

MAIRIE DE VILLIEU LOYES MOLLON
A l'attention de Monsieur le commissaire enquêteur PLU
95 Avenue Charles de Gaulle
01800 VILLIEU LOYES MOLLON

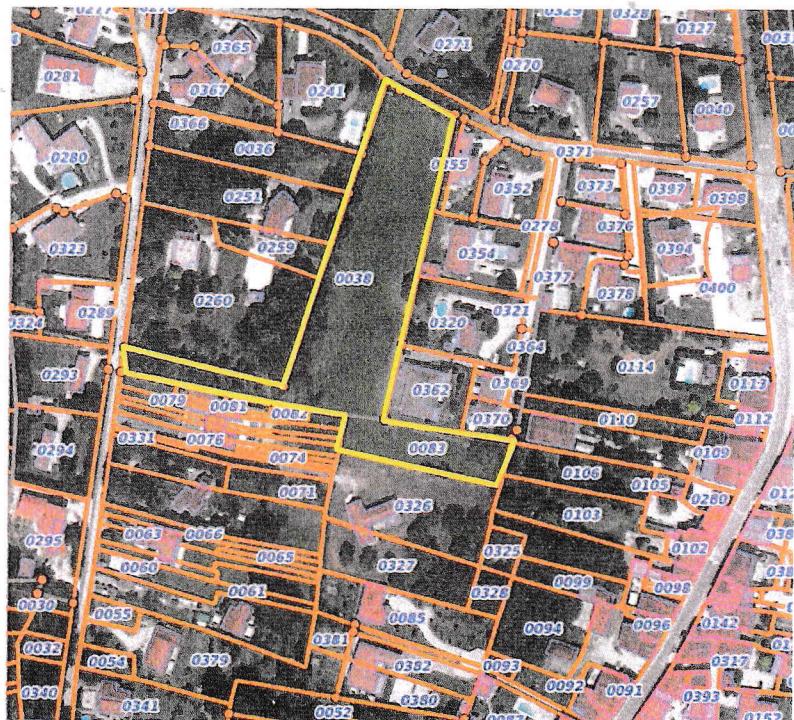
Par courriel : Service-urbanisme@mairievlm.fr
Copie par LRAR et remise en mains propres

Mollon, le 4 novembre 2025

Objet : Nos observations dans le cadre de l'enquête publique en cours relative au projet de PLU

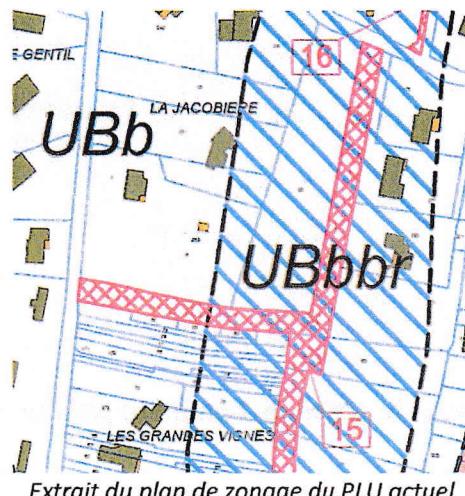
Monsieur le commissaire enquêteur,

Mes deux enfants et moi avons créé une SCI familiale, dénommée la SCI La Jacolière, laquelle est propriétaire de parcelles construites partiellement sur le territoire de la commune de VILLIEU-LOYES-MOLLON, référencées au cadastre sous les numéros 38 et 83 de la section ZA (préfixe 253) :



Le PLU actuellement applicable sur le territoire de la commune, approuvé en 2004, classe ces parcelles en zone UBb (zone équipée à fonction principale d'habitation correspond aux secteurs d'extension du bourg).

