

M. Marc FERNANDEZ
48 rue des Terreaux
01800 LOYES

M. Gérard BLANCHET
Commissaire Enquêteur
Mairie de Villieu-Loyes-Mollon
95 Avenue Charles de Gaulle
01800 Villieu-Loyes-Mollon

A Villieu-Loyes-Mollon,
Le 6 novembre 2025

Par mail à : service-urbanisme@mairievlm.fr

Objet : Observations et propositions concernant les parcelles cadastrées section OB numéros 31, 32 et 936

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

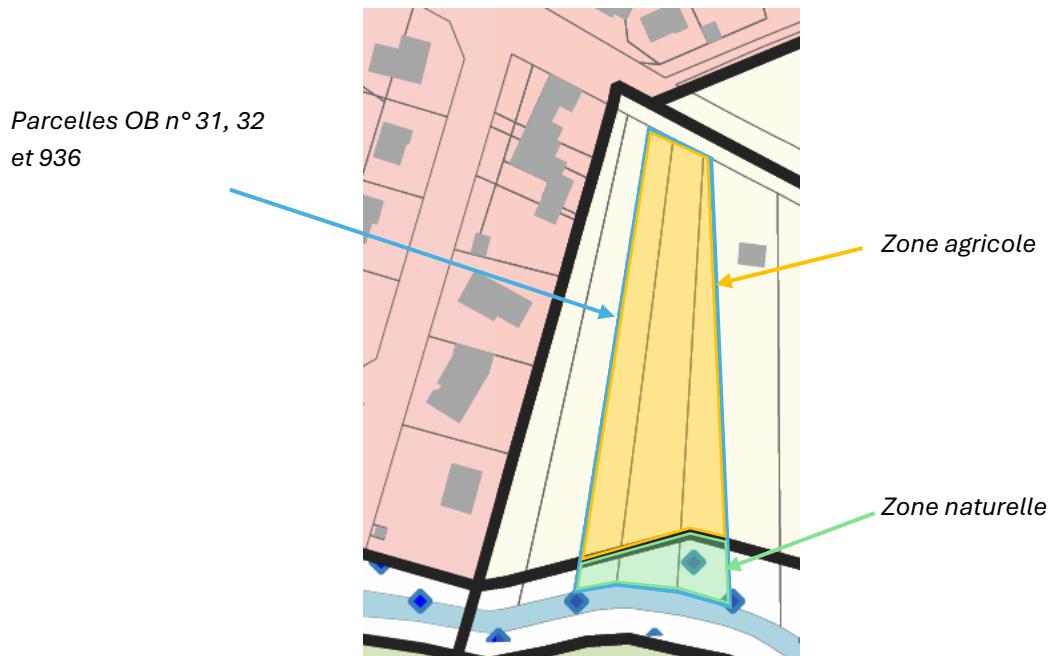
1/ Je suis propriétaire des parcelles cadastrées section OB numéros 31, 32 et 936 situées Rue de Genève sur la commune de Villieu-Loyes-Mollon, à proximité de l'intersection entre la Rue de Genève et la Rue du Berlion.



1 : zonage actuel des parcelles (source : Géoportail)

Conformément au plan local d'urbanisme (PLU) en vigueur, ces trois parcelles sont classées en zone naturelle.

2/ Dans le cadre de la procédure de révision du PLU, il est envisagé de classer ces parcelles en zone agricole pour l'essentiel de leur surface et en zone naturelle, pour une partie minime de leur surface :



2 : zonage envisagé des parcelles (source : Dossier de l'enquête publique, zonage)

3/ Par le présent courrier, je soumets à votre analyse une **demande de classement, en zone urbaine**, des parcelles dont je suis propriétaire dans les conditions développées ci-après et pour les motifs de droit et de fait exposés ci-dessous.

