

Mairie de MONTVALEZAN
Service de l'urbanisme
Chef lieu
73 700 MONTVALEZAN

urbanisme@montvalezan.fr

Paris, le 9 septembre 2025

N/Réf. : SDC LES CHALETS DE LA ROSIERE / Modifications de droit commun N°3 du
PLU de la commune de MONTVALEZAN

V/Réf. : Modification de droit commun n°03 PLU

Tél. : +33 (0)1.53.43.15.34

E-mail : d.jaafar@vatier.com

Chère madame, cher monsieur,

Je m'adresse à vous en qualité de conseil du Syndicat des Copropriétaires des Chalets de la Rosière, sis au 54 impasse Manessier 73 700 La Rosière-Montvalezan, dans le cadre de la procédure de modification du PLU de la commune de Montvalezan.

Le Syndicat des Copropriétaires des Chalets de la Rosière a pris connaissance de la modification et souhaite y apporter les observations suivantes.

La modification envisagée a notamment comme conséquences de :

- créer une zone UT2 ayant pour effet de soumettre la Copropriété des Chalets de la Rosière à 2 zonages différents (UT et UT2) ;
- réduire la hauteur des constructions à un maximum de 11m en zone UT ;
- réduire les volumétries aux abords de la RD 1090 ;
- créer un emplacement réservé ER 33 d'une surface de 80 m² aux fins de permettre un accès parking sur la parcelle de la Copropriété des Chalets de la Rosière ;
- créer une zone de stockage de neige entre la copropriété des Chalets de la Rosière et le parking public.

Il est patent de relever que les modifications envisagées visent très directement la Copropriété des Chalets de la Rosière et tout particulièrement les possibilités de construction sur la parcelle de la Copropriété des Chalets de la Rosière.

Sont ainsi produits en pages 18 et 19 du Rapport de présentation des vues de l'avant-projet non finalisé de la construction sur le parking de la Copropriété du Chalets de la Rosière extraites du certificat d'urbanisme n° CUB 073 176 M 2066 daté du 11 mai 2022 et renouvelé jusqu'au 8 juillet 2025 par un arrêté n° 2023-427 du 27 novembre 2023.

Si les certificats d'urbanisme ont très justement pour objet de renseigner sur les règles d'urbanisme, les taxes et servitudes sur un terrain ainsi que la faisabilité d'un projet sur celui-ci, ils n'ont sûrement pas pour objet, à l'inverse, de renseigner sur un projet de construction envisagé sur un terrain et de fonder des modifications de règles d'urbanisme de manière à ne pas permettre la faisabilité d'un tel projet.

Or, c'est exactement l'utilisation qui a été faite, en l'état, du certificat d'urbanisme n° CUB 073 176 M 2066 daté du 11 mai 2022 et renouvelé jusqu'au 8 juillet 2025 par un arrêté n° 2023-427 du 27 novembre 2023.

Le Syndicat des Copropriétaires des Chalets de la Rosière souhaite attirer l'attention de la commune de Montvalezan sur le caractère illégal de la modification envisagée notamment en tant qu'elle constitue un détournement de pouvoir (1) et sur les erreurs d'appréciation commises sur les différentes modifications apportées (2).

1- Sur le détournement de pouvoir que constitue la modification n°3

La jurisprudence administrative juge qu'un document d'urbanisme ne peut avoir pour objet de paralyser un projet de construction (**Conseil d'Etat, 13 avril 1983, ministre de l'urbanisme et du logement, n°42897**). Il appartient au juge administratif d'annuler une modification du plan d'occupation des sols prise en vue de paralyser un projet de construction (**CAA de Marseille, 6 mai 1999, n° 97MA01760**).

Par un arrêt topique, la cour administrative d'appel de Lyon a annulé pour détournement de pouvoir la délibération d'approbation d'un document d'urbanisme qui avait manifestement eu pour objet de contrecarrer l'initiative d'un groupe de promoteurs de réaliser une opération d'aménagement ou de construction (**CAA de Lyon, 1^{ère} chambre, 19 novembre 2014, n° 14LY00659**).

Les modifications envisagées méconnaissent manifestement les impératifs de poursuite de l'intérêt général qui s'imposent pourtant dans le cadre de la rédaction des documents d'urbanisme.

