

2025/10/22

2027

Indivision Marc BONNAMOUR
Chez Odile BONNAMOUR
60 chemin de la Scie
Ville Haute
05100 - NEVACHE
Tél. 06 66 37 54 71
@ odile.bonnamour@orange.fr

Névache, le 22 octobre 2025

A l'attention de Monsieur le commissaire enquêteur sur le projet de PLU de la commune de Villieu-Loyes-Mollon.

Monsieur,

Par ce courrier, nous vous adressons notre contribution sur le projet de révision du PLU de Villieu-Loyes-Mollon. Nous vous demandons de bien vouloir la consigner dans le registre d'enquête.

Nos observations se rapportent aux parcelles section 253 AH n° 19, 302 et 336, lieu-dit Les Berthettes, chemin de la Côtière, à Villieu-Loyes-Mollon, d'une superficie de 3 191 m².

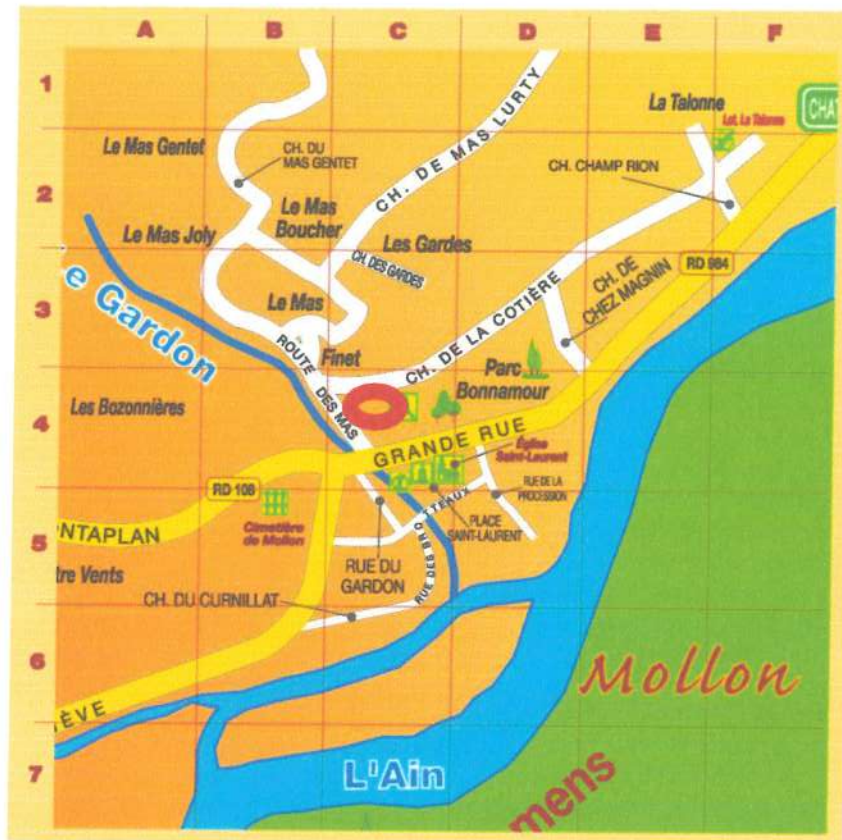
Ces parcelles, actuellement en pré non arboré, constituent un lot rectangulaire de configuration régulière, bordé sur 75 m par le chemin de la Côtière.

L'actuel PLU, approuvé le 27/01/1988, les classifie en zone 2 AU. Cependant depuis 37 ans ce secteur du chemin de la Côtière s'est profondément transformé avec de nombreuses constructions de maisons individuelles et la création en proximité de tous les réseaux.

En vue d'un examen de la constructibilité de ces parcelles dans le prochain PLU, nous souhaitons mettre en évidence les 4 critères suivants qui les caractérisent :

