



GÉOMÈTRE-EXPERT  
CONSEILLER VALORISER GARANTIR

BOURGUIGNON-EXPERTISES : Jean-Yves BOURGUIGNON  
Géomètre-Expert inscrit au tableau de l'ordre n° 3970 et  
2017B500001

Expert en estimation immobilière, Membre de l'Institut Français  
de l'Expertise en Evaluation Immobilière et Expert Européen REV  
171 Montée du Rival 38200 CHUZELLES

« jean-yves.bourguignon@geometre-expert.fr » 06 22 35 84 43



2025/10/18

Monsieur le Commissaire Enquêteur  
pour la révision du PLU  
Mairie de la Commune  
De Villieu Loyes Mollon  
95 Rue Charles De Gaulle  
01800 Villieu Loyes Mollon

Monsieur Dubois Raymond Lotissement La Ferme du Janivon 01800 Villieu-Loyes-Mollon  
Vos réf. : Révision PLU propriété Dubois  
Nos réf : 2022 Dubois Villieu

Villieu le 18 octobre 2025

Monsieur le Commissaire Enquêteur.

Nous faisons suite à nos différentes interventions auprès de la Commune et nous avons  
l'honneur de demander le classement en zone constructible même partiellement de la  
propriété de Monsieur Dubois Raymond, cadastrée section B numéro 50 51 52 53. Commune  
de Villieu- Loyes-Mollon d'un zonage Nbr en un zonage UBa.



La propriété voisine Indivision Fernandez de forme triangulaire pourrait également être  
concernée par cette demande de révision :

Identification des parcelles		Contenance cadastrale	Nature de culture		Lieudit	
<b>Propriété Dubois</b>						
Villieu section B50		8ares20ca	Pré		Le Berlion	
Villieu section B51		31ares 90ca	Terre		Très Bouvard	
Villieu section B 52		34ares30ca	Terre		Très Bouvard	
Villieu section B 53		22ares 10ca	Terre		Très Bouvard	
<b>Total Propriété Dubois</b>		<b>96ares 50ca</b>				
<b>Propriété Fernandez</b>						
Villieu section B 48		9ares 70ca	Pré		Le Berlion	
Villieu section B 49		11ares 00ca	Terre		Le Berlion	
<b>Total propriété Fernandez</b>		<b>20ares 70ca</b>				
Nom / Prénom	Sexe	Date de naissance	Lieu de naissance	Nom et prénom d'usage	Droit	Adresse des titulaires de droit
FERNANDEZ ANNE MARIE PIERRETTE	F	13-02-1949	LYON 3EME (69)	ACCARION ANNE MARIE	P I	2 IMP CHEVREUL 69100 VILLEURBANNE
FERNANDEZ DANIEL	M	24-07-1951	LYON 3EME (69)	FERNANDEZ DANIEL	P I	1242 RTE DE CHALAMONT 0124 LENT
FERNANDEZ ISABELLE JOSEPHINE	F	20-01-1972	BOURG-EN-BRESSE (01)	FERNANDEZ ISABELLE JOSEPHINE	P I	260 RTE DE GENEV 01160 NEUVILLE-SUR-AIN
FERNANDEZ MARC	M	05-11-1956	VILLIEU-LOYES-MOLLON (01)	FERNANDEZ MARC	P I	415 CHE DE TERRAYON 01320 CHALAMONT
FERNANDEZ MARCEL	M	08-03-1960	VILLIEU-LOYES-MOLLON (01)	FERNANDEZ MARCEL	P I	367 RUE DE GENEV 01800 VILLIEU-LOYES-MOLLON
FERNANDEZ PIERRE	M	29-07-1950	VILLIEU-LOYES-MOLLON (01)	FERNANDEZ PIERRE	P I	14 RUE DU PELOU; 01000 BOURG-EN-BRESSE
FERNANDEZ RENEE MICHELE	F	15-12-1947	BOURG (01)	TOUSSAINT RENEE MICHELE	P I	MTE DE TAULEAC 07000 PRIVAS





## 1) Préambule

En préambule il est expliqué qu'une réunion de médiation avait été demandée à la municipalité de Villieu-Loyes-Mollon pour éviter un incident politique sur la petite commune de Villieu-Loyes-Mollon avec Monsieur Raymond Dubois, qui est une figure locale. Ces démarches ont été infructueuses.

