



Dossier de présentation de la Modification simplifiée n°4 Plan local d'urbanisme

Commune de Saint-Julien-Molin-Molette

Juin 2025

Table des matières

1. Contexte communal et projet d'habitats légers.....	2
2. L'habitat léger, une expérimentation sur les communes du Parc du Pilat.....	3
3. Zoom sur le projet communal de hameau léger, site et enjeux.....	6
4. Les éléments du PLU modifiés	9

Annexe 1 : synthèse de travail réalisé au PNR : L'habitat léger, une expérimentation sur les communes du Parc du Pilat

1. Contexte communal et projet d'habitats légers

Le territoire communal de Saint-Julien-Molin-Molette se situe sur la frange Sud-Est du territoire en limite de l'entité paysagère de la Vallée de la Déôme dans la vallée du Ternay, rivière qui traverse le village. La silhouette inédite du bourg est marquée par le passé industriel de la commune qui se localise en fond de vallée : grandes usines dédiées à l'activité textile mais aussi maisons d'ouvriers resserrées le long des voies et maisons de maître entourées d'arbres centenaires dans leur parc. La commune est aussi marquée par le développement plus récent de l'habitat individuel en général étagé sur les versants bien exposés aux vues et à l'ensoleillement. La commune appartient au bassin de vie annonéen, elle est en dehors des aires d'influences des métropoles lyonnaises et stéphanoises.

Objet de la modification 4

L'offre d'habitat est essentiellement constituée de maisons individuelles (neuf ou rénovation) et de logements locatifs (immeubles de logements). La commune souhaite favoriser un habitat accessible socialement et différent de celui qui existe sur la commune. Ainsi souhaite-t-elle permettre un projet de hameau léger située en lisière de bourg en zone constructible 1AU. Ce hameau sera constitué de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs comme cela est prévu dans la loi ALUR.

Définition de la résidence démontable :

C'est la Loi ALUR qui a donné un cadre juridique aux possibilités de construction de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs. Le code de l'urbanisme précise que ces habitations doivent être :

- occupées au moins 8 mois par an

- sans fondations
- facilement et rapidement démontable
- pouvant être autonome vis à vis des réseaux (eau, électricité, assainissement)

A Saint Julien Molin Molette, Un projet de hameau léger :

En 2024, avec l'aide du Parc du Pilat, les élus ont missionné l'association « Hameaux Légers » pour mener une étude de faisabilité d'un hameau léger. L'association accompagne des collectivités dans la réalisation de projets de ce type. Elle est en charge de la faisabilité du projet, de l'animation de la démarche co-construite avec les candidats à l'installation, de la faisabilité opérationnelle et juridique du projet

Le projet est situé sur un terrain public constructible en lisière de bourg. Les intentions de la commune à travers ce projet sont :

- Diversifier son offre de logement en répondant à des aspirations d'habiter autrement, de manière plus écologique : habitat réversible (facilement démontable, déplaçable ou compostable), avec une emprise au sol restreinte, ancré au lieu, plus respectueux de la nature. Des logements fabriqués avec des matériaux locaux et à faible impact, à partir de savoir-faire du territoire. L'habitat léger permet au terrain de retrouver son état quasi initial après un éventuel départ
- Faciliter l'accès aux logements au plus grand nombre de personnes tout en agissant sur la non spéculation du foncier,
- Créer davantage de lien social en poursuivant la redynamisation du village par l'accueil de nouveaux habitants à l'année.

2. L'habitat léger, une expérimentation sur les communes du Parc du Pilat

Le Parc apporte une expertise dans les champs de l'architecture, du paysage et de la biodiversité. Il accompagne aussi la commune dans la recherche de subventions. Il tire les enseignements de l'expérimentation menée par la Commune afin d'étudier les conditions de diffusion de l'habitat léger et participatif sur l'ensemble du Parc.

Dans ce sens, le Parc mobilise le réseau d'urbanisme rural afin proposer un positionnement aux élus sur l'habitat léger pour les communes du Parc. Cette démarche est en cours. Elle est nourrie par le projet porté par la commune et elle peut aussi enrichir la modification du PLU.

Le premier groupe de travail du réseau a permis d'explorer le sujet de l'habitat léger et d'esquisser des « situations et des critères pertinents » pour sa mise en œuvre. Le tableau en annexe apporte un premier éclairage sur ce travail réalisé par les élus et le réseau d'urbanisme rural

Pour rappel, le projet de Saint-Julien-Molin-Molette est de réaliser une première expérimentation en laissant la possibilité d'implanter des habitats légers sur la zone 1AU.

