

# COMMUNE DE VILLIEU-LOYES-MOLLON

## Révision du plan local d'urbanisme

### Compte-rendu de la réunion de travail n°18 du 5 mai 2021

---

#### PERSONNES PRESENTES

Prénom et NOM	Fonction et organisme
Eric BEAUFORT	Maire de Villieu-Loyes-Mollon
Florence LA ROSA	Adjointe
Marie DOMINGUEZ	Adjointe
Alain GONARD	Adjoint
Bruno PICHAT	Adjoint
Annie BERLAND	Conseillère Municipale
Rémi BRUNETTI	Conseiller municipal
Michel COLLET	Conseiller municipal
Jennifer PUTELAT	Agent en charge de l'urbanisme
Charlotte RODRIGUEZ	Agent en charge de l'urbanisme
Xavier BENSOUSSSEN	Directeur Général des Services
Lauren MOYNE (en Visio)	Mosaïque Environnement
Olivier LERUTH	Architecte Zeppelin
Emmanuel ROGER	Urbaniste

**Objet de la réunion :** OAP.

#### **ETUDE DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) :**

##### **OAP N°1 MAIRIE / BOTTET / CHAVAGNEUX :**

Les questions suivantes sont abordées :

- Préservation du bâtiment à l'angle des rues du Bottet et des Sources : il n'est pas possible de le maintenir selon les élus en raison de sa vétusté. Problème de sécurité au niveau du carrefour. Prévoir un bâtiment neuf en retrait.

- Eventuellement préserver la ferme en face.
- Repenser le carrefour.

Lot B1 : la solution proposée paraît compliquée. Le tènement comprend des maisons à vendre et habitées. Les îlots C3/B2/A1/A2 : tènement qui peuvent se libérer le plus rapidement car ils appartiennent à un seul et même propriétaire. Toutefois, il est convenu de maintenir le lot B1 dans l'OAP, pour une éventuelle préemption – travailler en lien avec A1.

- B3 : prévoir du R+1+C pour éviter des nuisances chez voisin.
- C1 : enlever une des voies afin de laisser + de marge pour du stationnement éventuellement positionné le long de la rue.
- Création de trottoir et piste cyclables : prévoir des emplacements réservés. La commune précise que les OAP ne sont pas suffisantes en soit pour justifier un droit de préemption. Il est précisé que l'OAP peut être un élément d'aide pour préparer une TA majorée.
- Être vigilant sur harmonie d'implantation des constructions par rapport au front de rue.
- Questionnement sur l'aménagement des îlots C1/C2, avec deux propriétaires différents. Peuvent-ils aménager séparément ? Oui, mais dans ce cas, la voie qui a servi pour la première tranche peut-elle servir pour la seconde tranche ? A-t-elle de fait un statut public ou la conclusion d'une servitude de passage entre propriétaires sera-t-elle suffisante ? Est-il possible d'éviter de passer par une obligation d'opération d'ensemble, très bloquante ? → A ce jour, l'aménagement d'une voie publique n'est ici pas justifié (desserte privée en impasse).

#### **OAP N°2 COTEAU DE VILLIEU :**

La question suivante est abordée :

- Intégrer les deux parcelles en lanière au Nord : elles sont au même propriétaire. Un petit atelier se trouve sur ces deux parcelles.

#### **OAP N°3 AKWELL / MGI :**

Les questions suivantes sont abordées :

- Avis favorable à une hauteur en R+2+attique pour les constructions en deuxième rideau par rapport à la rue de la Gare – situation en retrait des habitations favorable à l'élévation.
- Immeubles en premier rideau en R+1+C maximum afin de limiter impact par rapport à habitations proches. Prévoir une bande non aedificandi, ou bien appliquer la règle du PLU prévoyant une distance de 5 mètres minimum à partir du premier étage. B1+B2 : Il est proposé d'implanter les immeubles à l'alignement sur voirie.
- Faut-il réserver du stationnement en lien avec l'école ? L'ensemble des élus conviennent que l'offre en stationnement est déjà surabondante dans le secteur et le flux scolaire très limité dans le temps ne justifie pas de mobiliser des emprises.

#### **OAP N°4 TERRES POLLET :**

Les questions suivantes sont abordées :

- Evolution proposée par Zeppelin Architectes acceptée.
- Envisager un emplacement réservé pour le chemin piéton qui vient du Nord. Se pose toutefois la question de la desserte des nouvelles parcelles au Nord à intégrer dans l'OAP.
- Travailler également la desserte pour les parcelles à intégrer à l'OAP au Sud. Une continuité piétonne est également à prévoir avec la voie piétonne située au Sud.
- Quel statut pour la voie principale en boucle ? A noter qu'une partie significative du site est à un seul propriétaire, rendant possible l'aménagement d'une première tranche.
- La hauteur des constructions situées au plus près des maisons existantes devra être limitée.

#### **OAP N°5 CLOS DES COLLOMBES :**

Pas de remarques spécifiques.

#### **OAP N°6 MONTAPLAN :**

Les questions suivantes sont abordées :

- Etendre légèrement l'OAP côté Ouest et décaler la limite au niveau du parcellaire au Sud.
- Etudier deux scénarios :
  - o Démolition de la construction existante (qui ne présente pas d'intérêt architectural particulier)
  - o Maintien de la construction existante.
- Zeppelin Architectes souligne les contraintes propres au second scénario, avec au premier chef la position centrale du bâtiment existant sur le tènement.

#### **OAP N°7 MOLLON :**

Les questions suivantes sont abordées :

- Limiter les co-visibilités par rapport aux constructions voisines : privilégier des constructions de plain-pied.
- Une partie du périmètre de l'OAP appartient à la commune : quelle latitude la commune peut-elle conserver pour mener à bien son projet ? par exemple, la commune pourrait choisir de faire un petit immeuble en front de rue. Il est proposé d'assouplir l'OAP, par exemple en supprimant la mention de « 100% de logements individuels » : possibilité d'implantation d'un immeuble collectif ou intermédiaire sur la Grande rue.
- Le statut de la voie de desserte est de nouveau discuté : il est souligné que la voirie pourrait être privée, mais qu'elle doit rester ouverte à la circulation publique.

- La représentante de Mosaïque Environnement signale la proximité du périmètre rapproché de captage d'eau potable.

#### **OAP N°8 NORD-MOLLON :**

Les questions suivantes sont abordées :

- Mosaïque Environnement met en avant la problématique d'un corridor écologique localisé. Il est proposé de créer une bande à préserver en frange Nord-ouest de l'OAP.

#### **OAP N°9 JANIVON :**

Les questions suivantes sont abordées :

- Il ne faudra pas prévoir d'implantation d'activités de services afin de ne pas faire concurrence avec le centre-village.

#### **QUESTIONNEMENT SPECIFIQUE SUR LES EQUIPEMENTS :**

Il est décidé :

- De consulter l'avocat en charge du suivi du PLU :
  - o sur le statut des voies futures et les modalités de réalisation ou d'acquisition par la commune.
  - o Sur la limitation des coûts d'aménagement et d'équipement pour la commune, dans la mesure où les projets se font au bénéfice d'opérateurs privés.