

# COMMUNE DE VILLIEU-LOYES-MOLLON

## Révision du plan local d'urbanisme

### Compte-rendu de la réunion de travail n°5 du 22 juin 2018

---

#### PERSONNES PRESENTES

Prénom et NOM	Fonction et organisme
Eric BEAUFORT	Maire
Rita ERIGONI	1 <sup>ère</sup> adjointe
Marie DOMINGUEZ	3 <sup>ème</sup> adjointe
Guy JERNEAU	6 <sup>ème</sup> adjoint
Roselyne BURON	Conseillère municipal
Michel BOZZALO	Conseiller municipal
Anne BERLAND	Conseillère municipal
Christine CASTEUR	Conseillère municipale
Béatrice GENIN	Chargée du service urbanisme, commune de Villieu-Loyes-Mollon
Xavier BENSOUSSSEN	DGS Commune de Villieu-Loyes-Mollon
Baptiste JOLIVET	ADIA 01
Emmanuel ROGER	Urbaniste, cabinet Emmanuel ROGER

#### Objet de la réunion :

- Analyse de la morphologie urbaine

## **ANALYSE MORPHOLOGIQUE**

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

### **Tissus villageois et du bourg**

Un rappel est fait des différentes typologies bâties et des analyses ciblées sur des secteurs « représentatifs » des tissus villageois et du bourg sont réalisées :

- Partie du bourg de Villieu comprise entre l'avenue Charles de Gaulle, la rue de la Gare et la rue de la Maisonnette.
- Partie du village de Villieu proche de l'église et du secteur plus en pente situé à l'amont du chemin de la Ruelle Roman.
- Noyau villageois situé à proximité du château, le long des rues Royale, de la Bombardière et des Terreaux.
- Portion de la Grand Rue de Mollon.

Les principaux éléments discutés portent sur :

- La différenciation entre, d'une part, un tissu de bourg au niveau de l'avenue Charles de Gaulle et des rues limitrophes proches (la Gare, la Maisonnette, le Polet) et d'autre part un tissu de villages à l'amont de la rue des Sources à Villieu, ainsi qu'à la Loyes et à Mollon
- La nécessité d'une approche globale pour appréhender une évolution équilibrée des tissus du bourg et des villages (la rue, le front bâti continu ou discontinu, les arrières de parcelles et les jardins) et une certaine vigilance vis-à-vis du risque de morcellement pavillonnaire, susceptible de fragiliser les tissus anciens sans que cela représente un apport significatif en nombre de logements.
  - En ce qui concerne notamment le village de Loyes, certains éléments sont soulignés : valeur patrimoniale forte, organisation spécifique du bâti au niveau des rues des Terreaux et de la Bombardière (habitations et jardins situés de part et d'autre la rue, orientation vers la pente), maintien des anciens seuils d'habitation, utilisés comme trottoirs, qui témoignent du lien étroit qui existait auparavant entre l'habitation et la rue (aujourd'hui mis à mal par la circulation routière).
- Des densités pouvant être contrastées : parfois moins de 10 logements par hectare dans certains tissus villageois, qui peuvent monter à 25 voire 30 logements par hectare dans les tissus anciens du bourg et de certains noyaux villageois (à proximité du château de Loyes ou autour de l'église de Villieu). La densité des immeubles collectifs récemment construits dans le centre de Villieu dépasse largement 100 logements par hectare.
- Des possibilités d'évolution différenciées :
  - Possibilités réduites et difficiles en tissu dense à l'arrière des fronts bâtis, en raison des problèmes d'accès, de l'usage des jardins par les habitants, des superficies réduites : c'est le cas notamment dans le bourg de Villieu ainsi qu'au niveau des tissus villageois de Loyes et autour de l'église de Villieu. Le potentiel d'évolution se caractérise plutôt par une mutation du bâti existant. Des secteurs sont spécifiquement étudiés :

