

COMMUNE DE VILLIEU-LOYES-MOLLON

Révision du plan local d'urbanisme

Compte-rendu de la réunion de travail n°6 du 20 septembre 2018

PERSONNES PRESENTES

Prénom et NOM

Fonction et organisme

Eric BEAUFORT

Maire

Rita ERIGONI

1^{ère} adjointe

Alain GONARD

2^{ème} adjoint

Guy VERNEAU

6^{ème} adjoint

Christine CASTEUR

Conseillère municipale

Annie BERLAND

Conseillère municipale

Bruno PICHAT

Conseiller municipal

Béatrice GENIN

Service urbanisme

Xavier BENSOUSSSEN

DGS Commune de Villieu-Loyes-Mollon

Baptiste JOLIVET

ADIA 01

Emmanuel ROGER

Urbaniste, cabinet Emmanuel ROGER

Objet de la réunion :

- Présentation du diagnostic

SITUATION DE LA COMMUNE

L'étude des typologies bâties menée au cours de la réunion du 6 juin est poursuivie et approfondie.

Cadres législatif et réglementaire

Un rappel synthétique est fait des cadres législatif et réglementaire dans lesquels s'inscrit la révision du PLU, avec les questions suivantes soulevées :

- Adéquation entre le SCOT, qui classe Villieu-Loyes-Mollon « hors pole » et le futur PLH, dont le diagnostic inscrit dans ses enjeux les implications de la loi SRU (25% minimum de logements locatifs sociaux)
- Un PLU communal ayant des zones d'urbanisation (U et AU) particulièrement étendues et un faible encadrement des occupations et utilisations du sol par le règlement. Il a été rappelé que la commune dispose d'un cahier de recommandations pour le bâti ancien, qu'il sera intéressant de prendre en compte, d'autant plus que la commune souhaite se doter d'un nuancier
- La réalisation d'un nouveau schéma directeur d'assainissement, dont doit découler un zonage d'assainissement qui sera intégré au PLU.

Démographie et population

Un bilan de l'évolution de la démographie et de la population est présenté :

- Le caractère très soutenu de la croissance démographique, lié à l'installation de nouveaux ménages. Il est observé que le niveau de population de Villieu-Loyes-Mollon est désormais proche de celui de Meximieux dans les années 1970. Il y a donc un enjeu pour un maintien des ménages sur la commune au cours de leur parcours résidentiel.
- Une évolution de la structure de la population : tout en restant très attractive pour les familles, Villieu-Loyes-Mollon connaît une augmentation de la proportion des plus de 60 ans, ainsi qu'une diminution de la taille moyenne des ménages : personnes seules, couple sans enfant, famille monoparentale. Il faut donc adapter le logement et les équipements à cette évolution des ménages.
- Un enjeu spécifique est lié au développement d'une offre en logements plus accessible dans la partie « ouest » de la communauté de communes : le prix plus élevé du logement peut expliquer le déplacement des ménages vers l'Est pour trouver un logement plus accessible.

Agriculture

Les principales conclusions du diagnostic sont rappelées : un territoire fortement mis en valeur (déprise très faible, systèmes d'irrigation), avec un enjeu premier qui est la gestion de la pression urbaine (voisinage activité / habitat, le projet CFAL).

Activités économiques et emplois

Bien que les enjeux économiques locaux dépassent l'échelle communale et qu'une grande partie des actifs de la commune travaille à l'extérieur, il apparaît que Villieu-Loyes-Mollon présente un certain dynamisme :

- Un nombre d'emplois qui a retrouvé le niveau de 1999, après une forte baisse dans les années 2000. L'explication donnée par les élus est la diminution du nombre de salariés chez Vilplast (actuellement MGI Coutier / AKWEL), l'entreprise s'étant centrée sur la logistique. Les emplois présents sur la commune sont représentés pour une part significative par quelques gros employeurs (AKWEL, Guderzo, J ROSTAING, ZIEHL ABEGG France).
- Il y a donc une certaine dynamique communale à prendre en compte, bien qu'il y ait un décalage entre l'offre d'emplois présente sur la commune (forte proportion des ouvriers et employés) et la population active de Villieu-Loyes-Mollon (forte proportion des professions intermédiaires et des cadres et professions supérieures).

