

Mme Danielle LAURICELLA née BONFILS
18, allée de la Corniche
42100 SAINT ETIENNE
Tél : 06 47 95 32 41

Le 29 octobre 2024

à l'intention de Monsieur le Commissaire Enquêteur

Objet : Parcelle située Le Besset
43210 VALPRIVAS
cadastrée A 0407

Annexe 1

Monsieur,

Je viens de consulter le dossier d'enquête publique, concernant la parcelle A 0407 que je possède et, à ma grande déception, elle a été enlevée du périmètre de Zone Constructible.

Aussi, je tiens à vous présenter les observations suivantes :

Cette parcelle de terrain jusqu'alors constructible avait déjà obtenu un Certificat d'Urbanisme le 08/04/1993, suivi d'un permis de construire accordé le 19/06/1993. Malheureusement, le projet de construction a dû être abandonné pour les raisons professionnelles et personnelles.

Une demande de CU a été formulée le 16/11/2021 (n° CU 43 249 21Y0074) et obtenu le 14/12/2021 avec pour objectif, un nouveau projet de construction une fois l'âge de la retraite arrivé pour mon mari et pour moi-même.

Ayant dépassé la demande de renouvellement d'un mois et demi, il a fallu que je dépose un nouveau dossier le 10/07/2023, (n° CU 43 249 23Y0030) ; le Certificat d'Urbanisme opérationnel « opération réalisable » a été délivré le 07/09/2023, avec en article 10, la mention « La commune ayant prescrit l'élaboration d'un PLU, , un sursis à statuer sera opposé à toute demande d'autorisation d'urbanisme ».

Le fait de revenir sur mon lieu de naissance, de retrouver ma famille dans le même village, aussi bien de mon côté que celui de mon mari afin de passer une retraite paisible, de laisser un patrimoine à nos enfants et petits-enfants, tout est remis en cause.

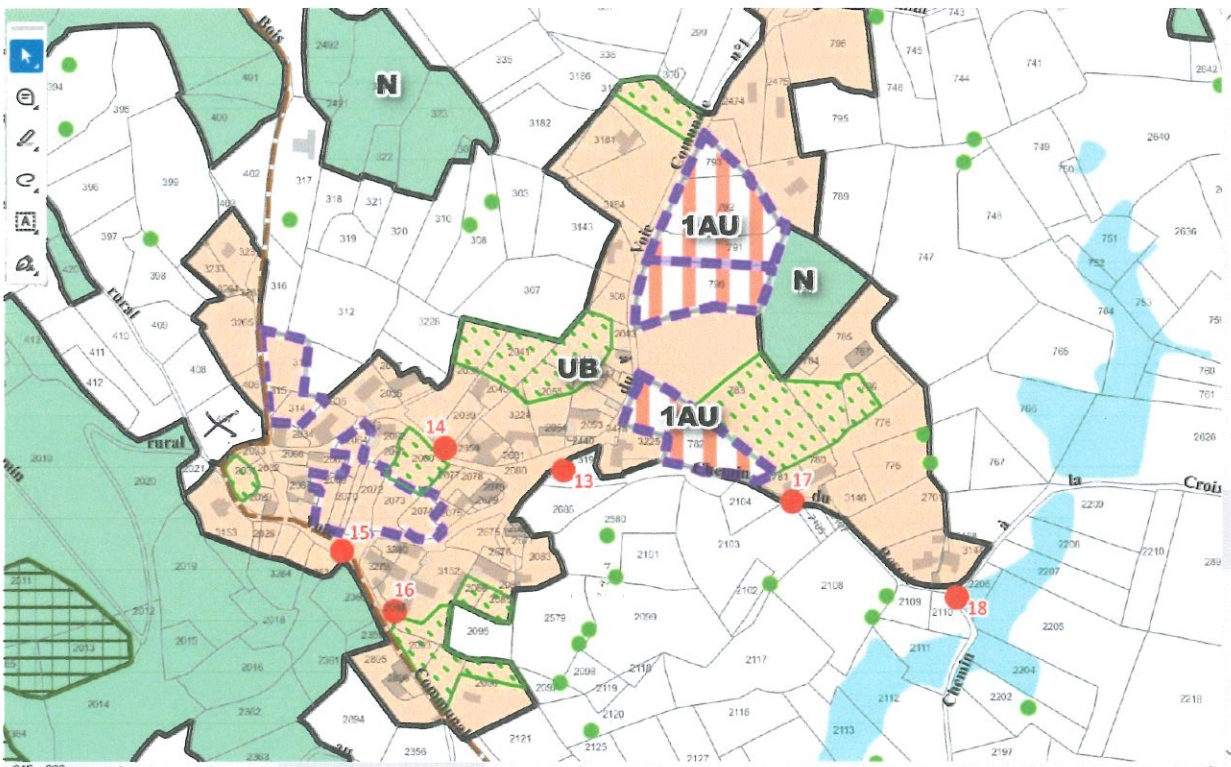
Je ne comprend pas du tout cette décision, d'autant plus que le terrain est desservi par le réseau d'eau potable dont la canalisation passe d'ailleurs sur le bord intérieur de la parcelle et les eaux usées sont également en bordure.

En plus, ce terrain est exposé idéalement en plein sud, avec un point de vue remarquable et jouxte une parcelle sur laquelle une construction a été édifiée tout récemment.

Je vous remercie de bien vouloir prendre en compte tous les éléments exposés et espère que ma requête sera examinée avec bienveillance afin que cette parcelle de terrain reste toujours en zone constructible.

Je vous prie de recevoir, Monsieur, mes sincères salutations.





X A lot.

De: danielle <danielle.lauricella@orange.fr>
Envoyé: lundi 4 novembre 2024 12:29
À: mairie@valprivas.com
Objet: Observations PLU à l'intention de Monsieur le Commissaire Enquêteur
Pièces jointes: Lettre à M. Commissaire Enquêteur.pdf

Annexe 2

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Je vous fais ce mail suite à notre entrevue du samedi 2 novembre dernier au cours de laquelle je vous ai exposé mon recours et remis également le courrier ci-joint en copie.

Comme vous me l'avez expliqué, pour l'élaboration du projet de PLU, la Commune doit proposer de modifier la nature de certains terrains.

En ce qui concerne le mien, la parcelle A 0407 située au Besset qui a été en totalité enlevée du périmètre constructible, je vous ai formulé une requête afin de garder ce terrain dans sa totalité en zone constructible.

Je complète aujourd'hui ma requête en demandant de laisser au moins une partie de cette parcelle A 0407 dans le périmètre constructible afin que je puisse mener à bien notre projet.

Je vous remercie de bien vouloir examiner ma demande avec bienveillance, et vous prie de recevoir, Monsieur le Commissaire Enquêteur, l'assurance de ma considération distinguée.

Danielle LAURICELLA

18 allée de la Corniche - 42100 ST ETIENNE

06 47 95 32 41

De: thioliere patrick <geo42@orange.fr>
Envoyé: lundi 11 novembre 2024 17:30
À: mairie@valprivas.com
Objet: projet PLU et à l'intention de Monsieur Le Commissaire enquêteur

Bonjour,

Annexe 3

Suite au projet de PLU, je me permets de vous contacter afin de faire part de ma surprise et de mon étonnement. En effet, étant propriétaire de la parcelle A 2894 située au Besset, terrain constructible reçu à la suite du Décès de mon père (héritage de génération en génération), je constate que cette parcelle devient non constructible dans votre projet. Ayant 2 enfants, mon projet était de pouvoir leur transmettre à mon tour ce patrimoine qui représente pour la famille un bien générationnel. Ce terrain est situé à côté de notre maison.

