

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 16 décembre 2024

## Déroulement de l'enquête

### A - GÉNÉRALITÉS

#### *1 – Cadre général du projet*

Située dans le département de la Haute-Loire, en région Auvergne-Rhône-Alpes, la commune de Valprivas est membre de la communauté de communes «Marches du Velay-Rochebaron». Elle se situe à 58 km du Puy-en-Velay, la préfecture du département et à 33 km de la sous préfecture d'Yssingeaux. Les communes les plus proches sont : Tiranges (4,4 km), Boisset (5 km), Bas-en-Basset (5,1 km), Saint-Hilaire-Cusson-la-Valmitte (6,4 km), Saint-André-de-Chalencon (7,2 km), Beauzac (7,2 km), Merle-Leignec (7,3 km), Solignac-sous-Roche (7,6 km). Commune de moyenne montagne, elle domine la vallée de l'Andrable.

Ses 540 habitants sont répartis sur une superficie de 23,66 km<sup>2</sup>, ce qui conduit à une densité de presque 23 habitants par km<sup>2</sup>.

En 2020, Météo-France a publié une typologie des climats de la France métropolitaine dans laquelle la commune est exposée à un climat de montagne ou de marges de montagne dans la région climatique Nord-est du Massif Central, caractérisée par une pluviométrie annuelle de 800 à 1 200 mm, bien répartie dans l'année.

Au 1er janvier 2024, Valprivas est classée «commune rurale à habitat très dispersé», selon la nouvelle grille communale de densité à sept niveaux définie par l'Insee en 2022.

L'occupation des sols de la commune est marquée par la répartition détaillée suivante : forêts (56,7 %), prairies (21,4 %), zones agricoles hétérogènes (19 %), milieux à végétation arbustive et/ou herbacée (1,5 %), zones urbanisées (1,4 %).

La typologie des logements à Valprivas élaborée en 2018 présente une caractéristique marquante du parc de logements selon laquelle la proportion de résidences secondaires et de logements occasionnels (29,8 %) est supérieure à celle du département (16,1 %) et à celle de la France entière (9,7 %). Concernant le statut d'occupation de ces logements, 86,3 % des 539 habitants de la commune sont propriétaires de leur logement, contre 70 % pour la Haute-Loire et 57,5 % pour la France entière.

La commune est actuellement dotée d'une carte communale approuvée le 10 novembre 2005 et est concernée par un site Natura 2000.

## ***2 – Objet de l'enquête***

La présente enquête publique a pour objet l'abrogation de la carte communale ainsi que le projet de plan local d'urbanisme (PLU) de Valprivas.

La carte communale est un document d'urbanisme simple et pratique qui définit les règles d'occupation des sols dans une commune. Elle délimite précisément les zones où les constructions sont autorisées ou interdites. Elle ne donne pas d'informations précises en termes de règles d'implantation (emprise au sol, hauteur maximale des constructions...). Ce sont les règles du Règlement National d'Urbanisme (RNU) qui s'appliquent.

Madame le Maire et son conseil municipal ont procédé à l'examen de la pertinence de l'actualisation de l'actuelle carte communale en regard des évolutions des réglementations applicables, notamment celles du Code de l'Environnement et celles du Code de l'Urbanisme. Elle s'est avérée être un document à reprendre en totalité pour tenir compte :

- des lois environnementales et urbanistiques promulguées depuis plus de 15 ans
- des nouveaux objectifs de la commune en matière de développement durable.

Ensuite, une réflexion a été menée pour décider du meilleur choix entre la révision de la carte communale et la création d'un Plan Local d'Urbanisme. Cette seconde alternative a prévalu en regard de la gestion modernisée de l'évolution de la commune, de la programmation de l'ouverture à l'urbanisation des secteurs constructibles, de la mise en place d'outils de protection du patrimoine et de la perspective éventuelle de la création d'un PLU intercommunal.

L'élaboration d'un PLU a été décidée le 24 septembre 2021 par délibération du conseil municipal qui a souhaité que la totalité des travaux d'élaboration du PLU donne lieu à une concertation constante avec la population de la commune.

