

MAIRIE DE VILLIEU LOYES MOLLON

12 MAI 2025

Monsieur Eric BEAUFORT

Maire

MAIRIE DE VILLIEU LOYES MOLLON

95 avenue Charles de Gaulle

01800 VILLIEU LOYES MOLLON

Nos ref. PF/FP/SM

Bourg-en-Bresse, le 5 mai 2025

Monsieur le Maire,

Vous avez bien voulu me transmettre le projet de révision du PLU de votre commune et je vous en remercie.

La Chambre soutient les objectifs du PLU de production de nouveaux logements, d'extension de la zone d'activités de la Masse, et de développement de l'activité commerciale en centre-bourg et à Pont-de-Chazey.

En matière commerciale, les espaces de la ville dédiés au commerce doivent être bien définis au sein du PLU pour éviter une dispersion trop importante dans les quartiers de lotissements périphériques (zonage Uc).

Ceci est d'autant plus important qu'un linéaire commercial interdisant le changement de destination des locaux commerciaux et artisanaux est mis en place dans le PLU.

La Chambre est favorable à cette disposition mais conseille de l'utiliser en y apportant une limite de temps. En effet, si l'emplacement a définitivement perdu toute valeur commerciale, sa transformation en logement peut être un moyen d'éviter un local vacant en front de rue. A défaut de commerces, l'installation d'activités de services ou de professions libérales ou paramédicales peut générer des flux réguliers et de l'animation. Ainsi, il est proposé que cette disposition ne s'applique pas aux locaux dont l'activité a cessé depuis plus de 5 ans.

De plus, les nouvelles cellules commerciales qui pourraient être accueillies dans le centre-bourg devront être complémentaires des commerces et activités existantes.

La Chambre prend note du projet de reconversion d'un site industriel en logement en centre bourg : l'entreprise concernée par ce projet doit impérativement avoir été informée au préalable de ce classement futur en zone d'habitat.

La zone d'activités intercommunale de La Masse fait partie des sites prioritaires pour le développement économique sur la communauté de communauté. Les surfaces en densification étant insuffisantes pour accueillir les développements prévus, la Chambre soutient son extension à hauteur de 3 hectares.

Il est essentiel que le PLU autorise aussi les extensions d'activités localisées en dehors de la ZA de la Masse.

Les activités existantes (garage, compagnie d'autobus) situées en zone UI ne doivent pas être impactées dans leur fonctionnement par l'implantation d'un nouveau quartier d'habitat à proximité immédiate (zone 1AUd).

Dans les zones d'activités, le PLU doit permettre l'optimisation des constructions, en n'imposant pas de ratio d'espace vert à la parcelle. La qualité paysagère de la zone doit être pensée globalement (traitement des abords).

Il est aussi possible de maximiser le Coefficient d'emprise au Sol (CES), la hauteur maximale des bâtiments, ou encore de diminuer si possible les marges de recul des bâtiments par rapport aux voiries et aux limites séparatives (à condition qu'il n'y ait pas d'habitat en contiguïté).

En revanche, les entreprises ne doivent pas être soumises à des contraintes architecturales inadaptées ou qui engendreraient des surcoûts.

En ce qui concerne le coefficient de biotope, la Chambre préconise la végétalisation des toitures ou des façades de bâtiments, ou de rendre semi-perméables les voies d'accès ou aires de stationnement, ce qui permet de réduire la proportion d'espaces libres non constructibles sur l'unité foncière.

Il est aussi nécessaire de fournir aux entreprises :

- un accès direct à l'eau et à l'énergie d'un débit suffisant,
- un système d'assainissement collectif,
- un système de traitement des eaux pluviales collectif de capacité suffisante,
- une collecte et un traitement de leurs déchets,
- une desserte informatique à haut ou très haut débit.

Sur ce point, la Chambre recommande de réserver des fourreaux pour l'installation de la fibre optique lors de tous travaux de tranchées, comme le prévoit le PLU.

Enfin, la Chambre préconise de ne pas fixer de ratios de stationnement pour les activités économiques dans le PLU. Le nombre de places devra être déterminé selon les besoins de l'activité. En effet, un ratio de stationnement trop élevé peut être dissuasif pour un entrepreneur qui souhaite s'implanter ou s'agrandir, en particulier en centre-village.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'assurance de mes salutations distinguées.

Patrice FONTENAT

Président

