

OBJET : Mise en demeure assortie d'une astreinte au titre de l'article L. 481-1 du code de l'urbanisme — Travaux de création d'un accès en méconnaissance de l'OAP n°2 « La Fontaine » du PLU sur les parcelles cadastrées section B n° 822, 824 et 827 — Indivision LANDELLE.

Monsieur Jean-Pierre MERIEUX, Maire de Valgelon-La Rochette,

VU le code général des collectivités territoriales, notamment son article L. 2131-1 ;

VU le code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 152-1, L. 421-1 à L. 421-5, L. 480-1, L. 480-4, L. 481-1, L. 481-2, L. 481-3 et L. 610-1 ;

VU le code des relations entre le public et l'administration, notamment ses articles L. 121-1, L. 121-2, L. 122-1, L. 122-2 et L. 211-2 ;

VU le code civil, notamment son article 815-3 ;

VU le plan local d'urbanisme de la commune déléguée d'Etable, approuvé par délibération du conseil municipal en date du 17 septembre 2020, et notamment son Orientation d'Aménagement et de Programmation n°2 « La Fontaine » et son règlement écrit ;

VU l'arrêté municipal portant délégation de fonctions à M. Jacky GACHET, maire délégué de la commune d'Etable et adjoint à l'urbanisme ;

VU le procès-verbal d'infraction au code de l'urbanisme n° 82/2025 dressé le 29 octobre 2025 par M. Jacky GACHET, maire délégué d'Etable et adjoint à l'urbanisme, dûment assermenté, transmis sans délai au Procureur de la République près le tribunal judiciaire de Chambéry ainsi qu'à la Direction départementale des territoires de la Savoie ;

VU les courriers en date du 29 octobre 2025, notifiés par lettre recommandée avec accusé de réception, par lesquels la commune a invité M. Jean-Pierre LANDELLE, M. Philippe LANDELLE et Mme Caroline LANDELLE à présenter leurs observations préalablement à l'édition d'une mise en demeure sur le fondement de l'article L. 481-1 du code de l'urbanisme ;

VU les observations présentées par Maître Pauline LABORIE, conseil de l'indivision LANDELLE, par lettre du 14 novembre 2025 reçue le 20 novembre 2025 ;

VU le compte-rendu de la réunion tenue en mairie le 18 mai 2026 entre les représentants de la commune et Mmes et Caroline et Anne-Marie LANDELLE (épouse de Monsieur Jean-Pierre LANDELLE) ;

CONSIDÉRANT que les parcelles cadastrées section B n° 822, 824 et 827, sises lieudit « La Fontaine » sur le territoire de la commune déléguée d'Etable, sont la propriété de l'indivision LANDELLE, composée de M. Jean-Pierre LANDELLE (demeurant 258, impasse de la Fontaine, 73110 Valgelon-La Rochette), M. Philippe LANDELLE (demeurant à route de Sanetsch 111 1950 SION - SUISSE), Mme Caroline LANDELLE (demeurant 30, chemin des Jacinthes, 38330 Biviers) et Mme Nathalie LANDELLE (demeurant 6 allée du champ du bois 73100 TRESSERVE) ;

CONSIDÉRANT que ces parcelles sont classées en zone Aub du plan local d'urbanisme de la commune d'Etable approuvé le 17 septembre 2020, et incluses dans le périmètre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) n°2 « La Fontaine » ; que cette OAP prévoit expressément un accès principal unique depuis l'impasse de la Fontaine, une voirie d'une largeur minimum de 4 mètres, le maintien d'un accès agricole vers les parcelles situées au Nord du secteur, ainsi qu'un nombre minimum de quatre logements pour l'opération d'ensemble ;

CONSIDÉRANT qu'à l'occasion d'une visite sur place réalisée le 29 octobre 2025, M. Jacky GACHET, maire délégué d'Etable et adjoint à l'urbanisme, accompagné de Mme Sandrine SIMON, brigadier-chef principal de la police municipale, et de Mme Isabelle MARS, agent chargé de l'urbanisme, a constaté la création, depuis la voie communale dite « impasse de la Fontaine », d'un chemin d'accès privatif dont les caractéristiques techniques, telles que décrites par le conseil de l'indivision LANDELLE dans ses observations du 14 novembre 2025, sont les suivantes : trois mètres de largeur et environ 80 mètres de longueur, en géotextile classe 4 et tout-venant 0/80 recyclé, avec décapage et profilage du sol ; que ces travaux ont été entrepris pour le compte de l'indivision LANDELLE par l'entreprise POUCHOT TP, sans qu'aucune autorisation d'urbanisme préalable n'ait été sollicitée ni délivrée ;

