

COMMUNE DE VILLIEU-LOYES-MOLLES

Révision du PLU

23/02/2018

PERSONNES PRESENTES

Prénom et NOM

Eric Beaufort

Rita Erigoni

Bruno Pichat

Xavier Benssoussen

Béatrice Genin

Baptiste Jollivet

Bertrand Cauhapé

Emmanuel Roger

Sébastien Bourillon

Lauren Moine

Fonction et organisme

Maire

1^{ère} Adjointe à l'urbanisme,

Conseiller municipal

DGS commune de Villieu-Loyes-Mollon

Chargée du service urbanisme, commune de Villieu-Loyes-Mollon

ADIA 01

Cabinet Emmanuel Roger, Urbaniste, chef de projet

Cabinet Emmanuel Roger, Urbaniste

Avocat Urban Conseil

Mosaïque Environnement

Objet de la réunion :

- Réunion de lancement

Contexte

La commune de Villieu-Loyes-Mollon est issue de la fusion des trois communes de Villieu, Loyes et Mollon. Le processus a pris 20 ans pour se terminer en 1994 par la fusion effective. Cette histoire se traduit encore toujours dans le paysage communal avec trois villages, trois églises, trois cimetières et deux mairies annexes.

Située en continuité urbaine de Meximieux, la commune fait partie d'une conurbation dynamique du point de vue démographique. Elle tend à être fortement associée à cette conurbation, notamment le SCOT qui ne mentionne que très peu la commune.

Villieu constitue le bourg principal de la commune regroupant l'essentiel de l'offre commerciale, des services et des équipements. C'est aussi le lieu du développement affiché tant dans le SCOT que par les élus. De plus, les bourgs de Loyes et de Mollon possèdent un territoire plus contraint et moins de dents creuses susceptibles d'accueillir du développement urbain.

En allant plus loin dans la démarche, la volonté de recentrage du développement de l'urbanisation sur Villieu pourrait conduire à des déclassements de terrains à bâtir entre autres sur le secteur de Loyes.

Concernant l'offre commerciale, la commune s'est engagée dans une politique volontariste afin de la préserver au centre bourg notamment en mettant à disposition des murs.

La commune est aussi concernée par un périmètre de monuments historiques autour du château de Loyes et de son parc.

Outre les trois entités urbaines précédemment mentionnées, la commune compte deux gros hameaux accueillant chacun une centaine de maisons : Pont de Chazey et Buchin d'une part, Monthoz d'autre part. Il n'y a pas d'objectif de développement de ces hameaux, ni par la commune ni par le SCOT.

Les raisons de la mise en révision générale du PLU :

La prise en compte de la loi ALUR et de la pression urbaine

- La commune est soumise à une pression foncière importante due à la proximité de l'agglomération lyonnaise et aux facilités offertes entre autres par le train pour la rejoindre. Il s'ensuit une multiplication des divisions parcellaires qui ne débouchent pas sur un urbanisme de qualité potentiellement générateur de conflits de voisinages qu'il incombera à la mairie de traiter. Exemple également de divisions de terrains en 5-6 lots construits séparément, présentant un aspect très anarchique.
Du fait de la suppression du Coefficient d'Occupation des Sols, les justifications qu'avance la commune pour faire évoluer certains projets tiennent difficilement. La commune a de la chance de ne pas être attaquée.
Cette recherche de qualité urbaine est primordiale pour la commune qui imagine la mise en place de chartes pour encadrer le devenir de secteurs de développement afin de donner une unité (mais diversifiée) dans la production des nouvelles opérations.

La qualité urbaine

- Il s'agit de proposer un PLU qui mette l'accent sur la qualité urbaine et la création d'une unité, qui joue un rôle d'encadrement, d'incitation à de bonnes pratiques et à des choix harmonieux.

La réalisation de logements locatifs sociaux

- La population communale est officiellement juste au dessus des 3500 habitants, seuil qui déclenche l'obligation de production de logements sociaux. Si le taux est actuellement de 7%, la commune impose 35% dans toutes les opérations de plus de 3 logements. Le PLU est l'occasion de planifier l'effort à faire et de mettre en place les outils les plus efficaces possibles entre autres par la mise en place de réserves foncières, la commune ne disposant pas de terrains disponibles. Il faudra également éviter de faire exploser le nombre d'habitat, mais il est difficile d'appréhender l'évolution de la population.

La capacité des équipements

- Phaser et cadrer le développement urbain en fonction de la capacité des réseaux à le soutenir (*commune a compétence assainissement*). Le schéma directeur EP/EU est en cours de finalisation, ces éléments seront pris en compte dans la révision du PLU.
- Prendre également en compte les équipements collectifs et notamment scolaires qui sont saturés (actuellement toutes les écoles sont à Villieu, et une micro crèche à Loyes).
- Les réflexions sur la qualité urbaine devront accompagner une étude des capacités de densification et de développement de la commune.

