

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE MELUN

MEMOIRE COMPLEMENTAIRE

Pour :

L'Association de Défense du Patrimoine et du Cadre de Vie de Villiers-sur-Marne (ADPCVV), dont l'objet est la défense du patrimoine, de l'environnement et du cadre de vie de Villiers-sur-Marne, et dont le siège social se situe 77, avenue du Général de Gaulle à Villiers-sur-Marne, représentée par son Président en exercice, domicilié en cette qualité audit siège (**Production n°1**) ;

- **Le Comité de Défense de Villiers-sur-Marne et de ses habitants (CODEVI)**, dont l'objet est la protection de l'environnement et l'amélioration du cadre de vie des habitants de Villiers-sur-Marne, et dont le siège social se situe 29, rue Louis Renoir à Villiers-sur-Marne, représentée par son Président en exercice, domicilié en cette qualité audit siège (**Production n°2**) ;

- **Madame Claire JENNY**, demeurant 10, rue Claude Trotin à Villiers-sur-Marne ;

- **Monsieur Philippe LEFEBVRE**, propriétaire d'un bien sis 49, rue du Général de Gaulle à Villiers-sur-Marne (AP n°12)

REQUERANTS

Ayant pour avocat :

Maître Rajess RAMDENIE
Cabinet GRANGE – MARTIN – RAMDENIE
Avocat à la Cour
90, rue d'Amsterdam – 75 009 PARIS
Tel : 01.56.21.26.30 – Fax : 01.56.21.26.31

Contre :

Le rejet implicite du Maire de Villiers-sur-Marne, intervenu le 9 septembre 2015, opposé à la demande d'abrogation de la délibération en date du 28 août 2013 par laquelle le conseil municipal a approuvé le Plan Local d'Urbanisme de la commune, (Commune de Villiers-sur-Marne, Hôtel de Ville, place de l'Hôtel-de-Ville, 94350 Villiers-sur-Marne) (**Productions n°3 et n°4**) ;

La délibération en date du 25 septembre 2015, par laquelle le conseil municipal a approuvé la première modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune (Commune de Villiers-sur-Marne, Hôtel de Ville, place de l'Hôtel-de-Ville, 94350 Villiers-sur-Marne) (**Production n°**

FAITS ET PROCEDURE

1. - Par délibération du Conseil municipal du 25 juin 2009, la révision du Plan d'Occupation des Sols de Villiers-sur-Marne valant élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) a été prescrite.

Le nouveau PLU de la Commune de Villiers-sur-Marne a été approuvé par délibération de son conseil municipal le 28 août 2013 (**Production n°3**).

Selon le site internet de la Commune, « *après une période d'application du Plan Local d'Urbanisme* », il est apparu « *nécessaire d'adapter certaines règles du document afin que les nouvelles constructions s'intègrent mieux dans le tissu pavillonnaire existant, que les conditions de réalisation des places stationnement soient plus adaptées aux modes de déplacements notamment aux abords de la gare et que les opérations de logements répondent au développement d'une offre mixte* ».

C'est pourquoi Villiers-sur-Marne a engagé une procédure de modification de son PLU.

Par un arrêté daté du 23 février 2015, le Maire de la commune a donc prescrit et organisé l'enquête publique préalable à cette modification. L'enquête s'est tenue du 9 mars au 16 avril 2015.

Presque toutes les observations écrites ou orales ont été défavorables au projet de modification. Sur 95 observations écrites, seules 3 étaient favorables à la procédure, sans quelles ne contredisent pour autant les avis défavorables (Rapport d'enquête publique du Commissaire enquêteur – **Production n°6**).

De nombreuses observations portaient sur le PLU en vigueur, et sur la multiplication des permis de construire octroyés sur la commune depuis son entrée en vigueur.

La première modification du PLU a finalement été approuvée le 25 septembre 2015 par délibération du conseil municipal de la Commune de Villiers.

Tout comme la révision du Plan d'Occupation des Sols de 2013, qui avait pour objectif, entre autres, de « *développer le territoire dans une logique de développement durable* » (Préambule du rapport de présentation du PLU, tome 1 (**Production n°7**)), la modification du PLU n'apparaît pas à la hauteur de ses ambitions, notamment en ce qui concerne la protection des quartiers résidentiels, des espaces verts et du patrimoine bâti.

2. – Soucieux que le développement démographique de la Commune de Villiers-sur-Marne ne se réalise pas au détriment du cadre de vie de ses habitants et de son caractère, L'Association de Défense du Patrimoine et du Cadre de Vie de Villiers-sur-Marne (ADPCVV), dont l'objet est la défense du patrimoine, de l'environnement et du cadre de vie de Villiers-sur-Marne, le Comité de Défense de Villiers-sur-Marne et de ses habitants (CODEVI), dont l'objet est la protection de l'environnement et l'amélioration du cadre de vie des habitants de Villiers-sur-Marne, Madame Claire JENNY et Monsieur Philippe LEFEBVRE, habitants de la commune, se sont associés afin de former une demande d'abrogation de la délibération du 28 août 2013 ayant approuvé le PLU, auprès du Maire de Villiers-sur-Marne (**Production n°4**).

Cette demande, qui a été reçue le 9 juillet par la commune, n'a pas fait l'objet d'un accusé réception de cette dernière.

La Commune de Villiers-sur-Marne ayant laissé cette demande sans réponse, une décision implicite de rejet est intervenue le 9 septembre 2015.

3. – Par suite, c'est cette décision, ensemble avec la délibération du 25 septembre 2015 approuvant la première modification du PLU, que les requérants entendent déférer à la censure du Tribunal administratif de céans, pour les motifs ci-après exposés.

DISCUSSION

4. – Le refus implicite d'abroger la délibération en date du 28 aout 2013, par laquelle le Conseil Municipal de la Commune de Villiers a approuvé le plan local d'urbanisme, sera annulé en raison de l'illégalité du PLU, que les modifications au document d'urbanisme approuvées par la délibération datée du 25 septembre 2015 n'ont pas réussi à corriger.

En effet, l'administration est contrainte d'annuler un règlement illégal **(I)**.

Or, le PLU, même modifié, souffre de multiples illégalités. En premier lieu, la réglementation de la zone UApm, et même sa création, sont contestables **(II)**.

En deuxième lieu, il existe une incompatibilité entre le règlement de la zone UP et les orientations du PADD **(III)**.

De plus, le classement de certains quartiers en zone Ut relève d'une erreur manifeste d'appréciation **(IV)**.

Enfin, les mesures de gestion et de protection contre les phénomènes naturels prévues par le PLU sont insuffisantes **(V)**, tout comme celles relatives à l'environnement **(VI)**.

I – Sur l'obligation d'annuler un règlement illégal

5.- L'autorité compétente est tenue de faire droit à toute demande d'abrogation d'un PLU illégal.

L'article 1er de la loi n°2007-1787 du 20 décembre 2007 relative à la simplification du droit, édicte que l'autorité administrative est tenue, d'office ou à la demande d'une personne intéressée, d'abroger expressément tout règlement illégal dont elle est l'auteur.

Ainsi, le refus d'abroger un règlement qui s'avèrerait illégal encourt l'annulation (CE, ass., 3 févr. 1989, *Cie Alitalia*, n°74052).

C'est à la date à laquelle l'autorité compétente se prononce sur la demande d'abrogation qu'il convient de se placer pour apprécier si elle doit faire droit à cette demande (CE, 10 mars 1997, *Association seine-et-marnaise de sauvegarde de la nature*, n°163959).

6.- Or, il sera démontré que le PLU de Villiers-sur-Marne est illégal pour de multiples motifs, qui auraient dû convaincre la mairie de l'abroger.

Le rejet implicite intervenu le 9 septembre 2015 encourt donc l'annulation.

De même, la modification du PLU datant du 25 septembre 2015 doit également être censurée, dès lors qu'elle ne permet pas de compenser les illégalités du PLU adopté en 2013.

II - Sur les irrégularités de la zone UApm

1. Sur l'insuffisance du règlement et du plan de masse de la zone UApm

7.- L'article L.123-1-5 du Code de l'urbanisme, relatif au contenu du règlement du PLU, dispose que :

« 1.-Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les

*objectifs mentionnés à l'article L. 121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définit, en fonction des circonstances locales, les règles concernant **l'implantation des constructions**. (...)*»

De plus, l'article R.123-9 du Code de l'urbanisme prévoit que :

*« Le règlement peut comprendre tout ou partie des règles suivantes : (...)
6° L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ;
7° L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ; (...)
Les règles mentionnées aux 6° et 7° relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives, qui ne sont pas fixées dans le règlement, doivent figurer dans les documents graphiques »*

Il résulte de ces dispositions que le règlement et les documents graphiques du PLU doivent impérativement prévoir les règles concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives.

