



ENQUETE PUBLIQUE

Arrêté municipal du 29 octobre 2025
Concernant la modification N°2 du Plan Local d'Urbanisme

Rapport et Annexes

SOMMAIRE

1.OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE	3
1.a. Le fondement du projet de modification	
1.b. Le rappel des objectifs du projet de modification	
1.c. La justification de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU (zone à urbaniser)	
2.CONTENU DU DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE	5
2.a. Les pièces du dossier de consultation de l'enquête publique	
2.b. Les annexes du dossier de consultation de l'enquête publique	
3.PRÉSENTATION DU PROJET	6
3.a. La modification de l'OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation)	
3.b. La modification du plan de zonage	
3.c. La modification du règlement	
4.DÉVELOPPEMENT DE L'ENQUÊTE	8
4.a. L'organisation	
4.b. Le déroulement	
5.EXAMEN DES OBSERVATIONS	10
5.a. Le registre des observations	
5.b. Les avis des PPA (Personnes Publiques Associées)	
5.c. L'avis de la MRAE (Mission Régionale de l'Autorité Environnementale)	
6.ANALYSE ET COMMENTAIRES	11
6.a. Les observations des PPA	
6.b. Les observations du public	
6.c. Les questions posées par le commissaire enquêteur	
7.ANNEXES	19
7.a. Les avis des PPA notifiés	
7.b. Les délibérations et les arrêtés	
7.c. Le PV et Observations	
7.d. Le mémoire en réponse	

1. OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE

1.a. Le fondement du projet de modification

Le PLU (plan local d'urbanisme) de la commune de Villars-les-Dombes est en vigueur depuis le 07 novembre 2017 date de son approbation par le conseil municipal.

Il a fait l'objet d'une modification :

- N°1, le 11 mai 2021, portait sur l'évolution de la construction du centre-bourg,

Aujourd'hui, une deuxième évolution est envisagée par la mairie.

Ces changements prévus ne modifient pas les orientations du PADD (Plan d'Aménagement et de Développement Durables), n'amènent pas de réduction de zone agricole ou naturelle, n'altèrent pas les protections édictées en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, du paysage et des milieux naturels et elle ne comporte pas de graves risques de nuisance.

En conséquence, la procédure à engager est bien celle d'une modification du PLU en application des articles L.153-36 à 40 et L.153-41 à 44 du code de l'Urbanisme.

Ce projet de modification n°2 du PLU est soumis :

- A enquête publique avec notification préalable aux PPA (Personnes Publiques Associées).
- À demande d'évaluation environnementale au cas par cas auprès de la MRAE (Mission Régionale d'Autorité Environnementale).

Cette dernière a été présentée et a été enregistrée à la MRAE sous l'Avis conforme du 19 août 2025. Avis conforme délibéré N°2025-ARA-AC-3918. Considérant tous les éléments du dossier, l'Autorité Environnementale indique que la modification n°2, n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, et que, par conséquent, la réalisation d'une évaluation environnementale n'est pas nécessaire.

1.b. Le rappel des objectifs du projet de modification

La commune de Villars-les-Dombes dispose, dans son PLU, d'une zone 2AU (44 117 m²}, soit 4,4 ha) localisée au Sud de l'enveloppe urbaine dans le secteur de la rue du Bugey. Cette zone à urbaniser est partiellement concernée sur environ 12 400 m par deux emplacements réservés (ER 10 BC0036 et ER 11 BC 0038) au PLU dont les objets respectifs sont « équipements » et « SDIS » (Service départemental d'incendie et de secours).

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone 2AU est conditionnée par la levée des périmètres de protection des puits de captages et les servitudes d'utilité publiques associées, désormais effective depuis l'arrêté préfectoral du 29 juillet 2024. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU, rappelle et cible, dans sa carte de synthèse, la zone 2AU de la rue du Bugey pour « conforter le rayonnement de Villars-les-Dombes : en permettant la réalisation des projets de renouvellement et d'équipements ». En outre, la carte intègre le site dans un « espace préférentiel de développement favorable à une intensité de la trame urbaine et à la mixité (habitat/économie/équipement). »

Enfin l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « Secteur Captage » du PLU vient préciser la vocation d'équipement du site par l'accueil potentiel d'un projet du SDIS sur la partie Ouest.

1.c. La justification de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU (zone à urbaniser)

La commune de Villars-les-Dombes souhaite permettre l'implantation d'une caserne de pompiers sur la partie Ouest de la zone 2AU située rue du Bugey. Ce projet s'inscrit pleinement dans le projet de territoire communal défendu lors de l'approbation du PLU par délibération du conseil municipal en avril 2017.

Ce projet entend répondre aux besoins croissants du Service départemental d'incendie et de secours du département de l'Ain (SDIS 01), sur un espace d'intervention intégrant l'ensemble du quart Sud-Ouest du département (groupement Dombes). Le nouveau centre d'incendie et de secours (CIS) de Villars-les-Dombes permettra, entre autres, de se substituer à la caserne du centre-ville (rue de Dombes) dont les conditions de fonctionnement devenues obsolètes et insatisfaisantes, ne trouvent pas de solutions d'amélioration sur le site.

Pour rappel, les principales fonctions du SDIS sont les suivantes :

- Prévention et évaluation des risques de sécurité civile ;
- Préparation des mesures de sauvegarde et d'organisation des moyens de secours ;
- Protection des personnes, des animaux, des biens et de l'environnement ;
- Secours d'urgence aux personnes victimes d'accidents, de catastrophes ainsi que leur évacuation ;
- Prévention et éducation auprès du public ;
- Formation et entraînement des personnels du SDIS, sapeurs-pompiers professionnels et volontaires.

Le site ciblé est partiellement occupé par le camping du « Nid du Parc » dont la fin d'exploitation est prévue pour la fin de l'année 2026. Par ailleurs, le château d'eau et le puit de captage présents aujourd'hui ne sont désormais plus mobilisés pour les besoins en eau potable.

La localisation géographique du site en entrée de ville est stratégique pour le fonctionnement futur du nouvel équipement, les engins en intervention étant à proximité de la RD 904, et RD 83.

Par ailleurs, compte tenu des besoins programmatiques du projet se traduisant par un peu moins d'un hectare de foncier non bâti, il est impossible de réaliser l'équipement ailleurs sur la commune.

Les capacités d'urbanisation actuelle du PLU sont insatisfaisantes :

Dans les zones urbanisées (zones urbaines U), le tissu urbain ne permet d'entrevoir aucune opportunité, que ce soit en dent creuse encore inexploitée ou en recyclage foncier ;

- Dans les zones à urbaniser ouvertes à l'urbanisation (zones 1AU), l'unique zone 1AU du PLU est réservée à l'extension de la zone d'activités économiques de la Tuilerie ;

- Dans l'unique autre zone à urbaniser destinée à être ouverte à l'urbanisation après modification du PLU (zone 2AU), le secteur de Chaffaud (environ 1 hectare) est destiné à une programmation résidentielle. En outre, sa localisation de l'autre côté de la voie ferrée nécessite le franchissement d'un passage à niveau pour les engins en intervention afin de rejoindre la RD 1083.

La Commune a l'entière maîtrise foncière des emplacements réservés n°10 (« équipements ») et 11 (« SDIS »).

D'un point de vue plus opérationnel, l'ouverture à l'urbanisation d'une zone oblige la collectivité à apporter les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement à la périphérie immédiate de la zone avec une capacité suffisante pour desservir les constructions prévues.

En l'occurrence :

- La rue du Bugey, qui jouxte le site, est dimensionnée pour permettre l'accessibilité du projet ;
- Le raccordement aux réseaux d'eau potable et d'électricité ne nécessite aucune extension du fait de la présence du puit de captage des Autières et du château d'eau ;
- Plusieurs têtes de réseaux du système d'assainissement collectif se situent à proximité, dont une à moins de 100 mètres du site, proche de l'angle de la rue du Huit mai 1945 et de la rue du Onze novembre 1918.

Une extension est donc à prévoir et les mesures seront prises pour assurer une gestion optimale des eaux pluviales.

En conclusion, l'ouverture à l'urbanisation de la zone nécessite une procédure de modification du PLU qui permettra d'ouvrir partiellement à l'urbanisation la zone 2AU parcelle BC0036 et BC 0038 (secteur rue du Bugey), de réaliser une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), afin d'encadrer le développement et garantir une certaine qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.

Les règlements écrit et graphique du PLU seront également modifiés, en cohérence avec le projet d'accueil d'un centre d'incendie et de secours du SDIS 01.

Le règlement intégrera également de légères corrections dans ses articles relatives aux annexes, aux piscines et aux clôtures.

La notice de présentation permet clairement et parfaitement de saisir la justification de cette modification N°2 du PLU.



2. CONTENU DU DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE

2.a. Les pièces du dossier de consultation de l'enquête publique

Pièce 1 : Notice de présentation (36 pages).

Pièce 2 : Plan de zonage avant modification (1 page A3 du plan).

Pièce 3 : Plan de zonage après modification (1 page A3 du plan).

Pièce 4 : Règlement écrit avant/après (125 pages).

Pièce 5 : Orientations d'Aménagement et de Programmation avant modification (6 pages).

Pièce 6 : Orientations d'Aménagement et de Programmation après modification (6 pages).

Pièce 7 : Pièces administratives : délibération et arrêté (5 pages).

2.b. Les annexes du dossier de consultation de l'enquête publique

L'avis d'enquête publique + extrait des annonces légales.

Les avis des PPA :

- DDT, Avis du 15 octobre 2025 (2 pages).
- Département de l'Ain. Avis du 07 octobre 2025 (1 page).
- Chambre d'agriculture. Avis du 15 octobre 2025 (1 page).
- Mairie de Marlieux. Avis du 03 octobre 2025 (1 page).
- MRAE, Avis du 19 août 2025 (5 pages).

L'ensemble de ces documents était uniquement disponible au public en mairie et non téléchargeable.

La composition des documents à disposition du public est conforme aux dispositions réglementaires selon l'article R. 123-8 du code de l'environnement et permet une bonne information et compréhension du dossier avec une présentation claire des modifications projetées.

En complément, un registre des observations a été mis en place pour collecter l'ensemble des demandes, suggestions et remarques du public par notes manuscrites, lettre et courriel sur la durée de l'enquête publique. Une adresse électronique dédiée : enquetepublicquemodif2@gmail.com a été ouverte pour permettre la réception des courriels dans le cadre de la dématérialisation de cette procédure.



AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE Modification N°2 du Plan Local d'Urbanisme

En application de l'arrêté N°UR202510A212CB de Monsieur le Maire de Villars les Dombes en date du 15 avril 2025, une enquête publique préalable à la modification n°2 du PLU aura lieu :
Du lundi 17 novembre 2025 au mercredi 17 décembre 2025

Afin de conduire cette enquête, Monsieur PROTSSENKO Michel a été désigné en qualité de commissaire enquêteur.

Les pièces du dossier soumis à enquête, ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, seront tenus à la disposition du public en mairie de Villars les Dombes, 15 Place de l'Hôtel de Ville, pendant la durée de l'enquête, du 17 novembre 2025 au 17 décembre 2025 inclus aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie, du lundi au vendredi de 8h30 à 12h00 et de 14h00 à 17h00, ainsi que le Samedi de 8h30 à 12h00.

Chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner éventuellement ses observations sur le registre d'enquête ou les adresser par courrier au commissaire enquêteur à la mairie de Villars les Dombes, 15 Place de l'Hôtel de Ville ou par courriel à l'adresse dédiée enquetepublicquemodif2@gmail.com.

Le Commissaire-Enquêteur recevra en mairie les :

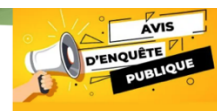
- Lundi 17 novembre 2025 de 14 H 00 à 16 H 30
- Jeudi 27 novembre 2025 de 14 H 00 à 16 H 30
- Mardi 02 décembre 2025 de 09 H 30 à 12 H 00
- Samedi 06 décembre 2025 de 09 H 30 à 12 H 00
- Mercredi 17 décembre 2025 de 15 H 00 à 17 H 00

Le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public à la mairie.

A l'issue de la procédure d'enquête publique de la modification n°2 du PLU, éventuellement modifiés pour tenir compte des avis et des observations du public et du rapport du commissaire-enquêteur, sera soumis pour approbation au Conseil municipal de Villars les Dombes.

L'autorité responsable de la modification n°2 du PLU est la commune de Villars les Dombes, représentée par son Maire, Monsieur Pierre LARRIEU

ARRETE MODIFICATIF OUVERTURE ENQUETE PLU_Modif_2 CL



3. PRÉSENTATION DU PROJET

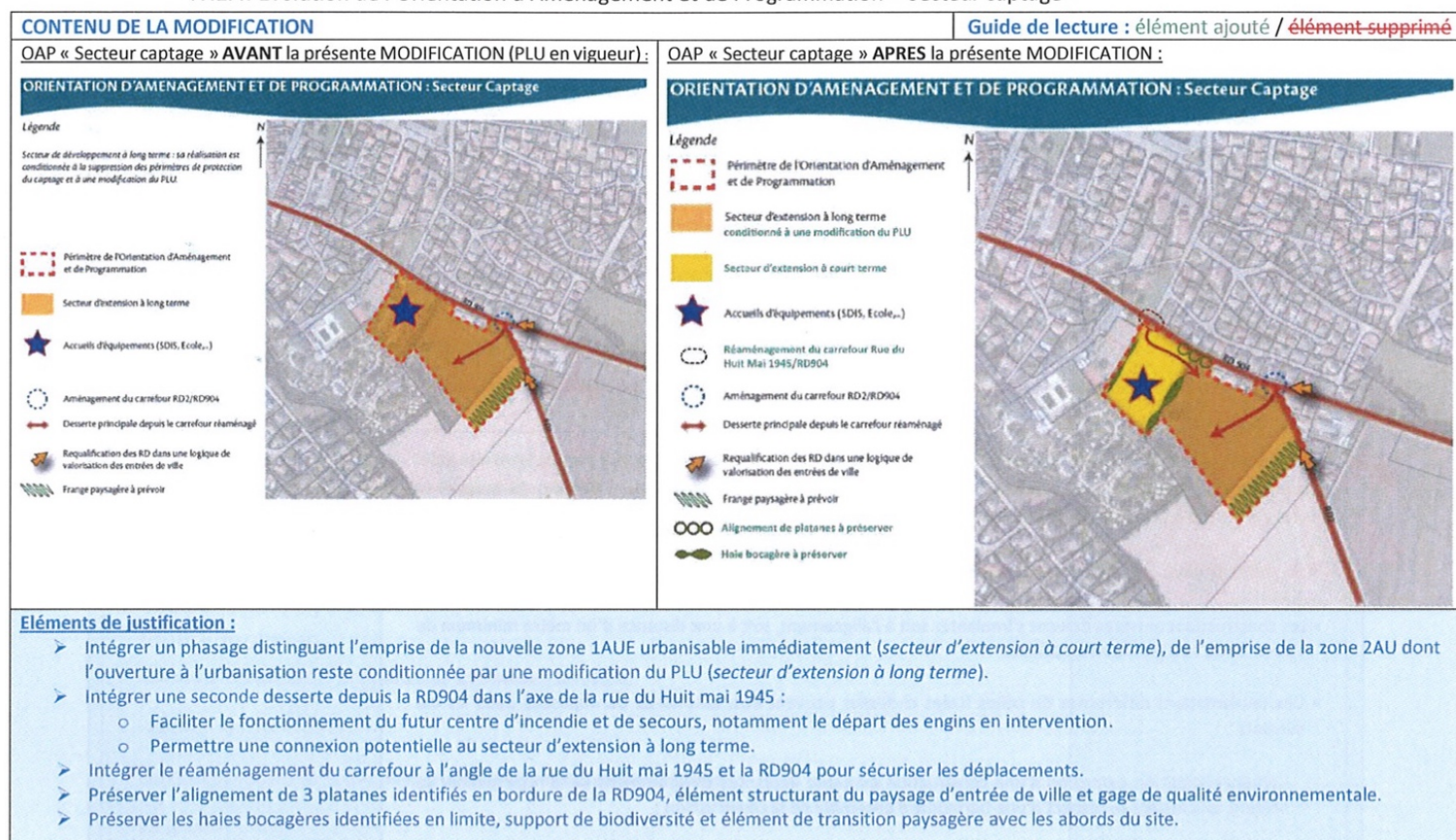
La collectivité souhaite faire évoluer son document d'urbanisme sur les points suivants :

- Modifier l'OAP d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur le secteur Captage, et modifier le plan de zonage ainsi que le règlement.

