

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE MELUN**

N° 2003806

SCI HARPIM
SCI DES TROIS ADRESSES

Mme Pilidjian
Rapporteur

M. Zanella
Rapporteur public

Audience du 18 mai 2021
Décision du 24 juin 2021

68-02-02-01
C+

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

Le tribunal administratif de Melun

(7^{ème} chambre)

Vu la procédure suivante :

Par une requête et des mémoires, enregistrés le 28 mai 2020, le 18 septembre 2020, le 5 janvier 2021 et le 22 janvier 2021, la SCI HARPIM et la SCI Des Trois Adresses, représentées par Me Levy, demandent au tribunal :

1°) d'annuler l'arrêté du 24 avril 2020 par lequel le préfet du Val-de-Marne a modifié le périmètre de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Gare des Ardoines, située sur le territoire de la commune de Vitry-sur-Seine ;

2°) de mettre à la charge de l'Etat le versement de la somme de 3 000 euros sur le fondement de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elles soutiennent que :

- l'arrêté méconnaît l'article R. 311-12 du code de l'urbanisme dès lors que la modification d'une zone d'aménagement concerté doit être prononcée dans les formes prescrites pour la création de la zone ; une délibération ne saurait suffire ; un avis devait nécessairement être rendu par l'établissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre, en application de l'article R. 311-8 du code de l'urbanisme ;

- il est entaché d'une erreur de droit et d'une erreur manifeste d'appréciation ; en effet, la prétendue autonomie fonctionnelle dont bénéficieraient les lots retirés du périmètre de la zone d'aménagement concerté, leur prétendue position avantageuse permettant leur mutation foncière sans intervention de la puissance publique, et leur superficie réduite au regard de l'ensemble du périmètre de la ZAC ne justifient pas l'intervention de l'arrêté contesté ; en outre, ces lots se

situent toujours dans le périmètre de la déclaration d'utilité publique du projet d'aménagement de la ZAC ;

- il est entaché d'un détournement de pouvoir dès lors qu'il poursuit uniquement un but financier, et qu'il a pour objectif de faire échec à la procédure de délaissement qu'elles ont engagée, et dont l'aboutissement devant le juge de l'expropriation était imminent.

Par des mémoires en intervention, enregistrés le 29 octobre 2020 et le 14 janvier 2021, l'établissement public d'aménagement Orly-Rungis-Seine Amont, représenté par la SELAS DS Avocats, conclut au rejet de la requête, et à ce qu'il soit mis à la charge de la SCI HARPIM et la SCI Des Trois Adresses le versement de la somme de 5 000 euros sur le fondement de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Il soutient que :

- son intervention doit être admise ;
- les moyens de la requête ne sont pas fondés.

Par un mémoire en défense, enregistré le 5 novembre 2020, le préfet du Val-de-Marne conclut au rejet de la requête.

Il soutient que les moyens soulevés ne sont pas fondés.

Vu les autres pièces du dossier.

Vu :

- le code de l'urbanisme ;
- le code de justice administrative ;

Les parties ont été régulièrement averties du jour de l'audience.

Ont été entendus au cours de l'audience publique :

- le rapport de Mme Pilidjian, rapporteur,
- les conclusions de M. Zanella, rapporteur public,
- les observations de Me Montagne pour la SCI HARPIM et la SCI Des Trois Adresses,
- et les observations de Me Pupponi pour l'établissement public d'aménagement Orly-Rungis-Seine Amont.

Considérant ce qui suit :

1. Par un arrêté du 5 janvier 2012, le préfet du Val-de-Marne a créé, à l'initiative de l'établissement public d'aménagement Orly-Rungis-Seine Amont, la zone d'aménagement concerté (ZAC) Gare des Ardoines, située sur le territoire de la commune de Vitry-sur-Seine. Par un arrêté du 24 avril 2020, le préfet du Val-de-Marne a modifié le périmètre de cette ZAC en

retirant le lot PM1 de ce périmètre. La SCI HARPIM et la SCI Des Trois Adresses, propriétaires de biens dans ce lot PM1, demandent au tribunal d'annuler l'arrêté du 24 avril 2020.

Sur l'intervention de l'établissement public d'aménagement Orly-Rungis-Seine Amont :

2. L'établissement public d'aménagement Orly-Rungis-Seine Amont est à l'initiative de la ZAC Gare des Ardoines, et présente un intérêt au maintien de l'arrêté litigieux. Par suite, son intervention doit être admise.

Sur les conclusions à fin d'annulation :

3. En premier lieu, aux termes de l'article R. 311-8 du code de l'urbanisme : « *Le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou, lorsque la création de la zone relève de sa compétence, le préfet, après avis du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, approuve le programme des équipements publics. L'avis du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent est réputé émis à l'issue d'un délai de trois mois à compter de la réception par le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale du dossier de réalisation.* ». Et aux termes de l'article R. 311-12 du même code : « (...) *La modification d'une zone d'aménagement concerté est prononcée dans les formes prescrites pour la création de la zone.* (...) ».

