

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE MELUN**

**MEMOIRE INTRODUCTIF D'INSTANCE**

**POUR :** **Comité de Défense de Villiers-sur-Marne et de ses habitants (CODEVI)**, représenté par son président en exercice, dont le siège social se situe 29 rue Louis Lenoir à VILLIERS-SUR-MARNE (94350) ;

**Syndicat des copropriétaires de la résidence de la Belle Villiere**, situé 2 place Remoiville et 29 rue Louis Lenoir à VILLIERS-SUR-MARNE représenté par son syndic Saria Gestion situé 15 avenue de Saria à SERRIS-VAL D'EUROPE (77700) (**production n°1**)

**REQUERANTS**

**Ayant pour avocat :** **Maître Rajess RAMDENIE**  
**SELARL GRANGE – MARTIN – RAMDENIE**  
Avocat au Barreau de Paris  
90, rue d'Amsterdam – 75 009 PARIS  
Tel : 01.56.21.26.30 – Fax : 01.56.21.26.31

**CONTRE :** **La délibération n°2022-20 en date du 7 février 2022 du conseil de territoire de l'EPT Paris Est Marne et Bois approuvant la modification n°3 du PLU de VILLIERS-SUR-MARNE (production n°2)**

**La décision implicite en date du 7 juin 2022 par laquelle le président de l'EPT Paris Est Marne et Bois a rejeté leur recours gracieux (production n°3)**

## FAITS ET PROCEDURE

1. – La commune de VILLIERS-SUR-MARNE est une commune du département du VAL-DE-MARNE située à l'Est de PARIS.

Elle comprend 28.895 habitants au recensement de 2019 et s'étend sur 4,33 km<sup>2</sup>.

La commune de VILLIERS-SUR-MARNE fait partie de la Métropole du Grand Paris et de l'EPT Paris Est Marne et Bois.

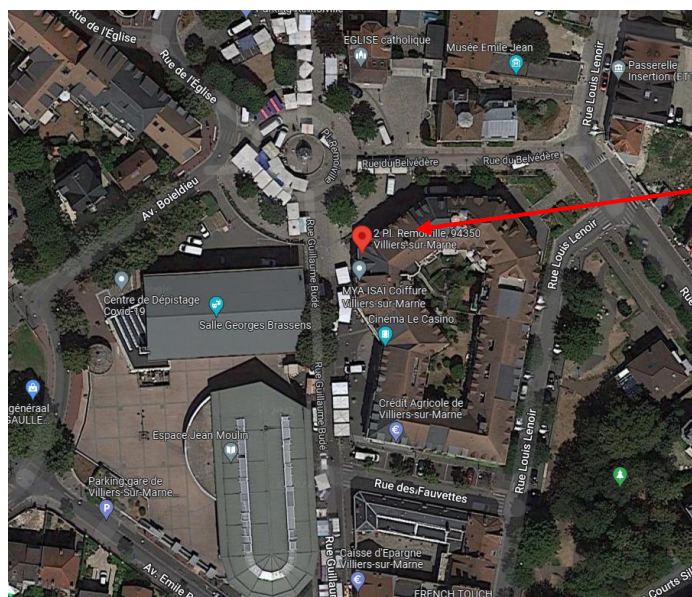
2. – Par arrêté en date du 7 juillet 2021, n°2021-A-412, le président de l'EPT Paris Est Marne et Bois a prescrit la modification n°3 du PLU de la commune de VILLIERS-SUR-MARNE.

L'enquête publique s'est déroulée du 11 octobre au 10 novembre 2021.

Par délibération n°2022-20 en date du 7 février 2022, l'EPT Paris Est Marne et Bois a approuvé la modification n°3 du PLU de VILLIERS-SUR-MARNE (**production n°2**).

3. – Ce projet intéresse particulièrement le Comité de Défense de Villiers-sur-Marne et ses habitants (CODEVI), association régie par la loi du 1er juillet 1901, qui a pour objet « *la protection de l'environnement et l'amélioration du cadre de vie des habitants de Villiers-sur-Marne* » et notamment « *la protection des espaces verts et du patrimoine immobilier* » et « *le maintien de l'habitat pavillonnaire des quartiers* ».

4. – Il intéresse également le syndicat des copropriétaires de la résidence de la Belle Villiere, résidence située entre la place Remoiville et la rue Louis Lenoir :



Cette résidence est directement impactée par une des OAP prévue par cette modification.

5. – La modification n°3 du PLU prévoit en effet :

- « *Création de nouvelles orientations d'aménagement et de programmation (OAP)* [sept nouvelles 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, **production n°4**).

Elle prévoit de modifier considérablement l'urbanisme de la commune.

6. – Les requérants ont participé activement au cours de l'enquête publique.

Ils ont ainsi obtenu :

- L'annulation du changement de zonage Up/Uc sur la rue des Morvrains et pour une zone délimitée par le chemin des Prunais, la route de Noisy et la rue du onze novembre 1918, ainsi que la création d'un linéaire de hauteur associé ;
- La modification du périmètre de l'OAP Entrée de ville Nord ;
- L'ajout d'une hauteur maximale du projet à proximité du musée pour l'OAP Remoiville.

Ces modifications ne sont toutefois pas suffisantes.

7. – C'est pourquoi, par courrier en date du 5 avril 2022 reçu par l'EPT Paris Est Marne et Bois le 7 avril 2022, le CODEVI et le Syndicat des copropriétaires de la résidence de la Belle Villière ont demandé à l'EPT le retrait de la délibération n°2022-20 en date du 7 février 2022 du conseil de territoire approuvant la modification n°3 du PLU de VILLIERS-SUR-MARNE (**productions n°2 et 3**).

8. – En raison du silence gardé par l'EPT, une décision implicite de rejet est intervenue le 7 juin 2022.

9. – Par la présente requête, le CODEVI et le Syndicat des copropriétaires de la résidence de la Belle Villière entendent déférer à la censure du tribunal administratif de céans, pour les motifs ci-après exposés, la délibération n°2022-20 en date du 7 février 2022 du conseil de territoire approuvant la modification n°3 du PLU de VILLIERS-SUR-MARNE ensemble la décision implicite en date du 7 juin 2022 par laquelle le président de l'EPT a rejeté leur recours gracieux.

## DISCUSSION

**10.** – La délibération n°2022-20 en date du 7 février 2022 du conseil de territoire approuvant la modification n°3 du PLU de VILLIERS-SUR-MARNE sera annulée en raison des illégalités dont elle est entachée.

### **I. SUR L'ILLEGALITE DE LA DELIBERATION EN DATE DU 7 FEVRIER 2022**

**11.** – La modification n°3 en date du 7 février 2022 du PLU de VILLIERS-SUR-MARNE est illégale en raison :

- De l'insuffisance d'information des conseillers territoriaux **(A.)**
- De l'irrégularité du recours à la procédure de modification et non de révision **(B.)** ;
- De l'absence de justification dans le rapport de présentation des besoins en logements de la commune et l'absence de justification des OAP **(C.)** ;
- De l'absence de justification de la consommation de l'espace dans le rapport de présentation modifié **(D.)** ;
- De l'absence d'actualisation du rapport de présentation relatif à la suppression du cimetière **(E.)** ;
- De l'erreur manifeste d'appréciation liée à la mise en place de l'OAP Entrée de Ville Nord et au passage d'une zone Ux3 à Uc, d'une zone Ues à Uc, d'une zone Up1 à Uc et d'une zone Ue1 à Uc1 ainsi que la violation de la loi liée à l'absence de cohérence avec les orientations du PADD **(F.)** ;
- De l'erreur manifeste d'appréciation liée à la mise en place de l'OAP Rue des Pierres / Jaures et au passage d'une zone Ux3 à Uc, ainsi que la violation de la loi liée à l'absence de cohérence de ces éléments avec les orientations du PADD **(G.)** ;
- De l'erreur manifeste d'appréciation liée à la mise en place de l'OAP Remoiville ainsi que la violation de la loi liée à son absence de cohérence avec les orientations du PADD **(H.)** ;
- De l'erreur manifeste d'appréciation liée à la mise en place de l'OAP Mentienne / Berteaux et d'une hauteur autorisée de 18 mètres ainsi que la violation de la loi liée à son absence de cohérence avec les orientations du PADD **(I.)**
- De l'erreur manifeste d'appréciation liée à la mise en place de l'OAP Courts Sillons ainsi que la violation de la loi liée à son absence de cohérence avec les orientations du PADD **(J.)**
- De l'erreur manifeste d'appréciation liée à la création du PAPAG **(K.)** ;
- De la méconnaissance du principe d'équilibre **(L.)**.

### **A. Sur l'insuffisance d'information des conseillers territoriaux**

**12.** – Conformément à l'article L. 2121-13 du code général des collectivités territoriales :

*« Tout membre du conseil municipal a le droit, dans le cadre de sa fonction, d'être informé des affaires de la commune qui font l'objet d'une délibération ».*

Ces dispositions s'appliquent aux conseils municipaux comme aux conseils communautaires ou territoriaux (pour exemple : CAA Lyon, 2 avril 2020, n°19LY00811)

Il en résulte que l'obligation d'information doit être satisfaite tant en amont des séances que durant celles-ci. Pour ce faire, les conseillers territoriaux doivent recevoir, en temps utile, une note explicitant le contexte et les raisons ayant justifiés le projet, son objet et ses explications.

**13.** – Or, il ne ressort pas de la délibération du 7 février 2022 que les conseillers territoriaux aient été correctement informés des prescriptions prévues par l'adoption de la modification n°3 du PLU et aient reçu ladite note.

**14.** – Pour ce premier motif, la délibération contestée est illégale et doit être annulée.

**B. Sur l'irrégularité du recours à la procédure de modification et non de révision**

15. – 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 raison 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).*

Sur le même fondement, il a également pu être jugé que modifie les orientations du PADD, une modification du PLU qui prévoit l'ouverture à la construction à usage d'habitat d'espaces que le PADD réservait à des activités industrielles, commerciales et artisanales à l'exclusion de constructions à usage d'habitation :

*« 3. Considérant qu'il ressort des pièces du dossier que le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) adopté en 2005 a prévu que la zone UYa du plan local d'urbanisme est une zone d'accueil des activités industrielles, commerciales, artisanales ; que ce document, modifié le 29 février 2008, prévoit, afin de valoriser l'entrée Est de l'agglomération, de transférer les activités nuisantes, présentes dans la zone urbaine, vers une zone spécifique située le long de la RD 619 ; que le règlement du plan local d'urbanisme, révisé en 2008, a d'ailleurs, conséquemment, prévu qu'en zone UYa, destinée à l'implantation des activités en entrée de ville sont interdites les opérations d'aménagement destinées principalement à l'habitation mais, qu'en revanche, pourront être admises dans cette zone les installations classées soumises à autorisation générant un périmètre de protection et d'isolement et que les habitations pourront être autorisées si elles sont nécessaires à la direction ou au gardiennage des activités autorisées ; que, dans ce contexte, le rapport de présentation du plan local d'urbanisme, tel qu'amendé à la suite de la délibération contestée du 26 mai 2015, mentionne qu'eu égard à l'attractivité de la commune en matière d'habitat, celle-ci souhaite ouvrir à la construction à usage d'habitat certains espaces initialement définis au plan local d'urbanisme comme des espaces d'accueil des activités économiques ;*

*Considérant qu'il ressort des pièces du dossier que le projet litigieux d'évolution du plan local d'urbanisme de la commune de Pont-sur-Seine, prévoit la définition, au sud-est de la commune d'un espace à vocation de constructions non liées à l'activité économique le long de la voie de desserte interne à cette zone en limite avec la zone d'habitat existante ; qu'ainsi, la commune a clairement eu pour objectif de densifier l'espace urbain à l'entrée sud-est de son territoire par empiètement sur la zone antérieurement classée en zone UYa ; que cette densification traduit un changement du parti pris urbanistique jusqu'alors retenu ;*

5. *Considérant que nonobstant d'une part, le fait que l'extension de l'urbanisation n'a pas pour effet de porter atteinte à un espace boisé classé, une zone agricole, ou une zone naturelle ou forestière et d'autre part, la circonstance, rappelée par le rapport de présentation, que la zone d'activité communale mise en place dans le plan local d'urbanisme adoptée en 2005 n'a connu que l'implantation, à la suite de son transfert, de l'entreprise PSI laquelle constitue une installation classée pour la protection de l'environnement, le plan local d'urbanisme de la commune de Pont-sur-Seine a, ainsi, pour effet de modifier les orientations définies par le padd ; qu'il s'ensuit que seule la procédure de révision du plan local d'urbanisme, à l'exclusion de celle de la modification, pouvait être mise en œuvre ; que la requérante est dès lors fondée à soutenir que la commune, en mettant en œuvre la procédure de modification de son plan local d'urbanisme, au lieu et place de la procédure de révision, a entaché sa décision d'une erreur de droit ; » (TA Châlons-en-Champagne, 3 mai 2016, n° 1501523).*

Sur le même fondement, il a également pu être jugé s'agissant d'une modification modifiant les seuils de logements sociaux et modifiant le classement d'une parcelle que :

*« 6. Aux termes de l'article L. 153-31 du code de l'urbanisme : " 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 ; / (...) 3° Soit de réduire une protection édictée en raison 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 (...) » . Aux termes de l'article L. 153-36 du même code : » Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. " .*

7. *D'une part, le jugement a relevé que le règlement du plan local d'urbanisme issu de la délibération du 22 mars 2018, qui a pour objectif de favoriser la mixité sociale et qui impose à cette fin aux programmes de construction en zone UB de trois à huit logements de comporter plus de 30% de logements sociaux et aux programmes de plus de huit logements de comporter au moins 50% de logements sociaux, constituait une modification des orientations du projet d'aménagement et de développement durables de sorte qu'en application du 1° de l'article L. 153-31 précité, une telle modification du règlement ne pouvait légalement être effectuée que dans le cadre de la procédure de révision du plan local d'urbanisme, et non dans celui d'une procédure de modification.*



8. En appel, la commune de Servon se borne à reprendre ses écritures de première instance s'agissant de la présence de l'objectif de mixité sociale et de logement social dans le projet d'aménagement et de développement durables, et à se prévaloir de la présence de cet objectif dans le rapport de présentation. Il y a donc lieu d'écarter ce moyen par adoption des motifs retenus à bon droit par le tribunal administratif au point 8 de son jugement.

9. D'autre part, les premiers juges ont retenu que la modification du classement de la parcelle cadastrée section Z n° 207 de la zone UR en zone UXd constituait, du fait de la diminution de la distance d'inconstructibilité qu'elle entraînait, de 100 à 15 mètres le long de la route nationale 104 et de 75 à 25 mètres le long de la route nationale 19, une réduction d'une protection édictée en raison des risques de nuisance et ne pouvait dès lors, en application des dispositions du 3° de l'article L. 153-31 précité, qu'être opérée selon la procédure de révision du plan local d'urbanisme.

10. En soutenant que la modification n'a consisté qu'à modifier à la marge les dispositions de la zone UR, alors que la parcelle n'en fait plus partie, et que la modification de classement a été effectuée en vue de réparer une erreur matérielle issue du précédent classement de ces terrains, la commune de Servon ne conteste pas pertinemment le motif retenu par les premiers juges. » (CAA Paris, 18 novembre 2021, n° 21PA00382).

Ou encore que :

« 6. Considérant qu'aux termes de l'article L. 123-13 du code de l'urbanisme dans sa rédaction alors applicable : « I. — Le plan local d'urbanisme fait l'objet d'une révision lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, la commune envisage : 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ; » ;

7. Considérant qu'il ressort de la notice de présentation que la modification n°1 du plan local d'urbanisme a pour objet la création d'une sous-zone Ac de 19 hectares au lieu-dit La Condamine, située à proximité d'une zone viticole classée AOC, afin de permettre l'installation et l'exploitation pendant 30 ans d'une carrière alluvionnaires à ciel ouvert ; que cette carrière s'étend aussi sur la commune voisine de Trèbes ; que parmi les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) de la commune de Rustiques figure d'une part l'objectif n°1 qui s'intitule « Permettre l'équilibre entre renouvellement urbain, utilisation économe des espaces naturels et préservation du patrimoine remarquable des espaces agricoles et forestiers porteurs de dynamisme et maintenir la qualité de l'air, de l'eau, du sol et sous-sol » ; que le point 1.4 du projet précise que le plan local d'urbanisme doit « préserver les espaces agricoles et forestiers » de la commune de Rustiques et que « la force des espaces agricoles et forestiers vient, en partie de leur cohérence et de leur continuité physique » ;

que l'objectif n°2 est « d'assurer la diversité des fonctions urbaines », et l'objectif n°3 est de « favoriser la réduction des gaz à effet de serre et maîtriser l'énergie » ; qu'au sein de cet objectif, le point 3.4 du PADD fixe comme objectif « la protection de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts et des continuités écologiques » et précise que « la biodiversité de la commune de Rustiques est représentée par trois entités » au sein de laquelle figure « l'espace agricole à dominante viticole » ; que le point 3.6 précise que le territoire de la commune de Rustiques doit être préservé de tout risque de pollution ; qu'aucune de ces orientations n'a donc pour objet de promouvoir l'exploitation du sous-sol ;

8. Considérant que la commune de Rustiques fait valoir que la carrière est localisée près de la zone de traitement des granulats déjà existante, située à Trèbes, et répond à l'objectif 2-3 du PADD de limiter les déplacements routiers pour favoriser la réduction des gaz à effet de serre ; que toutefois, cet objectif vise les zones urbaines ; que la modification n°1 permet l'implantation d'une carrière alluvionnaire, installation classée pour la protection de l'environnement, susceptible de provoquer l'émission de poussières, au sein d'une zone agricole située à proximité d'une zone viticole AOC ; qu'elle rompt la continuité du paysage, comme le note le service agriculture de la communauté d'agglomération de Carcassonne ; que cette rupture paysagère est soulignée par la direction départementales des territoires et de la mer de l'Aude, le commissaire-enquêteur préconisant la création d'une zone tampon paysagère ; que ce projet est contraire au point 3-4 et implique un changement de l'orientation n°1 définie par le projet d'aménagement et de développement durables de la commune de Rustiques ; qu'ainsi, les requérants sont fondés à soutenir qu'il exigeait la mise en œuvre de la procédure de révision, en application de l'article L. 121-13 1° précité du code de l'urbanisme ; » (TA Montpellier, 28 juin 2017, n° 1500080).