3.a. La modification de l'OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation)

Cette modification concerne un morceau Ouest de l'OAP l'ouvrant à court terme à l'urbanisation en lui offrant un nouvel accès en complément du premier maintenu à l'Est.

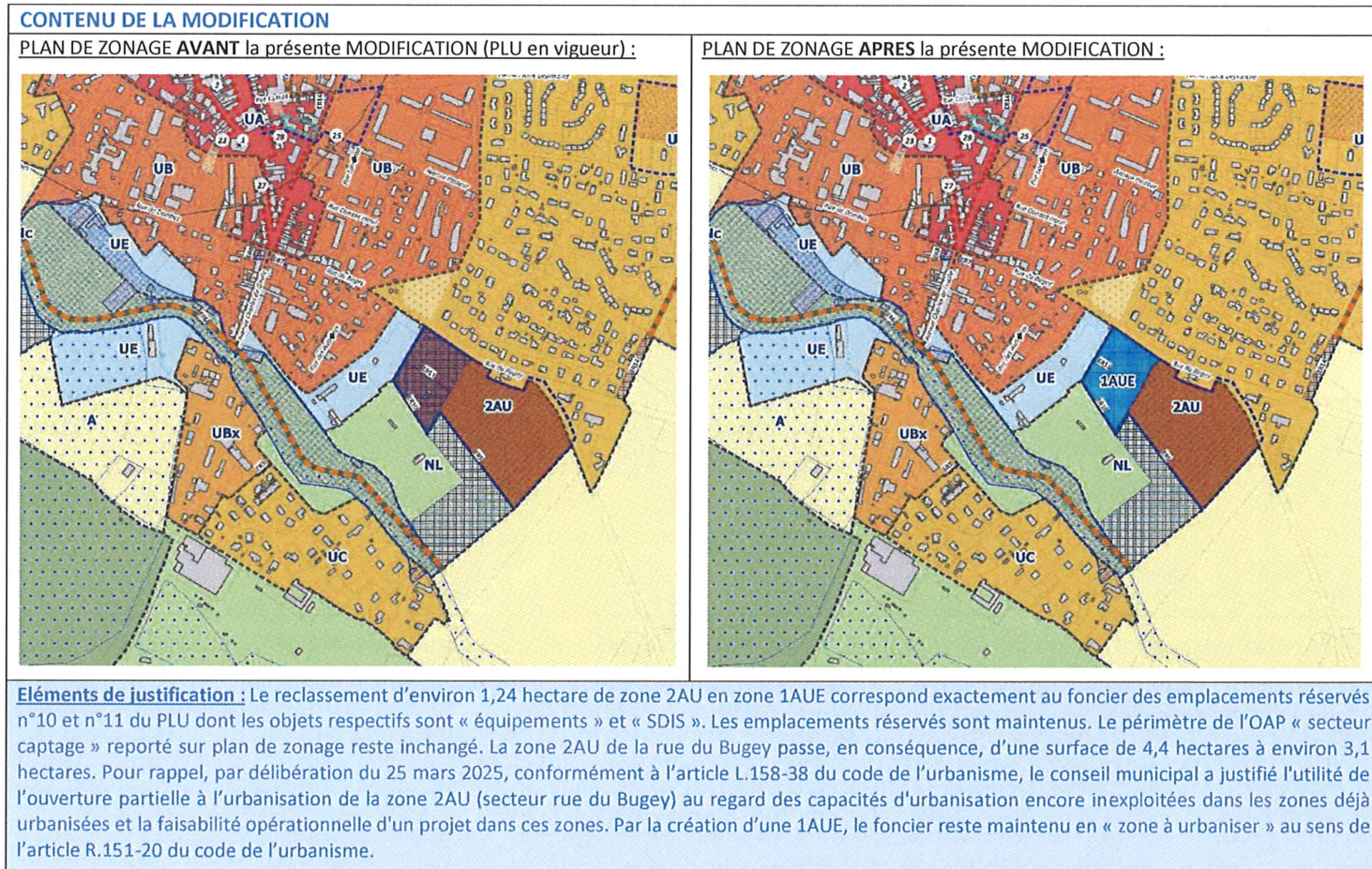
1 v.1.1.4. Evolution de l'OAP d'Aménagement et de Programmation « Secteur captage »



3.b. La modification du plan de zonage

La modification porte sur une distinction au sein de l'OAP d'une zone nouvelle 1AUE à l'Ouest et maintien d'une zone 2AU à l'Est.

Evolution du plan de zonage (règlement graphique)



3.c. La modification du règlement

Le règlement apporte de légères corrections dans ses articles relatives aux annexes, aux piscines et aux clôtures.

Le document actuel est présenté dans sa globalité avec du texte en rouge pour le texte supprimé et en vert pour le texte ajouté.

Essentiellement pour une question de hauteur de clôture ou d'implantation de piscines.

Aucune modification pour les zones A et N ou 2AU, 1AUx.

Un nouveau règlement est élaboré pour la nouvelle zone 1AUE.

4. DÉVELOPPEMENT DE L'ENQUÊTE

4.a. L'organisation

Désigné comme commissaire enquêteur par décision n° E25000181/69 de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de LYON le 17 octobre 2025, J'ai par la suite pu échanger à plusieurs reprises par téléphone et par mail avec la mairie de Villars-les-Dombes et madame Christel BERTON du service urbanisme comme Madame Carole GOYER - DGS.

Nous avons ainsi pu définir ensemble le 27 octobre 2025 les principes d'organisation (dates des permanences, déroulement).

L'arrêté municipal d'ouverture de l'enquête publique a été pris le 29 octobre 2025 pour un démarrage le lundi 17 novembre 2025 pour une durée de 31 jours avec 5 permanences voulues par la mairie.

Le 17 novembre 2025 à 14h00, je me suis rendu en mairie pour :

- Parapher le registre des observations.
- Vérifier que le dossier papier à mettre à disposition du public était complet.
- Que la boîte mail dédiée à la réception des courriels était prête.
- Que les demandes de publications réglementaires étaient envoyées.
- Que les affichages prévus avaient été réalisés.

J'ai profité de cette visite pour me rendre préalablement sur le site du projet et vérifier la présence de l'affichage sur le lieu de l'OAP.

Les 5 permanences se sont déroulées aux dates définies dans l'arrêté.

La dernière s'est tenue le mercredi 17 décembre 2025, jour de clôture de l'enquête et, en même temps, du registre qui a consigné 0 observation manuscrite. Toutefois, 1 mail avait été imprimé et joint au registre avec des documents annexes.

Le PV des observations recueillies pendant la période de l'enquête et rappelant les avis des PPA a été transmis le 22 décembre 2025 à Madame Christel BERTON du service Urbanisme.

Il appelait un mémoire en réponse pour le 07 janvier 2026 au plus tard.

Je l'ai réceptionné par mail le 07 janvier 2026.

Le rapport complet et ses annexes ainsi que les conclusions séparées ont été transmis par mail et remis en main propre avec le registre à Madame Christel BERTON du service Urbanisme le 15 janvier 2026.

Page 9 sur 50

3) Les permanences

Elles se sont tenues en mairie aux dates et heures prévues dans l'arrêté :

Lundi 17 novembre 2025 de 14h00 à 16h30.

Jeudi 27 novembre 2025 de 14h00 à 16h30.

Mardi 02 décembre 2025 de 09h30 à 12h00.

Samedi 06 décembre 2025 de 09h30 à 12h00.

Mercredi 17 décembre 2025 de 15h00 à 17h00.

16 personnes se sont présentées pendant les permanences.

5. EXAMEN DES OBSERVATIONS

5.a. Le registre des observations

Le registre a consigné aucune observation manuscrite. Toutefois, 1 mail de Madame Laurine BRESSANT a été imprimé et joint au registre avec ses pièces.

5.b. Les avis des PPA (Personnes Publiques Associées)

Comme le prévoit la réglementation, dans le cadre d'un projet de modification de PLU, il y a eu consultation des PPA.

La Mairie a effectué cette démarche le 19 septembre 2025 auprès des PPA.

Quatre ont émis un avis :

- DDT, Avis du 15 octobre 2025.
- Département de l'Ain. Avis du 07 octobre 2025.
- Chambre d'agriculture. Avis du 15 octobre 2025.
- Mairie de Marlieux. Mail du 03 octobre 2025.

5.c. L'avis de la MRAE (Mission Régionale de l'Autorité Environnementale)

- MRAE, Avis du 19 août 2025. Avis conforme délibéré N°2025-ARA-AC-3918.
- Considérant que les évolutions du PLU proposées dans le cadre de sa modification ne sont pas susceptibles d'impact négatif notable sur les continuités écologiques, les milieux naturels et la biodiversité, ni sur les risques naturels, le paysage, l'air, les taux d'imperméabilisation des sols et les besoins en eau et assainissement du territoire concerné.
- Concluant qu'au vu de l'ensemble des informations fournies par la personne publique responsable, des éléments évoqués ci-avant et des connaissances disponibles à la date du présent avis, le projet de modification n°2 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Villars-les-Dombes n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine (...)

Cette décision apparaît logique puisque les différentes modifications du PLU ne sont pas très importantes et même globalement positives.

Une évaluation environnementale, dans ce contexte, ne s'avérerait donc ni utile, ni nécessaire.

6. ANALYSE ET COMMENTAIRES

6.a. Les observations des PPA

- DDT, Avis du 15 octobre 2025. **Avis favorable**, avec une recommandation d'inscrire l'obligation de maintenir la perméabilité des places de stationnement.
- Département de l'Ain. Avis du 07 octobre 2025. **Avis favorable**, pas de remarque.
- Chambre d'agriculture. Avis du 15 octobre 2025. **Avis favorable**, pas de remarque.
- Mairie de Marlieux. Mail du 03 octobre 2025. **Avis favorable**, pas de remarque.

L'avis du commissaire enquêteur :

Les PPA lors de cette procédure de modification de PLU pouvaient émettre des observations et recommandations sur divers sujets.

L'ensemble des PPA a émis un avis favorable avec une seule et simple recommandation de la DDT.

6.b. Les observations du public

(16 PERSONNES ONT ETE AUDITIONNEES, 1 COURRIER ELECTRONIQUE RECU, 0 OBSERVATION SUR LE REGISTRE MIS A DISPOSITION)

Lundi 17 novembre 2025 de 14h00 à 16h30 :

-Madame Laurine BRESSANT s'est présentée pour avoir des renseignements sur son terrain en zone A où elle souhaite obtenir un changement de destination, ce qui n'a rien à voir avec l'enquête publique.

-Madame Véronique PEYROL s'est présentée pour avoir de simples renseignements sur les points de l'enquête publique, pourtant étant élue. Elle ne comprend pas l'évolution du règlement au niveau du changement de la hauteur des clôtures à 1,8 m au lieu de 1,7 m.

-Madame Marie-Laure GALLIA s'est présentée pour savoir simplement quand les pompiers devaient s'y installer, car sa maison se situe en face.

J eudi 27 novembre 2025 de 14h00 à 16h30.

-Monsieur et Madame Maurice CHAMBAUD se sont présentés pour savoir si leur parcelle à l'Est de la commune est constructible, ce qui n'a rien à voir avec l'enquête publique.

Mardi 02 décembre 2025 de 09h30 à 12h00.

-Monsieur Christian MONNET s'est présenté pour se renseigner sur son terrain aux Grands Communaux qui était en zone UBb dans l'ancien PLU et en zone A dans l'actuel en vigueur et ne comprenait pas ce changement de zonage, ce qui n'a rien à voir avec l'enquête publique.

Samedi 06 décembre 2025 de 09h30 à 12h00.

-Monsieur Bruno ROBELIN s'est présenté pour vérifier si son terrain proche des Grands communaux situé en zone A pourra évoluer vers une zone urbaine, ce qui n'a rien à voir avec l'enquête publique.

-Monsieur Carlos et Madame Anne-Marie MOREIRA DA SILVA se sont présentés car leur terrain devient enclavé entre les zones à urbaniser de part et d'autre de leur lieu d'habitation. La question posée est liée aux deux accès à ces zones AU qui vont les encercler notamment entre deux ronds-points éventuels et une voie en boucle à proximité immédiate de leur lieu de vie ainsi que l'intégration d'une partie Ouest de leur terrain et lieu de vie dans l'OAP. Leur maison étant au bord de la route.

-Madame Huguette HALEC s'est présentée pour exprimer son inquiétude sur l'évolution du trafic le long de la route concernée par le projet et les nuisances liées au bruit et à la pollution. Notamment la vitesse excessive le long de cet axe à forte circulation et les dangers constatés. Elle souhaite comprendre l'intérêt des 2 ronds-points de part et d'autre notamment disposés sur des terrains hors de l'OAP. Et comment sera traitée cette entrée de ville ?

-Monsieur Michel et Madame Lucienne ROBIN se sont présentés pour exposer le problème de branchement d'un compteur de 3 logements en zone A sur la route de Versailles, ce qui n'a rien à voir avec l'enquête publique.

-Monsieur Jean-Jacques LOGEROT et Madame Jacqueline BERTHET se sont présentés pour vérifier si leur terrain proche des Grands communaux situé en zone A pourra évoluer vers une zone urbaine, ce qui n'a rien à voir avec l'enquête publique.

Mercredi 17 décembre 2025 de 15h00 à 17h00.

-Monsieur André et Madame Yvonne TOMATIS se sont présentés pour vérifier si leur terrain proche des Grands communaux situé en zone A autour d'une exploitation pourra évoluer vers une zone urbaine, ce qui n'a rien à voir avec l'enquête publique.

-Monsieur Bruno ROBELIN s'est présenté une deuxième fois pour vérifier si son terrain proche des Grands communaux situé en zone A pourra évoluer avec une révision du PLU, ce qui n'a rien à voir avec l'enquête publique.

Une seule contribution s'est effectuée par courrier électronique sur la boîte mail :

-Madame Laurine BRESSANT a adressé un dossier contenant plusieurs documents pour le changement de destination d'un bâtiment en zone agricole pour la réhabilitation de ce bâtiment, ce qui n'a rien à voir avec l'enquête publique.

La réponse de la commune au moment de la clôture des permanences :

Les différentes observations ne rentrent pas dans le cadre de la procédure en cours et que la collectivité pourra modifier son document en conséquence lors d'une prochaine procédure de révision du PLU.

Seules les observations de Monsieur Carlos et Madame Anne-Marie MOREIRA DA SILVA et de Madame Huguette HALEC sont en relation avec la modification du PLU et sont reprises et relayées dans les questions du commissaire enquêteur.

L'avis du commissaire enquêteur :

Ces deux observations sont de bon sens et ne remettent pas en cause la procédure de modification du PLU mais apportent des questions et des éléments qualitatifs de clarification et de réflexion d'aménagement global à apporter sur ce secteur stratégique de plusieurs hectares face à son urbanisation future peu explicite aux habitants.

6.c. Les questions posées par le commissaire enquêteur

Concernant les échanges et observations de Monsieur Carlos et Madame Anne-Marie MOREIRA DA SILVA et de Madame Huguette HALEC, qui sont en relation avec la modification du PLU :

Plusieurs points et questions ont fait l'objet d'échanges lors des entretiens et restent à leur apporter des réponses et à mener dans le cadre de multiples réflexions nécessaires à poursuivre pour mieux cadrer, comprendre et clarifier les orientations d'aménagement et de programmation de l'OAP dans sa globalité et non uniquement sur le projet des pompiers ont fait l'objet d'un PV et observations du commissaire enquêteur :

La commune souhaite-t-elle réaliser les deux voies de part et d'autre des terrains MOREIRA, car si elles se connectent, ceci finira par enclaver leur parcelle entre deux voies (la RD au Nord et les nouvelles voies au Sud, comme sur les flèches dessinées dans le document de l'OAP) ? Quel est l'intérêt de faire prolonger l'accès spécifique qui doit être facilité à la parcelle des pompiers vers la future zone 2AU et de ce fait superposer le trafic de deux usages différents sur ces deux zones 1AU et 2AU ? Surtout qu'à court terme la voie venant de l'Ouest sera en impasse pour un bon moment.