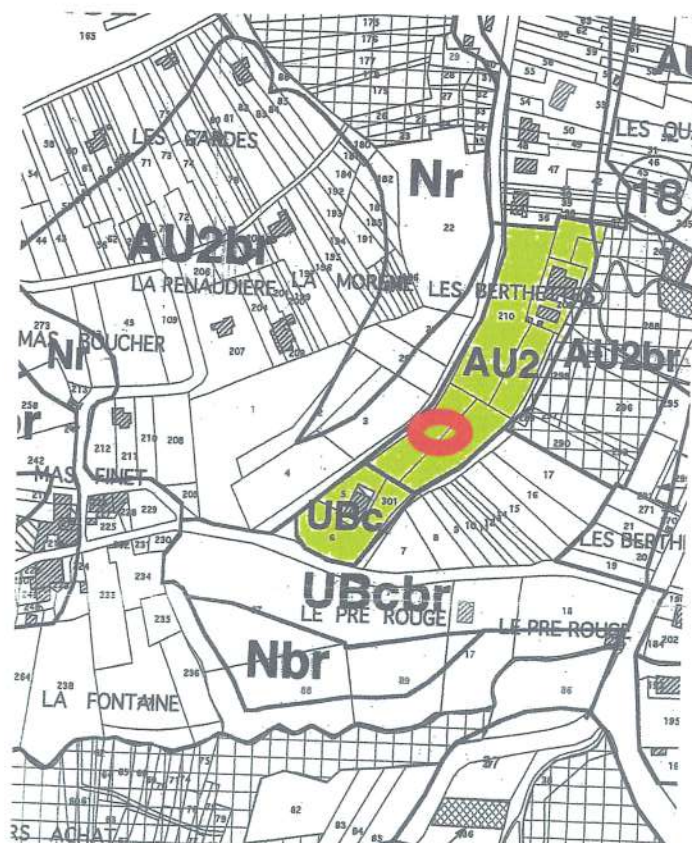
- ✓ Parcelles qualifiables de "dent creuse" ;
- ✓ Continuité d'une démarche de projet pour ces parcelles, en lien avec la mairie ;
- ✓ Parcelles sans impact environnemental et hors risques naturels ;
- ✓ Parcelles respectueuses de la désartificialisation du sol.

NB :  Un ovale rouge positionne ces parcelles dans tous les documents ci-après.



Dans le secteur des Berthettes bordant le front sud-est du chemin de la Côtère, ces parcelles faisaient partie d'une masse indivise familiale, rattachée à plusieurs bâtis (Cf. plan cadastral ci-dessous)

Le 12/02/2005 ces parcelles font l'objet d'un partage avec attribution à l'indivision Marc BONNAMOUR, ce sont les seules qui ne sont plus rattachées à du bâti.



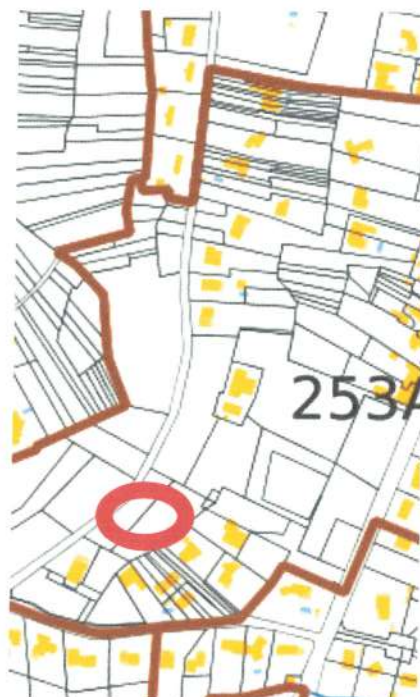
17

❖ Parcelles qualifiables de "dent creuse"

Ce secteur de la Côtière de Mollon a connu des transformations durant ces 37 dernières années.

La qualification de zone 2 AU, attribuée en 1988, ne correspond plus à la réalité. Les nombreuses constructions de maisons individuelles réalisées à proximité de ces parcelles ont modifié la configuration des réseaux (eau, électricité, assainissement) et augmenté leur capacité à desservir cette zone.

Ces parcelles d'une superficie de 3 191 m² représentent une "dent creuse" et une exception sur ce front sud-est du chemin de la Côtière. En effet, entre le chemin de Mas Gentet et le chemin chez Magnin, **elles constituent les seuls terrains inconstructibles, non rattachés à du bâti existant**. La parcelle 210, jouxtant les nôtres au nord, est rattachée aux maisons de la parcelle 209.



Compte-rendu de la réunion de travail n° 8 du 22/02/2019 pour la révision du PLU :

"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 Côtière, hormis quelques espaces interstitiels au sein des tissus bâtis existants".

Ces parcelles correspondent précisément à ces **"quelques espaces interstitiels au sein des tissus bâtis existants"** de ce secteur de la Côtière, que la municipalité peut décider d'urbaniser dans le cadre d'une révision du PLU.

