

# COMMUNE DE VILLIEU-LOYES-MOLLON

## Révision du plan local d'urbanisme

### Compte-rendu de la réunion de travail n°7 du 14 décembre 2018

---

#### PERSONNES PRESENTES

Prénom et NOM	Fonction et organisme
Eric BEAUFORT	Maire
Rita ERIGONI	1 <sup>ère</sup> adjointe
Sylvie BLANCHARD	5 <sup>ème</sup> adjointe
Guy VERNEAU	6 <sup>ème</sup> adjoint
Roselyne BURON	Conseillère municipale
Gérard CLEMENT	Conseiller municipal
Bruno PICHAT	Conseiller municipal
Béatrice GENIN	Service urbanisme
Xavier BENSOUSSEN	DGS Commune de Villieu-Loyes-Mollon
Baptiste JOLIVET	ADIA 01
Emmanuel ROGER	Urbaniste, cabinet Emmanuel ROGER

#### Objet de la réunion :

- Bilan du diagnostic et démarrage de l'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

L'urbaniste du cabinet Emmanuel ROGER fait un rappel synthétique des principales conclusions du diagnostic présenté aux personnes publiques associées le 12 octobre. Il propose, sur la base de ce diagnostic, de travailler sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

## **OBJECTIFS SOCIODEMOGRAPHIQUES ET ECONOMIQUES**

Différentes hypothèses de production de logements pour la période 2016-2030 sont présentées.

Les élus municipaux se prononcent pour l'hypothèse de maintien du rythme actuel de production de logements, en intégrant les nouveaux éléments issus du projet de PLH 2016-2022 et de la loi ELAN (qui comptabilise notamment l'accession sociale dans le logement social).

Il est proposé de préciser les logements réalisés depuis 2016, en évaluant notamment le logement social réalisé, ce afin d'affiner les projections du PLU en lien avec le futur PLH.

Une consultation spécifique d'Urban Conseil est proposée sur les moyens de limiter les divisions : en effet, la multiplication des logements réalisés au coup par coup rend plus difficile l'atteinte des objectifs de logements locatifs sociaux.

Les types de logements à développer sont présentés : un habitat collectif diversifié (incluant du logement abordable et des gammes « supérieures »), une offre nouvelle en habitat individuel dense ou groupé abordable, le maintien de la qualité du parc de logements existants (un bon « turn over » dans le pavillonnaire et une approche patrimoniale de l'aménagement du bâti ancien). Il est également important d'éviter un coût prohibitif pour la réalisation des aménagements.

## **ARMATURE VIAIRE ET DES ESPACES COLLECTIFS**

Les priorités d'amélioration en matière d'armature viaire et des espaces collectifs sont présentées et précisées :

- Confirmation du principe de prolongement d'un axe modes doux le long de la RD984. Il est pour l'instant prévu de prolonger l'axe cyclable jusqu'à la bibliothèque.
- Rues de la Gare et de la Maisonnette : amélioration des voies en privilégiant notamment la création de radiales entre les deux axes.
- Axe chemin de Chavagneux / chemin du Pont Vieux : le chemin est largement utilisé, y compris par les modes doux. Il est préconisé de trouver des moyens de ralentir les voitures plutôt que des aménagements pour les modes doux.
- Rue royale (traversée de Loyes) : le projet d'aménagement est mené en parallèle au PLU.
- Place en cœur de bourg : pas de perspective d'aménagement, le questionnement actuel étant plutôt le devenir du café-restaurant qui y est installé.

Des propositions complémentaires sont faites :

- La RD984 a un flux de près de 140 poids lourds en moyenne chaque jour. Un élu demande s'il ne faut pas prendre en compte le projet de déviation. Monsieur le Maire répond qu'il peut être possible de restreindre la traversée du bourg. Les difficultés de réalisation de la déviation sont soulignées : des constructions ont été réalisées là où il était prévu de faire passer l'infrastructure ; présence de la colonne de gaz.
- Définir des gabarits et des types d'aménagement pour les voies existantes ou à créer : la commune peut soit créer des emplacements réservés soit mettre un plan d'alignement (elle n'en a pas actuellement). Types de réalisations possibles : contre allée partagée entre piétons et vélos (aménagement moins onéreux).