### ***3 – Cadre juridique***

Le projet de document soumis à enquête est réalisé en application (liste non exhaustive) :

- du code de l'urbanisme,
- du code de l'environnement,
- du code général des collectivités territoriales,
- du code civil,
- du code de la construction et de l'habitation,
- du code forestier,

- du code du patrimoine,
- de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets,
- de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains,
- de la loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 relative à l'Urbanisme et l'Habitat,
- de la loi Engagement National pour l'Habitat,
- la loi 2014-1170 du 13 octobre 2014 pour l'avenir de l'agriculture, de l'alimentation et de la forêt (LAAAF),
- de la loi ALUR n°2014-366 du 24 mars 2014,
- des lois sur l'eau et les milieux aquatiques des 3 janvier 1992 et 30 décembre 2006,
- la loi Grenelle 1 du 3 août 2009 et la loi Grenelle 2 du 12 juillet 2010 (loi portant engagement national pour l'environnement – ENE),
- la loi Montagne ;
- le Schéma Régional D'aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) de la région Auvergne Rhône Alpes ;
- le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Pays de la Jeune Loire ;
- etc.

#### ***4 – Présentation du projet***

L'abrogation de la carte communale actuellement en vigueur et son remplacement par un Plan Local d'Urbanisme réalisé en totalité *ex nihilo*, ont imposé à l'équipe municipale, à partir du bilan de la situation actuelle (équipements, développement, population, etc.) de mener des travaux

d'anticipation sur les évolutions futures afin de définir les dispositions nécessaires à un urbanisme maîtrisé à l'horizon 2035.

L'aboutissement de ces travaux d'anticipation se concrétise par un document appelé «projet d'aménagement et de développement durables (PADD)» dont l'étude a débuté le 26 avril 2023. Le Code de l'Urbanisme dispose en son article L. 151-5 que le PADD définit et fixe des objectifs quantifiés sur les orientations générales des politiques à conduire pour maîtriser l'urbanisme de la commune sur les 10 prochaines années. De plus, il mentionne les 3 principaux objectifs :

- préserver l'identité de Valprivas,
- conforter le cadre de vie,
- préparer l'avenir et relever les défis de demain.

Les zones à urbaniser ont été réduites environ de moitié afin de prendre en compte les enjeux de limitation de la consommation foncière ainsi que les enjeux paysagers et environnementaux. La commune souhaite accueillir des habitants de manière progressive afin de pérenniser ses équipements et services.

Concernant le projet urbain, il accorde la priorité aux constructions du centre bourg ; de plus, des extensions sont possibles dans les hameaux de Chazelet, Le Besset et Bataillet qui sont dotés de réseaux. A l'inverse, du fait qu'ils présentent une activité agricole, tous les autres hameaux ont été déclassés.

La réalisation du PLU a permis la compatibilité avec le document de référence qu'est le SCoT du Pays de la Jeune Loire.

La préservation de l'environnement et de la biodiversité se traduit dans le PADD par une cartographie des éléments de la Trame Verte et Bleue qui doivent être protégés. Le règlement graphique ainsi que le règlement littéral traduisent cette volonté de préservation. La prise en compte de la dimension environnementale passe aussi par la limitation de la consommation foncière et induit un impact

environ divisé par deux du projet de PLU par rapport à la carte communale existante.

## ***5 – Liste des pièces du projet***

Le dossier d'enquête publique est constitué des pièces suivantes :

- ✓ le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme comprenant :
  - ✓ le rapport de présentation
    - ✕ une note de présentation non technique, conforme à l'article R. 123-8 2 du code de l'environnement,
    - ✕ le diagnostic (caractéristiques sociodémographiques, logement, économie, équipements, services et vie locale, déplacements, consommation foncière, la coopération intercommunale et les règles supra communales, les équipements et les réseaux)
    - ✕ l'état initial de l'environnement
    - ✕ le volet paysager
    - ✕ l'étude de densification, l'organisation urbaine, l'occupation du territoire et la consommation foncière
    - ✕ la justification des choix retenus
  - ✓ le Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;
  - ✓ les Orientations d'Aménagement et d'Orientation ;
  - ✓ le règlement écrit et graphique incluant la liste des Emplacements Réservés ;
  - ✓ les annexes :
    - liste des Servitudes d'Utilité Publique
    - plan des Servitudes d'Utilité Publique
    - mémoire des annexes sanitaires
    - plan du réseau d'adduction d'eau potable
    - plan du réseau d'assainissement

