Comité de Défense de Villiers-sur-Marne et de ses habitants (CODEVI)

Madame le commissaire-enquêteur
Enquête publique sur le projet de modification n°3 du PLU de Villiers-sur-Marne
Hôtel de Ville
Rue de l'Hôtel de Ville
94350 VILLIERS-SUR-MARNE

VILLIERS-SUR-MARNE, le 8 novembre 2021

Observations envoyées par mail : modif3-plu-villierssurmarne@registredemat.fr et déposées sur le registre dématérialisé

OBJET : Observations à enquête publique – Modification n°3 du PLU de VILLIERS-SUR-MARNE

Madame le commissaire enquêteur,

1. – Nous sommes une association de protection de l'environnement et d'amélioration du cadre de vie des habitants de VILLIERS-SUR-MARNE.

Par délibération en date du 28 août 2013, la commune de VILLIERS-SUR-MARNE a approuvé son PLU.

Ce PLU a par la suite été modifié à de nombreuses reprises.

Ce PLU a notamment pour objet de préserver les quartiers résidentiels ainsi que l'indique son PADD.

2. – Par arrêté n°2021-A-412 en date du 7 juillet 2021, la modification n°3 du PLU de la commune a été prescrite.

La modification n°3 en cours nous semble contestable à plusieurs titres.

C'est pourquoi nous vous adressons les présentes observations.

I. Sur l'erreur commise dans le choix d'une procédure de modification et non de révision

3. – Aux termes de l'article L. 153-31 du code de l'urbanisme, il est prévu que :

> « *Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :*
> *1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;*
> *2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;*
> *3° Soit de réduire une protection édictée en ra ison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.*
> *4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.*
> *5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.* »

Il a pu être jugé, sur le fondement de l'article L. 123-13 du code de l'urbanisme, actuel article L. 153-31, que porte atteinte aux orientations du PADD le passage d'une zone 1AUc immédiatement constructible en zone 2AUc constructible après modification ou révision du PLU alors que ce classement avait pour objet de permettre l'implantation d'un centre commercial et que le PADD a pour objectif de dynamiser l'économie locale et supra-communale :

> « *3. Considérant qu'il ressort des pièces du dossier que, par la délibération attaquée, le conseil municipal a reclassé en secteur 2AUc, constructible après modification ou révision du plan local d'urbanisme, deux secteurs situés au nord du territoire communal, de part et d'autre de la route départementale n° 1083, qui faisaient antérieurement l'objet d'un classement en secteur 1AUc immédiatement constructible ; que cet ancien classement avait pour objet, notamment, de permettre l'implantation d'un centre commercial, dans le cadre de l'objectif visant à « dynamiser l'économie locale et supra-communale » défini dans le projet d'aménagement et de développement durable ; que, bien qu'elle ne concerne que sept hectares, eu égard à son objet et à l'importance de ses effets prévisibles sur le développement et l'aménagement du territoire de la commune de Mionnay, qui compte environ 2 000 habitants, ladite modification doit être regardée comme portant atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable ; que la circonstance que le nouveau classement en secteur 2AUc ne remette pas en cause la constructibilité à terme de la zone et ne fasse que différer son urbanisation est sans incidence, en l'absence de toute précision sur la période pendant*

laquelle la zone va rester inconstructible, du fait de ce nouveau classement, et de toute garantie quant à l'adoption, à terme, d'un classement permettant la réalisation de l'objectif précité fixé par le projet d'aménagement et de développement durable ; que, par suite, cette modification ne pouvait être légalement adoptée selon les modalités prévues par l'article L. 123-13 précité du code de l'urbanisme, mais aurait dû faire l'objet d'une procédure de révision ; » (CAA Lyon, 16 octobre 2012, n° 11LY02271).

4. – En l'espèce, la note de présentation indique que « *le projet de modification porte notamment sur les points suivants :*

- *Création de nouvelles orientations d'aménagement et de programmation (OAP)*
- *Modifications des OAP,*
- *Création d'un périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG),*
- *Ajout de secteurs jardins,*
- *Modifications du plan de zonage,*
- *Modifications du règlement écrit,*
- *Correction d'erreurs matérielles* » (Note de présentation, p.4).

Cette modification prévoit ainsi <u>la création de sept nouvelles OAP</u> sur les secteurs Courts Sillons, Remoiville, Leclerc/Coeuilly, Route de Bry, Entrée de ville Nord, Mentienne/Berteaux et rue des Pierres/Jaurès.

Elle porte également sur la création de nouveaux emplacements réservés, des modifications de zones, l'ajout de linéaires de hauteur.

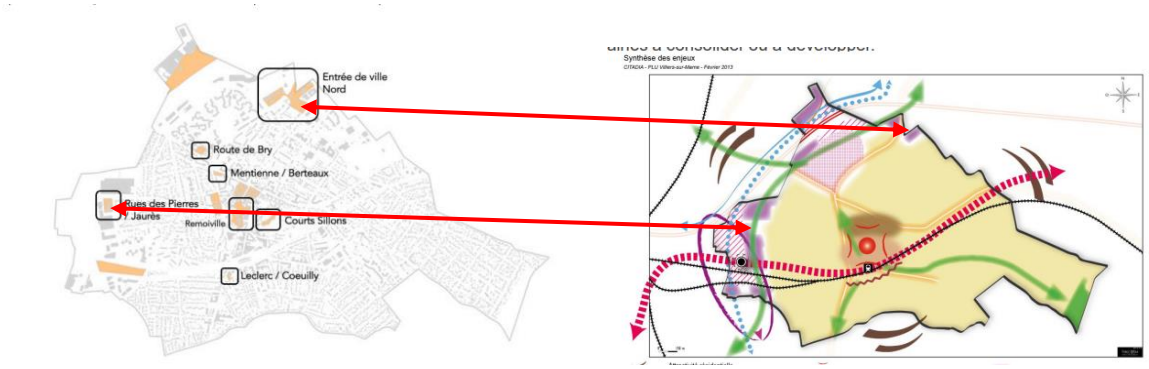
Pareillement, il est prévu la création d'un PAPAG (périmètre d'attente de projet d'aménagement global).

Cette modification a pour effet de changer les orientations du PADD.

5. – <u>En premier lieu</u>, le PADD prévoit dans son axe n°1 de « *Renforcer le rayonnement économique de Villiers-sur-Marne* ». Pour cela, il est notamment indiqué qu'il convient de « *Favoriser la densification des zones d'activités existantes par une règlementation adaptée* » et de « *Profiter de cette dynamique pour mettre en valeur les entrées de ville de Marne-la-Vallée en tant que vitrines du développement économique* ».

