents 8 membres convoqués le 25 mars 2025.

Sont excusés : Gilbert BOUCHON – Joël BRUNET – Emmanuel GINET – Jean-Louis GUYADER – Lionel MANOS et Françoise VEYSSET-RABILLOUD

Le Président fait part de la sollicitation, par la commune de Villieu-Loyes-Mollon, de l'avis du Syndicat mixte dans le cadre de la révision de son PLU. Il informe les membres du Bureau que le projet de PLU a été arrêté le 11 février 2025 et reçu au Syndicat mixte le 28 février 2025.

Il précise au préalable que l'armature urbaine définie dans le SCoT BUCOPA identifie la commune de Villieu-Loyes-Mollon comme faisant partie des «Autres communes» de la Communauté de communes de la Plaine de l'Ain. Cette désignation signifie qu'elle ne constitue pas un pôle urbain assigné à un rôle spécifique dans l'organisation du territoire du BUCOPA. Cependant, les communes ainsi désignées n'ont pas vocation à s'affaiblir et doivent au contraire soutenir un niveau de croissance maîtrisé et plus limité que les pôles, mais qui contribue à maintenir les services et gérer l'équilibre générationnel et social de la population.

Aussi, le SCoT BUCOPA précise qu'à ce titre, le PLU doit veiller à créer les conditions de renouvellement de sa population en favorisant la diversité du parc résidentiel. Lorsque des services ou commerces existent, il conviendra d'en améliorer les conditions d'accès à pied et en mode doux, et d'organiser des capacités d'accueil nouvelles pour accompagner l'offre existante.

Le SCoT prévoit cependant un régime spécifique et dérogatoire pour les communes concernées par les seuils fixés par la loi SRU en matière de production de logements sociaux. Ainsi, les communes de plus 3 500 habitants situées dans l'unité urbaine de Lyon ou dans le périmètre de la CCPA (dès lors qu'Ambérieu aura atteint 15 000 hab.) pourront adapter leurs objectifs démographiques et de construction de logements ainsi qu'une adaptation de leur enveloppe foncière pour parvenir au taux de 25 % de LLS.

Le président précise que la commune de Villieu-Loyes-Mollon est concernée par ce dispositif et doit ainsi faire face à des enjeux conséquents et à priori contradictoires d'intensifier son développement en créant de nombreux logements, tout en limitant la consommation d'espace et en préservant l'identité rurale et la cohésion sociale au sein de ces trois bourgs.

Contenu du projet de PLU au regard de la compatibilité avec les orientations du SCoT

Les enjeux et les orientations du SCoT sont présentés de manière exhaustive dans l'ensemble des pièces constitutives du dossier de PLU arrêté.

La trame verte et bleue : valoriser la biodiversité et l'accès aux ressources naturelles

Le territoire de la commune de Villieu-Loyes-Mollon se situe dans un secteur d'une très riche biodiversité au bord de la rivière d'Ain dont les secteurs à enjeux sont nombreux (site Natura 2000 de la Basse vallée de l'Ain, Znieff de type 2, arrêté de biotope) qui recense de nombreux espaces classés et protégés. Aussi, les enjeux environnementaux et de protection des espaces naturels sont conséquents et bien pris en compte dans le projet de PLU par l'identification, la protection et la valorisation des corridors écologiques et des réservoirs de biodiversité repérés dans les différents inventaires et repris sur les cartographies du SCoT ; avec la mise en place de mesures spécifiques visant à préserver les fonctionnalités écologiques de ces secteurs. L'Orientations d'Aménagement et de Programmation Thématique Biodiversité-Trames-Vertes et Bleues permet d'assurer cette cohérence et de favoriser une prise en compte accrue des enjeux liés à la biodiversité et au vivant dans le cadre de l'aménagement et du développement du territoire communal.

Concernant les enjeux de protection de la ressource en eau, le projet de PLU est vigilant sur la nécessaire corrélation entre les perspectives de développement de la commune et les capacités de la ressource et des réseaux.

Les capacités d'assainissement sont en adéquation avec le projet de développement de la commune, anticipant en effet une extension future de la station d'épuration de Villieu.

Organisation et développement de la trame urbaine

Le projet de PLU prévoit la réalisation d'environ 350 logements pour une croissance d'environ 800 habitants.

Une analyse fine du tissu urbain a été réalisée pour identifier les potentialités par secteur pour le développement résidentiel de la commune qui se situera en très grande partie sur Villieu. La volonté de recentrer l'urbanisation en empêchant le mitage du territoire, de limiter les déplacements, de rentabiliser les équipements, de préserver les architectures et morphologies urbaines est clairement affichée. Il s'agit de renforcer le bourg de Villieu sur lequel est prévu la majorité du développement résidentiel, à proximité des commerces et équipements publics existants conformément aux objectifs et préconisations du SCoT.

Par ailleurs, le projet de PLU prend soin de prévoir un échéancier concernant l'ouverture des zones à urbaniser.