La commune souhaite-t-elle réaliser deux ronds-points à l'Est et à l'Ouest et vont-ils occuper des parcelles privées comme représenté sur les ronds de l'OAP, ou plutôt comment ces deux carrefours vont être aménagés ? Ne faut-il pas corriger les deux ronds sur le document graphique qui mordent sur des parcelles privées car ça inquiète les propriétaires notamment hors du périmètre de l'OAP ?

Comment la commune envisage de traiter la sécurité routière le long de cet axe en ligne droite à fort trafic, notamment le tourne à gauche pour accéder à la caserne de pompiers, y aura-t-il des feux pour l'entrée et la sortie des pompiers ? ne faut-il pas disposer de ralentisseurs sur ce tronçon urbain pour casser la vitesse ? Aucune indication n'est apportée sur le cheminement piétonnier ou vélo à envisager et leur sécurisation d'Est en Ouest et aussi notamment du Nord au Sud ?

Ne faut-il pas mener une réflexion globale plus poussée de l'aménagement de ce tronçon de voie entre les deux carrefours. Car nécessaire au niveau paysager ou fonctionnel voir sécuritaire notamment sur la façade urbaine « vitrine » au Sud de la RD en lien avec le projet d'implantation du bâtiment et des abords des pompiers, les projets en cours plus à l'Ouest, les parcelles privées enclavées construites et non construites et le développement futur de la zone 2AU à terme en arrière-plan à imaginer déjà évitant de juxtaposer les projets liés à ce futur secteur Est de la commune en transformation à court, à moyen et à long terme ?

A voir même le devenir de la maison MOREIRA qui se place au centre, isolée et en bordure de voie le long de cette façade urbaine future en devenir (ils peuvent vendre) et de ce fait offrir un espace urbain aéré et végétalisé en entrée de ville laissant un espace public aux habitants ?

Pourquoi ne protéger que 3 arbres le long de la route départementale qui en possède plus et pourquoi pas les autres multiples arbres existants sur le site des pompiers, voir surtout comment les compenser s'il faut les supprimer ? Pourquoi ne pas protéger les haies existantes sur le pourtour des zones à urbaniser et notamment le seul gros arbre à l'Ouest dans la zone 2AU ?

Pourquoi prévoir une frange paysagère si importante en emprise au Sud-Est de la zone 2AU sachant qu'une haie paysagère existe déjà au Nord de cette emprise verte, non protégée dans l'OAP et pourquoi avoir occupé cette bande de parcelle exploitée que pour une frange paysagère ? Pourquoi aucun espace public n'est prévu, identifié ou imposé au sein de l'OAP en relation avec les autres espaces publics comme celui du square au Nord-Ouest ?

Pourquoi avoir laissé une bande résiduelle hors de l'unité parcellaire au Sud de la zone 2AU et avec sa grande haie paysagère boisée en lien avec le camping et son extension résiduelle au Sud ? Ne faut-il pas clarifier le programme de la zone 2AU qui n'est pas projeté en besoin de programmation ou en vocation dans le temps et enlever le programme écrit d'école sur la zone 1AU des pompiers (qui ne l'est plus à priori) ?

Que devient le bout de parcelle à l'Ouest de la parcelle des MOREIRA (en zone 2AU) et le résidu de parcelle devant les tennis ou la petite parcelle à l'Est avec sa végétation face à un carrefour en patte d'oie actuellement dangereux et devant accueillir un nouveau branchement de voie d'accès ?

Les orientations d'aménagement et de programmation de ce site majeur en devenir ne sont pas très claires et ne laissent pas entrevoir l'image ou la fonction future (densité, surfaces, programme, stationnement, espaces publics, cheminement piétons, diminution du camping, protection des arbres et haies, ...) transformant ce secteur sensible d'entrée de ville. Aucune orientation fonctionnelle ou paysagère n'a été fournie au projet imminent du bâtiment des pompiers qui lancent le concours de maîtrise d'œuvre, dans le cadre d'une composition globale entre les deux zones.

Une orientation d'urbanisme d'ensemble plus détaillée que simplement 2 flèches et une étoile aurait pu mieux cerner une vision de transformation globale de ce secteur sensible en entrée de ville afin de rendre plus opérationnelle cette OAP constituée de deux zones à court et long terme ?

Un cahier de recommandations urbaines, architecturales, paysagères et environnementales pourra être rajoutée au PLU à titre de conseil aux futurs aménageurs et constructeurs ou le SDIS autour de principes d'aménagement et de programmation à terme pour ce secteur en lien avec le projet des pompiers en cours, et surtout clarifier la vocation de cette zone 2AU de plus de 2 hectares qui fait partie de l'OAP.

Ces questions de bon sens entendues lors de l'enquête publique ne remettent pas en cause la procédure de modification du PLU mais apportent des éléments qualitatifs de clarification et de réflexion d'aménagement global à apporter sur ce secteur stratégique de plusieurs hectares face à son urbanisation future peu explicite aux habitants.



OAP « Secteur captage » APRES la présente MODIFICATION :

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION : Secteur Captage

Légende

- Périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Secteur d'extension à long terme conditionné à une modification du PLU
- Secteur d'extension à court terme
- Accueils d'équipements (SDIS, Ecole...)
- Réaménagement du carrefour Rue du Huit Mai 1945/RD904
- Aménagement du carrefour RD2/RD904
- Desserte principale depuis le carrefour réaménagé
- Requalification des RD dans une logique de valorisation des entrées de ville
- Frange paysagère à prévoir
- Alignements de platanes à préserver
- Haie bocagère à préserver



La réponse de la commune : La collectivité apporte sa réponse aux questions posées dans le document écrit ci-après :



Commune de VILLARS LES DOMBES (01330)

MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°2 DU PLU DE VILLARS-LES-DOMBES

MÉMOIRE EN RÉPONSE

Enquête publique conduite du lundi 17 novembre au mercredi 17 décembre 2025 inclus, soit 31 jours consécutifs, à la Mairie de VILLARS LES DOMBES (01330) par Monsieur PROTSSENKO Michel, commissaire enquêteur, sur arrêté municipal n°UR202510A224-CB du 29 octobre 2025

PRÉAMBULE

Ce document présente les réponses de la Commune et du Maître d’ouvrage aux observations transmises par Monsieur PROTSSENKO Michel, commissaire enquêteur dans son PV de synthèse du 12 août 2023 relatif à l’enquête publique préalable de la modification de droit commun n°2 du PLU de la commune de Villars-les-Dombes.

Dans ce PV le Commissaire enquêteur restitue et traduit les différentes observations du public recueillies durant la période d’enquête publique, soit du lundi 17 novembre au mercredi 17 décembre 2025 et fait part de ses propres questions.

Le présent mémoire apporte des éléments de réponses dans le tableau joint :

Mémoire de réponse au procès-verbal d’enquête publique – Modification de droit commun n°2 du PLU de Villars-les-Dombes

MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°2 DU PLU DE VILLARS-LES-DOMBES
TABLEAU DE SYNTHESE DE REPONSES AU PROCES VERBAL D'ENQUÊTE PUBLIQUE

N° de la demande	Avis formulé / Remarques/Demande	Questions du commissaire enquêteur	Décision de la commune
Direction départementale des territoires (DDT)	Avis favorable Afin de limiter l'imperméabilisation des sols et le ruissellement, il est conseillé d'inscrire l'obligation de maintenir la perméabilité des places de stationnement.	RAS	A arbitrer avec le SDIS.
Mission régionale d'autorité environnementale (MRAE)	La modification n°2 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Villars-Les-Dombes (01) n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ; elle ne requiert pas la réalisation d'une évaluation environnementale.	RAS	RAS
Chambre d'agriculture	Avis favorable Pas d'observation.	RAS	RAS
Département de l'Ain	Avis favorable Le Département, principal financeur du SDIS est associé à ce projet de nouvelle caserne et appuie donc cette demande de modification.	RAS	RAS

Mémoire de réponse au procès-verbal d’enquête publique – Modification de droit commun n°2 du PLU de Villars-les-Dombes

Commune de Marlieux	Pas d'observation.	RAS	RAS
Mme Véronique PEYROL	Mme Véronique PEYROL s'est présentée pour avoir de simples renseignements sur les points de l'enquête publique. Elle ne comprend pas l'évolution du règlement au niveau de la hauteur des clôtures à 1.8m au lieu de 1.7m.		Il s'agit de répondre aux besoins de préservation de l'intimité dans un contexte de densification, et de mettre en adéquation la faisabilité techniques des ouvrages avec les contraintes réglementaires.
Monsieur Carlos et Madame Anne-Marie MOREIRA DA SILVA	Monsieur Carlos et Madame Anne-Marie MOREIRA DA SILVA se sont présentés car leur terrain devient enclavé entre les zones à urbaniser de part et d'autre de leur lieu d'habitation. La question posée est liée aux deux accès à ces zones AU qui vont les encercler notamment entre deux ronds-points éventuels et une voie en boucle à proximité immédiate de leur lieu de vie ainsi que l'intégration d'une partie Ouest de leur terrain et lieu de vie dans l'OAP. Leur maison étant au bord de la route.	<p><i>La commune souhaite-t-elle réaliser les deux voies de part et d'autre des terrains MOREIRA, car si elles se connectent, ceci finira par enclaver leur parcelle entre deux voies (la RD au Nord et les nouvelles voies au Sud, comme sur les flèches dessinées dans le document de l'OAP) ?</i></p> <p><i>Quel est l'intérêt de faire prolonger l'accès spécifique qui doit être facilité à la parcelle des pompiers vers la future zone 2AU et de ce fait superposer le trafic de deux usages différents sur ces deux zones 1AU et 2AU ? Surtout qu'à court terme la voie venant de l'Ouest sera en impasse pour un bon moment.</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> - Il s'agit d'une projection de connexions potentielles qui ne sont pas actées. Les pointillés ne représentent pas des ronds-points mais des périmètres où des aménagements de sécurité seraient à prévoir en cas d'aménagement de la zone 2AU. - Il s'agit dans un premier temps d'une erreur schématique, l'accès pompier se terminant en limite de parcelle.

Mémoire de réponse au procès-verbal d'enquête publique – Modification de droit commun n°2 du PLU de Villars-les-Dombes

Madame Huguette HALEC	Madame Huguette HALEC s'est présentée pour exprimer son inquiétude sur l'évolution du trafic le long de la route concernée par le projet et les nuisances liées au bruit et à la pollution. Notamment la vitesse excessive le long de cet axe à forte circulation et les dangers constatés. Elle souhaite comprendre l'intérêt des 2 ronds-points de part et d'autre notamment disposés sur des terrains hors de l'OAP. Et comment sera traitée cette entrée de ville ?	<p><i>La commune souhaite-t-elle réaliser deux ronds-points à l'Est et à l'Ouest et vont-ils occuper des parcelles privées comme représenté sur les ronds de l'OAP, ou plutôt comment ces deux carrefours vont être aménagés ?</i></p> <p><i>Ne faut-il pas corriger les deux ronds sur le document graphique qui mordent sur des parcelles privées car ça inquiète les propriétaires notamment hors du périmètre de l'OAP ?</i></p> <p><i>Comment la commune envisage de traiter la sécurité routière le long de cet axe en ligne droite à fort trafic, notamment le tourne à gauche pour accéder à la caserne de pompiers, y aura-t-il des feux pour l'entrée et la sortie des pompiers ? ne faut-il pas disposer de ralentisseurs sur ce tronçon urbain pour casser la vitesse ?</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> - A terme, et dans l'hypothèse de l'aménagement de la zone 2AU cela permettrait une accessibilité facilitée des pompiers aux constructions potentielles de la zone ainsi qu'une liaison à minima piétonnes <p>Il s'agit d'une représentation schématique de la nécessaire sécurisation des carrefours. A ce stade, les éléments schématiques ne préfigurent en rien la typologie ou l'emprise du carrefour. Il ne s'agit pas forcément de ronds-points, et aucun projet actuel ne prévoit l'occupation de parcelles privées.</p> <p>Une correction est envisagée.</p> <p>La procédure de modification du PLU n'est pas le moment adéquat pour traiter ces questions VRD. Des études ultérieures seront menées. Les services du Département et du SDIS seront associés le plus en amont possible afin que les entrées et sorties des pompiers soient sécurisées (feu intelligent...ect). Par ailleurs ce projet n'entraîne pas d'impact notable sur le flux actuel de circulation.</p>
------------------------------	---	---	---

Mémoire de réponse au procès-verbal d'enquête publique – Modification de droit commun n°2 du PLU de Villars-les-Dombes

		<p><i>Aucune indication n'est apportée sur le cheminement piétonnier ou vélo à envisager et leur sécurisation d'Est en Ouest et aussi notamment du Nord au Sud ?</i></p> <p><i>Ne faut-il pas mener une réflexion globale plus poussée de l'aménagement de ce tronçon de voie entre les, deux carrefours. Car nécessaire au niveau paysager ou fonctionnel voir sécuritaire notamment sur la façade urbaine « vitrine » au Sud de la RD en lien avec le projet d'implantation du bâtiment et des abords des pompiers, les projets en cours plus à l'Ouest, les parcelles privées enclavées construites et non construites et le développement futur de la zone 2AU à terme en arrière-plan à imaginer déjà évitant de juxtaposer les projets liés à ce futur secteur Est de la commune en transformation à court, à moyen et à long terme ?</i></p> <p><i>A voir même le devenir de la maison MOREIRA qui se place au centre, isolée et en bordure de voie le long de cette façade urbaine future en devenir (ils peuvent vendre) et de ce fait offrir un espace urbain aéré et végétalisé en entrée de ville laissant un espace public aux habitants ?</i></p> <p><i>Pourquoi ne protéger que 3 arbres le long de la route départementale qui en possède plus et pourquoi pas les autres multiples arbres existants sur le site des pompiers, voir surtout comment les compenser s'il faut les supprimer ? Pourquoi ne pas protéger les haies existantes sur le pourtour des zones à urbaniser et notamment le seul gros arbre à l'Ouest dans la zone 2AU ?</i></p> <p><i>Pourquoi prévoir une frange paysagère si importante en emprise au Sud-Est de la zone 2AU sachant qu'une haie paysagère existe déjà au Nord de cette emprise verte, non protégée dans l'OAP et pourquoi avoir occupé cette bande de parcelle exploitée que pour une frange paysagère ?</i></p>	<p>Des indications pourront être intégrées en phase d'approbation du PLU.</p> <p>Le devenir de la zone 2AU est soumis à modification ou révision du PLU.</p> <p>Le devenir de la zone 2AU est soumis à modification ou révision du PLU.</p> <p>Le règlement écrit de la zone 1AUE prévoit les dispositions nécessaires au traitement environnemental et paysager (cf. article 1AUE 6).</p> <p>Il s'agit d'un élément schématique déjà inscrit au PLU en vigueur. Le devenir de la zone 2AU est soumis à modification ou révision du PLU.</p>
--	--	--	--

Mémoire de réponse au procès-verbal d'enquête publique – Modification de droit commun n°2 du PLU de Villars-les-Dombes

		<p><i>Pourquoi aucun espace public n'est prévu, identifié ou imposé au sein de l'OAP en relation avec les autres espaces publics comme celui du square au Nord-Ouest ?</i></p> <p><i>Pourquoi avoir laissé une bande résiduelle hors de l'unité parcellaire au Sud de la zone 2AU et avec sa grande haie paysagère boisée en lien avec le camping et son extension résiduelle au Sud ? Ne faut-il pas clarifier le programme de la zone 2AU qui n'est pas projeté en besoin de programmation ou en vocation dans le temps et enlever le programme écrit d'école sur la zone 1AU des pompiers (qui ne l'est plus à priori) ?</i></p> <p><i>Que devient le bout de parcelle à l'Ouest de la parcelle des MOREIRA (en zone 2AU) et le résidu de parcelle devant les tennis ou la petite parcelle à l'Est avec sa végétation face à un carrefour en patte d'oie actuellement dangereux et devant accueillir un nouveau branchement de voie d'accès ?</i></p> <p><i>Les orientations d'aménagement et de programmation de ce site majeur en devenir ne sont pas très claires et ne laissent pas entrevoir l'image ou la fonction future (densité, surfaces, programme, stationnement, espaces publics, cheminement piétons, diminution du camping, protection des arbres et haies, ...) transformant ce secteur sensible d'entrée de ville. Aucune orientation fonctionnelle ou paysagère n'a été fournie au projet imminent du bâtiment des pompiers qui lancent le concours de maîtrise d'œuvre, dans le cadre d'une composition globale entre les deux zones.</i></p> <p><i>Une orientation d'urbanisme d'ensemble plus détaillée que simplement 2 flèches et une étoile aurait pu mieux cerner une vision de transformation globale de ce secteur sensible en entrée de ville afin de rendre plus opérationnelle cette OAP constituée de deux zones à court et long terme ?</i></p>	<p>Il ne s'agit pas d'un élément de programmation retenu avec le SDIS 01.</p> <p>Le devenir de la zone 2AU est soumis à modification ou révision du PLU.</p> <p>Le devenir de la zone 2AU est soumis à modification ou révision du PLU.</p> <p>Le devenir de la zone 2AU est soumis à modification ou révision du PLU.</p> <p>Le devenir de la zone 2AU est soumis à modification ou révision du PLU.</p>
--	--	--	---

Mémoire de réponse au procès-verbal d'enquête publique – Modification de droit commun n°2 du PLU de Villars-les-Dombes

		<p><i>Un cahier de recommandations urbaines, architecturales, paysagères et environnementales pourra être rajoutée au PLU à titre de conseil aux futurs aménageurs et constructeurs ou le SDIS autour de principes d'aménagement et de programmation à terme pour ce secteur en lien avec le projet des pompiers en cours, et surtout clarifier la vocation de cette zone 2AU de plus de 2 hectares qui fait partie de l'OAP.</i></p>	<p>Le devenir de la zone 2AU est soumis à modification ou révision du PLU.</p>
--	--	---	--

Villars-les-Dombes, le
Le Maire, Pierre LARRIEU

L'avis du commissaire enquêteur

Les réponses de la commune sont justifiées sur certains points et peu claires sur d'autres, avec une réponse répétitive sur différents points que « le devenir de la zone 2AU est soumis à modification ou révision du PLU ».