- les pièces administratives liées à la procédure d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme dont les délibérations et l'arrêté d'ouverture d'enquête.
- Sur les 17 personnes publiques associées consultées seules les 6 listées ci-dessous ont répondu :
  - ✓ Préfecture de la Haute-Loire / Direction technique des territoires (DDT) de la Haute-Loire : avis favorable et prise en compte de quelques remarques
  - ✓ Commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF) : avis favorable
  - ✓ Chambre de Commerce et d'Industrie de la Haute-Loire : avis favorable
  - ✓ Chambre d'Agriculture de la Haute-Loire : avis favorable
  - ✓ Commission du Schéma de Cohérence Territorial du Pays de la Jeune Loire : avis favorable sans réserve
  - ✓ Le syndicat de Gestion de Eaux du Velay : indiquer dans le projet de PLU la localisation de la canalisation d'adduction d'eau ainsi qu'une bande inconstructible de trois mètres de part et d'autre de l'ouvrage.

## **B – ORGANISATION DE L'ENQUÊTE**

### ***1 – Désignation du commissaire enquêteur***

En application des articles L 153-19 du Code de l'Urbanisme et R 123-5 du Code de l'Environnement, Madame le Maire de la commune de Valprivas a sollicité, par lettre datée du 16 septembre 2024 et enregistrée le 18 septembre 2024 par le Tribunal Administratif de Clermont-Ferrand, la désignation d'un commissaire enquêteur pour conduire l'enquête publique relative à l'élaboration de son PLU.

Puis, par décision n° E24000083/63 du 23 septembre 2024, Madame la Présidente du Tribunal Administratif m'a désigné comme commissaire enquêteur titulaire et a désigné Monsieur Henri de Fontaines comme commissaire enquêteur suppléant.

## ***2 – Arrêté d'ouverture de l'enquête***

Par arrêté municipal n° 2024 - 51 du 3 octobre 2024, Madame le Maire de la commune a précisé les modalités d'organisation de l'enquête. Notamment, il est mentionné que l'enquête publique se déroulera pendant une durée de 30 jours consécutifs à partir du 28 octobre 2024 à 9h00 au 26 novembre 2024 à 12h00, le siège de l'enquête étant situé à la Mairie de Valprivas - 11 rue des Écoliers - 43210 Valprivas.

## ***3 – Visite des lieux avec le porteur de projet***

Conformément à l'article L123-13 du code de l'environnement, afin d'acquérir une bonne connaissance du territoire de la commune, j'ai souhaité visiter certains sites qui ont attiré son attention lors des échanges préliminaires et de l'étude du dossier.

Aussi, le 28 octobre 2024, j'ai eu un entretien dans les locaux de la Mairie de Valprivas avec Madame Claudine Liothier, maire de la commune afin d'évoquer les motivations de cette enquête et ses problématiques principales. Cet entretien a été suivi par la visite du territoire communal pour mieux visualiser les OAP, les lieux susceptibles de générer des controverses, notamment, quant à la préservation de la trame verte et bleue.



#### ***4 – Mesures de publicité***

Un avis d'enquête a été affiché sur le panneau d'affichage de la mairie ; il est paru sur Illiwap et sur le site internet de la commune. Le certificat d'affichage fait l'objet de l'annexe n° 16.

Conformément à l'article n° 10 de l'arrêté municipal, il a été demandé à deux journaux de la presse locale, «L'Éveil de la Haute-Loire» et «La Tribune – Le Progrès», d'insérer l'avis d'ouverture d'enquête :

- une première fois 15 jours au moins avant le début de l'enquête,
- une seconde fois dans les 8 premiers jours de l'enquête.

J'ai vérifié que ces insertions ont été effectuées, les parutions dans «L'Éveil de la Haute-Loire» étant intervenues le vendredi 11 octobre et le lundi 28 octobre 2024, et celles dans «La Tribune – Le Progrès» le mercredi 9 octobre et le mardi 29 octobre 2024.