En effet, l'article R 123-9 du Code de l'urbanisme impose que ces règles soient prévues dans le règlement écrit ou les graphiques de ce règlement. Il s'agit du contenu minimum obligatoire du règlement.

Ainsi, est illégal le règlement qui ne fixe aucune prescription relative à l'implantation des constructions par rapport aux voies (CAA Paris, 15 avril 1999, req. n°97PA01457).

Le Conseil d'Etat a eu l'occasion de juger que le règlement du plan local d'urbanisme ou, à défaut, les documents graphiques, doivent fixer des règles précises d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives (CE, 18 juin 2010, *Ville de Paris c/ Assoc. de sauvegarde Auteuil-Bois de Boulogne*, n°326708 et n°326709).

De façon générale, la jurisprudence considère « *qu'eu égard à l'objet de ces dispositions, **le règlement du plan local d'urbanisme doit fixer des règles précises*** ». Elle en déduit que le règlement qui autorise les extensions latérales des constructions existantes en prolongement des façades, sans les soumettre à des règles de distance par rapport aux voies publiques et par rapport aux limites séparatives, attribue « *à l'autorité compétente pour délivrer les autorisations d'urbanisme un pouvoir de dérogation dont elles ne fixent pas précisément les conditions d'exercice et modalités de mise en œuvre et ont pour effet de soustraire les aménagements et constructions en cause au cadre normatif minimum que tout plan local d'urbanisme doit comporter en vertu de l'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme* » (CAA Lyon, 27 janvier 2015, req. n°14LY01960).

8.- En l'espèce, on remarque que le règlement écrit ne prévoit aucune règle d'implantation des constructions dans la zone Uap, mais renvoie aux différents plans détaillés de la zone, annexé au règlement (**Production n°8**).

9. – L'article R.123-12 du Code de l'urbanisme permet effectivement aux auteurs d'un PLU, dans les zones urbaines (U) et à urbaniser (AU), de délimiter des « *secteurs pour lesquels un plan de masse côté à trois dimensions définit des règles spéciales* ».

Ce plan de masse a donc pour objet de fixer, pour un secteur donné, les règles spéciales applicables aux constructions au moyen d'une représentation graphique volumétrique en trois dimensions.

Ainsi, ce plan de masse doit respecter l'obligation de précision exigée en matière de règles d'implantation des constructions.

Selon la jurisprudence, l'ensemble formé par le règlement et le plan de masse, qui constitue le corps des règles spéciales applicables, doit permettre d'appréhender précisément les règles d'implantation des constructions, ainsi que les volumes dans lesquels elles doivent s'inscrire (CAA Lyon, 8 juin 2010, req. n°08LY00431).

Ainsi, il a été jugé que le règlement qui renvoi au plan de masse s'agissant des règles relatives aux voies, aux limites séparatives et aux autres constructions, alors que ne figurent sur ledit plan masse que les différents sous-secteurs numérotés de A à G, les différentes règles de hauteur maximale des constructions et une limite de retrait minimal en cas de création de vue et des conditions de retrait spécifiques à la zone G, est insuffisant :

« Considérant qu'aux termes du 4° de l'article R. 123-12 du code de l'urbanisme applicable en l'espèce : Les documents graphiques prévus à l'article R. 123-11 font également apparaître, s'il y a lieu : (...) 4°) dans les zones U et AU, les secteurs pour lesquels un plan de masse coté à trois dimensions définit des règles spéciales ; que, s'agissant des règles spéciales relatives aux conditions d'implantation des constructions, les articles UPM 6, UPM 7 et UPM 8 du règlement du plan d'occupation des sols renvoient au document graphique afin de définir celles applicables aux voies, aux limites séparatives et aux autres constructions ; que, cependant, ne figurent sur le document graphique dénommé zone de plan masse n° 1 Entrée de Ville que les différents sous-secteurs numérotés de A à G, les différentes règles de hauteur maximale des constructions, une limite de retrait minimal en cas de création de vue et des conditions de retrait spécifiques à la zone G ; que ces mentions partielles ne peuvent suffire à pallier l'absence de toute définition de règles d'implantation par les articles précités du règlement du plan d'occupation des sols ; que, dès lors, la COMMUNE DE CLICHY-LA-GARENNE n'est pas fondée à soutenir que c'est à tort que, par le jugement attaqué, le Tribunal administratif de Versailles a estimé que la délibération critiquée avait méconnu, sur ce point, les dispositions précitées de l'article R. 123-12 du code de l'urbanisme ; » (CAA Versailles, 18 mars 2010, req. n°08VE02902)

En l'espèce, le PLU approuvé délimite au sein de la zone UA, un secteur UApm correspondant « au périmètre d'études du centre-ville ».

Les articles UApm6, UApm7 et UApm8 du règlement, relatifs aux règles d'implantation des constructions par rapport aux voies, aux limites séparatives, et aux autres constructions sur une même propriété, ne fixent aucune règle écrite mais renvoient au plan détaillé de chaque ilot (**Production n°8**).

Or, les plans UApm1, UApm2 et UApm3 se contentent de fixer la hauteur maximale des constructions et de délimiter des zones constructibles et inconstructibles. (**Production n°9**)

En effet, ces plans ne permettent pas de déterminer les règles applicables en ce qui concerne l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

De même, si ces plans délimitent un nouvel alignement, ils ne précisent pas les règles d'implantation des constructions par rapport à cet alignement.

Par ailleurs, l'article UApm9 prévoit que l'emprise au sol des constructions en secteur UApm résulte de l'application des dispositions figurant aux documents graphiques annexés au PLU.

Toutefois, force est de constater que ces plans, qui se bornent à localiser des secteurs constructibles et inconstructibles, ne permettent pas de déterminer l'emprise au sol maximale autorisée.

10. – Dans ces conditions, les plans de masse UApm1, UApm2 et UApm3 ne suffisent pas à pallier l'absence de toute prescription dans le PLU en ce qui concerne l'implantation et l'emprise au sol des constructions.

En conséquence, le PLU approuvé par le conseil municipal viole les articles L.123-1-5, R.123-9 et R.123-12 du Code de l'urbanisme.

2. Sur l'erreur manifeste d'appréciation entachant la création d'une zone UApm et l'insuffisance des motifs la justifiant

11 – Le règlement prévoit la création d'une zone UApm, mais aucun document du PLU n'en justifie l'utilité. Il semble même que la mairie ne soit pas elle-même certaine de l'utilisation qu'elle souhaite faire de cette zone, et laisse, par ses déclarations, les habitants dans un flou juridique intolérable.

En effet, la jurisprudence exige que toute disposition d'un PLU soit fondée sur un « motif d'urbanisme » ou un « motif d'intérêt général », faute de particularités propres à la zone visée (CE, 30 juillet 1997, Assoc. Comité déf. Site Cordes)

Ainsi, le Conseil d'Etat a estimé qu'était nulle la création d'une zone « *qui ne trouve aucune justification dans les orientations du POS* » :

*« Considérant qu'il ressort des pièces du dossier que la parcelle ZA 68, classée en zone inconstructible par le plan d'occupation des sols de la COMMUNE D'OINVILLE-SUR-MONTCIENT rendu public le 20 novembre 1981, a été classée en zone NA UG, "destinée à être urbanisée sous forme d'opérations de constructions groupées ou de lotissement", par le plan d'occupation des sols approuvé par arrêté en date du 8 avril 1983 ; que ce nouveau classement, qui vise à créer une zone NA UG limitée, dans cette partie de la commune, à la seule parcelle appartenant aux consorts X... **et qui ne trouve aucune justification dans les orientations du plan d'occupation des sols, n'est pas fondé sur un motif d'urbanisme et est, de ce fait, entaché d'illégalité** ». (CE, 5 avril 1996, Commune Oinville-sur-Montcient, n°86291)*

12.- Or, en l'espèce, le règlement du PLU se contente de définir le secteur UApm comme « *un périmètre d'études du centre-ville et d'une future zone d'aménagement* ».

Les autres documents du PLU ne donnent pas davantage de précisions sur la création d'un secteur de « *plan de masse* » UApm. En particulier, cette création n'est pas justifiée dans le rapport de présentation.

Les objectifs et les intérêts de la création de la zone UApm, qui bouleverse la physionomie de tout un quartier, ne sont nullement expliqués dans les pièces du PLU. Aucun « motif d'urbanisme » ne s'attache donc à la création d'une telle zone.