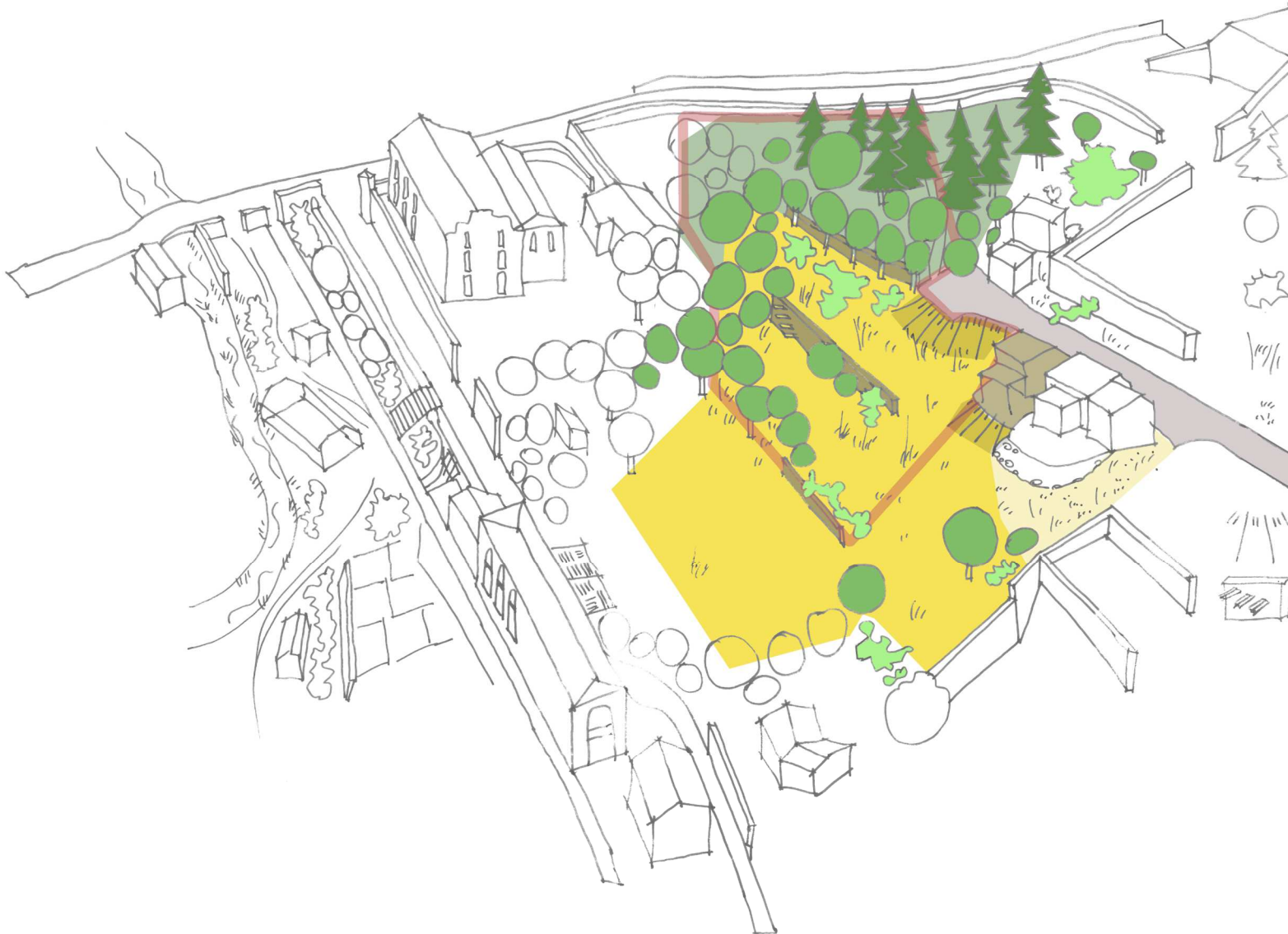
3. Projet communal de hameau léger, site et enjeux

Sa mise en œuvre sur la phase 2 de la zone 1AU, nécessite d'apporter des précisions à l'orientation d'aménagement et de programmation du Pré Battoir (Voir Pièce N°3). Les principes inscrits dans l'OAP sont issus principalement de l'étude de faisabilité menée dans le cadre du projet communal.