La question du court terme concernant l'insertion des locaux des pompiers au sein de l'OAP ne cause pas de problèmes en soit, mais la question du long terme de cette OAP devra être mieux réfléchié dans ses orientations et sa programmation.

Il est étonnant que cette OAP stratégique et approuvée dans le PLU en cours, n'apporte aucune visibilité d'orientations d'aménagement et de programmation sur cette zone. Et pourtant, elle est présentée comme une zone AU (d'aménagement futur) sans éléments de précision sur sa vocation ou la réponse à de besoins.

Il est clair que son devenir devra être soumis à une modification (importante) ou révision (globale) du PLU.

7.a. Les avis des PPA notifiées

- DDT, Avis du 15 octobre 2025 (2 pages).
- Chambre d'agriculture. Avis du 15 octobre 2025 (1 page).
- Département de l'Ain. Avis du 07 octobre 2025 (1 page).
- Mairie de Marlieux. Avis du 03 octobre 2025 (1 page).
- MRAE, Avis du 19 août 2025 (5 pages).

Service Urbanisme et Risques

Unité Atelier Planification

Référence : AvisMep2
Vos réf. :

Affaire suivie par : Audrey GUIDOLIN-TALES
ddt-sur-plan@ain.gouv.fr
tél. 04 74 50-67-96

Le directeur,

à

M. Pierre LARRIEU
Maire de Villars-les-Dombes
15 place de l'Hôtel de ville
BP 19
01130 Villars-les-Dombes

Bourg en Bresse, le

1 5 OCT. 2025

**Objet : Avis des services de l'État sur le projet de
modification n°2 de la commune de Villars-les-Dombes**

Conformément à l'article L. 153-16 du code de l'urbanisme, vous m'avez transmis le projet de modification n°2 du plan local d'urbanisme (PLU) afin de recueillir l'avis des services de l'État.

L'objet de la présente procédure concerne la modification de dispositions réglementaires relatives aux annexes, piscines et aux clôtures ainsi que l'ouverture partielle à l'urbanisation de la zone 2AU « secteur captage » pour permettre l'accueil d'un centre d'incendie et de secours du Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) de l'Ain. Conformément à l'article L.158-38 du code de l'urbanisme, le conseil municipal a justifié l'utilité de l'ouverture partielle à l'urbanisation de la zone 2AU par délibération du 25 mars 2025.

L'arrêté préfectoral du 29 juillet 2024 déclarant l'abandon de l'exploitation des puits de captage d'eau potable de Montrottier et des Autières et la levée des servitudes d'utilité publiques liées, puis la mise à jour du PLU arrêtée par le maire le 21 août 2024 permettent l'ouverture de la zone 2AU.

En outre, le projet s'implante au sein de deux emplacements réservés n°10 « équipement » et n°11 « SDIS », sites pour lesquels la commune dispose de la maîtrise foncière.

La zone 2AU de la rue du Bugey est partiellement réduite de 1,24 hectare au profit de la nouvelle zone 1AUE. Le règlement écrit du PLU a pris en compte cette nouvelle zone et a prescrit des dispositions permettant le projet et intégrant les enjeux liés à la vocation de la zone en matière d'accessibilité, de gestion des eaux pluviales, d'assainissement et d'intégration paysagère. Il est à noter que les dispositions concernant le stationnement ne font pas mention de la perméabilité de ces ouvrages. Afin de limiter l'imperméabilisation des

PJ :
Copie à :

Direction départementale des territoires - 23 rue Bourgmayeur CS 90410 - 01012 BOURG EN BRESSE CEDEX
téléphone : 04 74 45 62 37 télécopie : 04 74 45 24 48
Accueil du public 9h à 11h30 et 13h45 à 16h
www.ain.gouv.fr

sols et le ruissellement, je vous conseille d'inscrire l'obligation de maintenir la perméabilité des places de stationnement.

Un travail sur l'OAP « secteur captage » a été effectué, certaines structures végétales linéaires ont été identifiées comme étant à préserver et de nouveaux accès de voiries ont été ajoutés.

En conclusion, j'émetts un avis favorable au projet de modification du plan local d'urbanisme.

Les services de la direction départementale des territoires restent à votre disposition pour vous accompagner dans cette révision du plan local d'urbanisme.

Le directeur,



Vincent PATRIARCA

Présidence

Dossier suivi par
Martin CATHERINEAU
Tél. 04.74.45.47.04
territoires@ain.chambagri.fr

Nos réf : 1/1-
Bureautique07_Territoire_Dvpt_U-
ocah0702_Urbanisme01/07/2024-
Procédure_urbanisme/Document_urbanisme/
PLU/VILLARS/Modif_Rev01/02_202
SYMC_modif_PLU-n°2.doc

Chambre d'Agriculture de l'Ain
4 avenue du Champ de foire
BP 84
01003 Bourg en Bresse
Tél : 04 74 45 47 43



MONSIEUR LE MAIRE
MAIRIE DE VILLARS-LES-DOBES
15 PLACE DE L'HOTEL DE VILLE
01330 VILLARS-LES-DOBES

Bourg-en-Bresse, le 15 octobre 2025

Objet : Modification n°2 du PLU
- AVIS -

Monsieur le Maire,

Par courrier réceptionné dans nos services le 22 septembre 2025, conformément à l'article L.153-36 du Code de l'urbanisme, vous sollicitez notre avis sur le projet de modification n°2 de droit commun du Plan Local d'Urbanisme de Villars-les-Dombes, suite à votre arrêté du 15 avril 2025. Nous vous en remercions.

Le PLU nécessite d'être modifié, pour les raisons suivantes :

- L'ouverture partielle à l'urbanisation de la zone 2AU (secteur rue du Bugey) localisée au Sud de l'enveloppe urbaine pour permettre l'implantation d'une caserne de pompiers. Ce projet vise à compléter l'offre d'équipements publics en réponse aux besoins à venir sur la commune. Le site d'implantation retenu concerne la parcelle BC 0036 (superficie de 5 542m²), et une partie de la parcelle BC 0038 (superficie d'environ 2 500m²). Ces parcelles sont identifiées comme emplacements réservés (ER 10 et ER 11) au PLU dont les objets respectifs sont « équipements » et « SDIS » ;
- L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU s'accompagnera notamment de la création d'une zone 1AU et d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) pour permettre la réalisation et l'encadrement qualitatif du projet à venir ;
- La modification de dispositions réglementaires relatives aux annexes, aux piscines et aux clôtures ;

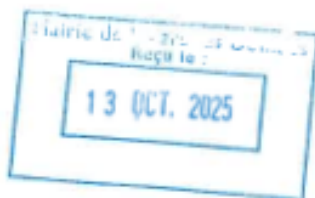
Au titre des personnes publiques associées à cette modification, nous vous informons que nous formulons un **avis favorable**.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de nos salutations distinguées.

Le Président

Gilles BRENON





DESTINATAIRE	DATE
P. LARRIEU	
F. AURECHAL	
L. DUMAIS	
M. BELONGPIYOFF	
A. BASTIN	
M. NADON	
V. PEYROL	
E. JACQUARD	
ACCUSE	
DGS - DTH	
JEUNESSE	
CCAS	
COMPTES	
COULCE	
DBT ST	
MARCHES	

Direction générale adjointe
Finances et Territoires
Direction des Politiques territoriales
Service Aménagement et Politiques contractuelles

Monsieur Pierre LARRIEU
Maire
Mairie
15 Place de l'Hôtel de ville
01330 VILLARS-LES-DOBES

LVB/CB/XD/CS
Dossier suivi par :
Madame Chloé SAVOT
tél : 04 74 24 48 17

Bourg-en-Bresse, le 7 OCT. 2025

Monsieur le Maire, *cher Pierre,*

Par courrier reçu le 22 septembre 2025, vous avez notifié au Département de l'Ain le projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Villars-les-Dombes, conformément aux dispositions de l'article L.153-40 du code de l'urbanisme.

Cette procédure porte sur l'ouverture partielle à l'urbanisation de la zone 2AU (secteur rue du Bugey) ainsi que sur l'adaptation de certaines dispositions réglementaires relatives aux annexes, aux piscines et aux clôtures.

L'ouverture partielle à l'urbanisation de la zone 2AU est dédiée à l'implantation d'une nouvelle caserne de pompiers. Cette modification est motivée par la croissance des besoins du SDIS et permettra de remplacer la caserne actuelle du centre-ville, devenue obsolète et ne présentant plus de perspectives d'amélioration sur son site. Le Département, principal financeur du SIDS est associé à ce projet de nouvelle caserne et appuie donc cette demande de modification.

Le Département de l'Ain émet un avis favorable sur cette modification n°2 du PLU de Villars-les-Dombes.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, mes salutations les meilleures.

Amicalement,

Le Président
Pour le Président et par délégation,
Le Vice-président chargé de la contractualisation et
de l'aménagement du territoire

Charles de LA VERPILLIERE

Département de l'Ain
45 avenue Alsace-Lorraine
BP 10114 - 01003 Bourg-en-Bresse Cedex
tél. 04 74 32 32 32
www.ain.fr

**Ici, c'est
l'Ain !**

De : mairie@mairie-villars-les-dombes.org <mairie@mairie-villars-les-dombes.org>

Envoyé : vendredi 3 octobre 2025 10:21

À : maire@villars-les-dombes.fr; 'Carole Goyer' <dgs@villars-les-dombes.fr>

Objet : TR: Modification N°2 du PLU

De : Mairie de Marlieux <mairie.marlieux@wanadoo.fr>

Envoyé : jeudi 2 octobre 2025 15:58

À : mairie@mairie-villars-les-dombes.org

Objet : TR : Modification N°2 du PLU

Bonjour,

Le Maire de Marlieux a bien réceptionné le courrier de Monsieur LARRIEU, Maire de Villars-les-Dombes, concernant la notification du dossier de modification N°2 du de Villars-les-Dombes.

Il indique ne pas avoir d'observations à faire sur ce dossier.

Cordialement,

Dominique d'ALMEIDA

Mairie de Marlieux
1, place de la Mairie
01240 MARLIEUX
Tél : 04.74.42.86.30

**Avis conforme de la mission régionale d'autorité
environnementale sur la modification n°2 du plan local
d'urbanisme (PLU) de la commune de Villars-Les-Dombes (01)**

Avis n° 2025-ARA-AC-3918

Avis conforme délibéré le 19 août 2025

Avis conforme rendu en application du deuxième alinéa de l'article R.104-33 du code de l'urbanisme

La mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Auvergne-Rhône-Alpes de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (Igedd), qui en a délibéré le 19 août 2025 sous la coordination de Jean-Pierre Lestoille, en application de sa décision du 17 décembre 2024 portant exercice de la délégation prévue à l'article 18 du décret du 20 août 2022 portant création et organisation de l'Igedd modifié par l'article 5 du décret n° 2023-504 du 22 juin 2023, Jean-Pierre Lestoille attestant qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans l'avis à donner sur le projet qui fait l'objet du présent avis conforme.

Vu la directive n°2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et notamment son annexe II ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment son article R.104-33 deuxième alinéa ;

Vu le décret n°2022-1025 du 20 juillet 2022 substituant la dénomination « Inspection générale de l'environnement et du développement durable » à la dénomination « Conseil général de l'environnement et du développement durable » ;

Vu le décret n°2022-1165 du 20 août 2022 portant création et organisation de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable modifié par le décret n° 2023-504 du 22 juin 2023 ;

Vu l'arrêté du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires du 30 août 2022 portant approbation du règlement intérieur de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable ;

Vu les arrêtés ministériels portant nomination des membres des missions régionales d'autorité environnementale de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (MRAe) en date des 9 février 2023, 4 avril 2023, 19 juillet 2023, 22 février 2024, 6 juin 2024, 29 août 2024, 20 septembre 2024, 3 décembre 2024 et 10 avril 2025 ;

Vu le règlement intérieur de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Auvergne-Rhône-Alpes (ARA) adopté le 13 octobre 2020, et notamment son article 6 ;

Vu la demande d'avis enregistrée sous le n°2025-ARA-AC-3918, présentée le 20 juin 2025 par la commune de Villars-Les-Dombes (01), relative à la modification n°2 de son plan local d'urbanisme (PLU) ;

Vu la contribution de l'agence régionale de santé (ARS) en date du 21 juillet 2025 ;

Considérant que la commune de Villars-Les-Dombes (01) compte 5 059 habitants en 2022 (Insee), fait partie de la communauté de communes « Dombes Saône Vallée » et du Scot « Val de Saône – Dombes »¹ qui la classe au sein des « pôles de bassin de vie » ;

Considérant que le projet de modification n°2 du PLU² a pour objet :

- d'ouvrir partiellement à l'urbanisation une zone 2AU (secteur rue du Bugey) pour l'implantation d'une caserne du service départemental d'incendie et de secours de l'Ain (SDIS 01) qui se substituera à la caserne actuelle du centre-ville (rue de Dombes), ce qui nécessite de :
 - modifier le règlement graphique afin de reclasser en zone 1AUE une partie (1,24 ha) de la zone 2AU (d'une superficie totale de 4,4 ha) ;
 - créer dans le règlement écrit une section spécifique pour les règles de la nouvelle zone 1AUE ;
 - modifier l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) existante sur la zone 2AU ;
- de modifier des dispositions du règlement écrit afin :
 - d'imposer en zone UA, UB et UC que les piscines soient implantées avec un recul minimal de 3 m par rapport aux voies publiques ou privées et aux limites séparatives ;
 - d'augmenter en zone UA, UB et UC la hauteur maximale des clôtures de 1,70 m à 1,80 m ;
 - d'autoriser en zone UC qu'une seule annexe inférieure à 20 m² puisse être implantée à l'alignement des voies publiques ou privées et des limites séparatives ;

Considérant les caractéristiques du territoire concerné, notamment la zone ouverte à l'urbanisation :

- au sein de :
 - deux emplacements réservés du PLU (n°10 et 11) dédiés à l'accueil d'équipements et du SDIS ;
 - la zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (Znieff) de type II n°[820003786](#), « Ensemble formé par la Dombes des étangs et sa bordure orientale forestière » ;
 - d'un secteur longé par la RD904 au sud de l'enveloppe urbaine du bourg, qui accueille une partie d'un camping en fin d'exploitation, ainsi qu'un ancien captage d'eau et son château d'eau qui ne sont plus utilisés pour l'alimentation en eau potable depuis 2020³ ;
- en dehors :
 - des sites Natura 2000 (n°[FR8212016](#) / [FR8201635](#)) et Ramsar (n°[2500](#)) « La Dombes », de la Znieff de type I n°[820030608](#), « Étangs de la Dombes », de zones humides ou de corridors écologiques et d'espaces perméables relais identifiés dans le Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (Sraddet) Auvergne-Rhône-Alpes ;
 - du périmètre de protection des monuments historiques (MH) commun à l'Église de la Nativité (inscrite aux MH) et à la Motte féodale (classée aux MH) ;
 - de tout secteur concerné par le passage d'une canalisation de transport de matières dangereuses (TMD) et la présence d'installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), de sites Basias ou de sols pollués ;

-
- 1 La dernière révision du Scot de la Dombes a été approuvée le 5 mars 2020 et a fait l'objet de l'avis de l'Autorité environnementale n°[2019-ARA-AUPP-803](#) du 22 octobre 2019.
 - 2 La dernière révision du PLU a été approuvée le 7 novembre 2017 et a fait l'objet de l'avis de l'Autorité environnementale n°[2017-ARA-AUPP-00272](#) du 11 juillet 2017.
 - 3 L'abandon de l'exploitation de ces structures et l'abrogation du périmètre de protection du captage ont fait l'objet de l'arrêté préfectoral du [29 juillet 2024](#).