De plus, le règlement annonçant le plan de masse doit nécessairement être explicite sur ses effets : exige-t-il une réalisation concomitante de tout l'ensemble prévu, ou seulement d'un ou plusieurs éléments dudit plan ?

En l'occurrence, non seulement le règlement du PLU relatif à la zone UApm ne permet pas de déterminer les règles applicables aux constructions, mais il ne comporte aucune précision sur ses incidences.

Par conséquent, il a pour effet de placer les habitants de ce secteur dans une situation d'insécurité juridique.

Les conséquences de l'instauration de ce secteur demeurent très floues pour les habitants du quartier, qui craignent d'être préemptés ou expropriés dans le cadre d'un projet déclaré d'utilité publique.

Les habitants de cette zone, notamment ceux des constructions situées dans les espaces verts, les espaces minéraux ou les espaces de stationnement, sont dans l'incertitude quant à leurs futurs projets de travaux et de construction : le plan masse s'applique-t-il seulement dans le cadre de la réalisation d'un projet d'ensemble ou lors de chaque projet? S'applique t'il aux travaux de rénovation/ d'agrandissement/surélévation des constructions existantes ou uniquement aux constructions neuves ?

En ce sens, certains d'entre eux ont exprimé leur inquiétude sur le devenir de leurs biens à l'occasion de l'enquête publique sur la modification n°1 du PLU.

En outre, l'insuffisance du règlement et du plan de masse quant aux règles applicables et les incertitudes sur l'avenir de la zone sont un obstacle à la vente des constructions du quartier et entraînent une dévalorisation des biens.

Ce flou juridique est accentué par les propos contradictoires tenus par la Mairie. En effet, alors que le règlement mentionne que cette zone fera l'objet d'une zone d'aménagement, la municipalité a déclaré lors de la réunion publique d'information et d'échange sur la modification n°1 du PLU en date du 7 avril 2015, qu'aucune opération publique d'aménagement n'était prévue. Par conséquent, il est loisible de s'interroger sur la réalité de ce projet urbain.

Toutes les incertitudes et imprécisions entourant la zone UApm démontrent que création de ce secteur n'est justifiée par aucun motif d'urbanisme ou d'intérêt général, et qu'elle résulte d'une erreur manifeste d'appréciation.

Le PLU de Villiers-sur-Marne ne pourra donc qu'être regardé comme étant illégal.

3. Sur la contradiction de la création de la zone UApm avec le rapport de présentation et les orientations du PADD

13.- En vertu de l'article L.123-1-3 du Code de l'urbanisme :

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. »

Depuis la loi n°2003-590 du 2 juillet 2003, urbanisme et habitat, le PADD apparaît comme la « clef de voûte » du Plan Local d'Urbanisme : il doit présenter de manière claire et concise les grandes lignes de la politique d'aménagement et d'urbanisme que la commune met en œuvre dans les autres parties du plan (orientations d'aménagement, règlement et documents graphiques).

Ainsi, l'article L.123-1-5 du Code de l'urbanisme pose une obligation de cohérence entre les orientations du PADD et le Règlement :

*« Le règlement fixe, **en cohérence avec** le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions. (...) »*

La notion de « cohérence » n'est pas définie par les textes.

Il ressort du contrôle opéré par le juge administratif que la norme de cohérence est une norme de non-contradiction (voir CAA Lyon, 18 novembre 2008, *Association Roch'Nature*, req. n°07LY00802 ; TA Nantes, 21 avril 2009, *Association sauvegarde de l'Anjou*, req. n°064265).

De même, la jurisprudence exige l'absence de contradiction entre le rapport de présentation et le règlement (CE, 25 novembre 1994, *Mme Le Rouge de Guerdavid*, req n°125293). Les dispositions du PLU qui « *sont directement contraires au parti d'urbanisation et aux objectifs énoncés dans le rapport de présentation* », sont constitutives d'une erreur manifeste d'appréciation (CAA Douai, 29 juill. 2004, *Gilbert Desmarets*, n°02DA00146).

Le Conseil d'État a par exemple annulé un classement en contradiction avec les intentions annoncées dans le rapport de présentation du POS (CE, 19 oct. 1994, *Cne Aston*, n° 94975).

14. – En l'espèce, l'axe 3.4 du PADD consiste à « *protéger les éléments d'animation architecturale au caractère patrimonial et valoriser les entrées du territoire* ». (**Production n°10**)

Pour ce faire, il prévoit notamment de « *valoriser les caractéristiques briardes du centre historique : préserver les venelles, veiller à l'insertion architecturale et paysagère des constructions* ».

En page 17 du tome 2 du rapport de présentation, on peut lire que l'un des enjeux du PLU est de :

« 4. Protéger les éléments d'animation architecturale au caractère patrimonial et valoriser les entrées de territoire

Le patrimoine bâti de la commune est conséquent et jalonne l'ensemble du territoire communal, bien que la majorité soit située dans le centre-ville ancien. Le diagnostic en a fait le relevé et le PADD fait le vœu de protéger ce patrimoine révélateur de l'histoire de la commune et de valoriser les caractéristiques briardes du centre historique (préservation des venelles, insertion architecturale et paysagère de qualité). »

Or, on peut constater en page 98 du tome 1 du rapport de présentation, que la zone UApm se situe au sein du noyau historique de la commune (**Production n°7**).

Toutefois, loin de protéger et de valoriser le centre ancien, force est de constater que le plan de masse de la zone UApm prévoit la création d'espaces verts, d'espaces minéraux ou encore d'immeubles collectifs flambant neufs pouvant aller jusqu'à des R+4, en lieu et place des constructions existantes présentant un intérêt historique (**Production n°9**). C'est tout le centre historique qui est voué à disparaître, car le plan de masse prévoit une réorganisation totale des espaces, qu'ils soient construits ou nus.

En outre, la réalisation de ce plan entraînera inévitablement la disparition de plusieurs venelles.

La protection de quelques bâtis isolés ainsi que de deux venelles ne saurait suffire à remplir les objectifs du PADD.

15. – Il existe donc une contradiction flagrante entre, d'une part, les objectifs du PADD et, d'autre part, le plan de masse du secteur UApM.

Enfin, ce projet est incohérent, tant au regard la configuration actuelle des lieux qu'au regard des perspectives d'avenir.

En particulier, le plan de masse prévoit un élargissement de 4 mètres de la rue du Général de Gaulle. Toutefois, cet élargissement n'est aucunement justifié, et ce d'autant plus que la Mairie prévoit de conserver le bâtiment situé à l'angle de la rue du Général de Gaulle et la rue du Puits Mottet (**Production n°9**).

Un tel élargissement de la rue du Général de Gaulle, qui impacte fortement les propriétés contigües, paraît même contraire à la volonté générale de limiter la circulation des voitures en ville, et de développer les transports en commun.

16. – En considération de ce qui précède, la création du secteur UApM est entachée d'une erreur manifeste d'appréciation.

III. Sur l'incompatibilité entre le règlement de la zone UP et les orientations du PADD

17. – En l'occurrence, le PADD fixe comme objectif, en son axe 2.3, la « **préservation des quartiers résidentiels** » (production n°10).

Pour y parvenir, ce document prévoit de :

« - **Permettre la réalisation de pavillons dans les quartiers résidentiels** afin de proposer une offre en logements diversifiée destinée aux ménages avec enfants

- **Autoriser des extensions des constructions existantes dans un but de respect de l'environnement existant du tissu pavillonnaire**
- **Préserver des espaces verts privatifs sur les parcelles** pour favoriser la gestion des eaux pluviales à la parcelle et maintenir les corridors écologiques existants
- **Améliorer l'accessibilité en transports en commun et en liaisons douces des quartiers Pavillonnaires** » (production n°10)

Il ressort donc du PADD un véritable objectif de préservation des quartiers pavillonnaires, ainsi que des espaces verts privatifs.

Ainsi, seules sont autorisées les extensions des constructions existantes et l'implantation de nouveaux pavillons.

Cette finalité ressort également très clairement du rapport de présentation :

« *Le diagnostic, à travers son analyse du marché immobilier a montré que les quartiers résidentiels sont très recherchés et les quelques biens aliénés sont très vite vendus. Le PADD souhaite que le règlement permette la réalisation de pavillons dans ces quartiers et l'extension des constructions existantes dans le respect de l'environnement existant. Le diagnostic a révélé une part importante de jardins privatifs qui constituent une véritable richesse dans un territoire très fortement urbanisé.* » (**Production n°7, p.15**)

« Zone Up

Cette zone concerne les secteurs à dominante pavillonnaire de la commune. Cette zone présente une densité modérée et des espaces de jardins préservés. Elle a également vocation à accueillir des activités commerciales et de services, voire même des activités artisanales. Des évolutions sont permises (agrandissement, surélévation, constructions d'annexes ...) dans la limite du respect du caractère résidentiel du tissu urbain. » (Production n°7, p.20)

« L'évolutivité de ces tissus est limitée, il est important de préserver le caractère de cette entité. L'édification de types architecturaux mixtes (deux logements pour une « maison ») peut être un levier d'évolution, tout comme le recours aux divisions parcellaires ou aux extensions des constructions existantes ». (Production n°7, p.106)

18. – A contrario, le règlement de la zone UP, correspondant aux quartiers pavillonnaires, favorise l'apparition d'immeubles collectifs.