Moyens de transport et de communication

La présentation fait ressortir les points suivants :

- Importance des mobilités professionnelles entre le secteur de Meximieux et l'agglomération lyonnaise.
- Une bonne accessibilité « route » et « train » (gares de Meximieux et d'Ambérieu), mais les données Insee sur les déplacements domicile-travail montrent la prééminence du recours aux transports individuels motorisés et la faiblesse des transports en commun. La difficulté est-elle liée à l'accès au lieu de travail par un transport en commun ? Des élus municipaux estiment que le recours aux transports en commun est selon eux plus important que ce que semble indiquer l'Insee. L'urbaniste propose de se renseigner plus spécifiquement sur ces questions. Il faudra également étudier les données contenues dans le SCOT.

Remarque postérieure à la réunion : dans son questionnaire l'Insee demande « quel mode de transport principal utilisez-vous le plus souvent pour aller travailler ? », et demande de cocher la case correspondante. Il est donc possible que des sondés cochent le recours à un transport individuel motorisé, ce qui n'empêche pas qu'ils soient amenés à utiliser des transports en commun.

- Modes doux : l'urbaniste demande si la piste cyclable qui relie Villieu-Loyes-Mollon à Meximieux est beaucoup utilisée. Les élus répondent qu'elle est utilisée, mais pas forcément comme moyen de rabattement vers la gare, ce qui était initialement envisagé au moment de sa création.
- Le diagnostic devra être complété par des éléments relatifs aux communications numériques et téléphoniques.

Equipements et services

La situation des équipements sur Villieu-Loyes-Mollon soulève les questionnements suivants :

- Les équipements de la commune ont été fortement restructurés et développés, afin de suivre l'évolution démographique. Toutefois, hormis le centre Innovance, ces équipements restent à l'échelle de la proximité. L'urbaniste demande si un changement d'échelle des équipements pourrait être possible : hôpital ? Poste ? ... La discussion porte sur la possibilité d'implantation d'un collège à Villieu-Loyes-Mollon. Le collège actuel est situé à Leyment.

Une précision est apportée : le centre Innovance a 600 places assises.

- Les équipements scolaires maternelle et primaire : ils sont à flux tendus en terme de capacité (classes de 25 élèves en moyenne – chiffres de l'année 2017-2018) et la commune n'a pas de

réserve pour la création d'une nouvelle classe, dans la mesure où il ne faut pas envisager de création d'un poste par le rectorat.

Erreur à corriger : il y a 11 classes élémentaires et 6 classes maternelles.

- Le PLU comme élément de calcul et de justification pour le financement des équipements publics : la commune serait intéressée pour mener une réflexion sur cette question.

Développement de l'habitat

Des précisions ont été apportées sur la prise en compte du SCOT et du PLH :

- Un ralentissement de la croissance prévue par le SCOT (le calcul effectué par l'urbaniste du cabinet Emmanuel ROGER est de 237 logements en 15 ans), tandis que le PLH calcule un manque de 261 logements pour atteindre la proportion de 25% de logements locatifs sociaux. La discussion porte sur les modalités d'atteinte de l'objectif du quota de 25%. En premier lieu, il faut envisager un rattrapage progressif, en tenant compte de possibles mutualisations à l'échelle de la communauté de communes (voir notamment les évolutions à attendre sur cette question avec la loi ELAN). Ensuite, la production de logements locatifs sociaux implique la réalisation d'autres types de logements, puisque le développement de l'offre se réalise dans le cadre de programmes mixtes. L'urbaniste du cabinet Emmanuel ROGER ajoute qu'il existe différents types de logements locatifs sociaux, pouvant inclure maisons de retraite, hébergement d'urgence, foyer personnes âgées autonomes, etc... Enfin, monsieur le Maire souligne la vigilance qu'il faut avoir vis-à-vis des ventes de logements locatifs sociaux, qui auront pour effet d'accroître le rattrapage imposé à la commune. Sur ce point également, des évolutions sont attendues avec la loi ELAN.
- Les autres conclusions reprennent ce qui avait été dit à la réunion du 6 juin dernier : une croissance très forte au cours des dernières décennies, avec un marché tendu caractérisé par une vacance très faible, et des coûts élevés. Le parc se caractérise en grande majorité par de grands logements, avec très vraisemblablement un phénomène de sous-occupation lié à la diminution de la taille des ménages.
 - o Des précisions sont apportées sur les données issues du marché : le prix de l'ancien (plus de 5 ans) est plus élevé en raison des surfaces à vendre plus importantes. Le logement individuel neuf se caractérise généralement par de plus petites surfaces, avec des types de logements relativement standardisés. Il faut souligner le prix élevé que peut atteindre le logement collectif neuf, qui peut être supérieur à l'individuel (appartement de 68 m² avec terrasse vendu au prix équivalent à celui d'un individuel neuf de 90-100 m² avec terrain de 300-500 m²).