16. – 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, **production n°4**).

Cette modification prévoit ainsi la création de sept nouvelles OAP 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, ...

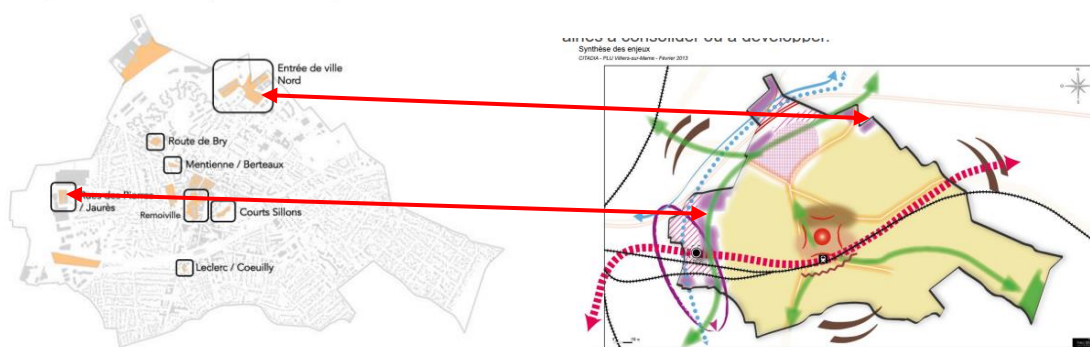
Pareillement, il est prévu la création d'un PAPAG (périmètre d'attente de projet d'aménagement global).

**Cette modification a pour effet de changer les orientations du PADD et aurait, dès lors, dû faire l'objet d'une procédure de révision.**

**17. – En premier lieu,** 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 réglementation 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* » (PLU approuvé – PADD, p.9, **production n°5**).

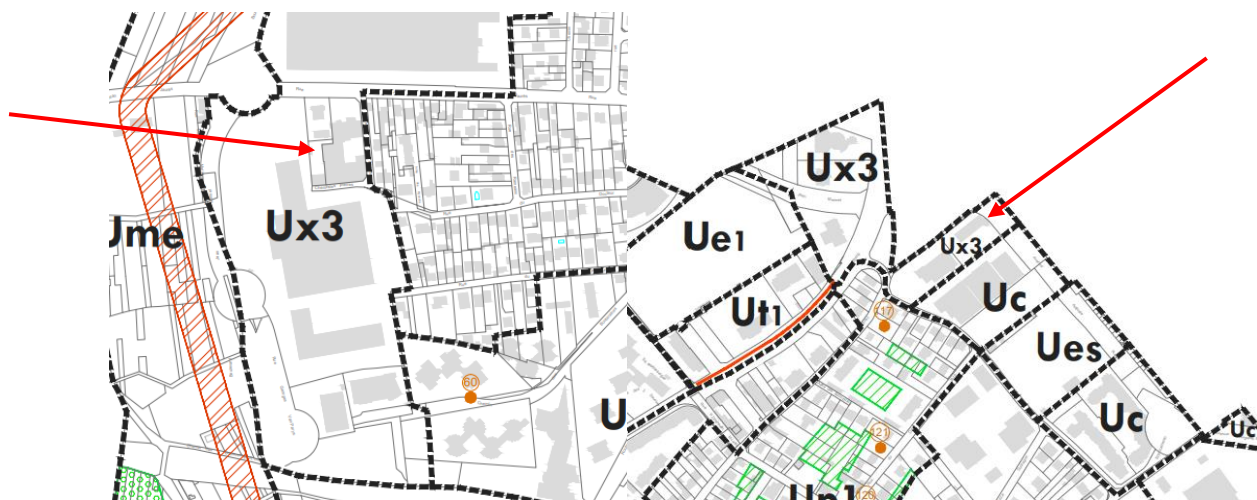
Avec cette modification n°3, les orientations du PADD sont modifiées dès lors que le développement de l'activité économique est abandonné au profit de l'augmentation de la construction de logements et qu'il n'est plus prévu de « *mettre en valeur les entrées de ville [...] en tant que vitrines du développement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

Les nouvelles OAP Entrée de Ville Nord et Rue des Pierres Jaurès, à destination de création de logements, s'inscrivent en effet dans des zones dans lesquelles le PADD identifiait des zones d'activités existantes :



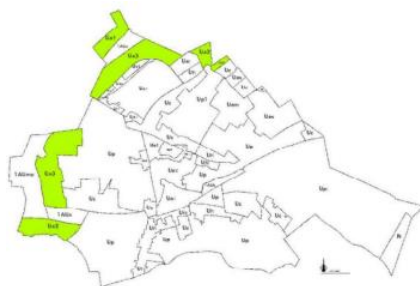
(PLU approuvé - Notice explicative, p.14, **production n°11** / PADD, p.4, **production n°5**)

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



(PLU approuvé – Plan de zonage avant modification n°3, **production n°6**)

Ces secteurs s'inscrivent dans les zones d'activités économiques de la commune qui sont toutes situées à l'ouest du territoire communal :



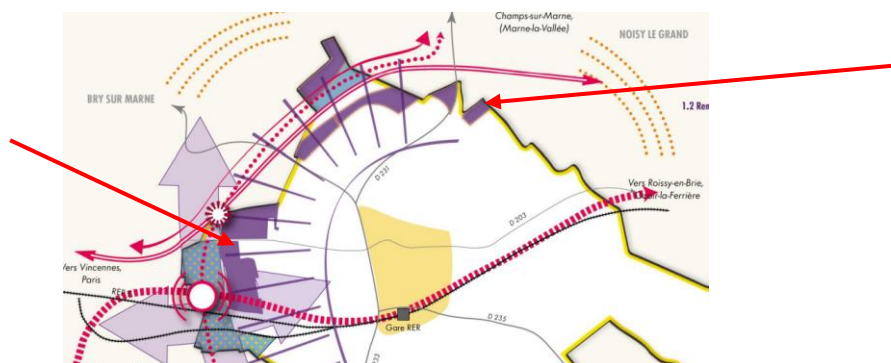
Dans le cadre de la modification n°3, il a été décidé de classer ces secteurs en zone Uc correspondant aux ensembles d'habitat collectif. Il n'est donc plus question d'y conserver et développer des activités économiques.



(PLU approuvé – Plan de zonage après modification n°3, **production n°7**)

**18.** – 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* » permettent de constater que l'établissement public territorial ne souhaite plus renforcer le développement économique de la commune.

Les orientations du PADD ont donc été modifiées dès lors qu'il était prévu, dans le PADD, que ces zones visent à « *favoriser la densification des zones d'activités existantes par une réglementation adaptée* » :



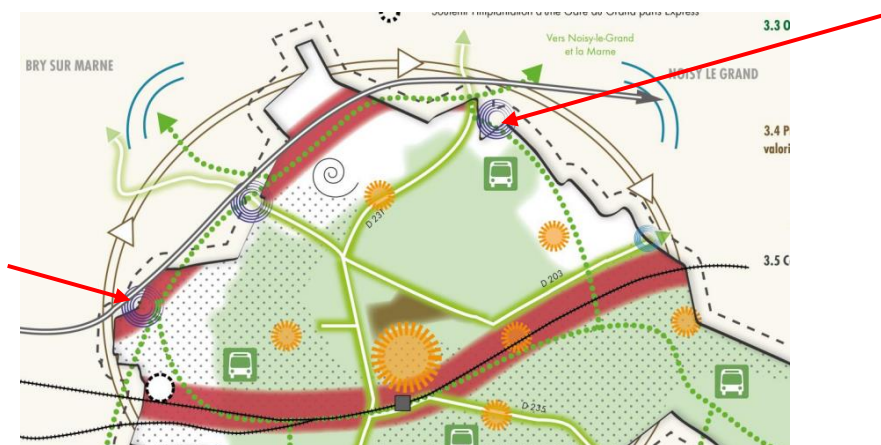
(PLU approuvé, PADD, p.11, **production n°5**)

**19.** – Relevons que la chambre de commerce et d'industrie, dans son avis, souligne pourtant la nécessité de veiller au maintien de l'activité économique sur la commune :

« *Toutefois, la CCI-94 souligne aussi l'importance de veiller au maintien de l'activité économique sur la commune de Villiers-sur-Marne* » (PLU approuvé - Rapport d'enquête publique, p.11, **production n°8**).

**20.** – Au vu de ces éléments, il est donc manifeste que la modification n°3 modifie les orientations du PADD en ne prévoyant plus la préservation et le développement des activités économiques dans ces deux secteurs mais la construction d'habitat collectif.

**21.** – Plus encore, les deux zones dont il est question sont qualifiées par le PADD d'entrée de ville :



(PLU approuvé, PADD, p.18, **production n°5**)



Or, le PADD prévoit également qu'il convient de « *Renforcer le rayonnement économique de Villiers-sur-Marne* » et pour cela de « *profiter de cette dynamique pour mettre en valeur les entrées de ville de Marne-la-Vallée en tant que vitrines du développement économique* » (production n°5, p.9).

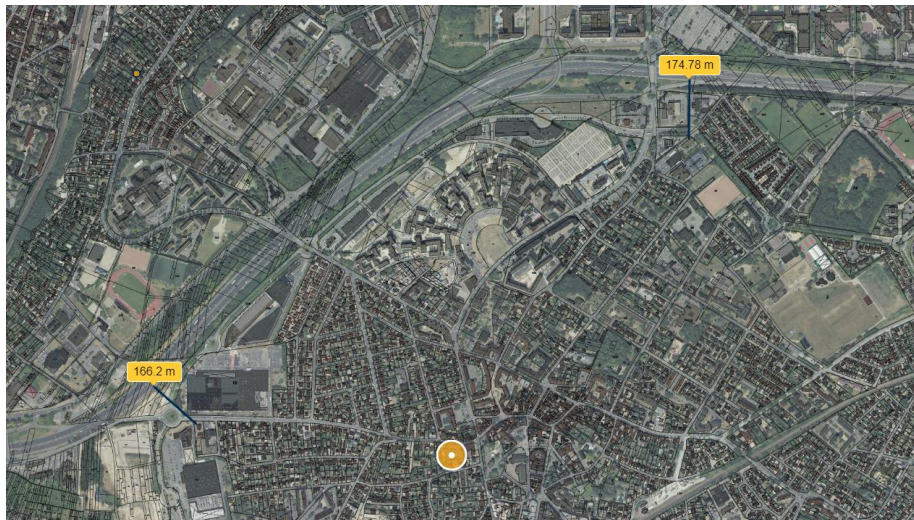
Avec cette modification n°3, cet objectif a donc également été supprimé dès lors qu'il est désormais prévu des logements sur ces entrées de ville.

**22.** – La modification des orientations du PADD est donc manifeste.

**23.** – En deuxième lieu, 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* » (production n°5, p.6).

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

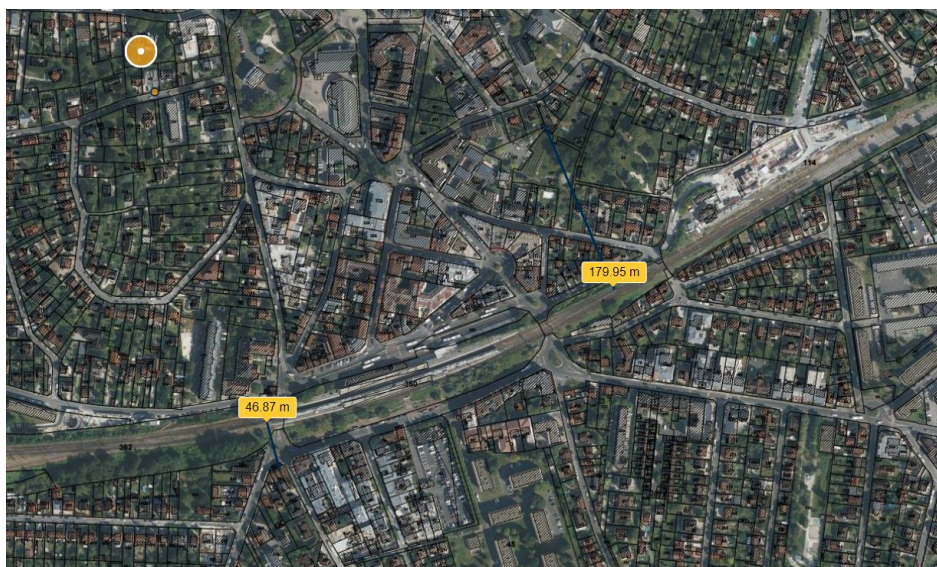
Ces deux OAP sont en effet situées à moins de 180 mètres de l'emprise autoroutière :



(Extrait Géoportail)

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

Il en est de même pour l'institution des OAP Courts sillons et Leclerc Coeuilly à proximité immédiate de la voie ferrée, à respectivement 180 mètres et 17 mètres, en contradiction avec les orientations du PADD :

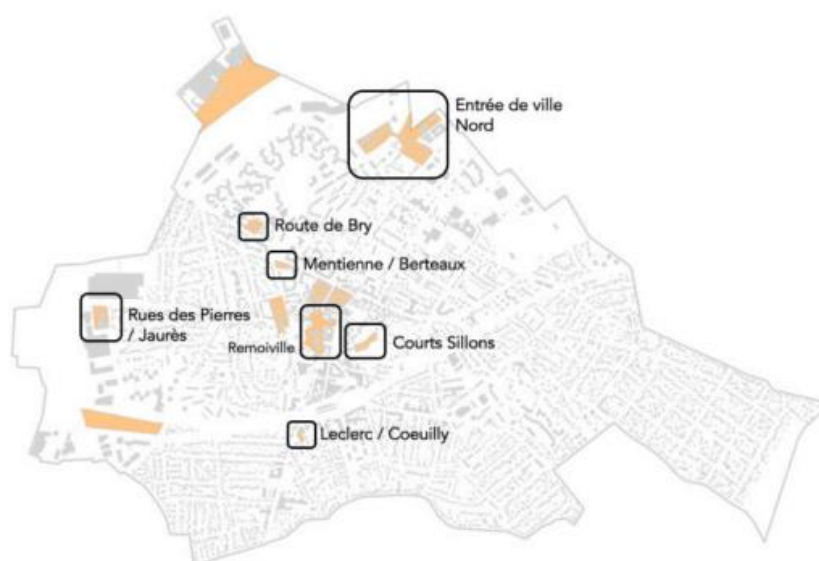


(Extrait Géoportail)

**24. –** En troisième lieu, 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* » (**production n°5**, p.12).

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. Ces OAP ne s'inscrivent dans aucun des deux pôles urbains identifiés par le PADD que sont le pôle Gare et le pôle Marne Europe.

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 évoluées et la structuration de l'espace ne se fait désormais plus autour de deux pôles urbains mais autour d'une multitude de pôles situés sur l'ensemble de la commune.

**25.** – En quatrième lieu, le PADD indique s'agissant de l'objectif de « *Renouveler l'habitat dégradé et maintenir une offre de logements pour les Villiérais* » 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* » (**production n°5**, PLU approuvé, PADD, p.10).