En effet, le PLU a supprimé l'obligation d'implantation dans une bande de 24 mètres par rapport à l'alignement (production n°8).

Cette suppression favorise l'implantation de constructions en cœur d'îlot et, par voie de conséquence, la disparition des espaces verts privatifs.

De plus, le coefficient d'emprise au sol, fixé à 50% en zone Up et 40% en zone UP1, est excessif pour une zone pavillonnaire (Production n°8).

Contrairement aux affirmations de la commune, cette augmentation de l'emprise au sol n'a pas pour objectif de prendre en compte la situation actuelle, ni de rendre possible l'extension des constructions existantes. En effet, force est de constater que le PLU comporte des dispositions spécifiques destinées à permettre l'extension des constructions existantes ayant déjà atteint l'emprise au sol maximale autorisée :

« L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la superficie de l'unité foncière. Pour les terrains dont l'emprise au sol autorisée est atteinte à la date d'approbation du PLU, il sera autorisé une extension limitée de 20% de l'emprise au sol de la construction à la date d'approbation du PLU. » (Production n°25)

Le véritable objectif de cette règle est donc de permettre l'implantation d'immeubles collectifs au sein du tissu pavillonnaire, en violation des objectifs définis par le PADD.

C'est pourquoi, il eut été préférable de limiter l'emprise au sol à 40% de la superficie du terrain en zone UP et 30% en zone UP1.

De surcroît, le règlement de la zone UP fixe la hauteur maximale des constructions à 10 mètres au faitage ou à l'acrotère. **En conséquence, ces dispositions autorisent la réalisation de constructions de type R+3 ou R+2+ combles aménagés.** (Production n°8)

Afin que les zones pavillonnaires soient réellement protégées, et pour maintenir la cohérence avec l'environnement de proximité, il faudrait baisser la hauteur de construction à 7,5 mètres, ce qui correspondrait à un pavillon d'un étage surmonté de combles aménageables, voire de deux étages.

Une nouvelle fois, il est patent que cette règle a pour objet de permettre l'édification d'immeubles collectifs, ce qui est en contradiction manifeste avec l'objectif du PADD de préserver les quartiers résidentiels.

Enfin, le PLU abaisse la surface des espaces verts laissés en pleine terre de 40% à 15% de la superficie du terrain.

Ainsi, de nombreux permis de construire des immeubles collectifs d'habitation ont été délivrés dans cette zone depuis l'approbation du PLU, parmi lesquels :

- arrêté n° 094 079 13N 00042 en date du 25 avril 2014 autorisant la construction de 8 logements 159, rue du Gal de Gaulle (zone UP) ;
- arrêté n°094 079 14N 0020 en date du 11 août 2014 autorisant la construction de 21 logements 22, rue du onze novembre 1918 (zone UP1) ;
- arrêté n°094 079 14N 0044 en date du 16 décembre 2014 autorisant la construction de 36 logements 15 bis, avenue de l'Isle (UP1) ;
- arrêté n°094 079 14N 0059 en date du 21 janvier 2015 autorisant la construction de 29 logements 4, avenue Lecomte (UP1) ;
- arrêté n°094 079 14N 0056 en date du 3 février 2015 autorisant la construction de 36 logements 6 rue du 11 novembre 1918 (UP1) ;
- arrêté n°094 079 15N 0012 en date du 20 juillet 2015 autorisant la construction de 102 logements 8bis-10 rue 11 novembre 1918/ 24-26-28 avenue Lecomte (UP1) ;
- arrêté n°094 079 15N 0017 en date du 21 août 2015 autorisant la construction de 32 logements 12 avenue Montrichard (UP1) ;
- arrêté n°094 079 15N 0035 en date du 8 septembre 2015 autorisant la construction de 6 logements 5 chemin des Portats (UP) ;
- arrêté n°094 079 15N 0030 en date du 14 octobre 2015 autorisant la construction de 39 logements 21 bis à 23 bis rue du onze novembre 1918 (UP1) ; **(production n°13)**

19. – La modification n°1 du PLU approuvée le 25 septembre 2015 va dans le bon sens, dès lors qu'elle tend, du moins en apparence, à corriger le règlement de la zone UP afin d'éviter la réalisation d'opérations immobilières dans le tissu pavillonnaire.

Toutefois, les modifications réalisées par la Ville sont encore insuffisantes pour assurer une véritable préservation de ces secteurs. Ainsi, les règles de hauteur, d'emprise au sol, et les coefficients d'espaces verts de pleine terre restent inchangés.

En ce sens, Monsieur Roland de Phily, commissaire enquêteur chargé de la modification n°1 du PLU, a estimé que :

« Considérant le caractère d'intérêt général qu'offre le projet de modification n°1 du PLU, visant, notamment à empêcher les dévoiements de promoteurs immobiliers,

Considérant que le projet de modification du PLU va un peu dans le sens souhaité par les Villiérains,

Considérant malgré tout qu'en l'état actuel ce projet soumis à l'enquête demeure insuffisant pour protéger l'ensemble de tous les espaces verts, pour protéger les constructions et arbres remarquables,

Considérant qu'il faut encore aller plus loin dans la modification actuelle déjà soumise à enquête,

*Considérant **surtout qu'il y a urgence à modifier le PLU** dans le sens souhaité par les Villiérains, afin d'arrêter au plus vite les dévoiements du PLU actuel en vigueur. »* (cf. conclusions du commissaire enquêteur p.13 – **Production n°12**)

20. – Il en résulte que le règlement de la zone UP est contraire aux objectifs du PADD. Pour ce motif supplémentaire, le PLU, malgré les modifications intervenues approuvées le 25 septembre 2015, est illégal.

IV. Sur l'illégalité du classement des parcelles AS n°86, n°87 et n°88 sises 35 rue Léon Dauer en zone UC

21. – le Plan Local d'Urbanisme de Villiers-sur-Marne classe les parcelles cadastrées AS n°86, n°87 et n°88, sises 35 rue Léon Dauer, en zone UC (**productions n°14 et n°15**).

22. – Force est de constater que ce zonage est entaché d'une erreur manifeste d'appréciation, dès lors qu'il ne correspond pas au caractère de la zone et est incompatible avec le voisinage.

En effet, le terrain est bordé à l'Ouest, au Nord et au Sud par des constructions pavillonnaires de type R+1 (production n°16).

De plus, il supporte une construction pavillonnaire de type R+1 et des anciennes serres.

D'ailleurs, le diagnostic du rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme identifie ces parcelles comme appartenant au secteur résidentiel composé de logements individuels (cf. rapport de présentation du PLU – Diagnostic et état initial de l'environnement, p.98, **production n°17**).

Pourtant, de manière surprenante, la commune a choisi de classer ces parcelles en zone UC.

Or, selon du règlement du PLU, la zone UC correspond « *aux ensembles d'habitat collectif comportant une emprise au sol faible et des hauteurs de bâtiments conséquentes* » (cf. règlement du PLU p.47, **production n°18**).

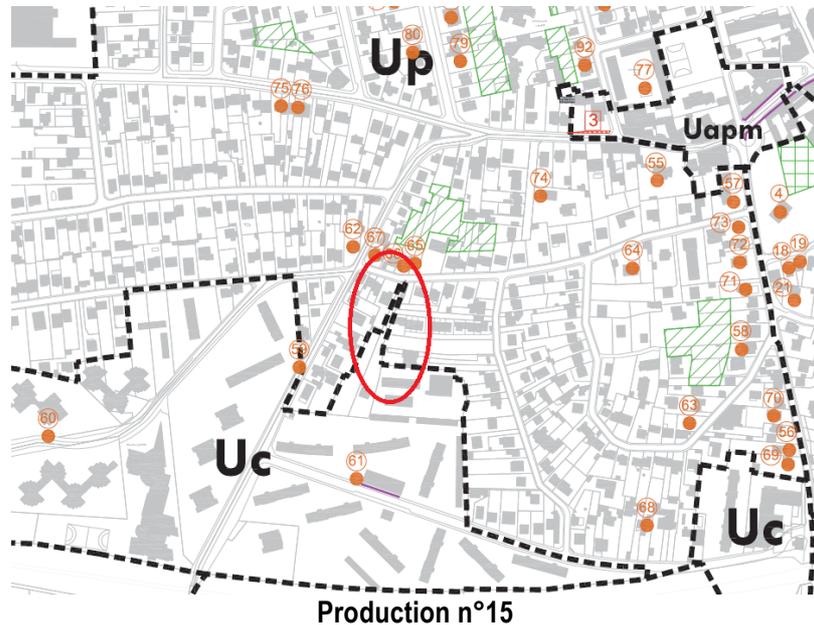
Ainsi, les dispositions de la zone UC autorisent des constructions de grande hauteur (**15 mètres, soit R+4**), totalement incompatibles avec le voisinage d'un quartier pavillonnaire.

