

ARNAUD PATURAT

Avocat associé

Droit public

Urbanisme

Droit de l'environnement

Collectivités locales

Contrats et marché publics

Droit de préemption urbain

Expropriation

Domage de

travaux publics

ap@initio-avocats.com

**A L'ATTENTION DE MONSIEUR
LE COMMISSAIRE ENQUETEUR**

**MAIRIE DE VILLIEU-LOYES-
MOLLON**

95 avenue Charles de Gaulle
01800 – Villieu-Loyes-Mollon

Lyon, le 3 novembre 2025

BASILE DE TIMARY

Avocat associé

Droit immobilier

Responsabilité

des constructeurs

Droit de la vente

immobilière

Baux commerciaux

Baux d'habitation

Copropriété

Droit des servitudes

Troubles du voisinage

bdt@initio-avocats.com

Transmission par LRAR : 1A 210 852 4232 1

Transmission par mail : service-urbanisme@mairievlm.fr

N/Réf. : GRIMOUD/COMMUNE DE VILLIEU-LOYES-MOLLON (révision PLU)

V/Réf. : Enquête publique – phase de participation du public

**CONTRIBUTION ECRITE DANS LE CADRE DE
L'ENQUETE PUBLIQUE POUR LE COMPTE DE
MONSIEUR SEBASTIEN GRIMOUD**

MEHDI MANAMANNI

Avocat collaborateur

Droit public

Master Droit public

Université Lyon II

mm@initio-avocats.com

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Je prends attache auprès de vous en ma qualité de Conseil de Monsieur Sébastien GRIMOUD dans le cadre du dossier ci-dessus référencé.

Par arrêté du 1 septembre 2025, le Maire de la COMMUNE DE VILLIEU-LOYES-MOLLON a prescrit l'organisation d'une enquête publique concernant la procédure de révision du PLU de Villieu-Loyes-Mollon devant se dérouler du lundi 6 octobre 2025, jusqu'au jeudi 6 novembre 2025 inclus.

Par la présente, mon client entend émettre les observations suivantes.

I – COMMEMORATIF

1.

Mon client, Monsieur Sébastien GRIMOUD est propriétaire d'un tènement situé chemin de la Côtière à Villieu-Loyes-Mollon (parcelle n°265 – Section ZA) :



2.

Par une délibération du 7 avril 2017, la COMMUNE DE VILLEU-LOYES-MOLLON a prescrit la révision générale de son PLU.

Les débats sur le PADD ont eu lieu en vertu des délibérations des 17 juillet 2019 et 28 septembre 2022.

Par une délibération du 12 juillet 2023, la COMMUNE DE VILLIEU-LOYES-MOLLON a tiré le bilan de la concertation et a arrêté un projet de révision du PLU.

Toutefois, la COMMUNE DE VILLIEU-LOYES-MOLLON a suspendu le processus de révision de son PLU.

Depuis lors, la procédure de révision a repris et un nouveau débat du PADD a eu lieu lors du Conseil Municipal du 26 novembre 2024.

Par une délibération du 18 février 2025, la COMMUNE DE VILLIEU-LOYES-MOLLON a tiré le bilan de la concertation et a arrêté le projet de révision de son PLU.

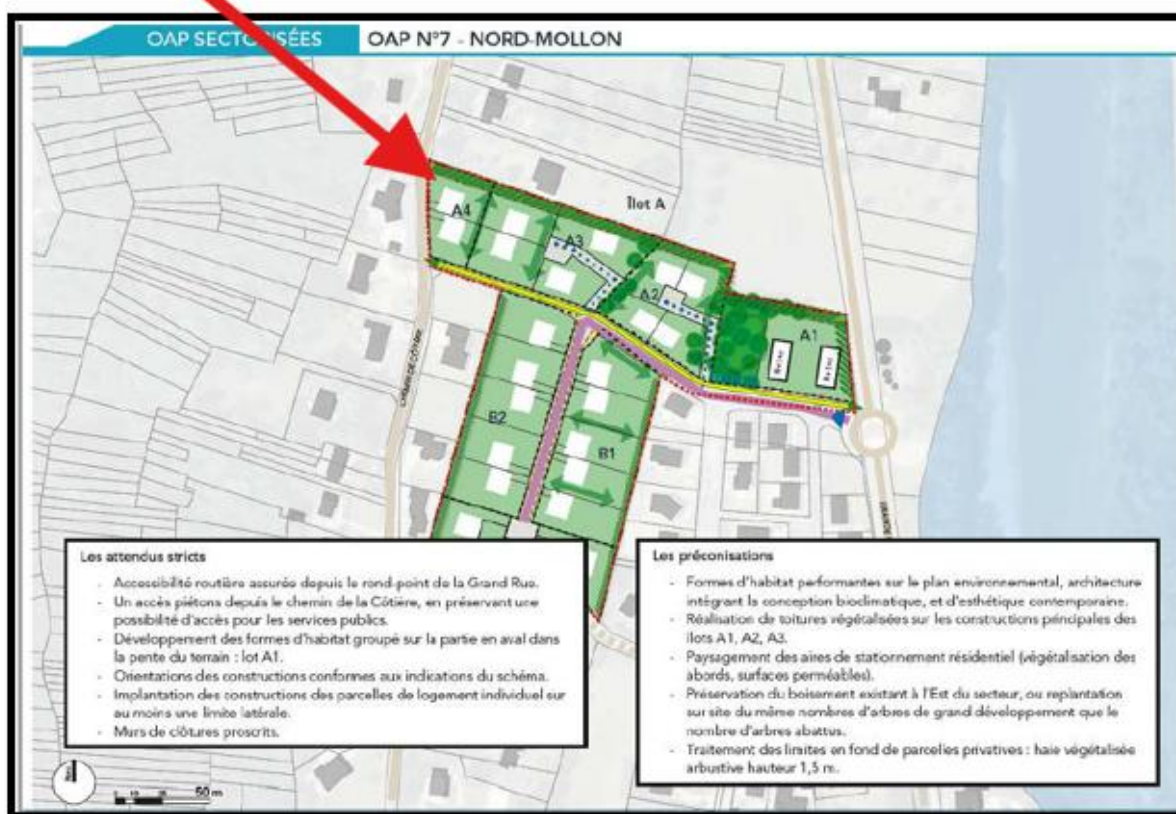
2.

Par une décision n°E25000057/69 du 3 avril 2025 la Présidente du Tribunal administratif de Lyon a désigné Monsieur Gérard BLANCHET en tant que commissaire enquêteur titulaire et Monsieur Daniel ROBIN, en qualité de Commissaire enquêteur suppléant.

Par une délibération du 1^{er} septembre 2025, la COMMUNE DE VILLIEU-LOYES-MOLLON a prescrit l'organisation d'une enquête publique sur la révision du PLU du lundi 6 octobre 2025 à 9H00 au jeudi 6 novembre 2025 jusqu'à 17H00.

3.

Plus concrètement, le nouveau PLU a prévu une OAP n°7 « Nord-Mollon » dans une version initiale qui a depuis été modifiée dont le périmètre se trouve sur la parcelle ZA 0265 appartenant à mon client



4.

Il est constant, que, l'OAP n°7 sectorielle « Nord Mollon » vient réduire drastiquement le droit de construire de mon client.