- Des bâtiments potentiellement mutables sont situés le long de la rue de la Maisonnette, au niveau de l'impasse Congery : les élus indiquent que la commune souhaite aménager une voie pénétrante depuis le parking de l'immeuble collectif jusqu'à la rue de la Maisonnette. Il y aurait ainsi une liaison entre cette rue et la rue de la Gare. Le PLU devra intégrer les réflexions menées sur ce secteur.
- Quelques espaces de jardin potentiellement urbanisables à Villieu ou à Loyes, mais certains contribuent au fonctionnement du village (potagers, espaces partagés).
- Le cas d'un risque d'enclavement est signalé entre la rue du Rollet et le lotissement du Colombier.

*Remarque postérieure à la réunion sur le droit de passage (articles 682 à 685-1 du code civil) : un propriétaire enclavé peut-il demander un accès à un voisin au titre du code civil ? Un propriétaire doit d'abord voir s'il peut faire son accès direct par sa parcelle (article 682 du code civil). Il doit également respecter les dispositions de l'article 684 du code civil, qui dispose que si l'enclave résulte de la division d'un fond par suite d'une vente, d'un échange, d'un partage ou de tout autre contrat, le passage ne peut être demandé que sur les terrains qui ont fait l'objet de ces actes.*

*Ce n'est que si un passage suffisant ne peut être établi sur le fond du propriétaire ou sur les fonds divisés que d'autres fonds voisins peuvent être grevés de la servitude. En l'absence d'accord amiable, le juge pourra être saisi.*

- Possibilités significatives, comme c'est le cas à Mollon où des grands jardins à l'arrière des fronts bâtis sont inscrits en zone d'urbanisation au PLU. L'urbaniste s'étonne que les arrières de front bâtis n'aient pas été d'avantage urbanisés, au regard de la pression foncière qui s'exerce sur la commune. Les élus répondent que des reventes sont envisageables à court terme pour deux à trois familles (successions, tutelles, etc...).
- Autre élément à prendre en compte pour le secteur de Mollon : le secteur de côtière situé à l'amont du village-rue fait l'objet de dispositions spécifiques liées aux possibilités de construire, en raison des contraintes d'accessibilité et de relief (effets de « montagne russe » évoqué au sujet du chemin de Chez Magnin). Des élus craignent également l'augmentation du nombre de voitures. Un projet Urbain Partenarial a été établi en 2001-2012. Il est toujours actif. Une orientation d'aménagement a été réalisée dans le cadre d'une procédure de modification du PLU en 2009. Elle définit les conditions d'urbanisation et notamment de desserte. Il est précisé que la création d'une voie de bouclage automobile avait été écartée parce qu'elle n'était pas adaptée au site. Des liaisons piétonnes ont été prévues.
- Acquisitions de foncier par le Conservatoire des Espaces Naturels à proximité de Mollon.
- Cas spécifique d'une partie du secteur villageois de Villieu à l'amont de la rue des Sources et de la mairie : un tissu ancien parfois relativement diffus, pouvant laisser un certain nombre d'espaces interstitiels. Les secteurs suivants sont notamment discutés :
  - L'ancienne cure, propriété communale, prévue pour y développer l'habitat.

- Des ensembles mutables (bâti, espaces libres) au niveau du croisement entre la rue des Sources et le chemin du Bottet, ainsi que l'exploitation agricole derrière la mairie.

### **Tissus pavillonnaires**

Les principales caractéristiques de ces tissus bâtis sont rappelées. Ils se sont constitués soit sous forme d'opérations d'ensembles (lotissement, permis groupé), soit sous forme d'opérations ponctuelles (constructions le long des voies publiques, divisions parcellaires). Des analyses ciblées sur des secteurs « représentatifs » des pavillonnaires sont présentées :

- Périphérie du bourg le long de la rue de la Gare à l'Est de l'usine MGI Coutier, jusqu'au bâtiment du SDIS.
- Extrémité Nord du village de Loyes, au niveau des routes de Crans et de Monthoz.