► Premièrement, et de manière générale, le rapport de présentation, qui a pour objet de justifier la rédaction du PLU, révèle que la modification du PLU est uniquement motivée par la volonté d'enrayer tout projet d'extension des Chalets de la Rosière. A plusieurs reprises ce rapport vise le projet - en se fondant sur des éléments issus du certificat d'urbanisme n° CUB 073 176 M 2066 - qui n'a pourtant jamais été mis en œuvre.

C'est ainsi que le rapport reprend le projet qui a justifié le certificat d'urbanisme :

« Un projet a été particulièrement révélateur des conséquences que pouvait avoir le règlement actuel (bien que restant assez nettement en dessous des 15m), juste après la zone UTh actuelle. La hauteur de ce projet est limitée à un peu plus de 13m pour le bâtiment le plus haut, et à 10.50m pour la partie la plus basse. (...)

Le travail réalisé sur la hauteur des constructions le long de la RD1090 et en particulier le projet évoqué ont fait émerger un autre sujet pour les élus, qui se sont rendu compte que si la règle de reçus par rapport à l'axe de la RD1090 (10m) générerait en général également un recul par rapport à la voie, cela n'était pas systématiquement le cas, de fait quand l'emprise publique est supérieure à 10m depuis l'axe, ce qui arrive notamment sur le tronçon précédemment évoqué. ».

Plus marquant encore, et comme sus-indiqué, pour appuyer la justification qu'il apporte à la modification, le rapport de présentation insère des photos et un schéma du projet qui avaient été portés à la connaissance de la commune lors de la délivrance du certificat d'urbanisme.

Une telle démarche est particulièrement symptomatique de la motivation profonde et générale de la modification du PLU.

Enfin, il convient de relever que les droits à construire de la Copropriété des Chalets de la Rosière sont très fortement réduits, passant de 1600 m² à 600², ce qui constitue une nouvelle démonstration de la quasi-impossibilité de procéder à une quelconque extension.

► De manière plus spécifique également, sur plusieurs points, il est manifeste que les modifications visent clairement à empêcher les extensions qui pourraient être envisagées par le Syndicat des Copropriétaires des Chalets de la Rosière.

▪ Tout d'abord, s'agissant de la création d'un zonage UT2, il est manifeste qu'elle a pour seul objet de réduire la hauteur maximale des constructions qui pourraient y être érigées.

En effet, la division de la parcelle selon deux zonages différents a été opérée selon la clé de répartition suivante : les bâtiments existants restent soumis au zonage UT et la zone de la future extension qui était envisagée lors de la délivrance du certificat d'urbanisme n° CUB 073 176 M 2066 est, quant à elle, soumise au zonage UT2.

Le placement dans le zonage UT2 est très loin d'être neutre car la hauteur des constructions situées en zone UT2 devient limitée à 11m : que la partie de la parcelle potentiellement sujette à extension soit précisément visée par une limitation de la hauteur de construction est particulièrement révélateur du réel objet de la modification du PLU envisagée.

▪ Et encore, la modification entend imposer aux nouvelles constructions des zones UT et UT2, soit les zonages concernés par la parcelle, un recul minimum de 10m par rapport à l'axe de la route RD 1090 avec un minimum de 3m par rapport au bord de la voie publique.

De la même manière que le point précédent, cette nouvelle règle est clairement motivée par le projet d'extension porté à la connaissance de la commune comme l'indique le passage suivant extrait du rapport de présentation :

« Le travail réalisé sur la hauteur des constructions le long de la RD1090 et en particulier le projet évoqué ont fait émerger un autre sujet pour les élus, qui se sont rendu compte que si la règle de reçus par rapport à l'axe de la RD1090 (10m) générerait en général également un recul par rapport à la voie, cela n'était pas systématiquement le

cas, de fait quand l'emprise publique est supérieure à 10m depuis l'axe, ce qui arrive notamment sur le tronçon précédemment évoqué. »

- Enfin, est également envisagée la création d'une servitude dénommée emplacement réservé 33 (ER33) d'une superficie de 80m².