A cet égard, le Conseil d'Etat a eu l'occasionner de sanctionner la création, à l'intérieur d'un tissu homogène, d'un secteur dans lequel les possibilités de construction étaient triplées par rapport aux constructions voisines :

*« Considérant que si l'arrêté rendant public le plan d'occupation des sols de la commune de Vallauris a été annulé pour vice de forme par une décision en date de ce jour du Conseil d'Etat statuant au contentieux, **il résulte des pièces du dossier que le plan dont s'agit était en outre entaché d'une erreur manifeste d'appréciation en tant qu'il créait par prélèvement sur un secteur UBc de tissu homogène, un secteur UBa où les possibilités de construction étaient triplées** ; que le permis de construire attaqué n'a pu être délivré qu'à la faveur de cette disposition illégale et qu'il doit ainsi être annulé par voie de conséquence de l'annulation du plan d'occupation des sols ; que, dès lors, le ministre de l'urbanisme, du logement et des transports n'est pas fondé à se plaindre de ce que, par le jugement attaqué, le tribunal administratif de Nice a annulé l'arrêté du préfet, commissaire de la République des Alpes-Maritimes en date du 11 octobre 1983 accordant un permis de construire à la société Sofracim ;» (CE, 21 juillet 1989, req. n°75689)*

Le classement des parcelles AS n°86, n°87 et n°88 en zone UC est donc incohérent et injustifié.

En particulier, il est insensé d'avoir intégré les parcelles AS n°87 et n°88, en plus spécialement la voie d'accès à ces parcelles, qui est enserrée entre deux pavillons classés en zone UP et débouche en pleine zone pavillonnaire.



23. – De plus, le classement desdites parcelles en zone UC est contraire à l'objectif de préservation des quartiers pavillonnaires contenu dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et le rapport de présentation, ci-dessus rappelé.

En effet, en classant les parcelles AS n°86, n°87 et n°88 en zone UC, la commune a créé une zone d'habitat collectif autorisant des immeubles de grande hauteur (15 mètres, soit R+4) en pleine zone pavillonnaire.

A cet égard, il convient de rappeler que le diagnostic du rapport de présentation identifie les parcelles en cause comme appartenant au secteur résidentiel composé de logements individuels (cf. rapport de présentation du PLU – Diagnostic et état initial de l'environnement, p.98, **production n°17**).

Ce classement est manifestement contraire au principe de préservation des quartiers pavillonnaires.

Pour preuve, l'opération immobilière autorisée par l'arrêté du 22 décembre 2014, délivré à la SCI VILLIERS 35 Léon Dauer, est incompatible avec le voisinage.

En effet, cet arrêté autorise la construction de **trois immeubles collectifs R+4 comportant 145 logements et 169 places de stationnement (production n°19)**.

Or, le voisinage immédiat est exclusivement composé de constructions de type R+1 (**production n°20**).

En outre, la rue Léon Dauer et la rue des Morvains sont inadaptées pour desservir une opération de cette ampleur.

S'agissant, en premier lieu, de la rue des Morvains, il s'agit d'une rue étroite à double sens de circulation alterné.

En effet, du fait de la présence de places de stationnement sur la voie, la largeur de la chaussée est réduite à 3 mètres sur la quasi-totalité de la longueur de la rue, rendant impossible le croisement de deux véhicules (**production n°21**).

Ces places de stationnement sont très utilisées par les riverains, car un grand nombre de pavillons n'ont pas de places de parking.

Ainsi, la rue comporte de nombreuses chicanes et des panneaux d'indication de priorité (**production n°21**).

En outre, les trottoirs sont étroits et ne permettent la circulation que d'un seul piéton.

Or, du fait de l'urbanisation de ce terrain, une centaine de véhicules supplémentaires emprunteront quotidiennement cette voie.

S'agissant, en second lieu, de la rue Léon Daurer, il s'agit d'une voie à sens unique dont la largeur est également réduite à 3 mètres du fait de la présence des places de stationnement (**production n°22**).

24. – En réalité, le découpage opéré par la commune de Villiers-sur-Marne a pour seul objet de permettre la réalisation d'une opération d'immobilière d'ampleur sur ce terrain, au détriment de la qualité de vie des habitants des constructions voisines et en violation des orientations du PADD.

La délibération du 28 août 2013 est donc entachée d'un détournement de pouvoir pour ce motif.

En effet, ainsi qu'il l'a été précédemment exposé, compte tenu des constructions présentes sur ce terrain, de son environnement, et de l'objectif de préservation des quartiers pavillonnaires poursuivi par le PLU, les parcelles AS n°86, n°87 et n°88 auraient dû être classées en zone UP.

A l'inverse, leur classement en zone UC est contraire aux objectifs et aux principes directeurs du Plan Local d'Urbanisme et ne correspond pas à un intérêt général de la commune en matière d'urbanisme. Il vise seulement à satisfaire un intérêt privé.

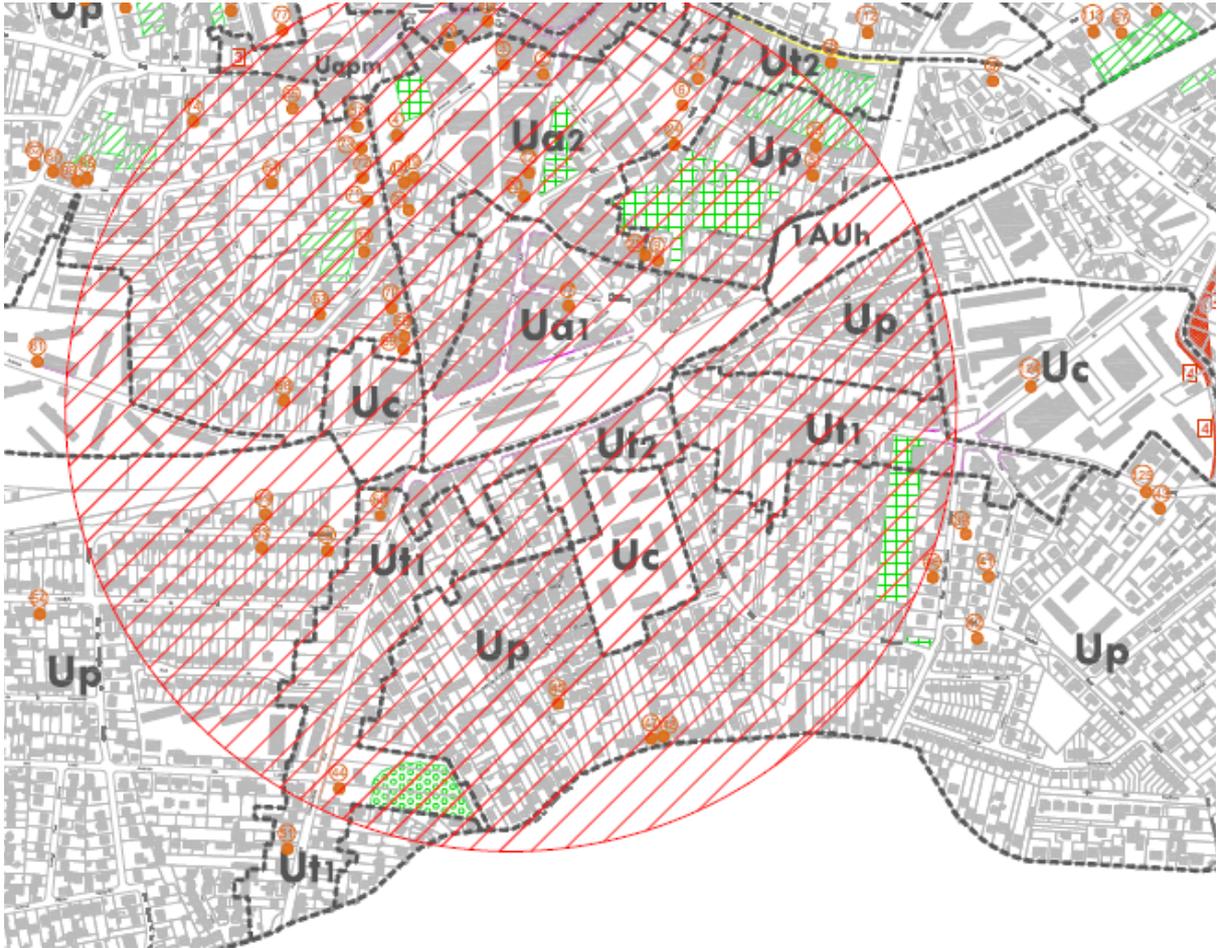
Or, le juge administratif considère que le classement d'un terrain visant un rendre possible un projet de construction est entaché d'un détournement de pouvoir et doit être annulé (CE, 19 mars 1993, req. n°105697).