Il n'est aucunement contesté et il est 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.*

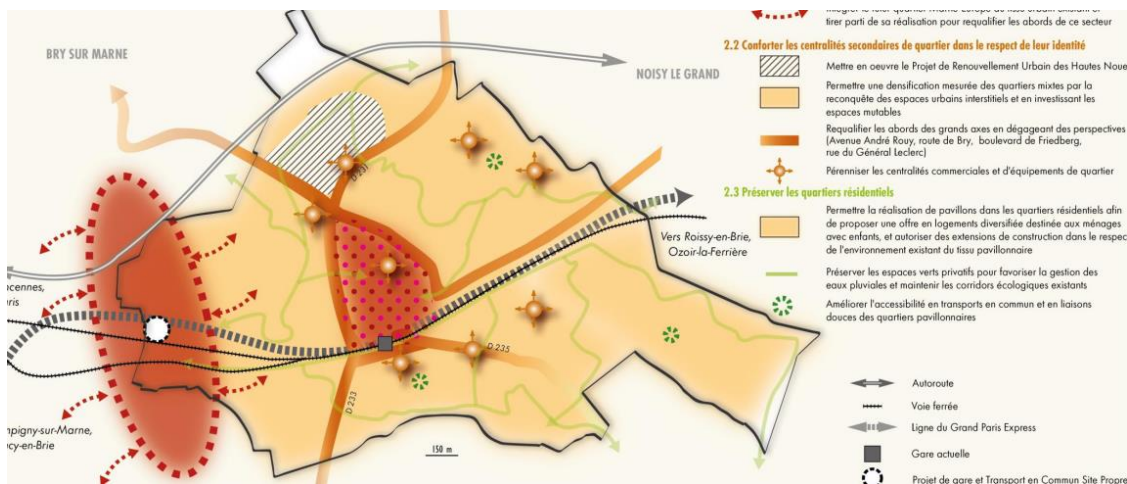
*Pour l'année 2020, l'année 2021 en cours et l'année 2022 à venir, l'analyse des livraisons de logements réalisés et prévus effectuée par le service urbanisme de la commune confirme que l'objectif du PADD sera respecté et même significativement dépassé. En 2020, ce sont en effet plus de 800 logements 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.* » (PLU approuvé, Note de présentation, p.3, **production n°4**).

Partant, le souhait de la commune de créer sept OAP nouvelles alors que les objectifs de construction de logements sont 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.



26. – 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* » (**production n°5**, PADD, p.13).



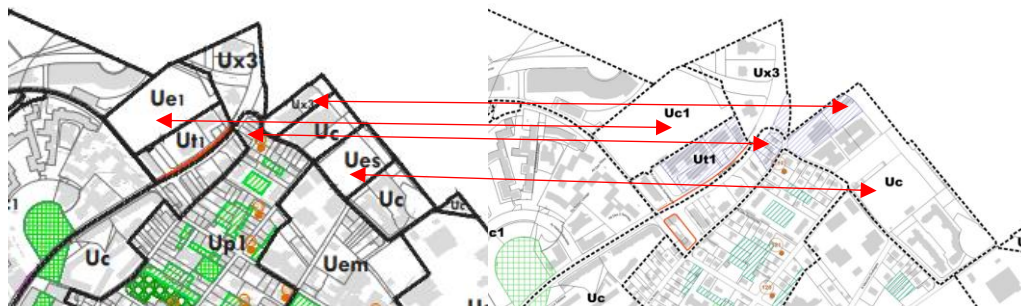
(**production n°5**, PADD, p.14)

27. – Les zones pavillonnaires sont identifiées par le PLU et sont classées en zone Up.

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 conséquentes* » (PLU approuvé – Règlement, p.59, **production n°9**).

La modification n°3 prévoit le passage de plusieurs zones Ue, Ux ou Up en zone Uc nuisant donc directement à la préservation des quartiers résidentiels.

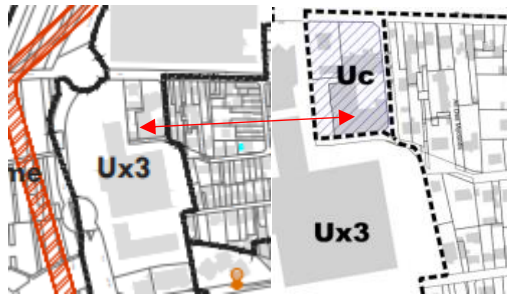
Il en est ainsi du secteur de l'entrée de Ville Nord qui était une zone majoritairement pavillonnaire classée en zone Up/Up1 avec des équipements notamment sportifs classés en zone Ue et des zones d'activités économiques en zone Ux3 qui est désormais majoritairement identifiée en zone Uc pour la construction de bâtiment de hauteur conséquente pour des habitats collectifs :



(Plan de zonage antérieur / Plan de zonage issu de la modification n°3, **productions n°6 et 7**)

Si, à l'issue de l'enquête publique, et à la suite des remarques du public dont les requérants, le passage de certaines zones Up/Up1 en zone Uc a finalement été supprimé, il n'en reste pas moins que la présente modification ne prévoit aucunement de préserver les quartiers résidentiels. Elle opère dès lors une modification des orientations du PADD.

Il en est ainsi du passage du secteur Rue des Pierres / Jaurès d'une zone Ux3 à une zone Uc en limite de zone pavillonnaire identifiée en zone Up :



(Plan de zonage antérieur / Plan de zonage issu de la modification n°3, **productions n°6 et 7**)

**28.** – S'agissant des zones pavillonnaires, la modification n°3 prévoit « *de réduire l'emprise au sol maximum autorisée en Up et Up1* » (PLU approuvé - notice explicative, p.144, **production n°11**).

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 est 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. L'autorité rédactrice du PLU prévoit donc uniquement d'empêcher la réalisation de pavillons en zone résidentielle. L'argument selon lequel l'objectif de construction est atteint dissimule en réalité une volonté de limiter / empêcher tout développement de l'habitat pavillonnaire et ce, en totale contradiction avec les orientations du PADD.

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

**29.** – De la même façon, dans la zone Up, la commune porte atteinte à la préservation des quartiers résidentiels et des pavillons en modifiant les règles de hauteur et en autorisant des constructions d'une hauteur plus importante.

Initialement, l'article Up10 prévoyait en effet que « *la hauteur maximale des constructions nouvelles est limitée à 10m au faitage de la construction* » (**production n°10**).

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 (PLU approuvé – Règlement, **production n°9**, p.87).

Ces différentes modifications témoignent du fait que les orientations du PADD du PLU de VILLIERS-SUR-MARNE ont été modifiées et qu'il n'est désormais plus prévu de préserver les quartiers résidentiels et d'y permettre la réalisation de pavillons.

**30.** – Notons que le PADD prévoit également de « *Valoriser les caractéristiques briardes du centre historique : préserver les venelles, veiller à l'insertion architecturale et paysagère des constructions* » (PLU approuvé – PADD, **production n°5**, p.16).

Or, la modification n°3 prévoit des linéaires de hauteur autorisant des constructions jusqu'à 18 mètres à différents endroits empêchant toute insertion architecturale et paysagère des constructions (PLU approuvé – Notice explicative, **production n°11**, p.81).

**31.** – Il convient également de noter que la hauteur autorisée en zone UC 10 a été considérablement augmentée à la suite de cette modification n°3 (PLU approuvé – Règlement, p.67, **production n°9**).

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* » (**production n°10**). 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* » (**production n°9**) autorisant ainsi une hauteur de 15m et non plus 12m à l'acrotère. Cette modification permet la construction d'un étage supplémentaire.

Il est également ajouté que des hauteurs différentes sont autorisées dans les secteurs suivants :

- Angle avenue André Rouy / avenue de l'Europe : 18 m au faitage ou à l'acrotère ;
- Rue Pierre Doboef et Michel Lafon : 18 m au faitage ou à l'acrotère ;
- Secteur de l'OAP Rue des Pierres / rue Jean Jaurès : 20 m au faitage ou à l'acrotère (PLU approuvé – Règlement, **production n°9**, p.67).

Ces hauteurs ne permettent aucunement l'insertion architecturale et paysagère des constructions. Il est donc manifeste que les orientations du PADD ont été modifiées à ce sujet.

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

sur un bâtiment repère au titre de l'article L151-19.

- pp. 148-150 : l'acrotère devrait être moins haut que le faitage 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

(Enquête publique – Modification n°3, Avis de l'ABF, **production n°12**)

**32.** – 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.

**33.** – 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.

- nn. 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, **production n°12**)

**34.** – L'article L. 153-31 du code de l'urbanisme prévoit également que :

« Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide : [...]

3° Soit de réduire une protection édictée en raison 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 ; »

Sur ce fondement, il a pu être jugé que la possibilité de construire plus près d'une route nationale du fait d'une modification du règlement du PLU ou d'une modification du zonage entraînait une réduction d'une protection édictée en raison des risques de nuisance :

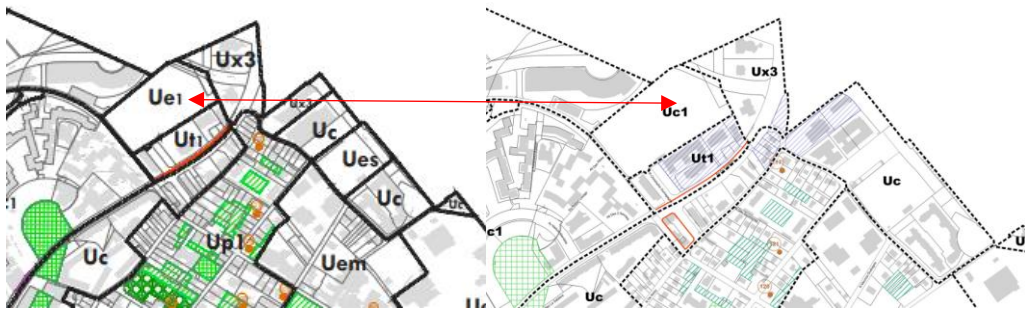
« 9. D'autre part, les premiers juges ont retenu que la modification du classement de la parcelle cadastrée section Z n° 207 de la zone UR en zone UXd constituait, du fait de la diminution de la distance d'inconstructibilité qu'elle entraînait, de 100 à 15 mètres le long de la route nationale 104 et de 75 à 25 mètres le long de la route nationale 19, une réduction d'une protection édictée en raison des risques de nuisance et ne pouvait dès lors, en application des dispositions du 3° de l'article L. 153-31 précité, qu'être opérée selon la procédure de révision du plan local d'urbanisme.



10. En soutenant que la modification n'a consisté qu'à modifier à la marge les dispositions de la zone UR, alors que la parcelle n'en fait plus partie, et que la modification de classement a été effectuée en vue de réparer une erreur matérielle issue du précédent classement de ces terrains, la commune de Servon ne conteste pas pertinemment le motif retenu par les premiers juges » (CAA Paris, 18 novembre 2021, 21PA00382).

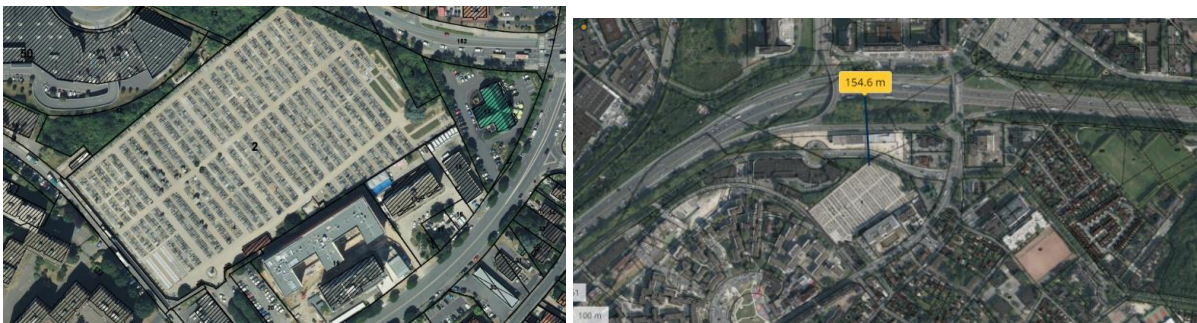
35. – En l'espèce, la modification n°3 a entraîné la réduction de plusieurs protections édictées en raison des risques de nuisance.

En premier lieu, la modification entraîne le passage de la parcelle supportant le cimetière d'une zone Ue1 correspondant au cimetière à une zone Uc1 correspondant aux ensembles d'habitat collectif et plus précisément au projet de rénovation urbaine du quartier des hautes noues :



(Plan de zonage antérieur / Plan de zonage issu de la modification n°3, **productions n°6 et 7**)

Cette parcelle se situe pourtant à proximité immédiate de l'autoroute :



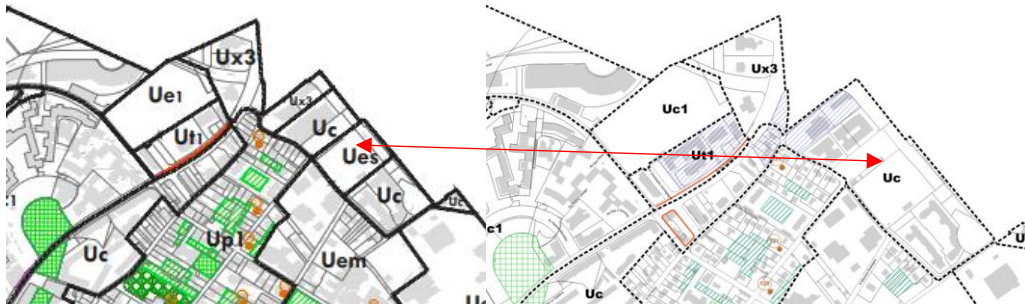
(Extrait Géoportail)

La zone Ue1 n'autorisait que « les équipements et constructions permettant le bon fonctionnement du cimetière » et « les aménagements ou constructions nécessaires aux besoins ferroviaires et aux besoins du réseau de transport du Grand Paris Express » (PLU approuvé – Règlement, **production n°9**, p.98).

Ce classement restrictif limitait donc les risques de nuisance vis-à-vis de l'autoroute dès lors qu'il interdisait notamment toute construction à usage d'habitation.

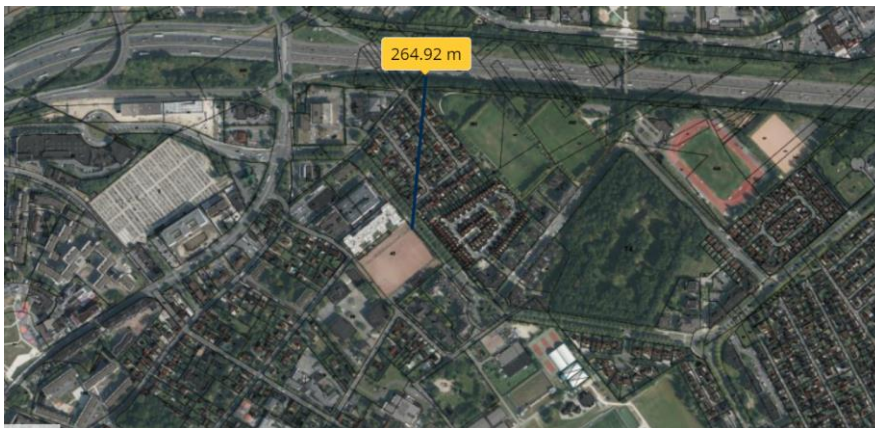
A l'inverse, le classement en zone Uc1 prévoit la construction d'ensemble d'habitat collectif de grande hauteur, avec logements sociaux, dans cette parcelle. Ces nouvelles constructions vont nécessairement être exposées au risque de nuisances liées à l'autoroute.

**36.** – Il en est de même pour le stade Jules Rimet avec un passage d'une zone Ues correspondant aux zones d'équipements sportifs et de loisirs qui n'autorisait pas les constructions à usage d'habitation sauf exception liée aux activités autorisées, pour un classement en zone Uc destiné à de l'habitat collectif de grande hauteur :



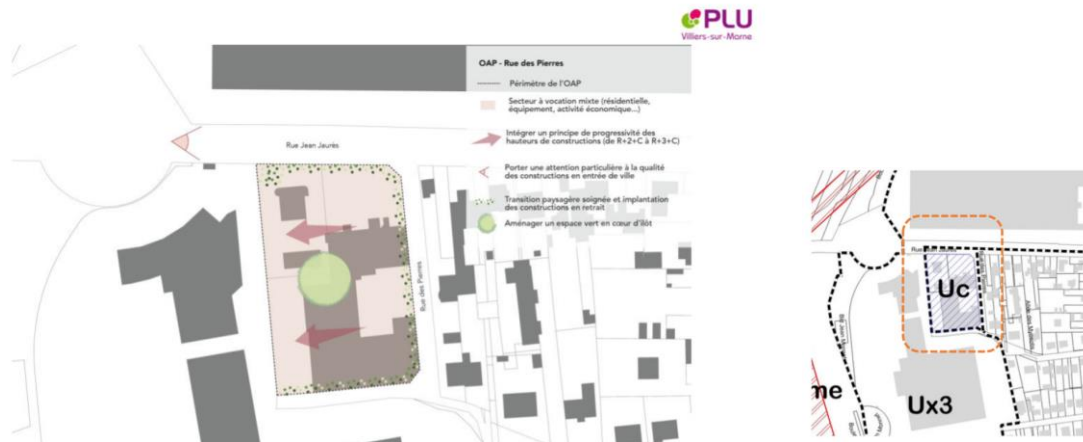
(Plan de zonage antérieur / Plan de zonage issu de la modification n°3, **productions n°6 et 7**)

A nouveau, ces parcelles sont pourtant situées à proximité de l'autoroute, exposant donc ces constructions à des nuisances sonores, visuelles et à des risques de pollution :



(Extrait Géoportail)

Il en est enfin de même pour l'OAP Rue des Pierres/Jean Jaurès et le passage du secteur rue des Pierres / rue Jean Jaurès d'une zone Ux3 à une zone Uc :



(PLU approuvé – OAP, **production n°14**, p.43 ; PLU approuvé – notice explicative, **production n°11**, p.78)

La zone Ux3 interdit en effet les constructions à usage d'habitation, sauf exception, là où la zone Uc prévoit expressément des constructions à usage d'habitation.

