

## ... SUITE DE LA PARTIE 1

## 6 ● ARCHITECTURES ET PATRIMOINES



### 1/ LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL

Le territoire de Les VILLETES ne comporte aucun élément classé ou inscrit à caractère patrimonial au titre des Monuments Historiques et des sites pittoresques. Toutefois, les ensembles bâtis (village, hameaux et écarts) possèdent une véritable qualité architecturale et paysagère à préserver.

Par exemple : Les Maisons d'assemblées dites béates ; chaque hameau isolé possédait la sienne. Petite construction simple surmontée d'un clocheton où vivait, jusqu'à la fin du XIXe siècle, « la béate », jeune fille dévote chargée de l'instruction des enfants.





## 2/ LES PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DU BATI (MATERIAUX)



Les différentes constructions ont su s'accommoder des ressources que leur offraient le sol et le sous-sol.

La géologie se lit dans les constructions du territoire.

### LES MURS

La pierre : Granite.

Son utilisation en pierre de taille est alors principalement réservée aux éléments qui structurent et renforcent l'armature de la construction : chaînages verticaux (chaînes d'angle) ou horizontaux (bandeaux) et encadrements d'ouvertures (linteau, jambage). Les murs sont élevés par lits superposés de pierres brutes mais régulièrement disposées, noyées dans un lit de mortier.

### LES COUVERTURES ET LES TOITURES

Les toitures sont des éléments importants du paysage urbain. Les formes variées du parcellaire génèrent des formes de toitures tout aussi variées, mais la présence de caractéristiques fortes contribue à l'unité des constructions et de leur ensemble.

Les couvertures possèdent généralement deux longs pans, mais, selon la surface couverte et la localisation de l'édifice, certains peuvent être réduits à un seul (constructions appuyées sur d'autres) ou les multiplier (trois ou quatre pans : maisons cossues, maisons à l'angle de rues).

La tuile de terre cuite (canal pour les plus anciennes, mais aussi mécanique), de teinte

rouge, constitue le recouvrement le plus utilisé du territoire.

### LES HAUTEURS

Les fermes anciennes sont généralement composées d'un rez de chaussée, un étage, des combles.

Les constructions urbaines, anciennes, développent un RDC+1 à 2 étages + combles. Quelques rares bâtisses dépassent les 3 niveaux.

Les constructions urbaines, récentes (extensions) développent un RDC+ combles ou un RDC + 1 étage + combles.



### 3/ LES CONSTRUCTIONS TRADITIONNELLES

#### LES FERMES ANCIENNES

Les fermes anciennes édifiées en moellons de pierres de granite, et possèdent des similitudes dans leur typologie résultant de leur usage agricole, du climat, et des modes d'habiter ancestraux. Généralement, les anciennes fermes se composent de deux corps de bâtiments distincts (lieu d'habitation et étables-granges) implantés en « L » délimitant l'espace d'une cour.

Les élévations comportent des ouvertures disposées en travées régulières, et avec des proportions réduites (voir absente sur les façades orientées au Nord).

Des éléments sont récurrents tels que la présence d'arcs surbaissés pour marquer les entrées de la cour, et une rampe à faible inclinaison (« montade ») pour accéder à l'étage de la grange au-dessus de l'étable.

Certains modèles de ferme compacte, adaptée au contexte urbain, regroupent sous le même faitage, logis, grange et étable.





### LA MAISON DE BOURG

Le bourg et les villages du territoire présentent des constructions dites urbaines du XIXème siècle. A usage d'habitation uniquement, ces constructions sont minoritaires.



### LES REHABILITATIONS

Le bâti ancien, d'origine agricole, constitue un des indicateurs forts de l'image de la Haute Loire. Sur la commune de Les VILLETES, ce patrimoine est un témoin du passé agricole encore bien marquant et préservé, malgré la forte urbanisation du territoire ces dernières décennies. Ces bâtiments sont d'une manière générale, bien représentatifs de l'architecture vernaculaire, bien entretenus, et font l'objet de nombreuses réhabilitations, la plupart du temps, respectueuses du bâti ancien tout en intégrant des besoins modernes.



*Réhabilitation - Logements sociaux.*



### LES CONSTRUCTIONS ACTUELLES

Elles correspondent à une urbanisation récente du bourg. L'implantation de la maison est souvent en milieu de parcelle. Les éléments de rupture avec l'architecture traditionnelle du bourg et son organisation sont nombreux : les constructions neuves ne présentent que rarement de mitoyenneté, les implantations en limite parcellaire sont plutôt rares, les volumes sont bas et étalés, ...



Construction récente, intégrée en cœur de centre ancien. La hauteur est adaptée au contexte.



Constructions récentes sur les abords sud-ouest de Trevas. Ces espaces dominent les paysages. Les vues ouvertes et larges sur les grands paysages constituent un des atouts forts de pression foncière.

### LES CONSTRUCTIONS A VOCATION D'ACTIVITES

Il s'agit de grands volumes, adaptés aux activités. Les toitures sont à pentes faibles (couvertes de tuiles rouges ou tôles de teinte claire) ou de toitures terrasses (de teinte grise ou claire). Les matériaux de construction sont très variés : en pierre pour les établissements les plus anciens, ou béton, tôles pour les plus récents.



### 4/ INVENTAIRE DU PETIT PATRIMOINE BATI NON PROTEGE

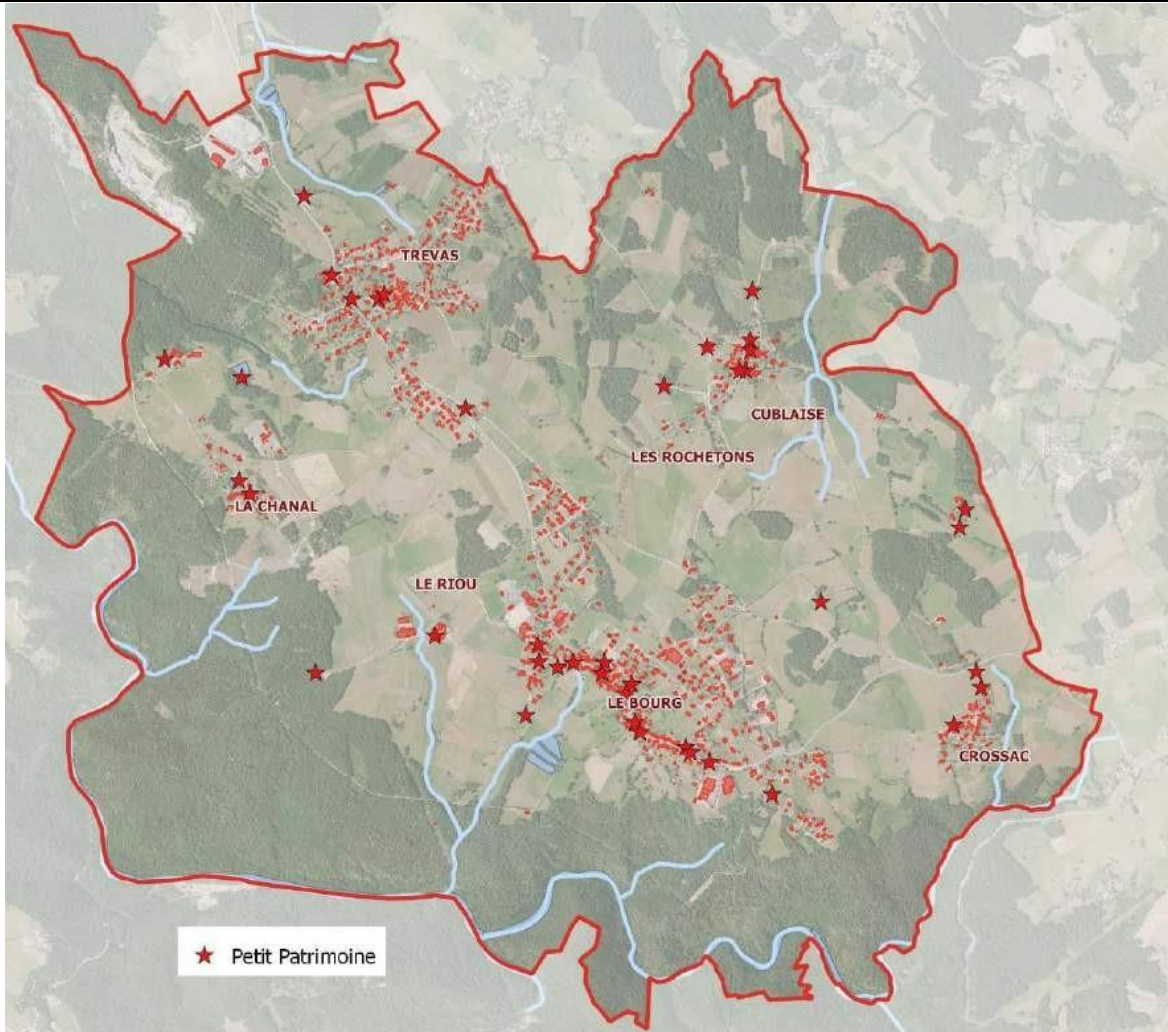
Le petit patrimoine rural est un révélateur de la vie quotidienne passé et des modes d'aménagement de l'espace. Certains sont encore très présents dans les unités bâties et dispersés à travers le territoire comme :

- Les murets en bordure des chemins en pierres sèches ;
- Les croix anciennes ;
- Le four à pain de « La Chanale » .
- La bascule (centre du village) ;
- Les lavoirs (« Blassac », « Cublaise », « Trevas » et dans le village Rue du « Tilleul »).



Croix à Trevas







## 6/ CE QUE DIT LE SCOT

**Objectif : Préserver et valoriser le patrimoine bâti historique, connu et vernaculaire**

La commune des  
VILLETES est  
concernée par les  
points suivants.

➤ **Prescriptions (opposables aux documents d'urbanisme) :**

- Recenser les éléments de patrimoine ordinaire et remarquable. Il peut s'agir des petits châteaux, manoirs, gentilhommières, églises, abbayes, moulins, lavoirs, fermes, venelles et sentes, closeries, calvaires, etc., ne bénéficiant pas de protection ;
- Assurer leur protection par une identification au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme et la formulation de règles adaptées à chaque type de patrimoine permettant leur préservation et leur valorisation ;
- Protéger les liaisons douces, cheminements (dont chemins ruraux) et itinéraires de randonnées desservant ces éléments de patrimoine ;
- Certaines constructions patrimoniales et identitaires pourront faire l'objet d'un changement de destination (vocation économique, équipement voire habitat...) si cela est nécessaire à leur pérennisation et leur mise en valeur ;
- Pour les nouvelles constructions, les documents d'urbanisme devront définir des règles d'intégration architecturale et paysagère renforcées dans certains secteurs en raison de la proximité d'éléments de patrimoine bâti caractéristiques.

➤ **Recommandations :**

- Mettre en œuvre une signalétique autour de la présence des éléments de patrimoine bâti, particulièrement dans les centres urbains, et prévoir leur accessibilité ;
- Suivre les recommandations du guide de la Fondation du Patrimoine pour la restauration du bâti ancien ;
- Les communes peuvent, à travers des actions de préemption par exemple, permettre la rénovation du patrimoine bâti des centre-bourgs.

**Objectif : Assurer le traitement qualitatif des entrées de villes et franges urbaines**➤ **Prescriptions (opposables aux documents d'urbanisme) :**

- Repérer dans le diagnostic paysager des documents d'urbanisme les entrées de villes et identifier les sites peu qualitatifs ;
- Elaborer une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) définissant les modalités de qualification entrées de ville peu qualitatives afin d'améliorer leur lisibilité. L'OAP prévoira la restructuration du cadre bâti et des espaces publics dans le sens d'une meilleure intégration des usages piétons et d'une harmonisation des aménagements paysagers ;
- Identifier dans le diagnostic paysager des documents d'urbanisme l'ensemble des espaces de franges urbaines susceptibles de représenter une transition avec les espaces naturels et agricoles. Localiser les secteurs peu qualitatifs ;
- A l'occasion de projets situés à proximité de ces franges urbaines peu qualitatives, intégrer leur requalification et mettre en œuvre les outils règlementaires permettant la préservation et la valorisation de ces espaces de franges ;
- Dès lors qu'une zone AU entraîne la création d'une nouvelle frange urbaine, l'OAP décrit les modalités du traitement qualitative de celle-ci ;
- Eviter les extensions urbaines positionnées en entrée de ville. Dans le cas contraire, réglementer les projets en vue d'une amélioration de l'effet « vitrine » :
  - Une intégration paysagère optimale des constructions (accompagnement du bâti par le végétal...),
  - La qualité architecturale du bâti,
  - La prise en compte de la silhouette villageoise lors de l'implantation et la conception du projet.
- Ces éléments sont définis dans l'OAP relative au projet d'extension concerné.

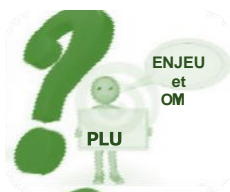


## Enjeux

L'ensemble du bâti joue un rôle important dans la composition des paysages ruraux : maison d'habitation, bâtiments agricoles, petit patrimoine caractérisent le territoire et rappellent le travail des paysans dans la construction des paysages ruraux.

## Orientations du PLU

- Accompagner l'évolution des formes architecturales. Promouvoir les formes traditionnelles.
- Favoriser des réhabilitations de qualité.
- Favoriser le recyclage des constructions. Les bâtiments anciens constituent une réserve importante pour une réutilisation en habitat avec possibilité d'extension dans les anciennes parties agricoles.
- Impulser des opérations répondant aux objectifs de développement durable.

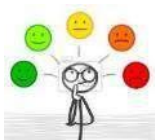


## Objectifs attendus :

- Protection et mise en valeur des éléments identitaires des constructions anciennes.
- Vecteur d'image positive pour l'attractivité du territoire.

Rechercher l'emploi / le emploi de ressources locales (matériaux de construction), tendre vers des teintes similaires.

Les matériaux de construction du centre ancien constituent un véritable patrimoine identitaire. Pour certain, on peut parler d'élément du patrimoine non renouvelable : absence de carrière, du savoir-faire, de pierre taillée, ... . Il convient de prendre en considération, dans un contexte de développement durable, la gestion des déchets de démolition. Cette ressource de qualité pourrait être alors réutilisée.



# 7 ● HABITAT

## Données :

- Recensement Insee de 2015 (Paru le : 25/09/2018).
- Recensement Insee de 2016 (Paru le : 25/06/2019).
- La commune ne dispose pas de PLH.

## 1/ L'HABITAT SUR LES VILLETES

Insee, janvier 2019	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2010	2015
<b>Ensemble</b>	<b>274</b>	<b>371</b>	<b>422</b>	<b>446</b>	<b>495</b>	<b>580</b>	<b>620</b>
Résidences principales	175	153	195	212	304	433	489
Résidences secondaires et logements occasionnels	93	190	206	219	144	116	86
Logements vacants	6	28	21	15	47	31	45

Insee, juin 2019	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2006	2011	2016
<b>Ensemble</b>	<b>274</b>	<b>371</b>	<b>422</b>	<b>446</b>	<b>495</b>	<b>551</b>	<b>589</b>	<b>629</b>
Résidences principales	175	153	195	212	304	397	440	496
Résidences secondaires et logements occasionnels	93	190	206	219	144	126	118	87
Logements vacants	6	28	21	15	47	28	31	46

Le nombre de construction connaît une croissance forte depuis 1968, en rapport avec la croissance démographique.

La part des maisons est largement prédominante, elle représente plus de 96 % des logements.

Depuis 2010, la commune a perdu 5 appartements tandis que 44 nouvelles maisons ont vu le jour.

Insee, janvier 2019	2015	%	2010	%
<b>Ensemble</b>	<b>620</b>	<b>100,0</b>	<b>580</b>	<b>100,0</b>
Résidences principales	489	78,9	433	74,7
Résidences secondaires et logements occasionnels	86	13,9	116	20,0
Logements vacants	45	7,3	31	5,3
<i>Maisons</i>	<i>598</i>	<i>96,5</i>	<i>554</i>	<i>95,5</i>
<i>Appartements</i>	<i>20</i>	<i>3,2</i>	<i>25</i>	<i>4,3</i>

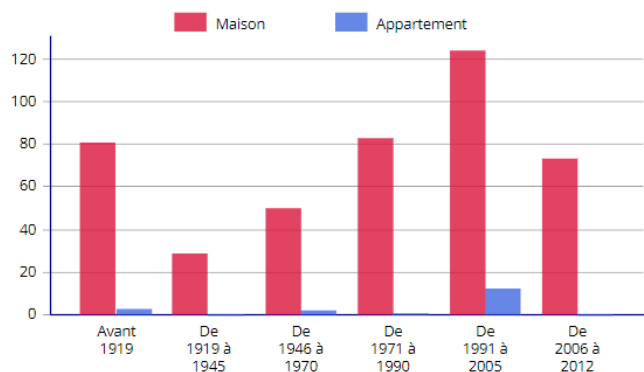
  

Insee, juin 2019	2016	%	2011	%
<b>Ensemble</b>	<b>629</b>	<b>100,0</b>	<b>589</b>	<b>100,0</b>
Résidences principales	496	78,9	440	74,7
Résidences secondaires et logements occasionnels	87	13,9	118	20,0
Logements vacants	46	7,3	31	5,3
<i>Maisons</i>	<i>607</i>	<i>96,5</i>	<i>563</i>	<i>95,5</i>
<i>Appartements</i>	<i>20</i>	<i>3,2</i>	<i>25</i>	<i>4,3</i>



## LES RESIDENCES PRINCIPALES (RP)

LOG G1 - Résidences principales en 2015 selon le type de logement et la période d'achèvement



Résidences principales construites avant 2013.

