



Stéphanie THIERRY-LEUFROY
Avocat à la Cour d'Appel de PARIS
ANCIEN MEMBRE DU CONSEIL DE L'ORDRE

Catherine BANNHOLTZER
Elisabeth ALVES DIAS DA MO
Secrétariat Juridique

Monsieur Henri LADRUZE
Service Urbanisme
Centre Technique Municipal
73 rue Aristide Briand
77124 VILLENNOY

Par mail : revisionplu@villenois.fr

Meaux, le 18 septembre 2025

Affaire : DUJARDIN Elodie / Mairie de Villenois
N/Réf. : 25.05905/STL

Monsieur,

Je vous adresse la présente missive en ma qualité de conseil de Madame DUJARDIN Elodie propriétaire de plusieurs terrains dont l'un est cadastré section AE n° 250 et 251 rue Sadi Carnot à VILLENNOY.

Par arrêté municipal n° 70/2025 du 2 juillet 2025, le Maire de Villenois a ordonné l'ouverture d'une enquête publique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme de Villenois.

Le Tribunal Administratif de MELUN vous a désigné en qualité de commissaire enquêteur.

C'est à ce titre que je vous écris, ma cliente s'opposant formellement à la révision du PLU, telle qu'annoncée.

Le projet du Maire est de modifier le PLU (terrain constructible) du terrain de ma cliente en zone dite espace paysager à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme.

L'Article L151-23 du code de l'urbanisme prévoit :

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. »

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. »

Pour qu'un terrain précédemment constructible soit reclassé en « espace paysager protégé » sur le fondement de l'article L151-23, plusieurs conditions doivent être réunies :

- Motif d'ordre écologique : Le classement doit répondre à un objectif écologique, tel que la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques. Le simple fait que le terrain soit un espace vert de proximité sans intérêt écologique particulier ne suffit pas. La jurisprudence est claire : « cette disposition ne permet pas de protéger des espaces verts qui participent simplement au paysage de proximité, sans motif d'ordre écologique particulier » (CAA Lyon, 1re ch., 6 déc. 2023, n° 21LY04038).
- Délimitation graphique et réglementaire : Le terrain concerné doit être identifié et localisé dans les documents graphiques du PLU, et les règles ou prescriptions correspondantes doivent être définies dans la partie écrite.
- Effets du classement : Une fois classé, le terrain devient inconstructible, même s'il est déjà desservi par des équipements.

La dimension écologique dans le reclassement est incontournable.

Pour preuve, une décision récente du 6 décembre 2023 (CAA Lyon, 1re ch., n° 21LY04038) qui a clairement jugé illégal le classement d'espaces verts sans justification écologique.

Dès lors, l'article L151-23 du code de l'urbanisme peut être utilisé par une mairie pour reclasser un terrain constructible en espace paysager protégé, même si ce terrain comporte une aire de jeux pour enfants, à condition que ce classement soit justifié par un motif d'ordre écologique réel (préservation d'une continuité écologique, trame verte, etc.). Si la seule justification est la présence d'une aire de jeux, sans intérêt écologique avéré, ce reclassement serait illégal et susceptible d'être annulé par le juge administratif.

Il conviendra donc que vous ayez des éléments de réponse de la Mairie sur **le motif d'ordre écologique réel**.

En aucun cas nous ne serions dupes d'une manœuvre permettant aux élus la récupération de terrains à vil prix pour ensuite les vendre à des promoteurs immobiliers.

Enfin, je me permets de souligner le préjudice direct et réel de ma cliente si le PLU était modifié puisque, d'une part la valeur vénale du terrain diminuerait énormément et d'autre part, Madame DUJARDIN ne pourrait plus réaliser les projets constructifs prévus sur ce terrain, ce qui est une atteinte directe au droit constitutionnel de la propriété.

Je vous remercie par avance de l'intérêt que vous porterez à la présente.

Ma cliente viendra à votre rencontre dans la salle des mariages aux dates annoncées par la Mairie.

Bien cordialement.

Maître Stéphanie THIERRY LEUFROY