Ce faisant, mon client m'a saisi afin d'examiner, la régularité de cette OAP n°7 « Nord-Mollon » dont le périmètre est fixé sur la parcelle ZA 0265 appartenant à mon client.

Après une analyse approfondie, Il en ressort que l'OAP n°7 « Nord-Mollon » est illégale car celle-ci prévoit expressément les caractéristiques précises des constructions devant être édifiées sur son périmètre, chose que seul le règlement écrit du PLU est habilité à prévoir – et ce qui est absolument proscrit par la jurisprudence administrative constante depuis un arrêt de la Cour de la Cour administrative d'appel de Lyon du 13 février 2018 n°16LY00375 ;

Par les présentes observations, mon client entend soulever ces illégalités qui devront être prise en compte dans le cadre de la présente enquête publique.

- SUR L'ILLEGALITE DE L'OAP N°7 « NORD-MOLLON »

En droit :

A titre préliminaire, il est utile de rappeler que, l'article L. 151-2 du Code de l'urbanisme prévoit que le plan local d'urbanisme comprend notamment des orientations d'aménagement et de programmation :

« Le plan local d'urbanisme comprend :

1° Un rapport de présentation ;

2° Un projet d'aménagement et de développement durables ;

3° Des orientations d'aménagement et de programmation :

4° Un règlement ;

5° Des annexes.

Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques. Ces documents graphiques peuvent contenir des indications relatives au relief des espaces auxquels il s'applique. »

L'article L. 151-6 du Code de l'urbanisme prévoit en son alinéa 1^{er} 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 (...). »

L'article L. 151-7 du Code de l'urbanisme dispose quant à lui que :

I. - Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;

(...)

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, notamment par l'identification de zones propices à l'accueil de sites naturels de compensation, de restauration et de renaturation, restructurer ou aménager ;

(...)

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ; (...) »

L'article R. 151-6 du Code de l'urbanisme précise les objectifs d'une OAP en disposant que :

« Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville.

Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R. 151-10. »

Enfin, l'article R. 151-8 du Code de l'urbanisme précise que :

« Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du R. 151-20 dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables.

Elles portent au moins sur :

1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;

2° La mixité fonctionnelle et sociale ;

3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;

4° Les besoins en matière de stationnement ;

5° La desserte par les transports en commun ;

6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.

Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur. »

Au visa de l'ensemble de ces dispositions relatives aux OAP, la jurisprudence administrative juge que les auteurs d'un PLU ne doivent en aucun cas sous peine d'annulation, prévoir des OAP fixant les caractéristiques précises des constructions à réaliser sur son périmètre.

Ce faisant, la Cour administrative d'appel de Lyon a jugé dans une affaire topique que le plan local d'urbanisme comprenant une OAP fixant de manière précise, les caractéristiques des constructions susceptibles d'être réalisées, est illégal et la délibération l'ayant approuvé doit être annulée :

« 1. Considérant que, par une délibération du 20 février 2014, le conseil municipal de Vourles a approuvé la révision du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune ; que, propriétaire des parcelles cadastrées section AL n° 151 et 155 relevant du secteur faisant l'objet de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n° 5 de ce plan, la SCI du Vernay a demandé au tribunal administratif de Lyon d'annuler cette délibération en tant qu'elle approuve cette OAP n° 5 ; que la commune de Vourles relève appel du jugement du 3 décembre 2015 par lequel le tribunal administratif de Lyon a fait droit à cette demande ;

*6. Considérant, d'une part, qu'en matière d'aménagement, une OAP implique un ensemble d'orientations définissant des actions ou opérations visant, dans un souci de cohérence à l'échelle du périmètre qu'elle couvre, à mettre en valeur des éléments de l'environnement naturel ou urbain ou à réhabiliter, restructurer ou aménager un quartier ou un secteur ; qu'elle ne peut se limiter à prévoir, sur l'essentiel de son périmètre, la conservation de l'état actuel de l'occupation du sol en se bornant à définir des préconisations pour une partie très résiduelle de ce périmètre et sans qu'apparaisse, par ailleurs, un lien avec une orientation générale d'aménagement définie à l'échelle du secteur couvert ; que, **d'autre part, si les OAP peuvent, en vertu de l'article L. 123-1-4 du code de l'urbanisme, prendre la forme de schémas d'aménagement, ces dispositions n'ont ni pour objet ni pour effet de permettre aux auteurs du PLU, qui peuvent préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics, de fixer précisément, au sein de telles orientations, les caractéristiques des constructions susceptibles d'être réalisées, dont la définition relève du règlement** ;*

*7. Considérant qu'en l'espèce, l'OAP n° 5 contestée, qui couvre environ 6 ha, comprend pour l'essentiel un parc public représentant plus de la moitié de sa superficie pour lequel il n'est rien prévu d'autre que sa conservation, et des secteurs construits ou en cours de construction d'environ 2,5 ha qui ne sont concernés par aucune orientation particulière hormis la préservation ponctuelle d'un jardin ; que les seules orientations envisagées relatives à des actions ou opérations particulières se limitent en réalité à l'emprise des parcelles de la SCI du Vernay sur lesquelles est prévue la création d'une "poche verte" d'environ 1 000 m² et l'implantation d'un immeuble en R+1 d'une douzaine de logements à l'angle de la rue L. Vernay et du chemin des Pilonnes sur un emplacement précisément délimité par le schéma d'aménagement ; **que, par son contenu, une telle OAP ne peut***

être regardée comme définissant une action ou une opération ni comme portant sur l'aménagement d'un quartier ou d'un secteur au sens des dispositions du 1 de l'article L. 123-1-4 du code de l'urbanisme citées au point 2 et comporte des dispositions qui, en ce qu'elles reviennent à fixer les caractéristiques d'une construction déterminée, ne sont pas au nombre de celles qui peuvent être définies au titre de ces mêmes dispositions ; que la SCI du Vernay est dès lors fondée à soutenir que l'OAP n° 5 du PLU de la commune de Vourles approuvé par la délibération du 20 février 2014 en litige méconnaît l'article L. 123-1-4 du code de l'urbanisme » ([CAA de Lyon, 13 février 2018 SCI DU VERNAY, n°16LY00375](#)).

En effet, la Cour juge que, si les OAP peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement, ces dispositions n'ont ni pour objet ni pour effet de permettre aux auteurs du PLU, qui peuvent préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics, de fixer précisément, au sein de telles orientations, les caractéristiques des constructions susceptibles d'être réalisées.

La Cour juge de manière retentissante que, ces précisions relatives aux caractéristiques des constructions, relèvent du règlement et n'ont pas à figurer dans les OAP.

Dans le cadre de cet arrêt fort important, la requérante contestait une OAP qui manifestement lui faisait grief en tant qu'elle identifiait sur le secteur au sein duquel elle était propriétaire de parcelles un espace pour le stationnement, une poche verte à créer sur une superficie d'environ 1000 m² et un emplacement destiné à l'implantation de bâtiments « de type logement collectifs ou intermédiaires dont 12 logements ».

Par ailleurs, dans cet arrêt, la Cour administrative d'appel a annulé la PLU au motif que l'OAP prévoyait sur le terrain de la requérante un emplacement destiné à l'implantation de bâtiments « de type logements collectifs ou intermédiaires, d'une douzaine de logement » - de fait l'OAP a outrepassé son habilitation.