Je vous sollicite donc afin de revoir votre projet et de pouvoir le conserver en constructible ou pour une partie si la totalité ne peut l'être.

Je suis également propriétaire en indivision des parcelles 2093 et 2094 qui ont été classées 'en jardin' et situées également près de la maison familiale. Je vous saurai gré de bien vouloir réexaminer cette décision pour les mêmes raisons.

Je reste à votre disposition pour de plus amples renseignements, et vous remercie de l'attention que vous apporterez à ma requête.

Monsieur Thiolière Patrick

8 Rue du Puits de la Faye

42800 RIVE DE GIER

06.89.25.6519

De: valerie.lauricella <valerie.lauricella@wanadoo.fr>
Envoyé: lundi 11 novembre 2024 17:22
À: mairie@valprivas.com
Objet: A l'intention de Monsieur le commissaire enquêteur

Annexe 4

Objet : réclamation suite à la modification du PLU

Bonjour,

Suite à la publication du projet de révision du plan local d'urbanisme, nous demandons que notre terrain parcelle Q614 puisse garder son classement en zone constructible.

En effet, votre décision nous interroge :

notre terrain est le dernier constructible puisque tous les terrains lui succédant sont agricoles donc quel est l'intérêt ?

De plus, nous nous sommes toujours dit que lorsque nous ne pourrions plus utiliser la maison à étage que nous habitons actuellement, nous pourrions nous faire un petit plain pied dans la partie basse de notre terrain. Nous avons aussi pensé à construire un petit pied à terre pour notre dernier enfant qui habite à plus de 500km mais qui a toujours beaucoup de plaisir à revenir à Valprivas.

La 3eme option était aussi la possibilité de vendre le reste de notre terrain pour financer notre retraite.

En plus, sa surface correspondait alors à ce que le PLU prône : des terrains constructibles à 1000m2.

Dans l'attente d'une réponse favorable de votre part

Marcel et Valérie LAURICELLA

mairie valprivas

De: Odile Taland <odile.taland@gmail.com>
Envoyé: mercredi 13 novembre 2024 12:55
À: mairie@valprivas.com
Cc: Pascal Tollet
Objet: A L'attention de Monsieur le commissaire enquêteur

Valprivas, le 13 novembre 2024,

Monsieur,

Je fais suite à la carte de zonage issue du PLU qui doit être mise en place sur la commune de VALPRIVAS, en particulier sur la partie concernant le hameau du BESSET.

Je vous remercie tout d'abord d'avoir pris en compte notre demande de réserver une partie constructible pour permettre l'implantation d'un bâti pour ma sœur en bordure de notre parcelle n°313.

Cela dit, à l'aube de notre retraite, mon conjoint (Pascal TOLLET en copie de ce mail) et moi-même, souhaitons faire de cette résidence du BESSET, notre résidence principale.

Deux arguments nous poussent à vous demander de garder la parcelle n°313 comme "constructible", au moins en bonne partie.

1- Il se trouve que nous n'avons pas de moyen de protéger nos véhicules des intempéries (en particulier des orages de grêle).

Nous pensions donc construire un abri / garage sur la partie entre ma sœur et nous. Donc sur la parcelle n°313.

2- Pour finir, la parcelle qui correspond à celle de notre habitation (parcelle n°2036) se finit juste en bas de la sortie de grange. Cette limite est vraiment très proche de notre bâti.

Espérant que ces raisons ont du sens pour vous et qu'elles seront de nature à donner une suite positive à notre demande, je vous remercie de l'attention que vous voudrez bien y porter.

Cordialement

Odile BONFILS



mairie valprivas

De: laurie deschamps <lideschamps@gmail.com>
Envoyé: mardi 19 novembre 2024 13:33
À: mairie valprivas
Objet: Enquête Publique Valprivas
Pièces jointes: 43210 Valprivas.pdf

Annexe 6

Bonjour Madame le maire,

Suite à notre rendez-vous d'hier après-midi me notifiant que le souhait de passer notre parcelle constructible numéro 0372 en zone agricole était une erreur de votre part.

Comme convenu ensemble, je vous joins tout de même ma lettre que j'avais écrite après la rencontre avec Monsieur le Commissaire Claude LEFORT.

Je vous souhaite de passer une bonne journée.

Cordialement,
Laurie DESCHAMPS

Claude Bouchamps

6000 Chaux

55 rue des Chanvres, Le Buisson

43210 Vulpaires

01 85 37 24 10

claude.bouchamps@gmail.com

bouchamps207@gmail.com

Stances de Vulpaires
Le Buisson
43210 Vulpaires

Le 14 novembre 2024

OBJET : Demande de maintien de statut constructible de la parcelle n° 0372 à Vulpaires

Je soussigné le Commissaire Esquieu, Claude Lefort,

Par vos adresses cette demande dans la cadre de l'enquête publique concernant la modification du statut de la parcelle n° 0372, située dans le bourg de Vulpaires, plus précisément au 47 Rue des Grenillères (Chemin du Peyroux), 43210 Vulpaires. Cette parcelle, d'une superficie totale de 2876 m^2 , est actuellement composée de 1610 m^2 de terrain constructible et de 1266 m^2 de terrain non constructible. Une situation autre que celle de l'attention sur une demande particulièrement importante : celle de conserver l'intégralité des 1610 m^2 de cette parcelle dans sa classification constructible, afin de permettre la poursuite de notre projet de

Par vos adresses cette parcelle le 13 juillet 2023, avec l'adhésion ferme de maintenir un projet immobilier permanent. En effet, une autre parcelle une demande de permis de construire, qui a été acceptée le 14 avril 2023 par une modification de permis de construire formuler le 14 novembre 2023.

deux autres débats les concernant, et à ce jour, nous ne sommes à la phase de développement de notre future maison. Ce projet représente un projet de vie pour notre famille et nous avons investi en toute confiance dans cette commune, attirés par son environnement et sa qualité de vie.

Or, nous avons été étonnamment surpris d'apprendre que sans autorisation de faire passer notre parcelle, achetée il y a seulement 18 mois en terrain agricole. Sachant qu'une modification de parcelles n'est acceptée qu'il y a seulement 12 mois. Personne ne nous a informés de ce projet ni de l'existence d'une telle modification. Ce changement de statut nous semble d'autant plus incompréhensible que l'achat de cette parcelle a été réalisé avec la certitude que le terrain était constructible, et qu'il représentait une partie essentielle de notre projet de vie.

En effet, nous avons l'intention d'y implanter un espace piscine à plus de 20 mètres de notre maison, sachant que sur une Zone A, nous avons l'obligation de l'implanter à moins de 20 mètres de l'habitation. De plus, nous avons comme projet d'implanter une pergola pour notre terrasse, un carport pour abriter nos véhicules supérieurs à 6 mètres carrés, ainsi qu'une cabane dans le fond du jardin. Ces projets seront également impossibles car nous ne pouvons implanter uniquement 2 annexes, nous prenons dans la limite de 40 mètres carrés d'emprise au sol totale. Un changement de statut en terrain agricole rendrait ces aménagements non seulement impossibles, mais nous irait à l'encontre de nos efforts pour nous installer durablement à Valpoux, contribuant ainsi à l'attractivité et à la vie locale.