25. –Par conséquent, le classement des parcelles As n°86, n°87 et n°88 devra être censuré en ce qu'il est contraire aux objectifs du PADD, entaché d'une erreur manifeste d'appréciation ainsi que d'un détournement de pouvoir flagrant.

Pour ce motif encore, la délibération du 28 août 2013 encourt l'annulation.

V. Sur l'erreur manifeste d'appréciation du classement de certaines parties de la commune en zone UT

26.- Le PLU classe en zones Ut1 et Ut2 un certain nombre de parcelles qui devraient se trouver en zone Up au regard de leur caractère essentiellement pavillonnaire :



Or, en regardant ce plan de zonage, (**Production n°12**) on remarque que la zone Ut1, située en bas à gauche du schéma, entourée de deux zones Up, la zone Ut1 située au centre droit du plan, bordée au nord et au sud par deux zones Up, la zone Ut2, au centre du plan, qui fait la jonction entre les deux zones Ut1, ainsi que la zone Ut2, située en haut à droite du graphique, et qui est bordée au sud par une zone UP, sont toutes strictement identiques aux zones Up.

Elles sont constituées majoritairement de pavillons, qui bénéficient souvent de grands jardins sur lesquels peuvent s'appuyer la trame verte de la commune.

27.- Pourtant, le règlement associé aux zones Ut1 et Ut2 prévoit que la hauteur des constructions peut aller jusqu'à 15 mètres, à l'exception des parcelles situées Rue du Général de Gaulle (12 mètres).

Ces zones sont donc destinées à accueillir des constructions massives de logements collectifs, en totale désharmonie avec le voisinage restant, constitué de pavillons à taille humaine (**Production n°8**).

Ces zones jouxtent les maisons individuelles des zones Up voisines, ce qui pourra entraîner une rupture brutale entre des constructions modestes et de grandes « barres » d'immeubles, sans aucune transition. Le règlement aurait donc du classer ces quartiers en zone Up, dans la mesure où leur physionomie est identique à ceux présents dans cette zone.

28.- Leur classement en zone Ut relève donc d'une erreur manifeste d'appréciation de la commune, et d'une contradiction avec l'objectif de protection des quartiers pavillonnaires mis en lumière dans le rapport de présentation et le PADD.

VI. Sur l'insuffisance des mesures de gestion et de protection contre les phénomènes naturels

29. – Le diagnostic réalisé par le tome 1 du rapport de présentation souligne les deux risques naturels majeurs présents sur la Commune de Villiers-sur-Marne : les mouvements de terrain par retrait et gonflement des argiles, et les inondations et coulées de boues par ruissellement (pages 147 et suivantes – **Production n°7**):

« .2.3.Risques naturels et technologiques

5.2.3.1. Les risques naturels

Risque de mouvement de terrain par retrait et gonflement des argiles :

Sur les sols très argileux, lors des périodes de sécheresse, le manque d'eau entraîne un tassement irrégulier du sol en surface (retrait). A l'inverse, un nouvel apport d'eau dans ces terrains produit un phénomène de gonflement. L'apparition de tassements différentiels peut avoir des conséquences importantes sur les bâtiments à fondations superficielles : fissure des structures, distorsion des portes et des fenêtres, décollement des bâtiments annexes, dislocation des dallages et des cloisons, rupture des canalisations enterrées.

Près de 58% de la commune est concerné par un aléa fort, comme l'illustre la carte ci-après. L'aléa moyen concerne 12% du territoire communal. Le centre et le nord de Villiers-sur-Marne (soit le tiers de la commune) sont peu concernés par ce risque de mouvements de terrain dû au retrait et gonflement des argiles.

Un Plan de Prévention des Risques de mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols a été prescrit par arrêté préfectoral le 9 juillet 2001. Ce projet s'inscrit dans une démarche de concertation auprès de la population lancée depuis avril 2008. Une fois approuvé, ce plan de prévention des risques vaudra servitude d'utilité publique et sera annexé au PLU.

Les conclusions du commissaire enquêteur du PPR mouvement de terrain par retrait et gonflement des argiles indiquent qu'il est nécessaire de vérifier les limites des zones dans la commune de Villiers-sur-Marne et d'améliorer le règlement. La commission d'enquête considère également que des mesures spécifiques doivent être recommandées pour évaluer la fragilité d'une maison et ainsi d'en réduire la vulnérabilité. La commission précise par ailleurs que ce risque de mouvement de terrain et gonflement des argiles a un impact sur l'écoulement des eaux souterraines et sur la vulnérabilité des constructions existantes.

Inondations et coulées de boue par ruissellement :

La commune de Villiers-sur-Marne est en effet sujette ponctuellement à d'importantes coulées de boue causées par un ruissellement d'eaux pluviales en milieu urbain trop important. Ces phénomènes se manifestent lors des épisodes pluvieux les plus importants, en hiver ou lors des mois de mai à août. Des arrêtés de reconnaissance de catastrophes naturelles ont d'ailleurs été pris en 1988, 1995, 1999 et plus récemment en 2006.

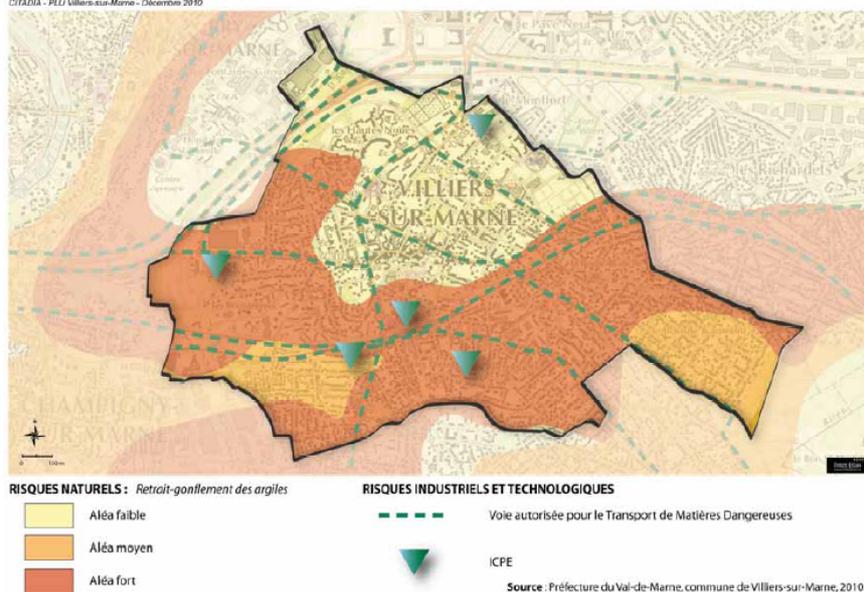
Un Plan de Prévention des Risques d'inondations et coulées de boues par ruissellement en secteur urbain a été prescrit par arrêté préfectoral le 9 juillet 2001. Celui-ci concerne 26 des 47 communes du Val-de-Marne.