- 1. Un classement des parcelles en zone agricole, s'il devait être entériné par le PLU révisé, serait entaché d'une erreur manifeste d'appréciation alors qu'un classement en zone urbaine se justifie au regard des caractéristiques des parcelles**

1.1. Conformément à l'article R.151-22 du code de l'urbanisme :

Les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

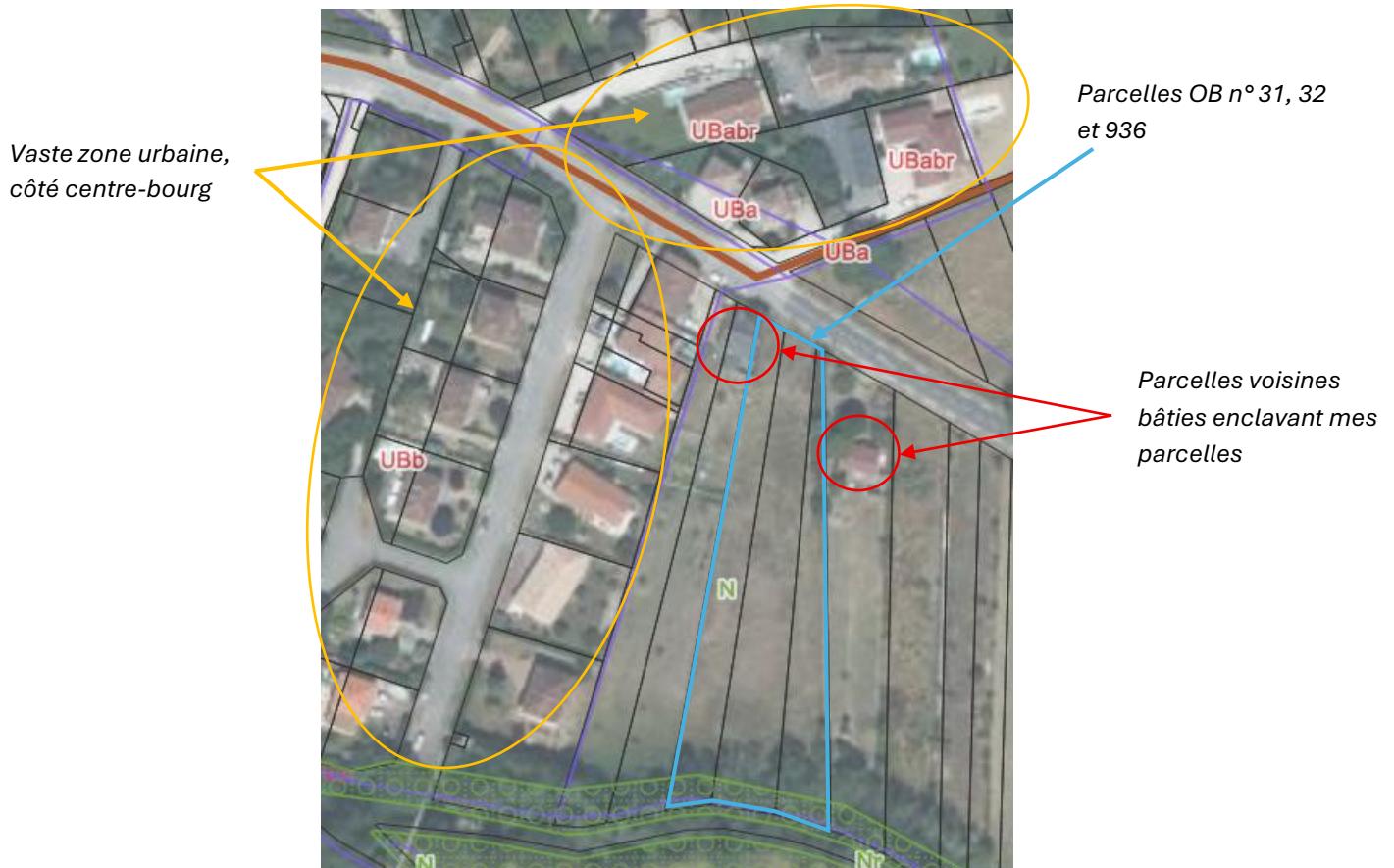
A ce titre, il a pu être jugé, par exemple, que des parcelles plantées de vignes, et donc des parcelles exploitées, devaient effectivement être classées en zone agricole (CAA de Marseille, 8 février 2022, n°21MA00049).