Plus tard, on nous a indiqué que nous sommes deux jeunes actifs qui avons investi l'intégralité de nos économies dans l'acquisition de ce terrain constructible. Un changement en statut agricole constituerait une perte d'argent considérable et compromettrait gravement notre projet immobilier.

Plus modernes car le fait que le projet de pavé nous ait été offert
dans notre terrain familial, à qui il nous paraît particulièrement
adapté de la voir composer avec son environnement, d'autant plus
que le terrain a été acheté avec un statut constructible en juillet 2022

Plus subissons également votre attention sur le fait que le projet
du Plan local d'urbanisme (PLU) de la commune vise à augmenter la
population au cours des prochaines années. Or, cette volonté de faire passer
notre parcelle constructible en terrain agricole va directement à
l'encontre de cet objectif, en limitant les possibilités d'aménagement et
avoir faire passer vos plans actuels de maintien de statut constructible de
notre terrain est ainsi en parfaite cohérence avec les objectifs de
développement de la commune, qui cherche à attirer de nouveaux
résidents, notamment des jeunes pour dynamiser et faire vivre le territoire

Nous ne comprenons donc pas l'opportunité de faire passer cette parcelle
en terrain agricole, d'autant plus que nous ourselves y élèver nos
enfants, les inscrire à l'école locale, et participer à l'économie locale en
consommant dans les commerces de proximité. Nous nous sentons profondément
bien accueillis, et déterminés pour mener notre projet de vie à moyen
et long terme à bon port.

Nous soulignons donc l'importance de maintenir le statut constructible
de notre parcelle, récemment achetée par des jeunes actifs, car toute
modification en terrain agricole mettrait en cause la faisabilité de
notre projet et compromettrait gravement notre avenir de résidents
durables dans cette commune.

Nous comprenons donc au fond que ce projet est d'une importance capitale pour nous, au le plus personnel et financer des affaires que nous pouvons prendre en compte ces éléments dans la suite de votre enquête et nous vous remercions par avance pour votre compréhension et votre bienveillance à cet égard.

Nous restons bien entendu à votre disposition pour toute information complémentaire.

Dans l'attente d'une réponse favorable à notre demande, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Commissaire Crupaleau, l'assurance de nos salutations distinguées.

Cordialement,

Louise Destemps



Bruce CHAIZE



Crambouvet Jean Paul
350 rue des puits
Chazelet
43210 Valprivas

signé par le
maire de VALPRIVAS

20/11/2024

M. Le commissaire enquêteur
Mairie de Valprivas
11 rue des écoliers
43210 Valprivas

Annexe 7

Le 13 novembre 2024, Valprivas.

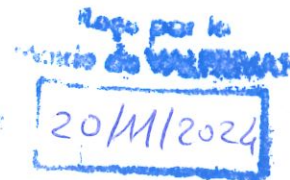
Objet: Enquête publique relative à l'abrogation de la carte communale et à l'élaboration du PLU de Valprivas.

Dans le cadre de l'enquête publique concernant le PLU et suite à ma visite du 2 novembre 24 en mairie de Valprivas, je confirme et complète ma demande écrite par le commissaire enquêteur sur le registre d'enquête publique. En effet, je demande l'intégration de 3 bâtiments existants dans la liste des bâtiments répertoriés pouvant changer de destinations (en destination habitations). Ces 3 bâtiments (2 bâtiments à cheval sur la parcelle 44 et 1303 et 1 bâtiment sur la parcelle 44) n'ont plus d'usage agricole. Ils sont actuellement sur une zone constructible et peuvent facilement être raccordés avec le réseau d'eau, d'électricité, télécommunication et égout. Ces frais de raccordements peuvent être à ma charge. Cette zone est en contact avec la route communale de Chazelet. Je veux que cette zone comprenant les 3 bâtiments reste constructible et aménageable pour le futur projet pour moi et ma famille, (enfants et petit enfant).

Dans l'attente d'un retour de votre part, je vous prie de recevoir mes sincères salutations.

Jean Paul Crambouvet
Crambouvet

Annexe 8



Entrevue du lundi 18/11/25 à 18h à la mairie de Valprivas entre Mme le Maire Claudine Liothier, le premier adjoint Joël Brun, Alain Poncet et Nathalie Bernaud-Poncet.

Objet : discussion sur le projet du PLU convertissant la moitié (environ 4000 m² qu'on peut estimer à 200 000 €) du terrain constructible en terrain agricole des parcelles 1170 et 1171 Pré de Robert dans le bourg de Valprivas.

Nous avons indiqué notre très grande surprise et notre très grand mécontentement vis-à-vis de ce projet.

Nous avons acheté ce terrain constructible en totalité en 1999, le propriétaire ne voulant pas faire de lots. Le prix que la mairie lui en offrait ne lui convenait pas. A l'époque l'éventuel projet de la mairie était un lotissement de 4 maisons.

Nous avons payé tous les frais de viabilisation, la mairie ou autre collectivité n'ont apporté aucune aide. Les travaux étant conséquents, les distances trop grandes, il nous a été imposé de prendre l'entreprise Valladier, agréée par le service des eaux et EDF pour toute la partie espace public : la conduite d'eau prise à l'entrée du cimetière, l'électricité au coin du mur du cimetière (vers le coffret du 15 août). Le tout-à-l'égout a nécessité également une très longue tranchée vers l'ancienne station d'épuration sous chez Denis Bernaud. Les autorisations de passage dans les terrains privés auprès des particuliers avaient été demandées.

Le terrain est donc viabilisé et n'engendre pas de frais pour la commune.

Pas de problème d'accessibilité également. Le chemin de la lagune longe le terrain côté est. Deux portails et un portillon permettent l'accès au terrain.

Ce terrain, sur lequel nous habitons à l'année, est un investissement sur le long terme. Nous avons 3 filles. Nos 2 plus jeunes, 18 et 20 ans, pourraient être intéressées par une construction future. Nous ne savons pas de quoi est fait l'avenir.

Nous avons également le projet de la construction d'un abri de moins de 20 m² pour nos chiens.

Nous envisageons également la construction d'une maisonnette pour nos vieux jours.

Nous avons également évoqué l'installation de panneaux photovoltaïques suiveurs. Quelles sont les conditions pour construire : permis, autorisation ... ?

Nous avons également demandé 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.

Nous avons demandé également à être avertis des décisions prises pour le PLU après l'enquête publique mais avant son approbation. Au pire, il serait nécessaire de proposer un nouveau découpage et éviter la conversion en terrain agricole au profit d'une zone jardinable.

Nathalie et Alain

De: valerie.lauricella <valerie.lauricella@wanadoo.fr>
Envoyé: mercredi 20 novembre 2024 22:14
À: mairie@valprivas.com
Objet: PLU

Annexe 9

Bonjour,

M.Lefort nous a indiqués que notre terrain devrait passer en zone UB.