CONSIDÉRANT que ces travaux ont été régulièrement constatés par procès-verbal d'infraction n° 82/2025 dressé le 29 octobre 2025 en application de l'article L. 480-1 du code de l'urbanisme et transmis au Procureur de la République ; que ce procès-verbal fait foi jusqu'à preuve du contraire ;

CONSIDÉRANT que la création d'un second accès, distinct de l'accès principal unique prévu par l'OAP n°2 « La Fontaine », est manifestement incompatible avec les orientations d'aménagement et de programmation au sens de l'article L. 152-1 du code de l'urbanisme ; que la prescription relative à l'unicité de l'accès principal constitue une prescription écrite à laquelle l'implantation graphique de l'OAP ne saurait déroger ;

CONSIDÉRANT qu'en réponse aux observations de Maître Pauline LABORIE, conseil de l'indivision, par lettre du 14 novembre 2025, il y a lieu de relever : que le chemin litigieux constitue bien un accès nouveau sur la voie communale « impasse de la Fontaine » et non un simple aménagement intérieur à la propriété ; que la parcelle n°824 n'est pas en situation d'enclave au sens de l'article 682 du code civil, dès lors qu'elle bénéficie d'une servitude de passage existante via les parcelles n°821 et n°420 ; que le caractère « aéré » de l'OAP, invoqué par le conseil, porte sur l'implantation des constructions et non sur le principe d'unicité de l'accès, lequel revêt une portée prescriptive ; que la circonstance que l'OAP n'a été réalisée que partiellement n'est pas de nature à exonérer l'indivision LANDELLE du respect de ses prescriptions ;

CONSIDÉRANT qu'à l'occasion de la réunion tenue en mairie le 18 mai 2026, les consorts LANDELLE ont maintenu leur position et n'ont apporté aucun élément nouveau de régularisation ; qu'ils ont annoncé l'intervention d'un géomètre le 11 juin 2026 et la formulation d'une proposition d'aménagement courant septembre 2026 ;

CONSIDÉRANT qu'il appartient à l'autorité compétente, dans le cadre de la police spéciale qu'elle tient de l'article L. 481-1 du code de l'urbanisme, et indépendamment des poursuites pénales pouvant être exercées pour réprimer l'infraction constatée, soit d'ordonner la mise en conformité des travaux, soit d'enjoindre au pétitionnaire de déposer une demande d'autorisation visant à leur régularisation ;

CONSIDÉRANT qu'afin de préserver la possibilité d'une régularisation respectueuse des prescriptions de l'OAP et conforme aux discussions en cours, il y a lieu d'ordonner aux consorts LANDELLE, dans un délai raisonnable, soit de déposer une demande d'autorisation d'urbanisme visant à régulariser l'ouvrage litigieux dans le respect de l'OAP, soit, à défaut, de procéder à la remise en état des parcelles en cause ;

CONSIDÉRANT qu'en l'absence d'exécution dans le délai imparti, il y a lieu d'assortir la présente mise en demeure d'une astreinte journalière proportionnée à la nature de l'infraction et aux conséquences de la non-exécution ;

ARRÊTE

Envoyé en préfecture le 15/06/2026

Reçu en préfecture le 15/06/2026

Publié le 15/06/2026

ID : 073-200086882-20260615-2026_343-AI



Article 1 : M. Jean-Pierre LANDELLE, M. Philippe LANDELLE, Mme Caroline LANDELLE et Mme Nathalie LANDELLE, en qualité de membres de l'indivision propriétaire des parcelles cadastrées section B n° 822, 824 et 827 sises lieudit « La Fontaine » à Valgelon-La Rochette (commune déléguée d'Etable), sont mis en demeure, dans un délai de six mois à compter de la notification du présent arrêté, alternativement :

- **soit de déposer une demande d'autorisation d'urbanisme** (permis d'aménager, déclaration préalable valant division, ou toute autre autorisation appropriée) visant à régulariser le chemin d'accès litigieux dans le respect des prescriptions de l'OAP n°2 « La Fontaine » ;

- **soit, à défaut, de procéder à la démolition du chemin d'accès** et à la remise en état des parcelles dans leur état antérieur aux travaux constatés par le procès-verbal n° 82/2025 du 29 octobre 2025.