## DEVELOPPEMENT ET AMENAGEMENT

### Villieu

Les principes d'aménagement proposés sont les suivants :

- Maintien des fronts bâtis du centre bourg (respect des alignements, préservation des cours et jardins).
- Préservation du tissu villageois (maintien de l'équilibre bâti/jardins).
- Valorisation de la « couronne » d'espaces libres et de tissus bâtis mutables qui doit constituer un potentiel d'extension durable pour le bourg (le projet de ZAC est compris au sein de cette « ceinture »).

### Site de projet n°1 : rue de l'Eglise / mairie

Ce site de projet est retenu selon les modalités suivantes :

- Programme de logements, d'équipements publics (trottoir, stationnement) et de commerces. La question de la viabilité de commerces en retrait de la RD984 est posée : des élus et le directeur général des services répondent qu'une bonne signalétique permettrait d'y répondre. En ce qui concerne l'aménagement éventuel du chemin du Pont Vieux ; réfléchir à un plan de circulation.
- Approche pré-opérationnelle nécessaire.

### Site de projet n°2 : rue du Bottet / chemin Chavagneux

Ce site de projet est retenu selon les modalités suivantes :

- Programme de logements, la réflexion sur le site de projet devant être menée en relation avec le projet qui semble s'amorcer côté Sud du chemin de Chavagneux
- Approche pré-opérationnelle nécessaire au moins pour l'évolution du bâti ancien en pisé.

### Site de projet n°3 : ancienne cure / rue de l'église

Ce site n'est pas retenu pour les motifs suivants :

- Un projet est en cours, qui prévoit la démolition-reconstruction de l'ancienne cure et la création de logements sur une partie du jardin.

### Site de projet n°4 : AKWEL / MGI

Ce site de projet est retenu selon les modalités suivantes :

- Site pour un programme de logements et d'équipements publics, incontournable en termes de stratégie de développement et de programmation. La commune a délibéré spécifiquement pour un sursis à statuer justifié par des besoins d'équipements publics.
- Approche pré-opérationnelle nécessaire compte tenu de l'importance du site et des besoins d'aménagement (désamiantage, dépollution notamment).

#### Site de projet n°5 : avenue Charles de Gaulle (RD984) / rue de la Maisonnette

Ce site de projet est retenu selon les modalités suivantes :

- Site à réduire dans sa partie Sud et à élargir au niveau de l'arrière des fronts bâtis bordant la RD : certains bâtiments vacants identifiés vont être réhabilités et peuvent donc être retirés du site de projet. Par contre, il y a un enjeu concernant d'une part l'évolution de hangars attenant d'un commerce faisant l'angle entre l'avenue Charles de Gaulle et la rue de la Maisonnette et d'autre part une continuité piétonne à créer entre la rue de la Maisonnette et la rue de Gare.
- Une démarche type schéma de principes à respecter (l'approche pré-opérationnelle n'est pas nécessaire).

#### Site de projet n°6 : rue du Pollet

Ce site n'est pas retenu pour les motifs suivants :

- Le site n'offre pas de perspective en matière de création de liaisons piétonnes, notamment entre la rue du Pollet et la rue du Colombier. L'enjeu est plutôt de maîtriser les divisions parcellaires susceptibles de se produire dans le secteur.

#### Site de projet n°7 : Clos des Colombes

Ce site de projet est retenu selon les modalités suivantes :

- Prévoir les dispositions nécessaires permettant l'accès du site comme cela a été prévu initialement depuis la rue du clos des Colombes : le blocage de l'accès actuel devra donc être levé.
- Une démarche type schéma de principes à respecter (l'approche pré-opérationnelle n'est pas nécessaire).

#### Site de projet n°8 : Petite Croze

Ce site de projet est retenu selon les modalités suivantes :

- Encadrer l'aménagement du site : un projet sur une moitié du site prévoit une voie de desserte doublée d'une noue, avec pour conséquence l'absence de mutualisation de cette voie de desserte lorsque la seconde moitié du site fera l'objet d'un aménagement.
- Une démarche type schéma de principes à respecter (l'approche pré-opérationnelle n'est pas nécessaire).

#### Autre site de projet (n°9) : rue du Tour / rue de la Gare

L'urbaniste du cabinet Emmanuel ROGER propose ce site complémentaire, en raison de la superficie importante des jardins liés aux habitations, qui peut faire l'objet de projets de densification significatifs.

Ce site n'est pas retenu pour les motifs suivants :

- L'enjeu n'est pas la densification du site, mais plutôt la préservation de la trame végétale et arborée, à intégrer à la trame verte à développer dans le bourg. Mosaïque Environnement sera sollicité pour ce secteur spécifique.