Vue sur la silhouette du bourg

La parcelle est en situation de lisière de bourg, adossée à une forêt, au contact de maisons récentes et de prairies pâturée. Située sur un versant, bien exposé, le projet est co-visibilité avec la structure du bourg ancien (grandes usines et maisons de village)



État des lieux de la parcelle – Parc du Pilat

L'étude de faisabilité identifie les enjeux ci-dessous (source : étude de faisabilité association Hameau léger)

- Une forte visibilité du terrain et la présence d'une architecture vernaculaire propre au Pilat et en particulier à la commune : enjeu majeur d'intégration architecturale et paysagère.
- Un boisement au nord, constitué principalement de résineux (cèdres) contre lequel le projet viendra naturellement s'adosser. Le souhait de la commune est de conserver ce boisement qui fait partie du domaine public. Actuellement traversé par un sentier qui rejoint la route il restera ouvert au public. Ses usages pourront être questionnés par le collectif d'habitants (îlot de fraîcheur et loisirs). L'entretien de ce boisement pourra aussi se poser et l'utilisation de la ressource bois.
- Le fort couvert forestier et la présence d'une végétation assez dense qui a colonisé les limites de la parcelle (chêne, acacias, érables et charme). Il représente des atouts ...
 - écologiques (biodiversité, préservation des sols, rétention des eaux de pluie...);
 - bioclimatiques (ensoleillement et ombrage des bâtiments, coupe vent...);
 - lumière et bien être (lumière directe et indirecte, ambiance et esthétique...);

- ressource (bois de chauffage renouvelable et local...);

... et pose aussi des questions :

- entretien (temps, matériel, coûts...);
- sécurité (chute de branches, incendie).

La commune souhaite maintenir les végétaux, sources de biodiversité sur le site, qui délimiteront naturellement certains espaces et assureront l'intimité entre les habitations et les espaces privés. Cela pourra impliquer un abattage sélectif des arbres pour équilibrer la préservation écologique avec des besoins d'aménagement spécifiques, comme l'amélioration de l'ensoleillement et l'espace pour les constructions.

- Un reliquat de haies et un muret en pierres sèche (à certains endroits bien conservé) placées parallèlement aux courbes de niveau qui pourront être maintenus voire reconduits judicieusement (terrasses, gestion de l'eau, ombrages, intimité ...). Leur maintien qui peut nécessiter des travaux de consolidation, d'entretien, ...
- Des ouvrages (murs, biefs) et des bâtiments (usines) structurent les espaces et le paysage par grandes « lignes » parallèles aux courbes de niveau. L'adaptation au terrain et à son profil s'inscrit dans l'histoire du village et pourra être réinterpréter dans le hameau.
- L'orientation du terrain est très favorable aux vues et aux apports solaires gratuits
- En contrebas de la parcelle, un espace intermédiaire en prairie est encore en devenir. Son usage devra être réfléchi dans un temps plus long (parc, jardin, habitat léger, équipements partagés ...)
- L'eau, une ressource se raréfiant nécessitant de trouver des solutions pour notamment :
 - réduire les consommations d'eau
 - récupérer les eaux de pluie
 - mieux gérer les eaux usées
- La dépendance à la voiture et la place de la voiture dans le hameau : enjeu de mobilité domicile-travail mais également domicile-centre-bourg. Les cheminements dédiés aux déplacements à pied seront réfléchis pour relier le hameau au bourg tout en préservant l'intimité du hameau. Concernant la voirie l'objectif est de minimiser son impact sur le sol et d'adapter son tracé, la nature des revêtements avec les usages qui seront fait (usages occasionnels liés au montage-démontage des habitations et dépose des courses par exemple)
- Le dénivelé et le climat de montagne peuvent se poser en terme de défis à relever pour le projet notamment pour ce qui est de la voirie et de la construction :
 - Entretien régulier de la voirie à anticiper pour assurer la longévité des installations, risques de dégradation plus rapide
 - Accessibilité et sécurité des voies en conditions météorologiques difficiles ; défis logistiques pour le transport de matériel et l'accès ponctuel des véhicules en raison du dénivelé
 - Conception adaptée des futurs habitats en termes de fondations (fondations sur pilotis réversibles recommandées), isolation thermique, résistance aux intempéries, stabilité et ancrage, gestion de l'humidité, durabilité des matériaux...
 - Réflexion sur les emplacements les plus adaptés à l'habitat mobile qui devra être mené afin de permettre leur déplacement sur terrain en toute sécurité
- L'étude de faisabilité identifie un enjeu d'intégration locale autour de la question de la création de nouveaux services, de nouvelles activités.

