

# COMMUNE DE VILLIEU-LOYES-MOLLON

## Révision du plan local d'urbanisme

### Compte-rendu de la réunion du 6 juin 2018

---

#### PERSONNES PRESENTES

Prénom et NOM	Fonction et organisme
Eric BEAUFORT	Maire
Rita ERIGONI	1 <sup>ère</sup> adjointe
Alain GONARD	2 <sup>ème</sup> adjoint
Marie DOMINGUEZ	3 <sup>ème</sup> adjointe
Guy JERNEAU	6 <sup>ème</sup> adjoint
Gérard CLEMENT	Conseiller municipal
Bruno PICHAT	Conseiller municipal
Béatrice GENIN	Chargée du service urbanisme, commune de Villieu-Loyes-Mollon
Xavier BENSOUSSSEN	DGS Commune de Villieu-Loyes-Mollon
Baptiste JOLIVET	ADIA 01
Bertrand CAUHAPE	Cabinet Emmanuel ROGER

#### Objet de la réunion :

- Analyse socio-économique

Après un tour de table permettant à chacun des participants de se présenter, la réunion débute.

## **CONTEXTE**

### **Objectifs et démarche**

Un rappel est fait des objectifs de la démarche du PLU.

- Développer la qualité urbaine des projets, adaptée au territoire, notamment pour gérer une pression urbaine toujours plus forte et des divisions non maîtrisées. Il y aura donc une importance du travail à mener sur le règlement et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).
- Aménager et valoriser les cœurs de village et les tissus bâtis existants : cette démarche fait ressortir la nécessité de conduire une approche globale de l'évolution des tissus bâtis existants, prenant en compte le bâti, la trame viaire, les espaces collectifs, la végétation, les fonctions urbaines (équipements, commerces). Cette démarche est à mettre en corrélation avec la valorisation des potentiels fonciers dans le tissu bâti existant, élément à expliciter au fur et à mesure des réunions publiques.
- Valoriser l'attractivité et la fonctionnalité de l'environnement agro-naturel : faire le lien entre un environnement à valoriser (milieux naturels, loisirs...) et à exploiter dans de bonnes conditions, notamment pour l'activité agricole.

### **Le PLU dans la hiérarchie des normes**

Le rôle central du PLU dans l'encadrement des occupations et utilisations du sol est à souligner ? Ce document d'urbanisme s'inscrit toutefois dans une hiérarchie des normes à respecter :

#### **Le cadre législatif**

Le cadre législatif a fortement évolué suite à l'entrée en vigueur des lois Grenelle et ALUR (Accès au Logement et à l'Urbanisme Rénové). Monsieur le Maire précise que le PLU communal, approuvé en 2004, n'est plus opérant suite à la suppression du coefficient d'occupation des sols (COS).

Les urbanistes du cabinet Emmanuel ROGER soulignent les thématiques à enjeux :

- Lutter contre l'étalement urbain.
- Lutter contre le changement climatique : cela concerne la performance des bâtiments, mais également le traitement des voies et espaces collectifs, qui doivent être d'avantage végétalisés pour un meilleur confort d'usage. Monsieur le Maire précise qu'il faut prendre en compte le coût d'entretien que cela peut représenter pour la collectivité.
- Prise en compte de la biodiversité : selon l'urbaniste, l'enjeu pour le PLU concerne la biodiversité en milieu urbain.

#### **Les documents supra-communaux**

- Des documents supra-communaux avec lesquels le PLU doit être compatible :
  - o Le SCOT approuvé en janvier 2017, qui a une fonction de document intérateur des autres projets et documents supra-communaux.

- Le PLH, avec lequel le PLU doit être compatible. Les élus informent que la communauté de communes dispose d'un PLH, qui est en train d'être révisé.

#### - **Objectifs de logements**

Villieu-Loyes-Mollon est classée « hors polarité » au sein de l'armature urbaine du SCOT. Les urbanistes du cabinet Emmanuel ROGER annoncent que les perspectives de création de logements vont devoir être précisées pour Villieu-Loyes-Mollon, au regard d'une part des objectifs de construction du SCOT qui impliquent une diminution du nombre de logements à créer et d'autre part des besoins en logements locatifs sociaux.