❖ Continuité d'une démarche de projet pour ces parcelles, en lien avec la mairie

Depuis plus de 12 ans, avant même la loi ALUR, notre indivision a envisagé un projet de modification portant ouverture à urbanisation de ces parcelles. Pour ce faire, nous avons entretenu des contacts suivis avec la municipalité et ses recommandations ont accompagné nos réflexions.

Un **premier projet architectural d'ensemble** a été présenté en mairie le 08/10/2020, non retenu par la commission d'urbanisme du 14/10/2020.

Le 16/10/2020, par échange téléphonique, Monsieur Le Maire préconise pour ces parcelles une division en 3 lots, de 1 000 m² chacun, avec la construction de 3 maisons individuelles.

Malgré la neutralisation de la période COVID, nous avons avancé dans ce sens.

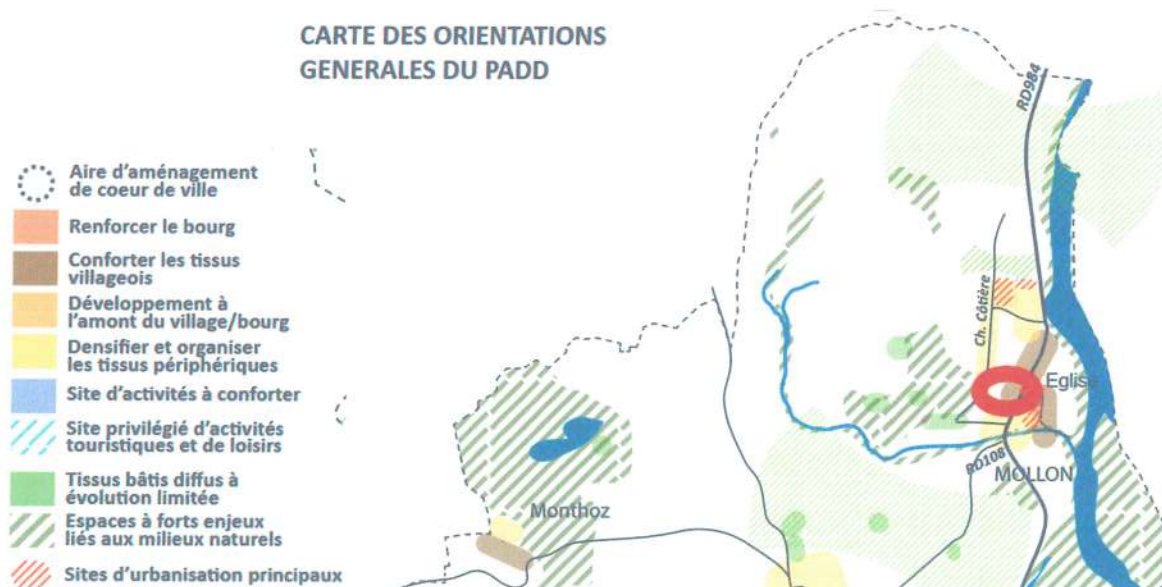
Pour préciser un **second projet de 3 maisons individuelles** (possiblement avec un habitant de la commune) nous rencontrons le 23/06/2022, en mairie, la première adjointe déléguée à l'urbanisme et l'agent en charge du service urbanisme. La première adjointe nous annonce que **le zonage de ces 3 parcelles ne sera pas révisé dans le prochain PLU**, au motif de l'éloignement des réseaux et de l'artificialisation des terrains, allant à l'encontre de la loi Climat et Résilience.

❖ Parcelles sans impact environnemental et hors risques naturels

Nous souhaitons mettre en évidence que l'urbanisation de ces parcelles respecteraient les recommandations des différents documents de révision du PLU et également la loi Climat et Résilience.

➤ Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Pièce n° 2 - PADD. La carte page 2 du document indique que ces parcelles ne font pas partie des "espaces à forts enjeux liés au milieu naturel". Sous réserve d'une carte plus détaillée, elles semblent se situer en zone à "densifier et organiser les tissus périphériques".