Les principaux éléments discutés portent sur :

- L'application du règlement du PLU (zones UB et AU1), globalement peu « cadrant » :
  - il est possible de s'implanter sur la limite de propriété ou en retrait de 3 mètres minimum, retrait de 5 mètres par rapport à la voie.
  - Pas de dispositions permettant de limiter la multiplication des accès aux logements. Les élus informent qu'ils recourent au code de la voirie routière pour limiter les sorties dangereuses.
  - Règles de gabarit des voies de desserte pouvant entraîner certaines surlargeurs. L'urbaniste demande si une largeur de 7 mètres ou 8 mètres est nécessaire à la desserte des lots. Des participants répondent que l'objet de cette règle est de faciliter l'accès pour les services publics, notamment les pompiers. L'urbaniste informe que des dispositions sur la réalisation d'espaces de manœuvre et de retournement peuvent être prévues en fonction de la longueur de la voie de desserte.
- Les limites de la densité en tissu pavillonnaire :
  - Un individuel pur qui occupe des surfaces de plus en plus réduites, sans dépasser un « plafond » de 20 logements par hectare. L'urbaniste cite l'exemple des projets très récents réalisés au village de Loyes : l'implantation des habitations montre la difficulté d'optimisation de l'espace privatif sur des petits terrains, au regard des surfaces occupées pour l'accès individualisé ou au regard des bandes de 3 mètres peu utilisables entre l'habitation et la limite de propriété.
  - Des opérations d'ensemble, parfois peu denses en raison notamment des surfaces mobilisées pour la voirie et les espaces collectifs. L'ensemble le plus dense en habitat groupé identifié est situé au bout de la rue du Colombier (30 logements par hectare).
  - Cas spécifique de tissus pavillonnaires relativement lâches, observables notamment en périphérie du bourg et du village et de Villieu. Un secteur est étudié spécifiquement : il s'agit d'un ensemble de grands jardins et d'un

terrain libre formant un ensemble foncier significatif entre la rue de la Gare et le ruisseau du Toison. Monsieur le Maire souligne l'intérêt de prévoir un bouclage de la voirie à l'arrière des habitations. Il est précisé que cette voirie pourra être privée, et que sa réalisation nécessitera une entente entre propriétaires. Il s'agit également d'éviter un morcellement parcellaire. Ce site présente donc un potentiel pour une OAP.

- Le traitement de la voirie et des espaces collectifs.
  - L'urbaniste souligne l'intérêt d'une végétalisation accrue de la voirie et des espaces collectifs, afin de rendre plus confortables les déplacements des habitants. Des participants observent qu'en ce qui concerne la végétalisation des voies et des espaces collectifs : il faut prendre en compte le coût que cela peut représenter pour la collectivité.
  - Il est également proposé de remédier au traitement des espaces verts collectifs dans les opérations d'ensemble, qui correspondent souvent aux espaces résiduels du projet. Ces espaces verts peuvent être privés.
- Une discussion spécifique porte sur les limitations des exhaussements et affouillements de sol par le PLU, dans le cadre de la réalisation d'une construction ou d'un mur de soutènement.

### **ARMATURE URBAINE ET POTENTIELS DE DENSIFICATION DU PLU**

La présentation porte sur le PADD, la traduction réglementaire du projet avec la délimitation des surfaces d'urbanisation, ainsi que le repérage des « gisements fonciers » au sein des zones UA, UB et AU1a, AU1b et AU1c (mais pas les zones AU2, qui sont « gelées » en conformité avec la loi ALUR). L'urbaniste informe que ces gisements sont délimités suite à une observation de terrain, tenant compte de l'implantation et de l'orientation des constructions, du site (relief, desserte), des types de projets réalisés sur la commune. Au cours de la réunion, des participants ont observé que la densification pouvait parfois se réaliser sur des surfaces plus réduites que celles répertoriées par l'urbaniste.