En revanche, ne peut légalement être classée en zone agricole une parcelle située en continuité de l'urbanisation du village, bordée au nord et au sud par des parcelles densément bâties, à l'est,

par une route et à l'ouest par un terrain vierge de construction, et qui ne présente aucun potentiel agricole (CAA de Marseille, 14 décembre 2021, n° 20MA04624).

1.2. En l'espèce, les caractéristiques des parcelles et leur environnement (immédiat et éloigné) conduit à privilégier un classement en zone urbaine et non en zone agricole.

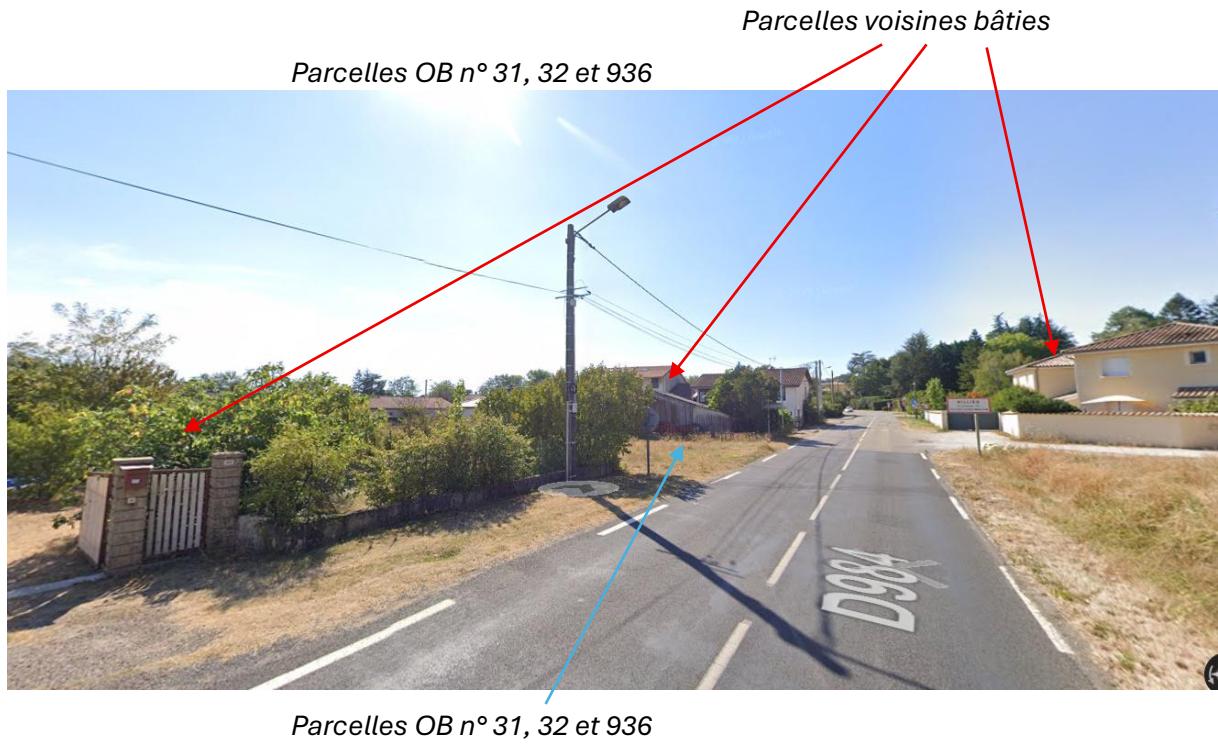
1.2.1. Les parcelles en cause se situent à proximité immédiate d'une vaste zone urbaine, proche du centre-bourg, accueillant des pavillons d'habitation et sont enclavées entre des parcelles également bâties.



3 : environnement immédiat des parcelles (source : Géoportal)

Cette situation d'enclave, entre des parcelles bâties, **annihile tout intérêt agricole aux parcelles** dont je suis propriétaire, devant exclure un classement en zone agricole.