En d'autres termes l'OAP a été jugée illégale par la Cour administrative d'appel car celle-ci outrepassait son habilitation en précisant les caractéristiques précises et les modalités d'implantation des constructions sur son périmètre.

Mon client est donc confronté au même cas de figure que la requérante dans cet arrêt.

Il est utile de rappeler que rien dans le texte législatif, ne permet qu'une OAP puisse fixer les caractéristiques d'une construction déterminée.

Si bien entendu, l'OAP peut formuler la norme d'urbanisme sous la forme d'une « orientation », toutefois, son contenu demeure strictement circonscrit aux finalités de l'urbanisme dont les documents d'urbanisme poursuivent la réalisation et au nombre desquelles ne figurent pas les caractéristiques des constructions.

Récemment, le Tribunal administratif de Lyon n'a d'ailleurs pas hésité à annuler un plan local d'urbanisme en tant qu'il contenait une OAP illégale prescrivant les caractéristiques précises des constructions destinées à être réalisées sur le périmètre arrêté :

« 9. En quatrième lieu, aux termes de l'article L. 151-6 du code de l'urbanisme : " 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'article L. 151-7 du même code dispose : " 1.- Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment : 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ; () 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ; 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ; ". Aux termes de l'article R. 151-6 du même code : " Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville ". Selon l'article R. 151-8 de ce code : " Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de () zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du R. 151-20 dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables. / Elles portent au moins sur : 1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ; 2° La mixité fonctionnelle et sociale ; 3° La qualité environnementale et la prévention des risques ; 4° Les besoins en matière de stationnement ; () / Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur ". Aux termes de l'article AUr 2 du règlement du PLUi du Pays entre Loire et Rhône : " Les constructions devront être réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble unique portant sur la totalité de la zone concernée ". Aux termes de l'article AUr 3 du même règlement : " Pour rappel, lorsque le schéma et/ou la partie écrite des orientations d'aménagement et de programmation le précisent, les constructions doivent respecter les modalités d'accès et de maillage de voirie indiquées dans l'OAP ". Selon l'article AUr 12 du même règlement : " Pour rappel, lorsque le schéma et/ou la partie écrite des orientations d'aménagement et de programmation le précisent, les constructions doivent respecter les principes de stationnement indiqués dans l'OAP ".

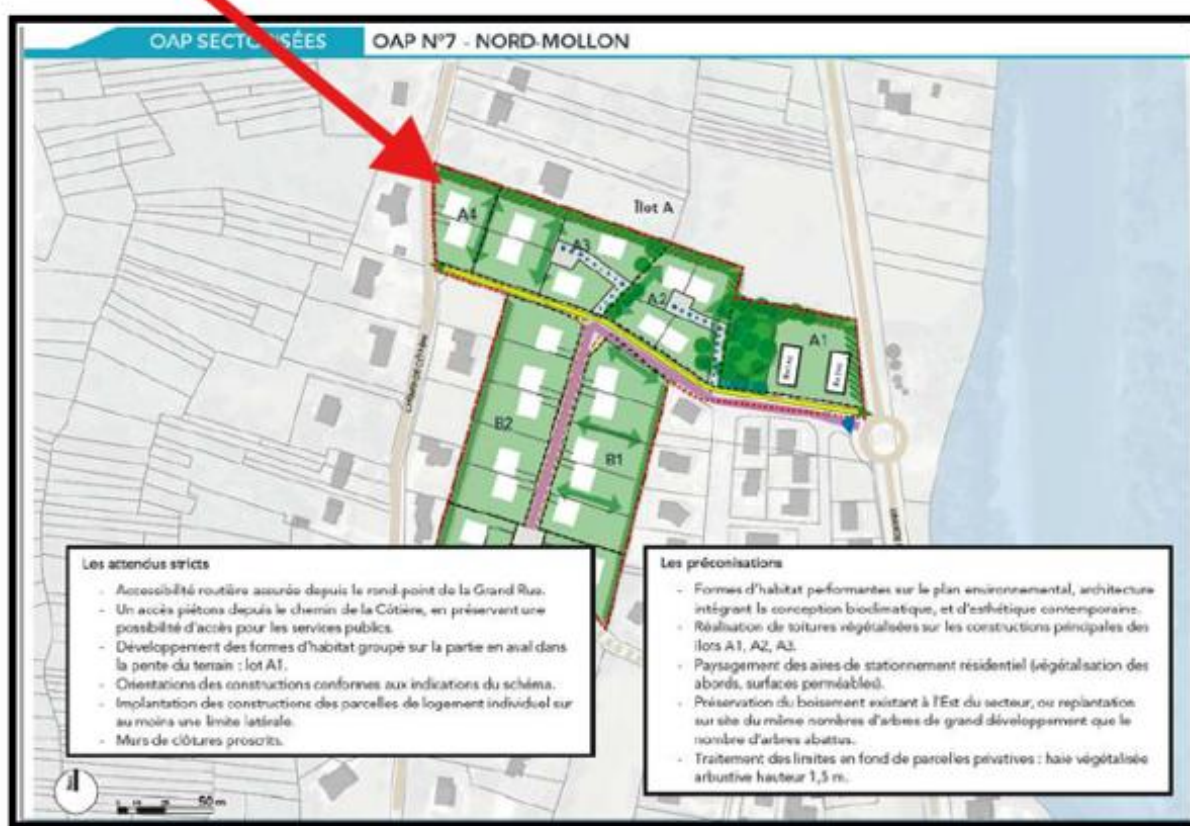
10. En matière d'aménagement, une orientation d'aménagement et de programmation implique un ensemble d'orientations définissant des actions ou opérations visant, dans un souci de cohérence à l'échelle du périmètre qu'elle couvre, à mettre en valeur des éléments de l'environnement naturel ou urbain, ou à réhabiliter, restructurer ou aménager un quartier ou un secteur. **Si les orientations d'aménagement et de programmation peuvent, en vertu des dispositions citées au point précédent, prendre la forme de schémas d'aménagement, ces dispositions n'ont ni pour objet ni pour effet de permettre aux auteurs du plan local d'urbanisme, qui peuvent y préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics, de fixer précisément, au**

sein de telles orientations, les caractéristiques des constructions susceptibles d'être réalisées. » ([TA Lyon, 12 mars 2024, n°2203601](#)).

En fait :

En l'espèce, mon client est propriétaire du tènement située chemin de la Côtière à Villieu-Loyes-Mollon (parcelle n°265 – Section ZA).