## 2) Historique :

Monsieur Raymond Dubois explique qu'avec la précédente équipe municipale un avant-projet avait été établi avec l'adjoint (à l'urbanisme ?) pour réaliser trois lots sur la propriété Dubois Raymond à destination de ses enfants. Ainsi le précédent zonage devait être révisé en conséquence.

Ceci n'a jamais été le cas.

De l'autre côté du chemin, desservant les propriétés Badel 1050 (en zone constructible) 1051, Garcia Miettaux parcelle 1052 et aussi Frey et Ponsard 1053 dont les trois dernières parcelles sont bâties soit classées en zone constructible.

De surcroît le Plan de Prévention des Risques de la commune de Villieu stipulait qu'il s'agissait d'une « *zone bleue à risque faible, **constructible sous condition*** ». Le projet de Plan de Prévention des Risques Naturel Prévisibles situerait désormais la propriété Dubois en zone blanche, ni d'inondation ni de glissement de terrain ni de ruissellement de terrain dans ce secteur très peu pentu.

Monsieur Raymond Dubois constate aujourd'hui que le terrain est situé dans une zone Nbr du plan local d'urbanisme. Il est projeté de confirmer ce zonage de zone naturelle, ce qui ne convient pas du tout à Monsieur Dubois.

Il y a donc tout d'abord une ambiguïté entre ce zonage de risque puisque Monsieur Dubois pensait avoir avec une « ***zone constructible sous conditions*** », mention très ambiguë, puisque cette mention « *constructible sous conditions* » ne concernait en fait que l'exposition aux risques, alors que le projet de révision du plan local d'urbanisme de la commune de Villieu-Loyes-Mollon projette une zone naturelle, donc inconstructible. Depuis cette exposition aux risques ne serait pas retenue par le PPRNP en voie d'achèvement.





### 3) Urbanisme :

D'un point de vue de l'urbanisme :

il y a une parfaite continuité architecturale en extension du Nord-Est de ce secteur proche du centre village. En effet, la propriété est desservie par un chemin de desserte qui fournit déjà l'accès à trois maisons et à un terrain constructible.

La propriété est actuellement en nature de terrain agricole et non pas en zone naturelle. Elle est sans fermier, puisque c'est Monsieur Raymond Dubois qui en assure l'entretien ainsi que la propriété de ses voisins Fernandez.

#### Sur le plan de l'urbanisme également :

##### La Directive Territoriale d'Aménagement

La DTA est sans effet sur l'urbanisation des propriétés Dubois et Hernández. Ce document directif de l'Etat ne réglemente pas l'aménagement du territoire à l'échelle des parcelles.

##### Le SRADDET.

Ce schéma Régional d'Aménagement, de Développement et d'Egalité des Territoires est venu renforcer les orientations du Schéma de cohérence territoriale. De compétence régionale il intègre la vision politique de la région Auvergne-Rhône-Alpes en matière d'aménagement du territoire, mais ne descend pas à l'échelle de la parcelle.

##### Le Schéma de Cohérence Territoriale,

Certes le SCoT prescrit un minimum de développement pour la Commune. S'il a bien été noté le souhait de voir réduites les potentialités de construction à l'horizon d'une douzaine d'années, mais le SCoT n'intervient pas à la parcelle.

C'est en effet le plan local d'urbanisme de compétence communale qui doit déterminer le zonage de toute parcelle à grande échelle.

Par ailleurs, Il ne doit pas être pris en compte un urbanisme « comptable » en décomptant ces petits éléments de parcelle.

