

COMMUNE DE VILLIEU-LOYES-MOLLON

Révision du plan local d'urbanisme

Compte-rendu de la réunion de travail n°8 du 22 février 2019

PERSONNES PRESENTES

| Prénom et NOM | Fonction et organisme |
|------------------|-----------------------------------|
| Eric BEAUFORT | Maire |
| Rita ERIGONI | 1 ^{ère} adjointe |
| Sylvie BLANCHARD | 5 ^{ème} adjointe |
| Guy VERNEAU | 6 ^{ème} adjoint |
| Gérard CLEMENT | Conseiller municipal |
| Baptiste JOLIVET | ADIA 01 |
| Emmanuel ROGER | Urbaniste, cabinet Emmanuel ROGER |

Objet de la réunion :

- Poursuite de l'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

L'urbaniste du cabinet Emmanuel ROGER propose de poursuivre l'élaboration du projet.

OBJECTIFS SOCIODEMOGRAPHIQUES ET ECONOMIQUES

Les objectifs socio-démographiques et économiques ont été retravaillés suite à la réunion du 14 décembre dernier. Le bilan des logements autorisés depuis 2009 a été mis à jour. L'estimation des logements sociaux réalisés ou programmés est similaire à celle faite par le PLH.

Les objectifs définis dans la version de décembre 2018 du Programme Local de l'Habitat (PLH) ont été pris en compte pour l'ensemble de la période 2019-2030 : prévoir 35% de logements locatifs sociaux et 15% de logements en accession sociale (PSLA).

Monsieur le Maire estime qu'il ne sera pas possible pour les promoteurs de réaliser des opérations comportant une proportion aussi importante en logement social.

Il est indiqué que le PLH prévoit des aides au développement de l'offre sociale.

La possibilité d'une forte réduction des surfaces urbanisables dans une optique de diminution de la population est discutée, mais non retenue.

En conclusion, monsieur le Maire estime qu'il est nécessaire de rencontrer les personnes en charge de l'élaboration du PLH.

OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE

L'urbaniste du cabinet Emmanuel ROGER explique qu'une évolution du recensement a été nécessaire, afin de prendre en compte certains terrains classés fonds de jardin alors que leur potentiel de densification peut être significatif. Il propose que certains terrains inscrits en « fonds de jardin » passent en « terrains libres ».

Après étude des terrains, le potentiel de densification passe de 210 à 240 logements, en incluant notamment un grand jardin au niveau de la montée des Cannes, ainsi que quelques opérations en cours.

RAPPELS REUNION PRECEDENTE

Une synthèse des échanges de la précédente réunion de travail est présentée. Elle fait ressortir les orientations prises en matière d'amélioration de la voirie et des espaces collectifs, ainsi qu'en ce qui concerne les formes urbaines à privilégier.

Une discussion spécifique porte sur la possibilité de développer du stationnement intégré au bâti ou en souterrain.

CARTE DU PROJET SCENARIOS 1 ET 2

Les scénarios sont basés sur deux développements différenciés :

- Scénario 1 : urbanisation au niveau de l'entrée de village à hauteur de Janivon.
- Scénario 2 : urbanisation au niveau de la montée des Cannes.

La carte de projet appelle les remarques suivantes de la part des personnes présentes :

- Validation du principe de développement d'une trame verte, au sein des tissus bâtis ou en frange de ces derniers. La trame verte peut également être aménagée pour les modes doux. La localisation des linéaires proposée est jugée adaptée, d'autres linéaires étant à identifier, notamment au sein des espaces urbanisés ou à aménager.
- Les linéaires principaux de voirie à aménager sont retenus. A voir d'éventuels besoins pour Mollon.
- Les enveloppes urbanisables correspondent globalement à ce qui est envisagé.

SITES DE PROJET EN DENSIFICATION

Rue de l'Eglise / mairie

Site étudié et retenu au cours de la réunion précédente pour une approche pré-opérationnelle.