Il est constant que, le nouveau PLU soumis à la présente enquête publique, comprend cette OAP n°7 « Nord-Mollon » dont le périmètre se trouve sur la propriété de mon client :

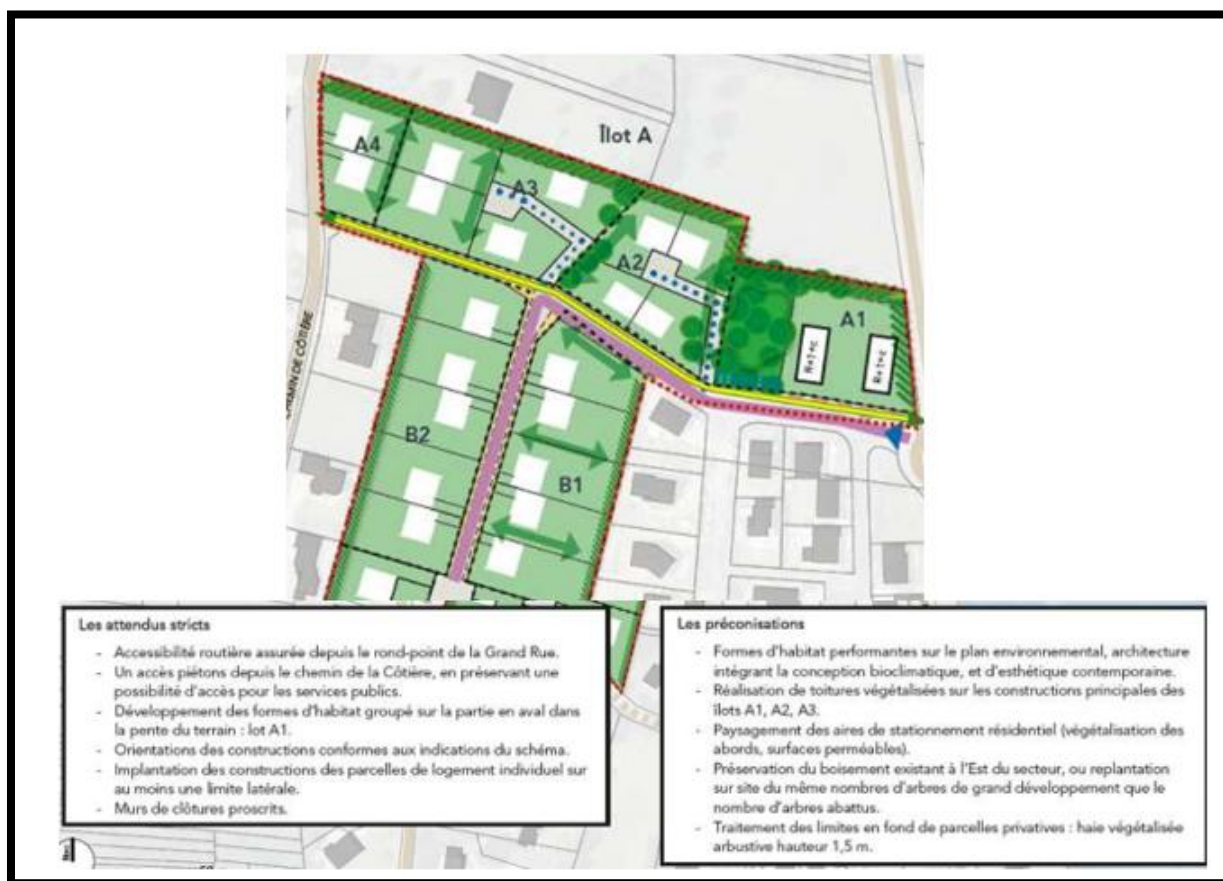


A l'image de l'OAP jugée comme illégale dans l'arrêt de la Cour administrative de Lyon susvisé, l'OAP n°7 « Nord-Mollon » se borne à fixer de manière totalement illégale les caractéristiques des logements sur les parcelles comprises dans son périmètre et notamment sur celle de mon client parcelle ZA 0265.

Pire cette OAP n°7 impose la création de logements (24 à 36 logements intermédiaires R+1+combles) et 18 logements individuels !

En effet, cette OAP n°7 prescrit de manière totalement illégale, **la création de logements (24 à 36 logements intermédiaires R+1+combles) et 18 logements individuels !**

Elle impose également, la construction de logements individuels devant être implantés sur au moins une limite latérale et impose la réalisation de toitures végétalisées sur lesdites constructions principales des îlots A1, A2 et A3 :



Il est donc constant que, cette OAP outrepassé clairement son habilitation – dès lors qu'elle prévoit sur le terrain de mon client, un emplacement destiné à l'implantation de bâtiments « de type logements individuel **qui doivent être implantés sur au moins une limite latérale et lui imposant une toiture végétalisées.**

En prévoyant de manière précise, les caractéristiques des constructions à réaliser sur son périmètre et notamment sur la propriété de mon client, l'OAP n°7 « Nord-Mollon » est incontestablement illégale.

Il résulte de tout ce qui précède que le nouveau PLU soumis à la présente enquête publique est entaché d'illégalité en tant qu'il prévoit une OAP n°7 « Nord-Mollon » qui est manifestement irrégulière.

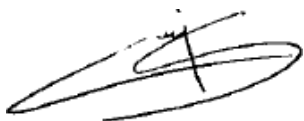
Il est demandé donc à Monsieur le Commissaire enquêteur de soulever ces irrégularités qui rendent le nouveau PLU de la COMMUNE DE VILLIEU-LOYES-MOLLON illégal.

Au regard de l'ensemble de ces éléments, je vous remercie, Monsieur le Commissaire Enquêteur, de bien vouloir prendre en considération ces irrégularités dans le cadre de votre rapport d'enquête publique, conclure, qu'il conviendra pour la COMMUNE DE VILLEU-LOYES-MOLLON de supprimer l'OAP n°7 « Nord-Mollon ».

Vous souhaitant parfaite réception de la présente.

Je vous prie de croire, Monsieur le Commissaire Enquêteur, en l'expression de ma sincère considération.

Mehdi MANAMANNI
Avocat

A stylized, handwritten signature in black ink, featuring a large, sweeping loop and a crossbar.

Arnaud PATURAT
Avocat associé

A stylized, handwritten signature in black ink, featuring a large, sweeping loop and a crossbar.

ARNAUD PATURAT

Avocat associé

Droit public

Urbanisme

Droit de l'environnement

Collectivités locales

Contrats et marché publics

Droit de préemption urbain

Expropriation

Domage de

travaux publics

ap@initio-avocats.com

**A L'ATTENTION DE MONSIEUR
LE COMMISSAIRE ENQUETEUR**

**MAIRIE DE VILLIEU-LOYES-
MOLLON**

95 avenue Charles de Gaulle
01800 – Villieu-Loyes-Mollon

Lyon, le 4 novembre 2025

BASILE DE TIMARY

Avocat associé

Droit immobilier

Responsabilité
des constructeurs

Droit de la vente
immobilière

Baux commerciaux

Baux d'habitation

Copropriété

Droit des servitudes

Troubles du voisinage

bdt@initio-avocats.com

Transmission par LRAR : 1A 150 621 2980 4

Transmission par mail : service-urbanisme@mairievlm.fr

N/Réf. : GRIMOUD/COMMUNE DE VILLIEU-LOYES-MOLLON (révision PLU)

V/Réf. : Enquête publique – phase de participation du public

**CONTRIBUTION ECRITE DANS LE CADRE DE
L'ENQUETE PUBLIQUE POUR LE COMPTE DE
MONSIEUR SEBASTIEN GRIMOUD**

MEHDI MANAMANNI

Avocat collaborateur

Droit public

Master Droit public

Université Lyon II

mm@initio-avocats.com

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Je prends attache auprès de vous en ma qualité de Conseil de Monsieur Sébastien GRIMOUD dans le cadre du dossier ci-dessus référencé.