Il y a donc un enjeu fort à réfléchir à l'offre en logements adaptée aux ménages en fonction de leurs besoins, de l'augmentation des petits ménages, de la bonne situation par rapport aux équipements et services, de la qualité de l'environnement bâti.

ANALYSE TERRITORIALE

Armature territoriale et consommation de l'espace

- Près de 18,5 hectares consommés par l'habitat en 10 ans, soit 650 m² par logement. L'urbaniste souligne que la consommation foncière peut ainsi prendre de très fortes proportions en quelques décennies cumulées. Les élus observent que les projets de logements en 2018 deviennent plus denses, avec notamment des réalisations de collectifs.

Armature viaire et des espaces collectifs

- Une hiérarchisation des voies est proposée : les voies de transit, dont la RD984 qui structure l'armature urbaine ainsi que la morphologie urbaine de Villieu et de Mollon, des voies de liaisons plus localisées (par exemple la route départementale traversant Loyes), les voies de desserte de proximité restant à l'échelle d'un quartier ou d'un lotissement, ainsi qu'une trame modes doux.
 - o Les enjeux sont différenciés en fonction des caractéristiques de ces voies : vitrine paysagère et développement des modes doux pour la RD984, apaisement du trafic et qualité des cheminements piétons ou vélos pour les voies de liaison localisées, appropriation par les riverains pour les voies de desserte de proximité. En ce qui concerne la végétalisation des abords des voies : des participants indiquent des contraintes de coûts et d'entretien. L'urbaniste du cabinet Emmanuel ROGER souligne l'enjeu particulier de l'aménagement de la rue de Loyes : il ne s'agit pas d'une voie de transit, mais d'une voie de liaison localisée. Il faut donc valoriser les modes doux et l'appropriation par les riverains.

Autre observation : la rue de la Gare est la voie privilégiée d'accès à Villieu (hors RD984)

Equipement du territoire

Le diagnostic est ciblé sur l'eau potable et l'assainissement.

- Assainissement : la problématique principale est liée à la station d'épuration de Mollon, qui doit être remplacée. Il faut également souligner la présence d'un réseau unitaire encore important. Le nouveau schéma directeur d'assainissement va donner lieu à un zonage qui sera intégré au PLU.
- Eau potable : il faut souligner le caractère stratégique de la ressource en eau captée sur la commune (desserte de l'ensemble du syndicat) et l'enjeu de sécurisation de la desserte.
- Le diagnostic devra être complété par des informations relatives à l'électricité.

Servitudes et contraintes

La présentation reprend notamment les éléments dans le diagnostic environnemental ayant le plus d'impact sur le projet d'urbanisation : risques naturels recensés notamment par le PPRI, pouvant avoir un impact sur certains secteurs bâtis, inventaires et zonages environnementaux avec des enjeux de continuités écologiques y compris dans certains secteurs bâtis, installations classées et pollutions touchant notamment le site AKWEL, projet CFAL, périmètres de protection de captage, ouvrages de transport électrique ou de gaz.

Morphologie urbaine et typologies bâties

Il s'agit d'une partie importante du diagnostic :

- Les différentes typologies bâties avaient été présentées aux réunions de juin dernier : tissus anciens (villages et bourg) nécessitant une approche globale prenant en compte le bâti, le jardin et la rue ; habitat collectif dans le centre bourg, dense et accueillant des programmes mixtes (logements, activités et services) ; pavillonnaire groupé et surtout individuel qui a été le « moteur » du développement de Villieu-Loyes-Mollon au cours des dernières décennies.

Au regard de la taille de plus en plus réduite des surfaces du pavillonnaire, la question de la densité acceptable en pavillonnaire se pose.