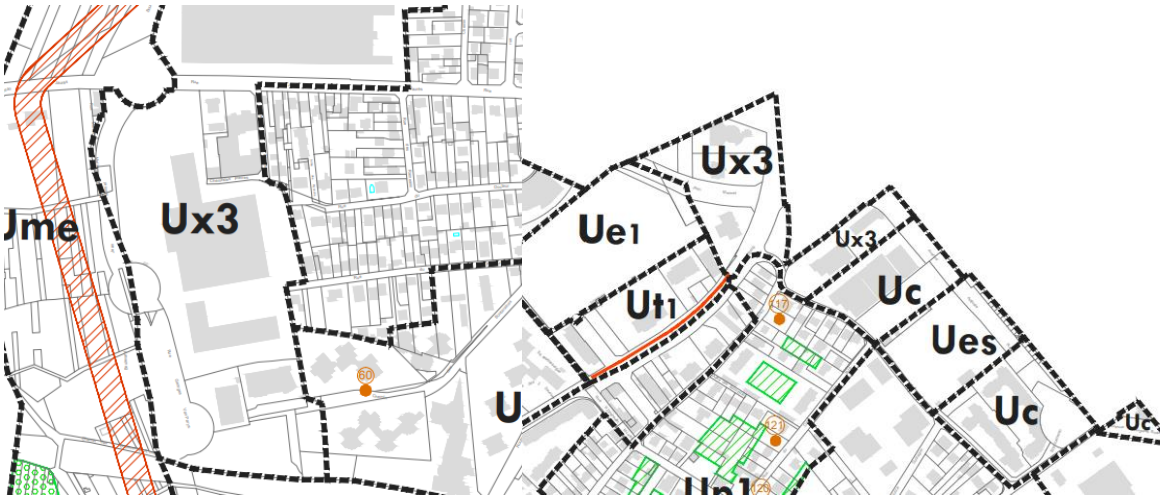
Avec cette modification n°3, les orientations du PADD sont modifiées dès lors que le développement de l'activité économique est abandonné au profit de l'augmentation de la construction de logements et qu'il n'est plus prévu de « *mettre en valeur les entrées de ville* […] *en tant que vitrines du développement économique* ».

Les nouvelles OAP Entrée de Ville Nord et Rue des Pierres Jaurès s'inscrivent ainsi dans des zones dans lesquelles le PADD prévoyait des zones d'activités existantes :



(Notice explicative, p.14 / PADD, p.4)

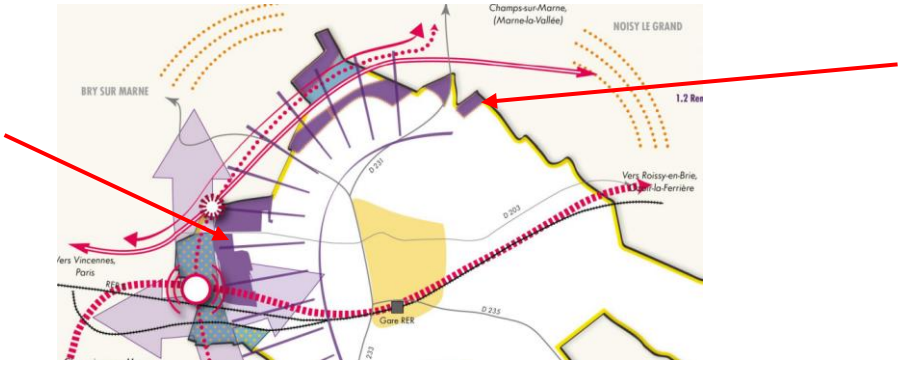
Elles étaient d'ailleurs classées en zone Ux3 correspondant aux autres zones d'activités économiques de la commune :



Les zones d'activités économiques de la commune sont toutes situées à l'ouest du territoire communal :

Ces modifications au profit d'un classement en zone Uc correspondant aux « *ensembles d'habitat collectif comportant une emprise au sol faible et des hauteurs de bâtiments conséquentes* » conduisent à constater que la commune ne souhaite plus renforcer le développement économique de la commune.

La commune a donc changé les orientations du PADD dès lors qu'il était prévu que ces zones visent à « *favoriser la densification des zones d'activités existantes par une règlementation adaptée* » :



(PADD, p.11)

6. – Relevons que la chambre de commerce et d'industrie, dans son avis, indique que :

« *Toutefois, la CCI-94 souligne aussi <u>l'importance de veiller au maintien de l'activité économique sur la commune</u> de Villiers-sur-Marne* ».

7. – Ces deux zones sont par ailleurs qualifiées par le PADD d'entrée de ville :

(PADD, p.18)

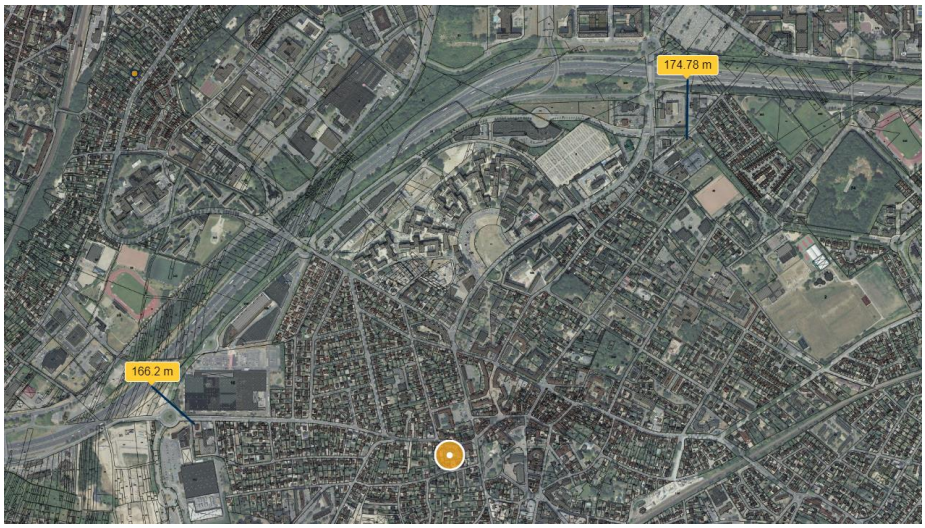
Or, le PADD prévoit également qu'il convient de « *profiter de cette dynamique pour mettre en valeur les entrées de ville de Marne-la-Vallée <u>en tant que vitrines du développement économique</u>* ».

Avec cette modification n°3, cet objectif a donc également été supprimé dès lors qu'il est désormais prévu des logements sur ces entrées de ville.

8. – <u>En deuxième lieu</u>, le PADD prévoit de « *prendre en compte les nuisances sonores liées aux infrastructures de transport telles que l'A4 et surtout la voie ferrée située dans le tissu urbain résidentiel et mixte* ».

La modification n°3 actuellement soumise à enquête publique prévoit l'institution de deux OAP : l'OAP Entrée de Ville Nord et Rues des Pierres/Jaurès à proximité de l'A4.