Par arrêté du 1 septembre 2025, le Maire de la COMMUNE DE VILLIEU-LOYES-MOLLON a prescrit l'organisation d'une enquête publique concernant la procédure de révision du PLU de Villieu-Loyes-Mollon devant se dérouler du lundi 6 octobre 2025, jusqu'au jeudi 6 novembre 2025 inclus.

Par la présente, mon client entend émettre les observations suivantes qui remplace la précédente émises par LRAR n°1A 210 852 4232 1.

Il est demandé à Monsieur le Commissaire Enquêteur de prendre en compte les présentes observations dans le cadre de l'enquête publique.

I – COMMEMORATIF

1.

Mon client, Monsieur Sébastien GRIMOUD est propriétaire d'un tènement situé chemin de la Côtière à Villieu-Loyes-Mollon (parcelle n°265 – Section ZA) :



2.

Par une délibération du 7 avril 2017, la COMMUNE DE VILLEU-LOYES-MOLLON a prescrit la révision générale de son PLU.

Les débats sur le PADD ont eu lieu en vertu des délibérations des 17 juillet 2019 et 28 septembre 2022.

Par une délibération du 12 juillet 2023, la COMMUNE DE VILLIEU-LOYES-MOLLON a tiré le bilan de la concertation et a arrêté un projet de révision du PLU.

Toutefois, la COMMUNE DE VILLIEU-LOYES-MOLLON a suspendu le processus de révision de son PLU.

Depuis lors, la procédure de révision a repris et un nouveau débat du PADD a eu lieu lors du Conseil Municipal du 26 novembre 2024.

Par une délibération du 18 février 2025, la COMMUNE DE VILLIEU-LOYES-MOLLON a tiré le bilan de la concertation et a arrêté le projet de révision de son PLU.

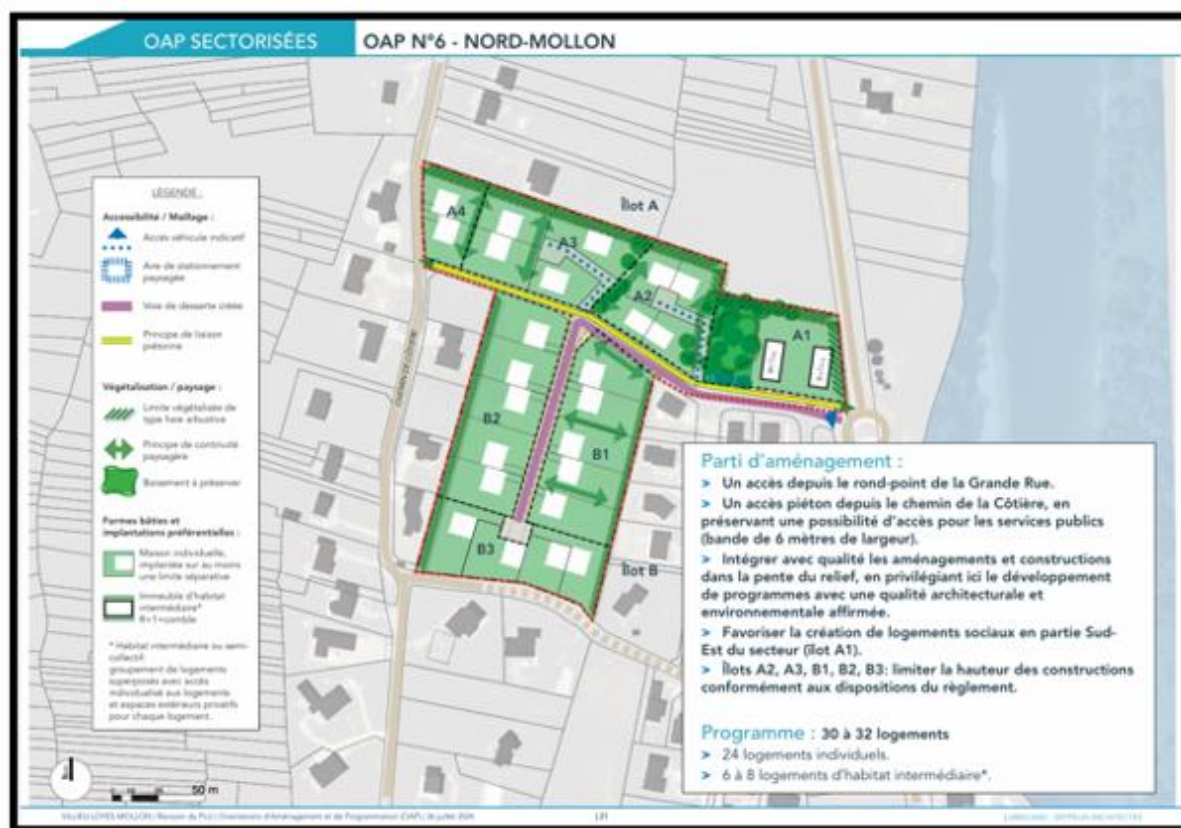
2.

Par une décision n°E25000057/69 du 3 avril 2025 la Présidente du Tribunal administratif de Lyon a désigné Monsieur Gérard BLANCHET en tant que commissaire enquêteur titulaire et Monsieur Daniel ROBIN, en qualité de Commissaire enquêteur suppléant.

Par une délibération du 1^{er} septembre 2025, la COMMUNE DE VILLIEU-LOYES-MOLLON a prescrit l'organisation d'une enquête publique sur la révision du PLU du lundi 6 octobre 2025 à 9H00 au jeudi 6 novembre 2025 jusqu'à 17H00.

3.

Plus concrètement, le nouveau PLU a prévu une OAP n°6 « Nord-Mollon » qui remplacé l'ancienne OAP n°7 et dont le périmètre se trouve sur la parcelle ZA 0265 appartenant à mon client :



4.

Il est constant, que, l'OAP n°6 sectorielle « Nord Mollon » vient réduire drastiquement le droit de construire de mon client.

Ce faisant, mon client m'a saisi afin d'examiner, la régularité de cette OAP n°6 « Nord-Mollon » dont le périmètre est fixé sur la parcelle ZA 0265 appartenant à mon client.

Après une analyse approfondie, Il en ressort que l'OAP n°6 « Nord-Mollon » est illégale car celle-ci prévoit expressément les caractéristiques précises des constructions devant être édifiées sur son périmètre, chose que seul le règlement écrit du PLU est habilité à prévoir – et ce qui est absolument proscrit par la jurisprudence administrative constante depuis un arrêt de la Cour de la Cour administrative d'appel de Lyon du 13 février 2018 n°16LY00375 ;

Par les présentes observations, mon client entend soulever ces illégalités qui devront être prise en compte dans le cadre de la présente enquête publique.

- SUR L'ILLEGALITE DE L'OAP N°6 « NORD-MOLLON »

En droit :

A titre préliminaire, il est utile de rappeler que, l'article L. 151-2 du Code de l'urbanisme prévoit que le plan local d'urbanisme comprend notamment des orientations d'aménagement et de programmation :

« Le plan local d'urbanisme comprend :

1° Un rapport de présentation ;

2° Un projet d'aménagement et de développement durables ;

3° Des orientations d'aménagement et de programmation :

4° Un règlement ;

5° Des annexes.

Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques. Ces documents graphiques peuvent contenir des indications relatives au relief des espaces auxquels il s'applique. »

L'article L. 151-6 du Code de l'urbanisme prévoit en son alinéa 1^{er} 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 (...). »

L'article L. 151-7 du Code de l'urbanisme dispose quant à lui que :

I. -Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;

(...)

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, notamment par l'identification de zones propices à l'accueil de sites naturels de compensation, de restauration et de renaturation, restructurer ou aménager ;

(...)

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ; (...) »

L'article R. 151-6 du Code de l'urbanisme précise les objectifs d'une OAP en disposant que :

« Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville.

Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R. 151-10. »

Enfin, l'article R. 151-8 du Code de l'urbanisme précise que :

« Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du R. 151-20 dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables.

Elles portent au moins sur :

1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;

2° La mixité fonctionnelle et sociale ;

3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;

4° Les besoins en matière de stationnement ;

5° La desserte par les transports en commun ;

6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.

Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur. »

Au visa de l'ensemble de ces dispositions relatives aux OAP, la jurisprudence administrative juge que les auteurs d'un PLU ne doivent en aucun cas sous peine d'annulation, prévoir des OAP fixant les caractéristiques précises des constructions à réaliser sur son périmètre.

Ce faisant, la Cour administrative d'appel de Lyon a jugé dans une affaire topique que le plan local d'urbanisme comprenant une OAP fixant de manière précise, les caractéristiques des constructions susceptibles d'être réalisées, est illégal et la délibération l'ayant approuvé doit être annulée :

« 1. Considérant que, par une délibération du 20 février 2014, le conseil municipal de Vourles a approuvé la révision du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune ; que, propriétaire des parcelles cadastrées section AL n° 151 et 155 relevant du secteur faisant l'objet de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n° 5 de ce plan, la SCI du Vernay a demandé au tribunal administratif de Lyon d'annuler cette délibération en tant qu'elle approuve cette OAP n° 5 ; que la commune de Vourles relève appel du jugement du 3 décembre 2015 par lequel le tribunal administratif de Lyon a fait droit à cette demande ;

*6. Considérant, d'une part, qu'en matière d'aménagement, une OAP implique un ensemble d'orientations définissant des actions ou opérations visant, dans un souci de cohérence à l'échelle du périmètre qu'elle couvre, à mettre en valeur des éléments de l'environnement naturel ou urbain ou à réhabiliter, restructurer ou aménager un quartier ou un secteur ; qu'elle ne peut se limiter à prévoir, sur l'essentiel de son périmètre, la conservation de l'état actuel de l'occupation du sol en se bornant à définir des préconisations pour une partie très résiduelle de ce périmètre et sans qu'apparaisse, par ailleurs, un lien avec une orientation générale d'aménagement définie à l'échelle du secteur couvert ; que, **d'autre part, si les OAP peuvent, en vertu de l'article L. 123-1-4 du code de l'urbanisme, prendre la forme de schémas d'aménagement, ces dispositions n'ont ni pour objet ni pour effet de permettre aux auteurs du PLU, qui peuvent préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics, de fixer précisément, au sein de telles orientations, les caractéristiques des constructions susceptibles d'être réalisées, dont la définition relève du règlement** ;*

*7. Considérant qu'en l'espèce, l'OAP n° 5 contestée, qui couvre environ 6 ha, comprend pour l'essentiel un parc public représentant plus de la moitié de sa superficie pour lequel il n'est rien prévu d'autre que sa conservation, et des secteurs construits ou en cours de construction d'environ 2,5 ha qui ne sont concernés par aucune orientation particulière hormis la préservation ponctuelle d'un jardin ; que les seules orientations envisagées relatives à des actions ou opérations particulières se limitent en réalité à l'emprise des parcelles de la SCI du Vernay sur lesquelles est prévue la création d'une "poche verte" d'environ 1 000 m² et l'implantation d'un immeuble en R+1 d'une douzaine de logements à l'angle de la rue L. Vernay et du chemin des Pilonnes sur un emplacement précisément délimité par le schéma d'aménagement ; **que, par son contenu, une telle OAP ne peut***

être regardée comme définissant une action ou une opération ni comme portant sur l'aménagement d'un quartier ou d'un secteur au sens des dispositions du 1 de l'article L. 123-1-4 du code de l'urbanisme citées au point 2 et comporte des dispositions qui, en ce qu'elles reviennent à fixer les caractéristiques d'une construction déterminée, ne sont pas au nombre de celles qui peuvent être définies au titre de ces mêmes dispositions ; que la SCI du Vernay est dès lors fondée à soutenir que l'OAP n° 5 du PLU de la commune de Vourles approuvé par la délibération du 20 février 2014 en litige méconnaît l'article L. 123-1-4 du code de l'urbanisme » ([CAA de Lyon, 13 février 2018 SCI DU VERNAY, n°16LY00375](#)).

En effet, la Cour juge que, si les OAP peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement, ces dispositions n'ont ni pour objet ni pour effet de permettre aux auteurs du PLU, qui peuvent préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics, de fixer précisément, au sein de telles orientations, les caractéristiques des constructions susceptibles d'être réalisées.

La Cour juge de manière retentissante que, ces précisions relatives aux caractéristiques des constructions, relèvent du règlement et n'ont pas à figurer dans les OAP.

Dans le cadre de cet arrêt fort important, la requérante contestait une OAP qui manifestement lui faisait grief en tant qu'elle identifiait sur le secteur au sein duquel elle était propriétaire de parcelles un espace pour le stationnement, une poche verte à créer sur une superficie d'environ 1000 m² et un emplacement destiné à l'implantation de bâtiments « de type logement collectifs ou intermédiaires dont 12 logements ».

Par ailleurs, dans cet arrêt, la Cour administrative d'appel a annulé la PLU au motif que l'OAP prévoyait sur le terrain de la requérante un emplacement destiné à l'implantation de bâtiments « de type logements collectifs ou intermédiaires, d'une douzaine de logement » - de fait l'OAP a outrepassé son habilitation.

En d'autres termes l'OAP a été jugée illégale par la Cour administrative d'appel car celle-ci outrepassait son habilitation en précisant les caractéristiques précises et les modalités d'implantation des constructions sur son périmètre.

Mon client est donc confronté au même cas de figure que la requérante dans cet arrêt.

Il est utile de rappeler que rien dans le texte législatif, ne permet qu'une OAP puisse fixer les caractéristiques d'une construction déterminée.

Si bien entendu, l'OAP peut formuler la norme d'urbanisme sous la forme d'une « orientation », toutefois, son contenu demeure strictement circonscrit aux finalités de l'urbanisme dont les documents d'urbanisme poursuivent la réalisation et au nombre desquelles ne figurent pas les caractéristiques des constructions.