Un emplacement réservé (n°15), en vue de la création d'une voie de desserte, est également identifié sur ces parcelles :

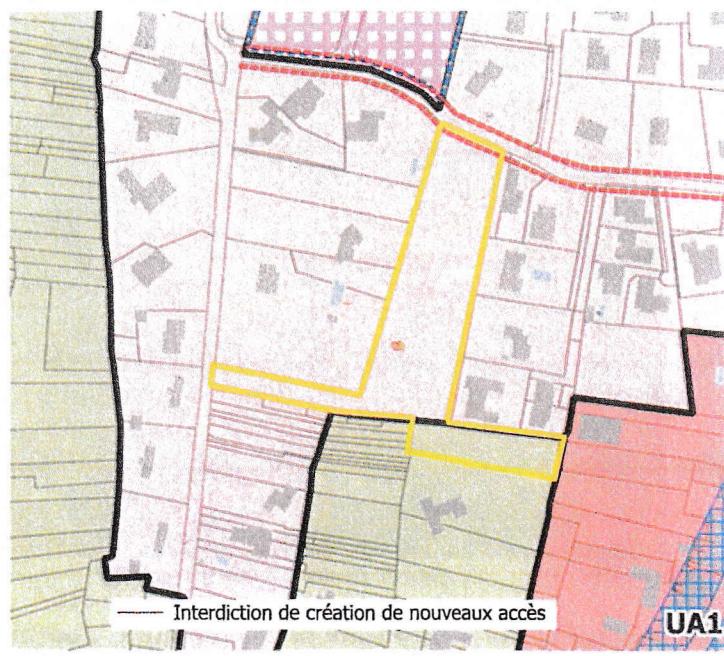


Par une délibération n°15-03-2017 du 07 avril 2017, le conseil municipal de VILLIEU LOYE MOLLON a prescrit la révision de ce document d'urbanisme. Le projet de PLU a été arrêté par une délibération du 18 février 2025 et est actuellement soumis à enquête publique.

Il prévoit de classer :

- la parcelle 38 en zone UC ;
- la parcelle 83 en zone N (naturelle).

Il prescrit également qu'aucun nouvel accès ne pourra être créé depuis le Chemin de Chez Magnin situé à l'extrême Nord de la parcelle 38 :



La SCI La Jacolière souhaite vous faire part de trois séries de brèves observations sur ce projet de document et ses annexes.

1.- En premier lieu, un portier à connaissance est joint au dossier d'enquête public à raison de la mise à jour en cours de la cartographie des risques naturels sur le territoire de la commune. Il est composé de deux cartes (pièce 6.3 correspondant à la carte des aléas et pièce 6.4 correspondant à la carte des phénomènes historiques).

Des risques seraient identifiés sur nos parcelles (risque de glissement de terrain d'aléa faible G1 *a minima*).

Toutefois, **nous nous interrogeons sur les prescriptions attachées à ces risques dès lors qu'elles sont susceptibles d'impacter nos droits à construire. Sauf erreur de notre part, ils ne figurent pas dans les documents soumis à enquête publique.**

De plus, la légende de la carte des aléas (pièce 6.3) semble incomplète. Elle ne mentionne pas les aléas correspondants aux hachures rouges sur fond blanc, identifiées sur nos parcelles et sur lesquels nous nous interrogeons également :



*Extrait de la carte des aléas
du portier à connaissance annexé au projet de PLU (pièce 6.3)*

2.- En deuxième lieu, et dans la mesure où la réglementation d'urbanisme actuelle prévoit la création d'une voie de desserte sur nos propriétés avec accès depuis le chemin de Chez Magnin (emplacement réservé n°15), nous avons pu créer fin 2022 un accès de notre parcelle 38 depuis le chemin de Chez Magnin, qui est existant à ce jour :

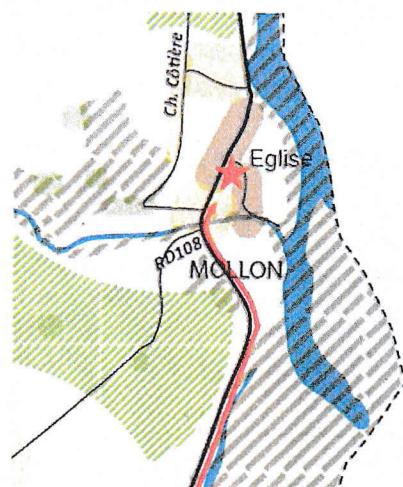


Nous avons cependant bien pris note que le projet de PLU ne prévoit pas la possibilité de créer de nouvel accès depuis le chemin de Chez Magnin vers notre parcelle n°38.

