

Monsieur Jean-Luc ARPIN
203 impasse des Hauts de Manessier
73700 La Rosière – Montvalezan

Montvalezan

À Monsieur le Maire Mairie de

1 place de la Mairie – Chef-lieu
73700 Montvalezan

La Rosière, le 15 août 2025

Objet : Observations et contestation – Enquête publique Modification n°3 du PLU – Zone 1AUC

Monsieur le Maire,

Je vous adresse la présente dans le cadre de l'enquête publique relative à la procédure de modification de droit commun n°3 du PLU de la commune, pour présenter mes observations afin de contester fermement les modifications apportées au document en vigueur.

1 – A titre liminaire, il est important de rappeler la portée de la décision de la cour administrative d'appel de Lyon (10 décembre 2019) et de son contexte.

L'arrêt n°18LY02401 rendu par la Cour administrative d'appel de Lyon se borne à annuler partiellement le PLU en ce qu'il prévoyait la création d'une zone 1AUc « en l'absence de mesures de protection suffisantes de la zone de fonctionnalité de la zone humide ».

Il est essentiel de souligner ici que par cette formulation la Cour n'a aucunement imposé la suppression totale de la zone 1AUC, ni exigé que cette zone soit considérée comme inconstructible / non urbanisable.

A contrario, la Cour a uniquement conditionné l'urbanisation de cette zone à la création mesures de protection suffisantes de la zone de fonctionnalité de la zone humide. Cette zone peut donc être urbanisée sous réserve de prévoir de procédés constructifs adaptés.

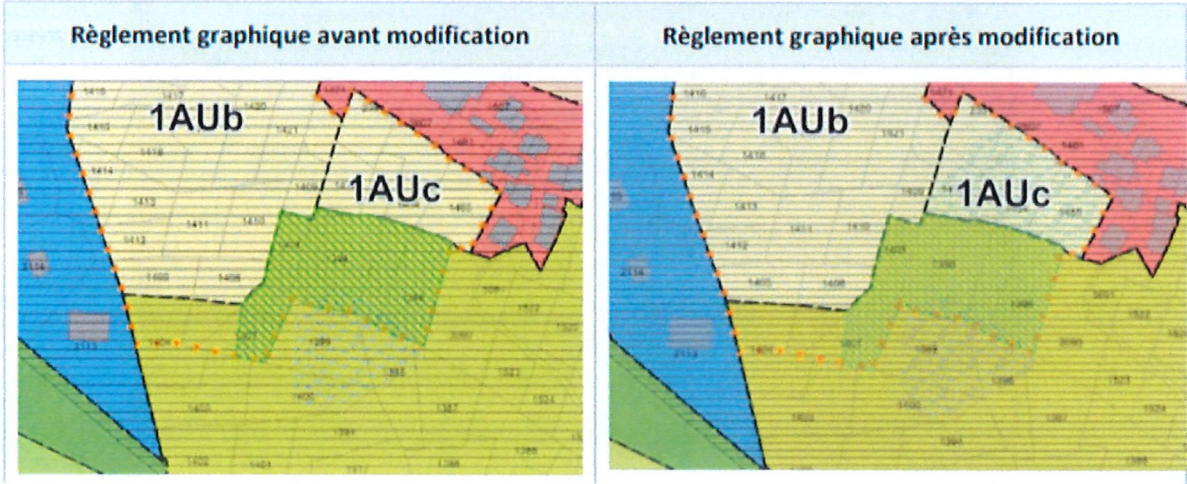
2 – Lors d'une précédente procédure de modification du PLU, des modifications semblables avaient été envisagées et je vous avais part de mes observations par l'intermédiaire de mon conseil, Me DJEFFAL, par correspondance en date du 24 août 2022 (en pièce attachée pour mémoire). Ces modifications avaient été abandonnées à la suite de cette correspondance.

Malheureusement, les termes de cette missive restent d'actualité.

En effet, vous n'êtes pas sans savoir qu'un projet de lotissement est en cours sur le tènement objet de la modification.

En effet, il est prévu plusieurs modifications des règlements graphique et écrit ainsi que de l'OAP.

Le règlement graphique est modifié en conséquence puisqu'une « prescription surfacique de préservation des espaces de fonctionnalité des zones humides a été ajoutée au règlement graphique, sur la base de l'article L151-23 du code de l'urbanisme ».



Page 10 – Rapport de présentation

L'espace de bon fonctionnement est identifié aux droits de la zone 1AUC.



Emprise de la zone de fonctionnalité des zones humides

Cela se traduit également par une restriction des règles dans le règlement écrit.