Ces deux OAP sont en effet situées à moins de 180 mètres de l'emprise autoroutière :

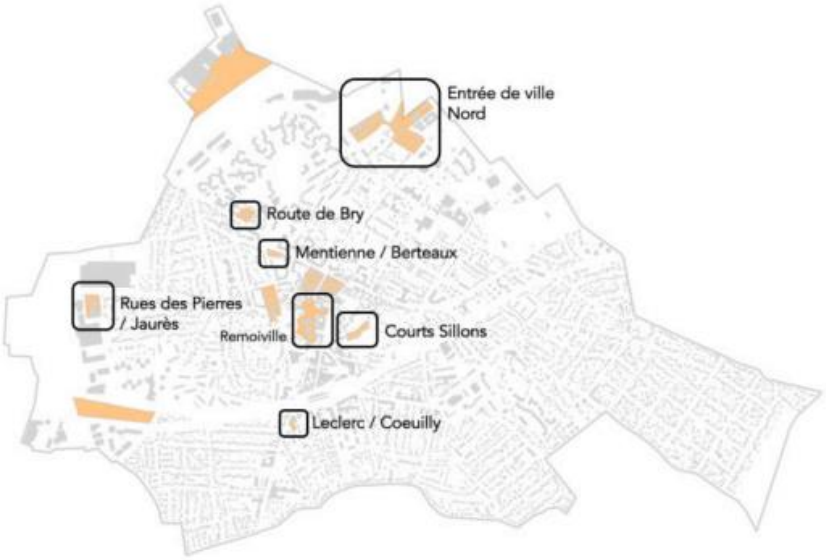


En instituant deux OAP à ces endroits, les orientations du PADD ont donc été changées.

9. – <u>En troisième lieu</u>, le PADD prévoit de « *structurer l'espace autour de 2 pôles urbains majeurs en cohérence avec les transports en commun : le centre-ville élargi au pôle gare et Marne Europe* ».

Or, la modification n°3 envisage de disperser les constructions nouvelles sur la commune avec l'OAP Entrée de ville Nord au Nord de la commune et l'OAP Leclerc/Coeuilly au Sud ne s'inscrivent dans aucun de ces deux pôles urbains.

De la même façon, l'OAP Route de Bry ne s'inscrit pas dans le centre-ville élargi au pôle gare.



Les orientations du PADD ont donc évolué et la structuration de l'espace ne se fait désormais plus autour de 2 pôles urbains mais autour d'une multitude de pôles situés sur l'ensemble de la commune.

10. – En quatrième lieu, le PADD indique s'agissant de l'objectif de « *Renouveler l'habitat dégradé et maintenir une offre de logements pour les Villiérains* » qu'il convient de « *participer à l'effort régional en matière de construction neuve de logements imposé par l'Etat (70 000 logements par an en Ile de France jusqu'en 2030) par la construction de 160 logements/an à Villiers-sur-Marne* » (PADD, p.10).

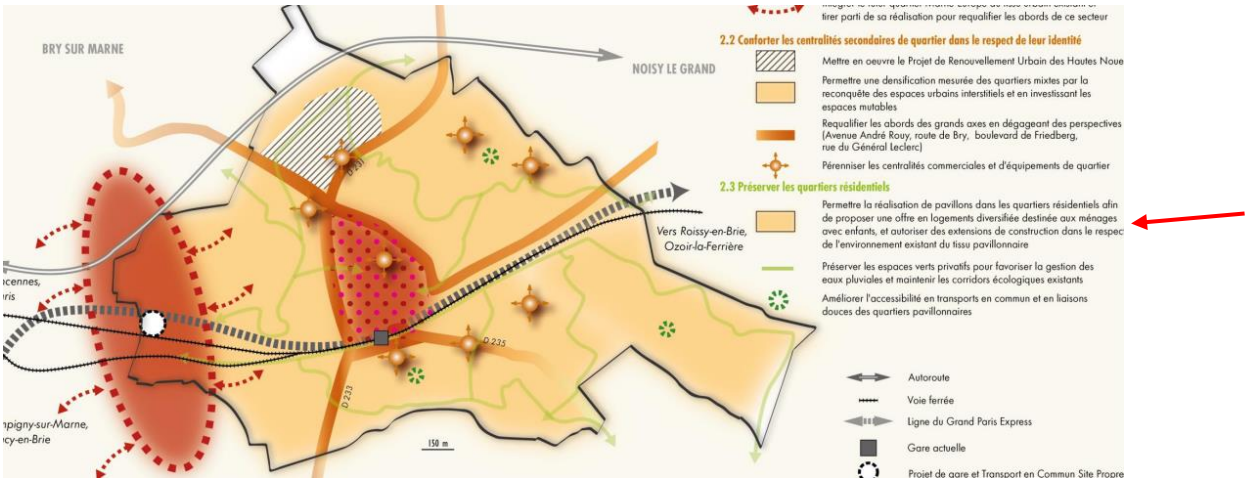
Il n'est aucunement contesté et même revendiqué que la commune de Villiers-sur-Marne a largement atteint ses objectifs de constructions de logements :

> « *Au cours de la dernière décennie (2010-2019), ce sont 1 663 logements qui ont été livrés à Villiers-sur-Marne dont 503 logements sociaux, soit une moyenne de 166 logements / an. L'objectif inscrit dans le PADD du PLU en vigueur (160 logements construits par an) est donc atteint et même légèrement dépassé sur la période passée.*
> *Pour l'année 2020, l'année 2021 en cours et l'année 2022 à venir, l'analyse des livraisons de logements réalisés et prévus effectuée par le service urbanisme de la commune confirme que l'objectif du PADD sera respecté et même significativement dépassé. En 2020, ce sont en effet plus de 800 logements qui ont été livrés ; en 2021 ce sont 573 logements qui ont été livrés ou sont estimés à la livraison à ce jour ; et à partir de 2022, ce sont plus de 1 000 logements qui seront réalisés dans le cadre de l'aménagement du quartier Marne Europe.* » (Note de présentation, p.3).

Partant, le souhait de la commune de créer sept OAP nouvelles alors que les objectifs de construction de logements sont atteints et même largement dépassés conduit à modifier les orientations du PADD à ce sujet.

La commune indique en effet avoir livré 800 logements en 2020, 573 en 2021 et indique qu'à partir de 2022, ce sont plus de 1.000 logements qui seront réalisés. Si à cela s'ajoute les sept OAP qu'il est envisagé de créer, l'objectif de 160 logements construits par an n'est plus d'actualité et est donc modifié.

11. – En cinquième et dernier lieu, le PADD prévoit dans son axe 2 de « *Préserver les quartiers résidentiels* » et pour cela de « *permettre la réalisation de pavillons dans les quartiers résidentiels afin de proposer une offre en logements diversifiée destinée aux ménages avec enfants* » (PADD, p.13).



(PADD, p.14)

Dans le règlement du PLU, le classement en zone Up correspond « *aux zones pavillonnaires* ».

A l'inverse, le classement en zone Uc correspond « *aux ensembles d'habitat collectif comportant une emprise au sol faible et des hauteurs de bâtiments conséquences* ».

La modification n°3 prévoit le passage de plusieurs zones d'une zone Up à une zone Uc nuisant donc directement à la préservation des quartiers résidentiels.