### **C – DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE**

#### ***1 – Permanences réalisées (nombre, dates, horaires, conditions, ambiance)***

J'ai réalisé les quatre permanences prévues dans les locaux de la mairie de Valprivas aux dates et horaires mentionnés dans l'arrêté :

- le lundi 28 octobre 2024 de 9h00 à 12h00, date d'ouverture de l'enquête ;
- le samedi 02 novembre 2024 de 9h00 à 12h00 ;
- le mercredi 13 novembre 2024 de 14h00 à 17h00 ;
- le mardi 26 novembre 2024 de 9h00 à 12h00, date de clôture de l'enquête.

L'enquête s'est déroulée sereinement et de façon nominale conformément aux dispositions de l'arrêté municipal.

## ***2 – Réunions publiques (éventuelles)***

Néant.

## ***3 – Observations du public (nombre, modalités d'enregistrement)***

Le public s'est exprimé par 37 entretiens oraux qui ont tous été notés sur le registre, dont certains ont été confirmés par des documents annexés au présent procès-verbal ainsi que par 15 messages électroniques.

## ***4 – Clôture de l'enquête***

A l'issue de la quatrième permanence qui correspondait au moment de clôture de l'enquête publique, j'ai clos le registre.

Le 2 décembre 2024, j'ai remis directement à Madame le Maire de Valprivas le procès verbal de synthèse. J'ai reçu son mémoire en réponse le vendredi 13 décembre 2024.

## ***D – SYNTHÈSE DE L'AVIS DE LA MRAÉ, DES PPA ET LES REMARQUES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR***

### **A/ Avis de la MRAé**

Le 1<sup>er</sup> juillet 2024, la mairie de Valprivas a transmis, pour avis, à la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAé) le dossier arrêté de son projet de PLU.

L'article R.104-25 du code de l'urbanisme prescrit que la MRAé dispose de trois mois pour émettre un avis.

Le 2 octobre 2024, l'absence d'observation a été constatée.

#### B/ avis des personnes publiques associées (PPA)

Ce § liste les avis reçus.

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

##### observations essentielles

- ✓ réalisation d'un diagnostic communal d'eau potable, avec schéma directeur et travaux de retour à la maîtrise de la situation,
- ✓ améliorer la qualité du fonctionnement des stations d'épuration des hameaux de Chazelet et du Besset,
- ✓ un dossier «loi sur l'eau» est à établir pour les projets d'une superficie de plus de un hectare,

##### autres observations

- ✓ 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,
- ✓ 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),
- ✓ les principales zones humides de la commune sont exclues des zonages U et AU,
- ✓ le plan de gestion des risques inondation du bassin Loire-Bretagne est à mentionner dans la liste des documents de niveau supérieur,
- ✓ 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,

- ✓ le règlement pourrait mentionner les conséquences potentielles sur les constructions dues aux risques radon, sismique, et retrait/gonflement des argiles,
- ✓ 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,
- ✓ 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,
- ✓ 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,
- ✓ les ressources énergétiques sont abordées en termes de solutions photovoltaïques sans avoir été précédées d'une approche globale,
- ✓ préciser de manière opérationnelle les objectifs de déplacements (aire de covoiturage, déplacements doux, ...),

points de détail : 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)
- 
- ✓ Commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF) : avis favorable
  - ✓ Chambre de Commerce et d'Industrie de la Haute-Loire : avis favorable

- ✓ Chambre d'Agriculture de la Haute-Loire : avis favorable
- ✓ Commission du Schéma de Cohérence Territorial du Pays de la Jeune Loire : avis favorable sans réserve
- ✓ Le syndicat de Gestion de Eaux du Velay : indiquer dans le projet de PLU la localisation de la canalisation d'adduction d'eau ainsi qu'une bande inconstructible de trois mètres de part et d'autre de l'ouvrage.

#### C/ remarques du commissaire enquêteur

- ✓ 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,
- ✓ 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.

## ***E – ANALYSE DES OBSERVATIONS (Thèmes, difficultés, oppositions, ampleur, portée)***

Dans ce §, l'analyse des observations aborde celles du public, puis, celles des PPA et, enfin, celles du commissaire enquêteur. Chacune d'entre elles donne lieu à la réponse du pétitionnaire.

Le thème principal des remarques du public étant la consommation foncière, l'avis du commissaire enquêteur figurera en fin d'examen de ces remarques.

### A / Observations du public

- ✓ 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,

### Réponse du pétitionnaire

Dans le cadre de l'élaboration du PLU, le hameau du Bouchet a été reclassé en zone agricole afin de prendre en compte les activités existantes.