## **Loyes**

Les principes d'aménagement proposés sont les suivants :

- Conforter le village-rue : respect des alignements bâtis et préservation des cours et jardins.
- Développement d'une approche patrimoniale.
- Pas d'extension du village, notamment vers l'Ouest du côté du chemin du Château Blanc.

## **Site de projet n°10 : rue Royale / rue de la Pie**

Ce site n'est pas retenu pour les motifs suivants :

- Le commerce vacant va être transformé en logement et la requalification de la rue Royale est prévue dans le cadre d'une étude spécifique. Un élu regrette qu'un périmètre de projet ne soit pas défini pour le hameau. Il est proposé que dans le cadre du PLU la réflexion porte spécifiquement sur le patrimoine.

## **Mollon**

Les principes d'aménagement proposés sont les suivants :

- Conforter le village-rue : respect des alignements bâtis et préservation des cours et jardins.

## **Site de projet n°11 : cœur de village**

Ce site de projet est retenu selon les modalités suivantes :

- Maîtrise de l'aménagement d'un espace central du village, en prenant en compte notamment certains éléments du patrimoine rural et naturel (végétation, ruisseau...).
- Une démarche type schéma de principes à respecter (l'approche pré-opérationnelle n'est pas nécessaire).

## **Bilan :**

Ce sont donc 7 sites de projet retenus au sein des espaces bâtis existants, incluant trois sites de projet avec une démarche pré-opérationnelle.

## **TISSUS BATIS ANCIENS**

Il est proposé de développer une approche patrimoniale pour l'évolution du bâti ancien (permettant une évolution respectueuse des caractéristiques de l'ancien tout en répondant aux besoins d'amélioration du confort et de la qualité énergétique) au travers du futur règlement du PLU. Les modalités suivantes sont proposées :

- Intégrer le cahier de recommandations architecturales et esthétiques pour le bâti ancien (approuvé en 1988 et modifié en 1998) au règlement écrit du PLU.
- Mise en place d'un nuancier par l'équipe en charge du PLU.

- Identifier les éléments les plus remarquables du patrimoine comme éléments à préserver (article L151-19 du code de l'urbanisme).

### **TISSUS BATIS RECENTS**

Les propositions d'orientations portent sur :

- Les nouvelles constructions, sur la base de références présentées par l'urbaniste du cabinet Emmanuel ROGER :
  - o Différentes typologies d'habitat pavillonnaire, y compris du pavillonnaire pouvant accueillir plusieurs logements.
  - o Pour le collectif : des immeubles pouvant monter à R+2 voire R+3 si dernier niveau en attique (étage en recul par rapport à la façade principale). Monsieur le Maire précise que l'attique avec toiture à pans inclinés correspond à ce qu'il lui semble souhaitable pour la commune. L'urbaniste du cabinet Emmanuel ROGER précise le type d'encadrement réglementaire à prévoir : règles de hauteur et de toiture, coefficient de biotope ou de pleine terre couplé avec des prescriptions en faveur du stationnement souterrain afin de favoriser des espaces collectifs de qualité (vérifier la faisabilité économique).
- L'évolution du bâti existant : différentes évolutions possibles présentées, l'évolution du bâti existant (exemples de rénovation énergétique, d'extension) ou la division parcellaire en travaillant sur les règles de prospect. L'urbaniste du cabinet Emmanuel ROGER montre des exemples illustrant l'importance de la bonne orientation de la construction nouvelle par rapport à l'existant.

### **AMENAGEMENT DES VOIES ET DES ESPACES COLLECTIFS**

Les propositions d'orientations portent sur :

- La limitation des surfaces imperméabilisées, notamment pour les opérations d'habitat collectif.
- Repenser le traitement des espaces collectifs pour les lotissements et les ensembles pavillonnaires.
- Privilégier les développements le long des voies aménagées pour les modes doux.

### **OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE**

Le récapitulatif des sites de projet confirme le potentiel de densification de 210 logements des espaces bâtis, des ajustements étant toutefois à envisager en ce qui concerne les parcelles bâties divisibles.

### **SUITES A DONNER**

- La prochaine réunion portera sur la poursuite du PADD, et notamment sur les possibilités de développement. Elle est envisageable en janvier ou février 2019. Le diaporama sera remis une quinzaine de jours avant afin que les élus puissent l'étudier.

<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 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
14 décembre 2018 19h	Réunion de travail	Bilan diagnostic et PADD	x	