Mission régionale d'autorité environnementale Auvergne-Rhône-Alpes
modification n°2 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Villars-Les-Dombes (01)
Avis conforme du 19 août 2025

page 3 sur 5

Considérant en matière d'artificialisation des sols :

- les dispositions modifiées de l'OAP distinguant la zone 2AU (urbanisable à long terme) de la zone 1AUE (urbanisable immédiatement) ;
- la superficie réduite de la zone 1AUE et son caractère déjà partiellement artificialisé ;
- les justifications démontrant l'absence de secteur alternatif immédiatement constructible (zones U ou 1AU) pour implanter une nouvelle caserne du SDIS ;

Considérant en matière de milieux naturels :

- la situation de la zone 1AUE en dehors des périmètres d'inventaire ou de protection les plus sensibles existants sur la commune ;
- les dispositions nouvelles du règlement (zone 1AUE) qui imposent que :
 - les espaces libres de toute construction représentent au minimum 30 % de l'unité foncière et doivent être composés d'espaces verts de pleine terre sur au moins 50 % de leur superficie ;
 - le défrichage des haies et boisements rivulaires est interdit et la coupe des arbres est autorisée uniquement si elle ne compromet pas la pérennité des haies ou boisements ;
 - la préservation des arbres existants à grand développement est prioritaire et tout abattage de ce type d'arbre doit être compensé par deux arbres à moyen ou grand développement ;
 - les essences indigènes sont à favoriser dans la plantation des sujets isolés, haies et bosquets ;
- les dispositions modifiées de l'OAP qui identifient comme étant à préserver l'alignement de trois platanes en bordure de la RD904 et les haies bocagères aux limites du site de la zone 1AUE ;

Considérant en matière de déplacements, de nuisances sonores et de qualité de l'air :

- les dispositions modifiées de l'OAP imposant :
 - de prévoir une nouvelle desserte spécifique pour la zone 1AUE, depuis la RD904 et dans l'axe de la rue du Huit mai 1945, afin de faciliter le fonctionnement du futur centre d'incendie et de secours, notamment le départ des engins en intervention, et pour permettre une connexion potentielle avec la zone 2AU qui disposera de son accès propre ;
 - de prendre en compte le réaménagement du carrefour à l'angle de la rue du Huit mai 1945 et de la RD904 afin de sécuriser les déplacements ;
- l'absence de référencement de la RD904 au sein du classement sonore des infrastructures routières du département de l'Ain⁴ ;
- La situation de la zone 1AUE au sein d'un secteur considéré comme « préservé » en matière de qualité de l'air et de nuisances sonores selon le site [ORHANE](#) ;

Considérant en matière d'eau potable et d'assainissement des eaux usées que la nouvelle caserne du SDIS qui sera implantée dans la zone 1AUE a pour vocation de remplacer la caserne existante du bourg et n'induit donc pas d'augmentation notable de la consommation d'eau et des rejets d'effluents ;

Considérant que les évolutions de la modification n°2 du PLU portant d'une part sur l'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AUE et d'autre part sur les modifications du règlement écrit relatives à la hauteur des clôtures et aux modalités d'implantation des annexes et piscines ne sont pas susceptibles d'impact significatif sur l'artificialisation des sols, la biodiversité et les milieux naturels, le patrimoine paysager et bâti, l'air, l'eau, l'assainissement, les risques et les nuisances ;

4 Ce classement a été mis-à-jour par arrêté préfectoral du 20 novembre 2023.

Concluant qu'au vu de l'ensemble des informations fournies par la personne publique responsable, des éléments évoqués ci-avant et des connaissances disponibles à la date du présent avis, le projet de modification n°2 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Villars-Les-Dombes (01) n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 susvisée ;

Rend l'avis qui suit :

La modification n°2 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Villars-Les-Dombes (01) n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ; elle ne requiert pas la réalisation d'une évaluation environnementale.

Conformément aux articles R.104-33, R.104-36 et R.104-37 du code de l'urbanisme, au vu du présent avis, il revient à la personne publique responsable du projet de modification n°2 du plan local d'urbanisme (PLU) de prendre la décision à ce sujet et d'en assurer la publication.

Le présent avis sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public.

L'avis est mis en ligne sur le site internet de l'autorité environnementale.

Pour la mission régionale d'autorité
environnementale Auvergne-Rhône-
Alpes et par délégation, son membre

Jean-Pierre
LESTOILLE
jean-p.lestoille

Signature numérique de
Jean-Pierre LESTOILLE
jean-p.lestoille
Date : 2025.08.19
11:10:11 +02'00'

Jean-Pierre Lestoille

7.b. Les délibérations et arrêtés

- Délibération du conseil municipal du 09/07/2024 d'instauration du sursis à statuer.
- Délibération du conseil municipal du 30/09/2025 de ne pas soumettre à évaluation environnementale la modification N°2 du PLU.
- Délibération du conseil municipal du 25/03/2025 de justification de l'ouverture partielle à l'urbanisation.
- Arrêté modificatif du maire du 29/10/2025 concernant l'ouverture de l'enquête publique.
- Registre des arrêtés du maire du 07/11/2024 concernant le sursis à statuer.
- Registre des arrêtés du maire du 15/04/2025 concernant la prescription de la modification.



Département de l'Ain
Arrondissement Bourg
en Bresse

**VILLARS LES
DOMBES**

Date de la séance :
9 Juillet 2024

Nombre de
conseillers

En exercice : 27
Présents : 20
Absents : 7
Votants : 26

Date de la
convocation :
3 Juillet 2024

Domaine
Administration
Générale
Pour : 26
Contre :
Abstention :

DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL

Accusé de réception en préfecture
001-210104436-20240710-202407D041-DE
Date de télétransmission : 10/07/2024
Date de réception préfecture : 10/07/2024
N° 202407D041

L'an Deux Mil vingt-quatre le 9 Juillet, le Conseil Municipal de Villars les Dombes, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire en salle du Conseil Municipal sous la présidence de M. Pierre LARRIEU, Maire.

Monsieur Michel MACON a été élu secrétaire de séance.

PRÉSENTS : P. LARRIEU - F. MARÉCHAL- I. DUBOIS - M. BIELOKOPYTOFF - A. MARTIN - M. MACON - E. JACQUAND - V. PEYROL- C. VALET- J. BERTHET - D.VENET - A. DUPERRIER - D. FROMENTIN - L. VIOLA -J.SAINT PIERRE - I. VAURES - S. ROGNARD - S. GUEDON - J. LIENHARDT- F.CANARD - S. BAUDIN-

ABSENTS :

S. CLOUPET a donné pouvoir à C. VALET
M.A ROUX a donné pouvoir à P. LARRIEU
F. JANET a donné pouvoir à F. MARECHAL
C. SEMINARA a donné pouvoir à V. PEYROL
P. NOBLET a donné pouvoir à J. LIENHARDT
D. SEBAL a donné pouvoir à M.BIELOKOPYTOFF
S. ROGNARD

**OBJET : INSTAURATION D'UN SURSIS A STATUER DANS LE CADRE DE LA PRISE EN CONSIDERATION DU PROJET
D'AMENAGEMENT DU CENTRE ET DES ENTREES DE VILLE**

La commune souhaite mener une étude urbaine afin de redynamiser sa centralité, requalifier ses entrées de ville et définir un projet d'aménagement global et cohérent assurant un développement urbain structuré et maîtrisé. En effet, elle constate actuellement une augmentation de la pression foncière liée à sa proximité à la métropole lyonnaise et l'agglomération burgienne, qui plus est, dans un contexte législatif plus contraignant en matière de consommation foncière et d'artificialisation des sols. Cette pression menace de désorganiser le tissu urbain actuel, empêche la commune d'y voir clair en termes de croissance démographique et de besoins en équipements, et questionne fortement sur la capacité des réseaux à supporter une densification anarchique et non maîtrisée.

La commune souhaite ainsi mener une réflexion globale sur son développement futur et les opportunités de recomposition urbaine avec pour objectifs :

- de renforcer la centralité de la commune ;
- de prioriser les sites de projets et de structurer la densification ;
- de garantir une cohérence architecturale et urbaine ;
- de renforcer l'accessibilité aux commerces et équipements ;
- de mener une réflexion sur les équipements publics nécessaires à l'accompagnement du développement de Villars-les-Dombes, que ce soit en matière d'équipements d'infrastructures (voirie, assainissement, réseaux divers, espaces publics...), que d'équipements de superstructures (écoles, équipements collectifs...).

Le projet d'aménagement du centre et des entrées de ville vise dans la durée à :

- mettre en œuvre une étude préalable permettant de définir un projet global et cohérent ;
- définir les modalités de densification résidentielle ;
- penser des espaces publics structurants ;
- réfléchir sur la vitrine urbaine depuis les grands axes routiers ;
- conserver des espaces interstitiels et poumons verts dans les zones urbanisées.

L'objectif de la présente délibération est d'instituer un outil permettant de préserver, dès à présent, des conditions de développement organisées et qualitatives du centre et des entrées de ville.

Il est donc proposé au Conseil Municipal l'adoption d'un périmètre de prise en considération du projet d'aménagement ci-dessus évoqué, conformément aux dispositions de l'article L 424-1 3° du Code de l'Urbanisme.

Ce périmètre est institué pour une durée de 10 ans et permet de surseoir à statuer aux demandes d'autorisation d'urbanisme, lorsque des travaux, constructions ou installations envisagés sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation du projet d'aménagement du centre et des entrées de ville.

Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si la présente délibération de prise en considération a été publiée avant le dépôt de la demande d'autorisation.

Le périmètre est précisément défini par le plan annexé à la présente délibération.

La présente délibération fait l'objet d'un affichage et d'une publicité spécifique mentionnant les lieux où le dossier peut être consulté, en application des dispositions de l'article R 424-24 du Code de l'Urbanisme, soit un affichage pendant un mois en mairie et une publication dans un journal diffusé dans le département de l'Ain.

Le périmètre figurera en annexe au PLU, conformément à l'article R 151-52 13° du Code de l'Urbanisme.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré à l'unanimité:

- **Prend** en considération le projet d'aménagement du centre et des entrées ville et l'étude urbaine à mener pour le définir sur le périmètre annexé à la présente délibération ;
- **Décide** que la procédure du sursis à statuer pourra être appliquée à toute demande d'autorisation de travaux, construction ou installation à l'intérieur dudit périmètre ;
- **Précise** que ce périmètre d'étude fera l'objet de mesures de publicité, conformément à l'article R 424-24 du Code de l'Urbanisme et figurera en annexe du PLU en application de l'article R 151-52 13° du même Code ;
- **Autorise** le Maire à mettre en œuvre la présente délibération et l'habilite à signer tous les documents s'y rapportant, ainsi que les arrêtés individuels instaurant les sursis à statuer au cas par cas.

Vu pour rester annexé à mon arrêté
n° AG202411A210CG du 7/11/2024

Le 10 Juillet 2024,
Le Maire,
Pierre LARRIEU





DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL

Accusé de réception en préfecture
001-21010436-20251010-202509D0050-DE
Date de télétransmission : 10/10/2025
Date de réception préfecture : 10/10/2025
N°202509D0050

Département de l'Ain
Arrondissement
Bourg en Bresse

**VILLARS LES
DOMBES**

Date de la séance :
**30 septembre
2025**

Nombre de
conseillers

En exercice : 27
Présents : 18
Absents : 2
Votants : 25

Date de la
convocation :
**24 Septembre
2025**

Domaine
Urbanisme
Pour : 25
Contre :
Abstention :

L'an Deux Mil vingt-cinq le 30 septembre , le Conseil Municipal de Villars les Dombes, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire en salle du Conseil Municipal sous la présidence de M. Pierre LARRIEU, Maire.

Monsieur Michel MACON a été élu secrétaire de séance.

PRÉSENTS : P. LARRIEU - I. DUBOIS - M. BIELOKOPYTOFF - A. MARTIN - M. MACON – C. VALET- J. BERTHET - A. DUPERRIER – D. FROMENTIN - L. VIOLA – F. JANET - V. PEYROL – I. VAURES – C. SEMINARA – J. LIENHARDT – F. CANARD – S. BAUDIN- P. NOBLET

ABSENTS :
F. MARECHAL a donné pouvoir à A. MARTIN
E. JACQUAND a donné pouvoir à F. JANET
M.A ROUX a donné pouvoir à P. LARRIEU
D. VENET a donné pouvoir à J.BERTHET
S. ROGNARD a donné pouvoir à S. GUEDON (absent)
J. SAINT-PIERRE a donné pouvoir à C. VALET
S. CLOUPET a donné pouvoir à M. MACON
D. SEBAL a donné pouvoir à V.PEYROL

S.GUEDON

MODIFICATION N°2 DU PLU : DECISION DE NE PAS SOUMETTRE LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME A EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

M. le Maire rappelle que le projet de construction d'une caserne du SDIS01 sur les parcelles BC0036 et BC0038 rue du Bugey nécessite une modification du PLU, afin d'ouvrir partiellement à l'urbanisation la zone 2AU. Le PLU de Villars les Dombes est concerné par Natura 2000, une ZNIEFF, et des zones humides. Aussi, conformément à l'article R104-11 du code de l'urbanisme, la modification n° 2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Villars les Dombes a fait l'objet d'un examen au cas par cas par l'autorité environnementale pour déterminer s'il est nécessaire ou non de réaliser une évaluation environnementale de cette procédure. Par avis n°2025-ARA-AC-3918, la Mission Régionale d'Autorité Environnementale a décidé que la modification n°2 du PLU n'est pas soumise à évaluation environnementale. En application de l'article R. 104-33 du code de l'urbanisme, et au vu de l'avis conforme de l'autorité environnementale sur l'examen au cas par cas, il est proposé au Conseil municipal de poursuivre la procédure de modification n°2 du PLU sans réalisation d'évaluation environnementale.