Il en est ainsi pour la rue des Morvrains qui passe d'une zone Up à une zone Uc :

Changement au sein des zones mixtes

- Rue des Morvrains – passage d'un zonage Up vers un zonage Uc

Géoportail

(Notice explicative, p.73)

Il en est de même s'agissant du chemin des Prunais qui passe d'une zone Up1 à une zone Uc :

- Chemin des Prunais – passage d'un zonage Up1 vers un zonage Uc

Géoportail

(Notice explicative, p.74)

Sur une surface de près de 10.000 m² :

12. – S'agissant des zones pavillonnaires, les zones Up, la modification n°3 prévoit « *de réduire l'emprise au sol maximum autorisée en Up et Up1* » (notice explicative, p.144).

Ainsi, en zone Up, la règle d'emprise au sol est désormais fixée à 40% et non plus 50% et à 30% et non plus 40 % en zone Up1.

Pour justifier cette modification, la notice indique que le rythme soutenu de production de logement sur la commune a permis d'atteindre l'objectif de 160 logements construits par an.

La commune n'entend donc plus permettre la réalisation de pavillons dans les quartiers résidentiels comme elle le prévoyait dans son PADD.

Le fait que l'objectif de 160 logements construits par an n'empêche pourtant pas la réalisation de constructions de grands ensembles sur le territoire communal et la création de sept nouvelles OAP.

La commune, avec cette diminution de l'emprise au sol, entend donc changer les orientations de son PADD. Elle n'entend désormais plus préserver les quartiers résidentiels et construire dans les secteurs pavillonnaires mais préfère construire des ensembles collectifs avec une hauteur importante.

13. – De la même façon, dans la zone Up, la commune porte atteinte à la préservation des quartiers résidentiels et des pavillons en autorisant une hauteur supplémentaire.

L'article Up10 prévoyait en effet initialement que « *la hauteur maximale des constructions nouvelles est limitée à 10m au faitage de la construction* ». L'article est désormais modifié et indique que « *la hauteur maximale des constructions nouvelles est limitée à 10m au faitage ou à l'acrotère de la construction* » augmentant donc la hauteur autorisée pour les constructions avec un toit terrasse. Les toitures terrasses n'étant autorisées par l'article 11 qu'à condition qu'elles ne représentent pas plus de 50% de la superficie de la toiture, on peine par ailleurs à comprendre l'intérêt de cet ajout.

Ces différentes modifications laissent donc à penser que la commune a changé les orientations de son PADD et ne compte désormais plus préserver les quartiers résidentiels et y permettre la réalisation de pavillons.

14. – Notons que le PADD prévoit également de « *veiller à l'insertion architecturale et paysagère des constructions* ».

Or, la modification n°3 prévoit des linéaires de hauteur autorisant des constructions à 18 mètres à certains endroits.

Il convient également de noter que la hauteur autorisée en zone UC10 a été considérablement augmentée.

Il était en effet prévu que « *la hauteur maximale des constructions nouvelles est limitée à 15 m au faitage de la construction et à 12m de l'acrotère* ». Il est désormais prévu que « *la hauteur maximale des constructions nouvelles est limitée à 15 m au faitage de la construction ou à l'acrotère* » autorisant ainsi une hauteur de 15m et non plus 12m à l'acrotère. Cette modification permet la construction d'un étage supplémentaire.

L'ABF indique d'ailleurs dans son avis que l'acrotère devrait être moins haut que le faitage :

sur un bâtiment repéré au titre de l'article L151-19.
- pp. 148-150 : l'acrotère devrait être moins haut que le faîtage pour conserver un épannelage cohérent des façades. Cette règle devrait être appliquée pour chaque zone. En zone Up, le toit terrasse devrait être évité pour ne pas compromettre les caractéristiques d'un tissu pavillonnaire traditionnel.
- pp. 151-154 : la volonté affichée de créer des édifices plus contemporains ne doit pas remettre en cause la

15. – Au vu de l'ensemble de ces éléments, il est donc manifeste que cette modification n°3 a pour effet de changer les orientations du PADD.

Il était donc nécessaire de passer par une procédure de révision du PLU.

16. – L'Architecte des bâtiments de France, dans son avis, s'interroge d'ailleurs également sur ce point :

Notice :
- pp. 5 et 13 : on peut se demander si la création de 7 nouvelles OAP ne devrait pas faire l'objet d'une révision. Il conviendra de végétaliser le plus possible les espaces dans le cadre du changement climatique pour les habitants actuels et futurs.
- pp. 24, 30, 36 et 39 : le 16 bis rue des Courts Sillons fait partie d'une des nouvelles OAP mais possède des

(Avis de l'ABF en date du 22 septembre 2021)

17. – La procédure est donc illégale à ce titre.

II. <u>Sur l'absence de besoin en logements</u>

18. – La modification n°3 prévoit la création de sept OAP supplémentaires et le passage de zones Up en zone Uc augmentant la constructibilité des parcelles concernées.

19. – Pourtant, la note de présentation indique que :

> « *Au cours de la dernière décennie (2010-2019), ce sont 1 663 logements qui ont été livrés à Villiers-sur-Marne dont 503 logements sociaux, soit une moyenne de 166 logements / an. <u>L'objectif inscrit dans le PADD du PLU en vigueur (160 logements construits par an) est donc atteint et même légèrement dépassé sur la période passée</u>.*
> *Pour l'année 2020, l'année 2021 en cours et l'année 2022 à venir, l'analyse des livraisons de logements réalisés et prévus effectuée par le service urbanisme de la commune <u>confirme que l'objectif du PADD sera respecté **et même significativement dépassé**</u>. En 2020, ce sont en effet plus de 800 logements qui ont été livrés ; en 2021 ce sont 573 logements qui ont été livrés ou sont estimés à la livraison à ce jour ; et à partir de 2022, ce sont plus de 1 000 logements qui seront réalisés dans le cadre de l'aménagement du quartier Marne Europe.* » (Note de présentation, p.3).

Plus encore, une analyse indépendante des productions de logements sur la commune a été réalisée. Il en ressort que depuis l'entrée en vigueur du PLU en 2013, c'est plus de 3.600 logements qui ont été construits/vont être livrés avant fin 2023.

Tableau 1. Une décennie de construction : 2014-2023

	Nombre d'opérations	Nombre de logements
Centre	14	851
Gare nord	7	386
Gare sud	6	476
André Rouy	12	453
Luats	10	674
Stades	13	458
Hautes Noues	7	473
Total	*69*	*3 771*
Total après correction	**66**	**3602**

(Note sur la production de logements à Villiers-sur-Marne, Dominique Lorrain, octobre 2021 chercheur émérite au Latts, CNRS, Ecole des Ponts ParisTech.)

Là où le PADD prévoyait la cosntruction de 1.600 logements en dix ans, c'est donc 3.600 logements qui ont été/vont être construits.