1.2.2. Les parcelles en question se situent dans l'enveloppe urbaine de la commune, comme le démontrent les prises de vues ci-dessous :



4 : prise de vue (source : Google Maps)



5 : prise de vue (source : Google Maps)

Parcelles voisines bâties

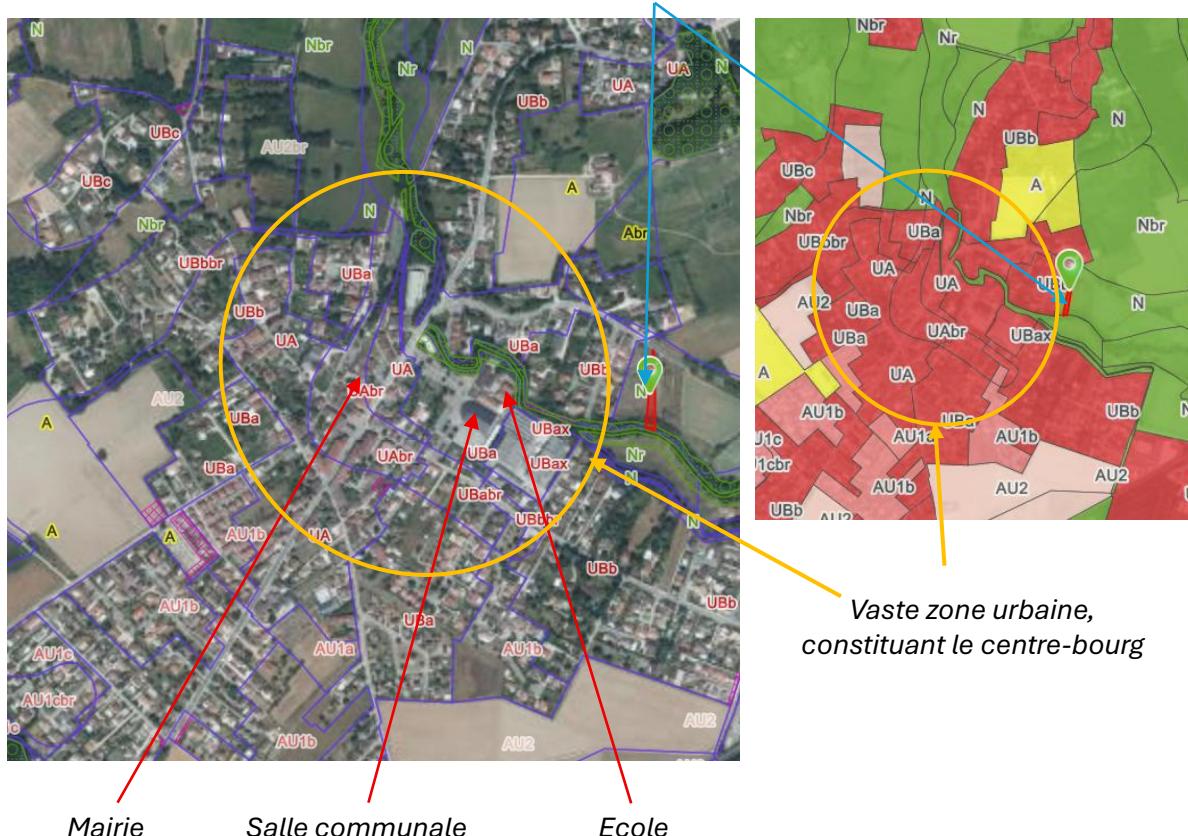


Parcelles OB n° 31, 32 et 936

6 : prise de vue (source : Google Maps)