Source : Insee, RP2015 exploitation principale, géographie au 01/01/2017.

	2015	%	2010	%
<b>Ensemble</b>	<b>489</b>	<b>100,0</b>	<b>433</b>	<b>100,0</b>
1 pièce	0	0,0	0	0,0
2 pièces	16	3,3	20	4,6
3 pièces	58	11,9	57	13,2
4 pièces	161	32,9	137	31,6
5 pièces ou plus	254	51,9	219	50,6

La réduction de la taille des ménages ne s'accompagne pas d'une réduction de la taille des logements. À travers la source FLOCOM, on observe en Auvergne comme dans d'autres régions, une tendance, plus ou moins prononcée selon les aires urbaines, à la diminution du nombre de petits logements et surtout une tendance lourde et générale à la progression des grands logements. Cet indicateur affiche un certain décalage entre les souhaits des habitants et les grandes tendances nationales :

✓ Les surfaces demandées sont toujours aussi grandes alors que le nombre de personnes par ménage diminue.

✓ Le modèle pavillonnaire au milieu de la parcelle est toujours recherché, alors que les grands principes urbains d'aujourd'hui visent la densification et la modération des espaces consommés.

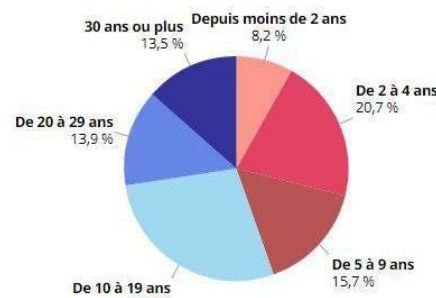
- Le nombre de RP augmente depuis 1968. Les RP constituent près de 79 % du parc des logements en 2015.
- Le parc est de moins en moins ancien. Les constructions anciennes (avant 1920) constituant le cœur des noyaux anciens représentent moins de 20% des logements. La forte croissance démographique durant la seconde moitié du 20<sup>e</sup> siècle se traduit par une forte construction de logements. La période la plus forte est celle des années 1990-2005.
- Les RP sont généralement et majoritairement, de grande taille : près de 52 % des RP possèdent 5 pièces ou plus. La taille des logements augmente depuis les années 1990 et la part des grands logements progresse également depuis les années 1990.
- Une carence de petits logements est à noter. La commune ne possède aucun logement d'une pièce, et les logements de deux pièces sont en baisse.

LOG G2 - Ancienneté d'emménagement des ménages en 2015

LOG T7 - Résidences principales selon le statut d'occupation

	2015				2010	
	Nombre	%	Nombre de personnes	Ancienneté moyenne d'emménagement en année(s)	Nombre	%
<b>Ensemble</b>	<b>489</b>	<b>100,0</b>	<b>1 378</b>	<b>15,1</b>	<b>433</b>	<b>100,0</b>
Propriétaire	424	86,7	1 221	16,5	363	83,8
Locataire	59	12,1	144	5,4	63	14,5
dont d'un logement HLM loué vide	12	2,5	21	5,4	12	3,0
Logé gratuitement	6	1,2	13	10,7	7	1,6

Sources : Insee, RP2010 (géographie au 01/01/2012) et RP2015 (géographie au 01/01/2017) exploitations principales.



Source : Insee, RP2015 exploitation principale, géographie au 01/01/2017.

## LES RESIDENCES SECONDAIRES (RS)

Le nombre de résidences secondaire est en diminution depuis les années 1990. En 2015, elles représentent 13,9% des logements.

## LES LOGEMENTS VACANTS (LV)

Un des objectifs du SCOT est de renouveler le parc de logement et de ne pas excéder 8% de vacance dans le secteur « Villages ».

Les logements vacants représentent 7.3% des logements en 2015. Même si cette part est correcte (vis-à-vis des indicateurs départementaux), cette catégorie de logements constitue une problématique depuis plusieurs décennies.

En 1999, la commune comptait 47 LV. Depuis cette date, le nombre de LV a du mal à baisser. Un effort de résorption de la vacance est à noter dans les années 2010 (plus que 31 LV, soit 16 logements remis sur le marché), mais les données 2015 indiquent à nouveau 45 LV.

Après renseignement auprès de la DDFIP, la commune de Les VILLETES compte 32 logements vacants en 2017, dont 6 soumis à la THLV.

Les logements vacants concernent essentiellement le bâti ancien, peu approprié aux besoins et confort souhaités par les nouveaux résidents.

Il est à noter que les réhabilitations/rénovations de logements existants, permettent de lutter contre l'abandon de bâti ancien non adapté aux besoins d'aujourd'hui. Sur les 10 dernières années, la commune comptabilise 44 réhabilitations/rénovations, soit en moyenne, 4.4 logements/an.

Année	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Réhabilitation /rénovation	6	2	2	4	2	6	6	3	6	7	0

La commune souhaite poursuivre la reconquête de ces logements en vue d'attirer de nouvelles populations. Leur recyclage, réappropriation est nécessaire pour permettre aux entités bâties disséminées de continuer à vivre et pour conserver une diversité de logements, éviter la ruine et la désaffectation du bâti ancien.

Un des projets possibles vise à anticiper l'apparition de futures friches (artisanales). Un site artisanal existe dans le bourg mais va à terme mettre fin à son activité. Conscient que la fermeture de cette activité va générer une friche, le site pourrait être réinvesti pour la création de logements.



### LES LOGEMENTS LOCATIFS ET LOCATIFS SOCIAUX

Le nombre de locataire a baissé depuis 2010 (59 RP en location en 2015).

Le nombre de logés gratuitement a diminué d'un point. .

L'offre locative HLM est très faible. Les logements sociaux sur Les VILLETES :

- O.P.A.C : 13 logements (7 F2, 5 F3, 1 F4)
- BATIR ET LOGER : 5 logements (4 F3 et 1 F2).

Parc social privé et public- source Ecoloweb

Ce parc compte en 2015 : 18 logements soit 3,4 % des résidences principales dont 77,8 % pour le parc social public. Le parc social privé n'est constitué que de 4 logements conventionnés par l'ANAH.



## LES GENS DU VOYAGE

La commune de Les VILLETES n'est pas concernée par les directives du Schéma régional des gens du voyage. La compétence relève de la Communauté de communes, laquelle a créé une aire d'accueil sur la commune de Monistrol sur Loire. L'aire compte 10 emplacements de 150 m<sup>2</sup>, comportant un bloc sanitaire double implanté pour 2 emplacements. Un local technique comprend les dispositifs d'eau chaude, chauffage, éclairage.

## BILAN

Source : PAC, DDT63.

Les éléments suivants sont issus de l'exploitation de statistiques INSEE 2015 et Filocom 2015, croisés avec l'étude de Guy Taïeb (2017). Selon Guy Taïeb, Les Villetes est une commune appartenant à la « couronne de l'urbain 1 » correspondant à la première couronne aisée.

Selon Taïeb et les données de l'Insee, le phénomène de périurbanisation semble légèrement s'atténuer mais le parc de logements existants s'adresse principalement aux familles et non aux autres publics. Pour ces espaces, l'objectif est de favoriser une diversification de l'habitat :

- en développant la construction neuve dans les enveloppes urbaines,
- en introduisant des modes d'habitat autre que l'individuel classique,
- en élargissant l'offre locative sociale.

Il faut donc que cette volonté soit signifiée dans les documents d'urbanisme et que des actions soient mises en place pour améliorer le niveau de commerces et de services de proximité répondant aux besoins des habitants.

## 2/ LE SCOT

Les actions sur le bâti existant, globalement ancien et énergivore, doivent être poursuivies afin de contribuer à la réduction des consommations et donc des besoins énergétiques du territoire.

**Objectif: Assurer un parcours résidentiel complet sur le territoire**

La commune des VILLETES est concernée par les points suivants.

### ➤ Prescriptions :

- Programmer **une offre en logements diversifiée** en tendant vers les objectifs suivants au sein de la production de logements neufs prévue (9800 logements) :

Objectifs de répartition de la construction neuve entre 2015 et 2035	individuel pur	individuel groupé	collectifs	en résidence
Bourgs centres	45%	25%	20%	10%
Bourgs relais	60%	25%	10%	5%
Villages	75%	20%	5%	0%

Nombre de logement à construire par typologie	individuel pur	individuel groupé	collectif	en résidence	Total
Bourgs centres	+/- 1550	+/- 900	+/- 700	+/- 350	+/- 3500
Bourgs relais	+/- 1800	+/- 750	+/- 300	+/- 150	+/- 3000
Villages	+/- 2475	+/- 650	+/- 175	0	+/- 3300

- Intégrer au sein des OAP des objectifs pour **diversifier l'offre en logements** en :
  - Développant une offre locative (publique et privée) et en accession à la propriété (libre et sociale) ;
  - Favorisant la production de logements de taille moyenne (T2/T3).

- ➔ Développer une **offre en logements diversifiée** permettant d'accueillir de nouveaux ménages sur le territoire tout en permettant un parcours résidentiel complet des ménages, tout au long de leur vie :

#### A destination des jeunes ménages :

- Développer une offre en petits logements (T2 à T3) ;
- Renforcer l'offre en accession à la propriété (libre et sociale) sur l'ensemble du territoire ;
- Maintenir une offre locative et locative sociale dans les bourgs centres et les bourgs relais du territoire ;
- Développer un parc de logements communaux au sein des bourgs centres et des bourgs relais du territoire en favorisant la réhabilitation des logements vacants.

#### A destination des personnes âgées et/ou en perte d'autonomie :

- Développer une offre en logements à destination des personnes âgées et/ou en perte d'autonomie dans les bourgs centres et les bourgs relais du territoire (petits logements, logements de plain-pied, résidences seniors...) à proximité directe des commerces et services ;
- Intégrer des projets d'adaptation du parc de logements à la perte d'autonomie dans les opérations de réhabilitation et à proximité des équipements, commerces et services de proximité ;

#### A destination des personnes défavorisées :

- Respecter un taux de logements sociaux au dessus des obligations réglementaires pour toutes communes y étant soumises ;
- Prévoir une offre de logements d'urgence, temporaires et d'insertion à destination des personnes défavorisées en priorité au sein des bourgs centres du territoire.
- Réaliser une aire d'accueil des gens du voyage sur la commune d'Aurec-sur-Loire, conformément au SDAGV de la Haute Loire.

50

La commune des  
VILLETES est  
concernée par les  
points suivants.

## Objectif: Renouveler le parc de logement

### ➤ Prescriptions (opposable aux documents d'urbanisme et à mettre en œuvre dans les projets d'aménagement) :

- ➔ Réhabiliter le parc de logements anciens pour rendre attractif les bourgs et villages du territoire tout en valorisant le patrimoine bâti ;
- Favoriser la mise en œuvre d'une stratégie et d'actions en faveur de la **rénovation énergétique sur le parc de logements ancien** et sur les villas des années 60-80 ;
- ➔ S'engager dans un **objectif de sortie de vacances pour atteindre une part de logement vacants en 2035 n'excédant pas** :
  - 8,5% dans les bourgs centres
  - 9% dans les bourgs relais
  - 8% dans les villages. ➔ Les logements vacants des VILLETES représentent 7.3% des logements en 2015.
- ➔ Analyser le **potentiel de dédensification** dans les bourgs et hameaux dégradés et/ou comportant une grande part de logements vacants pour permettre une régénération du tissu bâti (processus de curetage) et une réorganisation des espaces publics.

### ➤ Recommandations

- Accompagner la mise en place d'outils visant à **améliorer la connaissance du parc de logements vacant et dégradé** (de type « observatoire de l'habitat »).



### 3/ PERSPECTIVES DE DEVELOPPEMENT : LES VILLETES D'ICI 2030

Ces scénarii de développement prennent en compte différents indicateurs dont :

- La population actuelle (2019) est de 1401 habitants.
- Le desserrement des ménages. Ce phénomène ne semble pas concerner la commune de Les VILLETES. La taille des ménages est stable à 2.8 pers/ménage, depuis plusieurs décennies. On peut donc envisager la poursuite de cette stabilité pour les 10 prochaines années.
- La vacance des Logements : En 2015, selon les données Insee, le nombre de LV est de 45. Cette catégorie représente 7.3% du parc des logements. En 2017, selon la DDFIP, la commune de Les VILLETES compte 32 logements vacants en 2017.

Un des objectifs du SCOT est qu'en 2035, la part des LV n'excède pas 8% du parc dans les villages. La part des LV de la commune de Les VILLETES est d'ores et déjà en deçà et veillera à rester en deçà.

Pour les besoins de projections du PLU, il apparaît intéressant de retenir un objectif communal de 20% des LV à remettre sur le marché. Sur les 32 LV identifiés par la DDFIP, les objectifs du PLU sur 10 ans, seraient de remettre sur le marché, 6 LV, ce qui apparaît tout à fait raisonnable et réalisable pour la commune.

#### SCENARIO 1 : UNE CROISSANCE COMPARABLE AUX DERNIERES ANNEES : + 2.7%/AN

<b>Estimation des besoins en logements ( 2019 - 2030)</b>			
<b>Hypothèse : croissance comparable aux dernières années</b>			
Démographie : scenario retenu (en % / an)	2,7	Nombre de nouveaux habitants	477
Pourcentage de logements vacants à remettre sur le marché (%)	20	Nombre de nouveaux logements	164
<b><u>1er facteur : desserrement des ménages</u></b>			
A - Taille des ménages en 2019 :	2,8	C - Nombre d'habitants en 2019 :	1401
B - Taille des ménages en 2030 :	2,8	D - Nombre d'habitants en 2030 :	1878
E - Nombre de logements nécessaires en 2019 : C/A =			500
F - Nombre de logements nécessaires en 2030 : D/B =			500
<b>G - Nombre de logements à prévoir pour pallier uniquement le desserrement des ménages :</b>			<b>0</b>
F-E =			
<b><u>2ème facteur : arrivée de nouveaux habitants</u></b>			
H - Nombre de nouveaux habitants prévus d'ici 2030 : D - C =			477
<b>I - Nombre de logements que la commune doit prévoir pour pallier l'arrivée de nouveaux habitants : H/B =</b>			<b>170</b>
<b>J - Nombre total de logements à créer : G + I =</b>			<b>170</b>
<b>Besoin en constructions neuves</b>			
K - Nombre de logements vacants dans le parc total :			32
L - Logement vacants à remettre sur le marché			6
<b>M - Nombre de logements neufs à construire : L - J =</b>			<b>164</b>

## SCENARIO MISE A JOUR INSEE : + 2.8% / AN

Estimation des besoins en logements ( 2019 - 2030)			
Hypothèse : croissance comparable aux dernières années			
Démographie : scenario retenu (en % / an)	2,8	Nombre de nouveaux habitants	49 7
Pourcentage de logements vacants à remettre sur le marché (%)	20	Nombre de nouveaux logements	17 1
<b>1er facteur : desserrement des ménages</b>			
A - Taille des ménages en 2019 :	2,8	C - Nombre d'habitants en 2019 :	140 1
B - Taille des ménages en 2030 :	2,8	D - Nombre d'habitants en 2030 :	189 8
E - Nombre de logements nécessaires en 2019 : C/A =			500
F - Nombre de logements nécessaires en 2030 : C/B =			500
<b>G - Nombre de logements à prévoir pour pallier uniquement le desserrement des ménages :</b> F-E =			<b>0</b>
<b>2ème facteur : arrivée de nouveaux habitants</b>			
H - Nombre de nouveaux habitants prévus d'ici 2030 : D - C =			497
<b>I - Nombre de logements que la commune doit prévoir pour pallier l'arrivée de nouveaux habitants : H/B =</b>			<b>178</b>
<b>J - Nombre total de logements à créer : G + I =</b>			<b>178</b>
<b>Besoin en constructions neuves</b>			
K - Nombre de logements vacants dans le parc total :			32
L - Logement vacants à remettre sur le marché			6
<b>M - Nombre de logements neufs à construire : L - J =</b>			<b>17 1</b>

## SCENARIO 2 : UNE CROISSANCE ATTENDUE SELON L' INSEE : + 0.5%/ AN

Estimation des besoins en logements ( 2019 - 2030)			
Hypothèse : projections de l'INSEE			
Démographie : scenario retenu (en % / an)	0,5	Nombre de nouveaux habitants	79
Pourcentage de logements vacants à remettre sur le marché (%)	20	Nombre de nouveaux logements	22
<b>1er facteur : desserrement des ménages</b>			
A - Taille des ménages en 2019 :	2,8	C - Nombre d'habitants en 2019 :	140 1
B - Taille des ménages en 2030 :	2,8	D - Nombre d'habitants en 2030 :	148 0
E - Nombre de logements nécessaires en 2019 : C/A =			500
F - Nombre de logements nécessaires en 2030 : C/B =			500
<b>G - Nombre de logements à prévoir pour pallier uniquement le desserrement des ménages :</b> F-E =			<b>0</b>
<b>2ème facteur : arrivée de nouveaux habitants</b>			
H - Nombre de nouveaux habitants prévus d'ici 2030 : D - C =			79
<b>I - Nombre de logements que la commune doit prévoir pour pallier l'arrivée de nouveaux habitants : H/B =</b>			<b>28</b>
<b>J - Nombre total de logements à créer : G + I =</b>			<b>28</b>
<b>Besoin en constructions neuves</b>			
K - Nombre de logements vacants dans le parc total :			32
L - Logement vacants à remettre sur le marché			6



M - Nombre de logements neufs à construire : L - J =

22

## Enjeux

- Répondre aux besoins en termes de logements.
- La diversification des types d'habitat doit permettre à ce que dans un bassin de vie chaque ménage puisse accéder à un type d'habitat en adéquation avec ses ressources, et répondant le mieux possible à ses aspirations, à différentes périodes de sa vie. C'est ce qu'on appelle le parcours résidentiel. Cette orientation est à mettre en relation avec celle de maintenir les populations en place.