Récemment, le Tribunal administratif de Lyon n'a d'ailleurs pas hésité à annuler un plan local d'urbanisme en tant qu'il contenait une OAP illégale prescrivant les caractéristiques précises des constructions destinées à être réalisées sur le périmètre arrêté :

« 9. En quatrième lieu, aux termes de l'article L. 151-6 du code de l'urbanisme : " 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'article L. 151-7 du même code dispose : " 1.- Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment : 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ; () 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ; 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ; ". Aux termes de l'article R. 151-6 du même code : " Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville ". Selon l'article R. 151-8 de ce code : " Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de () zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du R. 151-20 dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables. / Elles portent au moins sur : 1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ; 2° La mixité fonctionnelle et sociale ; 3° La qualité environnementale et la prévention des risques ; 4° Les besoins en matière de stationnement ; () / Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur ". Aux termes de l'article AUr 2 du règlement du PLUi du Pays entre Loire et Rhône : " Les constructions devront être réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble unique portant sur la totalité de la zone concernée ". Aux termes de l'article AUr 3 du même règlement : " Pour rappel, lorsque le schéma et/ou la partie écrite des orientations d'aménagement et de programmation le précisent, les constructions doivent respecter les modalités d'accès et de maillage de voirie indiquées dans l'OAP ". Selon l'article AUr 12 du même règlement : " Pour rappel, lorsque le schéma et/ou la partie écrite des orientations d'aménagement et de programmation le précisent, les constructions doivent respecter les principes de stationnement indiqués dans l'OAP ".

10. En matière d'aménagement, une orientation d'aménagement et de programmation implique un ensemble d'orientations définissant des actions ou opérations visant, dans un souci de cohérence à l'échelle du périmètre qu'elle couvre, à mettre en valeur des éléments de l'environnement naturel ou urbain, ou à réhabiliter, restructurer ou aménager un quartier ou un secteur. **Si les orientations d'aménagement et de programmation peuvent, en vertu des dispositions citées au point précédent, prendre la forme de schémas d'aménagement, ces dispositions n'ont ni pour objet ni pour effet de permettre aux auteurs du plan local d'urbanisme, qui peuvent y préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics, de fixer précisément, au**

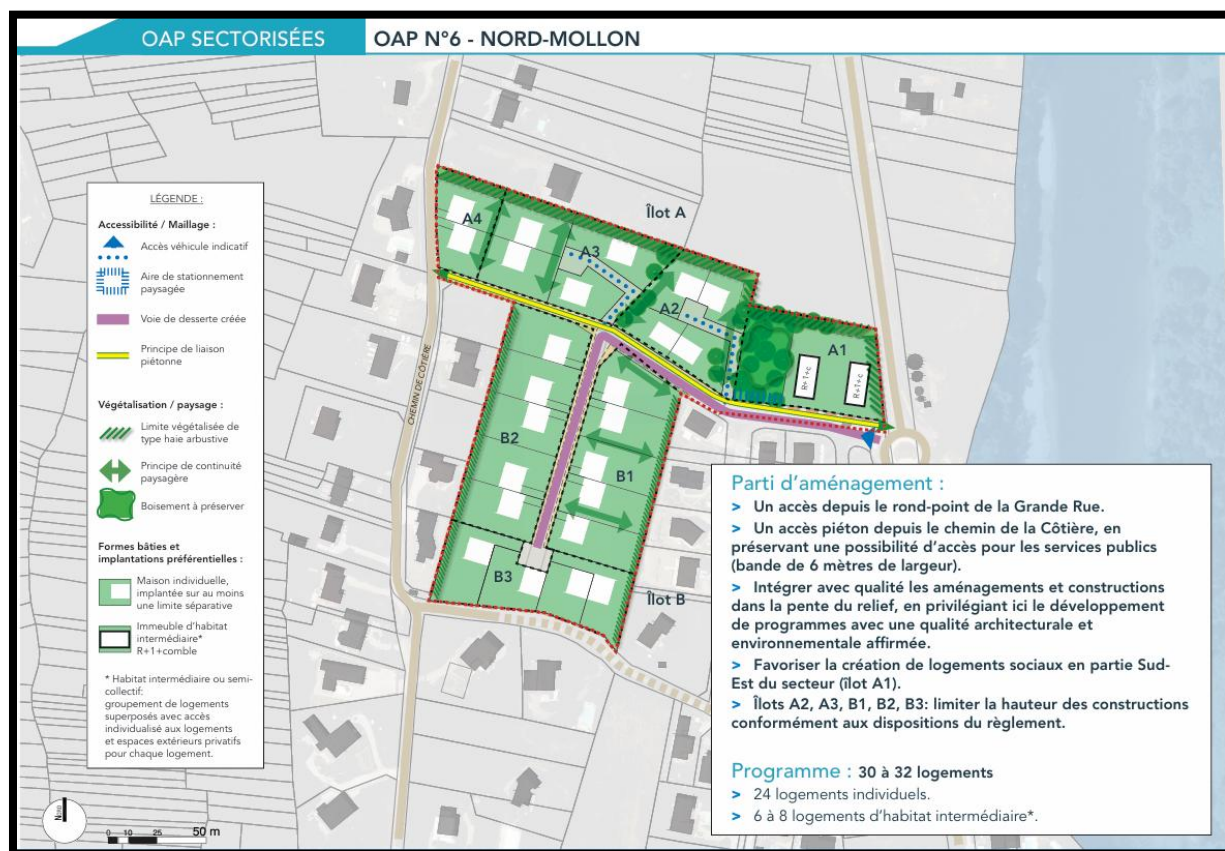
sein de telles orientations, les caractéristiques des constructions susceptibles d'être réalisées. » ([TA Lyon, 12 mars 2024, n°2203601](#)).

En fait :

En l'espèce, mon client est propriétaire du tènement située chemin de la Côtière à Villieu-Loyes-Mollon (parcelle n°265 – Section ZA).

Il est constant que, le nouveau PLU soumis à la présente enquête publique, comprend cette OAP n°6 « Nord-Mollon » dont le périmètre se trouve sur la propriété de mon client :