Rédaction avant modification	Rédaction après modification
I.2.4 – Prise en compte de la présence de zones humides en zone 1AU « b » et « c » : Dans les zones humides identifiées au titre du L151-23 du CU au plan de zonage : - Les travaux sont autorisés à condition de contribuer à préserver les zones humides ou de réguler les eaux pluviales ou du réseau d'assainissement. - Les travaux ayant pour effet de modifier les zones humides doivent être précédés d'une déclaration préalable au titre des travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol.	I.2.4 – Prise en compte de la présence de zones humides en zone 1AU « b » et « c » : Dans les zones humides et les périmètres de protection de la zone de fonctionnalité des zones humides, identifiés au titre du 151-23 du CU au plan de zonage : - Les travaux sont autorisés à condition de contribuer à préserver les zones humides et leurs zones de fonctionnalité ou de réguler les eaux pluviales ou du réseau d'assainissement. Les travaux ayant pour effet de modifier les zones humides ou leurs zones de fonctionnalité doivent être précédés d'une déclaration préalable au titre des travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol.

Page 10 – Rapport de présentation

Enfin, l'OAP « Bertrand Coffat » est modifiée en conséquence :



SCHÉMA AVANT MODIFICATION : « CETTE ILLUSTRATION EST UN EXEMPLE DE PROJET QUI POURRA ÊTRE PROPOSÉ – RÉALISATION : ÉPOQUE 2015 »



SCHÉMA APRÈS MODIFICATION : « CETTE ILLUSTRATION EST UN EXEMPLE DE PROJET QUI POURRA ÊTRE PROPOSÉ – RÉALISATION : ÉPOQUE 2015 ET AUPRÈS 2025 »

Page 13 – Rapport de présentation

Il a ainsi à nouveau 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)). Pour les tènements, les plus à l'Est, zone 1AUC, les constructions et aménagement situés dans l'aire de fonctionnement de la zone humide :

- ~~— Ne devront pas imperméabiliser les sols : l'emprise des voies et du bâti devra être minimum et les matériaux perméables (herbe, matériaux poreux...) seront utilisés pour l'aménagement des sols (aires de stationnement, trottoirs, voies...) ; les eaux de ruissellement pluvial devront être restituées au sol au plus près du point de production (sans être reversées dans la zone humide) et non dans le réseau unitaire.~~
- ~~— Devront conserver et garantir la fonctionnalité hydraulique de la zone humide,~~
- ~~— Devront réduire la pollution par les eaux pluviales et eaux usées.~~

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 encore une fois particulièrement excessives dans une zone à urbaniser qui est destinée à recevoir des constructions.

Elles apparaissent également excessives au regard des enjeux environnementaux et je ne peux à ce titre que reprendre les termes de mon conseil.

3-1 – 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 en eau suffisante de la zone humide.

2.2 – D'autre part, je ne saurais que trop vous rappeler que j'ai 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 naturel 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 et des aménagements précis :

- Revêtements perméables,
- Cuves-tampons de 50 m³,
- Redistribution des eaux en amont,
- Suppression de ruissellements directs. Ces mesures permettent de préserver la fonctionnalité de la zone humide, répondant ainsi directement aux observations de la cour d'appel.

Cette étude technique (en pj pour mémoire) 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).

Il sera en outre rappelé que le terrain est une propriété privée et que la seule étude sur site réalisée est celle que nous avons diligentée. Nous n'avons reçu aucune demande de la commune ou d'un tiers pour effectuer des investigations sur notre tènement et rappelons que toute intervention ne peut être réalisée qu'avec notre accord et sous notre contrôle notamment en cas d'évaluation environnementale.

En conséquence, conformément à l'article L. 103-4 du Code de l'urbanisme, je vous demande de bien vouloir :

- Renoncer aux modifications apportées au règlement graphique et au règlement écrit, en lien avec l'espace de bon fonctionnement de la zone humide, concernant la zone 1Auc et à renoncer aux modifications apportées à l'OAP du secteur Bertrand Coffat ;

- En cas de persistance de modifications, les établir sur la base de l'étude réalisée par le cabinet EPODE en maintenant des possibilités de construction et d'aménagements sur cet espace tout en s'assurant de le préserver conformément aux préconisations de l'étude ;

À défaut de prise en compte de ces observations, je me verrai contraint d'exercer les voies de recours prévues par le Code de l'urbanisme et le Code de justice administrative, à l'encontre du document à intervenir.

Veillez agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations respectueuses .

Jean-Luc ARPIN

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and a final horizontal stroke, positioned to the right of the name Jean-Luc ARPIN.

PJ

- Lettre de Me DJEFFAL du 24 août 2022
- Etude EPODE