La création de cette constructibilité est demandée sur un secteur particulièrement bien situé et à proximité immédiate du centre village de Villieu, au Nord Est du centre bourg.

Cette demande ne remet pas en cause les grandes options du schéma de cohérence territoriale, ni l'économie globale du PLU de la Commune.

**On ajoutera la loi Climat et résilience du 22 août 2021** a bien sûr préconisé que ne soient consommés des espaces naturels et agricoles, que dans une limite de 50 % de ce qui a été consommé entre 2010 et 2020. Mais on rappellera que le projet présenté par la Commune et son bureau d'études figure déjà une réduction des zones constructibles, certes à moyen terme de 65 hectares à une quinzaine d'hectares (?). La demande présentée n'aurait donc qu'une très faible incidence sur le projet communal.

On rappellera également ici que la commune subit des contraintes spécifiques liées à « l'intégration » des trois communes et ce dès avant la loi SRU 24 décembre 2000. Par ailleurs cette intégration ayant porté la commune de Villieu Loyes-Mollon à plus de 3500 habitants, la Commune devient donc soumise à l'obligation de la loi SRU qui impose 20 % de logements sociaux sauf sanctions.

La Commune tombe même sous le coup de la nouvelle législation, pour les communes de plus de 3500 habitants dans un groupement de communes qui imposerait désormais 25 % de logements sociaux.

Cette situation n'est à notre avis pas admissible pour une commune qui ne possède pas de transports en commun, ni de services suffisants pour accueillir ces populations en situation difficile, en recevant un quart de sa population comme locataires des offices HLM.

L'ensemble des prescriptions légales et réglementaires devront donc être appréhendées au regard de la situation particulière de la commune de Villieu Loyes Mollon et non pas au titre d'un urbanisme comptable urbanistique, complètement déconnecté de la réalité du territoire.

L'urbanisation des terrains demandée dans le cadre de l'actuelle révision du plan local d'urbanisme devra être orientée vers un habitat individuel intermédiaire tout à fait compatible avec la limitation des constructions en Rez de chaussée plus un ou deux étages que la commune souhaite.

D'un point de vue de l'urbanisme également, il n'y pas de difficultés à classer les propriétés Dubois et Fernandez, au moins pour partie en zone constructible. Quelques lots de terrains pourraient ainsi recevoir des constructions individuelles ou jumelées.

Nous avons bien noté un projet de densité moyenne dans les secteurs centraux de la commune de Villieu qui devait recevoir en moyenne 16 à 18 logements par hectare représentant une maille de lots de superficie au lot de 600 m<sup>2</sup>, tout à fait admissible sur ce secteur immobilier.

Du point de vue de l'urbanisme, enfin, Monsieur Raymond Dubois indique que le classement doit permettre ces arrangements de famille avec ses trois enfants et qu'il n'a pas d'intention spéculative sur sa propriété.

Il précise également que, le cas échéant, le surplus des terrains sera rattaché en exploitation agricole aux parcelles voisines et non pas en zone naturelle.

#### 4 ) Desserte par la voirie et les réseaux.

Il est tout d'abord admis qu'il n'apparaît pas souhaitable de créer un débouché supplémentaire sur la route départementale N°984 dite Route de Genève au Sud-Est des deux propriétés.

**Le chemin existe en effet à l'ouest et dessert déjà trois villas existantes avec une quatrième potentielle.**





Le chemin est de droit privé même s'il pourrait s'agir, apparemment d'un chemin rural du domaine privé communal desservant déjà les villas voisines ainsi que les terrains , objets de la demande. Il serait donc élargi et aménagé en droit privé, sans dépenses supplémentaires pour la commune. Il débouche à l'intérieur du périmètre et du panneau d'agglomération.

**Un réseau d'assainissement eaux usées existe.**

**Le traitement des eaux pluviales** sera effectué à la parcelle conformément aux préconisations environnementales actuelles.