Ce calcul ne tient pas compte de cette modification n°3, de ses sept nouvelles OAP et des changements de zonage permettant des constructibilités bien plus importantes dans certaines zones.

20. – La création de ces sept OAP supplémentaires n'est donc pas nécessaire.

La commune a largement rempli ses objectifs de constructions de logements.

Il n'est donc pas nécessaire d'envisager la construction de logements supplémentaires d'autant que la note de présentation indique elle-même que les logements construits en 2020 sont de plus de 800, en 2021 de 573 et à partir de 2022 ce sont plus de 1.000 logements qui seront réalisés.

A cela s'ajoutera les logements prévus dans les OAP issues de cette modification n°3.

Rappelons que l'objectif, d'ores et déjà atteint, est de 160 logements construits par an.

On peine dès lors à comprendre la justification de la création de ces OAP et de ces changements de zonage.

21. – La modification n°3 n'est donc pas justifiée et est contraire aux objectifs du PADD.

III. Sur la contradiction entre la modification n°3 et l'objectif de protection des quartiers pavillonnaires

22. – Le PADD fixe comme objectif 2.3, dans son axe n°2, de « *préserver les quartiers résidentiels* ». Cet objectif passe par le fait de « *permettre la réalisation de pavillons dans les quartiers résidentiels* », d' « *autoriser des extensions des constructions existantes dans un but de respect de l'environnement existant du tissu pavillonnaire* » et de « *préserver des espaces verts privatifs sur les parcelles* ».

Le PADD prévoit donc un réel objectif de préservation des quartiers pavillonnaires.

Le rapport de présentation ajoute également dans le justificatif de cette orientation du PADD de préserver les quartiers résidentiels que :

> « *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.* » (Rapport de présentation – Tome 2, p.15).

Pourtant la modification n°3 ne s'inscrit aucunement dans ce cadre.

23. – En effet, comme indiqué auparavant, la modification n°3 prévoit le passage de plusieurs secteurs d'une zone Up à vocation pavillonnaire à une zone Uc nuisant donc directement à la préservation des quartiers résidentiels.

Il en est ainsi pour la rue des Morvrains :

Changement au sein des zones mixtes

- Rue des Morvrains – passage d'un zonage Up vers un zonage Uc

Géoportail

(Notice explicative, p.73)

Ou le chemin des Prunais sur une surface de près de 10.000 m² :

- Chemin des Prunais – passage d'un zonage Up1 vers un zonage Uc

Géoportail

(Notice explicative, p.74)

24. – S'agissant des zones pavillonnaires, les zones Up, la modification n°3 porte atteinte à la préservation des quartiers résidentiels et des pavillons en augmentant la hauteur autorisée dans cette zone.

L'article Up10 prévoyait en effet initialement que « *la hauteur maximale des constructions nouvelles est limitée à 10m au faitage de la construction* ». L'article est désormais modifié et indique que « *la hauteur maximale des constructions nouvelles est limitée à 10m au faitage ou à l'acrotère de la construction* » augmentant donc la hauteur autorisée pour les constructions avec un toit terrasse. Les toitures terrasses n'étant autorisées par l'article 11 qu'à condition qu'elles ne représentent pas plus de 50% de la superficie de la toiture, on peine par ailleurs à comprendre l'intérêt de cet ajout.

Cette modification encourage l'édification d'immeubles collectifs dans une zone censée être pavillonnaire.

L'ABF indique d'ailleurs dans son avis que le toit terrasse devrait être évité en zone Up :

sur un bâtiment repéré au titre de l'article L151-19.
- pp. 148-150 : l'acrotère devrait être moins haut que le faîtage pour conserver un épannelage cohérent des façades. Cette règle devrait être appliquée pour chaque zone. En zone Up, le toit terrasse devrait être évité pour ne pas compromettre les caractéristiques d'un tissu pavillonnaire traditionnel.
- pp. 151-154 : la volonté affichée de créer des édifices plus contemporains ne doit pas remettre en cause la

25. – Outre le règlement de la zone Up portant atteinte au caractère pavillonnaire de la commune, vous noterez que cette modification n°3 porte atteinte à cet objectif de protection des quartiers pavillonnaires et résidentiels en développant les zones Uc et en y autorisant des constructions supplémentaires.

Cette augmentation des constructions autorisées en zone Uc passe d'abord par une modification de la rédaction de l'article 10. Si auparavant la hauteur de construction était de 15 mètres au faitage ou 12 mètres à l'acrotère, elle est désormais de 15 mètres au faitage ou à l'acrotère autorisant ainsi la construction d'un étage supplémentaire pour les immeubles avec toiture-terrasse.

La modification n°3 ajoute par ailleurs un linéaire de hauteur autorisant des hauteurs de 18 mètres au faitage ou à l'acrotère sur quatre secteurs contre auparavant 15 mètres au faitage ou 12 mètres à l'acrotère.

Pour une construction avec un toit-terrasse, c'est donc 6 mètres supplémentaires à l'acrotère soit 2 étages supplémentaires qui sont autorisés avec cette modification n°3.

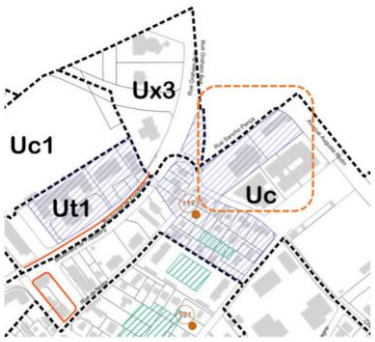
26. – Au vu de l'ensemble de ces éléments, cette modification n°3 est donc contraire aux orientations du PADD tendant à la préservation des quartiers pavillonnaires et résidentiels.

IV. <u>Sur l'illégalité de l'OAP Entrée de Ville Nord et le passage d'une zone Ux3 à Uc, d'une zone Ues à Uc et d'une zone Up1 à Uc</u>

27. – La modification n°3 du PLU prévoit la création d'une OAP Entrée de Ville Nord.