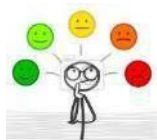


## Orientations du PLU

- Encourager le recyclage, la rénovation des constructions.
- Diversifier l'habitat pour répondre à tous les besoins et économiser le foncier. Elaborer des préconisations et/ou des orientations d'aménagement pour les zones à urbaniser (AU) : pourcentage de constructions individuelles, pourcentage d'habitat collectif conformément aux objectifs du SCOT.
- Répondre aux exigences environnementales. Inciter la diminution des consommations d'énergie, favoriser la mise en place des énergies renouvelables dans le règlement PLU.

Ne serait-ce que pour maintenir les populations en place, le phénomène de desserrement des ménages contribue à nécessiter plus de logements pour un nombre d'habitants identique.

- Rechercher des solutions pour adapter le bâti ancien aux besoins d'aujourd'hui. Faciliter le recyclage de logements vacants, en ruine, ... .
- Diversifier l'offre de logements. Cela implique d'intervenir sur la densité et d'inciter de nouvelles formes architecturales (mitoyenneté des constructions individuelles, semi collectifs, ...).
- Répondre à l'absence de petits logements.  
Une carence de petits logements est à noter : la commune de Les VILLETES ne possède aucun logement d'une pièce, et les logements de deux pièces sont en baisse.
- Favoriser la mixité sociale et générationnelle. Favoriser l'accession sociale, augmenter le parc locatif privé et public, logements adaptés aux personnes à mobilité réduite, ... .



Mesures en dehors du PLU :

Depuis 2012, la Communauté de Communes soutient le dispositif « Habiter mieux » initié par l'ANAH (aide financière pour la rénovation).

### OBJECTIF SANTE : qualité du logement

*Bénéfices pour la santé : L'accès à un logement adapté est d'une importance vitale, tout spécialement pour les jeunes et les personnes âgées. Les atteintes à la santé qui ont lieu durant le premier développement se prolongent durant toute la vie. Les facteurs environnementaux, le manque d'hygiène et d'installations sanitaires dans les bâtiments et les espaces urbains ont été largement reconnus depuis la naissance de l'urbanisme comme source de maladies.*

*Effets négatifs potentiels de l'urbanisme : Des logements insalubres, construits avec des matériaux toxiques et des structures polluantes et dangereuses, s'avèrent nuisibles à la santé physique.*

*Le choix de l'implantation, de l'orientation et de la conception des habitations peut influencer de manière considérable sur la qualité de vie, la salubrité des logements et sur la sociabilité des ménages.*

*L'isolement social, peut mener à la dépression et à un mauvais état de santé générale.*

*Effets positifs de l'urbanisme : La qualité du logement peut être améliorée grâce à des études détaillées, une orientation et des matériaux favorables à bon rendement énergétique, permettant de réduire les déperditions de chaleur.*

*Des orientations d'aménagement et de programmation pourront définir plus précisément tous les éléments nécessaires à un bon cadre de vie.*

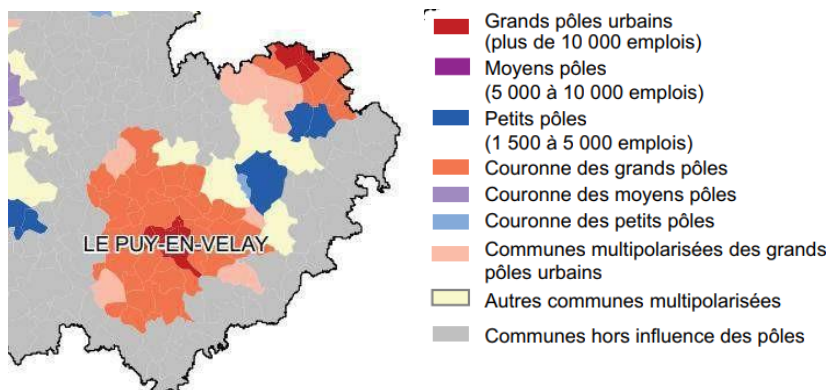
*Texte réalisé à partir du guide : Urbanisme et santé, le guide de l'OMS pour un urbanisme centré sur les habitants, Hugh Barton et Catherine Tsourou*



# 8 ● DEVELOPPEMENT URBAIN

## 1/ LE CONTEXTE

Les Aires urbaines : La commune de Les VILLETES se situe entre les grands pôles urbains du Puy en Velay et de St Etienne.



Source : [http://draaf.auvergne-rhone-alpes.agriculture.gouv.fr/IMG/pdf/Donnees\\_de\\_cadrage\\_cle8618bf.pdf](http://draaf.auvergne-rhone-alpes.agriculture.gouv.fr/IMG/pdf/Donnees_de_cadrage_cle8618bf.pdf)

## 2/ LE TERRITOIRE COMMUNAL

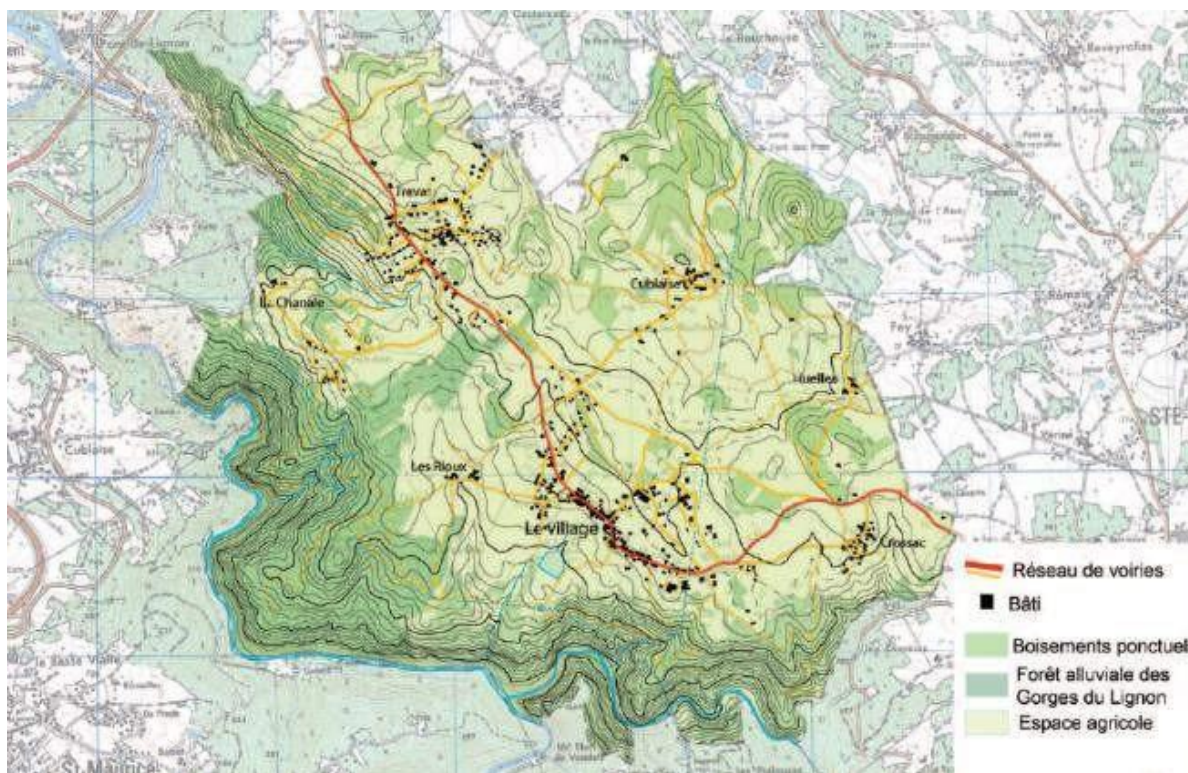
Le Bourg de Les VILLETES et les villages composant le territoire, sont organisés autour d'un centre ancien composé d'un tissu bâti traditionnel généralement d'origine rural.

Le cœur ancien du Bourg continue d'avoir une fonction de pôle centre, en accueillant les équipements administratifs (mairie, poste, écoles primaires etc...) des petits commerces et des services.

Historiquement, la forme et les lieux d'implantation des villages résultent de l'adaptation à deux facteurs principaux : la contrainte des reliefs et la desserte par les voies de communication. Le tissu urbain s'organise le plus souvent autour d'un ou plusieurs éléments majeurs tels que l'église ou la mairie ou encore d'un ou des axes de communication importants.

Le bourg de Les VILLETES est typique des « villages rue ». Le cœur ancien et les extensions périphériques se sont faits le long de la voie, la RD47, axe structurant du territoire.

Le territoire comporte également une urbanisation distendue assez présente, sous forme de bâtiments dispersés. Héritée d'un mode d'occupation du bâti rural ancien dans un contexte agricole, les constructions s'organisent sous forme de hameaux plus ou moins lâches où la présence arborée domine.



Source : PLU2006.



## EVOLUTION HISTORIQUE

Une grande partie des villages existaient déjà au 18<sup>e</sup> siècle : *La Villete* (pour Les Villetes aujourd'hui), *Crossac*, *Blassac*, *Le Riou* (pour les Rioux aujourd'hui), *La Chanal* (pour La Chanale aujourd'hui), *Cublaise*, *Trevas*.

Au 19<sup>e</sup> siècle, les entités de *Villetes* et *Blasac* sont quasiment réunies ; *Trevas* se compose de 2 unités distinctes ; *Cublaise* et *Crossac* sont des villages développés.

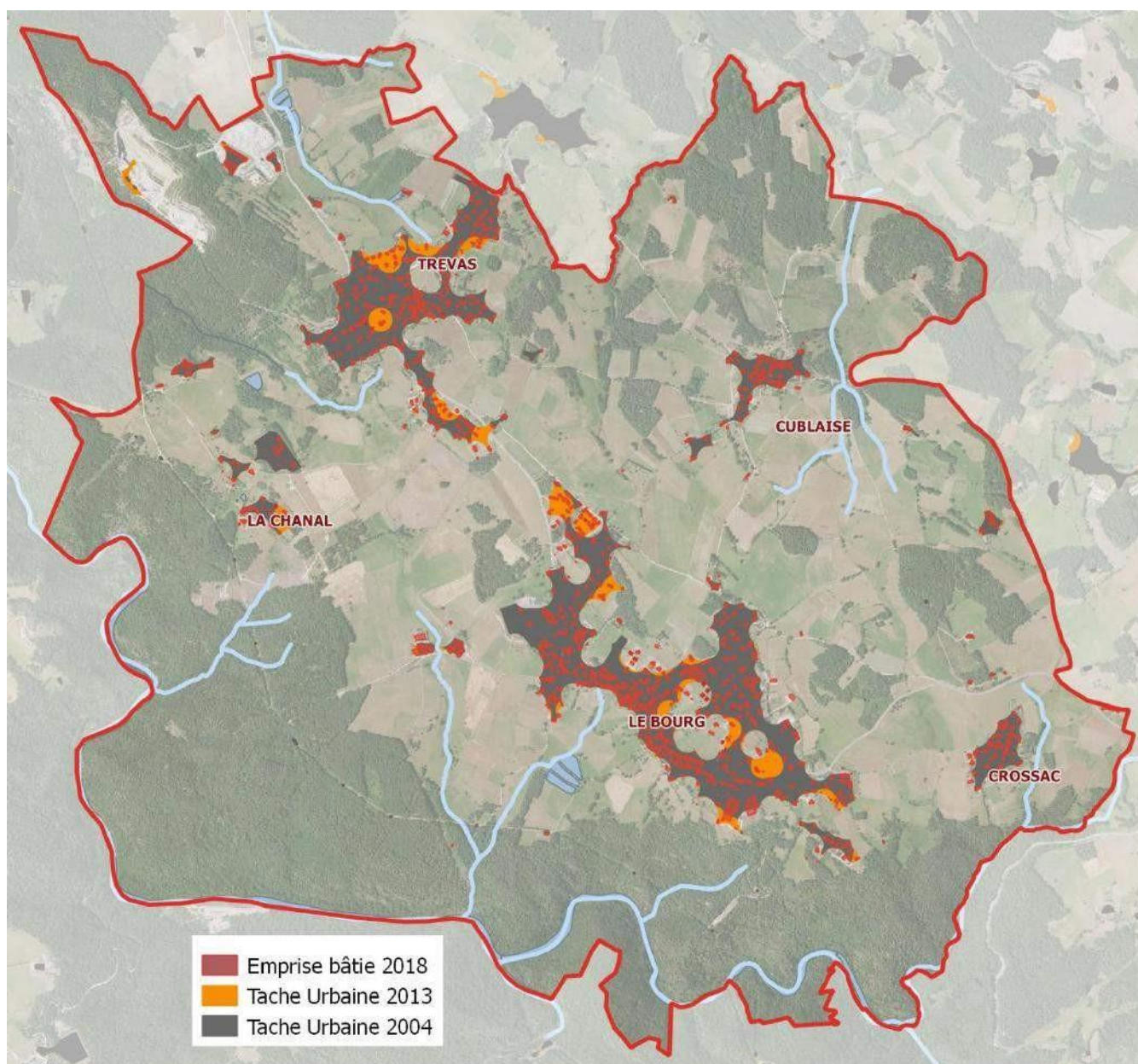


Carte de Cassini, 18<sup>e</sup> siècle - Source : <https://www.geoportail.gouv.fr/carte>



Carte d'Etat Major (1820-1866)- Source : <https://www.geoportail.gouv.fr/carte>





Le 21<sup>e</sup> siècle est marqué par le fort développement des villages. Le Bourg de Les VILLETES et TREVAS constituent les pôles principaux de développement, suivi de près du hameau de La Chanal.

Les villages de Cublaise et Crossac sont stables et conservent encore aujourd'hui une silhouette bâtie ancienne, plutôt préservée.

#### UNE ORGANISATION MULTIPOLAIRE

##### ■ Le « village-rue » : Le Bourg de Les VILLETES

Le pôle principal de la commune possède une morphologie particulière : le bâti dense, résultant de la juxtaposition de maisons de village est implanté suivant l'axe de l'artère principale (RD 47) en alignements continus sur rue.

##### ■ Les hameaux, les écarts et les fermes isolées :

Les hameaux (« Trevas », « Crossac » et « Cublaise ») sont formés par un habitat groupé et homogène de maisons de village et de fermes disposées en alignement sur rue. L'espace public est constitué par un réseau de rues étroites et des places (à « Trevas », l'école et la place publique du hameau se trouvent en bordure de la RD 47).

Les écarts (« Les Rioux » et « Huelles ») se composent d'anciennes fermes aux proportions massives.

##### ■ Les secteurs d'urbanisation récente :

Ces secteurs sont bien identifiables de part leur paysage et leur morphologie, où dominent un habitat pavillonnaire diffus s'étirant en tache d'huile en périphérie des noyaux traditionnels. Ils apparaissent le plus souvent en discontinuité et rupture avec les noyaux anciens traditionnels.



## LE BOURG DE LES VILLETES

Le bourg ancien (UA) s'inscrit dans la pente. Les façades sud-ouest du vieux bourg s'ouvrent sur la fin du plateau descendant dans la vallée du Lignon et offrent des vues larges sur les reliefs environnants.

Les zones d'extension urbaines (UB) se sont développées le long de la RD47, en amont du bourg ancien. Les constructions résidentielles, installées dans la pente, bénéficient ainsi de vues dégagées et larges sur les reliefs environnants.

Le développement du bourg a su préserver dans le temps, les paysages ouverts situés en contrebas du bourg, au sud-ouest.

Le PLU actuel prévoyait de ne pas étendre les zones d'extension au-delà de l'existant et concentrer les efforts d'accueil dans les secteurs encore libres situés intra muros (zones AU, 1AU et 2AU).