La modification n°3 prévoit donc des constructions à proximité immédiate de l'autoroute dans des secteurs dans lesquels il était auparavant interdit de construire pour de l'habitation. Ces modifications ne s'accompagnent par ailleurs d'aucune mesure protectrice.

La modification n°3 entraîne donc la réduction de plusieurs protections édictées en raison des risques de nuisance.

**37.** – La procédure est donc illégale à ce titre et la délibération litigieuse doit être annulée pour ce premier motif.

**C. Sur l'absence de justification dans le rapport de présentation des besoins en logements de la commune et l'absence de justification des OAP**

38. – Aux termes de l'article L. 151-4 du code de l'urbanisme, il est prévu que :

*« Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.*

*Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services [...] ».*

L'article R. 151-2 dudit code ajoute que :

*« Le rapport de présentation comporte les justifications de :*

*1° La cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables ;*

*2° La nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables et des différences qu'elles comportent, notamment selon qu'elles s'appliquent à des constructions existantes ou nouvelles ou selon la dimension des constructions ou selon les destinations et les sous-destinations de constructions dans une même zone ;*

*3° La complémentarité de ces dispositions avec les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées à l'article L. 151-6 ; [...] »*

L'article R. 151-5 du même code ajoute que :

*« Le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés lorsque le plan local d'urbanisme est :*

*1° Révisé dans les cas prévus aux 2° et 3° de l'article L. 153-31 ;*

*2° Modifié ;*

*3° Mis en compatibilité. ».*



Il est jugé à ce sujet que l'additif au rapport de présentation établi à l'occasion de la modification du PLU doit justifier de la cohérence des OAP créé avec les objectifs du projet d'aménagement et de développement durable :

*« 4. L'additif au rapport de présentation établi à l'occasion de la modification du PLU, présente succinctement les sept orientations d'aménagement et de programmation et se borne, pour expliquer leur création, à rappeler qu'elles avaient été instituées par la délibération du 6 décembre 2013 approuvant la révision du PLU, laquelle a été annulée par jugement du tribunal administratif de Lyon du 13 octobre 2016, et à indiquer qu'elles répondent à une volonté de mise en compatibilité du PLU avec les orientations pour la maîtrise de la forme urbaine et de la consommation de l'espace du schéma de cohérence territoriale. Ainsi, le rapport de présentation n'expose pas les justifications de la cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les objectifs du projet d'aménagement et de développement durables, comme il devait le faire en vertu des dispositions citées au point précédent dès lors qu'elles sont créées par la modification. Une telle justification ne figure pas non plus dans le document de présentation des orientations d'aménagement et de programmation Par suite, et sans qu'il y ait lieu de rechercher si le vice a été susceptible d'exercer une influence sur le sens de cette décision ou a privé les habitants de la commune d'une garantie, c'est à bon droit que les premiers juges ont estimé que la délibération du 14 décembre 2017 était entachée d'illégalité en ce qu'elle approuve la création des sept orientations d'aménagement et de programmation, en raison de l'insuffisance sur ce point du rapport de présentation » (CAA Lyon, 2 juin 2020, n°19LY00897).*

**39.** – En l'espèce, la modification n°3 prévoit la création de sept OAP supplémentaires et le passage de plusieurs secteurs en zone Uc augmentant la constructibilité des parcelles concernées.

**40.** – La note de présentation indique pourtant que les objectifs de construction de logements à l'échelle communale sont atteints et sont même déjà significativement dépassés. Notons ainsi que bien que le PADD prévoit la construction de 160 logements par an, ce ne sont pas moins de 800 logements qui ont été livrés en 2020, 573 en 2021 et plus de 1.000 à partir de 2022, sans compter les OAP qui sont désormais prévues. La commune n'avait pourtant aucun retard à rattraper dès lors qu'elle respectait déjà son objectif et que celui-ci était même déjà légèrement dépassé :

*« 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 ».*

Malgré le respect et même dépassement de ces objectifs, la commune revendique des nombres de construction bien plus importants pour les années 2020, 2021 et 2022.

« 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. » (PLU approuvé - Note de présentation, **production n°4**, p.3).

Selon les services, le total de logements livré sur la période 2010-2021 est de 3.036 ou plus, soit une moyenne de plus de 250 logements par an.

Plus encore, une analyse indépendante des constructions de logements sur la commune, observables sur site, a été réalisée. Il en ressort que depuis l'entrée en vigueur du PLU en 2013, 4.727 logements ont été construits/vont être livrés avant fin 2024. Ce recensement ne prend pas en compte le futur quartier de Marne Europe :

Tableau. Onze années de construction : 2014-2024

	Nombre d'opérations	Nombre de logements
Centre	16	901
Gare nord	7	386
Gare sud	7	518
André Rouy	13	795
Luats	10	674
Stades	14	459
Hautes Noues	8	572
Total observé	75	4305
Ajout 2014-16	2	422 (a)
<b>Total général</b>	<b>77</b>	<b>4 727</b>

(Note sur la production de logements à Villiers-sur-Marne, Dominique Lorrain, juin 2022, villiérais, ancien directeur de recherche, CNRS, **production n°13**)

Là où le PADD prévoyait la construction de 160 logements par an, c'est donc 4.727 logements qui ont été/vont être construits en onze ans, soit une moyenne de construction de 430 logements par an, bien au-delà de l'objectif prévu par le PADD.

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

**41.** – Au vu de ces éléments, il est donc manifeste que la création de ces sept OAP supplémentaires n'est 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.

**42.** – Plus encore, le rapport de présentation ne justifie pas de la cohérence des OAP avec les objectifs du projet d'aménagement et de développement durable.

Or, et ainsi que cela a été démontré ci-avant et sera à nouveau démontré ci-après, ces OAP ne sont pas cohérentes avec les orientations du PADD.

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

La délibération contestée est donc illégale pour ce motif à nouveau et doit être annulée.

**D. Sur l'absence de justification de la consommation de l'espace dans le rapport de présentation modifié**

44. – L'article R. 151-5 du code de l'urbanisme prévoit que :

*« Le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés lorsque le plan local d'urbanisme est :*

*1° Révisé dans les cas prévus aux 2° et 3° de l'article L. 153-31 ;*

*2° Modifié ;*

*3° Mis en compatibilité. »*

45. – Aux termes de l'article L. 151-4 du code de l'urbanisme, il est par ailleurs prévu, au sujet du rapport de présentation :

*« Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques ».*

46. – En l'espèce, et sur la commune de Villiers sur Marne, il est constant que en dix ans et pour les seules opérations de construction de logements la commune a perdu presque dix hectares de sol naturel, ou espaces de pleine terre (**production n°13**, p.4).

Derrière l'expression technique d'imperméabilisation se dissimule un vrai problème urbain. On bétonne ? Ou on intègre la nature, les arbres de haute tige dans l'espace urbain ? A Villiers sur Marne, beaucoup d'habitants et d'anciens habitants ne reconnaissent plus leur ville. "Il y a des constructions partout, on circule mal à certaines heures, il y a des problèmes de stationnement et les espaces verts se réduisent<sup>6</sup>".

Pour répondre à ces questions nous avons regardé l'artificialisation de la commune à partir de 69 constructions<sup>7</sup> réalisées depuis 2014 et appliquant la réglementation du nouveau PLU.

**Consommation de sol naturel par 69 opérations de construction (en m<sup>2</sup>)**

A	B	C	A-B	A-C	A* coeff
Surface des terrains	Emprise de départ	Emprise de la construction	Sol naturel départ	Sol résiduel	Sol pleine terre
150 006	39 604	92 897	110 402	57 109	13 365

Source : Lorrain & Codevi, juin 2022, voir encadré méthodologique et tableau de calcul

La surface des terrains concernés par les constructions est de 150 000 m<sup>2</sup> soit quinze hectares, ou environ 25 terrains de football. Ces terrains n'étaient pas nus ; ils étaient le plus souvent occupés par des pavillons. Ces constructions de départ occupaient presque quatre hectares, dégageant ainsi un sol naturel de onze hectares. Aujourd'hui les espaces de pleine terre, disponibles sur ces mêmes terrains ne sont plus que de 1,33 hectares.

**(production n°13, p.4)**

La mise en place de sept OAP et le classement en zone Uc de parcelles auparavant classées en zone Ue telles que le Stade Rimet ou le cimetière vont nécessairement entraîner de la consommation d'espaces naturels.

**47.** – Or, le rapport de présentation modifié ne fait pas état de celle-ci, il est dès lors insuffisant.

**48.** – La délibération devra être annulée pour ce motif également.

**E. Sur l'absence d'actualisation du rapport de présentation relatif à la suppression du cimetière et au passage d'une zone Ue1 à Uc1**

49. – L'article R. 151-5 du code de l'urbanisme prévoit que :

*« Le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés lorsque le plan local d'urbanisme est :*

*1° Révisé dans les cas prévus aux 2° et 3° de l'article L. 153-31 ;*

*2° Modifié ;*

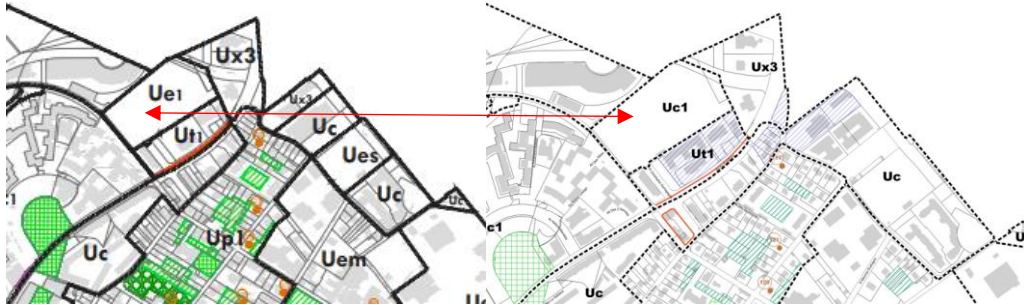
*3° Mis en compatibilité. »*

Il convient de respecter cet article même pour des modifications mineures :

*« Considérant qu'aux termes de l'article Article R\* 123-2 du code l'urbanisme dans sa rédaction applicable en l'espèce : (...) En cas de modification ou de révision, le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés. ; qu'il résulte de ces dispositions que les auteurs d'un projet de modification d'un plan d'occupation des sols sont tenus de motiver de manière suffisamment précise chaque changement envisagé, quelle que soit l'importance de la modification ainsi opérée ; qu'il ressort des pièces du dossier que la parcelle AD21, située au n°9 de la rue des Cailloux, qui était initialement incluse, comme l'ensemble du site dénommé îlot BIC , dans la zone UAc du plan d'occupation des sols définie comme une zone à caractère d'activités, de services et de bureaux en quartiers anciens et qui avait initialement vocation, comme les autres parcelles de la partie sud du site îlot BIC , à être classée en zone UL du plan d'occupation des sols afin de permettre la réalisation d'un parc urbain, a finalement été classée en zone UAb du même plan définie comme une zone à caractère mixte d'habitat, de services, de commerces et d'activités en quartier ancien ; que le rapport de présentation du projet de modification du plan d'occupation des sols ne précise aucunement les motifs du changement d'affectation de la parcelle en question ; que, contrairement à ce que soutient la commune de Clichy-la-Garenne, la seule référence aux objectifs généraux mentionnés au début dudit rapport ne peut constituer la motivation exigée par l'article R\* 123-2 précité ; que, dès lors, la délibération n° 7.1 A du 13 décembre 2005 approuvant le projet de modification du plan d'occupation des sols de la commune de Clichy-la-Garenne a, en tant qu'elle a autorisé le changement de zonage de la parcelle AD21 située au n° 9 de la rue des Cailloux, méconnu l'obligation de motivation prévue par cet article ; » (CAA Versailles, 18 mars 2010, n°08VE02900).*

50. – En l'espèce, la modification du PLU prévoit la suppression du cimetière.

Le plan de zonage modifié prévoit en effet le passage de la parcelle d'une zone Ue1 correspondant au cimetière à une zone Uc1 correspondant aux ensembles d'habitat collectif et plus précisément au projet de rénovation urbaine du quartier des hautes noues :



(Plan de zonage antérieur / Plan de zonage issu de la modification n°3, **productions n°6 et 7**)

La parcelle accueille actuellement un cimetière. Il ne peut être prévu de supprimer ce cimetière pour construire de l'habitat collectif.



(Extrait Géoportail / Plan de zonage du PLU, **production n°7**)

La zone Ue1 autorisait « *les équipements et constructions permettant le bon fonctionnement du cimetière* » (PLU approuvé – Règlement, **production n°9**, p.98) ce qui n'est pas prévu par le règlement de la zone Uc1.

L'utilisation du cimetière sera donc remise en cause à court terme. Le plan de zonage ne prévoit par ailleurs aucune autre zone Ue1 pour accueillir ce cimetière.

Cette modification n'est pourtant pas évoquée par la notice explicative ou le rapport de présentation modifié qui ne font pas mention de ce changement et n'évoquent pas la problématique du cimetière.

**51.** – La décision contestée devra être annulée pour ce motif.

**F. Sur l'erreur manifeste d'appréciation liée à la mise en place de l'OAP Entrée de Ville Nord et au passage d'une zone Ux3 à Uc, d'une zone Ues à Uc, d'une zone Up1 à Uc et d'une zone Ue1 à Uc1 ainsi que la violation de la loi liée à l'absence de cohérence avec les orientations du PADD**

52. – Aux termes de l'article L. 151-6 du code de l'urbanisme, il est prévu que :

*« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles. ».*

L'Administration centrale a d'ailleurs indiqué, dans sa fiche méthodologique sur la rédaction des nouveaux PLU issus de la réforme entrée en vigueur le 1er janvier 2016, que la notion de cohérence :

*« diffère de la notion de compatibilité ou de conformité puisque le rapport de cohérence implique que les dispositions de l'une et de l'autre pièce aillent dans le même sens et concourent à l'atteinte d'un objectif identique » (production n°16, p.32).*

La Cour administrative d'appel de Nantes, dans un arrêt du 27 juillet 2016, n°14NT02815, relatif à la cohérence entre le règlement et le PADD mais les développements sont transposables à la cohérence entre les OAP et le PADD, a annulé les dispositions du règlement d'un PLU qui augmentaient significativement les possibilités de constructions à usage d'habitation de parcelles situées dans les espaces proches du rivage, au motif d'une incohérence avec l'objectif du PADD consistant à « protéger et valoriser le patrimoine » par la localisation de nouvelles extensions d'urbanisation en-dehors des espaces proches du rivage, alors même que ces parcelles représentaient à peine 0,01 % du territoire de la commune :

*« 7. Considérant que l'augmentation significative des possibilités de constructions à usage d'habitation sur les parcelles BK 103, BK 104, BK 105, BK 107 et BK 146, toutes situées, ainsi qu'il l'a été précisé au point 3, dans un espace proche du rivage, n'est pas cohérente avec l'objectif défini au I.1 du plan d'aménagement et de développement durable prévoyant la localisation des nouvelles extensions d'urbanisation en dehors des espaces proches du rivage ; que, par suite, les requérants sont fondés à soutenir que la révision du document d'urbanisme de la commune de Pornic opérée par la délibération attaquée du 2 décembre 2011 méconnaît, compte tenu de cette incohérence, les dispositions de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme ; » (CAA Nantes, 27 juillet 2016, n°14NT02815).*



Le rapporteur public a pu indiquer, dans un commentaire de cet arrêt publié à l'AJDA, que

*« le PADD annonçait quelque chose mais le règlement du plan, au moment de passer aux choses sérieuses » en fixant des prescriptions et servitudes d'urbanisme dans un modeste périmètre du territoire communal, faisait le contraire » (AJDA, 2016, p.2108).*

Plus récemment, Monsieur TOUBOUL, rapporteur public, a pu écrire, dans ses conclusions sous la décision CE, 2 octobre 2017, n°398322, 398323, 398324 que :

