



CONSEIL AFFAIRES PUBLIQUES



Grégory MOLLION
Avocat Associé
Spécialiste Droit public – droit de l'Urbanisme
Docteur en droit public



Tom SÉNÉGAS
Avocat Associé
Spécialiste Droit public – Commande publique
Chargé d'enseignements

Marion MILLET
Avocate
Master II Droit public de l'économie
Master II Contentieux public

Benjamin DJEFFAL
Avocat
Master II Droit public des Affaires
Chargé d'enseignements

Johana SECHAUD
Avocate
Master II Droit public des Affaires

Marie-Xavière BILLET
Avocate-Médiatrice
Master II Droit public des Affaires

Objet : Procédure de modification du PLU

Monsieur le Maire,

1 – Je viens vers vous en ma qualité de conseil de M. Jacky ARPIN, propriétaire d'un tènement classé en zone 1AUc sur le secteur « Bertrand Coffat » dans le cadre de la délibération du 29 septembre 2016 approuvant le plan local d'urbanisme (PLU).

Une procédure de modification du PLU est en cours et porte sur le secteur.

Vous n'êtes pas sans savoir suite à plusieurs réunions en mairie que les différents copropriétaires ont pour projet de réaliser un lotissement :

Monsieur le Maire
Commune de MONTVALEZAN
Chef Lieu
73700 MONTVALEZAN

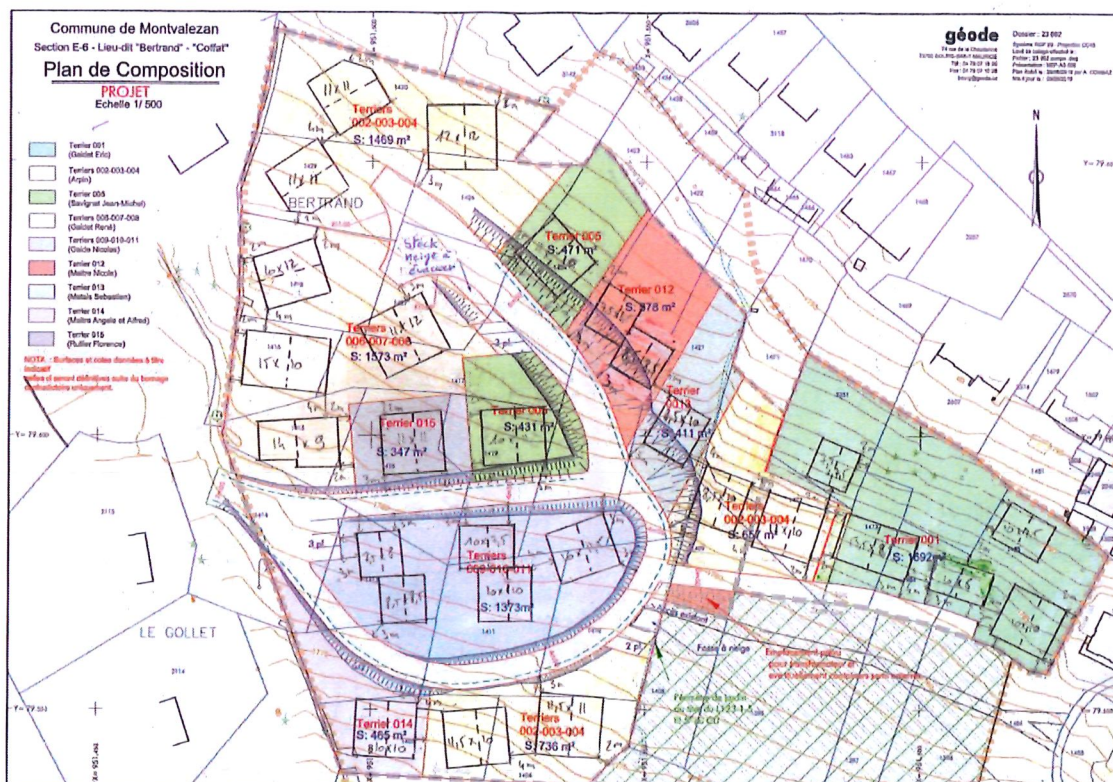
Grenoble, le 24 août 2022

N/Réf. : ARPIN - PLU
22103 - GMO/BDJ/PBR

SELARL d'Avocats

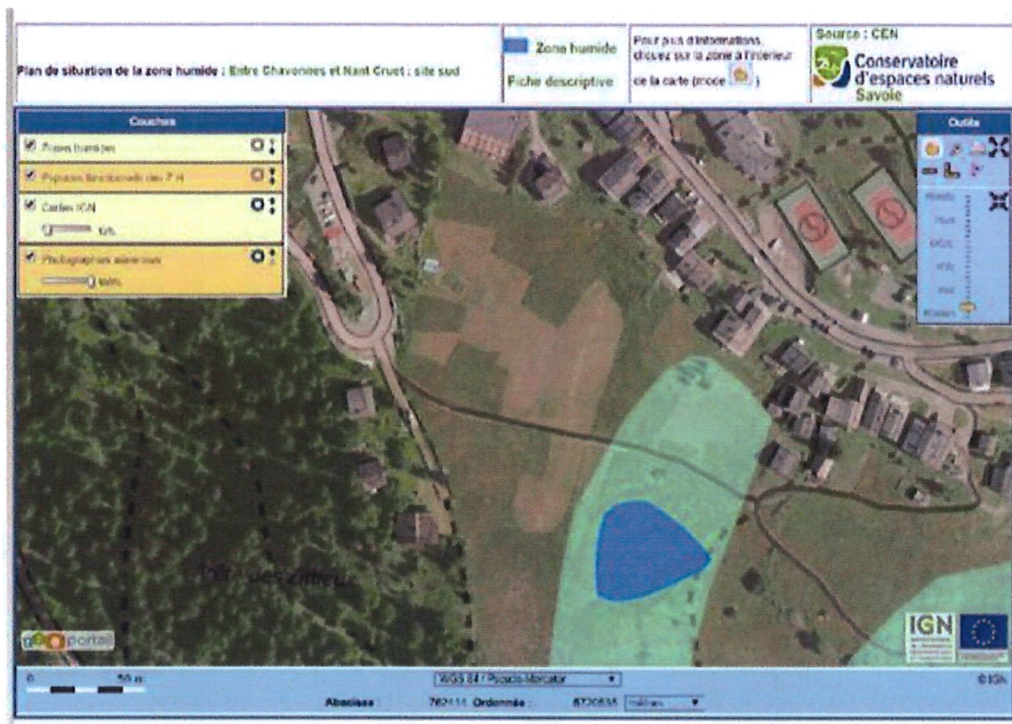
Numéro SIRET : 838 791 655 00015
5, rue Félix Poulat - 38000 Grenoble | 1, rue Général Ferrié - 73 000 Chambéry
T. +33 (0)4 76 84 95 58
secretariat@avocats-cap.fr | www.avocats-conseil-affaires-publiques.fr





Un certificat d'urbanisme a d'ailleurs été délivré à ce propos.