6-7

➤ Plan de Prévention des Risques Naturels - PPRN

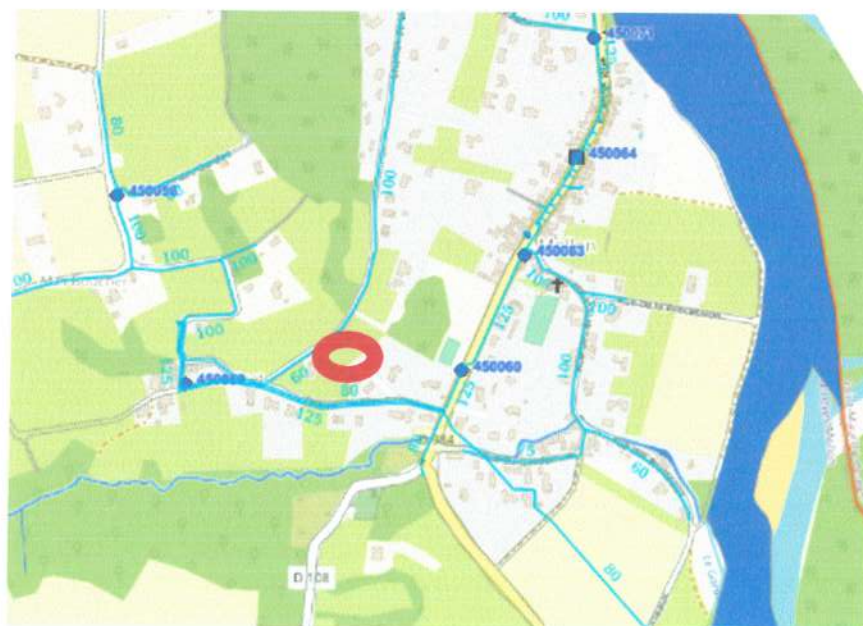
Pièce n° 6-2 - PPRN zonage. Sur la carte de zonage du PPRN les parcelles sont en zone blanche sans prescriptions, donc constructibles sans prescriptions.



❖ Parcelles respectueuses de la désartificialisation du sol

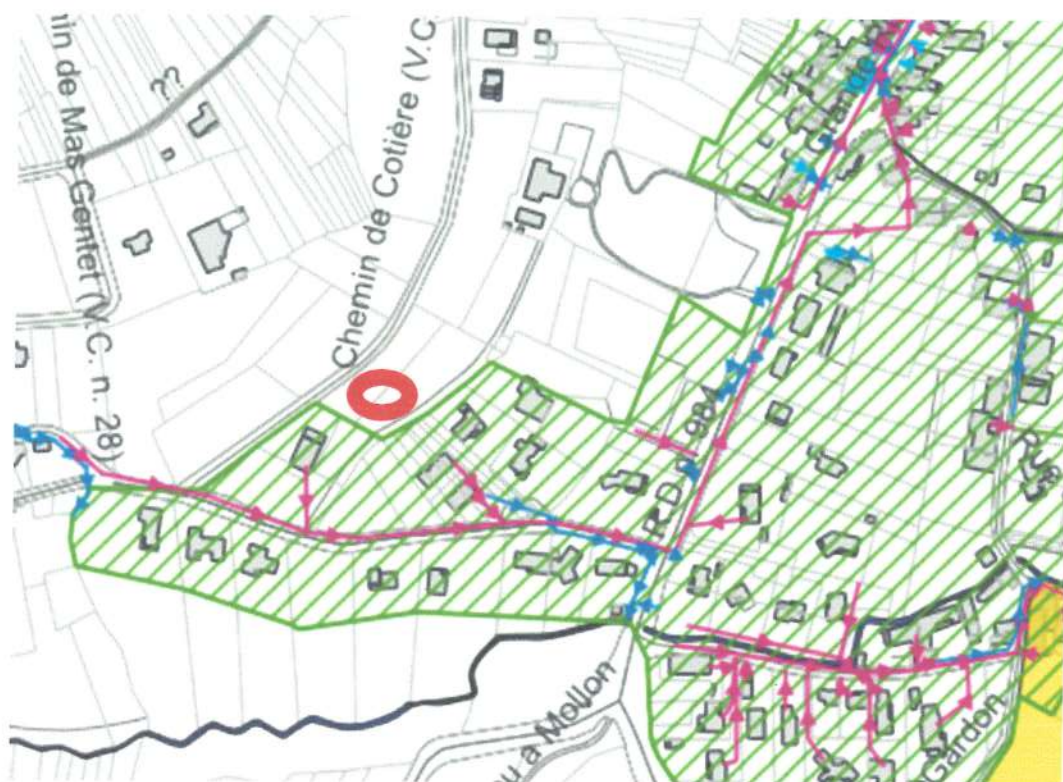
➤ Existence d'un réseau d'eau potable

Pièce 7-2 - Plan du réseau d'eau potable. Carte page 2 : le réseau d'eau potable existe sur le chemin de la Côtière et longe toute la parcelle n° 19.



