

À l'attention de Monsieur le Commissaire Enquêteur

Mairie Montvalezan,
1 place de la mairie
73700 MONTVALEZAN

Objet : Observations dans le cadre de l'enquête publique sur le PLU – Parcelles
OE 2351 et OE 1485, secteur Bertrand-Coffat

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Nous, soussignés propriétaires des parcelles OE 2351 (Jean-Luc Arpin, Jacky Arpin, Annick Arpin, Raphaël Arpin), nous opposons fermement au projet de suppression de la zone 1AUC Bertrand-Coffat et dénonçons les conséquences gravement préjudiciables qu'entraînerait un tel déclassement.

1) Un projet d'urbanisation assumé depuis plus de 25 ans

Depuis plus d'un quart de siècle, la commune a identifié Bertrand-Coffat comme secteur d'urbanisation future.

- Sur cette base, nous avons acquis ces terrains à des prix très supérieurs à la valeur agricole, convaincus – légitimement – de leur vocation urbanisable.
- Supprimer aujourd'hui la 1AUC reviendrait à spolier les propriétaires, effaçant plus de 25 ans d'engagements et de procédures.

2) L'arrêt de la CAA de Lyon (2019) invoqué à tort

La commune fonde la suppression de la 1AUC sur un arrêt rendu en 2019, mais ce raisonnement est erroné.

- Absence de contradictoire : les propriétaires, pourtant directement concernés, n'ont jamais été avisés ni entendus.
- Notification tardive : la décision ne nous a été communiquée que deux ans plus tard, rendant tout recours impossible.
- Portée limitée de l'arrêt : la Cour a seulement relevé l'absence de mesures de protection suffisantes pour la zone humide. Elle n'a jamais imposé la suppression de la 1AUC, mais uniquement conditionné l'urbanisation à des mesures techniques adaptées.

Nous avons, à plusieurs reprises, proposé de telles mesures sur la base d'expertises solides, propositions que la commune n'a jamais examinées.

3) Parcelles rendues inconstructibles

- OE 2351 : moitié UB / moitié 1AUC. La partie UB est de fait inconstructible sans la desserte prévue par la 1AUC.
- OE 1485 : autrefois UB, intégrée volontairement en 1AUC pour le projet Bertrand-Coffat. Même reclassée en UB, elle resterait enclavée sans la 1AUC.

Au-delà de ces deux parcelles, la suppression de la 1AUC prive toutes les parcelles incluses dans le plan d'ensemble Bertrand-Coffat de leur vocation initiale. La zone UB attenante et la zone 1AUC ont été conçues comme un tout cohérent (zone « 1AUB/1AUC ») : les dissocier rend le projet global caduc et inapplicable.

La suppression de la 1AUC revient donc à neutraliser l'ensemble du secteur, en contradiction avec la logique d'aménagement poursuivie depuis plus de 25 ans.

4) Illégalité manifeste et arbitraire Jurisprudence

Le projet viole des principes fondamentaux.

- Erreur manifeste d'appréciation : CE, 3 oct. 2012, n°342531 (Commune de Douvaine).

- Rupture d'égalité flagrante : CAA Lyon, 19 mai 2015, n°13LY02809. Annulation d'un zonage discriminatoire entre propriétaire voisin
- Atteinte au droit de propriété : art. 17 DDHC ; CE, 28 déc. 2001, Commune de Chassieu, n°229538 ; CAA Marseille, 27 mai 2010, n°08MA03469.

4 bis) Préjudice patrimonial majeur

Les terrains ont été achetés bien au-delà de leur valeur agricole du fait du classement 1AUC. Leur déclassement entraîne une perte de valeur considérable, sans indemnisation.

Suppression = perte de valeur massive sans indemnisation = atteinte au droit de propriété (art. 17 DDHC)

4 ter) Inégalité de traitement

- Les propriétaires de Bertrand-Coffat ont financé eux-mêmes de nombreuses études (environnement, hydrologie, techniques), ignorées par la commune.
- Dans d'autres secteurs, des études similaires ont été financées sur fonds publics.

→ Rupture d'égalité devant les charges publiques.

4 quater) Incohérences révélées par des permis récents

La commune applique des critères extrêmement stricts pour Bertrand-Coffat, alors qu'elle délivre sans difficulté des permis dans le même périmètre ou au contact direct de zones humides :

- SCI Constellation (N°07317623M1020, délivré le 20.03.2024) : permis accordé en amont immédiat d'une zone humide classée Natura 2000, référencée 73PNV0823, d'importance bien plus grande que celle identifiée à Bertrand-Coffat.
- Groupe Les Étincelles / SAS Terresense (N°07317619M1014, délivré le 26.06.2020) : projet autorisé en aval direct de la zone humide des Clarines, beaucoup plus étendue que la petite zone humide de Bertrand-Coffat.
- GAIDET Eric (N°07317617M1018, délivré le 26.12.2017) : permis situé en amont direct de la zone 1AUC, dans le même périmètre.
- RIEGER Aude (N°07317623M1004, délivré le 12.06.2023) : permis délivré à une cote d'altitude inférieure, en aval de la zone 1AUC, donc encore plus proche de la zone humide que les terrains de Bertrand-Coffat.
- SCI Malo – L'Orée des Bois (N°... à compléter, délivré le ...) : permis délivré en amont direct d'une très grande zone humide. référencée 73PNV0834, présentant une emprise bien plus importante que la zone de Bertrand-Coffat.

Ces autorisations démontrent une application sélective et discriminatoire :

- d'un côté, la commune accorde sans réserve des permis en amont ou en aval immédiat de la zones 1AUC et de zones humides d'emprise bien plus importante,
- de l'autre, elle supprime la constructibilité de Bertrand-Coffat, alors même que des solutions techniques adaptées ont été proposées.

Cette incohérence manifeste souligne le caractère arbitraire et illégal du projet de suppression de la 1AUC Bertrand-Coffat.

5) Exigences

Nous demandons :

1. Le maintien intégral de la zone 1AUC Bertrand-Coffat, seule garantie de desserte et de constructibilité effective des parcelles OE 2351, OE 1485, ainsi que de l'ensemble des terrains inclus dans le plan d'ensemble Bertrand-Coffat.
2. Nous précisons qu'un simple reclassement en UB de la parcelle OE 1485 serait illusoire, faute d'accès sans la 1AUC.

6) Mise en demeure

À défaut de réintégrer la zone 1AUC dans le PLU, nous serons contraints d'engager un recours gracieux puis contentieux pour :

- erreur manifeste d'appréciation,
- rupture d'égalité devant les charges publiques,
- spoliation foncière et atteinte au droit de propriété,
- incohérences dans l'application des contraintes environnementales.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Commissaire Enquêteur, l'expression de notre détermination et de notre considération distinguée.

Signatures :

Jean-Luc Arpin – Jacky Arpin – Annick Arpin – Raphaël Arpin