Article 2 : À l'expiration du délai imparti à l'article 1er, et à défaut d'exécution de l'une des deux mesures alternatives prescrites, une **astreinte d'un montant de 100 € par jour de retard** sera due par chacun des indivisaires, solidairement, et courra jusqu'à exécution complète des obligations prescrites.

Article 3 : Conformément aux dispositions des articles L. 481-1 et L. 481-2 du code de l'urbanisme, le recouvrement de l'astreinte sera engagé par trimestre échu au bénéfice de la commune de Valgelon-La Rochette. Le montant total recouvré ne pourra excéder 100 000 €. Lors de chaque liquidation trimestrielle, l'autorité compétente pourra prononcer une exonération partielle ou totale du produit de l'astreinte si le redevable établit que la non-exécution de l'intégralité de ses obligations résulte de circonstances qui ne sont pas de son fait.

Article 4 : L'astreinte court à compter du lendemain de l'expiration du délai imparti à l'article 1er et jusqu'à ce qu'il ait été justifié par tous moyens auprès de l'autorité administrative, soit du dépôt d'une demande d'autorisation d'urbanisme conforme à l'article 1er - étant précisé que la simple recevabilité du dossier ne suffira pas, l'autorisation devant être effectivement obtenue, soit de l'exécution complète des opérations de démolition et de remise en état.

Article 5 : En cas d'inexécution persistante à l'issue d'un délai supplémentaire fixé par l'autorité compétente, la commune se réserve la faculté d'engager la procédure de consignation prévue par l'article L. 481-3 du code de l'urbanisme, aux fins d'obliger les intéressés à consigner entre les mains d'un comptable public une somme équivalant au montant des travaux à réaliser.

Article 6 : Le présent arrêté sera notifié individuellement par lettre recommandée avec accusé de réception, ou contre décharge, à **chacun des membres de l'indivision LANDELLE** désignés à l'article 1er. La notification individuelle conditionne l'opposabilité de l'arrêté et fait courir, à l'égard de chacun, le délai de recours contentieux.

Article 7 : Copie du présent arrêté sera transmise sans délai :

à **Monsieur le Préfet de la Savoie**, au titre du contrôle de légalité prévu par l'article L. 2131-1 du code général des collectivités territoriales ;

à **Madame la Directrice départementale des territoires de la Savoie** ;

à **Monsieur le Procureur de la République près le tribunal judiciaire de Chambéry**

au **commandant de la brigade territoriale de gendarmerie** compétente ;

à **Monsieur le Trésorier de la commune de Valgelon-La Rochette**, pour le recouvrement de l'astreinte.

Article 8 : Le présent arrêté peut faire l'objet, dans un **délai de deux mois à compter de sa notification**:

d'un **recours gracieux** adressé à Monsieur le Maire de Valgelon-La Rochette

d'un **recours hiérarchique** adressé à Monsieur le Préfet de la Savoie ;

d'un **recours contentieux** devant le Tribunal administratif de Grenoble (2, place de Verdun – BP 1135 – 38022 Grenoble Cedex 1), pouvant être déposé par voie dématérialisée via l'application Télérecours citoyens (www.telerecours.fr).

Le recours gracieux ou hiérarchique conserve le délai de recours contentieux, en application de l'article L. 411-2 du code des relations entre le public et l'administration. Le silence gardé pendant deux mois par l'autorité administrative sur le recours gracieux ou hiérarchique vaut décision implicite de rejet, susceptible d'être contestée dans un nouveau délai de deux mois devant le tribunal administratif.

Fait à Valgelon-La Rochette, le 15 juin 2026

Le Maire,
Jean-Pierre MERIEUX



Transmis au représentant de l'État le : [date]

Publié/Notifié/Affiché le : [date]