La parcelle B 1121 n'a pas vocation à être classée constructible.

- ✓ 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,

#### Réponse du pétitionnaire

Concernant la demande de zonage constructible, la commune doit prendre en compte les enjeux de limitation de la consommation foncière d'espaces agricoles naturels et forestiers. Ce secteur ne peut pas être classé en zone constructible, son intégration nécessiterai des surfaces constructibles trop importantes.

La commune comprend cependant les enjeux d'évolution de ces bâtiments existants qui n'ont plus de vocation agricole.

Elle identifiera donc les changements de destination s'ils respectent bien les critères fixés.

- ✓ 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, ...),

#### Réponse du pétitionnaire

L'adressage à bien été fait sur l'ensemble de la commune.

La parcelle P161 est complètement isolée. Elle n'a pas vocation à être classée en zone constructible du PLU.

- ✓ 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 m<sup>2</sup>. 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».

#### Réponse du pétitionnaire

La parcelle Q 619 est actuellement constructible dans la carte communale.



Une demande de CU peut tout à fait être faite auprès de la commune. Rien n'empêche un propriétaire de vendre une parcelle lui appartenant (élaboration de document d'urbanisme en cours ou non).

Le projet qui sera mis en œuvre sur la parcelle devra répondre aux objectifs de l'OAAP (qui traduit le SCoT dans le PLU) : densité d'environ 10 logements par hectare, 2 logements groupés.

A noter qu'il n'y a pas de surface minimale pour construire.

L'ensemble de la parcelle peut être vendu.

Un découpage peut être fait entre la partie constructible et la partie non constructible du PLU mais il n'y a pas d'obligation faite par celui-ci.

Concernant la partie constructible, la commune est favorable à la densification, notamment sur le bourg (ce qui est recherché par le PADD pour limiter la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers).

Un projet de deux constructions est tout à fait envisageable, il faudra respecter le règlement du PLU (implantation, hauteur, stationnement...)

Le zonage pourra être revu. Il n'y a pas d'enjeu vu l'enclavement, la surface et la forme de la parcelle qui ne permet pas de construire une maison.

- ✓ 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,

### Réponse du pétitionnaire

La commune a travaillé sur l'élaboration de son PLU en prenant en compte les enjeux forts de limitation de consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers. Elle est contrainte d'être compatible avec le SCoT qui limite fortement les extensions de l'enveloppe urbaine. Ces parcelles n'étaient pas constructibles dans l'ancien document et sont situées en dehors de l'enveloppe urbaine. Elles sont utilisées par le monde agricole. Elles n'ont pas vocation à être classées en zone constructible.

- ✓ 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,

### Réponse du pétitionnaire

Toute la parcelle A 407 n'était pas constructible dans la carte communale.

La commune doit prendre en compte les enjeux de limitation de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers. Une partie de la parcelle sera classée en zone constructible. Ce secteur reste cohérent avec le développement du Besset et le projet reste compatible avec les orientations du PADD. Il ne remet pas en cause l'économie générale du document.

- ✓ 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,

Réponse du pétitionnaire

Dans le cadre de l'élaboration du PLU, le hameau de Chomont a été reclassé en zone agricole. La parcelle n'était pas constructible dans la carte communale.

La parcelle 415 n'a pas vocation à être classée constructible.

- ✓ Madame Yvette Ruard se renseigne sur le classement de ses parcelles dont les références sont d'une part, 1370 et 1373 aux Cottés 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,

Réponse du pétitionnaire

Il y a une coquille dans les numéros de parcelles de Mme RUARD. Elle est concernée par les parcelles Q 1370, Q 1403 et R 107, R 108 et R 420.

Le zonage n'a effectivement pas vocation à évoluer. Ces parcelles sont classées en zone agricole.

- ✓ 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,

Réponse du pétitionnaire

La parcelle A 2894 est située en dehors de l'enveloppe urbaine. La commune doit veiller à ne pas consommer d'espaces en dehors de l'enveloppe urbaine et à limiter la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestier. Dans le cas présent, la parcelle A 2894 est une extension du village et consomme du terrain agricole. Elle n'a pas vocation à être reclassée en zone constructible.