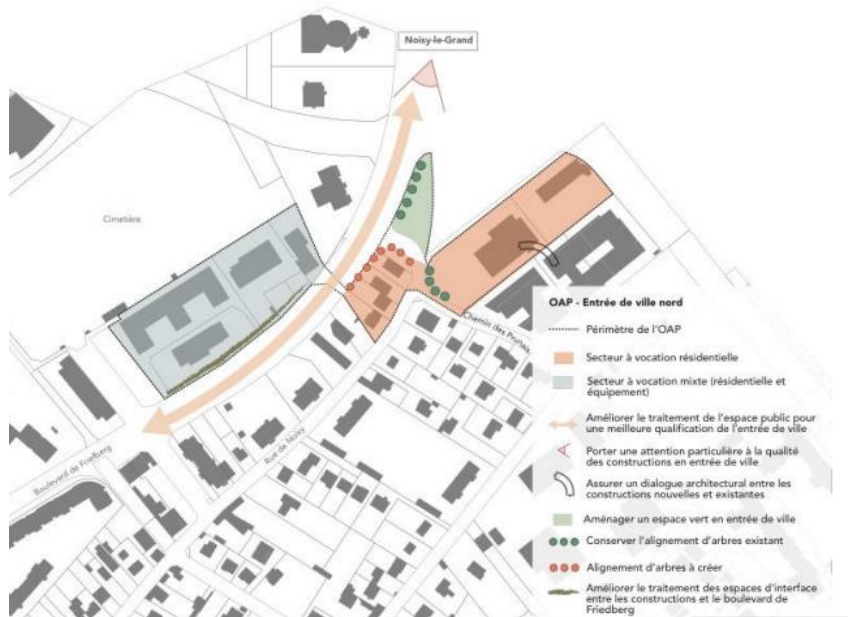
*« Il n'est pas aisé de définir ce qu'il faut entendre par « cohérence » de dispositions aussi précises que celles d'un PLU avec des orientations potentiellement très générales d'un PADD. Et on ne peut tirer d'élément très instructif des autres cas de contrôle de cohérence connus du droit de l'urbanisme, comme celui de votre jurisprudence J... (29 oct. 2013, n°348682 T.) entre classements de différentes parcelles, qui porte sur des éléments beaucoup plus homogènes.*

*Une définition de la cohérence par la négative est plus facile à formuler, puisque la cohérence est sans doute plus que de la compatibilité et moins que de la conformité. Mais une fois qu'on a dit cela, on n'est guère plus avancé.*

*Cette difficulté à définir les critères objectifs de ce que serait la cohérence n'est pas nouvelle. Vous l'avez déjà éprouvée dans les quelques affaires où vous avez été amenés à vous prononcer. Dans votre décision Ville de Paris du 19 juin 2010, n°326708 rec. vous avez ainsi simplement écarté le moyen tiré de l'incohérence sans en dire plus sur votre grille d'analyse. Plus récemment, dans une décision du 12 oct. 2016, K..., n°387308, aux T. sur un autre point, vous avez validé le raisonnement d'une cour ayant retenu la cohérence après avoir écarté « toute contradiction » entre le PADD et la partie du règlement du PLU contestée. C'est sans doute un peu tautologique, mais il nous semble que ce terme confirme sur le fond, l'idée d'une voie médiane entre conformité et compatibilité.*

*En l'espèce, la cour a estimé que le classement des parcelles en zone agricole était incohérent avec le PADD au motif que son orientation n°16 prévoyait dans ce secteur des zones d'extension économique et d'équipement impliquant une urbanisation, que ce classement rendait impossible. Elle a donc bien recherché -et trouvé- une incohérence qui l'autorisait à regarder comme illégal le PLU pour ce motif, sans pour cela verser dans un contrôle de conformité qui aurait excédé la volonté du législateur. Si son analyse peut sembler assez regardante, c'est que les orientations du PADD étaient elles-mêmes assez précises en l'espèce, point que la cour a souligné dans le fichage de son arrêt. Vous pourrez donc écarter l'erreur de droit invoquée sur ce point. »*

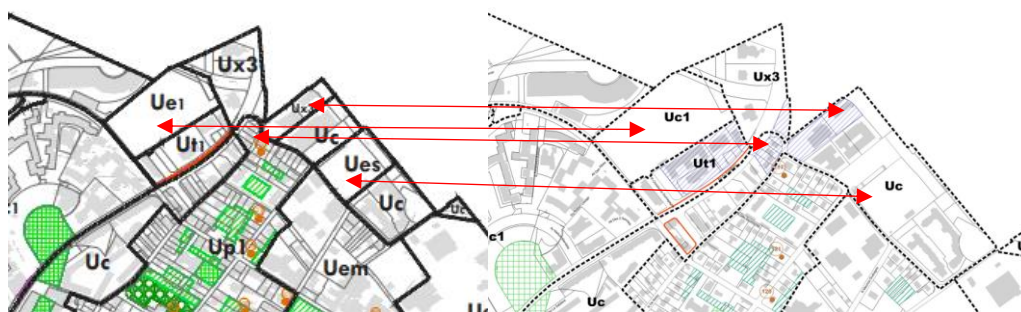
53. – La modification n°3 du PLU prévoit la création d'une OAP Entrée de Ville Nord.



(PLU approuvé – OAP, p.37, **production n°14**)

54. – Cette OAP s'accompagne de différents changements de zonage.

Le secteur de l'entrée de Ville Nord qui était une zone majoritairement pavillonnaire classée en zone U<sub>p</sub> avec des équipements notamment sportifs classés en zone U<sub>es</sub> et le cimetière en zone U<sub>e1</sub> et des zones d'activités économiques en zone U<sub>x3</sub> est désormais majoritairement identifiée en zone U<sub>c</sub> pour la construction de bâtiment de hauteur conséquente pour des habitats collectifs :



(Plan de zonage antérieur, **production n°6** / Plan de zonage issu de la modification n°3, **production n°7**)

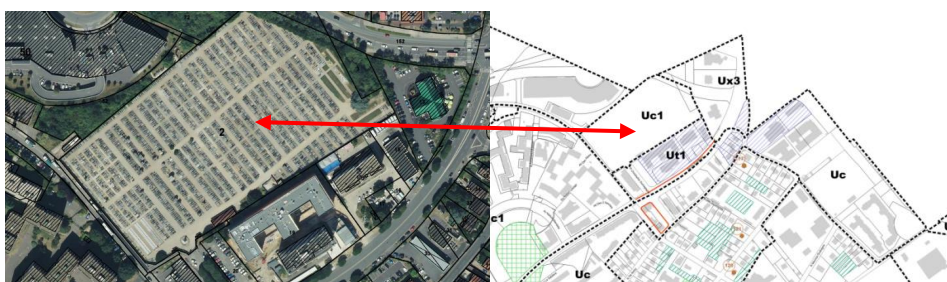
55. – Cette modification du classement conduit donc à la suppression de l'équipement sportif du Stade de foot Jules Rimet qui était classé en zone Ues et du cimetière qui était classé en zone Ue1 et figure pourtant toujours dans les documents de l'OAP :



(PLU approuvé – OAP, p.37, **production n°14**)

Ces équipements vont être démolis au profit de constructions d'immeubles d'habitat collectif de grande hauteur.

Il en est ainsi du cimetière, espace sur lequel il est désormais prévu la construction d'immeubles de grande hauteur :



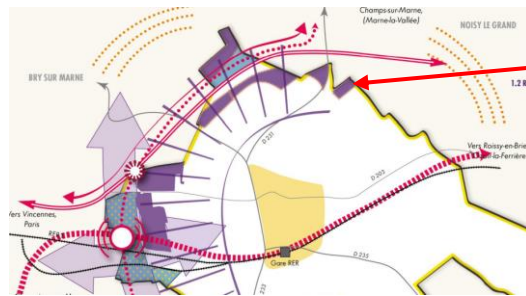
(Extrait Géoportail / Plan de zonage du PLU, **production n°7**)

Et du stade de foot qui supportera des immeubles de grande hauteur :



(Extrait Géoportail / Plan de zonage du PLU, **production n°7**)

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



(PLU approuvé - PADD, **production n°5**, 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. L'ancienne zone Ue1 accueille quant à elle le cimetière de la commune.

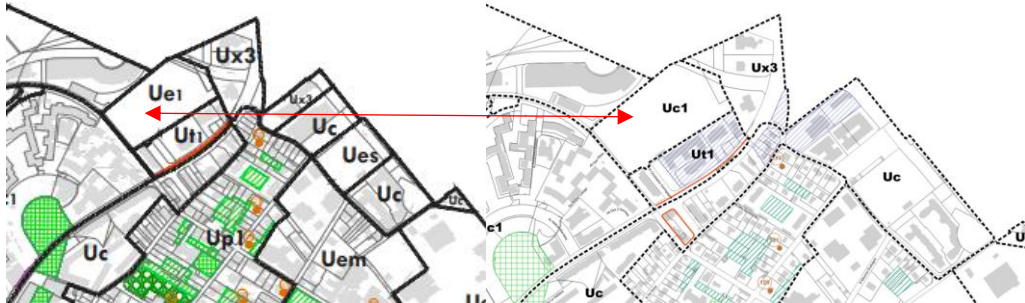
Ces changements de zonage et l'OAP prévue sur ce secteur sont donc en totale contradiction avec le PADD.

**57.** – 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.

**58.** – Cette modification va entraîner une transformation de ce quartier en contrariété avec les orientations du PADD sur le maintien de zones d'activités et sur la préservation de quartiers pavillonnaires.



59. – S'agissant du cimetière, le passage de la parcelle d'une zone Ue1 correspondant au cimetière à une zone Uc1 correspondant aux ensembles d'habitat collectif et plus précisément au projet de rénovation urbaine du quartier des hautes noues est manifestement entaché d'une erreur manifeste d'appréciation :



(Plan de zonage antérieur / Plan de zonage issu de la modification n°3, **productions n°6 et 7**)

La parcelle accueille actuellement un cimetière. Il ne peut être prévu de supprimer ce cimetière pour construire de l'habitat collectif.



(Extrait Géoportail / Plan de zonage du PLU, **production n°7**)

La zone Ue1 autorisait « *les équipements et constructions permettant le bon fonctionnement du cimetière* » (PLU approuvé – Règlement, **production n°9**, p.98) ce qui n'est pas prévu par le règlement de la zone Uc1.

L'utilisation du cimetière sera donc remise en cause à court terme. Le plan de zonage ne prévoit par ailleurs aucune autre zone Ue1 pour accueillir ce cimetière.

Cette modification n'est également pas évoquée par la notice explicative qui ne fait pas mention de ce changement et n'évoque pas la problématique du cimetière.

Cette modification n'apparaît pas dans la liste des changements effectués :

### Contenu de la modification

La modification vise le plan de zonage et le tome 2 du rapport de présentation (en conséquence). Il s'agit de modifier :

- le zonage Ux3 chemin des Prunais / avenue Auguste Rodin vers un zonage Uc,
- le zonage Ues du stade Rimet vers un zonage Uc,
- le zonage Up1 boulevard de Friedberg / rue de Noisy vers un zonage Uc,
- le zonage Up des abords de la rue des Courts Sillons vers un zonage Ua2,
- le zonage Ux3 rue des Pierres vers un zonage Uc.

Le rapport de présentation – tome 2 est actualisé en conséquence.

(PLU approuvé – Notice explicative, **production n°11**, p.75)

**60.** – De deux choses l'une, soit il s'agit d'une erreur sur le plan de zonage et celle-ci doit être immédiatement corrigée soit il s'agit d'une stratégie visant à essayer de construire de l'habitat collectif sur le cimetière sans même informer la population de ce changement et alors ce classement est nécessairement entaché d'une erreur manifeste d'appréciation.

Aucune justification de ce changement ne se trouve par ailleurs dans le rapport de présentation.

**61.** – S'agissant du stade Jules Rimet, la zone Ues correspondant aux zones d'équipements sportifs et de loisirs a été modifiée pour un classement en zone Uc destiné à de l'habitat collectif de grande hauteur :



(Plan de zonage antérieur / Plan de zonage issu de la modification n°3, **productions n°6 et 7**)

Ce stade de foot stabilisé est pourtant utilisé notamment par les élèves des écoles et du Collège situé à côté de ce stade :



(Extrait Géoportail)

Il est en bon état et fonctionnel.

Il convient également de noter que les vestiaires ont été entièrement refaits pour un montant d'environ 500.000 €. Ces travaux ont été autorisés par une délibération du conseil municipal du 17 décembre 2009 (**production n°18**).

**62.** – La commune indiquait en 2013 dans son rapport de présentation que :

*« Les équipements sportifs sont aujourd'hui utilisés à un leur niveau quasi optimal. Ainsi, la commune ne présente ni un niveau de sur-équipement en la matière, ni de sous-équipement »* (PLU approuvé – Rapport de présentation – Diagnostic et Etat initial de l'environnement, **production n°15**, p.91).

Compte tenu du nombre de logements construits et donc de la hausse de population notamment dans ce secteur, on peine à comprendre la volonté de supprimer un tel équipement sportif pour construire des logements.

Les autres équipements sportifs, notamment les équipements du stade Lapize, vont être surchargés et la population située autour du Stade Jules Rimet devra faire davantage de distance pour accéder à cet équipement sportif.

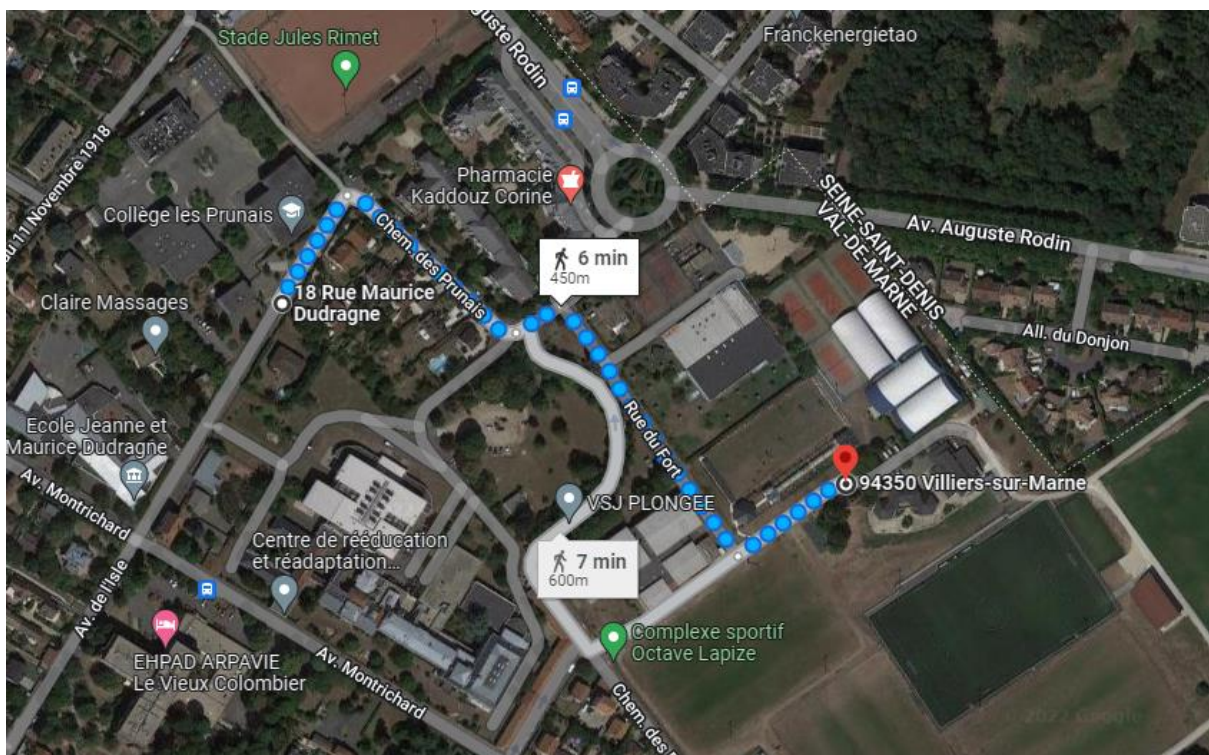
Il convient également de noter qu'à la rentrée 2022, la pratique de 30 minutes de sport par jour deviendra obligatoire dans les écoles primaires.

Les besoins en équipements sportifs vont donc augmenter.



**63.** – Il convient à ce titre de noter que si le maire a indiqué, au cours de l'enquête publique, au commissaire enquêteur, que le stade Lapize se situait à 70 mètres du collège, il n'en est rien (**production n°8**, p.70).

La distance entre le collège et le stade Lapize est en réalité d'au moins 450 mètres afin d'arriver au terrain des scolaires.



(Extrait Google Maps)



**64.** – Le stade Rimet permet pourtant à la population de s’adonner à une activité sportive, aux scolaires d’y avoir accès et il sert aux clubs sportifs le week-end



(Photographies récentes du Stade Rimet)

Une pétition lancée à l’initiative du Codévi afin de contester la suppression de ce stade, a déjà été signée par plus d’une centaine de villiérains.

Une analyse indépendante a étudié les équipements sportifs de la ville de Villiers sur Marne. Il en ressort qu’avec 47 équipements sportifs pour 30 000 habitants, elle se situe très en dessous de la moyenne de 71 équipements en Ile de France (pour la même population), région qui elle-même se situe en dernier rang des régions françaises. En se calant sur la moyenne française, Villiers sur Marne devrait disposer de 140 équipements sportifs (**production n°17**, p.1).

L'étude montre que le déficit est particulièrement important pour les stades –“terrains de grands jeux“. La commune compte 6 stades là où la moyenne régionale est à 8,4.