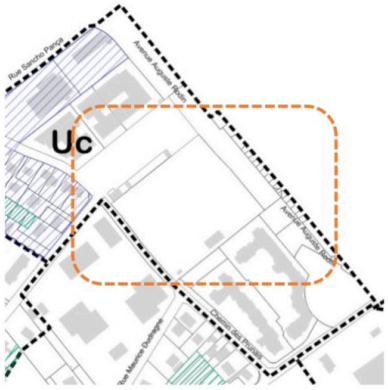
Et le passage du secteur Chemin des Prunais / avenue Auguste Rodin d'une zone Ux3 à une zone Uc :

- Chemin des Prunais / avenue Auguste Rodin – passage d'un zonage Ux3 vers un zonage Uc

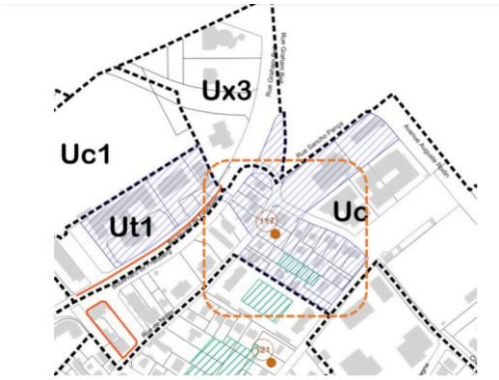


De la zone Stade Rimet d'une zone Ues à une zone Uc :

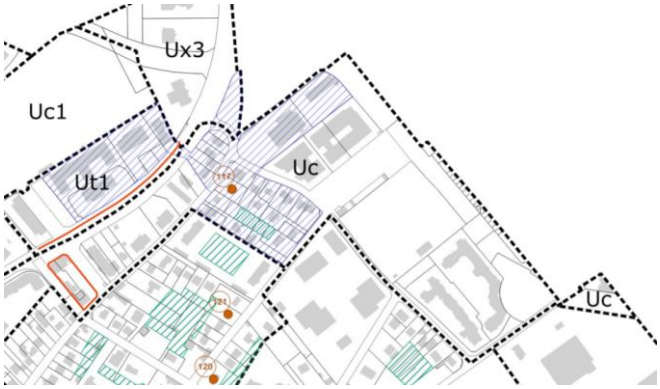
- Stade Rimet – passage d'un zonage Ues vers un zonage Uc



Et enfin, du secteur Chemin des Prunais d'une zone Up1 à vocation pavillonnaire correspondant plus spécifiquement au tissu pavillonnaire aéré à un zonage Uc :

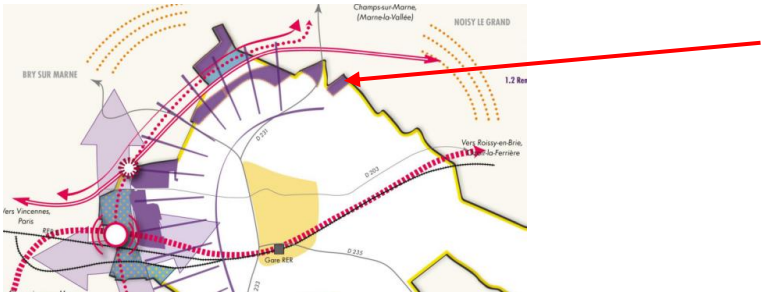


Ce secteur sera donc désormais une vaste zone Uc :



(Projet de plan de zonage soumis à enquête publique)

28. – Ce secteur est pourtant très clairement et sans aucune ambiguité identifié par le PADD comme étant une zone visant à « *favoriser la densification des zones d'activités existantes par une règlementation adaptée* » :



(PADD, p.11)

Il s'agit donc d'une zone d'activités.

Le secteur Chemin des Prunais/avenue Auguste Rodin accueille d'ailleurs aujourd'hui des activités économiques et commerciales dont un supermarché et fait partie de la ZAC des Portes de Villiers. Le stade Rimet accueille quant à lui une infrastructure sportive.

Ces changements de zonage et l'OAP prévue sur ce secteur sont donc en totale contradiction avec le PADD.

Plus encore, le passage de la zone Chemin des Prunais d'une zone Up1, pavillonnaire aéré, à une zone Uc est en contrariété avec l'objectif du PADD de préserver les quartiers pavillonnaires et résidentiels.

29. – Le classement en zone Uc sur l'ensemble de cette zone va en effet autoriser la construction de logements collectifs d'une hauteur de 15 mètres.

30. – Cette modification va entrainer une transformation de ce quartier en contrariété avec les orientations du PADD.

Figure 1 Tracé en jaune de la zone pavillonnaire à bétonner. A droite l'ancien terrain de tir à l'arc occupé aujourd'hui par un imposant immeuble de 130 logements et de 15 mètres de hauteur et le Stade Jules Rimet bientôt également couvert d'immeubles. En haut le terrain occupé par LIDL et la Maif est également concernés par la modification

Et la suppression d'un quartier pavillonnaire :

Figure 2 : C'est une quinzaine de beaux pavillons avec leurs arbres et leurs jardins qui sont appelés progressivement à disparaître soit plus d'un hectare de zone pavillonnaire. Il convient de rappeler que le quartier des Stades est l'objet d'un grignotage depuis six ans : la rue du 11 Novembre est particulièrement atteinte sur toute sa longueur ainsi que l'avenue Lecomte par exemple.

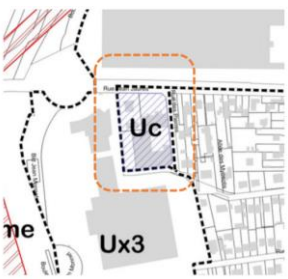
31. – Il convient également de noter que ces constructions se feront à proximité de l'autoroute A4 alors que le PADD préconise d'éviter les constructions à proximité.

32. – La création de l'OAP et les trois changements de zones prévus par cette modification sont donc illégaux.

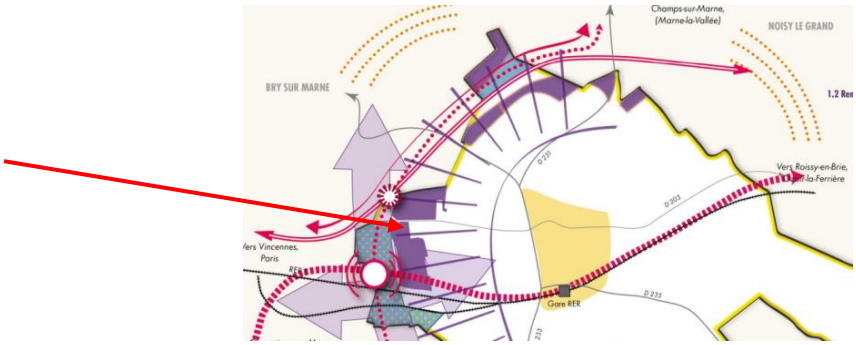
V. <u>Sur l'illégalité de l'OAP rue des Pierres / Jaures et le passage d'une zone Ux3 à Up</u>

33. – La modification n°3 du PLU prévoit la création d'une OAP Rue des Pierres / Jaures.

Et le passage du secteur rue des Pierres / rue Jean Jaurès d'une zone Ux3 à une zone Uc :



34. – A nouveau, ce secteur est pourtant très clairement identifié par le PADD comme étant une zone visant à « *favoriser la densification des zones d'activités existantes par une règlementation adaptée* » :



(PADD, p.11)

35. – Ce secteur est également concerné par l'autoroute A4 alors que le PADD préconise d'éviter les constructions à proximité.

36. – Enfin, le passage en zone Uc permettra la construction d'immeubles collectifs de grande hauteur en contrariété avec le PADD.

37. – La création de cette OAP et le changement de zones prévus par cette modification sont donc illégaux.