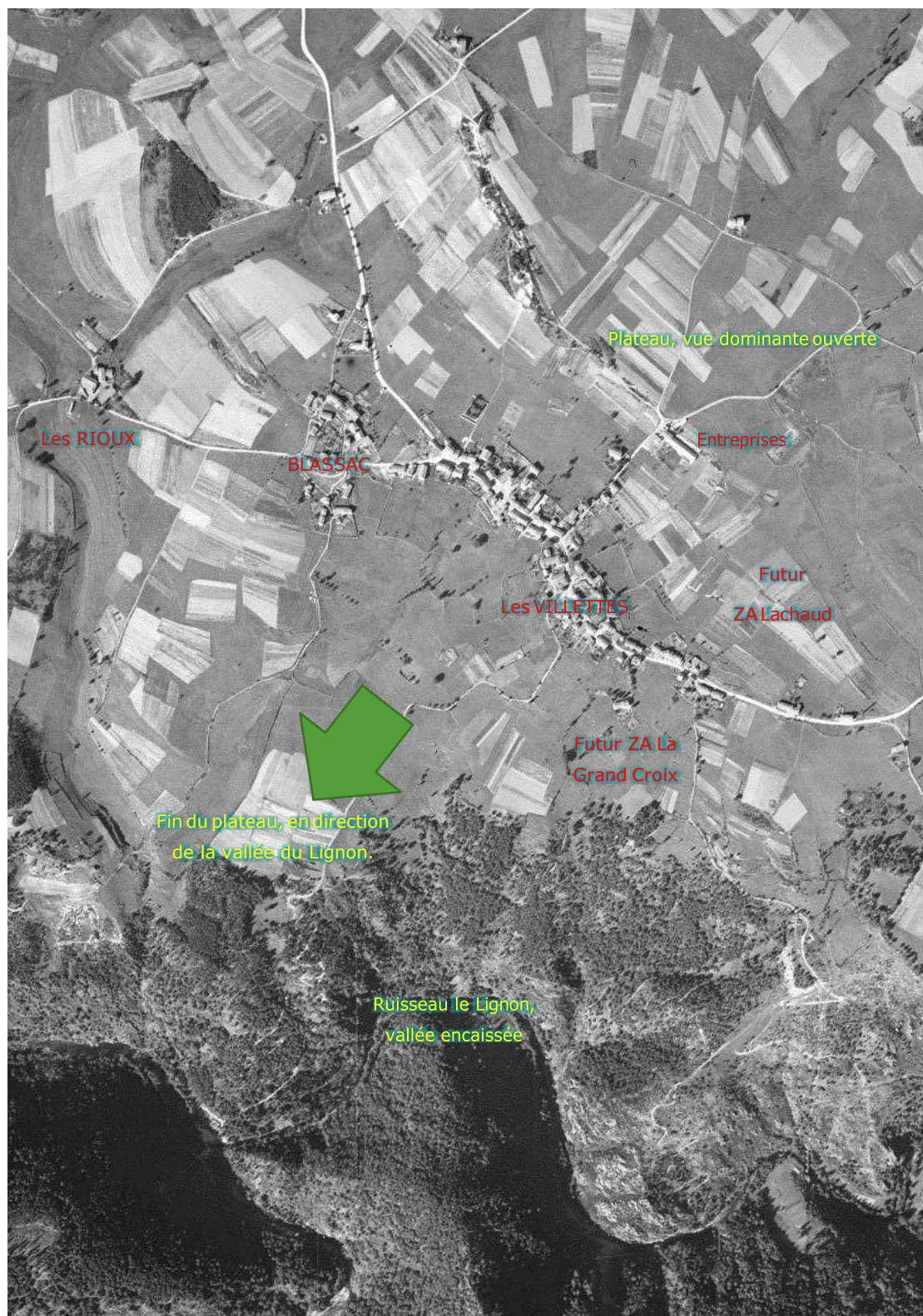


Photo aérienne 1946





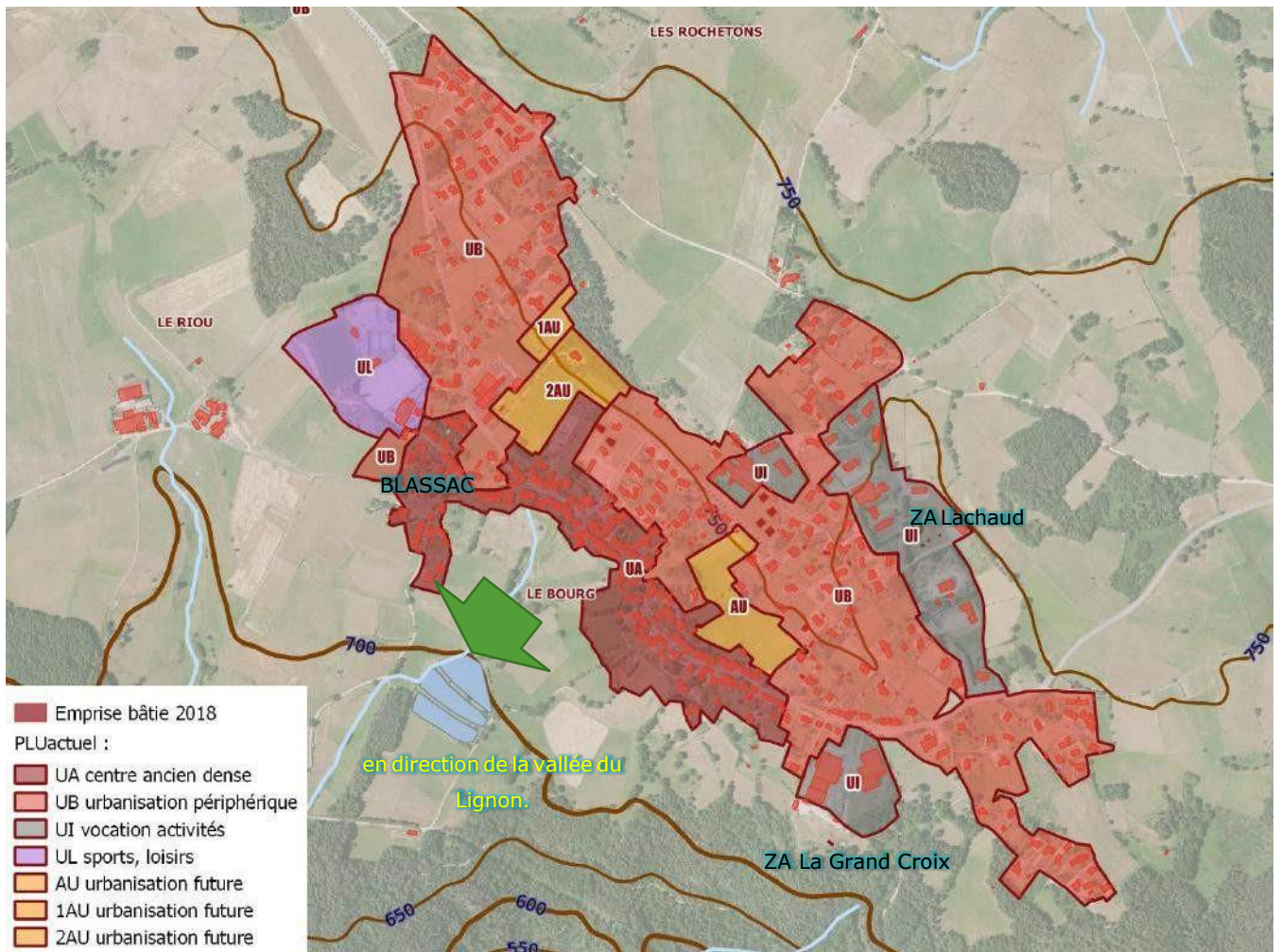
Photo aérienne 1967





Photo aérienne 1990-2000





Les zones urbaines d'extension (UB au PLU actuel) : certaines sont en cours de remplissage, d'autres sont encore libres.



Remplissage des zones UB, entre l'église et le cimetière.



Zone UB à Blassac.



### Les zones d'urbanisation future du PLU actuel

La zone 2AU à côté du cimetière.



La zone AU.



*Vue depuis le centre bourg en direction du sud-ouest, sur le lagunage (en premier plan), la vallée du Lignon (encaissée, et donc non visible, mais identifiable par les forêts de pentes l'encadrant) et les grands paysages en arrière-plan.*

*La façade du bourg ancien des VILLETES a été préservée, s'ouvre sur une combe en direction de la vallée du Lignon. Des espaces de jardins potagers et des prairies arborées, en contrebas du bourg contribuent à une image pittoresque et attractive.*





CROSSAC



Photo aérienne 1946

Le hameau de Crossac se situe sur un relief surplombant une combe bien marquée à l'est (où circule un petit cours d'eau). La RD47 dégage des vues larges et frontales sur le hameau. Cette unité urbaine a peu évolué au cours des siècles et conserve une silhouette ancienne intéressante.

Il est à souligner que ce secteur est soumis à de fortes pentes, mais bénéficie de belles vues ouvertes. D'autre part, le hameau de Crossac constitue lui-même un point de vue depuis la RD47. A l'heure actuelle, la préservation de sa silhouette ancienne constitue un atout paysager et d'attractivité touristique.

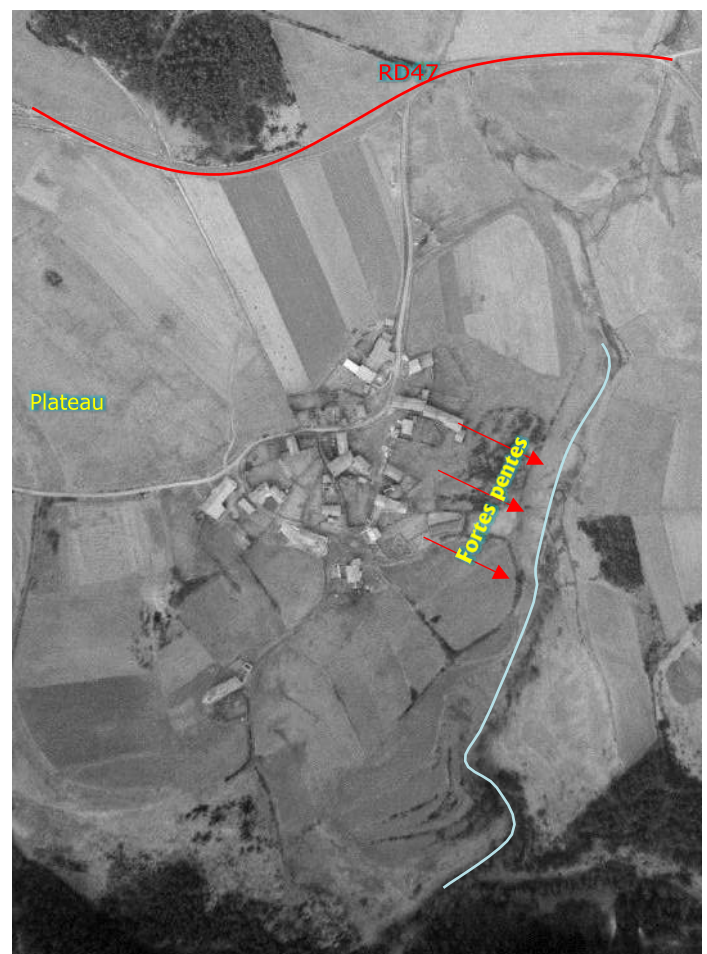
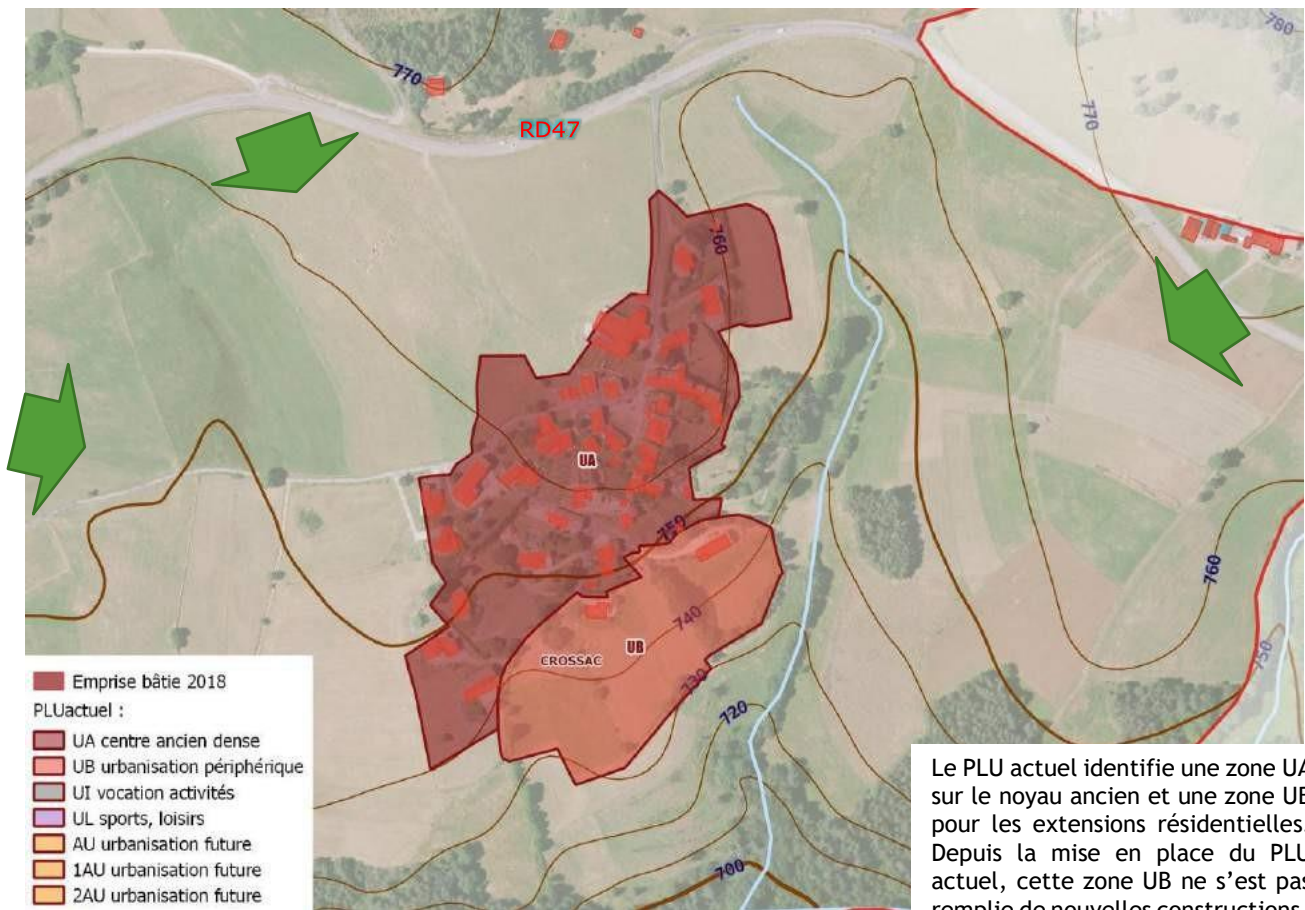


Photo aérienne 1967





*Vue depuis la RD47 (côté bourg de Les VILLETES) sur le village de Crossac.*



*Vue depuis la RD47 (côté Ste Sigolène) sur le village de Crossac.*



*Vue depuis le plateau de Crossac sur les reliefs éloignés, extérieurs à la commune.*