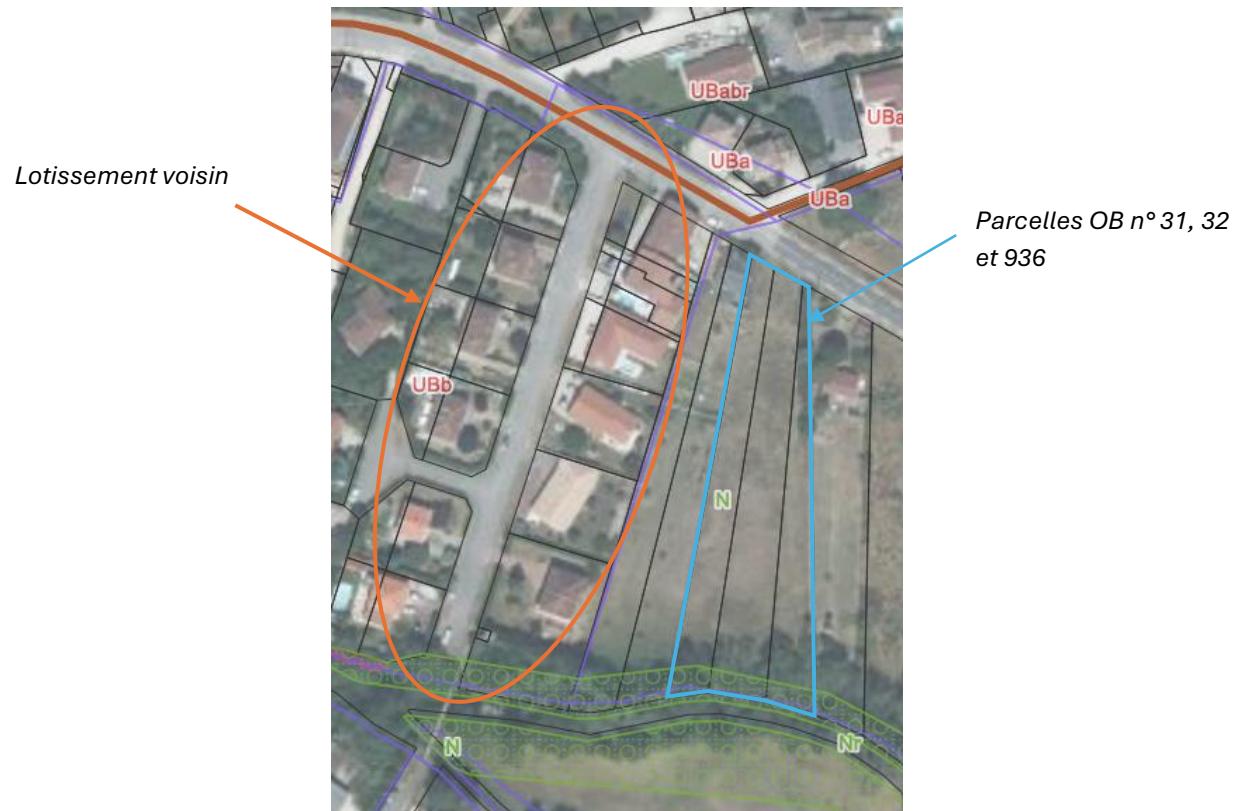
1.2.3. Outre cette situation d'enclave et de proximité immédiate avec une zone urbaine, comme démontré ci-avant, **les parcelles en cause se situent dans la continuité des zones urbaines du territoire, sont proches du centre-bourg et d'équipements structurants de la commune** (école notamment) et leur intégration à ces dernières se justifieraient pleinement.

Parcelles OB n° 31, 32 et 936



7 : localisation de la parcelle sur le territoire (source : Géoportail)

1.2.4. Quel que soit le projet envisagé sur les parcelles en question, il est certain que celui-ci saurait **parfaitemen**t s'intégrer dans le bâti environnant et respecter les densités imposées par les règles d'urbanisme applicables :



8 : vue du lotissement voisin (source : Géoportail)

1.2.5. En outre, les parcelles sont **desservies de manière satisfaisante tant par les réseaux d'eau potable que d'assainissement**. Les **réseaux en cause sont suffisants** pour desservir un projet qui serait réalisé sur les parcelles concernées.



9 : plan des réseaux d'eau potable et d'assainissement (source : dossier d'enquête publique)

Au regard de l'ensemble de ces éléments, il est incompréhensible que la commune n'ait pas identifié ce terrain comme pouvant être densifié et le classement des parcelles cadastrées section OB n° 31, 32 et 936 en zone urbaine est parfaitement cohérent au regard des caractéristiques de la parcelle et de son environnement immédiat et éloigné.

En revanche, un classement en zone agricole apparaît entaché d'une erreur manifeste d'appréciation.