VI. Sur l'illégalité de l'OAP Remoiville

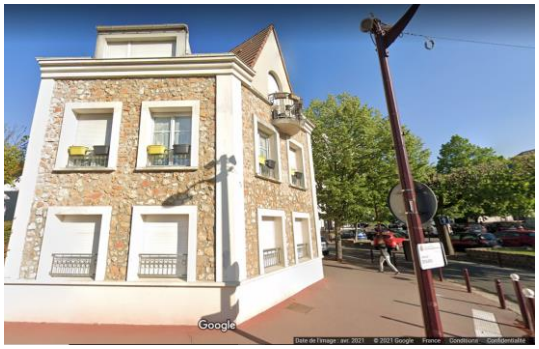
38. – La modification n°3 du PLU prévoit la création d'une OAP Remoiville :

La place de Remoiville est composée d'une sculpture en son centre et est entourée d'arbres. Il s'agit d'une des places majeures de la commune. Elle accueille une partie du marché du centre-ville deux fois par semaine. Elle est par ailleurs en grande partie interdite à la circulation :

39. – Il est prévu d'y construire deux nouveaux ensembles de constructions sur la partie Sud et Est de la place, dans le prolongement de la salle Georges Brassens et rue du Belvédère.

Emplacements des constructions

L'habitat autour de cette place est d'architecture briarde :

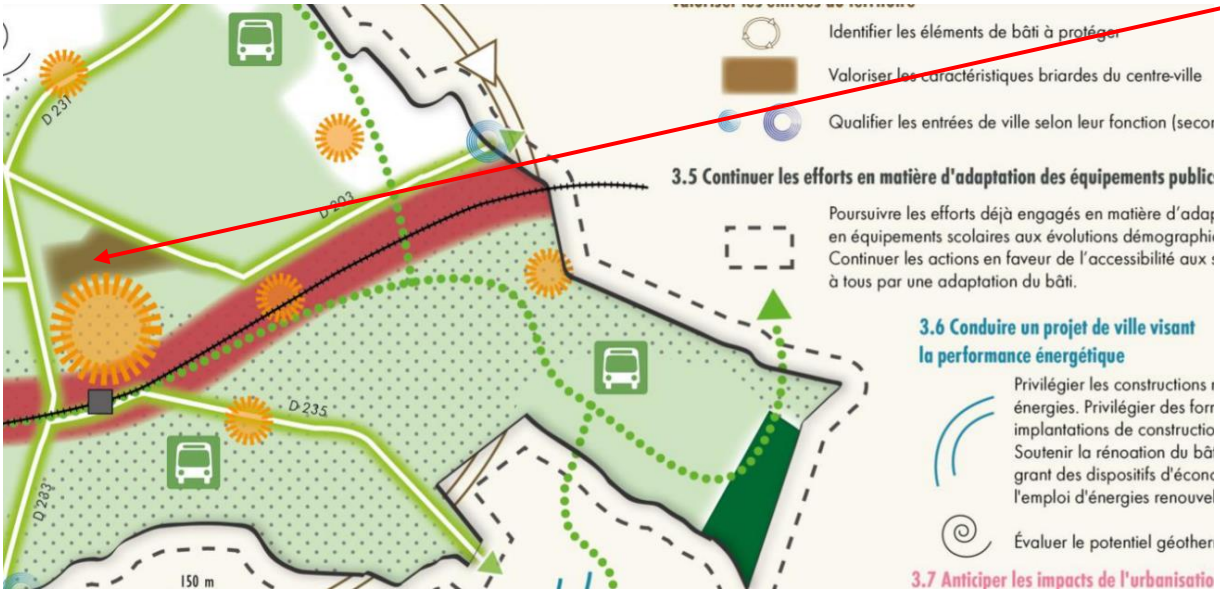


Avec une église :

40. – Le PADD insiste pourtant sur la nécessité de respecter l'architecture briarde. Son axe 3.4 indique qu'il est nécessaire de « *protéger les éléments d'animation architecturale au caractère patrimonial* » (PADD, p.16).

Cette protection passe par le fait de « *valoriser les caractéristiques briardes du centre-historique : préserver les venelles, veiller à l'insertion architectural et paysagère des constructions* » (PADD, p.16).

La place Remoiville s'inscrit d'ailleurs dans la zone identifiée pour « *valoriser les caractéristiques briardes du centre ville* » :



(PADD, p.18)

41. – Outre ces aspects architecturaux, le PADD prévoit également de « *valoriser la présence de la nature en ville* » dans son axe 3.3 (PADD, p.16).

L'accent est donc mis sur la préservation des cœurs d'ilots et de la végétation.

42. – Cette OAP est en contradiction avec ces objectifs du PADD.

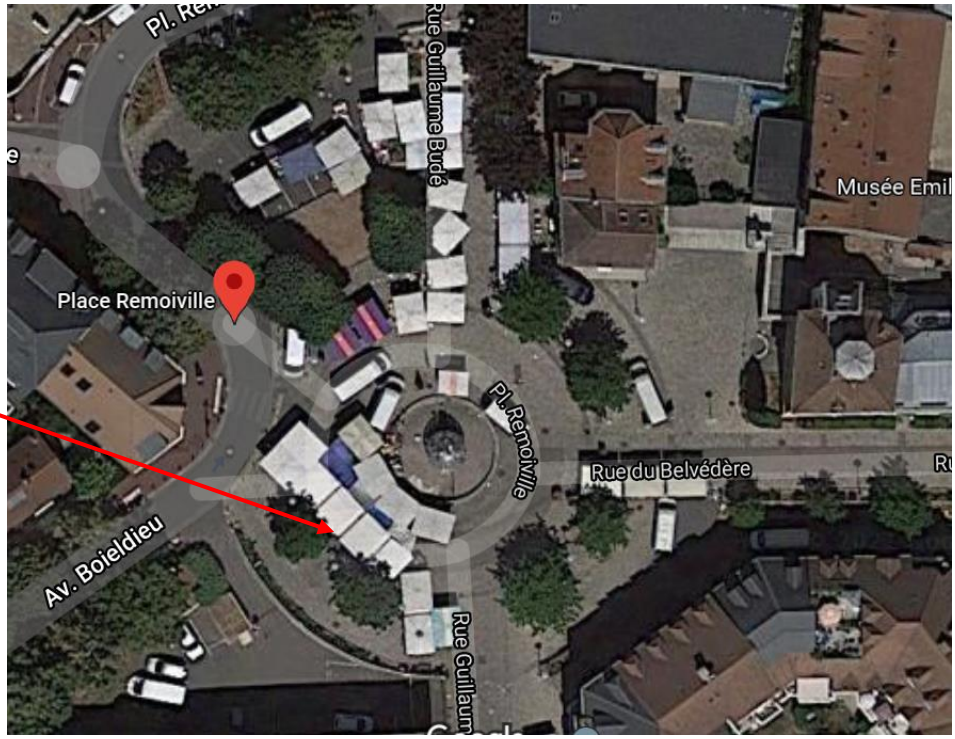
En permier lieu, ces constructions nouvelles vont porter atteinte à l'architecture briarde des constructions situées de part et d'autre de la place. Il s'agit pour l'essentiel de constructions de faibles hauteurs avec des façades en pierres.