Malgré son mail explicatif, nous n'avons pas compris ce que deviendrait notre terrain :

Peut il encore être intégralement constructible ?

Si oui, quel type de construction est permis ?

Si non, quelle superficie du terrain serait en zone UB ?

Quelle est la différence entre terrain en zone UB et terrain constructible ?

Dans l'attente de vos réponses par mail.

Cordialement

M. et Mme LAURICELLA

De: M-Ange & Pierre CHAMBOUVET <mapchambouvet@gmail.com>
Envoyé: jeudi 21 novembre 2024 13:35
À: mairie valprivas
Objet: A l'intention de Monsieur le commissaire enquêteur: Réclamation concernant le déclassement de la parcelle 1946 dans le cadre de la révision du PLU
Pièces jointes: 2023-11-30_cerfa_13410-09 Reponse CU Valprivas 2 parcelles complet.pdf; 2024-11-18 - Contestation projet PLU Valprivas - CHAMBOUVET.pdf; 2023-10-11_cerfa_13410-09 Demande CU Valprivas 2 parcelles complet.pdf

Monsieur le commissaire enquêteur,

Annexe 10

Nous sommes propriétaires de deux parcelles, n°1946 et n°3118, situées rue du Château à Valprivas, actuellement classées comme constructibles selon le PLU en vigueur. Toutefois, nous avons constaté que dans le cadre de l'enquête publique relative à la révision du PLU, la parcelle n°1946 est proposée pour un déclassement en zone agricole.

Nous contestons cette proposition et souhaitons vous transmettre en pièce jointe notre réclamation. Celle-ci expose des arguments juridiques détaillés, qui, selon nous, justifient une reconsidération de ce déclassement.

Par ailleurs, nous prévoyons de venir vous rencontrer lors de votre permanence en mairie de Valprivas le 26 novembre prochain. Cette entrevue sera également l'occasion de rencontrer des élus, notamment l'élus en charge de l'urbanisme, avec qui un temps d'échange a été convenu, pour leur présenter nos arguments.

Dans l'attente de notre rencontre, nous restons à votre disposition pour tout complément d'information.

Cordialement

Pierre CHAMBOUVET

Marie-Ange CHAMBOUVET LAURICELLA

M CHAMBOUVET Pierre, Mme CHAMBOUVET LAURICELLA Marie-Ange
17 rue René Cassin 42290 SORBIERS
06 70 95 05 95
mapchambouvet@gmail.com

À l'attention de Monsieur le Commissaire Enquêteur
Enquête publique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme
(PLU)
Mairie de Valprivas

A Sorbiers, le 18/11/2024

Références cadastrales des deux terrains concernés : 1946 et 3118

Pièces jointes :
Certificat d'urbanisme

Objet : Observations et contestation concernant le déclassement de notre terrain dans le projet de PLU (parcelle 1946)

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Nous souhaitons contester la modification du zonage de notre terrain situé rue du château à Valprivas, référencé au cadastre sous la référence 1946. Cette parcelle est actuellement classée en zone constructible, le nouveau PLU la place en zone agricole. Ainsi nous souhaitons, par la présente, formuler une observation dans le cadre de l'enquête publique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme de Valprivas.

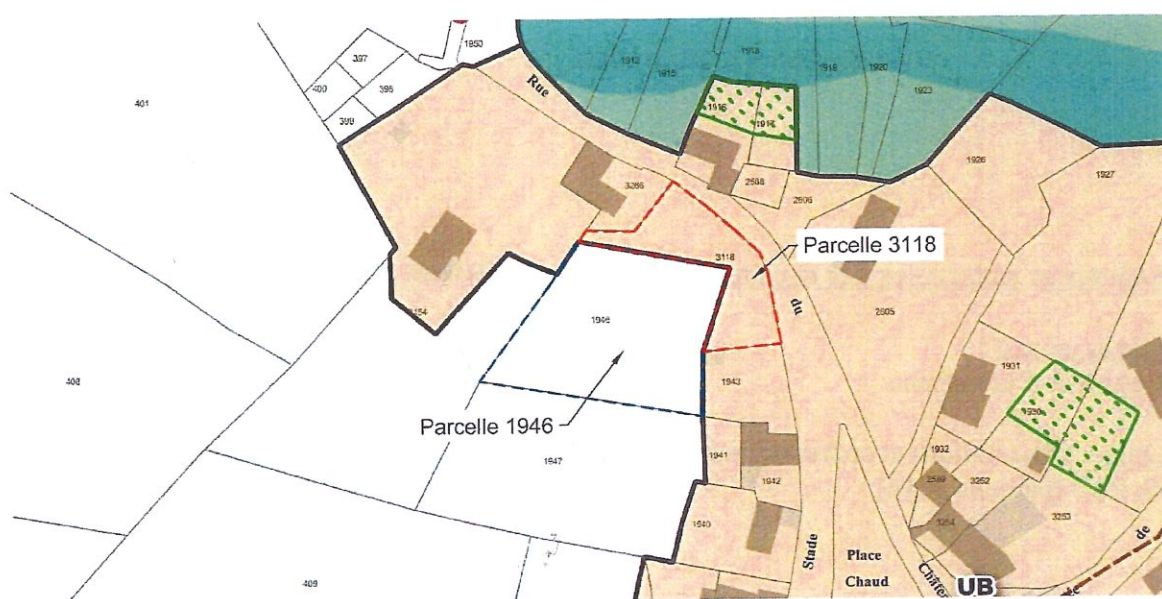
Notre seconde parcelle attenante **3118** est restée constructible, mais sa forme rend quasiment impossible tout projet immobilier. Nous le rappellerons plus bas, concernant ces deux parcelles nous avons obtenu un certificat d'urbanisme accordé sans réserve en date du 30 novembre 2023.

La forme allongée en « V » de la parcelle 3118 qui reste seule constructible, aboutit à une perte d'usage et de valeur et va à l'encontre d'une planification rationnelle. Au vue de son aspect totalement incongrue nous sommes en mesure de nous demander sur quelles études le conseil municipal s'est appuyé. En faisant des recherches nous pouvons avancer que des précédents existent et que des décisions de justice ont invalidé des PLU qui proposaient ce type de configuration (tribunal administratif de Montpellier, 26 février 2020 : Annulation

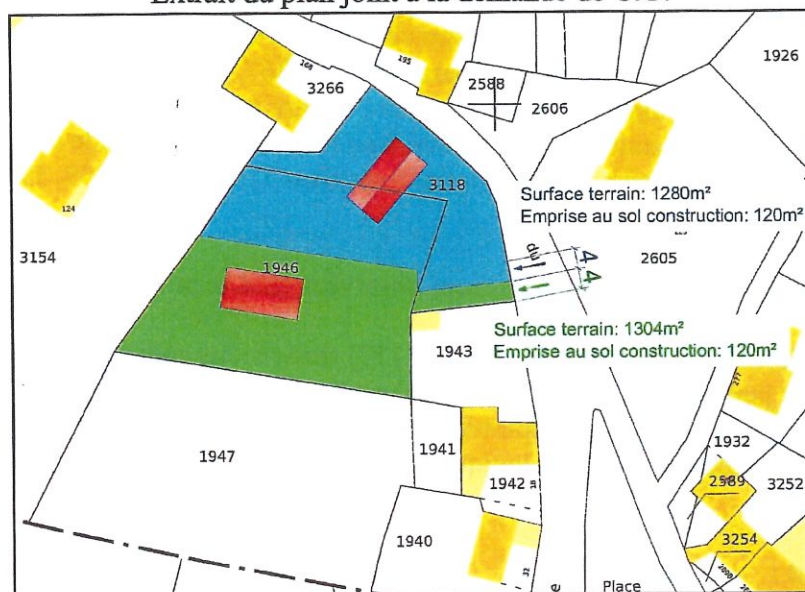
d'un zonage rendant un terrain constructible inexploitable en raison de sa configuration inadéquate). Nous développerons plus bas notre argumentaire sur ce point.