**Un réseau d'eau potable existe** avec une défense incendie, à proximité.

**Un réseau d'alimentation électrique existe** avec une ligne basse tension à proximité.

**Enfin les terrains sont desservis par un réseau de télécommunication de France-Télécom.**

En synthèse de la situation au regard de la viabilité et même si l'existence de réseaux ne constitue qu'un des éléments de l'urbanisme, pour ce secteur très bien desservi, le reclassement en zone constructible d'une partie des propriétés Dubois Raymond et indivision Fernandez, doit pouvoir être validé par la Commune de Villieu-Loyes-Mollon après l'avis du Commissaire Enquêteur, que nous espérons favorable.

## 5) Conclusion

En conclusion de cette analyse historique, du point de vue de la situation du secteur, de la bonne intégration de l'extension mesurée du centre village, ainsi qu'une bonne desserte par les voiries et réseaux, la demande de révision de Monsieur Dubois doit pouvoir être acceptée sans remettre en cause l'équilibre global du Plan Local d'Urbanisme de la Commune.

Nous souhaitons un avis favorable du Commissaire Enquêteur pour reclasser la totalité des tènements Dubois et Fernandez, en zone constructible, fût-ce avec une Orientation d'Aménagement de Programmation (OAP).

En restant à votre disposition pour de plus amples renseignements, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Commissaire Enquêteur, nos salutations distinguées.

Demande déposée à Villieu le 18 octobre 2025

Monsieur Dubois Raymond  
LOTISSEMENT  
LA FERME DU JANIVON  
01800 VILLIEU-LOYES-MOLLON



Jean-Yves Bourguignon Géomètre-Expert, n°3970  
et 2017B500001 pour la SASU Bourguignon-Expertises  
Expert Immobilier près la Cour d'Appel de Grenoble,  
Expert européen certifié REV de TEGoVA,  
Past président et président d'honneur ès qualité  
représentant l'OGE, du comité d'application de la charte de  
l'expertise en évaluation immobilière, fédérant les 17  
associations majeures françaises d'expertise en évaluation  
immobilière.

Chevalier de l'ordre National du Mérite.

