

Préfecture de la Haute-Loire
Commune de Valprivas (43210)

*Enquête publique relative au projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et
d'abrogation de la carte communale de la commune de Valprivas (43210).*

Le 2 décembre 2024

Procès verbal de synthèse

Au terme de l'enquête publique dont l'objet est rappelé ci-dessus, qui s'est déroulée du 28 octobre à 9h00 au 26 novembre 2024 à 12h00 et dont le siège se situait dans les locaux de la mairie de Valprivas, en application de l'article R 123-18 du code de l'environnement, je soussigné, Claude Lefort, commissaire enquêteur désigné par décision n° E24000083/63 du 23/09/2024 de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Clermont-Ferrand, procède, en vue de sa communication au pétitionnaire, à l'exposé des observations relevées au cours de l'enquête.

Les observations se déclinent comme suit :

- pour le public :
 - 37 entretiens oraux qui ont tous été notés sur le registre, dont certains ont été confirmés par des documents annexés au présent procès-verbal,
 - 15 messages électroniques adressés à la mairie de Valprivas,
- 18 réponses de personnes publiques associées (PPA) suite aux envois par la mairie de Valprivas de son projet de PLU, toutes n'appelant pas une réponse,
- 2 observations du commissaire enquêteur.

Le détail des observations reçues fait l'objet de la suite de ce procès-verbal.

A / Observations du public

1. Madame Laurençon Martine, propriétaire de la parcelle n°1121 au hameau du Bouchet, souhaite que sa parcelle devienne constructible ; aussi, elle propose, en échange de la satisfaction de sa demande, de céder une partie de cette parcelle afin de pouvoir élargir le chemin rural qui la longe. Cette proposition fait l'objet d'une lettre insérée au registre en annexe n° 14,
2. Monsieur Chambouvet Jean-Paul est propriétaire des parcelles 44 et 45 au hameau de Chazelet ; il souhaite que ses parcelles restent en zone constructible, ou, à défaut, que la grange édifiée sur la parcelle 44 puisse bénéficier ultérieurement d'un changement de destination afin de servir d'habitation. Suite à son observation formulée lors de la première permanence, Monsieur Jean-Paul Chambouvet confirme sa demande de modification du règlement de zonage afin que soit mentionnée la possibilité de changement de destination concernant la grange située sur sa parcelle référencée B 44 ainsi que les deux hangars construits sur ses parcelles référencées B 44 et B 1303. De plus, il indique que les réseaux (énergie, assainissement, eau potable) passent à toute proximité de cette grange et de ces deux hangars, ce qui implique que leur raccordement n'aura aucune incidence financière pour la mairie de Valprivas. Par lettre datée du 19 novembre 2024, reçue en mairie le 20 novembre 2024 et mise en annexe n° 7, Monsieur Jean-Paul Chambouvet confirme ses propos lors de la permanence du 2 novembre : il souhaite que le règlement mentionne la possibilité d'un changement de destination concernant la grange située sur sa parcelle référencée B 44 ainsi que les deux hangars construits sur ses parcelles référencées B 44 et B 1303. En outre, il demande que ses parcelles soient maintenues constructibles,
3. Madame Mancini Lucie est propriétaire de la parcelle P 161 qui longe la route du col au lieu-dit «Chomarasse». Elle demande à ce que sa parcelle classée en zone agricole devienne constructible. Madame Mancini fonde sa demande sur l'autorisation d'adressage qu'elle prétend avoir été accordée aux constructions de la parcelle voisine référencée 320 ainsi qu'à l'existence de réseaux nécessaires à l'habitation (énergie, eau, ...),