CUBLAISE

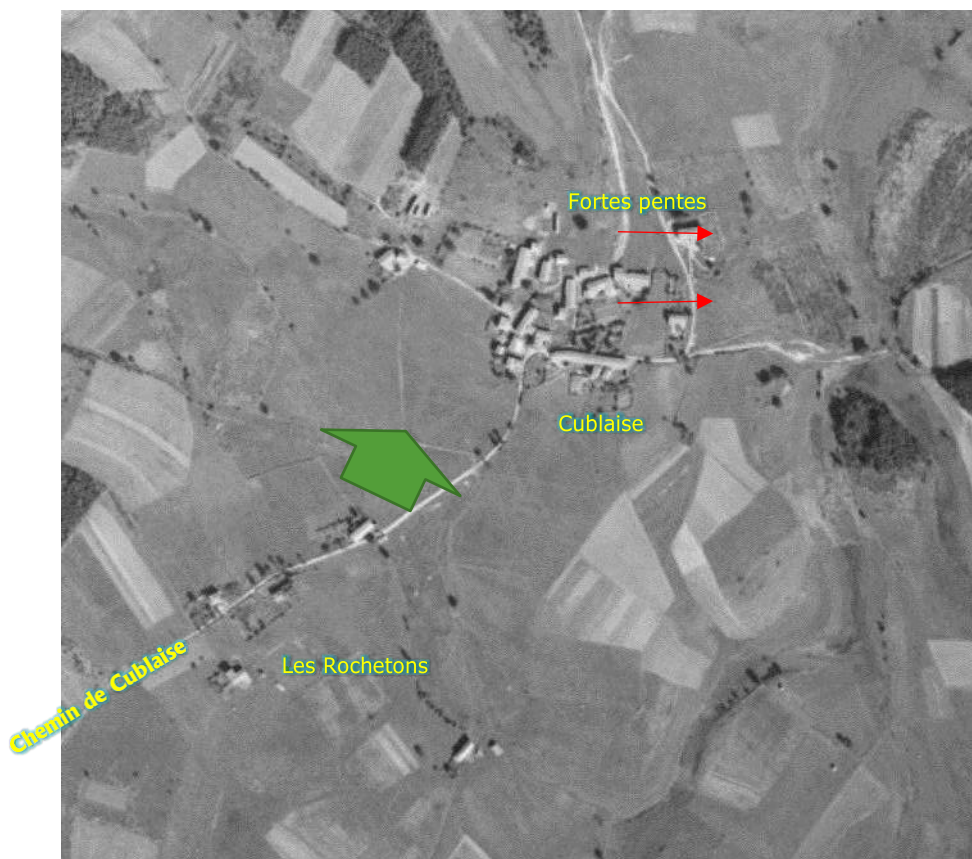


Photo aérienne 1967

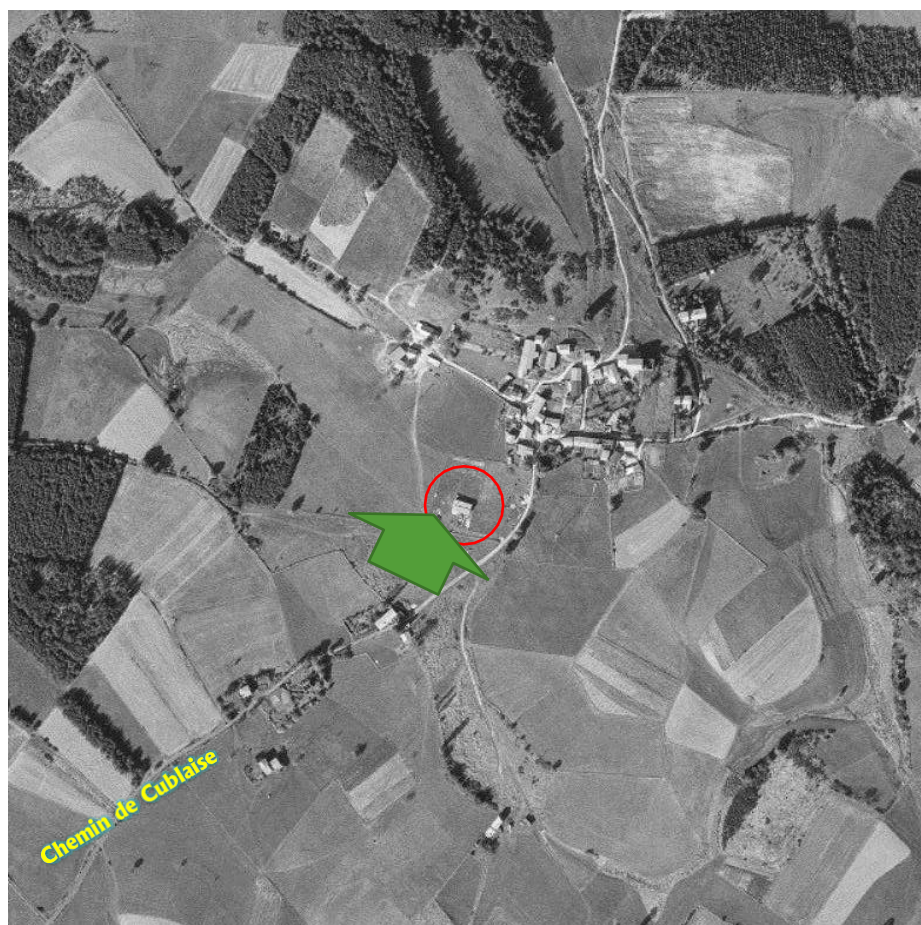
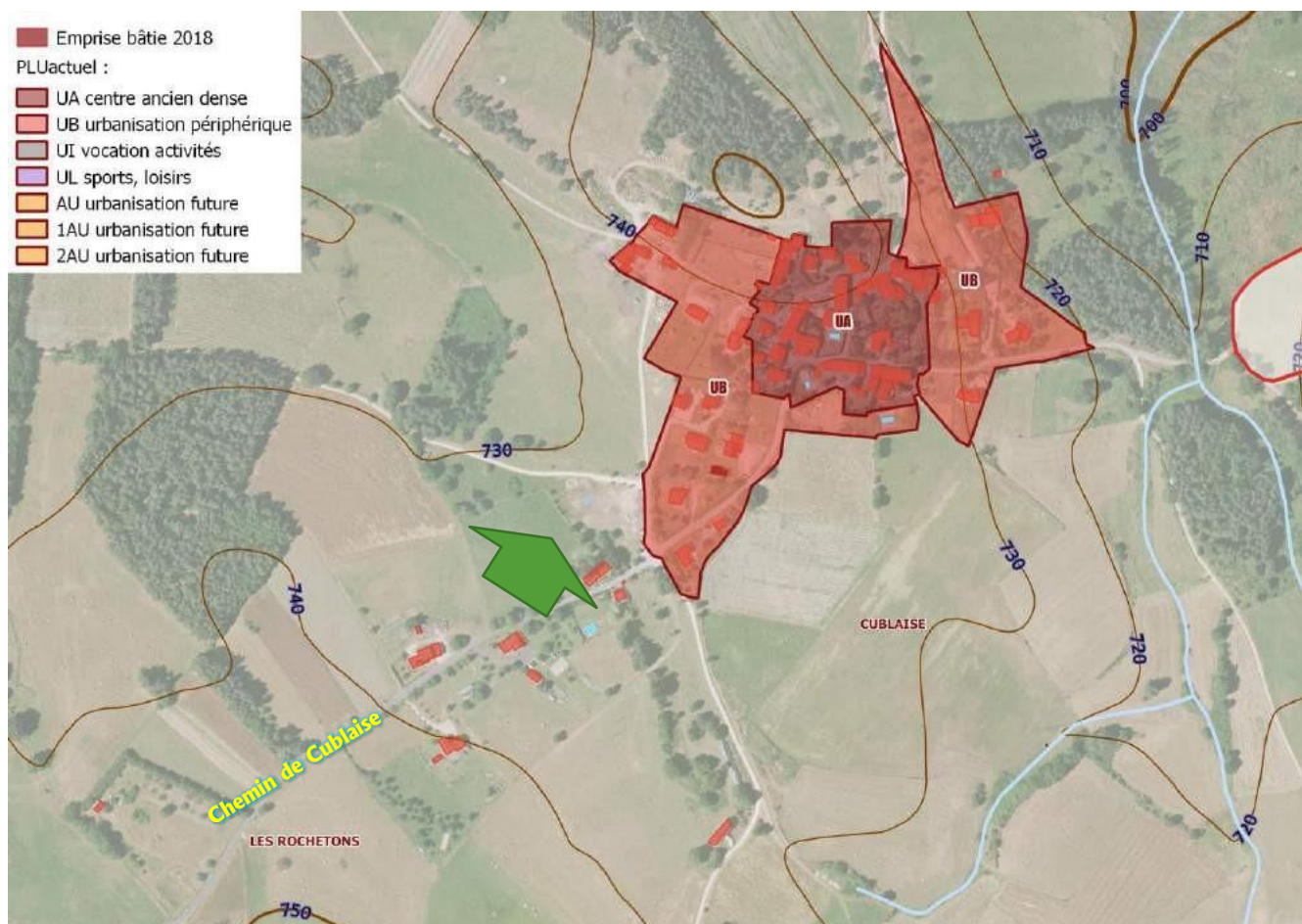


Photo aérienne 1977





CUBLAISE se situe en partie nord du territoire communal, à une altitude comprise entre 720 et 740 m d'altitude.

Le hameau n'a guère évolué jusque dans les années 2000. Depuis, les extensions se sont faites en contrebas du noyau ancien. Le PLU actuel identifie une zone UA sur le noyau ancien et dense. Les zones UB couvrent les extensions résidentielles. La zone UB à l'est existe depuis les années 1960 et se constitue de quelques habitations éparpillées dans un cadre relativement arboré. Ce mitage s'explique par les modes d'implantation de l'époque et par un contexte topographique (secteur relativement pentu).

L'urbanisation de la zone UB à l'ouest, est plus récente. Le remplissage a été facilité par un relief plus doux.

Désormais, les extensions de Cublaise et le mitage des Rochetons sont connectées par un urbanisme lâche.



*Vue sur Cublaise, depuis le chemin de Cublaise.*



## TREVAS

Le village de TREVAS au nord-ouest du territoire communal. Autour d'un noyau ancien et dense, les extensions des années 1960-1970 se sont réalisées le long de la voirie, créant ainsi un urbanisme lâche et discontinu. Dans les années 1970, un lotissement (La Combe) en discontinuité est réalisé.



Photo aérienne 1967





Photo aérienne 1977





*Photo aérienne 1990-2000*

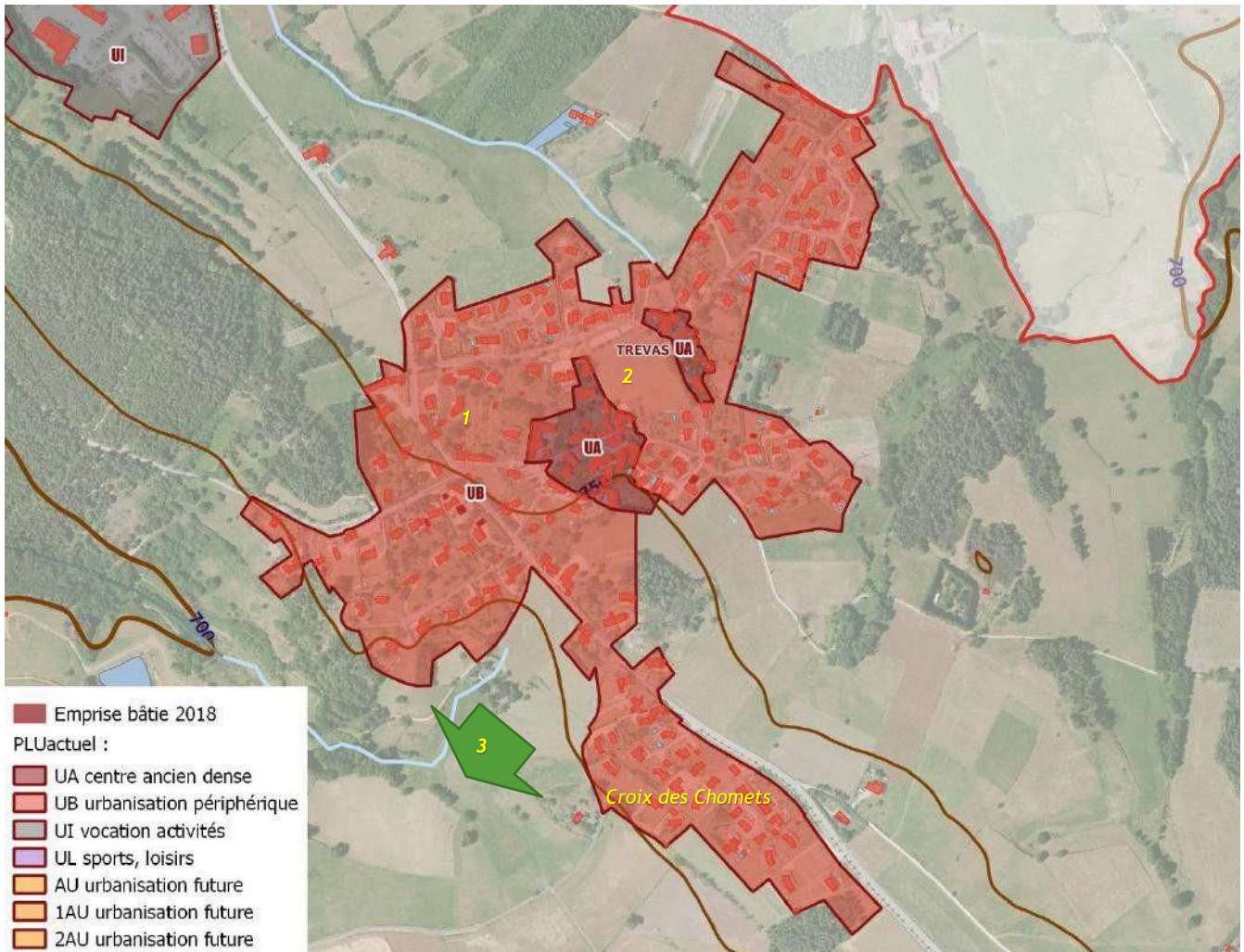
Les années 1990-2000 soulignent le fort développement du village de TREVAS. Plusieurs zones d'extensions se sont réalisées à l'écart du bourg centre : L'Orée du bois, le Pier, la Croix des Chomets.

Ces secteurs sont bien identifiables de part leur paysage et leur morphologie, où dominent un habitat pavillonnaire diffus s'étirant en tâche d'huile en périphérie du noyau ancien.



Le PLU actuel identifie en zone UA, les noyaux anciens et en zones UB, les extensions récentes. Depuis la mise en place du PLU, ces enveloppes périphériques se sont densifiées, notamment le secteur à proximité du centre ancien (n° 1 sur la carte du PLU actuel) et la Croix des Chomets.

Entre les 2 zones UA : un large espace (n° 2 sur la carte du PLU actuel) encore libre est désormais en cours de remplissage (avec mise en place de 9 lots).



La façade sud-ouest de Trevas s'ouvre sur les espaces agraires (prairies), permettant des vues larges et ouvertes sur la combe en aval et les grands paysages. Ces espaces en bordure des bourgs et villages, bénéficiant de vues caractéristiques, subissent une forte pression foncière.

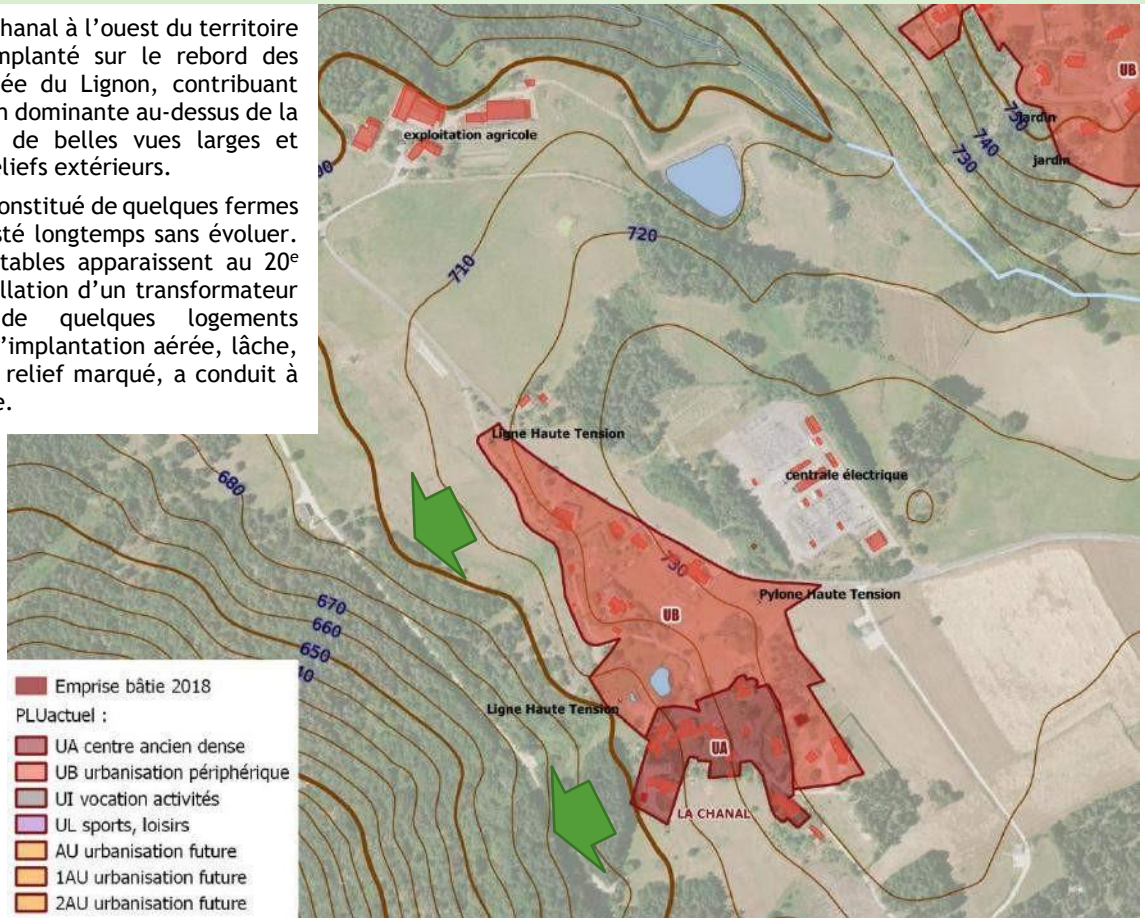




## LA CHANAL

Le hameau de la Chanal à l'ouest du territoire communal, est implanté sur le rebord des pentes de la vallée du Lignon, contribuant ainsi à une position dominante au-dessus de la vallée et offrant de belles vues larges et ouvertes sur les reliefs extérieurs.