2. Le classement des parcelles en zone urbaine est cohérent au regard des orientations définies au PADD et des autres documents de la procédure de révision

2.1. Le PADD met en exergue plusieurs orientations d'aménagement permettant de justifier un classement en zone urbaine, dont :

- « -la **satisfaction des besoins en logements** afin de répondre à la pression résidentielle sur la plaine de l'Ain, et afin de diversifier le parc de logements, en compatibilité avec les orientations du SCOT et du PLH.
- Un **développement urbain** privilégié au sein des enveloppes urbaines existantes.
- L'urbanisation est orientée principalement sur le village de Villieu, par renforcement du centre bourg et **densification des quartiers périphériques.** » (cf. PADD, dossier d'enquête publique, page 2)

S'agissant des besoins en habitat, le PADD ambitionne de développer une offre suffisante en logement, à savoir près de 350 logements entre 2025 2026, ce qui nécessite d'ouvrir certaines zones à l'urbanisation (cf. PADD, dossier d'enquête publique, page 3) :

Développer une offre suffisante en logements

> Un nombre 350 logements entre 2025 et 2036

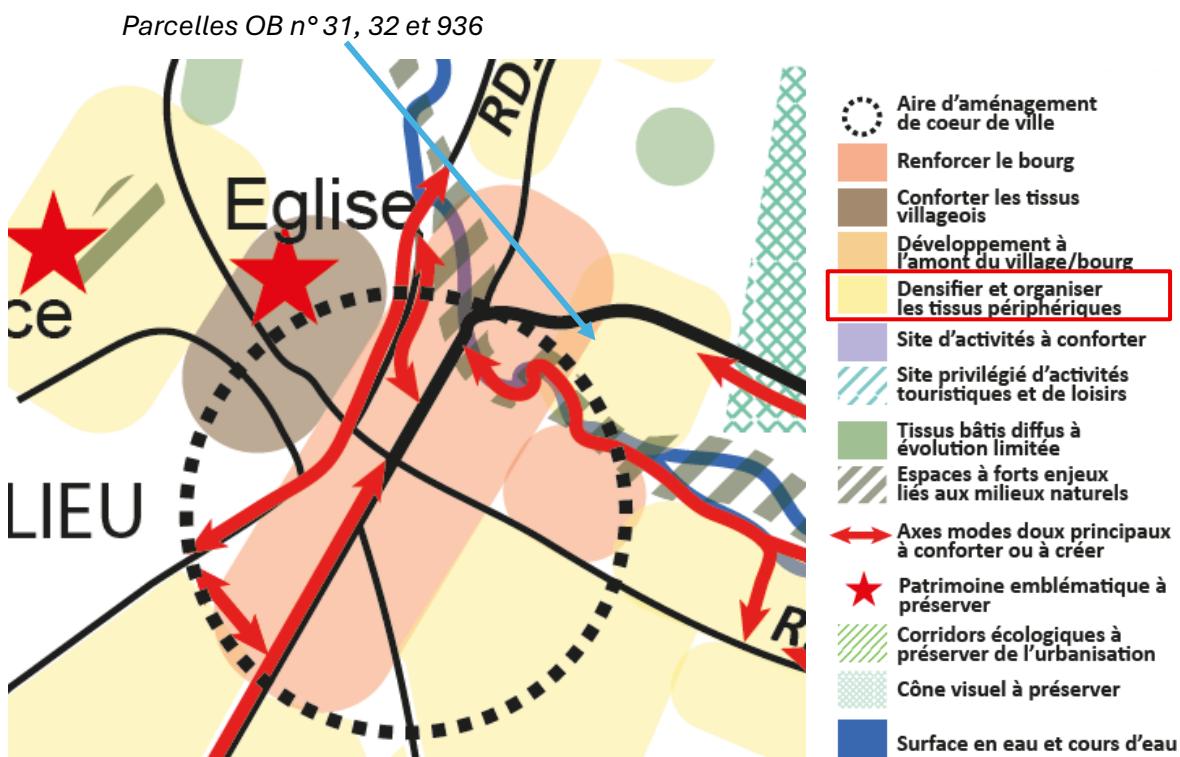
En compatibilité avec les objectifs de développement de l'habitat du PLH et en cohérence avec les développements résidentiels constatés, la commune prévoit 350 logements entre 2024 et 2035.