4. Madame Marie Carle, son fils Denis Carle et son gendre Monsieur Deloux venus évoquer 3 points.
- Monsieur Denis Carle, propriétaire de la parcelle n° 619 (bourg), qui fait l'objet d'une OAP, est venu se renseigner sur cette opération décrite en page 23 (rue du lavoir) dans le fascicule 3 du dossier arrêté. Il se déclare favorable à cette OAP et je lui conseille de prendre contact avec la mairie pour en obtenir les modalités précises de mise en œuvre et de déclenchement, ce qu'il fait par lettre datée du 6 novembre 2024 mise en annexe n°13 dans laquelle il confirme approuver le fait que sa parcelle Q 619 fasse l'objet d'une OAP rue du Lavoir et souhaite pouvoir anticiper les démarches avant l'officialisation du PLU ; à ce titre, il pose des questions de mise en œuvre pratique qui nécessitent des réponses directes de la mairie,
 - Madame Marie Carle est propriétaire de la parcelle 1927 (bourg) d'une superficie de 3324 m². Cette parcelle est constituée d'une partie Sud classée en zone UB, la partie Nord étant classée en zone humide et naturelle. Consciente de l'obligation légale de densifier les zones urbanisées, elle souhaite vendre la seule partie Sud à au moins deux acquéreurs ; quant à la partie Nord, elle désire, ainsi que son fils et son gendre, la maintenir intacte. Je conseille à Madame Carle de prendre contact avec la mairie afin de définir les modalités de réalisation de son projet,
 - Monsieur Deloux, propriétaire de la parcelle 1685, demande la raison pour laquelle sa parcelle n'est pas en zone «jardin».
5. Madame et M. Aubert sont propriétaires des parcelles référencées 1168 et 1169. Ils souhaitent qu'elles deviennent constructibles car :
- situées à toute proximité du bourg,
 - viabilisées à la suite des travaux demandés par M. Guy Fonton (ancien maire de Valprivas) afin de favoriser la construction d'habitations sur les parcelles adjacentes appartenant à MM. Filiol, Poncet et Ribeyron,
6. Madame Danielle Lauricella me remet une lettre qui est insérée dans le registre (cf. annexe n°1). Elle souhaite que la parcelle référencée 407 située au Besset dont elle est propriétaire soit maintenue en zone constructible alors que le projet prévoit sa migration en zone agricole.

Par son message du 4 novembre 2024 mis en annexe n° 2, Madame Danielle Lauricella modifie sa demande initiale pour ne maintenir en zone constructible que la partie de sa parcelle 0407 nécessaire à la réalisation de son projet,

7. Monsieur Philippe André est propriétaire de la parcelle référencée 415 au hameau de Chomont. Depuis au moins 2005, cette parcelle est classée en zone agricole, ce que maintient le projet de PLU. Toutefois, M. André demande sa migration en zone constructible du fait de la présence de ruines qui prouvent l'existence d'une ancienne habitation, de la proximité des constructions du hameau et de sa viabilisation aisée,
8. Madame Yvette Ruard se renseigne sur le classement de ses parcelles dont les références sont d'une part, 1370 et 1373 aux Cottes et, d'autre part, 407, 408 et 420 au hameau de Chomont. Ces parcelles ne sont pas constructibles à ce jour et je l'informe que le projet de PLU ne prévoit aucune modification,
9. Par son message du 11 novembre 2024 mis en annexe n° 3, Monsieur Patrick Thiolière, propriétaire de la parcelle A 2894 au hameau du Besset, souhaite qu'elle soit maintenue, totalement ou partiellement, en zone constructible,
10. Par leur message du 12 novembre 2024 mis en annexe n°4, Madame et Monsieur Valérie et Marcel Lauricella, propriétaires de la parcelle Q 614 au hameau du Besset, souhaite qu'elle soit maintenue en zone constructible. Lors de la 3ème permanence, Monsieur Marcel Lauricella confirme sa demande de pouvoir construire sur la totalité de sa parcelle Q614. Sur les 2500 m² (environ), le projet prévoit une partie «jardin» sur laquelle il a un projet. Je lui réponds que le règlement autorise les constructions sur cette zone en dehors des espaces de jardin, pour lesquels le règlement mentionne qu'ils doivent être préservés. Seules les annexes et les extensions des habitations existantes y sont autorisées. Par message du 20 novembre 2024 mis en annexe n° 9, Madame Valérie et Monsieur Marcel Lauricella informent qu'ils ont des questions supplémentaires sur les possibilités de construction sur leur parcelle Q 614 que le projet prévoit de classer en zone UB,