Tableau : Arrêté de reconnaissance de catastrophes naturelles sur la commune de Villiers-sur-Marne

Villiers-sur-Marne

Tableau : Arrêté de reconnaissance de catastrophes naturelles sur la commune de Villiers-sur-Marne

Type de catastrophe	Début	Fin	Arrêté	Sur le JO
Inondations et coulées de boue	23/07/88	23/07/88	19/10/88	03/11/88
Mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse	01/06/89	31/12/90	10/06/91	19/07/91
Mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse	01/01/91	31/07/93	10/06/93	28/12/93
Inondations et coulées de boue	02/07/95	02/07/95	28/09/95	15/10/95
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/08/93	31/12/95	17/07/96	04/09/96
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/01/96	30/09/97	12/03/98	28/03/98
Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain	25/12/99	29/12/99	29/12/99	30/12/99
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/07/03	30/09/03	25/08/04	26/08/04
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/01/09	12/11/09	13/12/10	13/01/11
Inondations et coulées de boue	13/05/06	13/05/06	27/07/06	08/08/06

Risques naturels et technologiques à Villiers-sur-Marne
CITADIA - PLU Villiers-sur-Marne - Décembre 2010

Le tome 2 du rapport de présentation rappelle également en page 17 que « La limitation du ruissèlement des eaux pluviales est également un objectif important du PADD et du SAGE. Cet objectif pourra être mis en place en encourageant la rétention ou l'infiltration à la parcelle et l'implantation de moyens alternatifs de gestion des eaux pluviales. Le PADD souhaite pour finir que toutes nouvelles constructions prennent en compte le risque de retrait gonflement (...). (Production n°11)

Enfin, il souligne en page 43 les enjeux environnementaux du PLU en précisant que la commune est concernée par :

« - Un risque mouvements de terrain par retrait et gonflement des argiles pour lequel un Plan de Prévention du Risque de Mouvement de Terrain (PPRMT) a fait l'objet d'une enquête publique mais qui n'a pas encore été approuvé,

- Un risque Inondations et coulées de boue par ruissellement pour lequel un Plan de Prévention des Risques (PPR) a été prescrit en 2001. »

Enfin, l'axe 3.7 du PADD est d' « anticiper les impacts de l'urbanisation sur l'environnement », en :

- anticipant la gestion des eaux pluviales dans les zones d'urbanisation future en y encourageant la rétention et l'infiltration à la parcelle ;
- prenant en compte le risque de retrait et gonflement des argiles dans les constructions futures. **(Production n°10)**

Il résulte donc de l'ensemble de ces éléments que le rapport de présentation du PLU et le PADD préconisent l'introduction de mesures permettant une meilleure assimilation des eaux pluviales, afin de limiter les inondations et les risques liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles.

30. - La modification du PLU a introduit dans les articles 4 du règlement des secteurs de la zone U du PLU, un certain nombre de prescriptions concernant l'assainissement en eaux pluviales :

*« L'infiltration des eaux à la parcelle et les techniques alternatives devront être privilégiées. Une étude de sol et des contraintes à la parcelle doit être réalisée pour toute solution d'infiltration. Dès leur conception, les aménagements doivent intégrer des dispositions techniques dites alternatives limitant le volume des eaux pluviales (usage des espaces verts...) et limitant ou écrêtant le débit des eaux (rétention en terrasse, chaussées poreuses...). **(Production n°8)***

Il est indiqué en annexe, à titre indicatif, la carte du bilan de l'infiltrabilité en sous-sol et un logigramme d'aide à la décision pour le choix de la technique de gestion des eaux pluviales.

Pour tout rejet au réseau d'eau pluvial, le débit de fuite sera de 5l/s/ha pour une pluie d'occurrence décennale. Cette prescription est toutefois conditionnée par la capacité des collecteurs pluviaux équipant l'aval des zones considérées : la collectivité (Commune, Département) pourra préconiser un rejet différent. »

31. - Cependant, ces mesures sont bien insuffisantes compte tenu des risques très importants liés au mauvais écoulement des eaux pluviales.

En effet, il convient de rappeler que la zone UP par exemple, est située en « aléa fort » dans la carte des risques naturels, reproduite supra.

Le risque de retrait-gonflement y est donc très important.

Or, on remarque que les mesures prévues par l'article 4 ne sont qu'indicatives : « *l'infiltration des eaux à la parcelle et les techniques alternatives devront être privilégiées. (...). Il est indiqué en annexe, à titre indicatif,*

la carte du bilan de l'infiltrabilité en sous-sol et un logigramme d'aide à la décision pour le choix de la technique de gestion des eaux pluviales.

Les promoteurs immobiliers, qui depuis l'approbation du PLU envahissent notamment la zone UP, ont donc le choix de ne pas « privilégier » l'infiltration des eaux à la parcelle et les techniques alternatives. De même, la carte du bilan d'infiltrabilité et le logigramme d'aide à la décision pourront également être ignorés.

32. - En outre, en exigeant la réalisation de seulement 15% d'espaces verts de plein terre en zone UP, et 20% en zone UP1, le PLU autorise le « bétonnage », et donc l'imperméabilisation de la majorité des parcelles en pleine terre, qui avaient pour fonction « d'éponger » le surplus des eaux pluviales. **(Production n°8)**

De même, les taux minimaux d'espaces verts en plein terre prévus dans la zone U facilite la construction de parkings en sous-sol, ce qui perturbe d'autant plus l'écoulement superficiel et souterrain, et l'assimilation des eaux pluviales.

33. - Enfin, on remarquera que si le rapport de présentation (p 43) du PLU mentionne que le Plan de Prévention des Risques de Mouvement de Terrain du Val-de-Marne a été soumis à Enquête Publique du 12 décembre 2011 au 11 février 2012, il n'est toujours pas approuvé. **(Production n°7)**

De même, aucun Plan de Prévention des Risques d'Inondation n'est encore annexé au PLU de Villiers-Sur-Marne.

Aucune mesure du PLU ne s'attache donc réellement à la prévention des risques de mouvement de terrain et d'inondation, contrairement à ce qui est annoncé dans le rapport de présentation et le PADD.

Plus grave encore, les dispositions du règlement permettent le « bétonnage » de parcelles naturelles, en autorisant la création d'immeubles de logements collectifs (pour lesquels de nombreux permis de construire ont déjà été accordés en zone Up), en incitant la création de parkings souterrains, et en autorisant l'imperméabilisation des espaces naturels à hauteur de 80 à 85% dans certaines zones urbaines comme le secteur Up.

Le PLU de Villiers-sur-Marne encourt donc une nouvelle fois la censure pour ce motif.

VII. Sur les erreurs manifestes d'appréciation liées à la protection de l'environnement

35. - Tant le rapport de présentation du PLU, que son PADD, exposent que la ville de Villiers-sur-Marne, très urbanisée, a besoin de conserver et de mettre en valeur ses espaces verts, et de créer une véritable « trame verte » :

« Espaces verts semi naturels :

Bien que la commune soit fortement urbanisée, le cadre de vie général de Villiers-sur-Marne est valorisé par les nombreux jardins privés des logements pavillonnaires. Ces jardins, plus ou moins entretenus, quadrillent 70% de la commune, notamment au sud et au sud-est. En outre, les jardins des logements collectifs (quartier des Hautes Noues, allée Paul Cézanne...) participent et structurent la Trame verte communale.

En plus de l'amélioration du cadre de vie des riverains, ces jardins (privés et collectifs), servent aussi d'espace relais pour le déplacement des espèces (corridors écologiques).

Enfin associés aux espaces verts publics comme les parcs, les squares ou les alignements d'arbres, ils permettent de créer l'armature de la trame verte de Villiers-sur-Marne. » (p 131, Rapport de présentation tome 1 - **Production n°7**)

« Afin d'identifier le tracé de la trame verte communale et les espaces verts la constituant, une analyse de la couverture végétale de Villiers-sur-Marne a été réalisée. Dans un premier temps elle a permis de dégager 4 types d'occupations des sols : jardins privatifs, espaces verts publics ou privés, espaces boisés classés et les friches.

Dans un second temps, une analyse plus fine à la parcelle des espaces verts précédemment identifiés a été menée et couplée à la réceptivité du territoire.

Cette étape a permis de mettre en évidence des tracés préférentiels de trame verte au sein des réservoirs de biodiversité ou des espaces verts ordinaires en tenant compte du potentiel foncier de la commune et de ses objectifs de construction.

La finalité de cette étude conduira par la suite à des propositions de protection des espaces verts par des inscriptions graphiques afin de conserver et protéger les espaces constitutifs de la trame verte communale. » (p132 du rapport de présentation tome 1 - **Production n°7**)

« 4.3. Organiser une trame verte et valoriser la présence de la nature en ville

La commune de Villiers-sur-Marne est très urbanisée, en effet, 85% de la superficie communale est artificialisée. Les espaces de respiration (espaces verts, squares jardins, ...) sont alors très importants pour garantir une qualité de vie aux habitants et pour préserver la biodiversité. Le PADD affiche la volonté de mettre en relation le Bois-Saint-Martin, espace naturel remarquable avec les espaces verts ouverts au public et de constituer une trame verte en s'appuyant sur les jardins privatifs, que le diagnostic qualifie de richesse naturelle. Le PADD insiste sur la création de liaisons douces sécurisées et en réseau avec les communes voisines et avec les bords de Marne. » (p 16 du rapport de présentation tome 2 - **Production n°11**)

3.3. Organiser une trame verte et valoriser la présence de la nature en ville

- Valoriser et protéger le Bois-Saint-Martin, espace naturel remarquable

- S'appuyer en plus sur les coeurs d'îlots privatifs pour constituer une véritable trame verte sur l'ensemble de la commune

- Poursuivre la réalisation de liaisons douces sécurisées et mettre en réseau les espaces naturels villiérais avec ceux des communes voisines

- Développer des itinéraires vers les bords de Marne et les communes limitrophes » (p 17 du PADD - **Production n°10**)

Le rapport de présentation du PLU et son PADD mettent fortement l'accent sur la nécessité de conserver dans la commune de Villiers-sur-Marne le plus d'espaces verts possible, car ils constituent une « respiration » pour les habitants, et participent à leur qualité de vie.