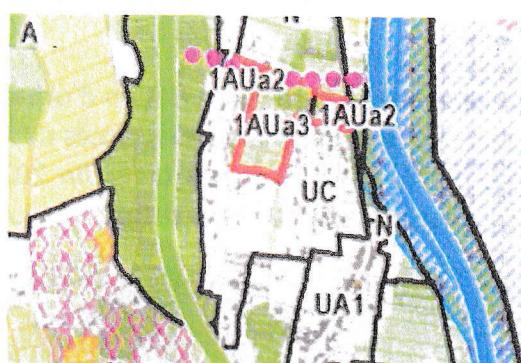
3.- En troisième lieu, nous sommes surpris du classement en zone N naturelle de notre parcelle n°83.

En effet :

- le projet de PADD n'identifie pas cette parcelle comme un espace à fort enjeux lié aux milieux naturels (hachures grises) et ne la situe pas au sein d'un corridor écologique à préserver de l'urbanisation (hachures vertes) :

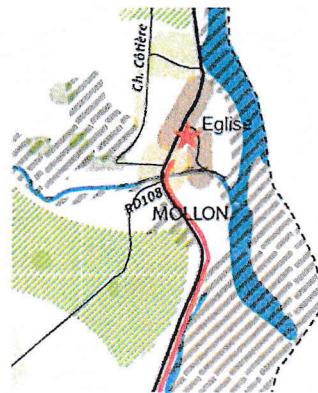


- le projet d'« OAP Trame verte et bleue » du projet de PLU (pièce n°3.2) relative à la mise en valeur des continuités écologiques n'identifie pas non plus notre parcelle n°83 au titre des espaces naturels ou agricoles à préserver :

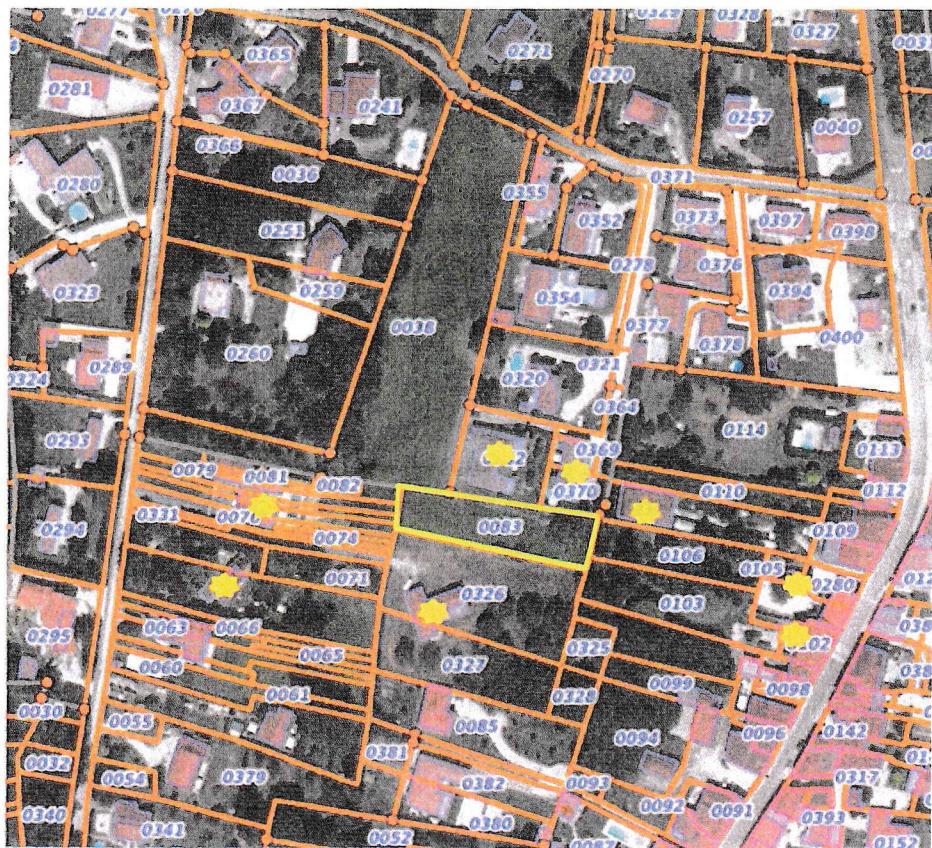


- enfin, concrètement, notre parcelle ne revêt pas des caractéristiques naturelles particulières de nature à justifier un tel classement.