VU le code de l'urbanisme et notamment les articles L.153-36 et L153-41 ;

VU la délibération n°202503D0011 en date du 25 mars 2025 justifiant de l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU (secteur rue du Bugey) du PLU, conformément à l'article L. 153-38 du code de l'urbanisme ;

VU l'arrêté du maire en date du 15 avril 2025 engageant la procédure de modification de droit commun n°2 du Plan Local d'Urbanisme ayant pour objets :

- L'ouverture partielle à l'urbanisation de la zone 2AU (secteur rue du Bugey) localisée au Sud de l'enveloppe urbaine pour permettre l'implantation d'une caserne de pompiers. Ce projet vise à compléter l'offre d'équipements publics en réponse aux besoins à venir sur la commune. Le site d'implantation retenu concerne la parcelle BC 0036 (superficie de 5 542m²), et une partie de la parcelle BC 0038 (superficie d'environ 2 500m²). Ces parcelles sont identifiées comme emplacements réservés (ER 10 et ER 11) au PLU dont les objets respectifs sont « équipements » et « SDIS » ;
- L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU s'accompagnera notamment de la création d'une zone 1AU et d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) pour permettre la réalisation et l'enca-drement qualitatif du projet à venir ;
- La modification de dispositions règlementaires relatives aux annexes, aux piscines et aux clôtures ;

VU l'article R104-12 3° du code de l'urbanisme qui prévoit que certaines procédures de modification de PLU font l'objet d'un examen au cas par cas par l'autorité environnementale pour déterminer s'il est nécessaire de réaliser une évaluation environnementale de la procédure ;

VU l'article R104-33 du code de l'urbanisme qui prévoit que la personne publique responsable du projet prenne une décision relative à la réalisation ou non d'une évaluation environnementale, au vu de l'avis conforme de l'autorité environnementale sur l'examen au cas par cas de la procédure ;

VU l'article R104-36 du code de l'urbanisme qui prévoit que la décision mentionnée à l'article R104-33 du même code soit prise par le conseil municipal compétent en matière d'urbanisme lorsque le PLU est modifié ;

VU les conclusions de l'auto-évaluation réalisée dans le cadre de l'examen au cas par cas prévu par l'article R104-12 3° relative à la modification de droit commun n°2 du Plan Local de l'Urbanisme ;

VU l'avis de l'autorité environnementale en date du 19/08/2025 selon lequel, la modification de droit commun n°2 du plan local d'urbanisme n'est pas soumise à évaluation environnementale.

CONSIDÉRANT que la procédure de modification de droit commun n°2 du PLU entre dans le champ d'application des articles R104-12 3° et R104-33 du code de l'urbanisme ;

CONSIDÉRANT que le conseil municipal est compétent pour prendre la décision relative à la réalisation ou non d'une évaluation environnementale au vu de l'avis conforme de l'autorité environnementale ;

CONSIDÉRANT que l'autorité environnementale dispense la procédure de modification de droit commun n°2 d'évaluation environnementale ;

Après avoir entendu l'exposé du maire et en avoir délibéré, le conseil municipal décide à l'unanimité

- De poursuivre la procédure de modification de droit commun n°2 du Plan Local d'Urbanisme sans la soumettre à évaluation environnementale.
- D'autoriser Monsieur le Maire, ou ses représentants en charge de l'aménagement et de l'urbanisme, à signer tout document et accomplir toute formalité de mise en œuvre de cette décision.

Le 8 Octobre 2025,
Le Maire,
Pierre LARRIEU





DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL

Accusé de réception en préfecture
001-210104436-20250320-20250300011-001
Date de télétransmission : 21/03/2025
Date de réception en préfecture : 21/03/2025
N° 20250300011

Département de l'Ain
Arrondissement
Bourg en Bresse

**VILLARS LES
DOMBES**

Date de la
séance :
25 Mars 2025

Nombre de
conseillers
En exercice : 27
Présents : 20
Absents : 7
Votants : 26

Date de la
convocation :
19 Mars 2025

Domaine
Administration
Générale
Pour : 26
Contre :
Abstention :

L'an Deux Mil vingt-cinq le 25 Mars, le Conseil Municipal de Villars les Dombes, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire en salle du Conseil Municipal sous la présidence de M. Pierre LARRIEU, Maire.

Monsieur Michel MACON a été élu secrétaire de séance.

PRÉSENTS : P. LARRIEU - F. MARÉCHAL - I. DUBOIS - A. MARTIN - M. MACON - E. JACQUAND - C. VALET - J. BERTHET - D. VENET - A. DUPERRIER - L. VIOLA - F. JANET - J. SAINT PIERRE - I. VAURES - S. CLOUPET - S. ROGNARD - C. SEMINARA - S. GUEDON - J. LIENHARDT - P. NOBLET -

ABSENTS :

M. BIELONOPYTOFF a donné pouvoir à F. MARECHAL
M.A ROUX a donné pouvoir à P. LARRIEU
V. PEYROL a donné pouvoir à I. DUBOIS
D. SEBAI a donné pouvoir à M. MACON
F. CANARD a donné pouvoir à J. LIENHARDT
S. BAUDIN a donné pouvoir à P. NOBLET

D. FROMENTIN

MODIFICATION N°2 DU PLU : JUSTIFICATION DE L'OUVERTURE PARTIELLE A L'URBANISATION DE LA ZONE 2AU (SECTEUR RUE DU BUGEY PARCELLE BC0036 ET BC0038) DU PLU

VU le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.153-36, L.153-37 et L.153-41 ;

VU la délibération n° 201704D032 en date du 04 Avril 2017 approuvant le PLU ;

VU la délibération n° 202105D026 en date du 11 mai 2021 approuvant la modification n°1 du PLU ;

VU l'arrêté préfectoral du 29 Juillet 2024 et son annexe déclarant l'abandon de l'exploitation des puits de captage d'eau potable de Montrottier et des Autières et la levée des servitudes d'utilité publiques liées, sur la Commune de Villars les Dombes ;

VU l'arrêté du Maire n°AG202408A149CG du 21 août 2024 déclarant la mise à jour n° 1 des annexes du PLU ;

Vu l'arrêté du Maire n° AG202411A210CG du 7 Novembre 2024 déclarant la mise à jour n° 2 des annexes du PLU

Considérant qu'aux termes de l'article L. 153-38 du code de l'urbanisme « Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones » ;

Considérant que « lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme. » ;

1. Dispositions actuelles du PLU

La commune de Villars-les-Dombes dispose, dans son PLU, d'une zone 2AU (44 117 m², soit 4,4 ha) localisée au Sud de l'enveloppe urbaine dans le secteur de la rue du Bugey. Cette zone à urbaniser est partiellement concernée sur environ 12 400 m² par deux emplacements

réservés (ER 10 BC0036 et ER 11 BC 0038) au PLU dont les objets respectifs sont « équipements » et « SDIS » (Service départemental d'incendie et de secours).

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone 2AU est conditionnée par la levée des périmètres de protection des puits de captages et les servitudes d'utilité publiques associées, désormais effective depuis l'arrêté préfectoral du 29 juillet 2024.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU, rappelle et cible, dans sa carte de synthèse, la zone 2AU de la rue du Bugey pour « conforter le rayonnement de Villars-les-Dombes : en permettant la réalisation des projets de renouvellement et d'équipements ». En outre, la carte intègre le site dans un « espace préférentiel de développement favorable à une intensité de la trame urbaine et à la mixité (habitat/économie/équipement). »

Enfin l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « Secteur Captage » du PLU vient préciser la vocation d'équipement du site par l'accueil potentiel d'un projet du SDIS sur la partie Ouest.

2. Justification de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU (secteur rue du Bugey)

La commune de Villars-les-Dombes souhaite permettre l'implantation d'une caserne de pompiers sur la partie Ouest de la zone 2AU située rue du Bugey. Ce projet s'inscrit pleinement dans le projet de territoire communal défendu lors de l'approbation du PLU par délibération du conseil municipal en avril 2017.

Ce projet entend répondre aux besoins croissants du Service départemental d'incendie et de secours du département de l'Ain (SDIS 01), sur un espace d'intervention intégrant l'ensemble du quart Sud-Ouest du département (groupement Dombes). Le nouveau centre d'incendie et de secours (CIS) de Villars-les-Dombes permettra, entre autres, de se substituer à la caserne du centre-ville (rue de Dombes) dont les conditions de fonctionnement devenues obsolètes et insatisfaisantes, ne trouvent pas de solutions d'amélioration sur le site.

Pour rappel, les principales fonctions du SDIS sont les suivantes :

- Prévention et évaluation des risques de sécurité civile ;
- Préparation des mesures de sauvegarde et d'organisation des moyens de secours ;
- Protection des personnes, des animaux, des biens et de l'environnement ;
- Secours d'urgence aux personnes victimes d'accidents, de sinistres ou de catastrophes ainsi que leur évacuation ;
- Prévention et éducation auprès du public ;
- Formation et entraînement des personnels du SDIS, sapeurs-pompiers professionnels et volontaires.

Le site ciblé est partiellement occupé par le camping du « Nid du Parc » dont la fin d'exploitation est prévue pour la fin de l'année 2026. Par ailleurs, le château d'eau et le puit de captage présents aujourd'hui ne sont désormais plus mobilisés pour les besoins en eau potable.

La localisation géographique du site en entrée de ville est stratégique pour le fonctionnement futur du nouvel équipement, les engins en intervention étant à proximité de la RD 904, et RD 83 .

Par ailleurs, compte tenu des besoins programmatiques du projet se traduisant par un peu moins d'un hectare de foncier non bâti, il est impossible de réaliser l'équipement ailleurs sur la commune. Les capacités d'urbanisation actuelle du PLU sont insatisfaisantes :

- Dans les zones urbanisées (zones urbaines U), le tissu urbain ne permet d'entrevoir aucune opportunité, que ce soit en dent creuse encore inexploitée ou en recyclage foncier ;
- Dans les zones à urbaniser ouvertes à l'urbanisation (zones 1AU), l'unique zone 1AU du PLU est réservée à l'extension de la zone d'activités économiques de la Tuilerie ;
- Dans l'unique autre zone à urbaniser destinée à être ouverte à l'urbanisation après modification du PLU (zone 2AU), le secteur de Chaffaud (environ 1 hectare) est destiné à une programmation résidentielle. En outre, sa localisation de l'autre côté de la voie ferrée nécessite le franchissement d'un passage à niveau pour les engins en intervention afin de rejoindre la RD 1083.

La Commune a l'entière maîtrise foncière des emplacements réservés n°10 (« équipements ») et 11 (« SDIS »).

D'un point de vue plus opérationnel, l'ouverture à l'urbanisation d'une zone oblige la collectivité à apporter les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement à la périphérie immédiate de la zone avec une capacité suffisante pour desservir les constructions prévues. En l'occurrence :

- La rue du Bugey, qui jouxte le site, est dimensionnée pour permettre l'accessibilité du projet ;
- Le raccordement aux réseaux d'eau potable et d'électricité ne nécessite aucune extension du fait de la présence du puit de captage des Autières et du château d'eau ;
- Plusieurs têtes de réseaux du système d'assainissement collectif se situent à proximité, dont une à moins de 100 mètres du site, proche de l'angle de la rue du Huit Mai 1945 et de la rue du Onze Novembre 1918. Une extension est donc à prévoir ;
- Les mesures seront prises pour assurer une gestion optimale des eaux pluviales.

En conclusion, l'ouverture à l'urbanisation de la zone nécessite une procédure de modification du PLU qui permettra d'ouvrir partiellement à l'urbanisation la zone 2AU parcelle BC0036 et BC 0038 (secteur rue du Bugey), de réaliser une orientation d'aménagement et de programmation (OAP), afin d'encadrer le développement et garantir une certaine qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère. Les règlements écrit et graphique du PLU seront également modifiés, en cohérence avec le projet d'accueil d'un centre d'incendie et de secours du SDIS 01.

À la suite de la présente délibération, la modification n°2 du PLU sera engagée par arrêté de Monsieur le Maire qui détaillera le contenu et le déroulement de la procédure.

Le conseil municipal après en avoir délibéré à l'unanimité :

- **Approuve**, au vu des motifs invoqués, la justification de l'ouverture partielle à l'urbanisation de la zone 2AU (secteur rue du Bugey parcelles BC 0036 et BC 0038) du PLU en vue de la construction d'une caserne de pompier du SDIS 01 .
- **Décide** de procéder à la modification n° 2 du PLU
- **Donne** à M. le Maire tout pouvoir pour mener à terme ce projet de modification.

Le 28 mars 2025
Le Maire,
Pierre LARRIEU





REGISTRE DES ARRÊTÉS DU MAIRE

**OBJET : Mise à jour n°2 du Plan
Local d'Urbanisme**

Numéro :
AG202411A210CG
Date : 07/11/2024

Le Maire de la Commune de VILLARS-LES-DOMBES (Ain),

- Vu le Code de l'urbanisme, notamment ses articles R 151-52 13° et R 153-18 ;
- Vu la délibération du conseil municipal du 7 novembre 2017 approuvant le plan local d'urbanisme (PLU) ;
- Vu la délibération du conseil municipal du 11 mai 2021 approuvant la modification n°1 du PLU ;
- Vu la délibération du conseil municipal du 9 juillet 2024 instaurant un sursis à statuer dans le cadre de la prise en considération du projet d'aménagement du centre et des entrées de ville ;

A R R E T E

ARTICLE 1 :

Le Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Villars les Dombes est mis à jour à la date du présent arrêté. A cet effet, les annexes du Plan Local d'Urbanisme sont modifiées comme suit :

- Ajout de la délibération du Conseil Municipal n° 202407D041 du 9 Juillet 2024 et son annexe, instaurant un sursis à statuer sur le périmètre défini au plan annexé.

ARTICLE 2 :

Le dossier de mise à jour est tenu à la disposition du public en mairie, au service urbanisme, aux jours et heures d'ouverture au public.

ARTICLE 3 :

Le présent arrêté sera affiché en Mairie durant un mois.

ARTICLE 4 :

Monsieur le Maire et Madame la Directrice Générale des Services sont chargés, chacun en ce qui les concerne, de l'exécution du présent arrêté, qui sera transmis à Mme la Préfète de l'Ain.

Villars les Dombes, le 7 novembre 2024
Pierre LARRIEU
LE MAIRE

Pierre LARRIEU
LE MAIRE



Affiché en mairie le : 8/11/2024



Département de l'Ain
Arrondissement Bourg en Bresse
Commune de Villars les Dombes

ARRETE DU MAIRE

Accusé de réception en préfecture
001-210104436-20251030-UR202510A224CB-AI
Date de télétransmission : 30/10/2025
Date de réception préfecture : 29/10/2025

29/10/2025

Numéro

UR202510A224CB

**Objet : ARRETE MODIFICATIF D'OUVERTURE ET
D'ORGANISATION DE L'ENQUETE PUBLIQUE DE LA
MODIFICATION N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE
LA COMMUNE DE VILLARS LES DOMBES**

Le Maire,

VU le code de l'urbanisme et notamment les articles L.153-36 et L153-41 ;
VU le Code de l'Environnement, notamment les articles L123-1 à L123-19 et R123-1 à R123-27,
VU la délibération n° 201704D032 en date du 04 Avril 2017 approuvant le PLU ;
VU la délibération n° 202105D026 en date du 11 mai 2021 approuvant la modification n°1 du PLU ;
VU la mise à jour n°1 du PLU en date du 21/08/2024 ;
VU la mise à jour n°2 du PLU en date du 07/11/2024 ;
VU la délibération n°202503D0011 en date du 28 mars 2025 justifiant de l'ouverture partielle à l'urbanisation de la zone 2AU ;
VU l'arrêté N°AG202504A082CG en date du 15 avril 2025 engageant la modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune ayant pour objet :

- L'ouverture partielle à l'urbanisation de la zone 2AU (secteur rue du Bugey) localisée au Sud de l'enveloppe urbaine pour permettre l'implantation d'une caserne de pompiers ;
- L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU s'accompagnera notamment de la création d'une zone 1AU et d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) pour permettre la réalisation et l'encadrement qualitatif du projet à venir ;
- La modification de dispositions réglementaires relatives aux annexes, aux piscines et aux clôtures.

VU l'avis conforme de la mission régionale d'autorité environnementale N°2025-ARA-AC-3918 en date du 18/08/2025 ;

VU la délibération n°202509D0050 en date du 08 octobre 2025 décidant de ne pas soumettre la modification de droit commun n°2 du PLU à évaluation environnementale ;

VU l'ordonnance N° E25000181/69 en date du 17/10/2025 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Lyon désignant Monsieur PROTSSENKO Michel en qualité de commissaire enquêteur et Monsieur PELLIZZARO Florent en qualité de commissaire suppléant,

VU les pièces du dossier soumis à l'enquête publique,

VU la nécessité d'annuler et de remplacer l'arrêté N°UR202510A212CB relatif à l'ouverture d'enquête publique en raison d'une erreur dans les dates de disponibilité du commissaire enquêteur ;

ARRETE

ARTICLE 1 :

Il sera procédé à une enquête publique sur le projet de modification du PLU de la commune de Villars les Dombes, pour une durée de 31 jours du **17 novembre 2025 au 17 décembre 2025 à 17h.**

ARTICLE 2 :

L'autorité compétente responsable du plan est Monsieur Pierre LARRIEU, maire de la commune, auprès de qui des informations peuvent être demandées.