Le parti d'urbanisation retenu par la commune est de poursuivre l'aménagement du cœur de ville sur un périmètre plus élargi, notamment en densifiant des tissus périphériques et projette de conforter ces derniers en bâtissant les « derniers grands espaces libres interstitiels au sein du tissu bâti » (cf. PADD, dossier d'enquête publique, page 6).

La constructibilité des parcelles dont je suis propriétaire s'inscrirait parfaitement dans la poursuite de ces objectifs en permettant :

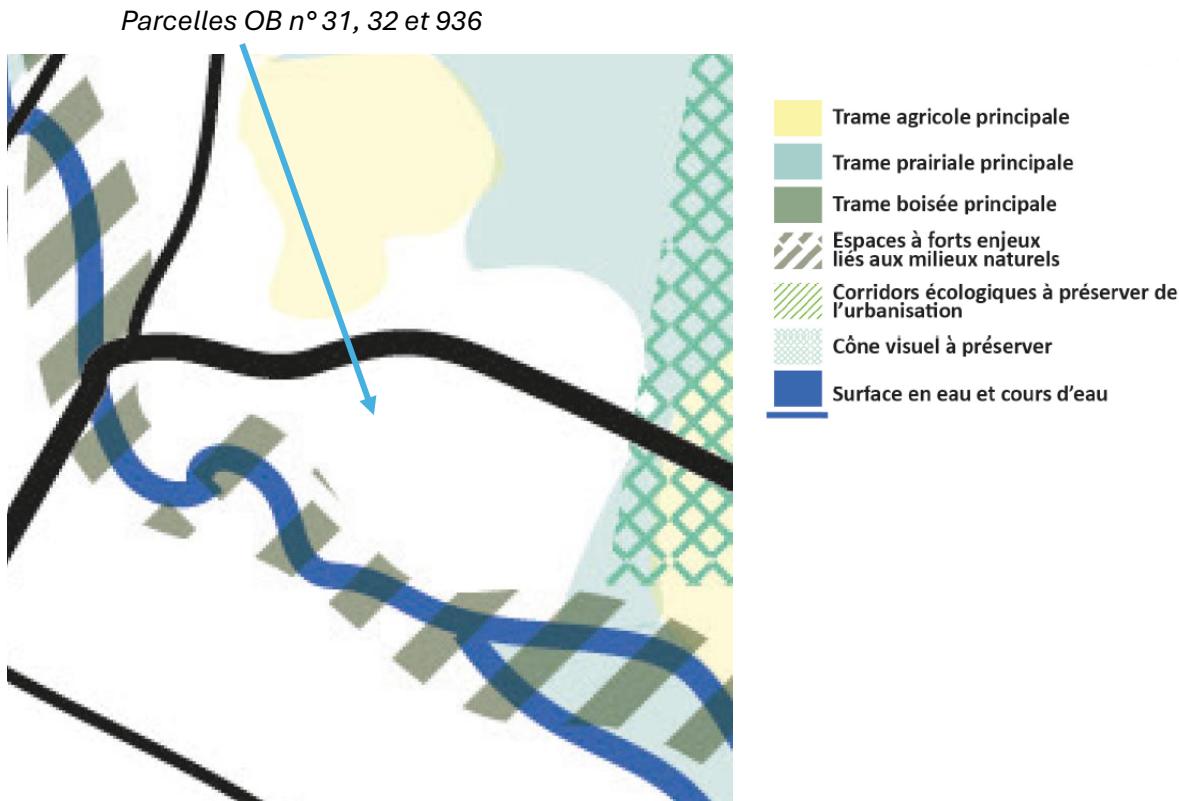
- D'une part, d'élargir le cœur de ville,
- De densifier les tissus périphériques.

Mes parcelles se situent d'ailleurs dans une zone identifiée comme comportant des tissus périphériques à densifier et organiser (cf. PADD, dossier d'enquête publique, page 6).



11 : carte des orientations générales du PADD, dossier d'enquête publique, PADD, page 2

2.2. Du reste, si le PADD projette de protéger l'entité agro-naturelle de la commune, sans d'ailleurs y interdire tout développement résidentiel (ce dernier devant y être harmonieux), **mes parcelles ne se situent pas au sein de zones identifiées comme étant à protéger au regard de ces objectifs** (cf. PADD, dossier d'enquête publique, page 13).