La configuration atypique de notre parcelle 3118, toujours classée constructible suscite des inquiétudes quant à de possibles décisions municipales futures. En effet, nous ne pouvons exclure qu'un élargissement de la route du château, qui longe notre terrain, devienne nécessaire. Si cela devait impacter notre parcelle, celle-ci deviendrait tout simplement inconstructible.

Notre argumentaire que vous trouverez ci-dessous vise dans l'idéal à ce que notre parcelle **1946** reste constructible dans son intégralité (ce qui au vue de la configuration des lieux n'est pas disproportionné et incohérent). Si ce n'est pas possible nous proposons une solution alternative en fin de document.



Extrait du plan joint à la demande de C.U.



- Le nouveau projet de PLU réduit significativement la surface constructible de notre bien immobilier, ce qui entraîne une perte d'usage et de valeur. Elle porte atteinte à notre droit de propriété de manière disproportionnée, sans démontrer de risque naturel, d'enjeu environnemental, de cohérence urbanistique, ni aucune justification d'intérêt général.

2. Manque de cohérence du projet de zonage (Jurisprudence et Article L151-11 du Code de l'urbanisme)

Bien qu'aucune loi ne traite spécifiquement de la forme des terrains constructibles, divers principes juridiques et dispositions du Code de l'urbanisme exigent que les zonages et les règles d'urbanisme garantissent une utilisation rationnelle et cohérente des sols. Ces principes peuvent être, et ont déjà été invoqués pour contester des zonages rendant un terrain constructible inopérant dans les faits. En effet, une jurisprudence constante stipule qu'un terrain constructible doit pouvoir accueillir de manière effective une construction conforme aux règles en vigueur. (Conseil d'État, 16 novembre 2005, Commune de Bouchemaine : Le zonage d'un PLU ne peut être considéré comme valable que s'il permet un usage effectif des terrains constructibles - Tribunal administratif de Montpellier, 26 février 2020 : Annulation d'un zonage rendant un terrain constructible inexplorable en raison de sa configuration inadéquate).

L'article L151-11 du Code de l'urbanisme impose une répartition cohérente entre les zones constructibles et non constructibles. La jurisprudence administrative confirme que les terrains situés dans des zones déjà urbanisées doivent, sauf justification sérieuse, conserver leur constructibilité (exemple : conseil d'état, 13 novembre 2013, Commune de Lattes).

Transposé à notre situation :

- Dans le PLU en vigueur notre terrain est entouré sur ses 4 côtés par des constructions et des terrains constructibles, nous relevons donc pleinement de ces dispositions législatives. De fait, nous contestons son classement en zone agricole.

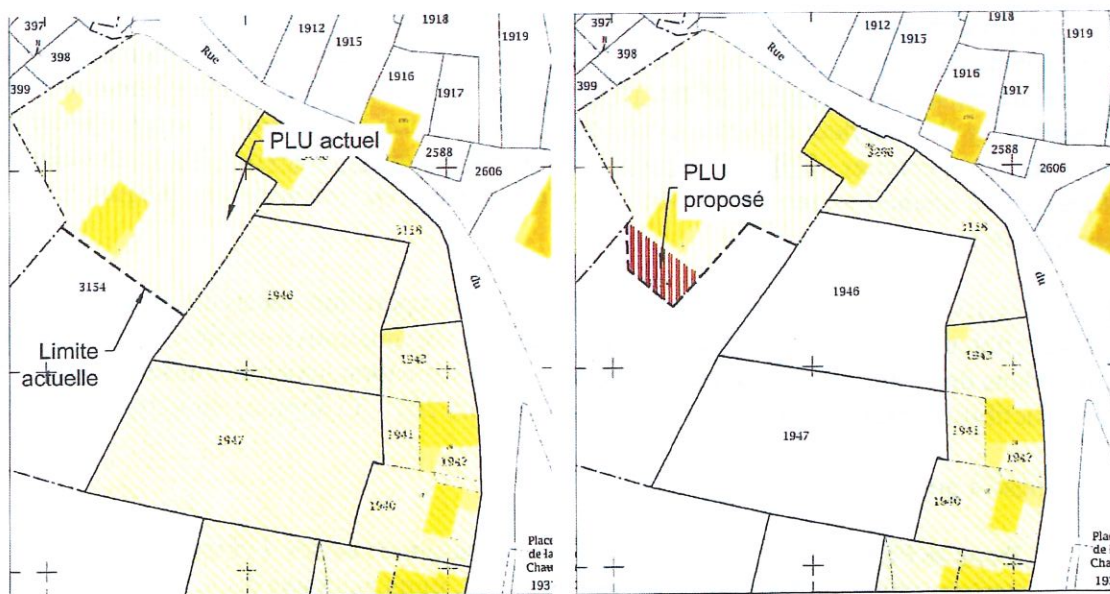
- Certaines parcelles sont devenues constructibles sans aucune priorité d'intérêt public, ce qui crée pour chacune une excroissance flagrante sur le domaine agricole et une inégalité évidente : une partie de la parcelle 1120, 367, 2766, 3287, 1165 (bâtiment agricole). La carte jointe en fin de document illustre très bien notre propos.
- L'ancien PLU respectait une logique claire en maintenant une bande constructible alignée avec les constructions existantes (parcelles 3266, 1943, 1939, 1940, 1941, 1942).

Nous tenons à souligner d'autres incohérences observées dans le projet de PLU :

- Le cimetière (1773) et la bande autour (1177) sont rendus constructibles.
- Des zones jardin, dont l'objectif principal est de limiter l'urbanisation et de promouvoir des espaces de respiration dans un environnement souvent plus dense, sont positionnées sans aucune logique le long de grandes zones agricoles ou de zones vertes.

Enfin et surtout :

- La parcelle 3154, adjacente à la nôtre, figurait dans l'ancien PLU avec une forme cohérente. Cependant, dans le nouveau projet, le tracé de la zone constructible de la parcelle 3154 a été modifié, introduisant une anomalie dans l'espace agricole. Ce tracé s'éloigne des limites de notre terrain, auparavant constructible : la bande jouxtant notre parcelle 1946 est désormais classée en zone agricole, tandis qu'une surface équivalente ou presque a été ajoutée au bas de la maison, à quelques mètres du tracé initial. Cette reconfiguration rend la parcelle voisine incohérente, avec l'ajout d'une forme « extravagante », en contradiction avec l'objectif d'harmonisation du nouveau PLU. Cela crée une intrusion de zone agricole dans les zones constructibles, et inversement, une avancée de la zone constructible dans l'espace agricole. Enfin, cette **modification supprime le caractère enclavé de notre parcelle 1946** : initialement entourée de terrains constructibles sur quatre côtés, elle ne l'est désormais plus que sur deux côtés et demi (la parcelle 1947 est constructible dans le PLU actuel).



