

Objet : Observations en réponse aux contributions déposées dans le cadre de l'enquête publique – Modification de droit commun n°3 du PLU de Montvalezan – Secteur Bertrand Coffat

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Nous avons pris connaissance des contributions de la famille Fresnoy, de la copropriété « Les Gentianes » et de l'association « Amis du Gollet ».
Ces écrits, au-delà de leur tonalité polémique, ne présentent aucune portée juridique et appellent une mise au point rigoureuse.

1. Sur l'invocation des études Monteco-Cimeo (2023)

Les opposants affirment que ces études rendraient inconstructibles « la moitié » voire « les deux tiers » du secteur Bertrand Coffat.

Or, en droit, une étude technique ne modifie pas la réglementation.

- L'article L.151-9 du Code de l'urbanisme précise que seul le règlement du PLU et les documents cartographiques opposables déterminent les zones constructibles.
- Aucune décision préfectorale ni inscription au titre de l'article L.211-1 du Code de l'environnement n'est venue classer ce secteur en zone humide protégée.
- La jurisprudence constante (CE, 19 juillet 2010, n° 320540, Commune de Grenoble) rappelle qu'une étude environnementale, si elle éclaire la décision publique, n'a pas de valeur normative directe.

En conséquence, présenter l'étude Monteco-Cimeo comme « juridiquement contraignante » est un détournement manifeste de son objet.

2. Sur la prétendue « inconstructibilité » généralisée

Les opposants invoquent l'arrêt de la Cour administrative d'appel de Lyon (2019). Mais cet arrêt ne concerne qu'une partie limitée de la zone 1AUc. Il n'a pas annulé l'ensemble du zonage Bertrand Coffat.

- En droit, un jugement a autorité de chose jugée relativement aux parties et à l'objet du litige (art. 1355 du Code civil).
- Il ne saurait être étendu à des parcelles ou à des zones non directement visées par la décision.

Les affirmations selon lesquelles « deux tiers de la zone devraient être classés inconstructibles » ne reposent donc sur aucun fondement juridique.

3. Sur les insinuations concernant la vocation du projet

Les lettres affirment que le projet viserait une « opération immobilière juteuse », « densifiée façon Manessier », destinée à des promoteurs.

Ces propos relèvent du procès d'intention et ne sont étayés par aucun élément objectif. En droit, l'enquête publique a pour objet d'apprécier la conformité du projet aux dispositions légales (Code de l'urbanisme, Code de l'environnement) et à l'intérêt général, non d'évaluer des supposées intentions financières.

- Le Conseil d'État rappelle régulièrement que les « considérations de voisinage ou d'intérêts privés » sont inopérantes pour apprécier la légalité d'un PLU (CE, 28 décembre 2001, Commune de Montreuil-Bellay, n° 222346).

4. Sur l'argument de la circulation et du voisinage

Les opposants évoquent la saturation des navettes, la perte d'ensoleillement ou de vue pour leur copropriété.

- Ces griefs relèvent du trouble de voisinage, sans lien avec les critères de légalité d'un PLU.
- La jurisprudence est claire : « Les atteintes alléguées à la vue, à l'ensoleillement ou à la valeur vénale d'un bien ne constituent pas des moyens opérants contre un document d'urbanisme » (CE, 13 février 1987, req. n° 55319).

Ces observations doivent donc être écartées comme juridiquement inopérantes.

5. Sur l'habitat permanent et l'intérêt général

La commune de Montvalezan fait face à une pénurie de logements permanents et à des difficultés pour loger ses travailleurs. Le projet Bertrand Coffat, inscrit comme dent creuse en continuité du Vieux Village et du Gollet, répond à un objectif d'intérêt général conforme :

- à l'article L.101-2 du Code de l'urbanisme (droit au logement, équilibre entre emploi et habitat),
- et aux orientations du PADD, qui impose le développement d'un habitat permanent et diversifié.

Refuser toute urbanisation reviendrait à figer artificiellement le village, au détriment de sa vitalité et des habitants.

6. Conclusion

Les contributions examinées se fondent :

- sur des interprétations erronées d'études techniques.
- sur des extrapolations abusives d'un jugement ancien
- et sur des préoccupations de voisinage dénuées de portée juridique

Elles ne sauraient donc être retenues pour contrecarrer l'aménagement du secteur Bertrand Coffat, lequel s'inscrit dans l'intérêt général, dans le respect du droit applicable, et sous le contrôle des autorités compétentes.

Nous demandons en conséquence que ces observations soient écartées en tant qu'elles sont inopérantes, partiales et dépourvues de fondement légal.

Veuillez agréer, Monsieur le Commissaire enquêteur, l'expression de notre haute considération

Le 10/09/2025

ARPIN RAPHEAL

A handwritten signature in blue ink, consisting of a series of fluid, connected strokes that form a stylized representation of the name 'Arpin Raphael'.