- L'urbaniste présente une carte de la morphologie urbaine, qui différencie des tissus bâtis en fonction de leur densité et de leur intégration aux villages. Une distinction s'opère notamment entre les tissus anciens formant le bourg centre, les villages anciens et le cœur de hameau de Montos, les tissus pavillonnaires localisés dans la continuité de ces tissus anciens structurés, et enfin des secteurs de franges bâties, plus excentrés et moins équipés.
 - o L'urbaniste du cabinet Emmanuel ROGER précise que cette carte est un cadre de référence important pour réfléchir au développement de la commune. C'est sur la base de cette carte que les capacités de densification et de mutation des tissus bâtis ont été calculées.
- Analyse de Villieu : l'ensemble bâti comprend un bourg centre qui se conforte, un village ancien présentant un environnement attractif, ainsi que des tissus pavillonnaires relativement disjoints par rapport au centre. Pour cette raison, Villieu se caractérise par la présence d'une « couronne » de gisements fonciers autour du centre bourg avec des tissus bâtis mutables (AKWEL, exploitation agricole...), des espaces agricoles interstitiels (le projet de ZAC est au sein d'un de ces espaces), du pavillonnaire peu dense. Les besoins de structuration du tissu pavillonnaire sont soulignés : liaisons douces, espaces collectifs, transition avec l'environnement agricole.
- Analyse de Loyes : distinction entre un noyau villageois très dense entre le château et l'église, un village rue très lié à la voie publique, et le quartier de Charrière, irrigué par sa propre voirie interne. Ce tissu bâti doit faire l'objet d'une approche globale prenant en compte le bâti, les jardins et la rue, avec une attention particulière à porter au traitement de la rue de Loyes et à la prise en compte d'un patrimoine unique de forte valeur. L'urbaniste du cabinet Emmanuel ROGER signale également le petit pôle d'équipements (salle communale, crèche, petit parc), qui aurait besoin d'être valorisé.
- Analyse de Mollon : le tissu ancien comprend un village rue, ainsi qu'un tissu plus lâche d'anciennes fermes le long de la rue Brotteaux. Il y a un petit cœur de village autour de l'église, de la salle communale et du parc. Le bâti récent s'est développé en retrait de la partie ancienne, principalement au niveau de la Côtière et du chemin Magnin. Le potentiel foncier constructible est très important entre le village ancien et la Côtière, l'orientation d'aménagement réalisée sur une partie du secteur ne permettant pas réellement d'appréhender les implications de l'urbanisation pour le village et l'environnement. Monsieur le Maire demande si une densité plus limitée sera possible. Il est répondu que l'aménagement du secteur devra répondre aux objectifs de densité du SCOT.

CAPACITES DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES TISSUS BATIS EXISTANTS

Il s'agit d'une partie qui doit être spécifiquement traitée dans le PLU depuis la loi ALUR.

Il y a lieu d'étudier les possibilités d'urbanisation au sein des tissus anciens et des tissus pavillonnaires situés dans leur continuité, avant d'envisager l'urbanisation par extension urbaine ou par densification des franges bâties.

L'urbaniste du cabinet Emmanuel ROGER précise que le repérage du potentiel foncier s'est réalisé par visite de terrain, en différenciant les terrains libres, les terrains bâtis potentiellement divisibles, le bâti mutable. En ce qui concerne les terrains bâtis potentiellement divisibles, il faut prendre en compte le positionnement de la construction sur le terrain, l'orientation des façades, la configuration du jardin,

l'accès, le relief : c'est sur la base de cette observation qu'il est établi dans quelle mesure un terrain bâti peut évoluer.

Le potentiel de terrains libres, de tissus bâtis mutables et de terrains bâtis divisibles permet de répondre à une grande part des besoins en logements, y compris dans une perspective de rattrapage en matière de locatif social.

Des élus observent qu'une proportion importante de ce potentiel est constituée par des terrains bâtis potentiellement divisibles (« fonds de jardin »), qui ne peuvent pas être considérés de la même manière que les terrains libres ou certains ensembles bâtis mutables, parce qu'ils ne correspondent pas au même potentiel de densification.

Autre élément à prendre en compte : une partie du site d'AKWEL/MGI serait envisagé pour des équipements publics.

Certains grands jardins doivent toutefois être spécifiquement étudiés, parce qu'ils peuvent faire l'objet d'une urbanisation plus importante.

Il est proposé la démarche suivante : sur la base du recensement des permis accordés entre 2008 et 2017, établir une estimation du nombre de logements susceptibles d'être réalisés dans les années à venir par division parcellaire et par réhabilitation. Ce nombre s'ajoutera à l'estimation du potentiel représenté par les terrains libres et les ensembles bâtis mutables principaux.

SUITES A DONNER

- L'urbaniste du cabinet Emmanuel ROGER met à jour l'analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis.
- La prochaine réunion aura lieu le 12 juillet 2018. Il s'agit d'une réunion de présentation de l'état initial de l'environnement et du diagnostic territorial aux personnes publiques associées.

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
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 2018 19h30	Réunion de travail	Analyse morphologie urbaine	x	
4 juillet 2018 20h30	Réunion publique n°1	Démarche et contexte PLU	x	
20 septembre 2018 19h	Réunion de travail	Diagnostic finalisé	x	
12 octobre 2018 14h	Réunion PPA	Restitution du diagnostic	x	x