En revanche, à l'inverse, le projet de PADD identifie la parcelle n°83 à proximité immédiate (voire partiellement au sein) de tissus villageois à conforter (en gris) et à proximité immédiate de tissus périphériques qu'il est prévu de densifier et d'organiser (en beige) :

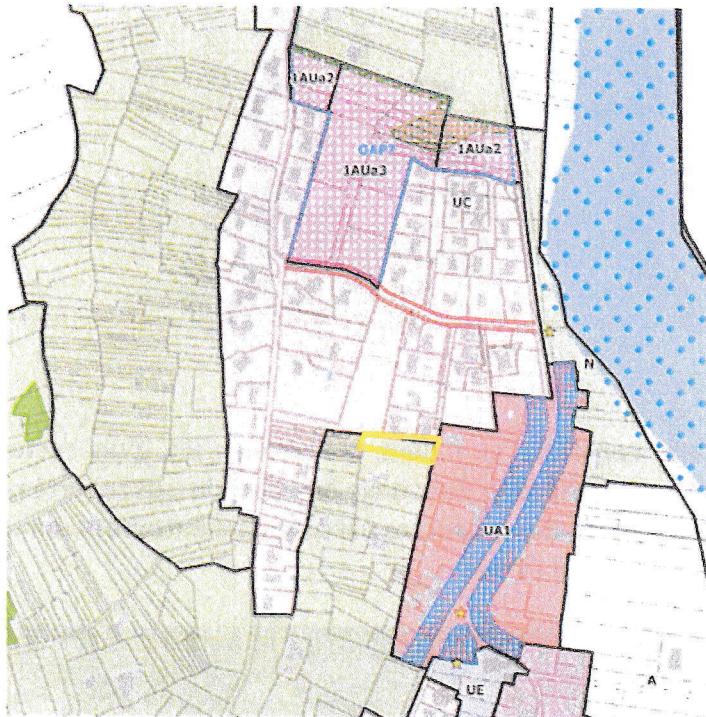


De même, cette parcelle constitue une dent creuse au sein d'un secteur largement urbanisé. Contrairement à ce que le plan de zonage arrêté ci-dessus reporté pourrait laisser penser, des constructions sont existantes sur les parcelles qui entourent immédiatement le terrain au Nord, au Sud, à l'Est et à l'Ouest :



Elle est aisément accessible depuis le chemin de la Côtière à l'Ouest et l'ensemble des réseaux publics nécessaires notamment *via* la parcelle n° 38, qui nous appartient également et sur laquelle, le cas échéant, des servitudes pourraient facilement être mises en place.

En termes de parti d'urbanisation, le secteur dans lequel se trouve cette parcelle est aussi largement ouvert à l'urbanisation de part et d'autre (zones UC et UA1 immédiatement voisines) :



Extrait du projet de plan de zonage

Le classement en zone naturelle de notre parcelle nous interpelle d'autant plus que le PLU arrêté prévoit d'ouvrir à l'urbanisation, dans le même secteur, plusieurs terrains situés au Nord du chemin de Chez Magnin (zones 1AUa2 et 1AUa3 faisant l'objet de l'OAP 7), pourtant actuellement non bâties et qui ne constituent pas des dents creuses (extension de l'enveloppe urbaine existante).

Dans ces conditions, un classement de notre parcelle n°83 en zone urbaine (comme cela est d'ailleurs le cas actuellement), et UC par exemple, nous semble plus adapté à la fois à ses caractéristiques et au parti d'urbanisation retenu dans le secteur.

*

Je vous remercie de l'attention que vous porterez à la présente et vous prie de croire, Monsieur le commissaire enquêteur, l'expression de mes salutations distinguées.

POUR LA SCI LA JACOLIÈRE
Monsieur Yves DESPORTE
Gérant