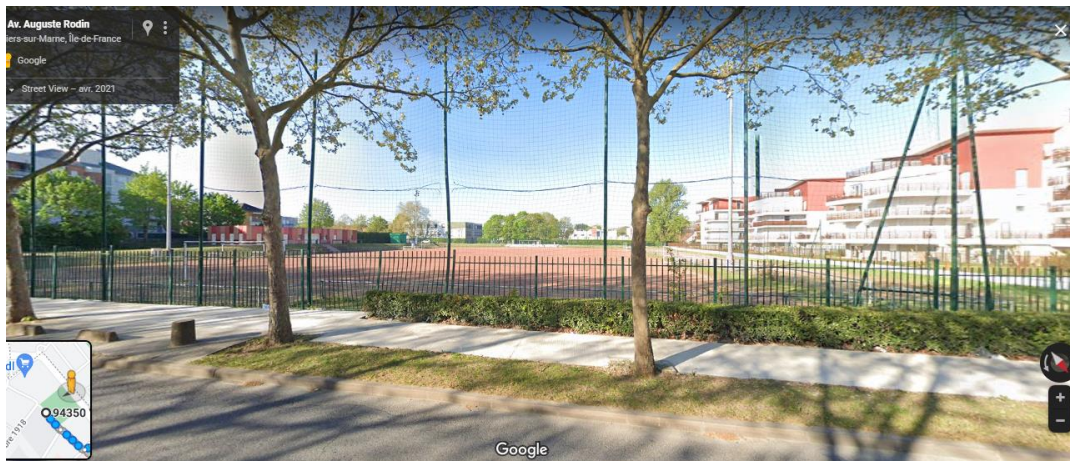
Il convient à ce titre de noter que plusieurs « stades » de la commune de Villiers sur Marne correspondent en réalité à des terrains d'entraînement et sont collés les uns aux autres.

L'étude conclut en indiquant que « *Dans un tel contexte supprimer le stade Jules Rimet conduirait la ville à n'avoir plus que cinq terrains alors que sa population augmente et rajeunit. Créer un terrain, sur le stade Lapize, qui serait à la fois lieu d'entraînement et piste de d'athlétisme reviendrait à resserrer encore plus les équipements actuels alors qu'il faudrait au contraire, ouvrir pour disposer d'espaces libres* » (**production n°17**, p.1).

**65.** – Le développement d'un quartier tel que le prévoit la collectivité doit par ailleurs nécessairement s'accompagner d'équipements publics correspondant. En prévoyant la suppression du stade présent et non son adaptation si cela s'avérait nécessaire, la collectivité crée une zone avec une fonction unique : zone de logements avec de l'habitat collectif.

La présence d'un équipement sportif permet pourtant à la population de s'adonner à une activité sportive, aux équipements scolaires alentours d'y avoir accès et à la jeunesse d'avoir des lieux de vie.

**66.** – Ce stade sert par ailleurs d'espace de respiration entre différents ensembles collectifs :



(Extrait Google Street View)

**67.** – Le PADD prévoit pourtant, au sein des centralités secondaires de quartier de « *pérenniser les centralités commerciales et d'équipements de quartier* » (PLU approuvé – PADD, **production n°5**, p.12).

Le PADD prévoit également de « *continuer les efforts en matière d'adaptation des équipements publics* » (PLU approuvé – PADD, **production n°5**, p.16).

Cet objectif passe notamment par le fait de « *poursuivre les efforts déjà engagés en matière d'adaptation de l'offre en équipements scolaires aux évolutions démographiques* » (PLU approuvé – PADD, **production n°5**, p.16).

En prévoyant la suppression du stade en vue de la construction d'habitat collectif, le plan de zonage méconnaît les orientations du PADD en niant la diversité du secteur pour en faire un secteur uniquement dédié à de l'habitat collectif.

Si le stade avait besoin d'adaptation ainsi que le soutient la collectivité, il lui appartenait d'adapter cet équipement public, conformément à ce que prévoit le PADD.

Le classement du secteur en zone Uc est donc entaché d'une erreur manifeste d'appréciation et contraire aux orientations du PADD.

**68.** – Dans sa réponse dans le cadre de l'enquête publique, le porteur de projet indique que cette parcelle servira pour partie à la réalisation d'un équipement scolaire :

*« La modification du zonage associé au stade Rimet permettra de réaliser un équipement scolaire. Une étude pluriannuelle, réalisée par un bureau d'études spécialisé, est menée par la Commune afin de suivre en temps réel les évolutions des équipements scolaires, restauration et petite enfance. A ce jour, il a été prévu l'extension d'équipements existants et la création d'un nouvel équipement à horizon 2028. Une partie du secteur aujourd'hui occupé par le stade sera donc dédiée à la réalisation d'un nouvel équipement scolaire (programmation à définir en lien avec l'étude pluriannuelle) qui répond donc aux nombreuses observations formulées à l'enquête publique. L'autre partie du site permettra, quant à elle, de répondre au besoin en logements. Une opération intégrant le Bail Réel Solidaire répondra à la demande de nombreux Villiérains habitant des logements sociaux qui pourront ainsi libérer leur logement social pour les 1700 demandeurs actuels recensés sur le territoire villiérain par le Service Logement. Aujourd'hui, 30% de villiérains logés dans le parc social répondent aux critères. La réalisation de nouveaux logements sur le site du stade Rimet permettra de renforcer la fluidité des parcours résidentiels des habitants. Il sera également étudié la possibilité de réaliser un bassin de rétention sur ce site » (**production n°8**, p.70).*

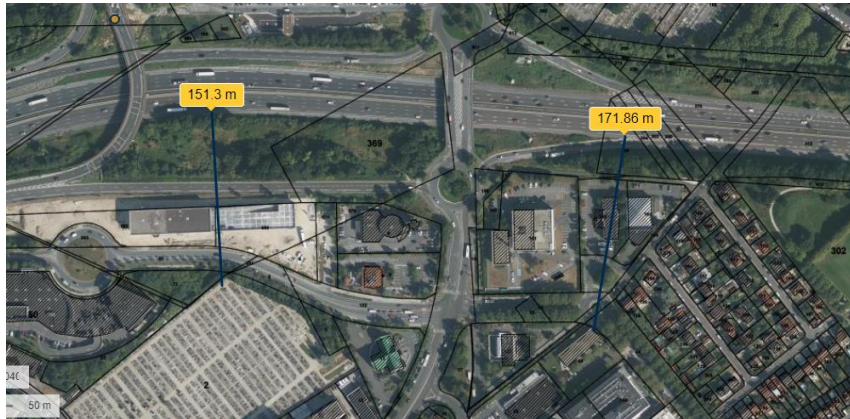
Force est toutefois de constater que ce secteur est uniquement classé en zone Uc qui correspond « *aux ensembles d'habitat collectif comportant une emprise au sol faible et des hauteurs de bâtiments conséquentes* ».

Cette zone n'est aucunement destinée à recevoir un équipement scolaire. Une telle destination n'est pas prévue au sein du PLU.

Le PLU prévoit uniquement que le stade sera remplacé, en totalité, par la construction d'habitat collectif de grande hauteur.



**69.** – 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.



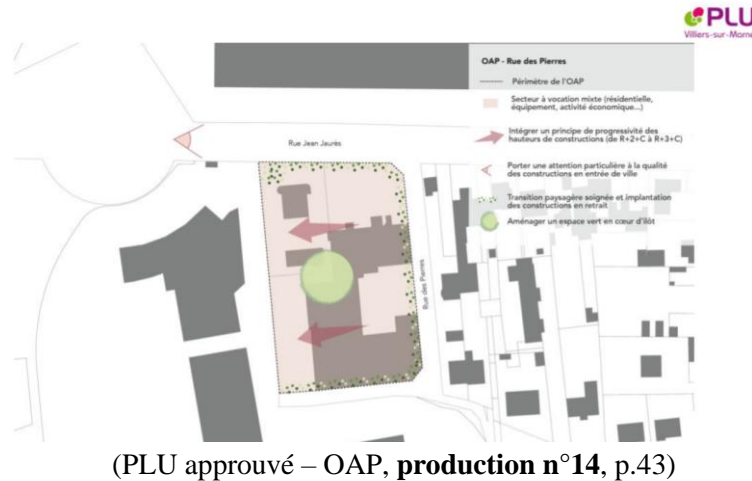
(Extrait Géoportail)

**70.** – La création de l'OAP Entrée de Ville Nord et les trois changements de zones prévus par cette modification sont entachés d'erreur manifeste d'appréciation et méconnaissent la loi en raison de l'incohérence entre ces dispositions et les orientations du PADD.

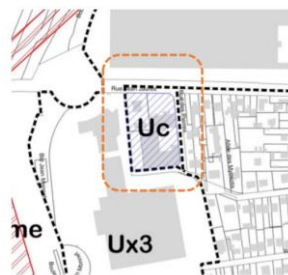
La délibération contestée est illégale pour cette raison. Son annulation s'impose donc.

**G. Sur l'erreur manifeste d'appréciation liée à la mise en place de l'OAP Rue des Pierres / Jaures et au passage d'une zone Ux3 à Uc, ainsi que la violation de la loi liée à l'absence de cohérence de ces éléments avec les orientations du PADD**

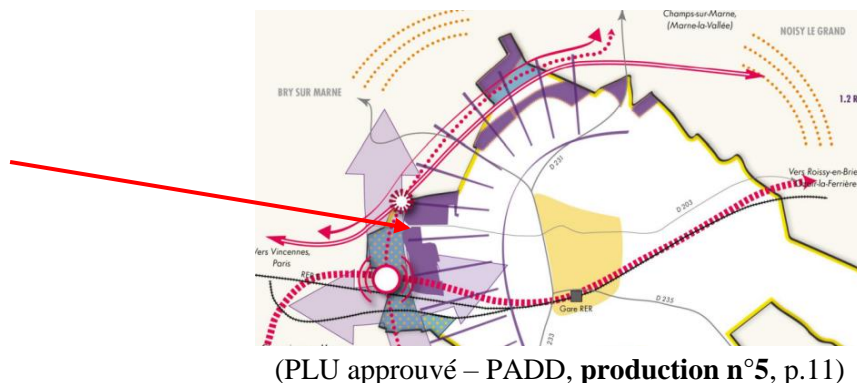
71. – La modification n°3 du PLU prévoit la création d'une OAP Rue des Pierres / Jaures.



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



72. – 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 réglementation adaptée* » :



Il accueille en effet des activités économiques :



(Extrait Google Maps)

Les parcelles en question ont donc vocation à être classées en zone d'activité économique et non en zone d'habitats collectifs.

**73.** – Plus encore, la zone Uc autorise des constructions d'une hauteur maximale de 15 m au faitage ou à l'acrotère soit en R + 4.

Le règlement prévoit toutefois que « *dans le secteur de l'OAP rue des Pierres / rue Jean Jaurès, la hauteur maximale des constructions nouvelles est limitée à 20 m au faitage ou à l'acrotère* » (PLU approuvé – Règlement, **production n°9**, p.67). Dans cette OAP, les constructions pourront donc aller jusqu'au R+5 voire R+5+C.



Les constructions situées à proximité immédiate, sur la rue Jean Jaurès sont pourtant des constructions en R+C ou R+1+C :



(Extrait Google Maps)

Si une construction en R+2+C se situe à proximité, rue des Pierres, il s'agit de la construction à usage d'habitation la plus haute du secteur :



(Extrait Google Maps)

Rappelons pourtant que le PADD prévoit de « *veiller à l'insertion architecture et paysagère des constructions* ».

**74.** – En l'espèce, et outre le fait que ce secteur n'aurait pas dû être classé en zone Uc, l'OAP en ce qu'elle autorise des constructions de 20 mètres de hauteur est entachée d'une erreur manifeste d'appréciation.

**75.** – Notons que ce secteur est également concerné par l'autoroute A4 alors que le PADD préconise d'éviter les constructions à proximité.

Il se situe en effet à moins de 170 mètres de l'autoroute :



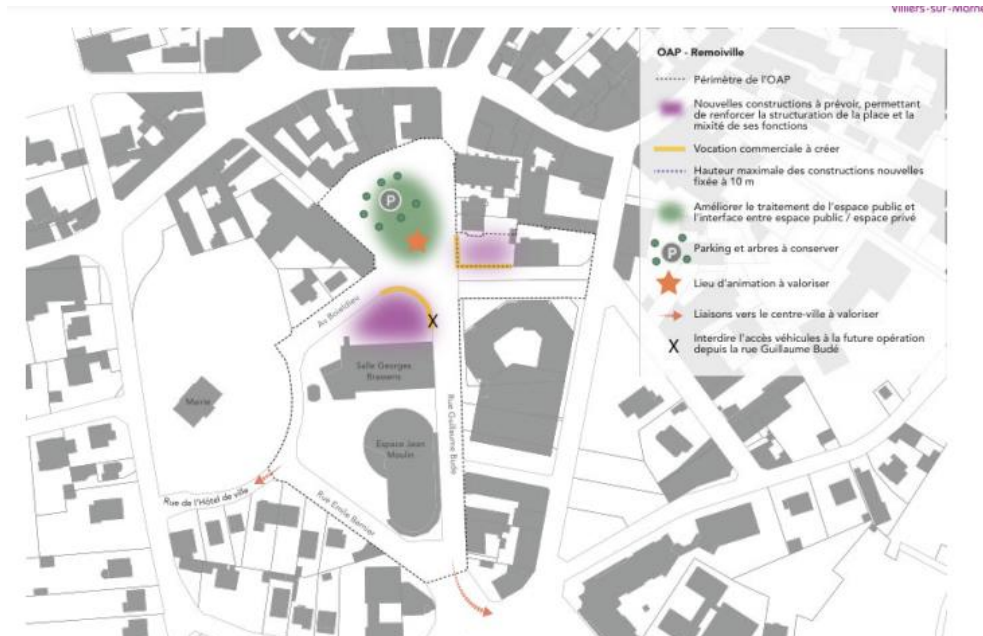
(Extrait Géoportail)

**76.** – La création de cette OAP Rue des Pierres/Jaurès et le changement de zones prévus par cette modification sont donc entachés d'erreur manifeste d'appréciation et méconnaissent la loi en raison de l'incohérence entre ces dispositions et les orientations du PADD.

La délibération doit être annulée.

**H. Sur l'erreur manifeste d'appréciation liée à la mise en place de l'OAP Remoiville ainsi que la violation de la loi liée à son absence de cohérence avec les orientations du PADD**

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



(PLU approuvé – OAP, production n°14, p.28)

78. – 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 :



(Extrait Google Maps)



**79.** – 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.

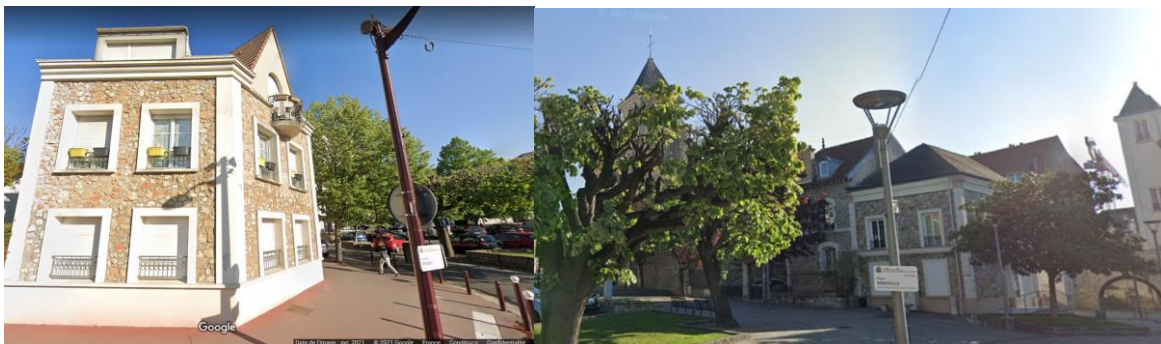


Emplacements des constructions



Le PLU classe ce secteur en zone Ua2 correspondant au cœur historique du centre-ville. L'article Ua10 indique que la hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 12m au faitage à l'exception des parcelles situées à l'angle de la place Remoiville et de la rue Belvédère pour lesquelles la hauteur est de 10 m au faitage.

**80.** – L'habitat autour de cette place est d'architecture briarde :



(Extrait Google Maps – Street View)

Avec une église :

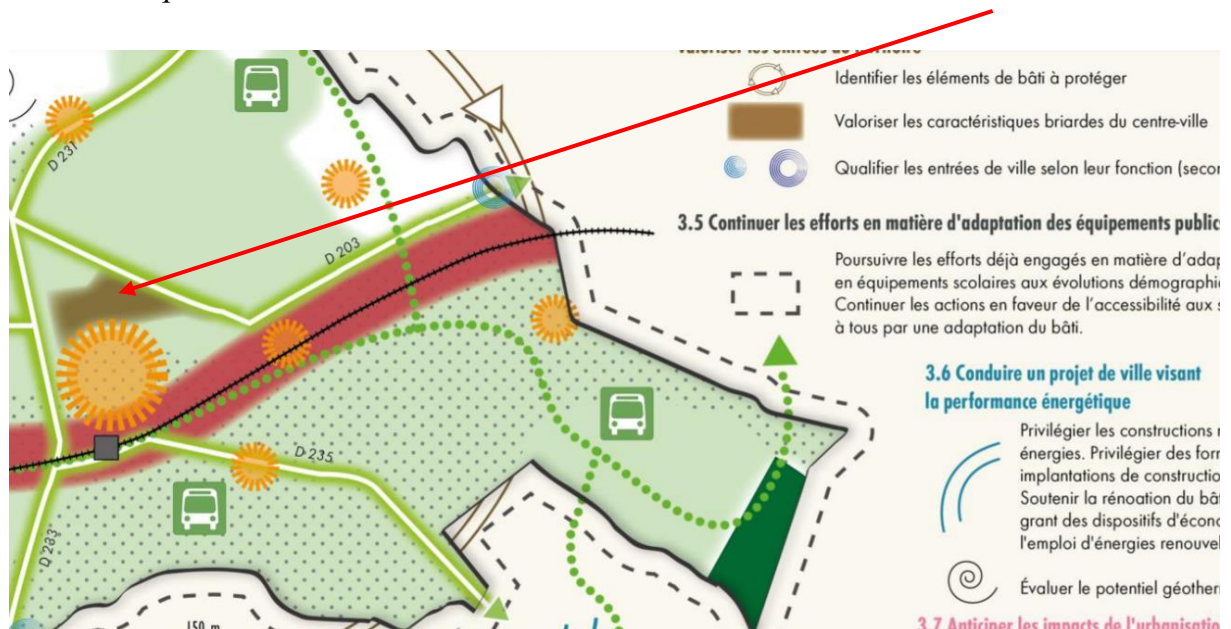


(Extrait Google Maps – Street View)

**81.** – Le PADD insiste 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* » (PLU approuvé - PADD, **production n°5**, p.16).