- Nous relevons des incohérences dans le PLU proposé. Ainsi des parcelles dont la nôtre, sont sorties de la zone constructible, alors qu'elles forment un tracé cohérent. D'autres entrent en zone de construction alors que sur plan on note bien qu'elles se trouvent sur des zones non desservies ou non urbanisées (nous ne nous sommes intéressés qu'au village de Valprivas).

Ces observations renforcent l'impression d'une absence de logique dans le zonage proposé.

3. Atteinte disproportionnée à notre droit de propriété

La limitation de la constructibilité de notre terrain porte atteinte à notre droit de propriété, reconnu par l'article 17 de la Déclaration des Droits de l'Homme et du Citoyen et par l'article 544 du Code civil. Cette atteinte est disproportionnée au regard des objectifs du PLU, d'autant plus que :

- Notre terrain était aligné avec les constructions existantes dans le précédent zonage.
- Cette parcelle devait permettre une division en deux terrains pour des constructions destinées à nos deux enfants, ce qui engendre une perte de chance significative.

4. Non-respect des principes d'équilibre et d'équité (Article L101-2 du Code de l'urbanisme)

Le PLU doit assurer une utilisation équitable des sols. Or, la nouvelle proposition du zonage imposée à notre terrain est arbitraire et désavantageuse comparée à d'autres parcelles qui conservent leur constructibilité, bien que situées dans des contextes similaires. D'autres parcelles sont devenues constructibles en dépit de tout bon sens.

La parcelle 1120, dernière parcelle constructible sur le chemin des Trois Croix qui est une impasse, a vu sa partie constructible largement plus que doublée le long d'un chemin rural non carrossable et non desservi en commodités. Nous ne voyons aucune logique à agrandir cette zone en construction, et à déclasser notre terrain qui lui, donne sur une voie donnant directement accès à Bas-en-Basset communément dénommée « route de Crémerolles ».

Nous avons déjà évoqué plus haut les parcelles 2766, 3287, 1165 (bâtiment agricole). La parcelle 367, quant à elle mentionne un bâtiment agricole, et est devenue constructible sur le nouveau projet.

Nos propos sont répertoriés sur la carte jointe en fin de document.

5. Absence de justification d'intérêt général

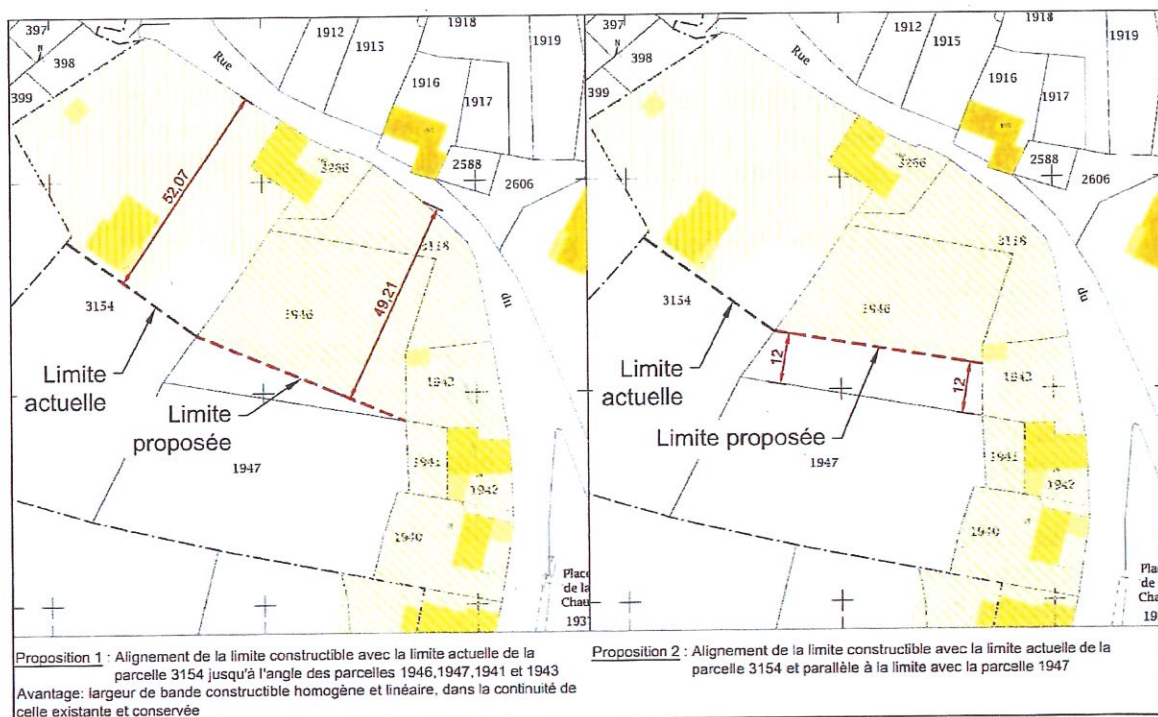
Aucune raison claire ne semble justifier cette restriction, notamment au regard :

- Des protections environnementales (notre terrain ne présente ni zones humides, ni biodiversité particulière).
- Des risques naturels (aucun risque avéré comme des inondations ou des glissements de terrain n'est mentionné).
- De l'aménagement harmonieux du territoire (le terrain est entouré de parcelles urbanisées, ce qui rend cette restriction incohérente).

6. Demandes et propositions

Nous sollicitons une révision du projet de zonage de notre terrain afin que :

- o Nos deux parcelles 1946 et 3118 soient entièrement constructibles, en cohérence avec les constructions existantes.
- o Dans l'impossibilité de garder la parcelle 1946 dans son intégralité, de classer une partie en zone constructible afin de conserver une dimension et une forme rendant un projet immobilier possible conformément à la demande de CU déjà obtenu.
- o Leur usage correspond à la vocation initiale prévue par l'ancien PLU, respectant l'alignement des constructions.



En l'absence de modification, nous demandons que nous soient explicitement communiqués :