Les premiers éléments à prendre en compte :

Les points de surveillance

- La commune signale que l'usine de MGI Coutier avait fait parvenir un courrier quant au devenir de son site classé en UBax (pour une installation industrielle antérieure). Ce tènement est stratégique pour la commune et le développement des équipements et la production de logements dans le cadre du projet de centre bourg. Pour gérer un tel cas, la commune peut mettre en place un périmètre d'étude qui lui permettrait de disposer du sursis à statuer. Une telle disposition peut s'envisager sur l'ensemble des secteurs stratégiques de la commune et de ne pas attendre qu'il soit institué suite au débat sur le PADD. Actuellement, le suivi de la pollution du site est assuré par des piézomètres.
- Etudier les autres sites d'activités dans le bourg, mais le plus urgent concerne l'usine de MGI Coutier.
- Une enseigne de supermarchés cherche à s'installer sur le secteur et potentiellement sur la commune. Cette option peut être étudiée mais ne doit pas venir concurrencer l'offre commerciale dans le centre bourg.

Les déplacements

- La commune ne possède pas de lignes de transports en commun en dehors des lignes scolaires.
- Une piste cyclable a été mise en place pour rejoindre la gare de Meximieux. Elle doit être prolongée à travers le centre bourg.
- La municipalité a mis en place des aménagements piétons dans le centre bourg. Ils sont appelés à être poursuivis. Les trottoirs du centre de Villieu sont compatibles avec les besoins des personnes à mobilité réduite (études PAVE et ERP réalisées, ballade urbaine en fauteuil roulant).
- La commune connaît une certaine saturation de ses stationnements mais ne considère pas que la situation peut être décrite comme tendue. La mise en place d'une zone bleue a permis d'apporter une première réponse.
- Voirie (hors routes départementales) : gestion par la commune.
- La commune s'interroge sur la possibilité de mettre en place un contournement du centre bourg pour les engins agricoles.

La question agricole :

- La commune possède une identité agricole marquée et entend la préserver.
- Le PLU devra être l'occasion de se positionner de manière franche sur les limites urbaines. Pour les agriculteurs, une route constitue une limite viable même si elle n'est pas la plus rentable économiquement. En effet, elle permet une mise à distance des habitations et des jardins et réduit ainsi les risques de conflits de voisinage. Le dessin des futures voies devra d'ailleurs prendre en compte les gabarits agricoles.
- La commune souhaite mettre en place un système de compensation en cas d'ouverture à l'urbanisation de terres agricoles. Après discussions, il apparaît qu'il serait plus judicieux de faire un recensement des parcelles qui ne seraient plus exploitables par les moyens mécaniques présents. Un tel travail pourra se tenir lors de la réunion agricole.
- La présence d'exploitations agricoles dans les centres bourgs doit être vue comme une opportunité de développement urbain à terme : c'est notamment le cas de l'exploitation située derrière la mairie. En effet, leur position géographique peut être reconsidérée.

- Le changement de destination éventuel de bâtiments situés en zones agricole ou naturel : la commune ne parvient pas à retrouver un ancien recensement des exploitations, mais la situation a depuis évolué.

Autres questions :

- Les zones AU2 du PLU actuel, gelées puisqu'elles ont été créées il y a plus de 9 ans : pression de la part de propriétaires qui souhaiteraient qu'elles passent en zone U.

La concertation :

- La commune souhaite associer la population à la prise de décision et ne pas lui présenter des projets déjà définis. Les moments de concertation devront donc se tenir quand il y a des décisions à prendre.
- La première réunion publique devra présenter à la fois la démarche du PLU, les modalités de concertation, les contraintes ainsi que la hiérarchie des textes et des documents qui s'imposent au PLU.
- Les autres réunions pourront se tenir à des moments charnières :
 - o Suite aux différents scénarios préfigurant le PADD
 - o Suite aux premières propositions pour les orientations d'aménagement et de programmation.
 - o Suite aux premières propositions de zonage et de règlement.
- Pour chaque réunion publique, il faut expliquer aux habitants les possibilités de construire dans les tissus bâtis.

Proposition de calendrier pour la phase n°1 du PLU

Date	Type de réunion	Thème de la réunion	Lot1	Lot2
23 février 2018 8h30	Réunion de travail	Réunion de lancement	x	x
23 mars 2018 8h30	Réunion de travail	Réunion thématique agricole	x	
6 avril 2018 10h00	Réunion de travail	Environnement	x	x
24 avril 2018 19h	Réunion de travail	Thématique à préciser	x	
26 avril 2018 19h	Réunion de travail	Thématique à préciser	x	
Mai 2018	Réunion publique n°1	Démarche et contexte PLU	x	
Juin 2018	Réunion PPA	Restitution du diagnostic	x	x