Il est rappelé que les servitudes instituées par le PLU doivent être fondées sur des préoccupations d'urbanisme et motivées par l'intérêt général (**Conseil d'Etat, Section, 7 février 1986, Colombet, n° 36746**).

Au cas présent, il est manifeste que la servitude ne poursuit aucun objectif d'intérêt général. En tout état de cause, la création de cette servitude est explicitement justifiée dans le rapport de présentation par l'existence d'un projet de construction de la Copropriété des Chalets de la Rosière dont la commune a eu connaissance par le certificat d'urbanisme n° CUB 073 176 M 2066 et dont il convient de rappeler qu'il n'a jamais été mis en œuvre :

« Un emplacement réservé n°33 de 80 m² environ est ajouté afin de prendre en compte l'accès à un parking public qui se fait aujourd'hui en partie sur cette parcelle privée E2251. Cela permettrait donc une régularisation de la situation, mais aussi d'éviter tout problème en cas de nouveau projet sur cette parcelle. »

Pour l'ensemble de ces motifs, la modification n° 3 envisagée constitue un détournement de pouvoir.

2- Sur les erreurs d'appréciation commises

- ▶ Sur la légalité de la division du zonage, la jurisprudence administrative retient qu'il peut être censuré s'il procède d'une erreur manifeste d'appréciation (**Conseil d'Etat, Section, 23 mars 1979, n° 09860 ; CAA de Lyon, 1^{ère} chambre, 19 novembre 2019, n° 19LY00031 ; CAA de Douai, 1^{ère} chambre, 29 août 2024, n° 23DA01796**).

La division de la parcelle en deux zonages différents doit être ainsi abandonnée.

La justification qui en a été donnée dans le rapport de présentation n'expose en effet pas en quoi l'application d'un nouveau zonage permet de répondre à la problématique qui a été trouvée et n'explique pas plus en quoi la même parcelle doit obéir à deux régimes différents.

- ▶ Sur la légalité de la fixation des hauteurs maximales autorisées, la jurisprudence administrative a déjà pu censurer la modification des règles applicables aux hauteurs maximales en estimant qu'elles n'étaient pas correctement justifiées par rapport à l'objectif poursuivi (**TA de Bordeaux, 28 janvier 2010, n° 0701491**).

Au cas présent, le rapport de présentation n'explique aucunement en quoi la diminution de la hauteur maximale est nécessaire à l'objectif affiché.

Il revient donc à la commune d'abandonner la fixation d'une hauteur maximale de 11 m.

► Sur la légalité de la création d'un emplacement réservé n°33, la jurisprudence administrative a déjà censuré une délibération approuvant un plan local d'urbanisme en tant qu'il prévoyait un emplacement réservé au motif que les justifications données n'étaient pas appuyées par des considérations techniques particulières (**TA de Pau, 3^{ème} chambre, 18 novembre 2022, n° 2001566**).

Le rapport de présentation avance une nécessité de régulariser l'accès au parking public sans aucunement détailler techniquement les raisons poussant à retenir un tel emplacement réservé, exclusivement sur la parcelle de la Copropriété des Chalets de la Rosière, que ce soit pour son emplacement ou pour sa superficie.

► Enfin, le Syndicat des Copropriétaires des Chalets de la Rosière relève la création d'une zone de stockage de neige (ou fosse à neige) qui serait placée à proximité immédiate des murs de la Copropriété.

Une telle installation ne peut matériellement pas se réaliser sans faire peser sur la Copropriété des risques majeurs liés aux dégradations auxquelles seraient exposés ces murs notamment en raison des infiltrations d'eau qui pourraient se produire au moment de la fonte des neiges ou même la poussée de la neige sur les murs de la Copropriété ; le passage de poids lourds risque également de porter atteinte aux structures du parking qui n'ont pas été conçues pour ce telles charges.

Ce sont là l'ensemble des réserves à la modification n°3 du PLU envisagée que le Syndicat des Copropriétaires des Chalets de la Rosière souhaite apporter à votre attention.

En me tenant bien évidemment à votre entière disposition pour échanger sur l'ensemble des éléments ci-dessus exposés.

Veillez recevoir, chère madame, cher monsieur, mes salutations les plus respectueuses.

Delphine Jaafar
Avocat associé