Ce petit hameau constitué de quelques fermes anciennes, est resté longtemps sans évoluer. Les évolutions notables apparaissent au 20<sup>e</sup> siècle avec l'installation d'un transformateur électrique et de quelques logements individuels, dont l'implantation aérée, lâche, et combinée à un relief marqué, a conduit à un effet de mitage.



*Vue depuis le hameau de La Chanal sur le groupement bâti de Cublaise (commune de St Maurice de Lignon), par-dessus la vallée du Lignon.*



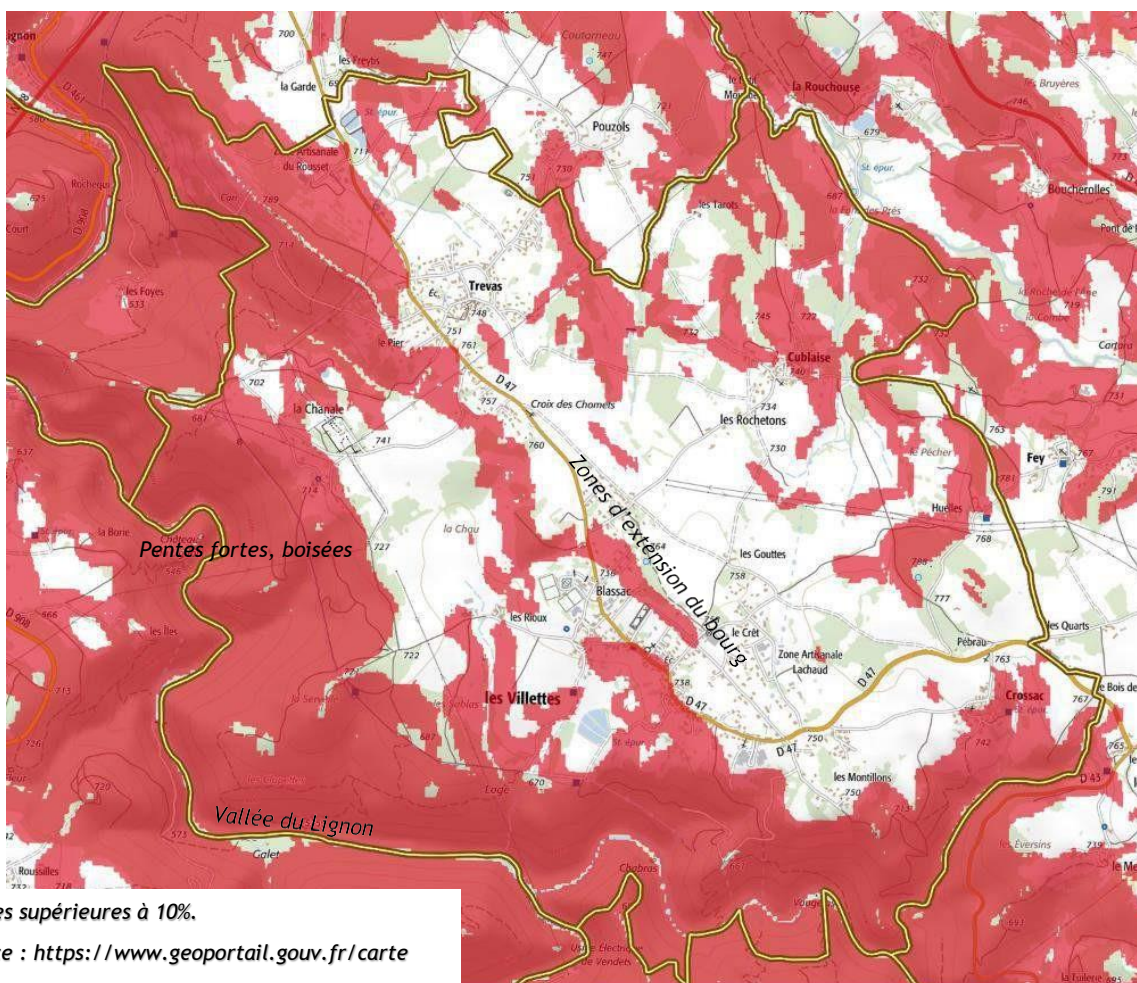
## 3/ LES CONTRAINTES

### UN RELIEF VALLONNE

La carte ci-dessous affiche la représentation des zones ayant une valeur de pente supérieure à 10% (en rouge). Les espaces non colorés (blanc sur la carte) représentent la fin du plateau, plongeant dans les vallées de la Dunières et du Lignon, encadrées de fortes pentes boisées (en rouge).

La partie sud-ouest du Trevas est concernée par des pentes fortes. Ces espaces ont une vocation agricole, sont constitués de prairies ouvertes, traduisant des vues ouvertes et larges, portant loin, par-dessus la vallée du Lignon, sur St Maurice du Lignon et les grands reliefs en arrière-plan.

Les secteurs encadrant le bourg ancien de Les VILLETES, en amont et en aval, sont constitués de pentes fortes et concernent des zones d'extension urbaine pour la zone en amont (au-dessus du bourg ancien), et des espaces agricoles et naturels pour la partie en aval (sud-ouest, en contrebas du bourg ancien). Ces deux secteurs bénéficient de vues larges et ouvertes sur le grand paysage : la zone d'extension a une position en balcon, au-dessus du bourg ancien ; la zone au sud-ouest offre un cadre préservé, la façade ancienne du bourg s'ouvre en balcon sur une combe.



Ces informations sont utilisées dans le cadre de la PAC, notamment pour le respect des bonnes conditions agricoles et environnementales (BCAE). Elles sont obtenues par traitement automatique du modèle numérique de terrain RGE ALTI de l'IGN au pas de 5 mètres. Source : Institut national de l'information géographique et forestière. Mise à jour : février 2018.



Vue depuis les zones urbaines et d'urbanisation future au-dessus du centre ancien de Les VILLETES.



## CANALISATION DE GAZ



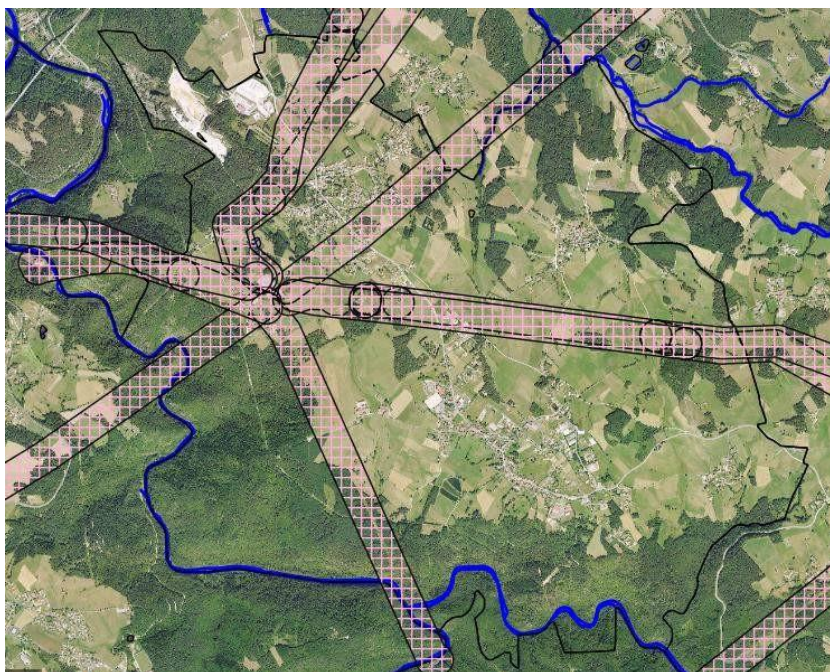
### Canalisation de Gaz

Source : Portail cartographique DDT43.

[http://cartelie.application.developpement-durable.gouv.fr/cartelie/voir.do?carte=Portail\\_Cartographique\\_DDT43&service=DDT\\_43](http://cartelie.application.developpement-durable.gouv.fr/cartelie/voir.do?carte=Portail_Cartographique_DDT43&service=DDT_43)

## LIGNES ELECTRIQUES

Au lieudit La Chanal, est implanté un poste électrique distribuant des lignes haute tension lesquelles traversent le territoire de Les VILLETES. Elles induisent des servitudes et des contraintes pour les terrains concernés par leur passage, notamment les zones bâties de La Chanal et Trevas.



### Lignes électriques

Source : Portail cartographique DDT43.

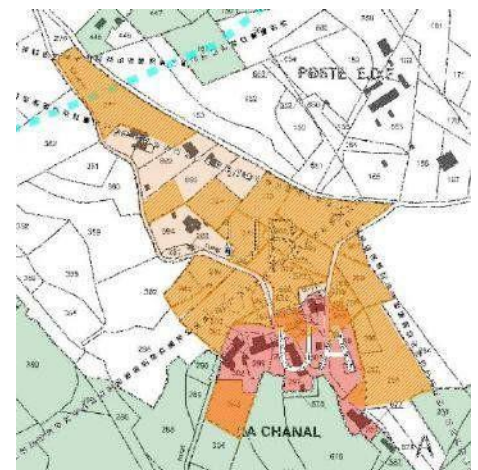
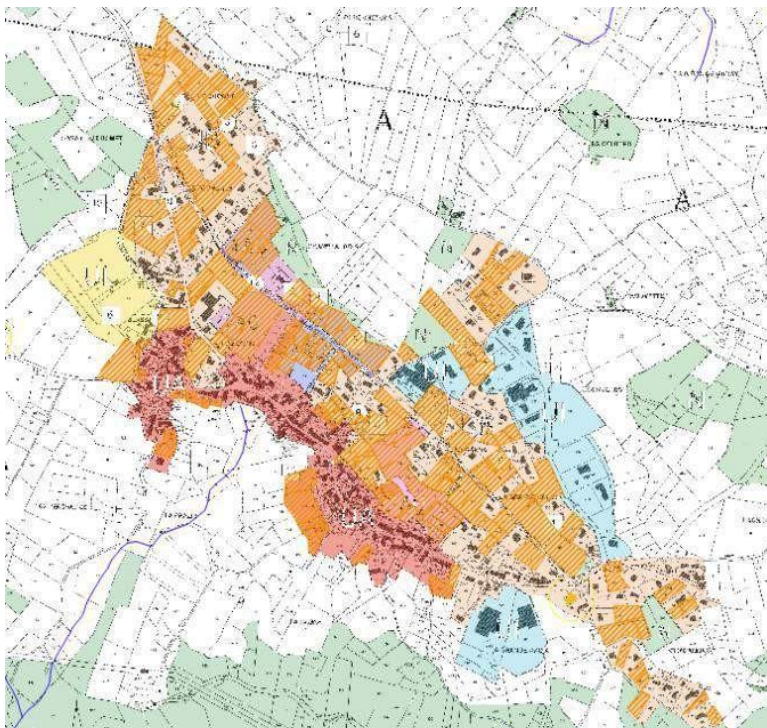
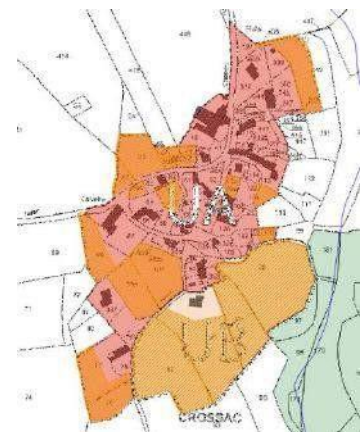
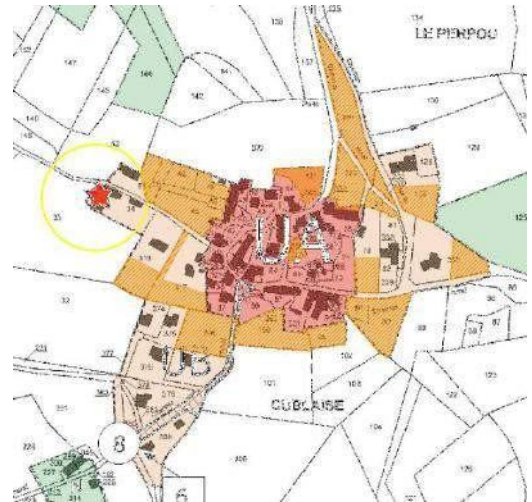
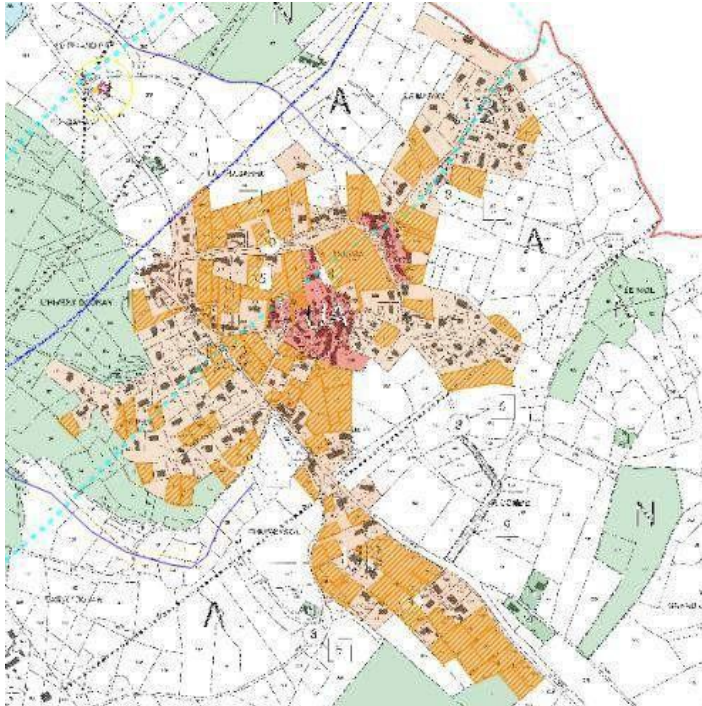
[http://cartelie.application.developpement-durable.gouv.fr/cartelie/voir.do?carte=Portail\\_Cartographique\\_DDT43&service=DDT\\_43](http://cartelie.application.developpement-durable.gouv.fr/cartelie/voir.do?carte=Portail_Cartographique_DDT43&service=DDT_43)