Rue du Bottet / chemin Chavagneux : sites 1 et 2

Le site 1 a été étudié au cours de la réunion précédente : une approche pré-opérationnelle a été envisagée.

Le site 2 fait l'objet d'un projet d'aménagement. Il faudra toutefois s'assurer d'une cohérence de la démarche du PLU avec l'aménagement du site. Il n'y a pas encore de projet défini concernant l'évolution du cimetière.

Site de projet AKWEL / MGI

La discussion porte surtout sur la servitude « PM2 » instituée par arrêté préfectoral du 22 septembre 2015 au titre de l'occupation du site par l'installation classée suivante : société THOMSON-BRANDT.

Les implications de la servitude sont discutées au regard de la priorité communale d'aménagement du site :

- Maintien de la servitude : en zone 1, qui correspond à l'emprise du site industriel, l'arrêté préfectoral autorise uniquement les aménagements de type industriel, commercial ou tertiaire. Est-il possible de développer une zone mixte avec de l'habitat aux étages ?
- Suppression ou modification de la servitude : l'article 5 de l'arrêté préfectoral du 22 septembre 2015 prévoit que, lorsque les servitudes susvisées sont devenues sans objet en tout ou partie, elles peuvent être supprimées ou modifiées, à la demande de l'ancien exploitant, du maire, du propriétaire du terrain, ou à l'initiative du représentant de l'Etat dans le Département. Cette possibilité est basée sur l'article L515-12 du code de l'environnement¹. Le guide méthodologique relatif à la servitude PM2, annexé au Porter à Connaissance de l'Etat, précise qu'une procédure de modification ou de suppression de la servitude est possible selon la

¹ Article L515-12 du code de l'environnement, alinéas 5 et 6 : « Dans le cas des terrains pollués par l'exploitation d'une installation classée, lorsqu'une servitude d'utilité publique est devenue sans objet, elle peut être supprimée, à la demande de l'ancien exploitant, du maire, du propriétaire du terrain, ou à l'initiative du représentant de l'Etat dans le département.

Dans les cas où la demande d'abrogation est faite par l'exploitant, le maire ou le propriétaire, cette demande doit être accompagnée d'un rapport justifiant que cette servitude d'utilité publique est devenue sans objet. »

procédure d'instauration. Les élus expliquent qu'il va être nécessaire de travailler cette question avec l'Etat, et notamment la DREAL.

Site de projet rue de la Gare / rue de la Maisonnette

Le périmètre du site de projet a évolué pour englober un périmètre allant de la rue de la Gare à la rue de la Maisonnette, dans le cadre de la création d'une voie reliant les deux rues. Des élus estiment qu'il faudra limiter la constructibilité le long de la future voie, afin de maintenir les fonds de jardin.

Site de projet Clos des Colombes

Site étudié et retenu au cours de la réunion précédente pour une approche sous forme de schéma de principe.

Site de projet Petite Croze

Un projet d'aménagement est en cours au niveau de ce site. Il est envisagé une desserte d'une partie du tènement depuis le lotissement Croze Chatillonnière, le reste du site étant accessible depuis le chemin de la Petite Croze.

La commune prévoit de garder une petite bande traversante.

L'urbaniste du cabinet Emmanuel ROGER indique que le site est concerné par le corridor écologique élargi à remettre en bon état, puisqu'il s'agit d'une trame prairiale permettant de faire la jonction avec la trame boisée au sud. Le site ne constitue toutefois pas une véritable connexion écologique.

Site de projet Mollon

Site étudié et retenu au cours de la réunion précédente.

Les sensibilités environnementales du site sont précisées : ruisseau, proximité du périmètre rapproché de protection de captage.

La nouvelle cartographie des aléas établie en juin 2018 doit être vérifiée pour ce secteur.

SITES DE PROJET EN EXTENSION

Site rue de la Gare / Jourdan

Les principes de connexion viaire relatifs à l'aménagement du site sont rappelés.

L'intérêt d'un chemin le long du Jourdan est souligné. Le parcellaire semble indiquer l'existence d'un chemin : ce point serait à vérifier.