Les constructions nouvelles ne s'inscriront pas dans cet environnement. Il convient à ce titre de noter, comme le relève l'avis de l'ABF, que la hauteur des constructions dans l'OAP n'est pas fixée.

En second lieu, ces constructions vont porter atteinte à l'espace de respiration que constitue la place. La place, piétonne, constitue un véritable espace de respiration et un lieu de rencontre. Le marché y est notamment organisé deux fois par semaine.

Les constructions vont amputer le marché d'une partie de son emprise :

Zone de construction



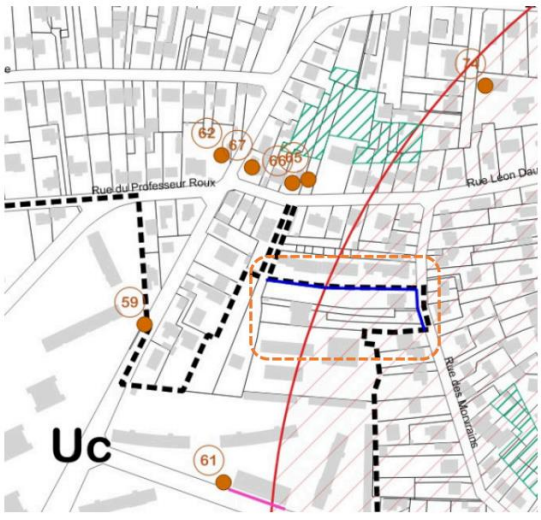
Elles vont également diminuer un espace vert dès lors qu'il sera nécessaire de procéder à la coupe des arbres présents.

43. – Cette OAP est donc contraire aux orientations du PADD et donc illégale.

VII. <u>Sur le passage de la rue des Morvrains d'une zone Up à une zone Uc</u>

44. – La modification n°3 du PLU prévoit le passage de la rue des Morvrains d'une zone Up à une zone Uc :

- Rue des Morvrains – passage d'un zonage Up vers un zonage Uc



Cette modification s'accompagne d'un linéaire de hauteur de 10 mètres au niveau du secteur de la rue des Morvrains.

Ce déclassement ne présente aucune justification.

Le changement de zonage d'une zone Up à une zone Uc pour y ajouter un linéaire de hauteur de 10 mètres n'est en effet aucunement cohérent.

45. – En réalité, ce changement de zonage a pour unique objet de satisfaire le promoteur ayant construit derrière qui a des problèmes d'accès à son immeuble.

46. – Ce changement permet par ailleurs de construire entre 50 et 100 logements au cœur des pavillons.

47. – La zone Uc permettra une construction plus dense.

L'article UC8 prévoit ainsi entre deux constructions non contiguës, en cas de vue directe et en excluant les annexes, un retrait minimum de 8 mètres. A l'inverse, l'article UP8 indique que ce retrait est applicable entre deux constructions au droit de tout point des façades ou pignons existants ou à construire. Cette règle est donc beaucoup plus stricte et augmente les distances entre chaque construction notamment en l'absence de vue directe.

De la même façon, l'article UP9 limite l'emprise au sol des constructions à 40 % de superficie de l'unité foncière là où la zone UC9 la limite à 50%.

L'article UC13 prévoit, par ailleurs, un espace vert de 30% dont la moitié doit être de pleine terre, là où l'article UP13 impose 40 % d'espaces verts de pleine terre alors même que le PADD prévoit de « *préserver les espaces verts privatifs sur les parcelles* ».

48. – Ainsi, si ce changement ne permettra pas de construire plus haut grâce au linéaire de hauteur, il permettra de construire davantage et de façon plus dense sur ces parcelles pourtant intégrées au tissu pavillonnaire.

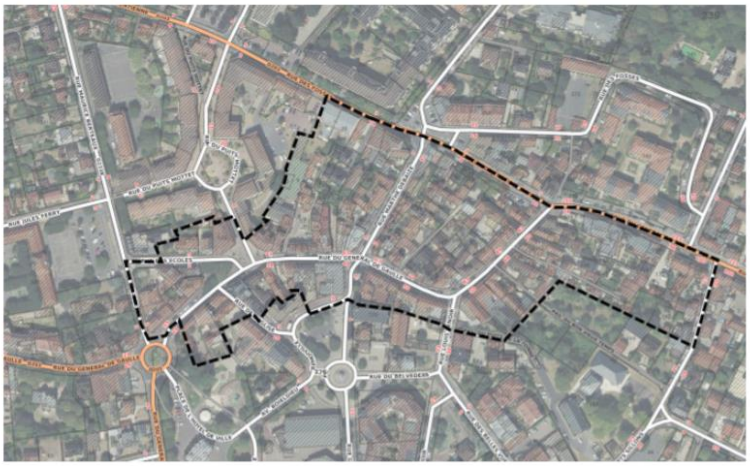
Cette modification est donc illégale et contraire aux orientations du PADD.

49. – L'ABF, dans son avis du 22 septembre 2021, indique d'ailleurs que :

éviter les ruptures d'épannelage.
- pp. 69-82 : le passage de la rue des Morvrains de la zone Up, de type pavillonnaire, à Uc, à vocation mixte, dénaturerait cette rue composée de petites maisons. Il conviendrait de garder une typologie de toitures en tuiles de terre cuite à deux pentes pour respecter l'architecture locale.
- pp. 122-129 : il est très étonnant que la construction de sous-sols soit possible en zone naturelle ; ce type

VIII. Sur la création du PAPAG

50. – La modification n°3 prévoit l'instauration d'un périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global (PAPAG) dans une partie du centre-ville de la commune.



Périmètre du PAPAG

(Notice de présentation, p.182)

51. – Il est possible de s'interroger sur l'objectif du PADD auquel répond le PAPAG qui est créé par cette modification n°3.

L'ABF, dans son avis, indique d'ailleurs que :

> minimum 50 ou 60 cm de terre en plus du complexe d'etancheite).
> - pp. 178-188 et 189-194 : à quels objectifs du PADD répond concrètement le PAPAG ? Celui-ci ne devrait pas sacrifier le bâti ancien intéressant qui caractérise le centre-ville. Celui-ci, avec un tissu homogène, caractérise le centre ancien de la ville.
> - p. 192 : les bâtiments repérés au titre de l'article L151-19 ne sont pas représentés dans la légende du plan de

Ce PAPAG est contraire aux orientations du PADD et sa création est illégale.

52. – Nous vous remercions de bien vouloir noter notre demande et la prendre en considération pour modifier le PLU arrêté en conséquence.

53. – Nous vous remercions, Madame le Commissaire-enquêteur, pour l'attention que vous porterez à nos observations, et nous vous prions de recevoir notre considération la plus haute.

Comité de Défense de Villiers-sur-Marne et de ses habitants (CODEVI)