11. Par son message du 13 novembre mis en annexe n° 5, Madame Odile Talent souhaite que sa parcelle n° 313 soit maintenue en grande partie constructible.
12. Madame Christiane Bérard est propriétaire dans le secteur du bourg de la parcelle 1770, prévue d'être classée UB avec une partie «jardin» dans le projet. Sa demande : sa maison construite sur cette parcelle pourra t'elle être agrandie ? Je lui répond par l'affirmative conformément aux dispositions du règlement,
13. Madame Émilie Violon est propriétaire des parcelles 316 et 317 dans le hameau du Besset. Son habitation est construite sur la parcelle 317 que le projet prévoit de classer en zone agricole. Sa demande : ce nouveau classement peut-il avoir une incidence dans le cas d'une vente éventuelle. Je lui réponds que je suis incompétent pour répondre à cette question.
Par ailleurs, Madame Violon me signale d'autres problèmes concernant les variations de la pression de l'eau potable, la qualité aléatoire de la ligne EDF, les collectes trop espacées d'ordures ménagères et de voirie (état et largeur insuffisante par endroits),
14. Madame Ferraton Andrée, propriétaire à Chanteloube de la parcelle C 1094 (anciennement C 817) demande la suite possible au certificat d'urbanisme accordé le 26 février 2024 (43 249 23Y0060) avec un sursis à statuer qui pourra être opposé à la construction.
Renseignement pris, si le projet est validé sur ce point, aucune construction ne sera possible du fait que le projet classe cette parcelle en zone non constructible. Toutefois, par lettre datée du 19 novembre 2024 mise en annexe n° 12 et suite à sa venue lors de la 3^{ème} permanence, Madame Andrée Ferraton écrit pour savoir à quoi s'en tenir concernant le zonage de sa parcelle C 1094 à Chanteloube,
15. Monsieur Chambouvet Philippe, venu se renseigner sur le devenir de sa parcelle 1144 dans le bourg, apprend que le projet prévoit de la classer en zone UB,
16. Mesdames Sivard Solange, Avignon Évelyne et Séraphin Monique font état des demandes suivantes :

- les 2 parcelles A 1924 et 1925 (bourg) sont prévues d'être classées en zone naturelle ; la demande porte sur le maintien en zone constructible des parties Nord de ces parcelles, les parties Sud étant humides,
 - la parcelle 1875 (bourg) est classée, à juste titre, humide en totalité alors que la parcelle adjacente 1876, tout aussi humide, est classée constructible. Pourquoi ?
 - Pourquoi les parcelles 1731 et 3140 sont-elles non constructibles ?
17. Madame Éliane Tessier et son mari, propriétaires en indivision de la parcelle 2579 au hameau du Besset, demandent qu'elle soit classée constructible, au moins partiellement. Leur demande est fondée sur la présence d'un égout et d'un accès à cette parcelle depuis la route communale. Je leur conseille de prendre contact avec la mairie,
18. Madame Bernaud Nathalie et son mari Poncet Alain sont propriétaires, au Pré de Robert, des deux parcelles constructibles accolées 1170 et 1171 représentant une surface totale d'environ 8000 m² ensemble sur lequel est construite leur habitation avec un hangar.

Le projet prévoit une scission de cet ensemble en deux parties, l'une maintenue constructible et l'autre en zone naturelle, ce qui ne leur convient pas du tout en raison du coût des travaux importants de viabilisation de ces 8000 m² auxquels ils ont seuls fait face.

J'informe des contraintes de consommation foncière, vraisemblablement à l'origine de cette scission, et les incite à prendre contact avec la mairie. Par message du 20 novembre 2024 mis en annexe n° 8, et suite à leur entrevue avec Madame le maire du 18 novembre, Madame Nathalie Bernaud - Poncet et Monsieur Alain Poncet confirment leur position exprimée lors de la permanence du 13 novembre concernant le classement en zone agricole de la moitié de l'ensemble d'environ 8000 m² constitué des deux parcelles constructibles accolées 1170 et 1171 ; en outre, ont été évoquées :

- l'installation de panneaux photovoltaïques suiveurs. Quelles sont les conditions pour construire : permis, autorisation ...?
- l'utilité de rendre constructible le cimetière, le parking en face de la maison de la Presle ainsi que le terrain contenant le terrain de pétanque, au vu du projet à l'ancienne piste de kart.