4. Les adaptations apportées à la ZAC par l'arrêté du 24 avril 2020 visent à retirer le lot PM1, situé en bordure de son périmètre, soit une surface correspondant à 1,7% du périmètre initial de cette ZAC. Il ne ressort pas des pièces du dossier que cette modification remettrait en cause les perspectives d'aménagement des différents lots de l'opération, et ne saurait dès lors être regardée comme apportant au projet un bouleversement de son économie générale. Contrairement à ce que soutiennent les sociétés requérantes, la circonstance que cette modification ait une influence sur les finances de l'établissement public d'aménagement Orly-Rungis-Seine Amont n'est pas de nature à bouleverser l'économie générale du projet. Dans ces conditions, la modification n'est pas d'une ampleur telle qu'elle aurait imposé la mise en œuvre de la procédure de modification prévue à l'article R. 311-12 du code de l'urbanisme, ni la saisine pour avis du préfet compétent prévue à l'article R. 311-8 de ce code. Par suite, le moyen tiré du vice de procédure doit être écarté en toutes ses branches.

5. En deuxième lieu, il ressort des pièces du dossier, et notamment des mémoires en défense produits par l'établissement public d'aménagement Orly-Rungis-Seine Amont et du rapport du directeur général de cet établissement du mois de novembre 2019, que la demande de modification du périmètre de la ZAC est motivée essentiellement par l'impossibilité pour l'établissement de faire face à ses obligations financières. Ces difficultés, qui s'inscrivent dans le contexte de la baisse annoncée de la dotation de la commune de Vitry-sur-Seine et qui remettent en cause la viabilité financière de l'opération d'aménagement dans son ensemble, sont liées notamment à l'augmentation très importante du coût initialement prévu de l'acquisition des parcelles constituant le lot PM1 en raison des versements d'indemnités déjà fixées par le juge de l'expropriation, des mises en œuvre par des propriétaires du droit de délaissements et des indemnités d'évictions qui devront être versées, notamment à l'occupant actuel des locaux de la SCI HARPIM. En outre, il n'est pas établi que le retrait du lot PM1, lequel se situe en bordure du périmètre de la ZAC, aurait des conséquences sur la poursuite des aménagements prévus. Dans

ces conditions, les moyens tirés de l'erreur de droit et de l'erreur manifeste d'appréciation doivent être écartés.

6. En troisième lieu, il ressort des pièces du dossier, ainsi qu'il a été dit au point 5, que l'équilibre financier du projet a été fragilisé en raison de la baisse des participations publiques et par l'augmentation du coût du projet au cours de sa réalisation. Il ressort également de ces pièces que le montant de l'indemnité à verser à la SCI HARPIM et à la SCI Des Trois Adresses, à la suite de la procédure de délaissement que ces sociétés ont engagée, risque d'être largement supérieur aux prévisions faites par l'établissement public d'aménagement Orly-Rungis-Seine Amont, et que le versement d'une telle indemnité impactera l'équilibre financier du projet de ZAC de façon telle qu'il remettra en cause sa viabilité. Dans ces conditions, la modification du périmètre de la ZAC apparaît indispensable pour permettre la réalisation du projet d'aménagement dans son ensemble. Par suite, la décision en litige, alors même qu'elle répond à de considérations essentiellement financières, n'est pas entachée de détournement de pouvoir.

7. Il résulte de tout ce qui précède que les conclusions présentées par la SCI HARPIM et la SCI Des Trois Adresses tendant à l'annulation de l'arrêté du 24 avril 2020 doivent être rejetées.

Sur les frais liés au litige :

8. Aux termes de l'article L. 761-1 du code de justice administrative : « *Dans toutes les instances, le juge condamne la partie tenue aux dépens ou, à défaut, la partie perdante, à payer à l'autre partie la somme qu'il détermine, au titre des frais exposés et non compris dans les dépens. Le juge tient compte de l'équité ou de la situation économique de la partie condamnée. Il peut, même d'office, pour des raisons tirées des mêmes considérations, dire qu'il n'y a pas lieu à cette condamnation* ».

9. Ces dispositions font obstacle à ce qu'il soit mis à la charge de l'Etat, qui n'est pas, dans la présente instance, la partie perdante, le versement de la somme demandée par la SCI HARPIM et par la SCI Des Trois Adresses sur le fondement de l'article L. 761-1 du code de justice administrative. Dans les circonstances de l'espèce, il n'y a pas lieu de faire droit aux conclusions présentées par l'établissement public d'aménagement Orly-Rungis-Seine Amont sur le fondement de ces dispositions.

D E C I D E :

Article 1^{er} : L'intervention de l'établissement public d'aménagement Orly-Rungis-Seine Amont est admise.

Article 2 : La requête présentée par la SCI HARPIM et par la SCI Des Trois Adresses est rejetée.

Article 3 : Les conclusions présentées par l'établissement public d'aménagement Orly-Rungis-Seine Amont sur le fondement de l'article L. 761-1 du code de justice administrative sont rejetées.