Politique de l'habitat

En compatibilité avec les objectifs du SCoT et du PLH de la CCPA, le projet de PLU de Villieu-Loyes-Mollon organise le développement d'une offre diversifiée de logements qui trouve une traduction réglementaire dans le règlement écrit et les OAP qui consacre 35 % de la production de nouveaux logements à la réalisation de logements locatifs aidés de manière à combler au plus vite son retard au regard des dispositions de la loi SRU.

Au travers de 8 OAP en compatibilité avec les objectifs du SCoT et du PLH de la CCPA, des servitudes de mixité sociales sont mises en œuvre sur l'ensemble de neuf secteurs soumis à une OAP permettant la réalisation de 15 logements aidés. Par ailleurs, les OAP imposent la création d'une typologie de logements diversifiée à même de répondre à l'ensemble des besoins de la population.

Produire un aménagement et un urbanisme durables

Les membres du Bureau notent que la traduction réglementaire des orientations du PADD en matière de transition énergétique et de prise en compte des enjeux en termes de changements climatiques dans les futures opérations d'aménagement et d'urbanisme est effective.

Le règlement écrit ainsi que le contenu des OAP comportent des dispositions significatives s'inscrivant dans les prescriptions du SCoT en matière de conception d'opérations d'aménagement et d'urbanisme durables 2.2.2. et 2.2.4 du DOO en intégrant les dispositions de la fiche « Principes d'intégration des systèmes de production d'énergies renouvelables au bâti » en annexe du règlement.

Les membres du Bureau constatent par ailleurs que dans le cadre des dispositions liées à une meilleure gestion de la ressource en eau, le règlement du PLU prévoit l'obligation d'implantation de dispositifs de récupération d'eau de pluie sur les nouvelles opérations à vocation résidentielle mais aussi économique.

L'intégration architecturale et paysagère de l'ensemble de ces projets d'aménagement et d'urbanisme est un enjeu déterminant et une priorité pour la commune. Au travers du règlement, le projet de PLU apporte un certain nombre de garanties en la matière. Les membres du Bureau constatent que les cahiers de recommandations architecturales réalisés par le CAUE et le syndicat mixte BUCOPA sont annexés au règlement.

Transport et mobilité :

En polarisant le développement sur le bourg principal de Villieu, la commune souhaite maintenir la population, les services, équipements et commerces de manière à limiter les déplacements internes. Le PADD affirme la nécessité d'accorder « Une plus grande place aux modes doux en instaurant le principe d'aménagement pour l'accessibilité des sites de projet par les liaisons modes doux ». Ainsi, sur les 22 emplacements réservés qui ont été institués, neuf portant sur un aménagement modes doux et deux portant sur un aménagement de voirie permettent d'améliorer les aménagements piétons.

Dans ce contexte d'une volonté politique affichée, les élus du Bureau encouragent le projet de PLU de porter une réflexion globale sur un maillage interne mode doux en compatibilité avec l'action 2.2.4 du DOO : « Articuler l'offre de transport aux solutions de déplacements doux dans les espaces du quotidien ». A ce titre, le SCoT rappelle que les documents d'urbanisme locaux doivent prévoir un maillage de cheminements doux et sécurisés pour les piétons et les vélos, vers et depuis les équipements publics, les centres anciens.

Ils proposent qu'une OAP thématique sur ce sujet puisse compléter le projet de PLU.

Trame agricole

Les membres du Bureau constatent que le projet de PLU assure la pérennité de l'activité agricole sur la commune préservant l'ensemble des espaces naturels et agricoles actuels.

Développement économique

Le projet de PLU intègre le développement de la zone économique de la Masse. En compatibilité avec les dispositions issues de la modification du SCoT approuvée le 6 février 2023, les membres du Bureau rappellent que le SCoT n'identifie plus les secteurs d'extension des zones d'activités économiques qui doivent être désormais définis dans la stratégie développement économique des communautés de communes compétentes en la matière, dans le cadre de la stratégie générale d'aménagement définie dans le SCoT.

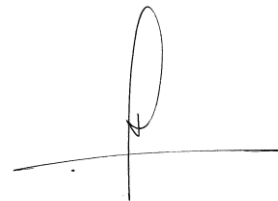
Aussi, il est nécessaire que les projets de développement ainsi que les dispositions réglementaires contenues dans le règlement et les OAP fassent l'objet d'une validation par l'EPCI compétente.

Par ailleurs, les membres du Bureau remarquent que le règlement de la zone répond en partie aux objectifs de l'action 3.1.4 du SCoT en matière d'Amélioration de la qualité des parcs d'activités, et se réfère aux cahiers de recommandations architecturales du SCoT en matière de développement des énergies renouvelables.

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

- REND UN AVIS FAVORABLE sous réserve de prendre en compte l'ensemble des remarques formulées dans le présent avis.

Le président,

A handwritten signature in black ink, consisting of a large loop and a horizontal stroke.

Alexandre NANCHI

*Ainsi fait et délibéré les jour, mois et an ci-dessus, pour extrait conforme
Le président certifie, sous sa responsabilité, le caractère exécutoire de la présente délibération
Transmise en Sous-Préfecture de Belley, le
Affichée le*