Cette protection passe par le fait de « *valoriser les caractéristiques briardes du centre-historique : préserver les venelles, veiller à l’insertion architecturale et paysagère des constructions* » (PLU approuvé – PADD, **production n°5**, p.16).

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



(PLU approuvé – PADD, **production n°5**, p.18)

**82.** – Outre ces aspects architecturaux, le PADD prévoit également de « *valoriser la présence de la nature en ville* » dans son axe 3.3 (PLU approuvé – PADD, **production n°5**, p.16).



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

**83.** – Cette OAP est manifestement en contradiction avec ces objectifs du PADD.

**84.** – En premier 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.

Une des caractéristiques principales de l'architecture briarde est la présence de toits très pentus.

Il est en effet constant que :

*« Caractérisées par des volumes simples, les maisons briardes sont construites en petits moellons de calcaire, de meulière ou de grès, protégés par de minces enduits de plâtre et de chaux. Leurs ouvertures, plus hautes que larges, ne sont que très rarement architecturées. **Leurs toitures sans débords présentent des pentes fortes, supérieures à 45°**, autrefois couvertes de tuiles plates, souvent percées de lucarnes, dites à capucine (à croupe débordante), avec jambages et linteau » (<https://www.maison-travaux.fr/maison-travaux/actualites/reportages-actualites/sur-le-plateau-briard-les-fermes-temoins-du-passe-agricole-48866.html#item=1>).*

Or, en autorisant des toits plats, ces constructions nouvelles vont nécessairement porter atteinte à l'architecture briarde.

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, excepté pour le linéaire de hauteur rajouté à l'issue de l'enquête publique, à l'angle de la place de Remoiville et de la rue du Belvédère.

**85.** – 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 :



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

**86.** – Il convient également de noter que la commission d'enquête avait formulé une réserve n°2 indiquant :

*« Réserve n°2 : Le P.A.D.D a fait « le voeu de protéger ce patrimoine révélateur de l'histoire de la commune et de valoriser les caractéristiques briardes du centre historique ». La structure de type « Baltar ou Eiffel » au pied du mur du musée ne doit pas porter atteinte aux différentes vues sur l'église et le belvédère du musée et les édifications sur la place Remoiville doivent être d'une hauteur limitée à préciser au projet. » (production n°8, p.85).*

Cette réserve n'a pas été levée et l'avis du commissaire enquêteur doit donc être regardé comme étant un avis défavorable.

En effet, aucune mesure n'a été prise afin de protéger les vues sur l'Eglise et le belvédère du musée. De la même façon, si la hauteur a été limitée s'agissant de la construction située à l'angle de la place Remoiville et de la rue du Belvédère, il n'en est rien pour la construction située devant la Salle Georges Brassens.

La seule modification de l'OAP entre la version arrêtée et la version approuvée tient à l'ajout de cette unique phrase :

*« En outre, afin d'assurer l'intégration des constructions et de valoriser les éléments de patrimoine existant (église, mur et belvédère du musée), la hauteur est limitée à 10 m à l'angle de la place Remoiville et de la rue du Belvédère. » (production n°14, p.27).*

Aucune protection de la vue n'a été mise en place et aucune limitation de la hauteur devant la Salle Georges Brassens.

87. – Si dans sa réponse à la commission d'enquête, le porteur du projet indique :

*« La faisabilité réalisée concerne l'implantation d'une brasserie qui laissera le musée, le belvédère et l'église visibles avec un jeu de transparence au niveau rez-de-chaussée. Il sera en harmonie avec le kiosque et la salle des fêtes rénovée, dans un style Eiffel ou Baltard. Ce projet répondra à la demande de la population de disposer de restaurants plus variés ainsi que la création d'un espace de convivialité. » (production n°8, p.73).*



(production n°8, p.79)

Aucun élément de l'OAP ne reprend ces considérations et n'impose un tel jeu de transparence.

L'OAP ne prévoit donc aucune protection de la vue.

L'OAP méconnaît donc, à ce titre également, le PADD qui insiste sur la nécessité de respecter l'architecture briarde et de « *protéger les éléments d'animation architecturale au caractère patrimonial* » (PLU approuvé - PADD, **production n°5**, p.16).

Le PADD ajoute que cette protection passe par le fait de « *valoriser les caractéristiques briardes du centre-historique : préserver les venelles, veiller à l'insertion architecturale et paysagère des constructions* » (PLU approuvé – PADD, **production n°5**, p.16).

**88.** – Cette OAP est donc entachée d'une erreur manifeste d'appréciation et méconnaît la loi en raison de l'incohérence entre ces dispositions et les orientations du PADD.

La délibération doit à nouveau être annulée pour ce motif.

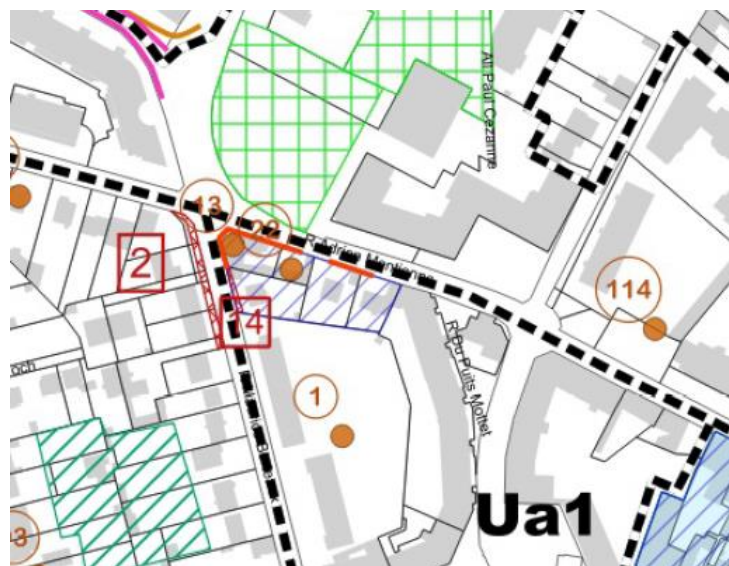
**I. Sur l'erreur manifeste d'appréciation liée à la mise en place de l'OAP Mentienne / Berteaux et d'une hauteur autorisée de 18 mètres ainsi que la violation de la loi liée à son absence de cohérence avec les orientations du PADD**

89. – La modification n°3 du PLU prévoit la création d'une OAP Mentienne / Berteaux :



(PLU approuvé – OAP, **production n°14**, p.40)

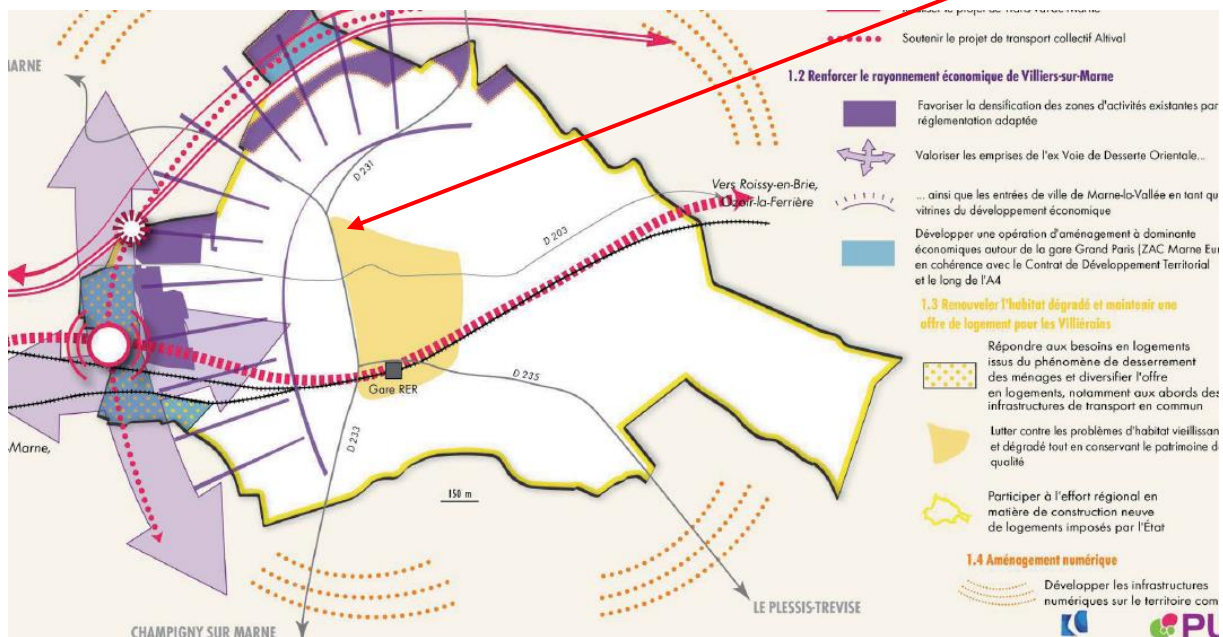
Il est également prévu, à l'angle des rues Adrien Mentienne et Maurice Berteaux, une hauteur autorisée de 18 mètres :



(production n°7)



**90.** – Le PADD identifie pourtant cette zone en « *Lutter contre les problèmes d’habitat vieillissant et dégradé tout en conservant le patrimoine de qualité* » (**production n°5**, p.11).



(**production n°5**, p.11)

Il prévoit également, dans son axe n°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* » (**production n°5**, p.13).

Il est, enfin, prévu, dans l'axe n°3, de « *3.4. Protéger les éléments d'animation architecturale au caractère patrimonial et valoriser les entrées du territoire* » et pour cela de « *Identifier les éléments de bâtis à protéger, contemporains comme traditionnels* » et « *Valoriser les caractéristiques briardes du centre historique : préserver les venelles, veiller à l'insertion architecturale et paysagère des constructions* » (**production n°5**, p.16).

**91.** – En contradiction avec ces orientations du PADD, il est donc prévu la destruction de constructions présentant un caractère patrimonial et architectural qui auraient dû être protégées.

Il est ainsi prévu la mise en place de cette OAP à la place des pavillons suivants :



(6 rue Adrien Mentienne / 4 rue Adrien Mentienne)



(7 rue Adrien Mentienne)





(23 rue Maurice Berteaux)

L'OAP va donc conduire à la suppression de ces parcelles en contradiction avec les orientations du PADD.

**92.** – Un projet a déjà été proposé pour ces parcelles. S'il consiste à conserver un des pavillons, celui-ci va se retrouver coincer entre des immeubles imposants en R+4 :



(Projet rue Mentienne)



Projet vu de la rue Maurice Berteaux, à droite, l'école Jules Ferry

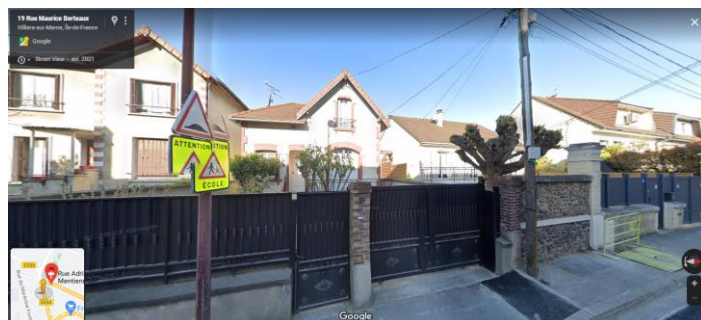
93. – Le document relatif aux OAP indique pourtant que :

*« Les futures constructions seront réalisées dans le respect des tissus urbains environnants et en valorisant la localisation stratégique du site à proximité immédiate du centre-ville. La bonne intégration des constructions sera assurée, notamment, par un jeu de hauteurs, permettant, sur certains tronçons ponctuels, situés sur la rue Adrien Mentienne et à l'angle des rues Mentienne / Berteaux de monter à R+4+combles. » (production n°14, p.38).*

94. – Or, il est manifeste au vu de ce projet que le PADD, en ce qu'il prévoit 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* » ne sera pas respecté (production n°5, p.13).

La hauteur autorisée de 18 mètres correspondant à un R+5 ne permet pas une bonne intégration avec les constructions situées aux alentours.

La rue Berteaux est ainsi majoritairement composée de pavillons résidentiels en R+C ou R+1 :



(Extrait Google Maps)

Si quelques immeubles sont présents dans la rue Mentienne, il s'agit principalement de R+3.

**95.** – Ce linéaire de hauteur n'est, en outre, aucunement justifié. La notice explicative se contente ainsi d'indiquer que :

*« Angle des rues Adrien Mentienne et Maurice Berteaux : l'inscription d'un linéaire de hauteur dans ce secteur s'inscrit dans le cadre du renouvellement urbain du site, donnant lieu à une OAP (cf point 1/ de la présente notice explicative). Il s'agit de favoriser la réalisation de constructions ou parties de constructions « signal », marquant l'entrée du coeur de ville. » (production n°11, p.80).*

**96.** – Cette OAP et la limite de hauteur à 18 mètres sont donc entachées d'une erreur manifeste d'appréciation et méconnaissent la loi en raison de l'absence de cohérence avec les orientations du PADD



**J. Sur l'erreur manifeste d'appréciation liée à la mise en place de l'OAP Courts Sillons ainsi que la violation de la loi liée à son absence de cohérence avec les orientations du PADD**

97. – La modification n°3 du PLU prévoit la création d'une OAP Courts Sillons :



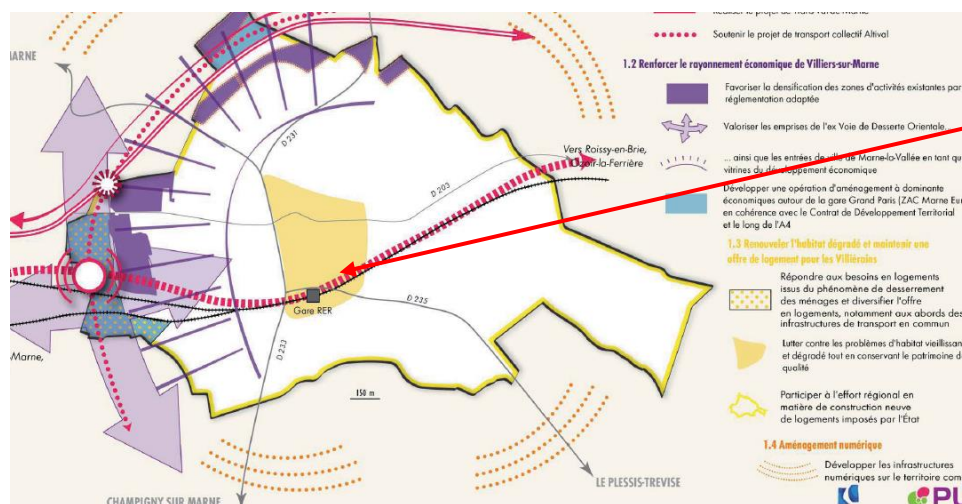
(PLU approuvé – OAP, production n°14, p.25)

Cette OAP est prévue dans la zone Ua2 correspondant au cœur historique du centre-ville :



(production n°7)

98. – A nouveau, le PADD identifie pourtant cette zone en « *Lutter contre les problèmes d'habitat vieillissant et dégradé tout en conservant le patrimoine de qualité* » (production n°5, p.11).



(production n°5, p.11)

Il prévoit également, dans son axe n°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* » (production n°5, p.13).

Il est, enfin, prévu, dans l'axe n°3, de « *3.4. Protéger les éléments d'animation architecturale au caractère patrimonial et valoriser les entrées du territoire* » et pour cela de « *Identifier les éléments de bâtis à protéger, contemporains comme traditionnels* » et « *Valoriser les caractéristiques briardes du centre historique : préserver les venelles, veiller à l'insertion architecturale et paysagère des constructions* » (production n°5, p.16).

99. – Or, il est prévu la réalisation d'une OAP en lieu et place de petites constructions individuelles dont une maison protégée :



(Extrait Google Maps)

Cette construction du 16 rue des Courts Sillons s'accompagne d'une autre maison au 19 rue des Courts Sillons du même style.