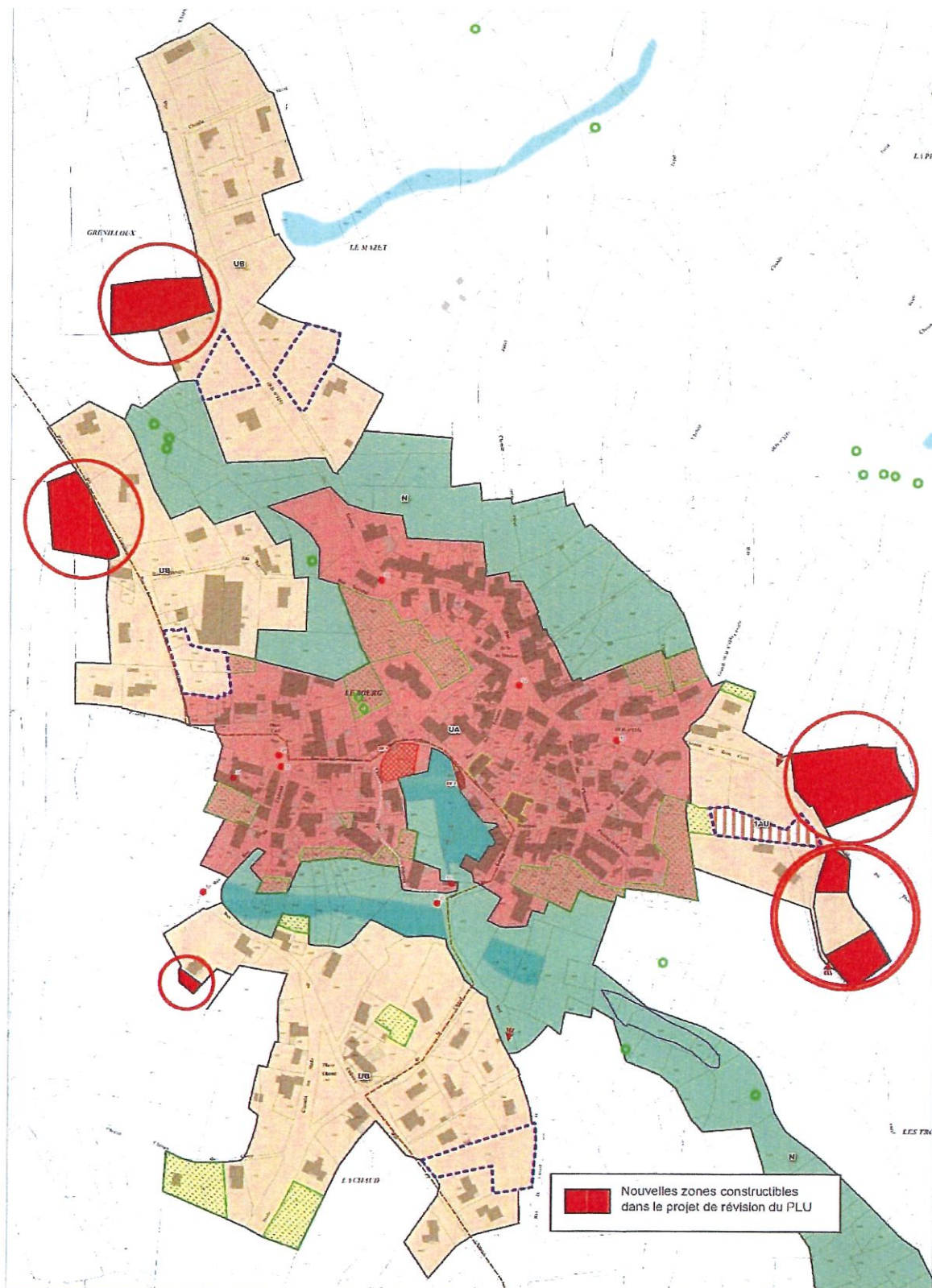
- les justifications techniques ou réglementaires ayant conduit à ce choix
- les études environnementales, de risques naturels ou urbanistiques utilisées pour motiver cette décision.

Nous vous remercions par avance de prendre en considération ces observations dans le cadre de l'enquête publique. Restant à votre disposition pour toute précision ou échange, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Commissaire Enquêteur, l'expression de nos salutations distinguées.

CHAMBOUVET Pierre

CHAMBOUVET LAURICELLA Marie-Ange

M CHAMBOUVET Pierre, Mme CHAMBOUVET LAURICELLA Marie-Ange
Contestation projet PLU Valprivas



De: Manon Charnay <manoncharnay.ergo@orange.fr>
Envoyé: samedi 23 novembre 2024 10:11
À: mairie valprivas
Objet: A l'intention de Mr le Commissaire enquêteur et l'adjoint à l'urbanisme

[Télécharger les images en pleine résolution](#)
Disponible jusqu'au 23 déc. 2024

Annexe 11

Valprivas, le 23 novembre 2024,

Monsieur le commissaire enquêteur,

Je fais suite à la carte de zonage issue du PLU qui doit être mise en place sur la commune de VALPRIVAS, sur la partie concernant le hameau du BESSET. Nous sommes en résidence principale sur la parcelle n°3152 qui est le lieu de vie de notre famille (BONFILS) depuis plusieurs générations.

Vous l'aurez compris, notre démarche de d'implantation au BESSET correspond à notre volonté de faire vivre notre famille dans le cadre familial historique. Malheureusement, à notre grand regret, notre parcelle mitoyenne n°2095 (juste à côté de celle où nous avons rénové le corps de ferme de nos grands-parents) a été passée en zone "Agricole" par le nouveau PLU.

Nous avons remarque que notre bien allait être classée en zone UB et en zone A.
Ce nouveau zonage (A) nous impactera sur les 10 prochaines années. Cette parcelle est entièrement viabilisée et nous avons pour différentes idées pour l'aménager, vu que nous venons de finir votre rénovation. Par exemple, nous aimerions créer un projet touristique (une cabane insolite), qui ne pourra malheureusement pas aboutir avec ce nouveau zonage. Ce projet apportera une nouvelle activité économique supplémentaire à la commune de Valprivas (tourisme vert).

De plus, notre bien est impacté également d'une emprise de « Jardin à conserver ». Cette emprise concerna notre cour qui est à ce jour une cour non enrobée mais terrassé, plateforme et en aucun un jardin ou un verger. L'emprise est déjà artificialisée depuis de nombreuses années qui sert de stationnement depuis de nombreuses années qui sert de stationnement pour les véhicules. (Voir photos). Cet emplacement, nous empêchera dans les années à venir de créer toutes construction ,annexes à notre habitation.

Enfin, au regard de ces projets de vie, nous n'avons aucune intention de vendre cette parcelle. Même si nous sommes encore indécis, vous comprenez bien que la mise en place du PLU, tel que défini à ce jour, stoppe tous ces projets. Espérant que ces raisons ont du sens pour vous et qu'elles seront de nature à donner une suite positive à notre demande, je vous remercie de l'attention que vous voudrez bien y porter.

Je vous demande Mr Le Commissaire Enquêteur de prendre en considération nos deux demandes et de mofieir la carte de zonage sur ce secteur avant l'approbation du PLU;

Pour tous renseignements complémentaires, nous sommes joignables aux téléphones : 06 47 09 68 16 ou par mail à cet adresse.

Veuillez agréer, Mr le Commissaire Enquêteur l'expression de nos salutations distinguées.

Cordialement

Mme et Mr Vandromme



Mme FERRATON Andrée
1 route de la Robertane
42530 St Genest Leryt
tél : 06 17 07 29 90

Reçu par le
Maire de VALPREMAY

25/11/24

Le 19 novembre 2024

Annexe 12

Madame le Maire,

En février 2024, vos services m'ont accordé un certificat d'urbanisme opérationnel valable 18 mois pour la construction de 2 maisons sur un terrain situé à Chanteloube, lieu-dit "les Ouches" (parcelle C 1094).

J'ai donc mis en vente une partie de ce terrain. Mais lorsque j'ai rencontré le commissaire enquêteur, il a été surpris par l'article 11 de ce certificat qui mentionne un sursis à statuer qui peut être opposé à toute construction.