Plusieurs éléments à étudier :

- Les éléments propres au SCOT : bien qu'il ne précise pas les modalités de rattrapage du locatif social pour Villieu-Loyes-Mollon, le SCOT contient certaines précisions relatives à la nécessité que la commune s'inscrive au sein de la conurbation qu'elle forme avec Meximieux et Pérouges, ainsi qu'à la possibilité d'adapter les objectifs du SCOT pour répondre aux obligations en matière de locatif social.
- Le futur PLH.
- Les évolutions éventuelles apportées par la loi Egalité et Citoyenneté.

Il est rappelé que, dans l'esprit de la loi SRU, la collectivité doit d'abord tendre vers le rattrapage de sa part de logements locatifs sociaux, le but étant de montrer la dynamique en ce sens.

#### - **Enveloppe urbaine**

En ce qui concerne l'objectif d'urbanisation au sein de l'enveloppe urbaine (au minimum 45% des logements) :

- L'urbanisation devra être privilégiée au sein des trois villages que sont Villieu, Loyes et Mollon.
- Le principe est de limiter les extensions urbaines et, en cas de besoins plus importants en logements, il faut densifier davantage.

#### - **Activités économiques**

Autre élément à prendre en compte en relation avec le SCOT : la zone d'activités de la Masse, identifiée pour connaître un développement.

### **Calendrier du PLU**

Les urbanistes du cabinet Emmanuel ROGER informent que les réunions de travail des 6 et 22 juin doivent permettre d'établir un pré-diagnostic avant la réunion publique du 4 juillet prochain qui portera sur la présentation de la démarche de révision du PLU ainsi que sur des premiers éléments du diagnostic, permettant un échange avec les participants.

Monsieur le Maire précise que la commune n'a pas souhaité se donner comme impératif de terminer le PLU avant les élections, afin de se laisser le temps de la réflexion pour ce projet important.

## **DEMOGRAPHIE**

### **Développement démographique et caractéristiques de la population**

Les éléments à prendre en compte :

- Le caractère permanent et soutenu de la croissance démographique de Villieu-Loyes-Mollon depuis 5 décennies est souligné. Après discussion des participants, il ressort que l'évolution démographique établie par l'Insee prend en compte la fusion des trois intercommunalités. A prendre en compte l'actualisation du recensement réalisée par l'Insee sur la base des impôts.
- Une population familiale et encore jeune, mais connaissant un phénomène de vieillissement et de diminution du nombre d'occupants par logement. Le représentant de l'ADIAO1 souligne qu'il s'agit d'une tendance générale observable au niveau national, mais moins forte à Villieu-Loyes-Mollon en raison de la dynamique démographique que connaît la commune. Il faut préciser que, si la taille des ménages se maintient à 2,6 entre 2009 et 2014, le détail des chiffres du recensement montre une augmentation des personnes vivant seules ainsi que des familles monoparentales.
- Des revenus moyens plus élevés que la communauté de communes. Les urbanistes du cabinet Emmanuel ROGER relèvent une spécificité de Meximieux, où le revenu moyen est équivalent à celui de la communauté de communes, ce qui est contraire à ce qui est généralement observé pour les bourg centres.

## **HABITAT**

### **Développement de l'habitat**

Les éléments à prendre en compte :

- Une moyenne de 30 logements commencés par an entre 2006 et 2015 (source : Sitadel). Les élus précisent que les résultats sur 2016 et 2017 vont montrer une nouvelle poussée de la construction de logements. Un recensement des autorisations d'urbanisme doit être mener pour actualiser les données.
- Un taux de croissance des résidences principales généralement supérieur à celui de la population : l'urbaniste explique que cela illustre le phénomène de diminution du nombre d'occupants par logement.
- Un taux de vacances de 5%, ce qui correspond à un niveau « plancher ».

### **Occupation du logement**

Les éléments à prendre en compte :

- La taille importante des logements. Les élus observent une demande pour de plus petites surfaces, de la part notamment de personnes de 60 ans ou plus. Les demandes portent beaucoup sur du T2 ou du T3.
- Le faible taux de logements locatifs sur la commune, et notamment de logements locatifs sociaux. Toutefois, les chiffres de l'Insee devront être actualisés afin de prendre en compte les logements locatifs sociaux récemment réalisés dans le bourg.