19. Madame Deschamps Laurie et Monsieur Chaize Brice, propriétaires de la parcelle 0372 (le bourg), ont obtenu un permis de construire sur la partie Sud de cette parcelle (1670 m²) classée constructible sur la carte communale en vigueur, la partie Nord étant en zone naturelle. Le projet prévoit de classer en zone agricole la totalité de leur parcelle ; cette évolution inexplicquée dans un laps de temps très court (moins de 18 mois) leur est incompréhensible. Je conseille de m'écrire le détail de leurs griefs ou de prendre contact avec la mairie. Par lettre datée du 19 novembre 2024, mises en annexe n° 6, Mme Deschamps confirme sa position et relate ses échanges avec Mme le maire,
20. par message du 21 novembre 2024 mis en annexe n° 10, Mme et M. Marie – Ange et Pierre Chambouvet demandent le maintien en zone constructible de leur parcelle A 1946. Après une analyse critique du projet au niveau du bourg à l'appui de leur demande (perte d'alignement avec les constructions existantes, intérêt public peu évident concernant des parcelles prévues de devenir constructibles au détriment de terres agricoles, notamment le cimetière), ils proposent d'agrandir la parcelle restée constructible A 3118 avec une partie de la A 1946 pour que l'ensemble présente une configuration compatible avec un projet immobilier,
21. Par message daté du 23 novembre 2024, mis en annexe 11, Mme et M. Vandromme sont propriétaires au hameau du Besset de deux parcelles constructibles à ce jour 3152 et 2095, cette dernière étant prévue d'être déclassée en agricole par le projet. Ils demandent :
- sur la parcelle 2095, de pouvoir réaliser un projet touristique (cabane insolite) ; or, le règlement interdit les habitations légères de loisir
 - la réalisation d'annexes, sur la partie «jardin» de la parcelle 3152, ce que le règlement autorise,
22. Madame et M. Le Feuvre, propriétaires au hameau du Besset, des parcelles 2103 et 2104 demandent qu'elles redeviennent constructibles comme elles l'étaient avant 2005, soit totalement, soit partiellement.
- De plus, ils attirent l'attention sur la parcelle 2675, située au Besset, prévue d'être classée constructible, alors que, dans son état actuel, elle permet à des pèlerins du Chemin de Saint Jacques de Compostelle de profiter de cet espace arboré pour se reposer.

Enfin, ils signalent l'étroitesse de certaines parties de la voirie du Besset, où il est difficile à des véhicules légers de se croiser, cette constatation risquant de perdurer du fait que ce hameau est appelé à se densifier,

23. M. Claudy, propriétaire au hameau du Besset, des parcelles A 789, A 2042, A 2049, A 2053 et A 2440, constate leur prévision de maintien en zone UB à l'exception de la partie Est de la A 789 qui migrerait en agricole.

Il se renseigne sur la parcelle A 782, qui appartient à son beau-frère, et apprend qu'elle fait l'objet d'une OAP; je lui détaille les conséquences écrites dans le fascicule dédié du dossier,

24. M. Hervé Faure me remet une lettre, insérée dans le registre en annexe n° 15, détaillant les points suivants :

- conséquences néfastes du projet sur l'environnement au hameau du Besset
 - destruction d'espaces verts
 - densifier (+ 20 % d'habitations en 5 ans) impose de redimensionner le réseau d'évacuation des eaux usées
 - aucune réponse n'a été apportée par les élus aux questions posées par un collectif d'habitants
 - opposition à l'urbanisation de la parcelle n° 2675, espace de verdure au centre du hameau et lieu de convivialité
- opposition à la zone à urbaniser des parcelles 791, 792, 793, 3304, 3305 et 3183 qui affectera gravement la pression dans l'ouvrage d'adduction d'eau potable desservant son domicile qu'il a lui-même financé en totalité
- opposition au déclassement en «jardin» de sa parcelle n° 3183 actuellement constructible

25. Mme Marie-Thérèse et M. Jean-Yves Jullien constatent que leur parcelle n° 3258 reste constructible

26. Monsieur Roland Bernard, constate que sa parcelle n° 666 au hameau de Chomont est maintenue non constructible

27. Monsieur Yannick Demore a déposé un permis de construire sur la parcelle du Besset n° 2031 que le projet prévoit de classer en zone constructible avec jardin. Il souhaite avoir rapidement une visibilité sur la réponse qui lui sera faite,

28. Monsieur Petiot Antoine Marcel, propriétaire de la parcelle n° 653 à Chomont, constate qu'elle est maintenue de zone naturelle,
29. Madame Perrin Alice, propriétaire des parcelles n° 2789 et 1712 dans le bourg, constate leur classement en zone naturelle,
30. Madame Bernadette et M. Bernard Chabrot, propriétaire au hameau de Bataillet, des parcelles 461, 2513 et 2947, constatent leur classement en zone naturelle. Il m'évoquent leur parcelle n° 1298 ; je les informe qu'elle fait l'objet d'une OAP et des conséquences prévues par le projet dans le fascicule dédié,
31. Madame Maryse Cornillon, propriétaire au hameau de Chazelet de la parcelle B 1312, demande à ce que la partie «jardin» prévue par le projet soit réduite au profit de la partie constructible.