Après s'être renseigné, il m'a contacté par téléphone et m'a expliqué que même si le nouveau PLU n'est pas encore enregistré, la commune ne délivrera aucun permis de construire sur cette parcelle.

Pourtant ce terrain n'est pas situé hors de l'ensemble bâti puisqu'il y a une maison de chaque côté et que d'autres sont en construction juste à côté.

Aussi, j'envisage de vendre seulement 1000m² de cette parcelle, pour la construction d'une seule maison, le reste du terrain restant à disposition de l'agriculteur qui l'exploite actuellement.

Si je me permets de vous adresser ce courrier,
c'est que je voudrais savoir si il n'y a vraiment
aucune chance qu'un permis de construire soit
accepté et donc si je dois abandonner mon projet.

En attendant votre réponse, je vous remercie
Madame pour l'attention portée à ma demande
et vous prie d'agréer mes respectueuses salutations.

Audou

Reçu par le
Maire de VALPRIVAS
22/11/2024

Denis Carle
5590 Alhambra Valley Rd
Martinez, CA 94553- USA
6 Novembre 2024

Annexe 13

Madame le Maire de Valprivas
Mairie de Valprivas
43210 Bas en Basset – France

Référence: parcelle Q02 619 située a La Chaud, OAP Rue du Lavoir

Madame le Maire de Valprivas:

Je suis le propriétaire de la parcelle en référence pour laquelle j'aurais quelques questions à vous poser. Comme je réside aux Etats Unis, je vous les adresse par écrit. Merci de votre compréhension à cet égard.

J'ai consulté le projet de PLU et j'ai rencontré le commissaire d'enquête le Samedi 2 Novembre à la mairie à l'occasion d'un séjour en France ; je suis en possession des documents informatisés du projet de PLU. Il me semble que nos intentions envers le terrain sont compatibles avec l'esprit du PLU pour ce secteur, néanmoins j'aimerais les précisions suivantes :

- 1) Peut-on obtenir un CU opérationnel dès aujourd'hui (sans attendre le PLU) afin de pouvoir déterminer les réseaux? Le commissaire a indiqué qu'il n'y avait pas de sursis à statuer à sa connaissance.
- 2) De la même façon, est-ce que nous pouvons dès maintenant procéder à la vente de cette parcelle en utilisant la carte communale qui je crois date de 2005. Evidemment, un acheteur éventuel serait mis au courant des objectifs du PLU en cours.
- 3) Par rapport a l'élaboration de l'OAP Rue du Lavoir (page 223 du rapport de présentation), qui concerne uniquement cette parcelle, est ce qu'une division en 3 parcelles avec logements individuels séparés est possible? Ceci en opposition à la remarque dans le paragraphe Mixité fonctionnelle et sociale qui mentionne 2 logements "groupés"
- 4) Même question mais pour une division en 2 parcelles avec logements individuels séparés? Ceci en respectant l'esprit de 10 logements à l'hectare puisque la superficie est 2 684 m2 et donc inférieure à 3 000m2.
- 5) Si une division en 3 parcelles est exigée, quelle est la superficie minimale pour une parcelle? Est ce qu'une demande de construction sur un terrain de 750 m2 est recevable?

Merci de votre considération, et sincères salutations.

Mme
Martine LAURENÇON
La Varenne

le 22 Novembre 24

VEAUCLETTE

42340

martinelcunens@orange.fr

06 65 45 02 38

Reçu par le
Maire de VALPRIVAS

26/11/24

à 9h17



Objet : renouvellement de demande
terrain constructible

Annexe ~~13~~ 14

Monsieur le commissaire

Suite à notre entretien du 28-10-2024,
je viens renouveler ma demande concernant
le n° 1121 du terrain situé au hameau
de Bouchet commune Valprivas.

J'ai pris connaissance de l'extension du
bourg et hameaux sur des zones urbaine.

Actuellement ce terrain est en zone
agricole je demande à ce qu'il devienne
terrain constructible.

Son access est très pratique il est en bordure
de route.

Les branchements aux égouts aussi d'où le
centre d'épuration est en contre bas.

Je vous prie d'étudier ma demande.

Je vous remercie par avance.

Recevez mes sincères salutations

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'S' followed by a horizontal line and a diagonal stroke.

Hervé FAURE Magalie BONFILS

223 ROUTE DE L'HORME

43210 VALPRIVAS

Reçu par la
Mairie de VALPRIVAS
26/11/2024

de 11h05

7.

Monsieur Lefort

Commissaire enquêteur

Mairie de Valprivas

Annexe 15

Objet : Opposition au Plan Local d'Urbanisme

Valprivas, le 26 novembre 2024

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Nous nous permettons de vous écrire en tant que citoyens de la commune de Valprivas pour exprimer notre opposition au Plan Local d'Urbanisme (PLU) actuellement en cours d'élaboration.

Après avoir pris connaissance des grandes lignes de ce projet, nous sommes préoccupés par plusieurs aspects qui, selon nous, pourraient avoir des conséquences néfastes sur notre environnement, notre qualité de vie et le patrimoine de notre commune.

Ce plan va contribuer à :

- la destruction d'espaces verts (zones humides avec joncs particulièrement présentes au Besset attribuées à des zones à urbaniser), sans préoccupation sur les conséquences à venir,
- augmenter la densité des constructions ciblées sur notre hameau du Besset. En 5 ans, nous avons déjà subi une augmentation de 20 % en constructions nouvelles (de 37 maisons, on passe à 44), + 3 rénovations, sans compter les permis en cours d'étude.
- densifier les circulations routières (sécurité des personnes non gérée par la mairie), saturer les réseaux d'évacuation des eaux pluviales et eaux usées (lagunes non adaptées à ce flux de population), inondation constatée le mois dernier lors des fortes pluies par les riverains en bas du hameau, certificats d'urbanisme attribués sans respecter la conformité des règles.

Tous ces points ont été évoqués par notre collectif et les habitants du village à travers les conseils municipaux et rencontres avec la mairie (compte rendu consigné en octobre 2022).

Force est de constater que tous ces points n'ont en aucun cas, reçu une écoute attentive de la part de nos élus.

Nous voulons évoquer notre cas personnel concernant notre parcelle 3183 qui est rétrogradée de constructible à jardin. Nous nous y opposons.

Autre rejet de notre part, nous souhaitons la suppression de la zone à urbaniser des parcelles 791, 792, 793, 3304 et 3305.

Nous avons totalement financé en 2005 l'alimentation en eau potable depuis le bourg jusqu'à notre propriété. En 4 ans, 3 maisons se sont branchées sur cette canalisation occasionnant une perte de pression pour notre foyer. Nous ne voulons plus de construction sur le haut du village.

Nous vous faisons part également de notre opposition à l'urbanisation du centre du hameau à travers la parcelle 2675. Celle-ci a été donnée par la famille Violon dans le but de créer un espace de verdure et de convivialité pour les habitants du Besset.

Nous croyons fermement qu'il est essentiel de préserver notre cadre de vie et de garantir un développement harmonieux et durable dans notre hameau. Nous vous demandons donc à reconsidérer l'ensemble des points évoqués.

Nous vous remercions de l'attention que vous porterez à cette demande

Recevez, Monsieur le Commissaire Enquêteur, l'expression de nos salutations distinguées.

Hervé FAURE / Magalie BONFILS