2 – Malheureusement, dans le cadre de la procédure de modification du PLU, il est prévu de procéder à plusieurs modifications visant à sanctuariser la zone de fonctionnalité de la zone humide identifiée par le Conservatoire d'espaces naturels de Savoie :



ESPACES FONCTIONNELS DES ZONES HUMIDES

SOURCE : CONSERVATOIRE D'ESPACES NATURELS DE SAVOIE

Légende : En bleu clair : espace fonctionnel des zones humides ; en bleu foncé : zone humide

Sur cette base, il est prévu plusieurs modifications des règlements graphique et écrit.

Il ainsi prévu, sur le fondement de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme, d'assimiler les périmètres de protection de la zone de fonctionnalité des zones humides aux zones humides elles-mêmes en n'autorisant que les travaux contribuant à préserver les zones humides et leurs zones de fonctionnalité ou de réguler les eaux pluviales ou du réseau d'assainissement.

Autrement dit, les espaces de fonctionnalité deviennent inconstructibles dans la mesure où une urbanisation apparaît difficilement comme pouvant être une contribution à la préservation de la zone de fonctionnalité.

Dans le même sens, l'OAP pose un principe d'interdiction de toute construction

En outre, une partie du périmètre de l'OAP comprend des zones de fonctionnalité des zones humides, qui sont également à préserver au regard de leur intérêt écologique (voir décision N° 18LY02401 de la Cour Administrative d'Appel de Lyon (1ère Chambre)).

Dans l'emprise de la zone humide et des zones de fonctionnalité des zones humides, identifiées au schéma ci-après, toute construction étant interdite, ~~et ces~~ ~~espaces~~ ~~restera~~ ~~resteront~~ non urbanisés.