B / Réponses des PPA

Préfecture de la Haute-Loire / Direction technique des territoires (DDT) de la Haute-Loire (16 octobre 2024): avis favorable sous réserve de la prise en compte des observations ci-dessous :

32. réalisation d'un diagnostic communal d'eau potable, avec schéma directeur et travaux de retour à la maîtrise de la situation,
33. améliorer la qualité du fonctionnement des stations d'épuration des hameaux de Chazelet et du Besset,
34. un dossier «loi sur l'eau» est à établir pour les projets d'une superficie de plus de un hectare,
35. en application de l'article R. 421-23-h du code de l'urbanisme, la commune devra instruire les déclarations préalables pour engager les travaux nécessaires aux réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'air de gaz d'électricité et de télécommunication,
36. les coupes soumises à autorisation au titre de l'article L. 124-5 du code forestier sont également soumises à évaluation des incidences sur le site Natura 2000 (article R. 414-19 du code de l'environnement),
37. les principales zones humides de la commune sont exclues des zonages U et AU,

38. le plan de gestion des risques inondation du bassin Loire-Bretagne est à mentionner dans la liste des documents de niveau supérieur,
39. le règlement pourrait mentionner l'article R.111-2 du code de l'urbanisme pour les autorisations d'urbanisme à proximité des cours d'eau,
40. le règlement pourrait mentionner les conséquences potentielles sur les constructions dues aux risques radon, sismique, et retrait/gonflement des argiles,
41. justifier le classement en zone U de 2,7 hectares actuellement en zone N au hameau de Chazelet en regard du renouvellement de la population agricole,
42. dans le document OAP, absence de mention de logement à loyer modéré ou de logement social ; pour ce dernier, le projet ne répond pas à l'objectif du SCoT et devra proposer une offre diversifiée,
43. le rapport de présentation a l'obligation de prendre en compte le plan climat-air-énergie territorial du pôle d'équilibre territorial et rural (PETR) de la Jeune Loire,
44. les ressources énergétiques sont abordées en termes de solutions photovoltaïques sans avoir été précédées d'une approche globale,
45. préciser de manière opérationnelle les objectifs de déplacements (aire de covoiturage, déplacements doux, ...),
46. points de annexes : ils font l'objet de la fiche annexée à l'avis de la préfecture (page 9/9) ; ils portent sur les thèmes suivants :
- le risque de feux de forêt,
 - les milieux naturels et forestier,
 - les milieux aquatiques,
 - la maîtrise de l'adduction d'eau,
 - le changement climatique,
 - la production énergétique renouvelable,
 - les déplacements,
 - reconsidérer le zonage des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL),
47. Commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF) : avis favorable
48. Chambre de Commerce et d'Industrie de la Haute-Loire : avis favorable
49. Chambre d'Agriculture de la Haute-Loire : avis favorable

50. Commission du Schéma de Cohérence Territorial du Pays de la Jeune Loire
: avis favorable sans réserve.

C / Remarques du commissaire enquêteur

51. Le Syndicat Intercommunal d'Adduction d'Eau Potable du Haut-Forez mentionne l'existence dans le projet de PLU d'une canalisation d'adduction d'eau ainsi qu'une bande inconstructible de trois mètres de part et d'autre de l'ouvrage. La fourniture à la mairie par ce syndicat d'un plan très précis permettrait de mentionner explicitement dans le projet de PLU une servitude non aedificandi conformément à l'article 689 du Code civil,

52. Le dossier souligne la densification souhaitée et souhaitable de l'habitat au niveau du bourg et des hameaux du Besset, de Chazelet et de Bataillet ; il en résulte la nécessité d'établir, pour chaque secteur, les éléments globalisés calendaires et/ou conditionnels relatifs aux opérations impératives à prévoir pour assurer, dans chaque foyer, la suffisance de l'énergie électrique, de la pression d'eau potable, du dimensionnement de l'évacuation séparative des eaux usées et pluviales. Le dimensionnement des stations de traitement des effluents est à adapter en conséquence (thème souligné par la Préfecture_alinéa 33). Le dossier est à enrichir sur ce point.

Ce procès verbal de synthèse comprenant 11 pages (dont celle-ci) et 16 annexes a été remis à Madame Claudine Liothier, maire de Valprivas, le 2 décembre 2024. À compter de cette date, le pétitionnaire dispose de 15 jours francs, soit jusqu'au 17 décembre 2024, pour répondre à ce procès verbal, s'il le souhaite.

Madame Claudine Liothier
maire de Valprivas



Monsieur Claude Lefort
commissaire enquêteur