Tel 06 22 35 84 43

171 Montée du Rival 38200 Chuzelles.





DEPARTEMENT DE L'AIN

COMMUNE DE VILLIEU LOYES MOLLON

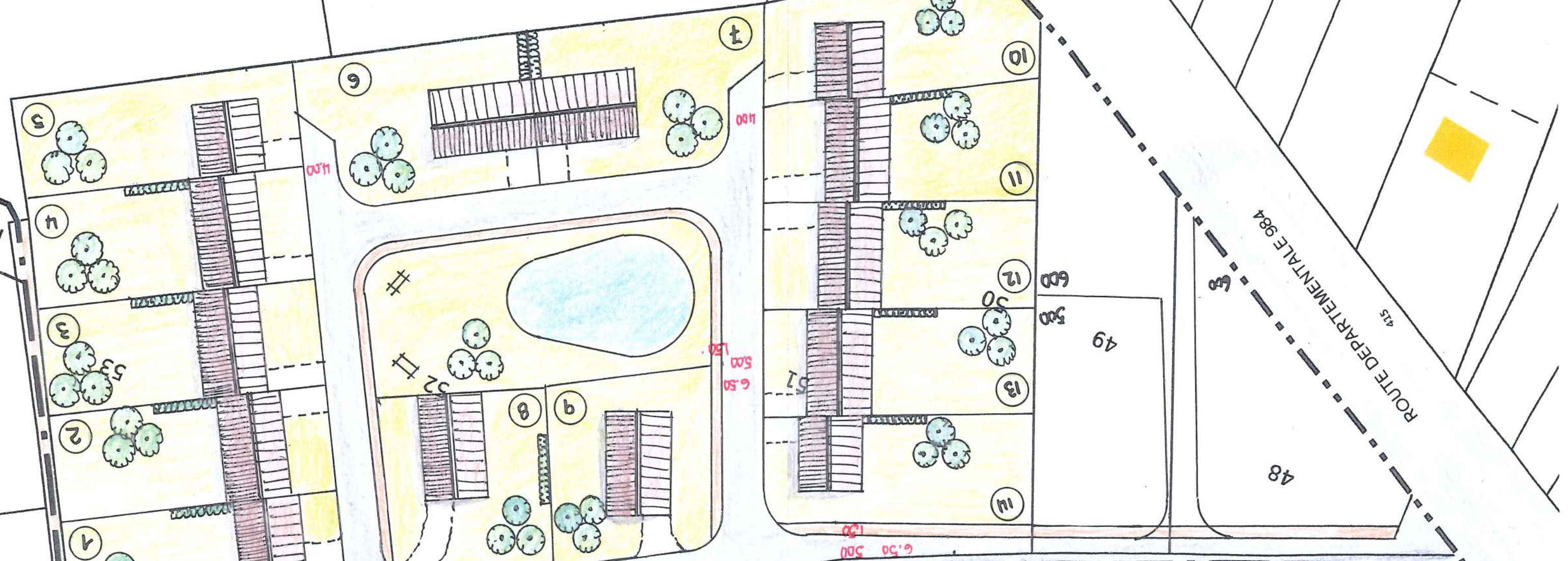
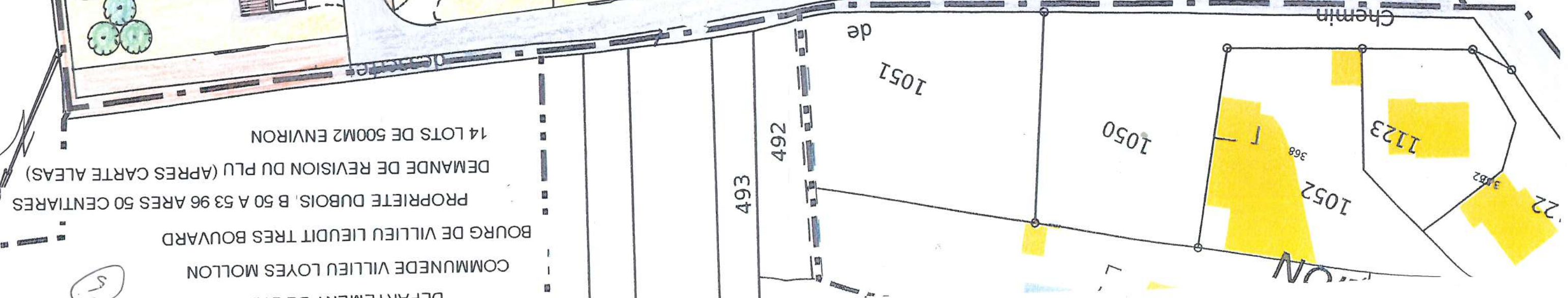
BOURG DE VILLIEU LIEUDIT TRES BOUVARD

PROPRIETE DUBOIS, B 50 A 53 96 AREES 50 CENTIAIRES

DEMANDE DE REVISION DU PLU (APRES CARTE ALEAS)

14 LOTS DE 500M2 ENVIRON

5



ORDRE DES GEOMETRES-EXPERTS  
BOURGUIGNON  
Jean-Yves  
171 Le Rival  
38200 CHUZELLES  
SAS OGE N° 3970

AVANT PROJET SOMMAIRE N 1 AOUT 2024 ECHELLE 1\ 500 2MM PAR M

TRES BOUVARD



Ech : 1/500

LA BLIERE

5

1024

LE BERTON

1052

1053

1050

1051

1028

492

493

de

560 m<sup>2</sup>

550 m<sup>2</sup>

51 789 m<sup>2</sup>

739 m<sup>2</sup>

49

48

50

47

46

28

27

neve

Chemin

desserte

Branche

Branche

Embr.

Branche

Branche

53

52