Les questions étudiées ont été les suivantes :

- Comment intégrer les projets éventuels à la révision du PLU, avant la mise en place du sursis à statuer lorsque le conseil municipal aura débattu sur les orientations générales du PADD?
  - L'urbaniste rend compte de son échange avec l'avocat d'Urban Conseils. Dans la mesure où il n'est plus possible de recourir à la délibération complémentaire de prescription depuis 2017, et que le recours à la modification simplifiée du PLU représente un délai trop long (quatre mois minimum), deux solutions s'offrent à la commune :
    - La délimitation de périmètres d'études afin de surseoir à statuer sur des projets susceptibles de compromettre ou de remettre en cause des projets d'équipements publics et de travaux publics : une délibération a été prise en ce sens par le conseil municipal pour le site de MGI Coutier.
      - Il faut donc justifier ces périmètres par la réalisation d'équipements publics et de travaux publics significatifs : voirie et espaces publics structurants, équipements collectifs notamment.

- Attendre le débat du conseil municipal sur les orientations générales du PADD début 2019, sachant que les projets pourront difficilement aboutir dans ce délai, puisqu'il faut prendre en compte la sécurité (accès, études de sol au titre du plan de prévention des risques...), l'aspect extérieur du bâti, les réseaux et les eaux pluviales, la réalisation d'études complémentaires.
  - Sur la base de la carte des gisements fonciers présentée en réunion, la commune identifiera les sites stratégiques, en cohérence avec les objectifs inscrits dans la délibération de prescription du 7 avril 2017 (compatibilité avec le SCOT, lutte contre l'étalement urbain, diversification de l'habitat, développement des modes doux...).
- Le parti d'aménagement du PLU en vigueur, basé sur un PADD qui prévoyait une croissance urbaine de la population soutenue (2% par an), un développement urbain au niveau des trois villages, ainsi qu'une structuration de l'extension de Villieu par une armature viaire nouvelle :
  - Les « gisements fonciers » des zones UA, UB, AU1a, AU1b et AU1c : l'urbaniste souligne que, bien qu'il n'ait pas encore comptabilisé la surface totale, il peut affirmer que le potentiel représenté est très important au regard des besoins réels de la commune. Il cite le cas du village de Mollon et de son secteur de côtière. Des élus localisent ce potentiel très important au niveau de Loyes.

#### **AUTRES QUESTIONS**

- Le directeur général des services annonce que les dernières dispositions législatives issues de la loi ALUR s'appliquent à l'évolution des constructions localisées en zone N. Ainsi, un bâtiment d'activités en zone N ne peut pas s'étendre, à moins de faire l'objet d'un classement au sein d'un STECAL (Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées).
- Le cimetière de Villieu est limitrophe de zones urbanisables. La servitude de protection s'applique-t-elle ?

*Remarque postérieure à la réunion :*

*Le porter à connaissance de l'Etat n'inclut pas de servitude liée aux cimetières sur la commune.*

*La loi prévoit qu'il n'est pas possible de construire une habitation sans autorisation à moins de 100 mètres des nouveaux cimetières transférés hors des communes comptant plus de 2000 habitants (article L2223-5 du Code Général des Collectivités Territoriales). Cette disposition a été étendue aux anciens cimetières sur un périmètre de 35 mètres maximum.*

*Il ne s'agit donc pas d'une interdiction de construire : un permis de construire peut être délivré après avoir recueilli l'accord explicite ou tacite du maire (si pas de réponse dans un délai d'un mois suivant le dépôt de la demande de permis de construire) et dans le respect des autres règles d'urbanisme applicables sur le territoire de la commune.*

*Source : <https://www.resonance-funeraire.com/index.php/reglementation/4087-cimetiere-et-droit-de-l-urbanisme-l-existence-d-une-servitude-non-aedificandi>*

## **SUITES A DONNER**

- La prochaine réunion aura lieu le 4 juillet 2018. Il s'agit d'une réunion publique portant sur la démarche et les objectifs de la révision du PLU.

<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 20h30	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