## 4/ RETENTION FONCIERE COMMUNALE

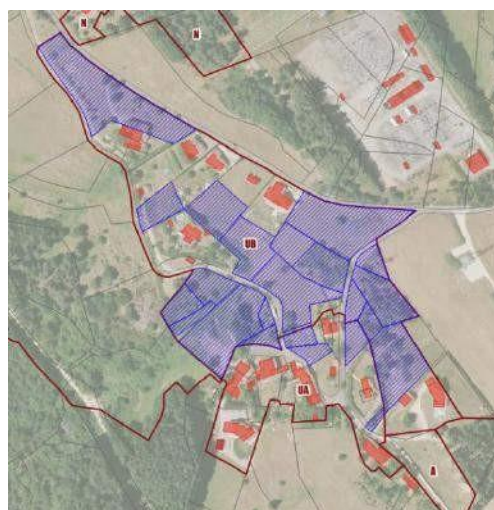
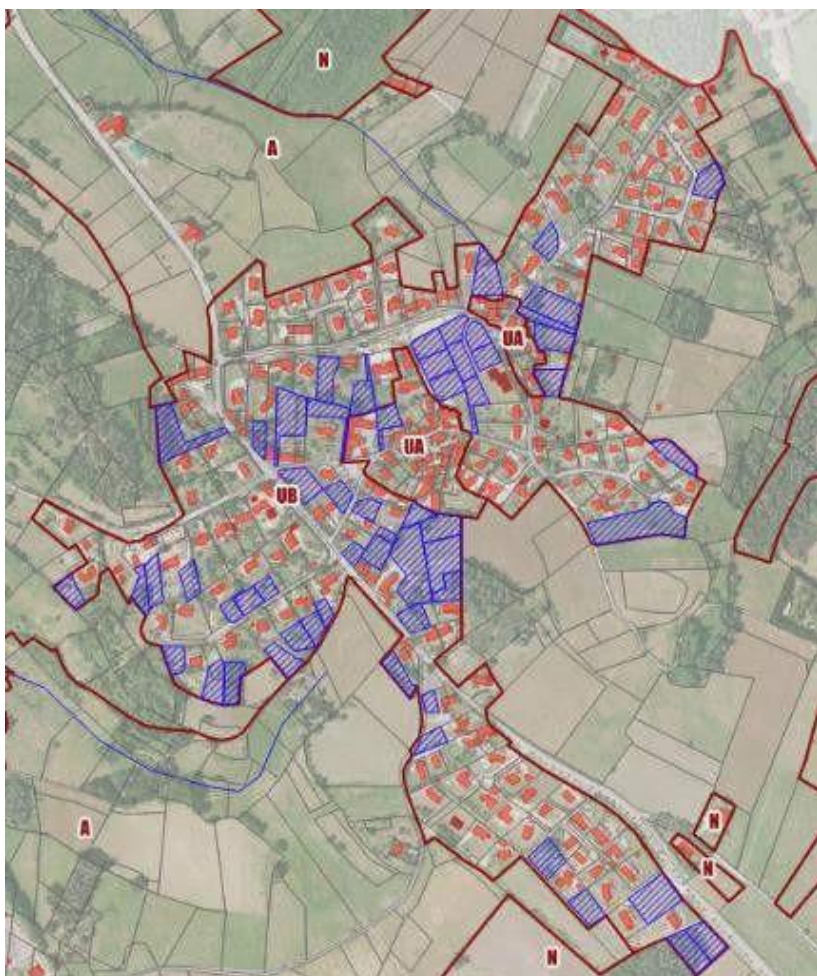
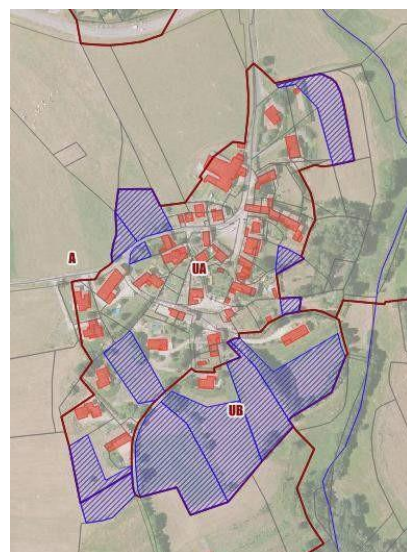
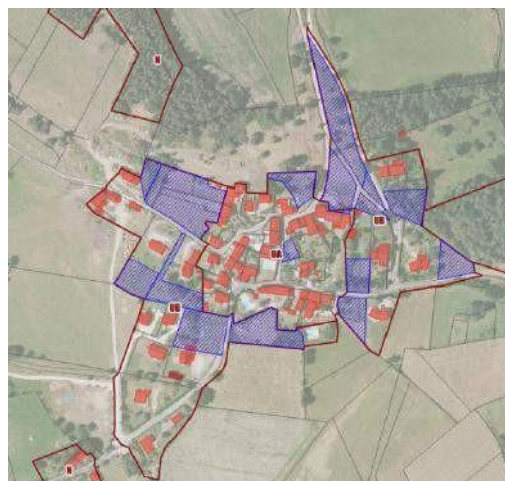
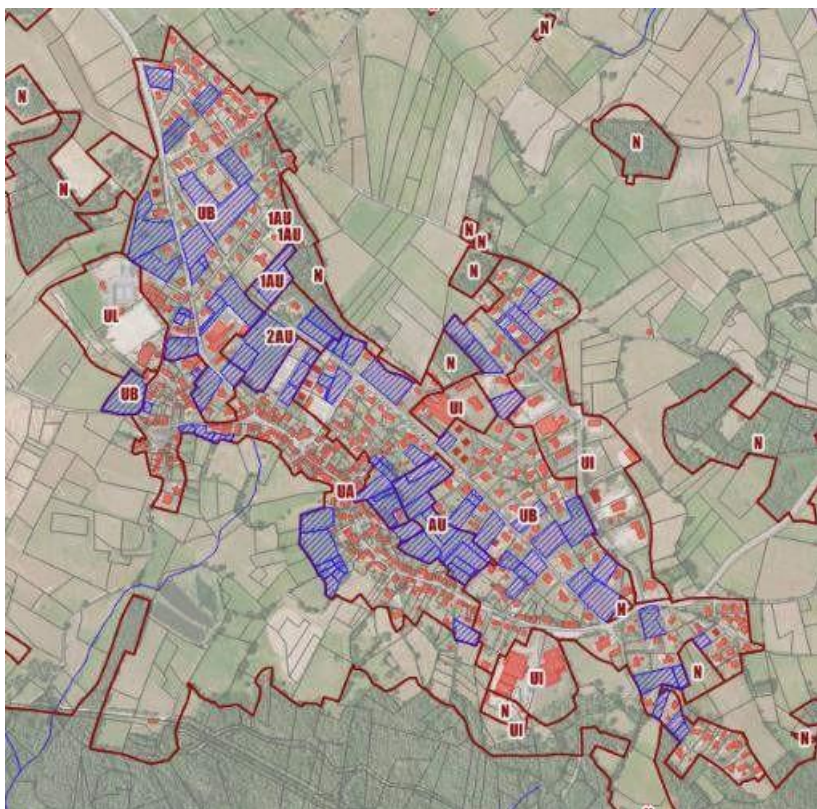
Le PLU actuel offert à son approbation une surface d'environ 45 ha.

Ce calcul s'est basé sur le zonage du PLU actuel approuvé et a consisté à repérer les potentiels libres à ce moment.



Environ 15 ha ont été consommés entre l'approbation du PLU actuel et le lancement de la révision du PLU. Ainsi près de 30 ha restent constructibles selon le zonage du PLU actuel. Ces indicateurs donnent une rétention de 66%.







## 5/ LES POTENTIALITES FONCIERES ACTUELLES

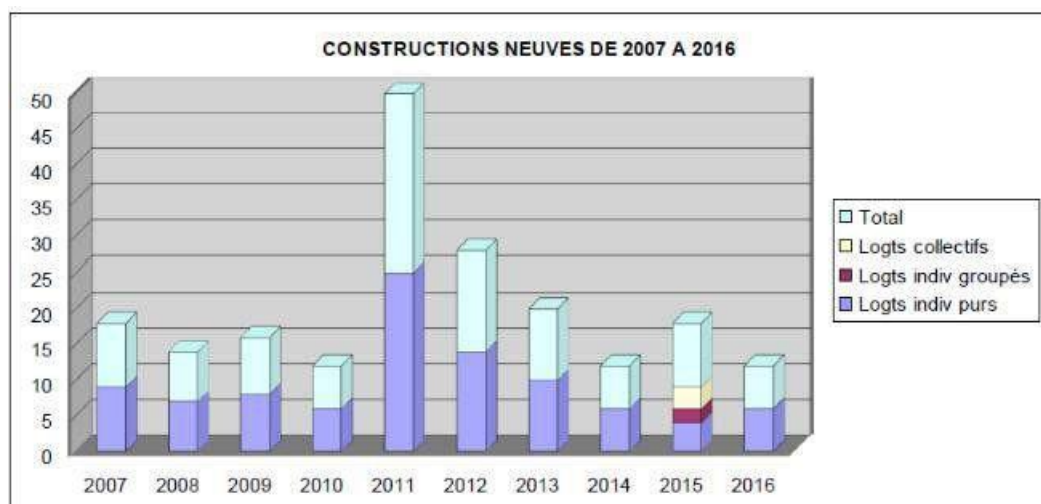
Une estimation des capacités d'accueil restantes dans les zones urbaines et d'urbanisation future, définies au PLU actuel permet d'évaluer la cohérence avec le futur projet. Cette analyse s'est basée sur un croisement de la photo aérienne, du cadastre, et de la connaissance communale sur les dernières évolutions des terrains (constructions récentes et derniers PC déposés). Ce potentiel est estimé à **environ 30 ha**. Ces résultats peuvent apparaître un peu trop ambitieux par rapport aux perspectives de développement du secteur. Voir plus loin les projections à 10 ans.

## 6/ LA CONSOMMATION FONCIERE DES 10 DERNIERES ANNEES

Source : PAC, DDT63.

Selon les chiffres de Sit@del2 (en date réelle), il y a eu 100 logements construits entre 2007 et 2016 dont :

- 95% de logements individuels purs,
- 2 % de logements individuels groupés,
- 3 % de logements collectifs,
- et aucun logement en résidence.



Source : Mairie.

La consommation foncière des 10 dernières années est de 12.37 ha pour 102 logements ; soit 10 logements/an et une consommation moyenne de 1213 m<sup>2</sup>/logement.

Cette consommation moyenne plus élevée que les recommandations du SCOT (1000m<sup>2</sup>/logement) s'explique en partie par

- la taille (parfois très grande) de la plupart des parcelles.
- la recherche de plus grands terrains de la part des habitants, dans un contexte de « campagne ».



## 7/ CE QUE DIT LE SCOT

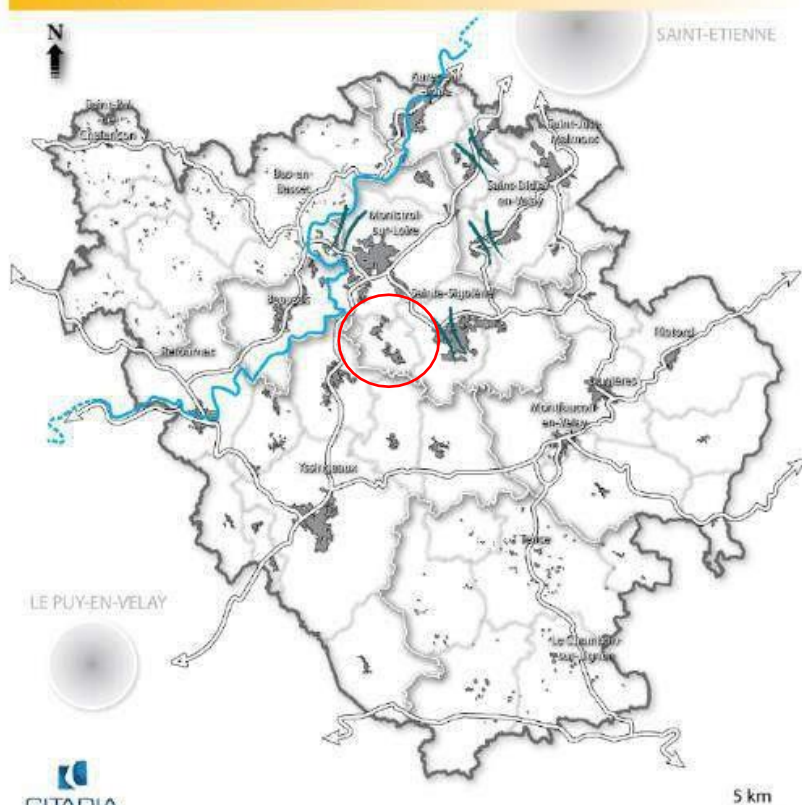
Le développement projeté (+15000 habitants) nécessite de construire un grand nombre de logements et de prévoir des espaces d'activités nouveaux. Néanmoins ce développement ne doit pas remettre en cause le cœur de nature du territoire et doit limiter la consommation d'espaces de terres agricoles et naturels.

Pour ce faire les communes devront :

- Favoriser un développement au sein des dents creuses, des parcelles déjà construites ou des parcelles agricoles ceinturées par des espaces construits ;
- Assurer une optimisation du foncier par le respect de densités renforcées mais cohérentes avec la structure du tissu construit de la commune ;
- Maîtriser le développement en extension urbaine et prioriser les secteurs à urbaniser aux abords directs des centres-bourgs et des villages (regroupement de plus de 15 maisons) ;
- Permettre des extensions limitées des hameaux (regroupement entre 5 et 15 maisons) notamment pour ceux qui ne disposent pas de capacités foncières au sein de leur enveloppe construite ;
- Poursuivre l'effort déjà réalisé en stoppant le mitage des espaces agricoles et des écarts (regroupement de moins de 5 maisons) ;
- Conserver voire recréer des coupures d'urbanisation entre les communes afin de ne pas fermer le paysage et d'assurer la circulation des espèces.

### UNE ORGANISATION MULTIPOLAIRE AU SEIN D'UN CŒUR DE NATURE EXCEPTIONNEL

SCoT du Pays de la Jeune Loire - PADD - Septembre 2013



#### 2. UN MODELE DE DEVELOPPEMENT ECONOMIE EN ESPACES NATURELS ET AGRICOLES

- Maîtriser le développement en extension urbaine en favorisant un développement au sein des dents creuses, des parcelles déjà construites ou des parcelles agricoles
- ▬ Conserver voire recréer des coupures d'urbanisation entre les communes afin de ne pas fermer le paysage et d'assurer la circulation des espèces.



## Objectif : Limiter la consommation d'espaces à vocation résidentielle

### ➤ Prescriptions

- Permettre l'arrivée de **15 500 nouveaux habitants à l'horizon 2035**, en planifiant la construction d'environ **9 800 logements**, tout en respectant l'armature du territoire pour un développement cohérent

	Logements à construire en 2015-2025	Logements à construire en 2025-2035	Logements à construire en 2015-2035
Bourgs centres	+/- 1 300	+/- 2 200	+/- 3 500
Bourgs relais	+/- 1 000	+/- 2 000	+/- 3 000
Villages	+/- 1 400	+/- 1 900	+/- 3 300
SCoT	+/- 3 700	+/- 6 100	+/- 9 800

La commune des VILLETES est concernée par les points suivants.

- Les communes doivent respecter des densités minimales moyennes et les adapter selon la structure du tissu construit de la commune :
  - **Bourgs centres** : 18 logements/ha ;
  - **Bourgs relais** : 14 logements/ha ;
  - **Villages** : 10 logements/ha.

- Les communes « touristiques » (ayant plus d'1/3 de résidences secondaires) peuvent justifier d'une densité plus faible d'au maximum 25% (soit 10,5 logements/ha pour un bourg relais et 7,5 pour un village)

- Identifier précisément **les enveloppes bâties** des communes du territoire au sein des documents d'urbanisme locaux (pour permettre une analyse du potentiel de construction au sein des espaces libres et définir les secteurs d'urbanisation nouvelle).

- Réserver une part minimum de logements à construire en renouvellement urbain au sein des documents d'urbanisme afin d'optimiser les enveloppes bâties et favoriser une gestion économe du foncier :

	Besoins en logements	% en renouvellement urbain	Logements à construire au sein de l'enveloppe bâtie
Bourgs centres	+/- 3 500	50 %	+/- 1 750
Bourgs relais	+/- 3 000	45 %	+/- 1 350
Villages	+/- 3 300	40 %	+/- 1 320
SCoT	+/- 9 800	45 %	+/- 4 420

- Mobiliser en priorité les **potentiels fonciers situés à l'intérieure de l'enveloppe bâtie** (dents creuses, division parcellaire) des bourgs, villages et hameaux analysés précisément lors du diagnostic pour permettre de limiter la consommation d'espaces :

	Superficie des enveloppes bâties	Part de disponibilité foncière moyenne	Part de la disponibilité foncière mobilisable dans le temps du SCoT
Bourgs centres	~ 2 500 ha	~ 10,0%	~ 6,0%
Bourgs relais	~ 3 300 ha	~ 7,0%	~ 4,6%
Villages	~ 3 000 ha	~ 7,5%	~ 5,2%
SCoT	~ 9 000	~ 8,0%	~ 5,2%

- Pour les communes disposant d'une **capacité de renouvellement urbain plus importante** que la part de disponibilité moyenne indiquée dans le tableau ci-dessus, prévoir une mobilisation plus importante dans l'enveloppe bâtie afin que **les communes qui ont un potentiel foncier plus faible puissent compenser leur développement en extension urbaine**.

### ➤ Recommandations

- Travailler à la création d'un outil de suivi du foncier disponible au sein de l'enveloppe bâtie afin de contrôler l'équilibre de la consommation d'espaces à l'échelle du territoire.

- ➔ Prévoir **du foncier en extension urbaine**, afin de réaliser le développement urbain souhaité par le Pays de la Jeune Loire, tout en encadrant fortement la consommation d'espaces par le respect des densités moyennes prescrites :

La commune des  
VILLETES est  
concernée par les  
points suivants.

	Besoins en logements	Logements à construire en extension	% d'extension de l'enveloppe bâtie nécessaire*	% d'extension intégrant une rétention foncière**
Bourgs centres	+/- 3 500	+/- 1 750	~ 3,9 %	~ 5,1 %
Bourgs relais	+/- 3 000	+/- 1 650	~ 3,6 %	~ 4,5 %
Villages	+/- 3 300	+/- 1 980	~ 6,5 %	~ 7,8 %
SCoT	+/- 9 800	+/- 3 575	~ 4,7 %	~ 5,8 %

- ➔ Pour les communes ne disposant pas assez de potentiel foncier au sein de l'enveloppe bâtie, les pourcentages définis dans le tableau ci-dessus pourront être dépassés à condition qu'ils soient justifiés dans le rapport de présentation. Les communes disposant d'un potentiel foncier important dans l'enveloppe bâtie devront limiter leur part en extension.
- ➔ Pour les communes « touristiques » (ayant plus d'1/3 de résidences secondaires), les pourcentages définis dans le tableau ci-dessus pourront être dépassés à condition qu'ils soient justifiés dans le rapport de présentation et qu'ils ne dépassent pas 5,5% pour les bourgs relais et 8,8% pour les villages ;
- ➔ **Préserver, lors de la définition des zones à urbaniser les coupures d'urbanisation**, en les classant en zones naturelles ou agricoles dans les documents d'urbanisme locaux, afin de conserver des aires de respiration entre les bourgs et hameaux permettant :
  - De conserver les ouvertures visuelles sur les grands paysages ;
  - Permettre la circulation des espèces, en accord avec les corridors écologiques.