Ces deux constructions sont protégées par le PLU au titre de l'article L. 151-9 du code de l'urbanisme en tant qu'éléments bâtis repérés au titre du patrimoine d'intérêt local :

Maison <i>16, rue des Courts Sillons</i>				6
Maison <i>19, rue des Courts Sillons</i>				7
<small>Accusé de réception en préfecture 044-200057941-20220207-DC2022-20-DE Date de télétransmission : 09/02/2022 Date de réception préfecture : 09/02/2022</small>				

(production n°9, p.167)



Les autres constructions sont de petites tailles :



(Extrait Google Maps)

Outre la suppression de constructions avec valeur patrimoniale, en contrariété avec les orientations du PADD, on s'interroge sur la nécessité de mettre en place cette OAP sur l'intégralité de ces parcelles. L'OAP prévoit en effet la construction de bâtiments en R+1+C ou R+2+C, ce qui est déjà le cas actuellement.

Il convient donc de s'interroger sur l'intérêt de détruire des propriétés pour construire des bâtiments sensiblement identiques en termes de hauteur.

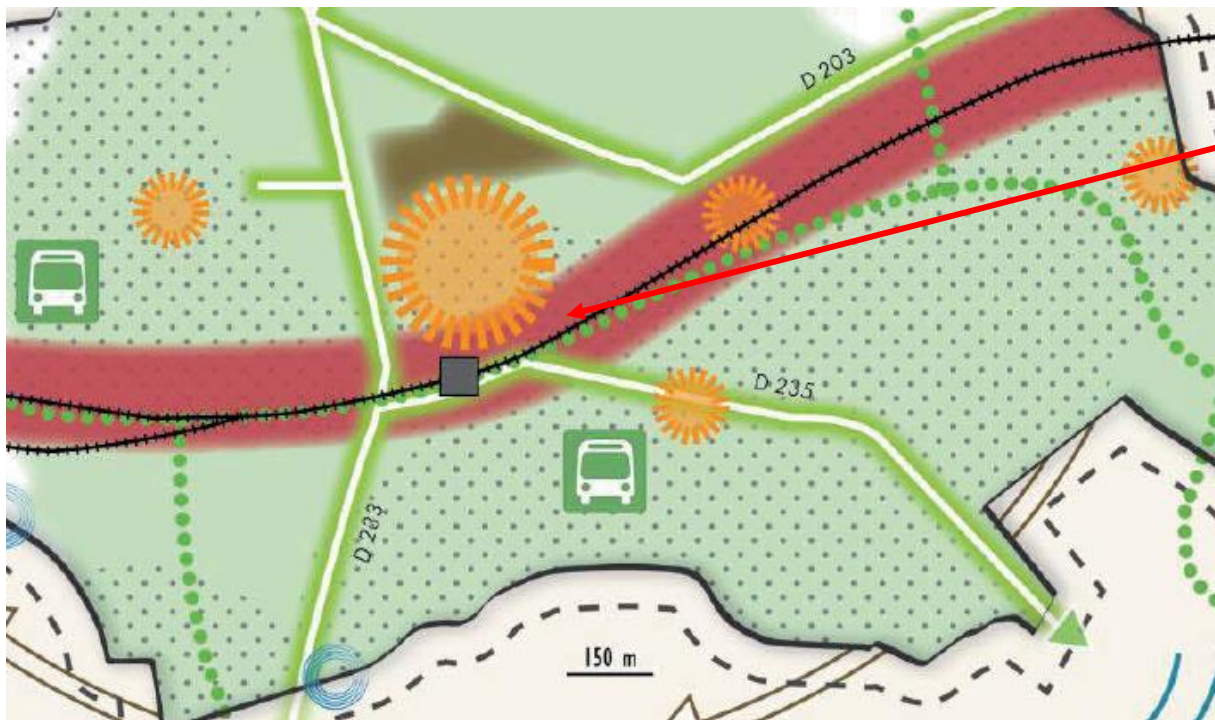
**100.** – L'OAP prévoit également la suppression d'un parking très utile voir indispensable aux riverains du quartier et aux personnes qui se rendent au Bois de St Denis pour s'aérer.



Ce quartier est pourtant déjà en cruel manque de places de stationnement.

**101.** – Enfin, il convient de relever que cet espace se situe à 200 mètres de la ligne de chemin de fer.

Or, le PADD délimite expressément une zone dans laquelle il convient de « *prendre en compte les nuisances sonores aux abords des infrastructures de transports notamment la voie ferrée* » :



(production n°5, p.18)

L'OAP ne prévoit pourtant aucune mesure visant à prendre en compte ces nuisances sonores.

**102.** – En conséquence, et au vu de l'ensemble des éléments, cet OAP est entachée d'une erreur manifeste d'appréciation et le PLU méconnaît la loi en raison de l'absence de cohérence entre cette OAP et les orientations du PADD.

La décision contestée devra être annulée.



### **K. Sur l'erreur manifeste d'appréciation liée à la création du PAPAG**

**103.** – Aux termes de l'article L. 151-41 du code de l'urbanisme, il est prévu que :

« *Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués : [...]*

*5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, **sous réserve d'une justification particulière**, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes. [...]* ».

L'article R. 151-2 dudit code ajoute que :

« *Le rapport de présentation comporte les justifications de :*

*[...] 5° L'institution des zones urbaines prévues par l'article R. 151-19, des zones urbaines ou zones à urbaniser prévues par le deuxième alinéa de l'article R. 151-20 lorsque leurs conditions d'aménagement ne font pas l'objet de dispositions réglementaires ainsi que celle des servitudes prévues par le 5° de l'article L. 151-41 ; [...]* ».

**104.** – 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

(PLU approuvé - Notice de présentation, **production n°4**, p.183)

**105.** – 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 :

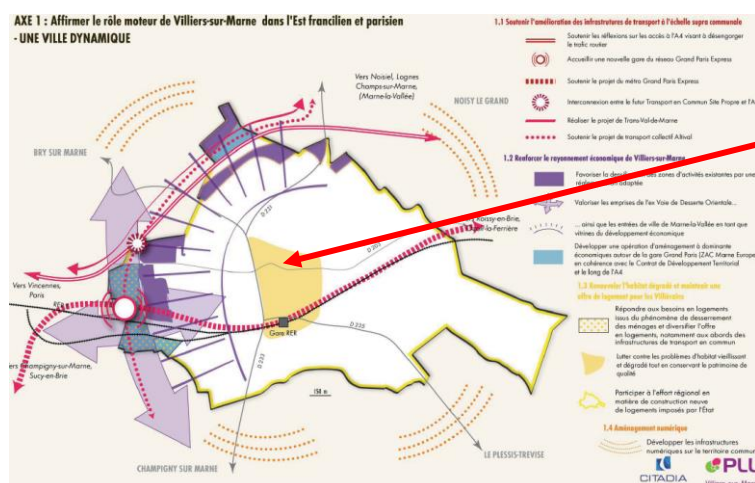
- minimum 50 ou 60 cm de terre en plus du complexe d'étanchéité).
- pp. 178-188 et 189-194 : à quels objectifs du PADD répond concrètement le PAPAG ? Celui-ci ne devrait pas sacrifier le bâti ancien intéressant qui caractérise le centre-ville. Celui-ci, avec un tissu homogène, caractérise le centre ancien 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

(production n°12)

**106.** – Ce PAPAG n'est, par ailleurs, pas justifié dans le rapport de présentation ou dans la notice explicative.

**107.** – Le PAPAG vise à empêcher toute évolution dans le centre-ville, pendant 5 ans, en contrariété avec les orientations du PADD.

Il est en effet prévu, sur ce secteur, dans les orientations du PADD de « *Renouveler l'habitat dégradé et maintenir une offre de logements pour les Villiérais* » et de « *Lutter contre les problèmes d'habitat vieillissant et dégradé tout en conservant le patrimoine de qualité* » :



(production n°5, p.11)

Le PADD prévoit également de « *permettre une densification mesurée des quartiers mixtes par la reconquête des espaces urbains interstitiels et en investissant les espaces mutables* » et d' « *affirmer dans le pôle urbain structurant du centre-ville la mixité des fonctions urbaines (logements, commerces, équipements publics, espaces verts)* » (production n°5, p.12).

Or, le PAPAG, en ce qu'il gèle tout projet de construction sur ce secteur pendant 5 ans ne permet pas d'être cohérent avec les orientations du PADD.

**108.** – Ce PAPAG est donc entaché d'erreur manifeste d'appréciation et contraire aux orientations du PADD et sa création est illégale.

La délibération doit être retirée pour ce motif également.

## **L. Sur la méconnaissance du principe d'équilibre**

**109.** – Aux termes de l'article L. 101-2 du code de l'urbanisme, il est prévu que :

*« Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :*

*1° L'équilibre entre : [...]*

*b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ; [...]*

*d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ; [...]*

*2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;*

*3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ; [...]* ».

Il appartient au juge de l'excès de pouvoir, saisi d'un moyen en ce sens, de vérifier si un parti d'aménagement retenu par les auteurs d'un plan local d'urbanisme est entaché d'une erreur manifeste d'appréciation au regard de ces dispositions (dans ce sens notamment CAA Nancy, 25 mai 2022, n° 19NC01997).

Sur ce fondement, il a par exemple été jugé que méconnaît le principe d'équilibre, un PLU qui surestime les perspectives de développement et les besoins en logement de la commune et prévoit, en conséquence, l'ouverture à l'urbanisation avec OAP de parcelles auparavant non constructibles :

*« En ce qui concerne l'incompatibilité avec le principe d'équilibre défini à l'article L. 101-2 et du code de l'urbanisme :*

*3. Aux termes de l'article L. 101-2 du code de l'urbanisme, dans sa rédaction alors en vigueur : " Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants : / 1° L'équilibre entre : / a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ; / b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ; / c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ; /*

d) *La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ; / e) Les besoins en matière de mobilité (...)* ". Il appartient aux auteurs des documents d'urbanisme de veiller à ce que les partis d'aménagement retenus et les règles qu'ils y font figurer ne soient pas incompatibles avec la poursuite des objectifs énoncés par les dispositions précitées.

4. *Il ressort du rapport de présentation et du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) de la commune de Saint-Hippolyte, que parmi les objectifs poursuivis par les auteurs du PLU figuraient notamment ceux de conforter le rôle de centre bourg de Saint-Hippolyte pour préserver ses services publics, de porter la population de la commune à 1 015 habitants en 2032, de préserver une offre de logement diversifiée, pour accueillir des familles à tous les stades de la vie, de mobiliser quatre-vingt-cinq logements, dont soixante-quinze à construire, et d'en réaliser dix-sept dans des zones déjà urbanisées (dents creuses) et le reste dans les zones ouvertes à l'urbanisation par le nouveau PLU. Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) du PLU contesté définissent deux secteurs à vocation d'habitat et s'agissant du secteur de Plainchamp dont la plus grande partie correspond à des prairies de fauche, l'OAP 1 mentionne qu'environ 3,4 ha sont aménageables pour la construction de cinquante-sept logements.*

5. *En premier lieu, il ressort des pièces du dossier que contrairement aux indications démographiques portées dans le PADD, la population de Saint-Hippolyte n'a pas, selon les données officielles de l'INSEE qui sont versées au dossier, cessé de baisser depuis 1968, passant de 1 277 habitants en 1968 à 1 179 en 1982, 1 045 en 1999, 917 en 2009, 909 en 2014 et 907 en 2015. Ni la circonstance que la commune aurait investi 1,5 M d'euros pour la restructuration en maison de jeunesse et des rencontres de la " maison Prélot ", située à 2,8 km du plateau de Plainchamp, ni la circonstance que des logements construits à Saint-Hippolyte au cours des dernières années auraient facilement trouvé preneurs, ne sont de nature à inverser l'évolution démographique de cette commune, telle qu'elle est révélée par les statistiques officielles. L'objectif de population de 1015 habitants à l'horizon 2032, à partir duquel a été, notamment, retenu le parti d'aménagement retenu par les auteurs du PLU contesté pour ouvrir certains secteurs naturels à l'urbanisation doit donc bien être regardé reposant sur des hypothèses non réalistes.*

6. *En second lieu, il ressort du rapport de présentation que s'agissant du potentiel de développement de l'urbanisation dans la commune, 0,42 ha de dents creuses seraient déjà constructibles, sous conditions, dans des secteurs concernés par des aléas faibles, au sens des plans de prévention des risques naturels en vigueur (chemin du Lods, rue Sous la Roche et chemin de la Rechole) et que 9,3 ha de dents creuses stratégiques sont disponibles dans le secteur de la rue de la Gare et dans le secteur Pré au Port. En outre, si la commune requérante soutient que seuls dix logements vacants seraient mobilisables dans le centre ancien, " après analyse ", l'INSEE a recensé soixante-trois logements vacants sur l'ensemble du territoire de la commune. Dans ces conditions, le parti des auteurs du PLU contesté de rendre constructibles de nouvelles superficies permettant de réaliser 57 des 85 logements programmés, sur le site de Plainchamp alors que ce site comporte des espaces agricoles à la fois de bonne et de moyenne valeur agronomique,*

*notamment des prés de fauche labellisés AOP pour la fabrication de fromage, doit, compte tenu du potentiel déjà disponible de terrains constructibles et de la circonstance que les terrains agricoles ont déjà représenté, entre 2000 et 2015, 89,5 % des espaces artificialisés en vue du développement de l'habitat, être regardé comme incompatible avec l'objectif d'utilisation économe des espaces naturels et celui de préservation des espaces affectés à l'activité agricole, spécialement en zone de montagne » (CAA Nancy, 23 juillet 2020, n°19NC00063).*

**110.** – En l'espèce, le PLU tel que modifié ne permet pas d'assurer un équilibre satisfaisant entre le renouvellement urbain et le développement urbain maîtrisé d'une part, et la sauvegarde des ensembles urbaine et la protection, conservation et la restauration du patrimoine culturel d'autre part.

Il ne permet pas non plus d'atteindre un objectif de qualité urbaine, architecturale et paysagère notamment des entrées de ville.

Il n'assure enfin pas le respect de l'objectif de diversité des fonctions urbaines avec une répartition géographiquement équilibrée entre équipement public, activité économique et habitat et dans l'habitat un équilibre entre immeubles collectifs (sociaux ou privés) et zones pavillonnaires.

**111.** – Les requérants renvoient sur ce point à l'ensemble des développements précédents qui sont de nature à démontrer que le PLU issu de cette modification n°3 ne respecte donc pas le principe d'équilibre.

**112.** – La délibération est illégale et devra être retirée pour ce motif également.



## **II. SUR L'APPLICATION DE L'ARTICLE L. 761-1 DU CODE DE JUSTICE ADMINISTRATIVE**

**113.** – 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 l'EPT Paris Est Marne et Bois à verser aux requérants la somme de **2.000 euros** 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, les requérants concluent à ce qu'il plaise au tribunal administratif de MELUN de bien vouloir :

- **ANNULER** la délibération n°2022-20 en date du 7 février 2022 du conseil de territoire de l'EPT Paris Est Marne et Bois approuvant la modification n°3 du PLU de VILLIERS-SUR-MARNE ensemble la décision implicite en date du 7 juin 2022 par laquelle le président de l'EPT Paris Est Marne et Bois a rejeté leur recours gracieux ;
- **METTRE A LA CHARGE** de l'EPT Paris Est Marne et Bois la somme de 2.000 € en application des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice.

Avec toutes conséquences de droit.

Fait à Paris, le 2 août 2022



Rajess RAMDENIE

## **PRODUCTIONS**

**Production n°1** : Statuts du CODEVI et délibération ;

**Production n°2** : Délibération n°2022-20 en date du 7 février 2022 du conseil de territoire de l'EPT Paris Est Marne et Bois approuvant la modification n°3 du PLU de VILLIERS-SUR-MARNE ;

**Production n°3** : Recours gracieux du 5 avril 2022 et accusé de réception ;

**Production n°4** : Enquête publique – Note de présentation de l'enquête publique ;

**Production n°5** : PLU approuvé – PADD ;

**Production n°6** : PLU applicable avant modification – Plan de zonage ;

**Production n°7** : PLU approuvé – Plan de zonage ;

**Production n°8** : Enquête publique – Rapport d'enquête publique ;

**Production n°9** : PLU approuvé – Règlement ;

**Production n°10** : PLU applicable avant modification – Règlement ;

**Production n°11** : PLU applicable – Notice explicative ;

**Production n°12** : Enquête publique – Avis de l'ABF ;

**Production n°13** : Note sur la production de logements et l'imperméabilisation des sols à Villiers-sur-Marne (tableaux en annexes), Dominique Lorrain, juin 2022, villiérais, ancien directeur de recherche CNRS ;

**Production n°14** : PLU approuvé – OAP ;

**Production n°15** : PLU approuvé – Rapport de présentation – Diagnostic et état initial de l'environnement ;

**Production n°16** : Fiche méthodologique – Rédaction des OAP – Ministère de la transition écologique, Avril 2016 ;

**Production n°17** : Note sur les équipements sportifs à Villiers-sur-Marne, Dominique Lorrain, juin 2022, villiérais, ancien directeur de recherche CNRS ;

**Production n°18** : Délibération du conseil municipal du 17 décembre 2009.