

# Compte-rendu de la réunion de présentation du PLU

## le 12 janvier 2023

**Présents** : Pascal DUBUIS, Jean-Pierre THEVENET, Ghislaine RESSOT, Corinne BERTHON, Guy DELETRE, Didier ROBIN, Sylvie LAUVERGNIER, Alexis LE NOC, Nicole BROSELARD, Quentin CHENAUD, Sandrine MONCHANIN, Stéphanie DURAND, Jean-Michel BRISEBRAT.

**Excusée** : Orlane AUSTIN.

Après une longue période de mise en pause, le projet de plan local d'urbanisme (PLU) doit redémarrer. L'objectif est qu'il soit finalisé d'ici le milieu de l'année 2025, et compte-tenu des délais légaux et d'instruction par les divers partenaires institutionnels, que le travail propre au conseil municipal soit achevé d'ici fin 2024. Le Maire rappelle les motifs pour la commune d'en disposer afin de se mettre en conformité avec les attentes du représentant de l'Etat.

Jean-Michel Brisebrat, pilote du projet présente à l'assemblée un ensemble de données qui encadrent le contenu d'un PLU ou qui définissent des contraintes à respecter venant en amont de celui-ci. Un rappel du développement de la population et de l'habitat est exposé, ainsi que l'état du projet de PLU tel qu'il était quand il a été mis en pause. Enfin est souligné l'orientation générale souhaitée par le conseil municipal en 2008 quand il a abordé ce sujet pour la première fois. Différents points de procédures à préciser ultérieurement sont enfin brièvement évoqués.

La finalité de cette présentation est qu'au-delà du travail fourni soit par la commission spécifique PLU, soit par le bureau d'études « REALITES » qui accompagnera la commune, chaque membre du conseil puisse comprendre les enjeux, faire remonter toute remarque utile, et valider en dernier ressort le projet avant qu'il soit soumis à l'instruction. La durée de validité d'un PLU est de 10 ans.

**La partie 1** de la présentation expose le contenu du PLU :

- PADD : projet d'aménagement et de développement durable : il prend en compte toutes les dimensions d'urbanisation et de préservation de l'espace rural en veillant à concilier les impératifs de l'une et de l'autre, et à trouver un juste équilibre correspondant à la vision que le conseil municipal a du développement du territoire communal au service de ses habitants.
- OAP : opération d'aménagement et de programmation : elle porte une attention ciblée sur des projets méritant une attention particulière compte-tenu de leur possible importance pour le développement communal. 2 exemples sont expliqués.
- ZONAGE : il classe chaque parcelle cadastrale dans sa catégorie propre en respectant les orientations du PADD.
- REGLEMENT : pour chaque catégorie, il définit ce qui est permis ou interdit, et précise les nombreux détails d'application. C'est un précis d'application qui se veut très concret.

**La partie 2** de la présentation expose le document en amont du PLU qui est le SCOT, ou schéma de cohérence territoriale :

- Le SCOT en vigueur émane du Pays de CHARLIEU-BELMONT, il est disponible sur le site internet de l'EPCI. Son périmètre de réflexion englobe les enjeux paysagers, fluviaux, de transport, économiques, de population, d'infrastructures, etc... Cet ensemble de documents est très riche par la quantité et la qualité des informations qu'il contient. Pour les 25 communes du territoire qu'il couvre, il délivre des prescriptions générales à respecter localement, et cherche à donner une cohérence à l'ensemble. Vis-à-vis des acteurs extérieurs au territoire, il constitue une fiche d'identité et met en évidence des forces et des faiblesses.

- Le SCOT actuel établi en 2011 pour 10 ans est arrivé maintenant à son terme. Il va être absorbé par un SCOT plus large qui est le SCOT du ROANNAIS. Ce dernier mettra encore un peu de temps avant d'être disponible. Le SCOT du Bassin de vie du Sornin continue donc de s'appliquer.
- La présentation se focalise alors sur les impacts bons à connaître pour la commune de VILLERS en vue du PLU : état de la biodiversité, contrat de rivière, surfaces agricoles utiles, terres stratégiques pour l'activité agricole, loi montagne, infrastructures routières, entités paysagères, principes paysagers d'urbanisation, aires d'influence et de cohérence du bassin de vie.
- En conclusion, le rapport de présentation finale du SCOT repère la bonne santé du territoire tout en pointant un développement résidentiel péri-urbain présentant des avantages (dynamisme des communes, qualité de vie, équipements de proximité) et des inconvénients dont les principaux sont le délaissement des villes centres, les déplacements, la consommation foncière et le mitage.
- Au-delà de cette appréciation qualitative, le SCOT dispose que les consommations foncières pour le logement ou les équipements publics et de services ou l'économie seront contingentées sur la période 2012-2022. L'estimation des besoins pour VILLERS se monte à 16 logements nouveaux sur 13 600m<sup>2</sup>, et 6 000m<sup>2</sup> pour les équipements et l'économie.