ZAC Terres Pollet

Ce site est étudié indépendamment du PLU, dans le cadre du projet de ZAC.

Il est précisé que l'étude en est à la phase préliminaire : il n'y a pas encore de création de ZAC.

Site Coteau de Villieu

L'attractivité du site est soulignée, ainsi que la possibilité de développer de nouvelles formes bâties, en valorisant l'intégration dans la pente. Les élus proposent d'étendre le périmètre au tènement situé de l'autre côté de la rue de l'Eglise.

La contrainte du site, liée à la présence notamment d'un aléa moyen de retrait gonflement des argiles, est discutée.

Site Janivon – scénario 1

Le scénario 1 est jugé incontournable. Le grand tènement localisé au niveau de Janivon le long de la RD984 a vocation à être urbanisé. Toutefois, il est nécessaire de prendre en compte la sensibilité du tènement localisé en entrée de ville.

Il faut souligner que, potentiellement, l'entreprise située à proximité pourrait un jour déménager.

Une élue informe qu'une ancienne ferme située dans le lotissement du Janivon va être transformée en logements.

Site Sud de Loyes – scénario 2

Le scénario 2 est jugé peu opérant, parce qu'il implique l'aménagement de terrains difficiles d'accès et en pente. Toutefois, le terrain localisé peu avant le village de Loyes nécessitera d'être étudié spécifiquement, en raison de sa superficie et de sa sensibilité paysagère. Le relief reste très contraignant, avec un fort talutage au-dessus de la montée des Cannes puis une pente marquée côté sud. Le site doit être réduit afin de se limiter à la partie la plus proche de la route.

AUTRES SITES DE PROJET PROPOSES

Site Nord chemin de chez Magnin

Il existe un tènement aménageable dans la continuité du lotissement créé au nord de la Grand Rue, côté nord du chemin de Chez Magnin. Ce tènement serait donc accessible par un prolongement de la voie de desserte du lotissement, plutôt que par le chemin de Chez Magnin qui est trop étroit et en pente.

Il est décidé de ne pas urbaniser le coteau situé au sud du chemin de Chez Magnin, compris entre le village de la Grand Rue et le chemin de la Cotière, hormis quelques espaces interstitiels au sein des tissus bâtis existants. En effet, le site représente une surface importante, un caractère agro-naturel marqué, et la pente est très prononcée. Des participants soulignent les aménagements surdimensionnés qu'impliquerait l'urbanisation du site, notamment en matière de voirie.

Site chemin de Montaplan

Des élus soulignent des espaces potentiellement aménageables au sein du bâti existant.

Site route de Genève

Il est demandé d'étudier les possibilités d'aménagement en sortie du bourg de Villieu, au niveau de la route de Genève.

HYPOTHESES NON RETENUES

Site Chemins Chavagneux / Bottet

Outre les réserves exprimées par le bureau d'études en environnement, des élus soulignent l'humidité du site. L'enveloppe urbanisable se limitera donc au bâti existant de manière similaire au classement en zone U du PLU en vigueur.

Site rue de l'Eglise / chemin Pont Vieux

Ce secteur est peu adapté en raison de la pente et de son caractère agro-naturel marqué.

BILAN

L'urbaniste du cabinet Emmanuel ROGER informe que le potentiel d'extension va être évalué au regard du besoin, qui est inférieur à 10 hectares. Le projet défini au cours de la réunion semble compatible avec ce besoin.

CALENDRIER PREVISIONNEL

Le calendrier de la seconde phase d'élaboration du PLU pourrait être le suivant :

- Mars – avril : 2 réunions de travail pour la formalisation du PADD.
- Avril : réunion des personnes publiques associées.
- Mai : débat du conseil municipal sur le PADD.
- Mai : réunion publique.

SUITES A DONNER

- Une réunion spécifique sera organisée sur le PLH.
- Les prochaines réunions de travail proprement dites porteront sur la formalisation d'un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).