ARRETE DU MAIRE

Objet :

Date 15/04/2025

N° AG202504A082CG

Procédure de modification n°2 du PLU de la commune de Villars les Dombes

LE MAIRE

VU le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.153-36, L.153-37 et L.153-41 ;

VU la délibération n° 201704D032 en date du 04 Avril 2017 approuvant le PLU ;

VU la délibération n° 202105D026 en date du 11 mai 2021 approuvant la modification n°1 du PLU ;

Vu la délibération n°202407D041 en date du 9 Juillet 2024 instaurant un sursis à statuer dans le cadre de la prise en considération du projet d'aménagement du Centre et des Entrées de ville

VU l'arrêté préfectoral du 29 Juillet 2024 et son annexe déclarant l'abandon de l'exploitation des puits de captage d'eau potable de Montrottier et des Autières et la levée des servitudes d'utilité publiques liées, sur la Commune de Villars les Dombes ;

VU l'arrêté du Maire n°AG202408A149CG du 21 août 2024 déclarant la mise à jour n°1 des annexes du PLU ;

Vu l'arrêté du Maire n° AG202411A210CG du 7 Novembre 2024 déclarant la mise à jour n°2 des annexes du PLU

VU la délibération n°202503D0011 en date du 25 mars 2025 justifiant de l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU (secteur rue du Bugey) du PLU, conformément à l'article L. 153-38 du code de l'urbanisme ;

Considérant que le PLU nécessite d'être modifié, pour les raisons suivantes :

- L'ouverture partielle à l'urbanisation de la zone 2AU (secteur rue du Bugey) localisée au Sud de l'enveloppe urbaine pour permettre l'implantation d'une caserne de pompiers. Ce projet vise à compléter l'offre d'équipements publics en réponse aux besoins à venir sur la commune. Le site d'implantation retenu concerne la parcelle BC 0036 (superficie de 5 542m²), et une partie de la parcelle BC 0038 (superficie d'environ 2 500m²). Ces parcelles sont identifiées comme emplacements réservés (ER 10 et ER 11) au PLU dont les objets respectifs sont « équipements » et « SDIS » ;
- L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU s'accompagnera notamment de la création d'une zone 1AU et d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) pour permettre la réalisation et l'encadrement qualitatif du projet à venir ;
- La modification de dispositions réglementaires relatives aux annexes, aux piscines et aux clôtures ;

Considérant que cette modification n'a pas pour conséquence de changer les Orientations du Plan d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;

Considérant que l'approbation du PLU a eu lieu avant le 1^{er} janvier 2018 (cf. art. 199 de la LOI n°2021-1104 du 22 août 2021 dite Climat et Résilience) ;

Considérant que la création de la zone 2AU (secteur rue du Bugey) a eu lieu il y a moins de neuf ans à l'approbation du PLU (cf. art. 199 de la LOI n°2021-1104 du 22 août 2021 dite Climat et Résilience) ;

Considérant que cette modification n'entre pas dans le champ d'application de la procédure de révision ;

Considérant en conséquence, que cette modification entre dans le champ d'application de la procédure de modification dite de droit commun ;

Considérant que la procédure de modification doit être notifiée aux Personnes Publiques Associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'Urbanisme ;

Considérant que la procédure de modification nécessite une enquête publique ;

ARRETE

ARTICLE 1 : La procédure de modification du PLU de la commune de Villars les Dombes est prescrite.

ARTICLE 2 : le projet de modification vise à faire évoluer le document d'urbanisme pour ouvrir partiellement à l'urbanisation la zone 2AU (secteur rue du Bugey) et pour améliorer l'encadrement du développement urbain de la commune et la compréhension du règlement du PLU par les administrés.

Les objets de la modification seront les suivants :

- L'ouverture partielle à l'urbanisation de la zone 2AU (secteur rue du Bugey) ;
- L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU s'accompagnera notamment de la création d'une zone 1AU et d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) pour permettre la réalisation et l'encadrement qualitatif du projet à venir ;
- La modification de dispositions réglementaires relatives aux annexes, aux piscines et aux clôtures ;

ARTICLE 3 : Le dossier de modification du PLU sera notifié au Préfet et aux Personnes Publiques Associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9, avant l'enquête publique.

ARTICLE 4 : il sera procédé à une enquête publique sur le projet de modification du PLU auquel sera joint, le cas échéant, les avis des P.P.A.

ARTICLE 5 : A l'issue de l'enquête publique, le projet de modification, éventuellement, amendé pour tenir compte des avis des P.P.A., des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, sera approuvé par délibération du Conseil Municipal.

ARTICLE 6 : une concertation sera mise en œuvre, en mairie, par le biais de la mise à disposition du public d'un registre pour y consigner des observations.

ARTICLE 7 : Le présent arrêté fera l'objet d'un affichage en mairie durant un délai d'un mois. Mention de cet affichage sera insérée dans LE PROGRES et LA VOIX DE L'AIN. Une copie du présent arrêté sera adressée à M. le Préfet.

Il sera en outre, publié au recueil des actes administratifs.

ARTICLE 8 : Monsieur le Maire et Madame la Directrice Générale des Services sont chargés, chacun en ce qui les concerne, de l'exécution du présent arrêté, qui sera transmis à Mme la Préfète de l'Ain.

Pierre LARRIEU
Maire de Villars les Dombes



VILLARS-LES-DOMBES

Département de l'Ain



ENQUETE PUBLIQUE

Arrêté municipal du 29 octobre 2025
Concernant la modification N°2 du Plan Local d'Urbanisme

Procès-Verbal et Observations

Michel PROTSENKO
Commissaire Enquêteur

Je soussigné, Michel PROTSENKO désigné en qualité de Commissaire Enquêteur par décision du Tribunal Administratif de Lyon en date du 17 octobre 2025,

constatant la clôture de l'enquête publique réalisée sur une durée de 31 jours, du lundi 17 novembre 2025, au mercredi 17 décembre 2025, relative à la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Villars-les-Dombes,

rappelant que les personnes intéressées ont été invitées à faire part au Commissaire Enquêteur, désigné pour la circonstance de leurs observations par :

- Lettres ou courriels, pendant toute la durée de l'enquête.
- Écrit sur le registre aux jours et aux heures ouvrables de la mairie de Villars-les-Dombes.
- Une rencontre aux horaires et jours suivants prévus pour les permanences :

Lundi 17 novembre 2025 de 14h00 à 16h30.

Jeudi 27 novembre 2025 de 14h00 à 16h30.

Mardi 02 décembre 2025 de 09h30 à 12h00.

Samedi 06 décembre 2025 de 09h30 à 12h00.

Mercredi 17 décembre 2025 de 15h00 à 17h00,

certifie, avoir été reçu par le demandeur, représenté par Madame Christel BERTON du service urbanisme en date du 22 décembre 2025 et lui avoir communiqué les observations écrites et recueillies durant l'enquête publique (procès-verbal totalisant, 6 pages) en exposant aussi oralement mes questions et réflexions.

L'invite à produire, pour le 07 janvier 2026 au plus tard, son mémoire, en réponse aux observations faites.

Le rapport avec ses annexes et les conclusions de l'enquête publique devant être rendus avant le 17 janvier 2026.

PRESENTATION DES OBSERVATIONS

Contexte et historique :

La modification N°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Villars-les-Dombes, conformément aux dispositions de l'article L.153-40 du code de l'urbanisme porte sur l'ouverture partielle à l'urbanisation de la zone 2AU (secteur captage) ainsi que sur l'adaptation de certaines dispositions réglementaires relatives aux annexes, aux piscines et aux clôtures.

L'ouverture partielle à l'urbanisation de la zone 2AU est dédiée à l'implantation d'une nouvelle caserne de pompiers. Cette modification est motivée par la croissance des besoins du SDIS et permettra de remplacer la caserne actuelle du centre-ville, devenue obsolète et ne présentant plus de perspectives d'amélioration sur son site. Le Département est le principal financeur du SDIS.

Les observations du public

(16 PERSONNES ONT ETE AUDITIONNEES, 1 COURRIER ELECTRONIQUE RECU, 0 OBSERVATION SUR LE REGISTRE MIS A DISPOSITION)

Lundi 17 novembre 2025 de 14h00 à 16h30 :

-Madame Laurine BRESSANT s'est présentée pour avoir des renseignements sur son terrain en zone A où elle souhaite obtenir un changement de destination, ce qui n'a rien à voir avec l'enquête publique.

-Madame Véronique PEYROL s'est présentée pour avoir de simples renseignements sur les points de l'enquête publique, pourtant étant élue. Elle ne comprend pas l'évolution du règlement au niveau du changement de la hauteur des clôtures à 1,8 m au lieu de 1,7 m.

-Madame Marie-Laure GALLIA s'est présentée pour savoir simplement quand les pompiers devaient s'y installer, car sa maison se situe en face.

Jeudi 27 novembre 2025 de 14h00 à 16h30.

-Monsieur et Madame Maurice CHAMBAUD se sont présentés pour savoir si leur parcelle à l'Est de la commune est constructible, ce qui n'a rien à voir avec l'enquête publique.

Mardi 02 décembre 2025 de 09h30 à 12h00.

-Monsieur Christian MONNET s'est présenté pour se renseigner sur son terrain aux Grands Communaux qui était en zone UBb dans l'ancien PLU et en zone A dans l'actuel en vigueur et ne comprenait pas ce changement de zonage, ce qui n'a rien à voir avec l'enquête publique.

Samedi 06 décembre 2025 de 09h30 à 12h00.

-Monsieur Bruno ROBELIN s'est présenté pour vérifier si son terrain proche des Grands communaux situé en zone A pourra évoluer vers une zone urbaine, ce qui n'a rien à voir avec l'enquête publique.

-Monsieur Carlos et Madame Anne-Marie MOREIRA DA SILVA se sont présentés car leur terrain devient enclavé entre les zones à urbaniser de part et d'autre de leur lieu d'habitation. La question posée est liée aux deux accès à ces zones AU qui vont les encercler notamment entre deux ronds-points éventuels et une voie en boucle à proximité immédiate de leur lieu de vie ainsi que l'intégration d'une partie Ouest de leur terrain et lieu de vie dans l'OAP. Leur maison étant au bord de la route.

-Madame Huguette HALEC s'est présentée pour exprimer son inquiétude sur l'évolution du trafic le long de la route concernée par le projet et les nuisances liées au bruit et à la pollution. Notamment la vitesse excessive le long de cet axe à forte circulation et les dangers constatés. Elle souhaite comprendre l'intérêt des 2 ronds-points de part et d'autre notamment disposés sur des terrains hors de l'OAP. Et comment sera traitée cette entrée de ville.

-Monsieur Michel et Madame Lucienne ROBIN se sont présentés pour exposer le problème de branchement d'un compteur de 3 logements en zone A sur la route de Versailles, ce qui n'a rien à voir avec l'enquête publique.

-Monsieur Jean-Jacques LOGEROT et Madame Jacqueline BERTHET se sont présentés pour vérifier si leur terrain proche des Grands communaux situé en zone A pourra évoluer vers une zone urbaine, ce qui n'a rien à voir avec l'enquête publique.

Mercredi 17 décembre 2025 de 15h00 à 17h00.

-Monsieur André et Madame Yvonne TOMATIS se sont présentés pour vérifier si leur terrain proche des Grands communaux situé en zone A autour d'une exploitation pourra évoluer vers une zone urbaine, ce qui n'a rien à voir avec l'enquête publique.

-Monsieur Bruno ROBELIN s'est présenté une deuxième fois pour vérifier si son terrain proche des Grands communaux situé en zone A pourra évoluer avec une révision du PLU, ce qui n'a rien à voir avec l'enquête publique.

Une seule contribution s'est effectuée par courrier électronique sur la boîte mail :

-Madame Laurine BRESSANT a adressé un dossier contenant plusieurs documents pour le changement de destination d'un bâtiment en zone agricole pour la réhabilitation de ce bâtiment, ce qui n'a rien à voir avec l'enquête publique, (Nota : Cette personne s'est présentée également à la permanence).

Les observations des PPA et MRAE

- DDT, Avis du 15 octobre 2025. **Avis favorable**, avec une recommandation d'inscrire l'obligation de maintenir la perméabilité des places de stationnement.
- Département de l'Ain. Avis du 07 octobre 2025. **Avis favorable**, pas de remarque.
- Chambre d'agriculture. Avis du 15 octobre 2025. **Avis favorable**, pas de remarque.
- Mairie de Marlieux. Mail du 03 octobre 2025. **Avis favorable**, pas de remarque.
- MRAE, Avis du 19 août 2025. **Avis conforme** délibéré N°2025-ARA-AC-3918.

LES QUESTIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Concernant les échanges et observations de Monsieur Carlos et Madame Anne-Marie MOREIRA DA SILVA et de Madame Huguette HALEC, qui sont en relation avec la modification du PLU :

Plusieurs points et questions ont fait l'objet d'échanges lors des entretiens et restent à leur apporter des réponses et à mener dans le cadre de multiples réflexions nécessaires à poursuivre pour mieux cadrer, comprendre et clarifier les orientations d'aménagement et de programmation de l'OAP dans sa globalité et non uniquement sur le projet des pompiers :

La commune souhaite-t-elle réaliser les deux voies de part et d'autre des terrains MOREIRA, car si elles se connectent, ceci finira par enclaver leur parcelle entre deux voies (la RD au Nord et les nouvelles voies au Sud, comme sur les flèches dessinées dans le document de l'OAP) ? Quel est l'intérêt de faire prolonger l'accès spécifique qui doit être facilité à la parcelle des pompiers vers la future zone 2AU et de ce fait superposer le trafic de deux usages différents sur ces deux zones 1AU et 2AU ? Surtout qu'à court terme la voie venant de l'Ouest sera en impasse pour un bon moment.

La commune souhaite-t-elle réaliser deux ronds-points à l'Est et à l'Ouest et vont-ils occuper des parcelles privées comme représenté sur les ronds de l'OAP, ou plutôt comment ces deux carrefours vont être aménagés ? Ne faut-il pas corriger les deux ronds sur le document graphique qui mordent sur des parcelles privées car ça inquiète les propriétaires notamment hors du périmètre de l'OAP ?

Comment la commune envisage de traiter la sécurité routière le long de cet axe en ligne droite à fort trafic, notamment le tourne à gauche pour accéder à la caserne de pompiers, y aura-t-il des feux pour l'entrée et la sortie des pompiers ? ne faut-il pas disposer de ralentisseurs sur ce tronçon urbain pour casser la vitesse ? Aucune indication n'est apportée sur le cheminement piétonnier ou vélo à envisager et leur sécurisation d'Est en Ouest et aussi notamment du Nord au Sud ?

Ne faut-il pas mener une réflexion globale plus poussée de l'aménagement de ce tronçon de voie entre les deux carrefours. Car nécessaire au niveau paysager ou fonctionnel voir sécuritaire notamment sur la façade urbaine « vitrine » au Sud de la RD en lien avec le projet d'implantation du bâtiment et des abords des pompiers, les projets en cours plus à l'Ouest, les parcelles privées enclavées construites et non construites et le développement futur de la zone 2AU à terme en arrière-plan à imaginer déjà évitant de juxtaposer les projets liés à ce futur secteur Est de la commune en transformation à court, à moyen et à long terme ?

A voir même le devenir de la maison MOREIRA qui se place au centre, isolée et en bordure de voie le long de cette façade urbaine future en devenir (ils peuvent vendre) et de ce fait offrir un espace urbain aéré et végétalisé en entrée de ville laissant un espace public aux habitants ?

Pourquoi ne protéger que 3 arbres le long de la route départementale qui en possède plus et pourquoi pas les autres multiples arbres existants sur le site des pompiers, voir surtout comment les compenser s'il faut les supprimer ? Pourquoi ne pas protéger les haies existantes sur le pourtour des zones à urbaniser et notamment le seul gros arbre à l'Ouest dans la zone 2AU ?

Pourquoi prévoir une frange paysagère si importante en emprise au Sud-Est de la zone 2AU sachant qu'une haie paysagère existe déjà au Nord de cette emprise verte, non protégée dans l'OAP et pourquoi avoir occupé cette bande de parcelle exploitée que pour une frange paysagère ? Pourquoi aucun espace public n'est prévu, identifié ou imposé au sein de l'OAP en relation avec les autres espaces publics comme celui du square au Nord-Ouest ?