3 – Ces mesures apparaissent particulièrement excessives dans une zone à urbaniser qui est destinée à recevoir des constructions.

Elles apparaissent également excessives au regard des enjeux environnementaux.

2.1 – D'une part, il est procédé à une véritable confusion entre une zone humide et un espace fonctionnel des zones humides.

Il s'agit d'un espace nécessaire et suffisant pour que la zone humide concernée fonctionne durablement. La pérennisation d'une zone humide dépend de la présence d'une certaine quantité d'eau dans les sols et l'espace de bon fonctionnement comprend les secteurs d'alimentation en eau de celle-ci.

Ainsi, ces espaces ne présentent pas un intérêt écologique en tant que tel et n'ont pas à être préservés eu égard à leurs caractéristiques propres, à la différence d'une zone véritable humide au sens de la loi.

Il est donc incohérent de n'autoriser dans le cadre du règlement que les travaux contribuant à la préservation de l'espace et d'y interdire toute urbanisation au sein de l'OAP.

En effet, une urbanisation de ces terrains ne saurait être exclue dès lors que le projet garantit l'alimentation en eau suffisante de la zone humide.

Eu égard aux objectifs du PLU et de l'arrêt de la Cour administrative d'appel de LYON que mes clients ont eu le regret de découvrir récemment, il ne pourrait être prévu par la commune qu'une limitation proportionnée de la constructibilité en exigeant que les travaux dans les espaces fonctionnels garantissent une alimentation eau suffisante de la zone humide.

2.2 – D'autre part, les propriétaires ont mandaté le cabinet EPODE dont la réputation n'est plus à faire, afin d'apprécier les conséquences du projet sur la zone humide.

Ce dernier remet sérieusement en cause la présence d'un espace fonctionnel sur la zone d'étude, à savoir la zone 1AUc.

En effet, ces parcelles ne participent que très partiellement à l'alimentation des zones humides qui sont essentiellement alimentées par les précipitations, et pas les eaux souterraines.

6. Alimentation des zones humides

Ces 3 zones humides sont essentiellement alimentées par les précipitations atmosphériques (creux topographiques) ainsi que probablement par une remontée d'eau souterraine.

Aucun cours d'eau et aucune source surfacique n'ont été observés sur la zone d'étude.

Une résurgence de source avait été observée plus en aval dans la zone humide du CEN73 mais qui n'a pas été réobservée cette année à cause de la présence des drains.

La zone de projet ne participe que très partiellement à la fonctionnalité/alimentation des deux zones humides aval (uniquement ruissellement gravitaire des précipitations dû à la topographie).

Un aménagement sur cette zone ne sera donc pas à l'origine d'une perturbation de l'alimentation de ces zones humides à condition qu'il permette une récupération des eaux de ruissellement (perméabilité des matériaux, restitution aval des eaux pluviales dans le milieu naturels ect...).

Il est expressément indiqué que le projet ne sera pas à l'origine d'une perturbation de l'alimentation des zones humides dès lors qu'il permet une récupération des eaux de ruissellement.

Il ressort de cette étude, qui a une méthodologie plus poussée que celle des inventaires départementaux eu égard à son échelle et aux possibilités de sonder le sol, qu'aucun motif d'ordre écologique ne justifierait une interdiction des constructions dans l'espace fonctionnel.

Il doit seulement être garanti une récupération des eaux de ruissellement.

Cette étude technique postérieure à l'inventaire du Conservatoire et dont ne disposait pas la Cour administrative d'appel de Lyon confirme que la modification envisagée est irrégulière.

Il appartient uniquement à la Commune de modifier son règlement en prévoyant uniquement une récupération des eaux de ruissellement.

Pour rappel, l'article L. 151-23 a un champ d'action limité :

« 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. »

Ajoutons que le juge administratif est particulièrement sensible aux études techniques qui lui sont communiquées. Par exemple, il n'hésite pas à écarter une carte des aléas au profit d'une étude technique réalisée par les requérants (*CAA de LYON, 18 juillet 2017, n° 15LY01239*).

Aussi, je vous informe avoir été mandaté pour contester toute modification du PLU dont la teneur serait contraire aux conclusions de l'étude du cabinet EPODE.

Je vous prie de croire, Cher Monsieur, en l'assurance de mes sentiments dévoués.

Benjamin DJEFFAL
Avocat

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Benjamin DJEFFAL', written over the printed name and title.

PJ : étude EPODE