- Un taux de vacances de 5%, ce qui correspond à un niveau « plancher ».
- Une ancienneté d'occupation du logement variable selon que l'on est en accession ou en location : 17 ans en moyenne pour les propriétaires et 6 ans pour les locataires. Les urbanistes du cabinet Emmanuel ROGER expliquent que le parc locatif contribue plus fortement au renouvellement des populations et au parcours résidentiel. Les urbanistes du cabinet Emmanuel ROGER précisent que cela ne permet toutefois pas d'établir si les ménages cherchent à rester sur Villieu-Loyes-Mollon pour leur parcours résidentiel. Les élus observent que les logements collectifs sont demandés par des habitants de la commune, mais que les ventes de logements individuels sont faites à des personnes extérieures.

### **Marché immobilier**

Les éléments à prendre en compte :

- Un marché immobilier porté par la maison individuelle (31 ventes en 2017), avec un prix médian d'un peu plus de 2000 euros par m<sup>2</sup>.
- Le prix d'un T4 neuf vendu dans une nouvelle opération de logements collectifs dans Villieu est de 200 000 euros, ce qui est équivalent au prix de vente de certaines maisons.
- La commune compte 126 dossiers en attente pour le logement locatif social.
- Autre évolution : la réduction de surface de l'habitat individuelle, soulignée par les élus. Ces derniers précisent que le souci lié à cette évolution n'est pas la taille du terrain mais la manière dont la construction s'organise sur le tènement.

### **Analyse par secteurs**

L'urbaniste présente les différentes typologies bâties du territoire, pour mieux comprendre le fonctionnement de l'habitat :

#### **Villieu**

Quatre typologies d'habitat principales, avec certains éléments forts :

- Le bourg : il est important de prendre en compte ce tissu dans sa globalité, incluant le bâti, la voirie et les espaces collectifs, les espaces libres privatifs.
- Le village, à l'amont de la rue des Sources : enjeu d'évolution adaptée aux caractéristiques du secteur, avec une accroche forte à la rue et un lien étroit entre le bâti et sa cour ou son jardin.
- Les ensembles pavillonnaires (groupé ou isolé) : l'évolution de ce type d'habitat, nécessitant des aménagements de voirie et d'espaces collectifs.
- Le pavillonnaire diffus (groupé ou isolé) : tendance à un développement sur de plus petites surfaces, notamment dans le cadre des divisions parcellaires. Le pavillonnaire ancien (antérieur aux années 1980) est généralement plus volumineux, mais il nécessite souvent une réhabilitation et une rénovation thermique.

Les points mis en avant :

- Le représentant de l'ADIA01 demande d'effectuer un calcul des densités de logements pour ces différents types de bâtis.
- L'entretien des espaces collectifs et de la voirie au sein des ensembles pavillonnaires : monsieur le Maire répond que la tendance est à la récupération de la voirie, des réseaux et des espaces verts.
- Localiser les sites à enjeu, notamment ceux susceptibles de muter alors même qu'ils peuvent être potentiellement stratégiques pour l'aménagement du territoire : c'est le cas par exemple du site de l'usine Coutiers. La commune doit étudier les possibilités pour éviter la mutation de ces secteurs avant qu'ils aient été intégrés au projet global communal.

### Loyes

Trois typologies d'habitat principales, avec certains éléments forts :

- Le village, qui se caractérise toutefois par une forte diversité des tissus : noyau villageois très dense à proximité du château, village-rue le long de la rue Royale, Charrière qui forme une sorte de « petit faubourg ».
- Les ensembles pavillonnaires (groupé ou isolé) : ils connaissent un développement assez important, notamment au nord du village.
- Le pavillonnaire diffus (groupé ou isolé).