2.3. Le PADD entend également protéger et valoriser l'environnement notamment en protégeant la ressource en eau, assainissement et eaux pluviales. A cet effet, le PADD prévoit (cf. PADD, dossier d'enquête publique, page 15) :

- Concernant la ressource en **eau**, de privilégier le développement urbain « *au sein du tissu bâti existant ou en proximité immédiate dans le cadre de projets maîtrisés afin de privilégier l'amélioration (renforcement, maillage, réduction des fuites) plutôt que l'extension du réseau existant.* »
- S'agissant des réseaux d'**assainissement** et d'eaux pluviales de conforter « *des secteurs déjà desservis sera privilégié afin d'améliorer les équipements existants (mise en séparatif des réseaux notamment).* »

Or, et pour rappel, les parcelles en cause sont **desservies de manière satisfaisante tant par les réseaux d'eau potable que d'assainissement** (cf. 9 : plan des réseaux d'eau potable et d'assainissement (source : dossier d'enquête publique), inséré en page 6 du présent courrier).

En conséquence, il est établi que les orientations définies au PADD justifient pleinement un classement en zone urbaine, et non pas un classement en zone agricole.

2.4. Outre ces éléments, il est indiqué, au sein de l'étude de densification (cf. *étude de densification, dossier de l'enquête publique, page 10*) que :

« (...) le PLU met en œuvre des objectifs plus ambitieux que ceux du SCOT en matière de réduction des extensions urbaines, puisque la majeure partie des logements futurs se réaliseront au sein de l'enveloppe urbaine définie par le SCOT. »

Autrement dit, le PLU est plus ambitieux que le SCOT sur la consommation d'espaces de sorte que classer les parcelles en cause en zone urbaine n'impactera pas les espaces consommés alloués à la commune.

2.5. Sur ce point également, on relèvera que le rapport de justifications du rapport de présentation indique (cf. *rapport de justifications, dossier de l'enquête publique, page 15*) que :

« Sur la base d'un constat des faibles possibilités de densification au sein des zones économiques, et de difficultés de mobilisation d'un foncier très fragmenté au sein des espaces urbanisés, le PADD prévoit une **forte optimisation du potentiel de densification au sein des espaces stratégiques**. Ainsi, l'extension économique de la ZA de la Masse se fait sous maîtrise d'ouvrage public, ce qui permet de maîtriser l'aménagement du site. **En ce qui concerne l'habitat, une forte densité urbaine sera privilégiée au niveau des sites stratégiques.** »

Or, la commune ne justifie aucunement pourquoi elle a retenu dans l'étude de densification telle ou telle zone à densifier au titre du logement. Notamment, il ne ressort pas de ces études la prise en compte, par la commune, de la densification des dernières années et des attentes des nouveaux habitants.

De plus, il est difficilement compréhensible que la commune préfère ouvrir à l'urbanisation des zones plus éloignées du centre-bourg donc potentiellement moins recherchées par des habitants qui affectionnent la proximité, notamment, quand les déplacements deviennent plus difficiles à un certain âge ou en raison de contraintes familiales (famille avec enfants).

En conséquence, la justification apparaît lacunaire et ne permet pas de comprendre pourquoi les parcelles en cause n'ont pas été retenues au titre de la densification alors que d'autres moins favorables ont été retenues sans explication.

Il résulte de l'ensemble des éléments évoqués dans le présent courrier que le classement en zone urbaine des parcelles cadastrées OB n° 31, 32 et 936 est cohérent au regard de leurs caractéristiques, de leur environnement immédiat et éloigné et s'inscrit en parfaite cohérence avec les orientations définies au PADD et autres documents de la procédure de révision.

*
* * *

Je vous remercie, par avance, d'examiner ma demande et me tiens à votre disposition pour tout élément complémentaire qui pourrait vous être utile.

Je vous prie de recevoir, Monsieur le Commissaire enquêteur, mes salutations respectueuses.

M. Marc FERNANDEZ