



Commune de VILLIEU LOYES MOLLON

Révision du PLU

Enquête publique – Observations de la Commune

Modifications à porter au règlement

Largeur de voirie

Actuellement, le règlement ne prévoit pas de dispositions spécifiques sur le dimensionnement des voies nécessaires à la desserte des projets d'aménagement et de construction futurs. Prévoir des dispositions de ce type s'avère nécessaire afin de tenir compte des différences de taille entre les opérations futures et des types de constructions accueillies. De plus, cette évolution permet également de mieux encadrer la densification des tissus bâtis existants afin d'éviter une inadéquation entre les développements futurs et la capacité des équipements. Or, la maîtrise du processus de densification, et notamment des divisions de terrain en vue de construire, est une orientation forte du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Il est donc proposé de faire évoluer les dispositions du PLU, notamment en section 3 du règlement des zones U et AU, afin de prévoir un dimensionnement des voies adapté à l'importance des opérations, tenant compte notamment du caractère étalé dans le temps des processus de densification liés aux divisions de terrain successives en vue de construire.

Pentes de toits

Une clarification du règlement avec l'instauration d'un pourcentage minimum et maximum de pente semble souhaitable. Cela est cohérent avec le PADD, ce dernier comprenant des orientations fortes visant à maintenir les caractéristiques des tissus bâtis existants et à encadrer l'intégration des dispositifs d'énergies renouvelables dans le bâti. Toutefois, alors que le règlement limite fortement l'emprise des toitures terrasses au profit des toitures à pans, il ne comporte pas de dispositions pour l'intégration architecturale des toitures en pente, hormis l'obligation d'un nombre minimum de pans. La commune risque d'être confrontée à des projets de construction en rupture avec leur environnement bâti, en contradiction avec les autres dispositions du PLU telles qu'elles ressortent du règlement écrit, des fiches conseil qui lui sont annexées et du nuancier qui a été réalisé à l'occasion du PLU.

Il est donc proposé de faire évoluer la sous-section 2.2 du règlement de zone afin de préciser les pentes minimales et maximales de toiture. Il sera notamment possible de s'appuyer sur les préconisations en matière de pentes de toiture du bâti traditionnel (30% à 45%) des fiches du CAUE et du BUCOPA annexées au règlement (voir annexe IV du règlement écrit).

Portails et implantations

Maintenir une aire libre de l'ordre de 15 m² devant le portail, en limite de propriété, permettrait de faciliter l'accès aux propriétés. Dans la mesure où les portails s'implantent en limite d'emprise des voies, il est nécessaire d'assurer les bonnes conditions de manœuvre et d'accès pour les véhicules en réglementant l'implantation des constructions et espaces libres au sein de la propriété. Cette disposition permet également une meilleure absorption des besoins en stationnement et évitera un report de ce dernier sur l'espace public.

Il est donc souhaitable de faire évoluer le règlement des zones du PLU, notamment en sous-sections 2.1 et 2.3, afin de prévoir le maintien ou la création d'une aire libre de l'ordre de 15 m² pour les projets d'aménagement et de construction.

Encadrement des divisions de terrain

Il semble nécessaire de prendre davantage en compte la création de logements successifs résultant de nouvelles constructions au sein d'une même propriété, de division de terrain ou d'un logement existant. L'objectif de cet encadrement est de prendre en compte les besoins de création de logement social inscrits au PADD, notamment en évitant des projets successifs de faible importance visant à rester sous le seuil à partir duquel la création de logements sociaux devient obligatoire. Or, le règlement actuel prévoit en sous-section 1.2 des zones UA, UB, UC et 1AU que « sont pris en compte dans la comptabilisation des logements l'ensemble des logements créés à compter de l'approbation du présent PLU au sein d'une unité foncière existante à la date d'approbation du PLU, y compris après division du terrain ou d'un logement existant ». Il serait souhaitable de réfléchir à la prise en compte des logements créés antérieurement à l'approbation du présent PLU, ce qui permettrait de renforcer l'atteinte des objectifs de logement social.

Il est donc proposé de revoir le paragraphe relatif aux obligations de mixité sociale en sous-section 1.2 du règlement des zones UA, UB, UC et 1AU afin de prendre en compte les créations de logements intervenues antérieurement à l'approbation du PLU.

Zone UI : correction d'erreurs dans les destinations et sous-destinations des constructions

Des erreurs matérielles dans le règlement écrit de la zone UI doivent être corrigées, puisque la sous-section 1.1 précise que :

- sont interdites les constructions à destination d'entrepôts, alors qu'elles sont autorisées dans le tableau des destinations et sous-destinations,
- sont interdites les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, en indiquant que des exceptions s'appliquent mais sans apporter de précisions concernant ces exceptions. De plus, le tableau des destinations et sous-destinations autorise la destination équipements d'intérêt collectif et services publics.