Pourquoi avoir laissé une bande résiduelle hors de l'unité parcellaire au Sud de la zone 2AU et avec sa grande haie paysagère boisée en lien avec le camping et son extension résiduelle au Sud ? Ne faut-il pas clarifier le programme de la zone 2AU qui n'est pas projeté en besoin de programmation ou en vocation dans le temps et enlever le programme écrit d'école sur la zone 1AU des pompiers (qui ne l'est plus a priori) ?

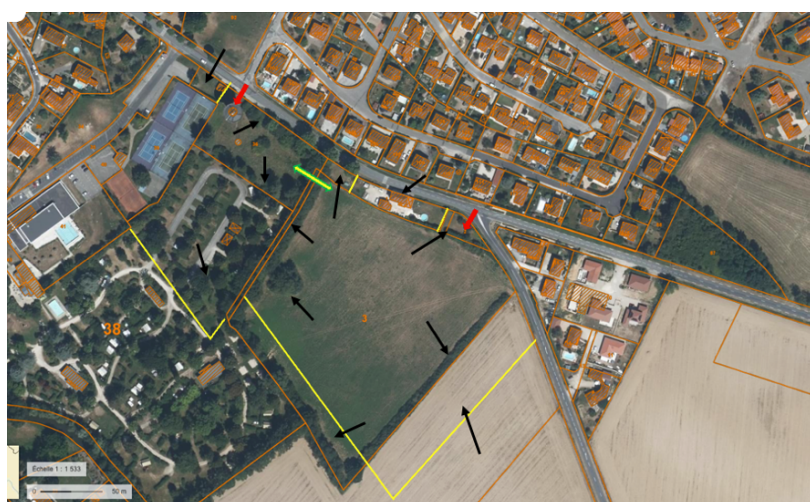
Que devient le bout de parcelle à l'Ouest de la parcelle des MOREIRA (en zone 2AU) et le résidu de parcelle devant les tennis ou la petite parcelle à l'Est avec sa végétation face à un carrefour en patte d'oie actuellement dangereux et devant accueillir un nouveau branchement de voie d'accès ?

Les orientations d'aménagement et de programmation de ce site majeur en devenir ne sont pas très claires et ne laissent pas entrevoir l'image ou la fonction future (densité, surfaces, programme, stationnement, espaces publics, cheminement piétons, diminution du camping, protection des arbres et haies, ...) transformant ce secteur sensible d'entrée de ville. Aucune orientation fonctionnelle ou paysagère n'a été fournie au projet imminent du bâtiment des pompiers qui lancent le concours de maîtrise d'œuvre, dans le cadre d'une composition globale entre les deux zones.

Une orientation d'urbanisme d'ensemble plus détaillée que simplement 2 flèches et une étoile aurait pu mieux cerner une vision de transformation globale de ce secteur sensible en entrée de ville afin de rendre plus opérationnelle cette OAP constituée de deux zones à court et long terme ?

Un cahier de recommandations urbaines, architecturales, paysagères et environnementales pourra être rajoutée au PLU à titre de conseil aux futurs aménageurs et constructeurs ou le SDIS autour de principes d'aménagement et de programmation à terme pour ce secteur en lien avec le projet des pompiers en cours, et surtout clarifier la vocation de cette zone 2AU de plus de 2 hectares qui fait partie de l'OAP.

Ces questions de bon sens entendues lors de l'enquête publique ne remettent pas en cause la procédure de modification du PLU mais apportent des éléments qualitatifs de clarification et de réflexion d'aménagement global à apporter sur ce secteur stratégique de plusieurs hectares face à son urbanisation future peu explicite aux habitants.



OAP « Secteur captage » APRES la présente MODIFICATION :



7.d. Le mémoire en réponse



Commune de VILLARS LES DOMBES (01330)

MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°2 DU PLU DE VILLARS-LES-DOMBES

MÉMOIRE EN RÉPONSE

Enquête publique conduite du lundi 17 novembre au mercredi 17 décembre 2025 inclus, soit 31 jours consécutifs, à la Mairie de VILLARS LES DOMBES (01330) par Monsieur PROTSENKO Michel, commissaire enquêteur, sur arrêté municipal n°UR202510A224-CB du 29 octobre 2025

PRÉAMBULE

Ce document présente les réponses de la Commune et du Maître d’ouvrage aux observations transmises par Monsieur PROTSENKO Michel, commissaire enquêteur dans son PV de synthèse du 12 août 2023 relatif à l’enquête publique préalable de la modification de droit commun n°2 du PLU de la commune de Villars-les-Dombes.

Dans ce PV le Commissaire enquêteur restitue et traduit les différentes observations du public recueillies durant la période d’enquête publique, soit du lundi 17 novembre au mercredi 17 décembre 2025 et fait part de ses propres questions.

Le présent mémoire apporte des éléments de réponses dans le tableau joint :

Mémoire de réponse au procès-verbal d’enquête publique – Modification de droit commun n°2 du PLU de Villars-les-Dombes

MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°2 DU PLU DE VILLARS-LES-DOMBES
TABLEAU DE SYNTHÈSE DE REPONSES AU PROCES VERBAL D'ENQUÊTE PUBLIQUE

N° de la demande	Avis formulé / Remarques/Demande	Questions du commissaire enquêteur	Décision de la commune
Direction départementale des territoires (DDT)	<u>Avis favorable</u> Afin de limiter l’imperméabilisation des sols et le ruissellement, il est conseillé d’inscrire l’obligation de maintenir la perméabilité des places de stationnement.	RAS	A arbitrer avec le SDIS.
Mission régionale d’autorité environnementale (MRAE)	La modification n°2 du plan local d’urbanisme (PLU) de la commune de Villars-Les-Dombes (01) n’est pas susceptible d’avoir des incidences notables sur l’environnement et sur la santé humaine au sens de l’annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l’évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l’environnement ; elle ne requiert pas la réalisation d’une évaluation environnementale.	RAS	RAS
Chambre d’agriculture	<u>Avis favorable</u> Pas d’observation.	RAS	RAS
Département de l’Ain	<u>Avis favorable</u> Le Département, principal financeur du SDIS est associé à ce projet de nouvelle caserne et appuie donc cette demande de modification.	RAS	RAS

Mémoire de réponse au procès-verbal d’enquête publique – Modification de droit commun n°2 du PLU de Villars-les-Dombes

Commune de Marlieux	Pas d'observation.	RAS	RAS
Mme Véronique PEYROL	Mme Véronique PEYROL s'est présentée pour avoir de simples renseignements sur les points de l'enquête publique. Elle ne comprend pas l'évolution du règlement au niveau de la hauteur des clôtures à 1.8m au lieu de 1.7m.		Il s'agit de répondre aux besoins de préservation de l'intimité dans un contexte de densification, et de mettre en adéquation la faisabilité techniques des ouvrages avec les contraintes réglementaires.
Monsieur Carlos et Madame Anne-Marie MOREIRA DA SILVA	Monsieur Carlos et Madame Anne-Marie MOREIRA DA SILVA se sont présentés car leur terrain devient enclavé entre les zones à urbaniser de part et d'autre de leur lieu d'habitation. La question posée est liée aux deux accès à ces zones AU qui vont les encercler notamment entre deux ronds-points éventuels et une voie en boucle à proximité immédiate de leur lieu de vie ainsi que l'intégration d'une partie Ouest de leur terrain et lieu de vie dans l'OAP. Leur maison étant au bord de la route.	<p><i>La commune souhaite-t-elle réaliser les deux voies de part et d'autre des terrains MOREIRA, car si elles se connectent, ceci finira par enclaver leur parcelle entre deux voies (la RD au Nord et les nouvelles voies au Sud, comme sur les flèches dessinées dans le document de l'OAP) ?</i></p> <p><i>Quel est l'intérêt de faire prolonger l'accès spécifique qui doit être facilité à la parcelle des pompiers vers la future zone 2AU et de ce fait superposer le trafic de deux usages différents sur ces deux zones 1AU et 2AU ? Surtout qu'à court terme la voie venant de l'Ouest sera en impasse pour un bon moment.</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> - Il s'agit d'une projection de connexions potentielles qui ne sont pas actées. Les pointillés ne représentent pas des ronds-points mais des périmètres où des aménagements de sécurité seraient à prévoir en cas d'aménagement de la zone 2AU. - Il s'agit dans un premier temps d'une erreur schématique, l'accès pompier se terminant en limite de parcelle.

Mémoire de réponse au procès-verbal d'enquête publique – Modification de droit commun n°2 du PLU de Villars-les-Dombes

Madame Huguette HALEC	Madame Huguette HALEC s'est présentée pour exprimer son inquiétude sur l'évolution du trafic le long de la route concernée par le projet et les nuisances liées au bruit et à la pollution. Notamment la vitesse excessive le long de cet axe à forte circulation et les dangers constatés. Elle souhaite comprendre l'intérêt des 2 ronds-points de part et d'autre notamment disposés sur des terrains hors de l'OAP. Et comment sera traitée cette entrée de ville ?	<p><i>La commune souhaite-t-elle réaliser deux ronds-points à l'Est et à l'Ouest et vont-ils occuper des parcelles privées comme représenté sur les ronds de l'OAP, ou plutôt comment ces deux carrefours vont être aménagés ?</i></p> <p><i>Ne faut-il pas corriger les deux ronds sur le document graphique qui mordent sur des parcelles privées car ça inquiète les propriétaires notamment hors du périmètre de l'OAP ?</i></p> <p><i>Comment la commune envisage de traiter la sécurité routière le long de cet axe en ligne droite à fort trafic, notamment le tourne à gauche pour accéder à la caserne de pompiers, y aura-t-il des feux pour l'entrée et la sortie des pompiers ? ne faut-il pas disposer de ralentisseurs sur ce tronçon urbain pour casser la vitesse ?</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> - A terme, et dans l'hypothèse de l'aménagement de la zone 2AU cela permettrait une accessibilité facilitée des pompiers aux constructions potentielles de la zone ainsi qu'une liaison à minima piétonnes <p>Il s'agit d'une représentation schématique de la nécessaire sécurisation des carrefours. A ce stade, les éléments schématiques ne préfigurent en rien la typologie ou l'emprise du carrefour. Il ne s'agit pas forcément de ronds-points, et aucun projet actuel ne prévoit l'occupation de parcelles privées.</p> <p>Une correction est envisagée.</p> <p>La procédure de modification du PLU n'est pas le moment adéquat pour traiter ces questions VRD. Des études ultérieures seront menées. Les services du Département et du SDIS seront associés le plus en amont possible afin que les entrées et sorties des pompiers soient sécurisées (feu intelligent...ect). Par ailleurs ce projet n'entraîne pas d'impact notable sur le flux actuel de circulation.</p>
------------------------------	---	---	---

Mémoire de réponse au procès-verbal d'enquête publique – Modification de droit commun n°2 du PLU de Villars-les-Dombes

		<p><i>Aucune indication n'est apportée sur le cheminement piétonnier ou vélo à envisager et leur sécurisation d'Est en Ouest et aussi notamment du Nord au Sud ?</i></p> <p><i>Ne faut-il pas mener une réflexion globale plus poussée de l'aménagement de ce tronçon de voie entre les, deux carrefours. Car nécessaire au niveau paysager ou fonctionnel voir sécuritaire notamment sur la façade urbaine « vitrine » au Sud de la RD en lien avec le projet d'implantation du bâtiment et des abords des pompiers, les projets en cours plus à l'Ouest, les parcelles privées enclavées construites et non construites et le développement futur de la zone 2AU à terme en arrière-plan à imaginer déjà évitant de juxtaposer les projets liés à ce futur secteur Est de la commune en transformation à court, à moyen et à long terme ?</i></p> <p><i>A voir même le devenir de la maison MOREIRA qui se place au centre, isolée et en bordure de voie le long de cette façade urbaine future en devenir (ils peuvent vendre) et de ce fait offrir un espace urbain aéré et végétalisé en entrée de ville laissant un espace public aux habitants ?</i></p> <p><i>Pourquoi ne protéger que 3 arbres le long de la route départementale qui en possède plus et pourquoi pas les autres multiples arbres existants sur le site des pompiers, voir surtout comment les compenser s'il faut les supprimer ? Pourquoi ne pas protéger les haies existantes sur le pourtour des zones à urbaniser et notamment le seul gros arbre à l'Ouest dans la zone 2AU ?</i></p> <p><i>Pourquoi prévoir une frange paysagère si importante en emprise au Sud-Est de la zone 2AU sachant qu'une haie paysagère existe déjà au Nord de cette emprise verte, non protégée dans l'OAP et pourquoi avoir occupé cette bande de parcelle exploitée que pour une frange paysagère ?</i></p>	<p>Des indications pourront être intégrées en phase d'approbation du PLU.</p> <p>Le devenir de la zone 2AU est soumis à modification ou révision du PLU.</p> <p>Le devenir de la zone 2AU est soumis à modification ou révision du PLU.</p> <p>Le règlement écrit de la zone 1AUE prévoit les dispositions nécessaires au traitement environnemental et paysager (cf. article 1AUE 6).</p> <p>Il s'agit d'un élément schématique déjà inscrit au PLU en vigueur. Le devenir de la zone 2AU est soumis à modification ou révision du PLU.</p>
--	--	--	--

Mémoire de réponse au procès-verbal d'enquête publique – Modification de droit commun n°2 du PLU de Villars-les-Dombes

		<p><i>Pourquoi aucun espace public n'est prévu, identifié ou imposé au sein de l'OAP en relation avec les autres espaces publics comme celui du square au Nord-Ouest ?</i></p> <p><i>Pourquoi avoir laissé une bande résiduelle hors de l'unité parcellaire au Sud de la zone 2AU et avec sa grande haie paysagère boisée en lien avec le camping et son extension résiduelle au Sud ? Ne faut-il pas clarifier le programme de la zone 2AU qui n'est pas projeté en besoin de programmation ou en vocation dans le temps et enlever le programme écrit d'école sur la zone 1AU des pompiers (qui ne l'est plus à priori) ?</i></p> <p><i>Que devient le bout de parcelle à l'Ouest de la parcelle des MOREIRA (en zone 2AU) et le résidu de parcelle devant les tennis ou la petite parcelle à l'Est avec sa végétation face à un carrefour en patte d'oie actuellement dangereux et devant accueillir un nouveau branchement de voie d'accès ?</i></p> <p><i>Les orientations d'aménagement et de programmation de ce site majeur en devenir ne sont pas très claires et ne laissent pas entrevoir l'image ou la fonction future (densité, surfaces, programme, stationnement, espaces publics, cheminement piétons, diminution du camping, protection des arbres et haies, ...) transformant ce secteur sensible d'entrée de ville. Aucune orientation fonctionnelle ou paysagère n'a été fournie au projet imminent du bâtiment des pompiers qui lancent le concours de maîtrise d'œuvre, dans le cadre d'une composition globale entre les deux zones.</i></p> <p><i>Une orientation d'urbanisme d'ensemble plus détaillée que simplement 2 flèches et une étoile aurait pu mieux cerner une vision de transformation globale de ce secteur sensible en entrée de ville afin de rendre plus opérationnelle cette OAP constituée de deux zones à court et long terme ?</i></p>	<p>Il ne s'agit pas d'un élément de programmation retenu avec le SDIS 01.</p> <p>Le devenir de la zone 2AU est soumis à modification ou révision du PLU.</p> <p>Le devenir de la zone 2AU est soumis à modification ou révision du PLU.</p> <p>Le devenir de la zone 2AU est soumis à modification ou révision du PLU.</p> <p>Le devenir de la zone 2AU est soumis à modification ou révision du PLU.</p>
--	--	--	---

Mémoire de réponse au procès-verbal d'enquête publique – Modification de droit commun n°2 du PLU de Villars-les-Dombes

		<p><i>Un cahier de recommandations urbaines, architecturales, paysagères et environnementales pourra être rajoutée au PLU à titre de conseil aux futurs aménageurs et constructeurs ou le SDIS autour de principes d'aménagement et de programmation à terme pour ce secteur en lien avec le projet des pompiers en cours, et surtout clarifier la vocation de cette zone 2AU de plus de 2 hectares qui fait partie de l'OAP.</i></p>	<p>Le devenir de la zone 2AU est soumis à modification ou révision du PLU.</p>
--	--	---	--

Villars-les-Dombes, le
Le Maire, Pierre LARRIEU