69

- ➔ **Encadrer le développement résidentiel à l'aide des orientations d'aménagement et de programmation :**

#### Au sein de l'enveloppe bâtie

- ➔ Réaliser une **Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)** pour tous secteurs de projets **de plus de 5 000 m<sup>2</sup> d'un seul tenant au sein de l'enveloppe bâtie** qui fixera des objectifs en termes de :
  - Densité minimale de logements à atteindre ;
  - Diversification des typologies de logements ;
  - D'insertion urbaine ;
  - D'accessibilité viaire et en modes doux.

#### Au sein des secteurs d'extension urbaine

- ➔ Réaliser une **Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)** pour tous secteurs ouverts à l'urbanisation en extension urbaine, qui fixera des objectifs en termes de :
  - Densité minimale de logements à atteindre ;
  - Diversification des typologies de logements ;
  - D'insertion urbaine et paysagère ;
  - Limitation des impacts sur l'environnement ;
  - D'accessibilité viaire et en modes doux ;
  - Limitation des coûts de raccordement aux réseaux.





### Règles d'urbanisation dans les centralités principales :

**Définition de la centralité principale :** Désigne l'enveloppe bâtie accueillant l'espace de vie principal de la commune. De forme urbaine compacte et continue, il est desservi par le réseau routier principal de la commune et accueille un ou plusieurs équipements/commerces/services.

- Délimiter l'enveloppe bâtie de la centralité principale ;
- Localiser en priorité l'ouverture à l'urbanisation de zones naturelles et agricoles en extension de l'enveloppe bâtie de la centralité principale :
  - Le secteur se situe en continuité directe de l'enveloppe bâtie de la centralité afin de permettre une organisation d'ensemble cohérente et connectée au tissu bâti existant ;
  - L'urbanisation devra être programmée en profondeur et non en linéaire le long d'une route. En cas d'impossibilité technique, et sans possibilité pour la commune de faire sur un autre site, l'urbanisation le long d'une route pourra exceptionnellement être autorisée.
- Prendre en compte les principes d'aménagement suivants lors de l'ouverture de nouvelles zones AU pour la conception de nouveaux quartiers :
  - Rester en accord avec la structure et l'identité du tissu urbain originel (desserte des voiries, rapports à l'espace public, gabarits, ...);
  - Assurer une intégration urbaine et paysagère optimale des nouvelles opérations ;
  - Conserver des coupures d'urbanisation avec les bourgs/hameaux adjacents.

### Règles d'urbanisation dans les hameaux :

**Définition du hameau :** Désigne tout regroupement à usage d'habitation, de forme compacte et continue. Certains hameaux comportent un ou des commerces, services et équipements.

- Définir et localiser précisément dans les documents d'urbanismes locaux les hameaux et délimiter leur enveloppe bâtie.
- Hiérarchiser au sein des PLU les hameaux en deux catégories minimum : les hameaux principaux et les hameaux secondaires, en prenant en compte :
  - Le nombre de logement que comporte le hameaux ;
  - La présence d'un ou de commerce(s), service(s) et/ou équipement(s) ;
  - La proximité et les liaisons à la centralité ;
  - La capacité des réseaux (secs et humides) ;
  - La présence d'une activité agricole.
- Permettre au sein des hameaux principaux des extensions maîtrisées de l'enveloppe bâtie dans le respect des principes suivants :
  - Préserver l'identité urbaine et architecturale du hameau ;
  - Conserver des coupures d'urbanisation avec les hameaux/bourgs voisins ;
  - Empêcher la remise en cause du rôle structurant de la centralité principale de la commune.
- Favoriser au sein des hameaux secondaires la construction au sein de l'enveloppe bâtie mais interdire toute extension de cette dernière.
- Proscrire l'urbanisation en linéaire le long d'une route. En cas d'impossibilité pour la commune d'assurer le projet sur un autre site, l'urbanisation le long d'une route pourra exceptionnellement être autorisée.

72

### Règles d'urbanisation dans les secteurs d'habitat isolé ou diffus :

**Définition de l'habitat isolé ou diffus :** les secteurs d'habitat isolé ou diffus regroupent les types d'urbanisation situés en dehors de la centralité principale et des hameaux d'une commune. Les secteurs d'habitat isolé ou diffus se caractérisent par l'éloignement des centralités/hameaux et leur identité agricole.

- Interdire toute nouvelle construction en secteur d'habitat isolé ou diffus, non continu à un tissu bâti existant, afin de stopper le mitage des espaces agricoles et naturels.

## 8/ PERSPECTIVES DE DEVELOPPEMENT : LES VILLETES D'ICI 2030

RAPPEL : Les perspectives de développement de la commune de Les VILLETES à 10-11 ans se basent sur plusieurs scénarii :

- Une évolution démographique comparable à ce que la commune connaît depuis plusieurs années : soit +2.7%/an en moyenne.
- Une évolution basée sur les projections de l'Insee. Au regard des projections de l'Insee, réalisées en 2010 et 2017, les croissances moyennes annoncées se situent entre +0.2 à +0.5 %/an pour le scénario le bas et +0.4 à +0.6%/an pour le scénario haut. Le scénario central serait de +0.5%/an.

Ces scénarii de développement prennent en compte différents indicateurs dont :

- La population actuelle (2019) est de 1401 habitants.
- Le desserrement des ménages. Ce phénomène ne semble pas concerner la commune de Les VILLETES. La taille des ménages est stable à 2.8 pers/ménage, depuis plusieurs décennies. On peut donc envisager la poursuite de cette stabilité pour les 10 prochaines années.

- La vacance des Logements : En 2015, selon les données Insee, le nombre de LV est de 45. Cette catégorie représente 7.3% du parc des logements. En 2017, selon la DDFIP, la commune de Les VILLETES compte 32 logements vacants en 2017.

Un des objectifs du SCOT est qu'en 2035, la part des LV n'excède pas 8% du parc dans les villages. La part des LV de la commune de Les VILLETES est d'ores et déjà en deçà et veillera à rester en deçà.

Pour les besoins de projections du PLU, il apparaît intéressant de retenir un objectif communal de 20% des LV à remettre sur le marché. Sur les 32 LV identifiés par la DDFIP, les objectifs du PLU sur 10 ans, seraient de remettre sur le marché, 6 LV, ce qui apparaît tout à fait raisonnable et réalisable pour la commune.

- Consciente que la consommation moyenne par logement reste encore trop forte, vis-à-vis des plans/programmes supra communaux, la commune souhaite ralentir la consommation en se rapprochant des objectifs du SCOT, à savoir 10 logements/ha, soit 1000m<sup>2</sup> environ par logement.

Les estimations sont basées sur des habitations individuelles pour simplifier les calculs et car elles constituent la grande majorité des constructions. La réalisation de logements groupés, semi collectifs, collectifs restent bien évidemment possible et augmentera d'autant le nombre de logements possibles. Ces types d'opérations correspondent surtout à des opportunités spécifiques qu'il est difficile de quantifier.

- Un taux de rétention : Aux données brutes des potentialités urbaines, il est nécessaire d'appliquer un coefficient minimum de rétention foncière lié à deux facteurs : les propriétaires des terrains ne souhaitent pas nécessairement bâtir ou vendre ; la situation du marché foncier, .... Cet état de fait donne des indicateurs pour établir une rétention foncière :

- A l'approbation du PLU actuel (2015), le zonage dégageait 45 ha à urbaniser.
- Un état des lieux 2019 a été réalisé et fait apparaître que 15 ha ont été consommés.
- Le zonage du PLU actuel dispose ainsi en 2019 d'un potentiel estimé à 30 ha, correspondant ainsi à un coefficient de rétention de 1.6 ( $100 \times 30 / 45 = 66\%$ ).

Sur la commune de Les VILLETES, un coefficient de rétention de 1.4 est retenu pour les projections à venir. Il n'est pas impossible que la rétention des privés s'amenuise au fil des années, face au contexte communal très attractif (évolution démographique positive depuis plusieurs décennies, situation économique très porteuse du bassin industriel dite « vallée du plastique »). Ce taux de rétention permet de prendre en compte la rétention nécessaire à l'équipement des zones à urbaniser (voiries, espaces publics, ...).



## SCENARIO 1 : UNE CROISSANCE COMPARABLE AUX DERNIERES ANNEES : +2.7%/AN

<b>Estimation des besoins en logements ( 2019 - 2030)</b>			
<b>Hypothèse : croissance comparable aux dernières années</b>			
Démographie : scénario retenu (en % / an)	2,7	Nombre de nouveaux habitants	477
Pourcentage de logements vacants à remettre sur le marché (%)	20	Nombre de nouveaux logements	164
<b><u>1er facteur : desserrement des ménages</u></b>			
A - Taille des ménages en 2019 :	2,8	C - Nombre d'habitants en 2019 :	1401
B - Taille des ménages en 2030 :	2,8	D - Nombre d'habitants en 2030 :	1878
E - Nombre de logements nécessaires en 2019 : C/A =			500
F - Nombre de logements nécessaires en 2030 : C/B =			500
<b>G - Nombre de logements à prévoir pour pallier uniquement le desserrement des ménages : F-E =</b>			<b>0</b>
<b><u>2ème facteur : arrivée de nouveaux habitants</u></b>			
H - Nombre de nouveaux habitants prévus d'ici 2030 : D - C =			477
<b>I - Nombre de logements que la commune doit prévoir pour pallier l'arrivée de nouveaux habitants : H/B =</b>			<b>170</b>
<b>J - Nombre total de logements à créer : G + I =</b>			<b>170</b>
<b>Besoin en constructions neuves</b>			
K - Nombre de logements vacants dans le parc total :			32
L - Logement vacants à remettre sur le marché			6
<b>M - Nombre de logements neufs à construire : L - J =</b>			<b>164</b>
<b>Surface nécessaire pour une moyenne de 1000 m<sup>2</sup> par logement neuf à construire (en ha)</b>			<b>16,4 ha</b>
<b>Surface nécessaire tenant compte d'un coefficient de rétention foncière de 1,4 (en ha)</b>			<b>23,0 ha</b>

SCENARIO MISE A JOUR INSEE : +2.8%/AN

<b>Estimation des besoins en logements ( 2019 - 2030)</b>			
<b>Hypothèse : croissance comparable aux dernières années</b>			
Démographie : scenario retenu (en % / an)	2,8	Nombre de nouveaux habitants	497
Pourcentage de logements vacants à remettre sur le marché (%)	20	Nombre de nouveaux logements	171
<b><u>1er facteur : desserrement des ménages</u></b>			
A - Taille des ménages en 2019 :	2,8	C - Nombre d'habitants en 2019 :	1401
B - Taille des ménages en 2030 :	2,8	D - Nombre d'habitants en 2030 :	1898
E - Nombre de logements nécessaires en 2019 : C/A =			500
F - Nombre de logements nécessaires en 2030 : C/B =			500
<b>G - Nombre de logements à prévoir pour pallier uniquement le desserrement des ménages : F-E =</b>			<b>0</b>
<b><u>2ème facteur : arrivée de nouveaux habitants</u></b>			
H - Nombre de nouveaux habitants prévus d'ici 2030 : D - C =			497
<b>I - Nombre de logements que la commune doit prévoir pour pallier l'arrivée de nouveaux habitants : H/B =</b>			<b>178</b>
<b>J - Nombre total de logements à créer : G + I =</b>			<b>178</b>
<b>Besoin en constructions neuves</b>			
K - Nombre de logements vacants dans le parc total :			32
L - Logement vacants à remettre sur le marché			6
<b>M - Nombre de logements neufs à construire : L - J =</b>			<b>171</b>
<b>Surface nécessaire pour une moyenne de 1000 m<sup>2</sup> par logement neuf à construire (en ha)</b>			<b>17,1 ha</b>
<b>Surface nécessaire tenant compte d'un coefficient de rétention foncière de 1,4 (en ha)</b>			<b>24,0 ha</b>



## SCENARIO 2 : UNE CROISSANCE ATTENDUE SELON L' INSEE : +0.5%/AN

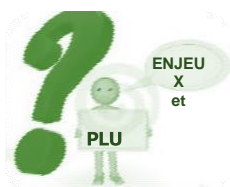
<b>Estimation des besoins en logements ( 2019 - 2030)</b>			
<b>Hypothèse : projections de l'INSEE</b>			
Démographie : scenario retenu (en % / an)	0,5	Nombre de nouveaux habitants	79
Pourcentage de logements vacants à remettre sur le marché (%)	20	Nombre de nouveaux logements	22
<b><u>1er facteur : desserrement des ménages</u></b>			
A - Taille des ménages en 2019 :	2,8	C - Nombre d'habitants en 2019 :	1401
B - Taille des ménages en 2030 :	2,8	D - Nombre d'habitants en 2030 :	1480
E - Nombre de logements nécessaires en 2019 : C/A =			500
F - Nombre de logements nécessaires en 2030 : C/B =			500
<b>G - Nombre de logements à prévoir pour pallier uniquement le desserrement des ménages :</b>			<b>0</b>
<b>F-E =</b>			
<b><u>2ème facteur : arrivée de nouveaux habitants</u></b>			
H - Nombre de nouveaux habitants prévus d'ici 2030 : D - C =			79
<b>I - Nombre de logements que la commune doit prévoir pour pallier l'arrivée de nouveaux habitants : H/B =</b>			<b>28</b>
<b>J - Nombre total de logements à créer : G + I =</b>			<b>28</b>
<b>Besoin en constructions neuves</b>			
K - Nombre de logements vacants dans le parc total :			32
L - Logement vacants à remettre sur le marché			6
<b>M - Nombre de logements neufs à construire : L - J =</b>			<b>22</b>
<b>Surface nécessaire pour une moyenne de 1000 m<sup>2</sup> par logement neuf à construire (en ha)</b>			<b>2,2 ha</b>
<b>Surface nécessaire tenant compte d'un coefficient de rétention foncière de 1,4 (en ha)</b>			<b>3,1 ha</b>

## Enjeux

Maitriser l'urbanisation.

La consommation des espaces agricoles et naturels.

- Le cadre de vie. L'ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones ne devra pas remettre en cause le caractère semi-rural et la qualité du cadre de vie de la commune.
- Concilier les enjeux de préservation du paysage avec la nécessité de maitriser l'urbanisation (urbanisation aux abords des vallées, étalement urbain, continuums urbains, urbanisme de qualité...)



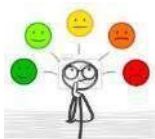
## Orientations du PLU

- Limiter au maximum l'étalement urbain. Stopper l'urbanisme linéaire.
- Maitriser le développement des silhouettes urbaines.
- Veiller à la consommation des terres.
- Prendre en compte les possibilités techniques des secteurs urbains (eau, assainissement).
- Prendre en considération les risques naturels.

Economiser le foncier. Cette orientation est d'autant plus difficile à gérer, que le modèle désiré des habitants vise toujours de plus grandes surfaces habitables, alors que le nombre de personne par ménage diminue.

La simple volonté de vouloir maintenir les populations actuelles et en accueillir de nouvelles, va générer des besoins fonciers et donc des impacts environnementaux.

Ne serait-ce que pour maintenir les populations en place, le phénomène de desserrement des ménages contribue à nécessiter plus de logements pour un nombre d'habitants identique.



Pistes pour éviter, réduire ou compenser les effets négatifs de l'urbanisation :

- La protection de trames vertes (alignement d'arbres, haies, ...) permet le développement de la nature en ville et réduit les fragmentations.
- Eviter l'urbanisation des zones humides.
- Ménager des coupures vertes permet de limiter la fragmentation du territoire.
- Conserver des espaces verts, de jardins, ... dans les zones urbaines permet de réduire les îlots de chaleur, contribue à améliorer le cadre de vie des habitants.
- ...

### OBJECTIF SANTE : qualité du logement

*Bénéfices pour la santé : L'accès à un logement adapté est d'une importance vitale, tout spécialement pour les jeunes et les personnes âgées. Les atteintes à la santé qui ont lieu durant le premier développement se prolongent durant toute la vie. Les facteurs environnementaux, le manque d'hygiène et d'installations sanitaires dans les bâtiments et les espaces urbains ont été largement reconnus depuis la naissance de l'urbanisme comme source de maladies.*

*Effets négatifs potentiels de l'urbanisme : Des logements insalubres, construits avec des matériaux toxiques et des structures polluantes et dangereuses, s'avèrent nuisibles à la santé physique.*

*Le choix de l'implantation, de l'orientation et de la conception des habitations peut influencer de manière considérable sur la qualité de vie, la salubrité des logements et sur la sociabilité des ménages. L'isolement social, peut mener à la dépression et à un mauvais état de santé générale.*

*Effets positifs de l'urbanisme : La qualité du logement peut être améliorée grâce à des études détaillées, une orientation et des matériaux favorables à bon rendement énergétique, permettant de réduire les déperditions de chaleur.*

*Des orientations d'aménagement et de programmation pourront définir plus précisément tous les éléments nécessaires à un bon cadre de vie.*

*Texte réalisé à partir du guide : Urbanisme et santé, le guide de l'OMS pour un urbanisme centré sur les habitants, Hugh Barton et Catherine Tsourou.*