36. - Pourtant, le règlement et le zonage du PLU de Villiers-sur-Marne tendent à voir purement et simplement disparaître un grand nombre d'espaces verts, au profit d'opérations immobilières.

En effet, le zonage a classé le secteur des « Fontaines Giroux », ainsi que la ZNIEFF de « la Bonne eau », en secteur 1Aux, que le règlement définit comme étant une « zone d'urbanisation future à vocation dominante d'activités économiques : bureaux, commerces, artisanat, industrie ». (**Production n°8**)

Le PLU n'entend donc pas protéger ces milliers de mètres carrés d'espaces verts, pourtant si rares sur la Commune de Villiers-sur-Marne, ce qui est, en premier lieu, censurable au titre de l'erreur manifeste d'appréciation.

Mais le classement de ces deux espaces verts en zone 1Aux relève également d'une incompatibilité manifeste avec les objectifs du rapport de présentation et du PADD.

En effet, le rapport de présentation, dans son tome 1, présente les deux secteurs concernés de la sorte :

« Espace vert naturel d'intérêt écologique

Situé au nord de la commune, ce secteur est ceinturé par des grands axes de communication, au sud par l'autoroute A4 et au nord par le boulevard Georges Méliès. Il s'agit d'une vaste friche arborée dense qui a été identifiée dans le Porter à Connaissance de l'Etat.

En raison de sa superficie (2,8ha), il offre un vaste espace d'alimentation et de repos pour les espèces inféodées au site et pour les espèces de passage.

D'autre part, la friche arborée sert de « bassin de rétention naturel », en permettant, d'une part, le ralentissement des eaux de ruissellement par infiltration et d'autre part en agissant sur la qualité de ces eaux grâce aux capacités épuratoires des végétaux qui la composent »

Espace naturel remarquable - ZNIEFF de type I Friche Bonne Eau

Les ZNIEFF de type I, d'une superficie plus limitée que les ZNIEFF de type II, sont caractérisées par la présence d'espèces ou de milieux remarquables.

La ZNIEFF de la Friche Bonne Eau s'étend sur 5ha entièrement sur la commune de Villiers-sur-Marne. Cette ZNIEFF, créée en 2005, est située sur la ZAC des Boutareines, elle-même créée en 1999. Les critères écologiques caractéristiques des habitats recensés dans ce terrain vague aujourd'hui en friche font que des espèces déterminantes de la catégorie des insectes y ont été recensées (Carcharodus alceae, Mantis religiosa, Phaneroptera nana Fieber, Zygaena filipendulae). Les inventaires réalisés en 2005 et complétés par une visite en 2009 ont permis de constater des habitats déterminants sont toujours en place. Cependant leur représentation a diminué entre les 2 dates (développement du robinier et de la ronce au détriment des prairies et fiches) ». p 130 du rapport de présentation tome 1 (Production n°7)

En rendant constructibles dans le futur ces deux espaces naturels remarquables, alors que, selon le rapport de présentation, ils participent au cadre de vie des habitants de la commune, à la biodiversité, et à la rétention des eaux pluviales, le règlement est en contradiction flagrante avec les objectifs du rapport et du PADD.

Cela remet également en cause la création de la trame verte.

37. - En effet, en supprimant de plus en plus d'espaces verts, le règlement du PLU empêche de créer un véritable maillage sur lequel peut s'appuyer le tracé de la trame verte.

De même, les conditions de constructibilité dans les zones urbaines, qui ont déjà été contestées *supra*, ne protègent nullement les jardins privés, qui sont actuellement progressivement remplacés par des immeubles de logements collectifs, comme en attestent la multitude de permis de construire accordés en zone Up.

Pourtant, le rapport de présentation et le PADD préconisaient de préserver ses jardins, car ils constituaient la trame verte de la ville.

Les dispositions relatives aux zones urbaines sont donc en parfaite contradiction avec l'objectif de préservation des espaces verts privés en vue de favoriser la gestion des eaux pluviales et le maintien des corridors écologiques existants.

Pour ce dernier motif, le PLU de Villiers-sur-Marne devra être déclaré illégal.

VII. Sur l'application de l'article L 761-1 du Code de justice administrative

38. – Il serait particulièrement inéquitable, compte tenu des circonstances de l'espèce, que les frais exposés par les requérants pour faire valoir leurs droits soient laissés à leur charge.

Il sera fait une juste appréciation des faits de la cause en condamnant la Commune de Villiers-sur-Marne à verser à la requérante la somme de 3 500 euros H.T sur le fondement des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

PAR CES MOTIFS

Et sous réserve de tous autres à produire, déduire ou suppléer au besoin même d'office, la requérante conclut à ce qu'il plaise au Tribunal administratif de Melun de bien vouloir :

- **CONSTATER** l'illégalité de la délibération en date du 28 août 2013, par laquelle le Conseil municipal de la commune de Villiers-sur-Marne a approuvé la révision du plan local d'urbanisme ;
-
- En conséquence, **ANNULER** la décision implicite de rejet, datant du 9 septembre 2015, opposée à la demande d'abrogation de la délibération du 28 août 2015 ;
-
- **ANNULER** la délibération en date du 25 septembre 2015 par laquelle le conseil municipal de la commune de Villiers-sur-Marne a approuvé la première modification du plan local d'urbanisme de la commune ;
- **CONDAMNER** la commune de Villiers-sur-Marne au paiement de la somme de 3 500€ H.T en application des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative et au remboursement des entiers dépens.

Avec toutes conséquences de droit.

Fait à Paris, le 20 juillet 2016

Rajess RAMDENIE

Avocat à la Cour

PRODUCTIONS

Production n°1 : Statuts de l'Association de Défense du Patrimoine et du Cadre de Vie de Villiers-sur-Marne

Production n°2 : Statuts du Comité de Défense de Villiers-sur-Marne et de ses habitants

Production n°3 : Délibération en date du 28 août 2013 par laquelle le conseil municipal de Villiers-sur-Marne a approuvé le Plan Local d'Urbanisme de la commune

Production n°4 : Demande d'abrogation de la délibération en date du 28 août 2013 par laquelle le conseil municipal a approuvé le Plan Local d'Urbanisme de la commune

Production n°5 : Délibération en date du 25 septembre 2015, par laquelle le conseil municipal de Villiers-sur-Marne a approuvé la première modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune

Production n°6 : Extrait du rapport d'enquête publique du Commissaire enquêteur sur la modification du PLU

Production n°7 : Extraits du rapport de présentation – Tome 1

Production n°8 : Extraits du règlement

Production n°9 : Plans de masse Uapm1, Uapm2, Uapm3

Production n°10 : Extraits du PADD

Production n°11 : Extraits du rapport de présentation - Tome 2

Production n°12 : Plan de zonage ;

Productions jointes au présent mémoire complémentaire :

Production n°13 : permis de construire des immeubles collectifs en zone UP délivrés depuis l'entrée en vigueur du PLU ;

Production n°14 : plan cadastral des parcelles AS n°86, 87 et 88 ;

Production n°15 : plan de zonage agrandi ;

Production n°16 : photographie aérienne « *géoportail* » des parcelles As n°86, n°87 et n°88 ;

Production n°17 : rapport de présentation du PLU – Diagnostic et état initial de l'environnement, p.98 ;

Production n°18 : règlement de la zone UC du PLU ;

Production n°19 : dossier de permis de construire joint à l'arrêté du 22 décembre 2014 accordant un permis de construire n°094 079 14N 0049 à la SCI VILLIERS 35 Léon Dauer (extraits);

Production n°20 : photographies « *google maps* » des constructions voisines sises route de Champigny, rue Léon Dauer et rue des Morvains ;

Production n°21 : photographies « *google maps* » de la rue des Morvains ;

Production n°22 : photographies « *google maps* » de la rue Léon Dauer.