Dans le premier cas, il est proposé de corriger l'erreur en interdisant les entrepôts, parce que les zones UI de la commune, notamment dans le secteur de la Masse, ne sont pas adaptées aux activités logistiques compte tenu de leur superficie limitée et des conditions de leur desserte. Le tableau des destinations et sous-destinations sera donc modifié.

Dans le second cas, il est proposé d'autoriser les constructions à destination d'équipements et d'intérêt collectif, comme cela est confirmé page 56 du rapport de justifications : « en zone UI, les occupations et utilisations du sol admises se limitent essentiellement aux activités économiques et aux équipements d'intérêt collectif et services publics ». La sous-section 1.1 de la zone UI sera donc modifiée.

Page 82 – Activités autorisées en zone UI

Il est souhaitable d'encadrer davantage les constructions susceptibles de s'implanter en zone UI. Celle-ci recouvre des superficies limitées et elle n'est pas desservie par des grandes infrastructures routières. Pour cette raison, la zone UI n'est pas prévue pour accueillir de la logistique et des grands établissements industriels.

Comme indiqué précédemment, il est décidé d'interdire la sous-destination « entrepôts ». En ce qui concerne l'industrie : cette sous-destination est présente en zone UI. Il ne s'agit pas de l'interdire mais de la soumettre à des conditions de limitation des flux, risques et nuisances, afin que la collectivité puisse instruire les projets au regard de leur adéquation avec le site d'accueil. Exemple de rédaction : « les constructions peuvent être refusées dans la mesure où, par leur fréquentation induite, ils risquent de nuire à la sécurité, la circulation, la salubrité, la tranquillité ».

Zone UI : prévoir un coefficient de biotope davantage en adéquation avec les caractéristiques du secteur bâti

Il est nécessaire de réduire légèrement le coefficient de biotope en zone UI afin de permettre l'évolution des sites d'activités.

La zone UI accueille un tissu économique relativement dense, puisqu'au sein de la zone d'activités de La Masse les lots sont majoritairement de 1000 à 2000 m², tandis que les établissements industriels isolés classés en zone UI sont caractérisés par des bâtiments volumineux occupant la majeure partie du terrain d'implantation. Le site d'extension de la zone d'activités de La Masse est prévu pour accueillir de l'artisanat sur des petits lots. De nombreux terrains bâtis sont très majoritairement voire totalement imperméabilisés. Aussi, le coefficient de biotope à 0,3 minimal sera difficilement applicable à la densification de la zone économique qui ont besoin d'une emprise importante pour le bâti et de surfaces imperméabilisées adaptées aux poids lourds. Il faut souligner que la densité du tissu bâti économique permet de réduire la surface des zones économiques, préservant davantage les espaces agricoles et naturels.

Il est donc proposé de faire évoluer le règlement de la sous-section 2.3 de la zone UI pour remplacer le coefficient de biotope minimal de 0,3 par un coefficient de biotope minimal de 0,2. Ce dernier obligera les entreprises nouvelles à maintenir des surfaces de pleine terre et à développer des surfaces éco-aménageables (aires de stationnement perméables, toitures végétalisées).



Ajouter des zones EBC le long de la côtière, bois du gardon à Mollon

Il est souhaitable de protéger davantage certains boisements sensibles de la commune.

En accord avec l'avis donné par la Commission Locale de l'Eau du 19 mai 2025 et annexé au dossier d'enquête publique, portant sur la protection des ripisylves, il est proposé de protéger les bois du Gardon. Un classement en EBC (Espace Boisé Classé) permettrait une protection forte adaptée.

La commune souhaite également protéger par un classement en EBC les bois le long de la côtière : il s'agit d'une bande boisée permettant de stabiliser les pentes prononcées situées à l'amont immédiat des habitations bordant le chemin de la Côtère dans le secteur de Mollon.

Servitude de mixité sociale dans le centre de Villieu

Une OAP comportant 100% de logement social dans le centre de Villieu sera étudiée, afin d'être en adéquation avec les propositions faites par l'Etat suite à son avis négatif sur la révision du PLU, celui-ci ayant parmi ses principaux motifs la prise en compte des obligations de logement social liées à la loi SRU.

Il est donc proposé de faire évoluer le document des OAP et le règlement (sous-section 1.2 relative à la mixité sociale) concernant la servitude de mixité sociale.

A Villieu Loyes Mollon,

Le 6 novembre 2025

Le Maire,

Eric BEAUFORT