- Une carrière polluante : enjeu écologique afin que le projet soit une alternative à l'usage de matériaux non renouvelables
- L'acquisition de la maison voisine constitue une opportunité intéressante à étudier dans l'optique de la convertir en espace commun

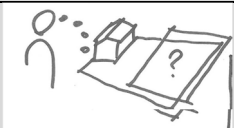
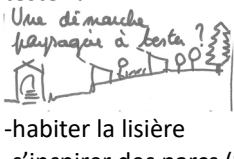
4. Les éléments du PLU modifiés

	AVANT	APRÈS
Dispositions générales du règlement de PLU	Version 2017	Version 2025 : Idem 2017 + ajout définition des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs Voir Pièce 2 : modification Page 4
Dispositions applicables aux zones du PLU	Version 2017	Version 2025 Idem 2017 sauf zone 1AU : Ajout d'un article spécifique pour habitat léger Voir Pièce 2 : modification Page 51 à 54
Résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.	Inexistant	Nouvelle article sur la qualité architecturale urbaine et paysagère spécifique à l'habitat léger zone 1AU Voir Pièce 2 : ajout article « TITRE VI – Article 11 bis»
OAP	Version 2016	Version 2025 : Voir Pièce 3 : modification Page 7 ;10 ;11 ;12

Annexe 1 – L’habitat léger, une expérimentation sur les communes du Parc du Pilat

Tableau récapitulatif du travail réalisé au Parc du Pilat, avec le réseau d’urbanisme rural



Situation	Dans le bourg (Zone U)	Dans le fond du jardin (Zone UC)	A l'accroche du bourg, en lisière (Zone U/AU)	Dans les espaces naturels et agricoles (Zone A/N)
Enjeux	Enjeux forts de renouvellement (densification/ dé-densification) Habitat léger peu compatible avec les formes urbaines (point de vue des fondations réversibles, ...)	Enjeux de densification douce et qualitative	Enjeux paysagers plus forts, lisière du bourg, visibilité et interface avec les agriculteurs, la biodiversité, les forêts ...	Enjeux forts du maintien du foncier agricole et naturel pour éviter l'éparpillement.
Opportunité	Opportunité plutôt faible ? les solutions sont orientées vers de la rénovation – collectif - biosourcé	Opportunité à tester, inciter l'habitat léger	Opportunité à tester, inciter l'habitat léger	Opportunité faible, sauf si lié et nécessaire à l'activité de l'agriculteur
Qui ?		 A l'initiative de l'habitant ou de la collectivité. A destination des habitants ou des acteurs économiques	 A l'initiative de la collectivité. A destination d'un groupe d'habitants ou d'acteurs économiques	 A l'initiative et à destination des agriculteurs (GAEC...)
Finalité		L'habitat léger pour : -accueillir de nouveaux habitants sans faire d'extension et pour densifier les zones plus denses avec un habitat plus qualitatif.	L'habitat léger pour : -accueillir tout en préservant la valeur agronomique des terres. -faire une transition douce vers les espaces agri-naturels. -permettre un projet transitoire avant autre chose	L'habitat léger pour : -faciliter l'installation agricole (tremplin)
Comment ?		Une démarche urbaine à expérimenter ?  -Taille/Hauteur ? -Forme urbaine -Vis-à-vis ? -Rapport au sol du bâti/rapport au jardin ? -Voiture / stationnement ? Une architecture à affirmer : -Rupture / continuité ? -Matériaux / savoir-faire ?	Une démarche paysagère à tester ?  -habiter la lisière -s'inspirer des parcs (Saint-Julien-Molin-Molette) -taille de l'unité urbaine ? -Forme urbaine Une architecture à affirmer : -Vision d'ensemble -Rupture / continuité -Matériaux / savoir-faire -Auto-construction collective	Une démarche dans le grand paysage ?  -Habiter le grand paysage (A/N) -Habiter en bordure de hameau -Habiter dans un hameau agricole Une architecture à affirmer : -Intégration grand paysage -Matériaux / savoir-faire