**La partie 3** de la présentation expose comment le territoire communal s'est urbanisé depuis 50 ans en l'absence de PLU, et quels ont été les leviers qui ont favorisé son développement :

- Les initiatives des propriétaires privés du fait d'un usage de plus en plus intensif du parc immobilier existant. Il n'existe actuellement que de rares ruines ; du fait d'un parc locatif significatif ; du fait de la construction de quelques lotissements privés ; et aussi avec un mitage qui est maintenant révolu en raison de l'application stricte du RNU (règlement national d'urbanisme)
- Les initiatives publiques avec la création de 2 réseaux d'assainissement ; plusieurs lotissements en 1969, dans les années 1970, puis 1990, et plus récemment encore avec le Clos des Jardins. Il est souligné que la qualité de vie résulte aussi de la vie sociale locale enrichie par les nombreuses associations bénéficiant d'un soutien actif des municipalités successives durant toute cette période ; ces associations jouissent de nombreux équipements publics adaptés à leurs multiples besoins sur une aire qui dispose de sa propre cohérence.
- Les initiatives extra-communales sont repérées : la requalification complète de la route départementale 13 qui a cassé la barrière géographique avec ROANNE ; le réseau en fibre optique pour lequel le Pays de Charlieu-Belmont s'est investi et qui participe au rapprochement d'une commune rurale en regard de son environnement général.

Le bilan de croissance de la population est montré : + 160 habitants de 1972 (point bas) à 2000 ; et + 80 habitants de 2000 à 2022.

Le bilan de la consommation foncière sur la période de référence du SCOT (2012-2022) démontre une certaine dynamique tout en respectant en moyenne la surface par logement préconisé par le SCOT.

Enfin du point de vue économique, la consommation s'établit nettement en-deçà de l'estimation du SCOT.

**La partie 4** de la présentation fait une photographie de l'état du projet de PLU quand il a été mis en pause : ce projet n'a jamais été rendu public.

- PADD : 2 thèmes principaux étaient retenus : le renforcement de la centralité du bourg et le caractère rural de la commune. Ces grands thèmes sont déclinés en actions à envisager qu'on trouvera dans le document de présentation.

- en l'absence de PLU opérationnel, certaines d'entre-elles ont malgré tout été réalisées : extension en continuité immédiate du bourg pour les permis de construire accordés en dehors du Clos des Jardins, réponse aux attentes en capacité de logements, préservation de la face urbaine Est, finalisation du lotissement du Clos de Jardins (il ne reste qu'une parcelle non construite à ce jour), aménagement sur le complexe sportif, sécurisation des entrées de bourg de la RD13, meilleure sécurité des piétons avec un trottoir le long de la traversée du bourg, accès généralisé pour les personnes à mobilité réduite sur tout l'espace public, mise en valeur des bâtiments publics,
- certaines actions ont été initiées elles-aussi : nuisances visuelles (enfouissements des lignes électriques et téléphoniques aériennes), création d'espaces de rencontres et de convivialité (préau du boulodrome), dynamisme économique (un nouveau commerce dans la zone des Béluzes),
- d'autres actions sont énoncées sans concrétisation à ce jour : comblement des dents creuses, réinvestissement des logements vacants, restructuration du secteur économique du centre bourg, devenir du bâtiment de la cure, changement de destination de certains bâtiments agricoles ou économiques, coupure verte sur RD40 ou RD13 en entrée de bourg, mode de déplacement doux, logement pour les anciens.
- PADD : s'agissant du caractère rural de la commune, une douzaine d'autres actions sont consignées qu'on trouvera dans le document de présentation.
- OAP : la première était celle du Clos des Jardins, elle a été accomplie à une parcelle près comme déjà mentionnée ; la seconde concernait la requalification de l'ilôt autour de l'église qui est dans un état stationnaire.
- ZONAGE : il mettait en évidence des zones urbanisées, des zones à urbaniser, des zones à vocation économique, des zones à vocation sportive, des zones agricoles, des zones naturelles, des emplacements réservés, etc...
- REGLEMENT : ce point n'est pas abordé durant la présentation pour éviter de trop s'enfoncer dans les détails.

**La partie 5** est une courte synthèse pour dire que le projet de PLU est entièrement à réviser qu'il s'agisse des actions, des données ou objectifs chiffrés, du zonage ou du règlement. Il devra tenir compte des initiatives toujours possibles des propriétaires privés dont la commune n'est pas maître, de la conciliation entre développement et préservation des espaces agricoles et ressources naturelles, des directives émanant du SCOT, et du bon usage des réseaux essentiels au développement.

**La partie 6** rappelle qu'elle fut en 2008 la vision du conseil municipal pour l'avenir : conserver son caractère de village rural à dimension humaine, en allant de l'avant sur toutes les questions d'infrastructures, d'assainissement, d'habitat, de scolarité et d'agriculture...

Le débat s'engage, dont les points saillants sont rapportés dans la présentation. Le caractère rural est réaffirmé ; le développement autour du centre bourg semble s'imposer compte-tenu de la préservation de la ligne de crête et des zones présentant un intérêt réel pour l'agriculture, de l'usage optimisé des réseaux, de la consommation foncière qui sera divisée par 2 pour les 10 ans à venir ; certains thèmes nouveaux s'invitent tels que la préservation de la ressource en eau, ou bien la manière de mettre en valeur les espaces boisés, ou la continuité de certains commerces ; tous ces points, voire d'autres, seront à approfondir durant les mois à venir.

**La partie 7** rappelle qu'un planning sera à établir dès lors que les travaux avec le bureau d'études « REALITES » seront réinitiés. La composition des 8 membres de la commission PLU est reprécisée. Ses réunions auront lieu normalement les vendredis à 14H.