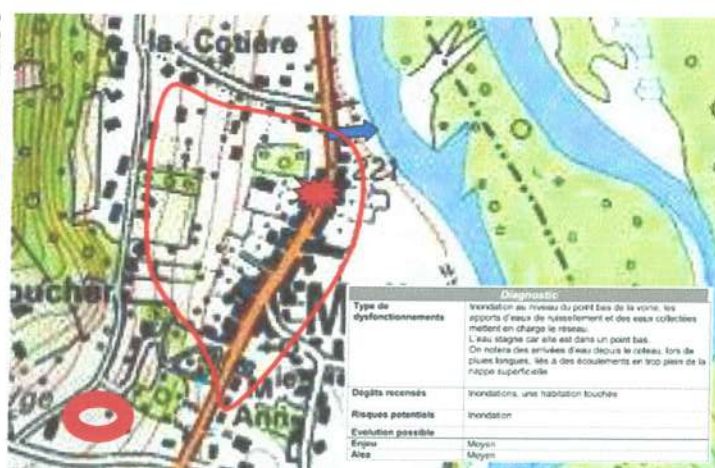
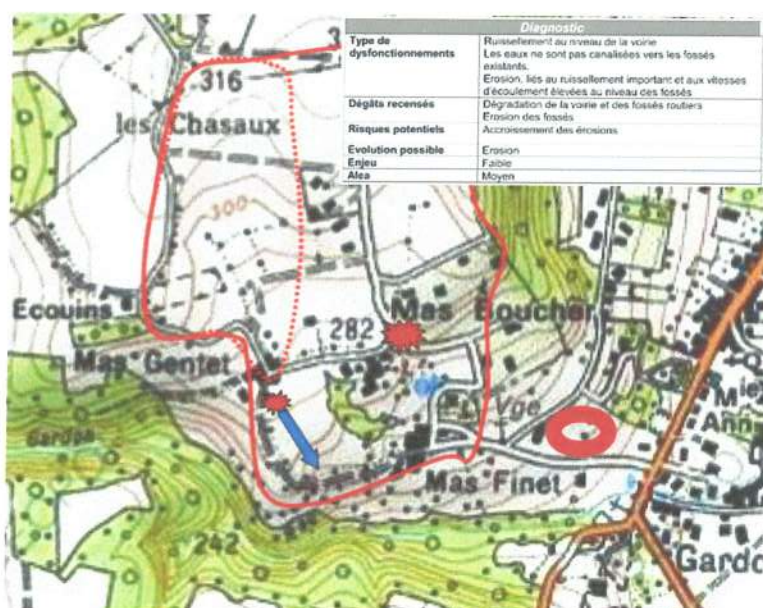
➤ Existence d'un réseau d'assainissement

Pièce 7-3 - Zonage d'assainissement. Schéma page 42 et carte page 93 : la collecte des eaux usées passe à proximité des parcelles.



➤ Absence de risque de ruissellement des eaux pluviales

Pièce 7-3 - Zonage d'assainissement. Pages 44 et 45 : eaux pluviales. Les parcelles sont situées hors zone de ruissellement, donc il n'y a pas de problème de gestion des eaux pluviales.



2-7

Conclusions de notre contribution

Notre démarche de demande d'urbanisation de ces 3 parcelles s'inscrit bien :

- Dans la reconnaissance de qualification de "dent creuse" d'un terrain de superficie modérée que la municipalité peut décider d'urbaniser avec maîtrise de densification du bâti résidentiel.
Ces parcelles (ni terres agricoles, ni espace avec enjeux naturels) constituent une enclave dans une zone continue de bâti.
- Dans une dynamique de projets depuis plus de 12 ans, objet d'échanges avec la municipalité.
- Dans le respect des documents régissant les règles d'urbanisme et les limites environnementales (notamment le PADD et le PPRN).
- Dans un projet raisonnable et de qualité pour de l'habitat individuel du fait des équipements existant en périphérie immédiate (voirie et réseaux). Leur présence précisément ne justifie plus la qualification de zone 2 AU et contribue au respect de non-artificialisation du sol.

Le projet de révision du PLU déclasserait ces parcelles en zone naturelle.

Une telle qualification autoriserait des activités et/ou installations pouvant générer des nuisances.

Alors que ce terrain permettrait un projet de construction discrète et harmonieuse, ne fragilisant pas l'équilibre naturel et avec un fort potentiel qualitatif dû à son emplacement.

Au vu des éléments exposés, nous sollicitons l'actualisation du zonage 2 AU de ces 3 parcelles pour les rendre constructibles.

Salutations distinguées.