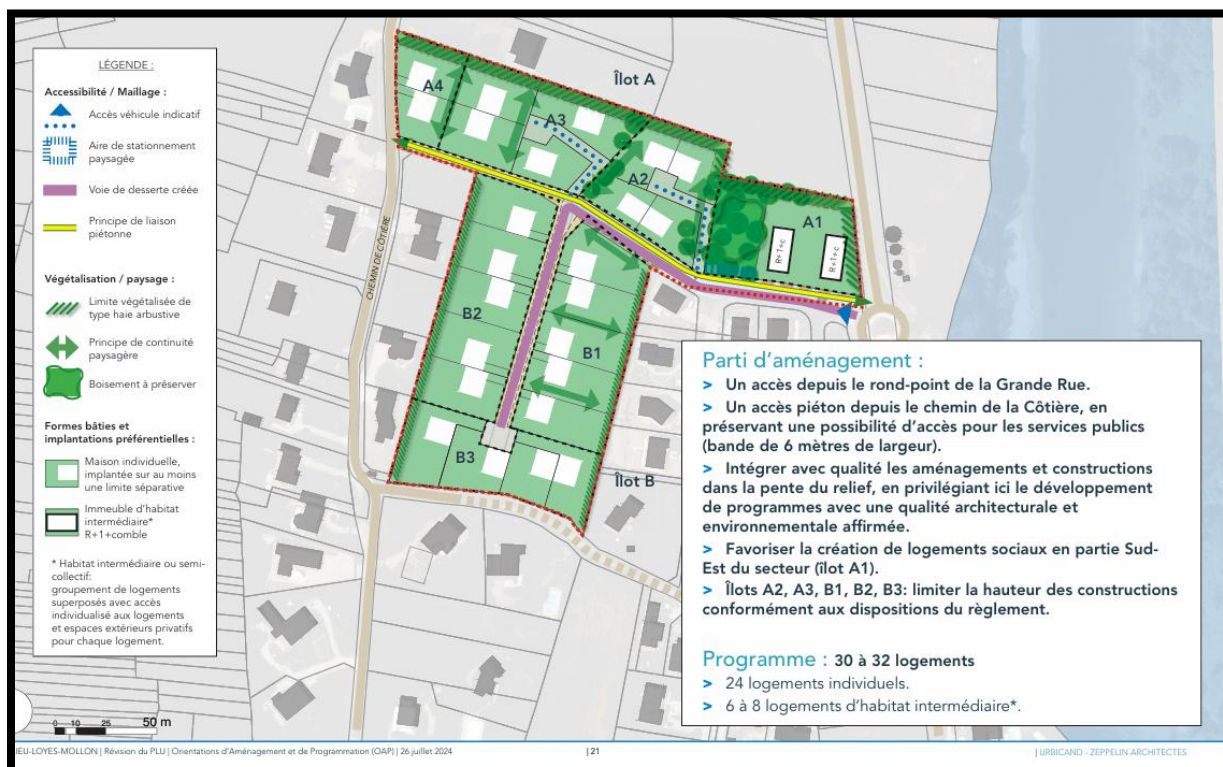
Il est constant que, le nouveau PLU soumis à la présente enquête publique, comprend cette OAP n°6 « Nord-Mollon » dont le périmètre se trouve sur la propriété de mon client :



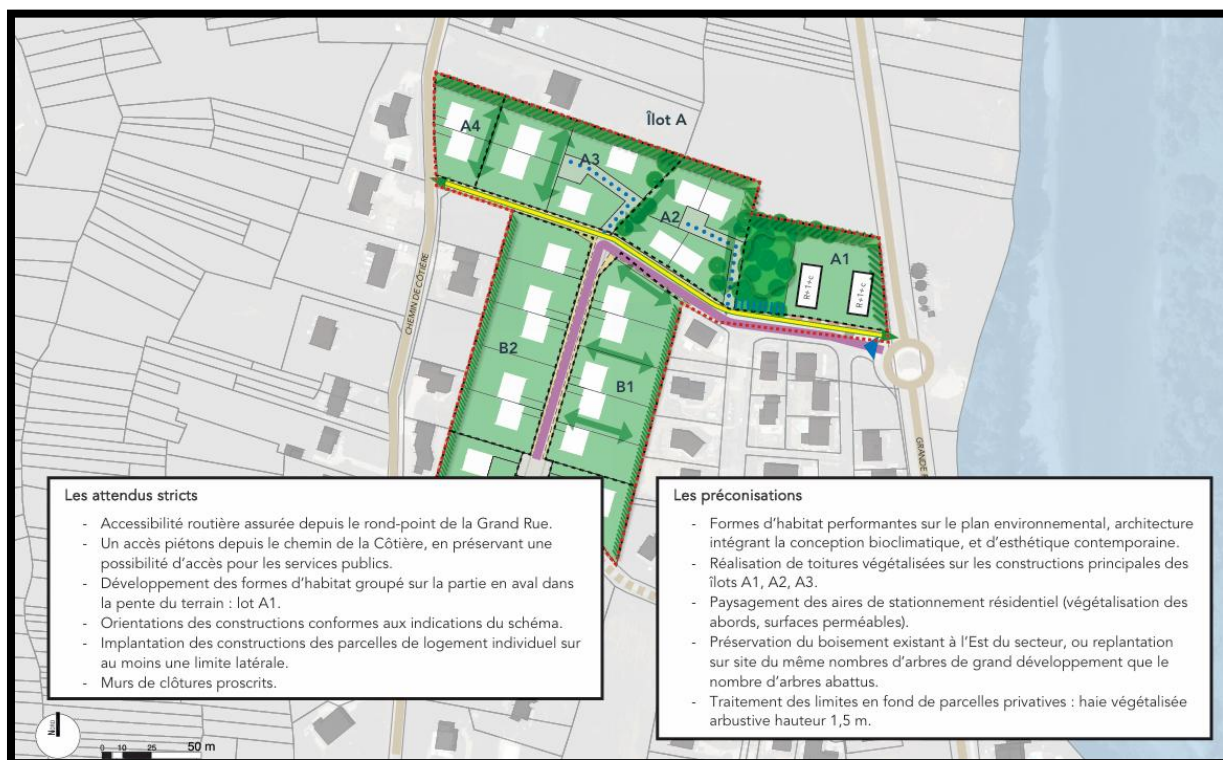
A l'image de l'OAP jugée comme illégale dans l'arrêt de la Cour administrative de Lyon susvisé, l'OAP n°6 « Nord-Mollon » se borne à fixer de manière totalement illégale les caractéristiques

des logements sur les parcelles comprises dans son périmètre et notamment sur celle de mon client parcelle ZA 0265.

Pire cette OAP n°6 impose la création de logements (24 logement individuelles et 6 à 8 logements intermédiaires R+1+combles :



Elle impose également, la construction de logements individuels devant être implantés sur au moins une limite latérale et impose la réalisation de toitures végétalisées sur lesdites constructions principales des îlots A1, A2 et A3 :



Il est donc constant que, cette OAP outrepassait clairement son habilitation – dès lors qu'elle prévoit sur le terrain de mon client, un emplacement destiné à l'implantation de bâtiments « de type logements individuel **qui doivent être implantés sur au moins une limite latérale et lui imposant une toiture végétalisées.**

En prévoyant de manière précise, les caractéristiques des constructions à réaliser sur son périmètre et notamment sur la propriété de mon client, l'OAP n°6 « Nord-Mollon » est incontestablement illégale.

Il résulte de tout ce qui précède que le nouveau PLU soumis à la présente enquête publique est entaché d'illégalité en tant qu'il prévoit une OAP n°6 « Nord-Mollon » qui est manifestement irrégulière.

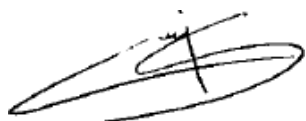
Il est demandé donc à Monsieur le Commissaire enquêteur de soulever ces irrégularités qui rendent le nouveau PLU de la COMMUNE DE VILLIEU-LOYES-MOLLON illégal.

Au regard de l'ensemble de ces éléments, je vous remercie, Monsieur le Commissaire Enquêteur, de bien vouloir prendre en considération ces irrégularités dans le cadre de votre rapport d'enquête publique, conclure, qu'il conviendra pour la COMMUNE DE VILLEU-LOYES-MOLLON de supprimer l'OAP n°6 « Nord-Mollon ».

Vous souhaitant parfaite réception de la présente.

Je vous prie de croire, Monsieur le Commissaire Enquêteur, en l'expression de ma sincère considération.

Mehdi MANAMANNI
Avocat

A stylized, handwritten signature in black ink, featuring a large, sweeping loop and a vertical stroke.

Arnaud PATURAT
Avocat associé

A stylized, handwritten signature in black ink, featuring a large, sweeping loop and a vertical stroke.