Les points mis en avant :

- Constat que la gestion des autorisations d'urbanisme est généralement plus simple dans ce secteur.
- L'intérêt patrimonial du village :
  - o Possibilité de faire évoluer le périmètre de la servitude des monuments historiques autour du château, en accord avec l'architecte des bâtiments de France.
  - o Dans quelle mesure le PLU peut-il permettre des rénovations de qualité ? L'urbaniste du cabinet Emmanuel ROGER répond que le PLU établit un encadrement réglementaire pour l'aspect extérieur du bâti et de ses abords, ainsi que pour la protection de certains éléments identifiés, et il peut dans une certaine mesure définir les modes de faire, par exemple par le recours aux Orientations d'Aménagement et de Programmation, sans aller jusqu'à rendre obligatoire le recours à certains matériaux, à la différence de l'Aire de Valorisation du Patrimoine. Il est également précisé que la réalisation d'un nuancier est prévue au PLU. C'est surtout le suivi des projets qui est important, et il y a un potentiel à Villieu-Loyes-Mollon pour valoriser la valeur de l'habitat ancien par des rénovations qualitatives.

### Mollon

Trois typologies d'habitat principales, avec certains éléments forts :

- Le village, principalement un village-rue ainsi que quelques constructions plus disparates à l'arrière de l'église : une entité qui a su maintenir son aspect qualitatif, en raison de la

requalification de la voie mais également de la préservation des jardins à l'arrière des habitations.

- Le pavillonnaire, principalement en diffus et en retrait du secteur ancien.

### Hameaux

Le reste des constructions sur la commune est principalement localisé au niveau des hameaux de Buchin et de Monthoz.

## **ACTIVITES AGRICOLES**

### **Surfaces et développement agricoles**

Les éléments à prendre en compte :

- L'urbaniste du cabinet Emmanuel ROGER explique qu'au vu des enjeux mis en avant par le diagnostic agricole, les besoins d'études porteront surtout sur les secteurs agricoles localisés en frange des enveloppes urbaines, notamment au niveau de Villieu, ainsi que sur les déplacements et les eaux pluviales.
  - o Un participant informe de son souhait à être associé à la réflexion sur les eaux pluviales, pouvant impliquer des questions relatives à la préservation et l'entretien des haies.
  - o La question des eaux pluviales amène celle de la prise en compte du plan de prévention des risques : comment prendre en compte les dispositions de ce document dans les autorisations d'urbanisme ? Les urbanistes du cabinet Emmanuel ROGER informent que la révision du PLU devra s'accompagner d'une mise à jour du zonage des eaux usées et pluviales, avec pour cette problématique des précisions apportées sur les zones où l'infiltration est à prioriser, ou les secteurs où des rejets dans un réseau seront admis, etc...

### **Equipements - superstructures**

Les éléments à prendre en compte :

- Une attention à porter notamment aux équipements scolaires : les effectifs des classes indiquent que ces dernières sont très chargées.

### **Commerces et services**

Les éléments à prendre en compte :

- Une offre très regroupée, permettant de valoriser les complémentarités. Précision apportée par un élu : il n'y a actuellement plus de dentiste.

### **Zones d'activités**

Les éléments à prendre en compte :

- Un développement prévu par le SCOT pour la zone d'activités de la Masse : il faudra identifier les sites d'extension possibles.

## **SUITES A DONNER**

Orientations à donner à l'étude agricole dans le cadre du PLU :

- La commune localise les sites à enjeu qu'il faut préserver pour les intégrer au projet de PLU. Les urbanistes du cabinet Emmanuel ROGER se rapprochent du cabinet Urban Conseils pour identifier les possibilités qui s'offrent à la commune pour maîtriser l'évolution de ces sites.
- La prochaine réunion aura lieu le 22 juin 2018. Elle portera sur une analyse territoriale plus poussée (morphologies urbaines, trame viaire et espaces collectifs, polarités, paysage, première localisation des sites à enjeux) et sur un bilan du PLU en vigueur.

<b>Date</b>	<b>Type de réunion</b>	<b>Thème de la réunion</b>	<b>Lot1</b>	<b>Lot2</b>
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
4 mai 2018 14h00	Réunion de travail	Récapitulatif des projets communaux	x	
6 juin 2018 19h	Réunion de travail	Analyse diagnostic socio-économique	x	
22 juin 19h30	Réunion de travail	Analyse morphologie urbaine	x	
4 juillet 2018	Réunion publique n°1	Démarche et contexte PLU	x	
6 septembre 19h	Réunion de travail	Diagnostic finalisé	x	
Septembre 2018	Réunion PPA	Restitution du diagnostic	x	x