Monsieur THIOLIERE a aussi sollicité la commune pour supprimer la trame jardin de deux parcelles, A 2093 et A 2094.

La commune comprend la demande et répond favorablement à la demande de suppression des espaces de jardins identifiés. Ces parcelles sont situées à l'intérieur de l'enveloppe urbaine.

- ✓ 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,

#### Réponse du pétitionnaire

La parcelle concernée par la demande est située dans le Bourg.

Concernant les espaces de jardins, la commune comprend la demande et répond favorablement à la demande de suppression de l'espace de jardins identifié. La parcelle reste à l'intérieur de l'enveloppe urbaine.

- ✓ 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.

#### Réponse du pétitionnaire

La parcelle A 313 est maintenue constructible en partie sur la partie identifiée dans le PLU arrêté (soit environ la moitié de la parcelle).

La constructibilité ne sera pas revue.

- ✓ 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,

#### Réponse du pétitionnaire

La construction principale est située en zone UB, dans laquelle les nouvelles constructions à usage d'habitation sont autorisées.

Dans la trame jardins, l'extension d'une construction existante située en zone U est possible, tout comme les annexes.

- ✓ 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),

#### Réponse du pétitionnaire

La maison existante est située à plus de 80 mètres de la dernière maison en zone UB et elle est située en dehors de l'enveloppe urbaine.

Le classement en zone agricole ne pose pas de problème pour la vente. Dans la zone agricole, les nouvelles constructions à usage d'habitation sont interdites

(sauf pour les agriculteurs, si elle est nécessaire à l'activité). Les extensions et annexes sont encadrées par le règlement.

- ✓ 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<sup>ème</sup> permanence, Madame Andrée Ferraton écrit pour savoir à quoi s'en tenir concernant le zonage de sa parcelle C 1094 à Chanteloube,

#### Réponse du pétitionnaire

Le terrain concerné est situé à Chanteloube. Ce hameau n'a plus vocation à recevoir de nouvelle construction à usage d'habitation dans le projet de PLU.

Il s'agit d'un hameau avec une activité agricole importante que la commune a fait le choix de préserver de toute forme de nouvelle urbanisation.

- ✓ 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,

#### Réponse du pétitionnaire

Pas de remarque.

- ✓ 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 ?

#### Réponse du pétitionnaire

Ce secteur du bourg est particulièrement difficile d'accès. L'étroitesse du Chemin des Pèlerins ne permet de prévoir un développement de l'urbanisation de ce secteur.

La proximité des zones humides, que la commune souhaite préserver et la topographie du secteur ne permette pas de faire évoluer le zonage. Les parcelles resteront donc classées en zone naturelle.

S'il n'y a pas eu d'étude zone humide sur la parcelle A1876, elle a été observée depuis l'extérieur par le BE environnement : elle n'est pas humide. En revanche la parcelle A1875 en aval a été relevé au PLU comme prairie humide (pas relevée comme ZH par le Sage Loire amont dans son dernier inventaire).

Les parcelles A 1731 et A 1740 sont situées en dehors de l'enveloppe urbaine. La commune doit veiller à ne pas consommer d'espaces en dehors de l'enveloppe urbaine et à limiter la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestier. Dans le cas présent, les parcelles sont en extension et consomme des espaces agricoles et naturelles.

Ces parcelles n'étaient pas en zone constructible dans la carte communale. Elles n'ont pas vocation à être reclassées en zone constructible.

- ✓ 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,

#### Réponse du pétitionnaire

La parcelle A 2579 est située en dehors de l'enveloppe urbaine. La commune doit veiller à ne pas consommer d'espaces en dehors de l'enveloppe urbaine et à limiter la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestier. Dans le cas présent, la parcelle A 2579 est une extension du village et consomme du terrain agricole.

Cette parcelle n'était pas classée en zone constructible dans la carte communale. Elle n'a pas vocation à être reclassée en zone constructible.

- ✓ 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.

#### Réponse du pétitionnaire

La commune comprend la demande.

Le développement du bourg est la priorité. La zone constructible sera étendue, de manière raisonnable et en étant encadré par une Orientation d'Aménagement et de Programmation qui permettra de respecter les orientations du SCoT. C'est la partie la plus proche du Chemin des Trois Croix qui sera reclassée en zone constructible.

Cette extension reste compatible avec les orientations du PADD et ne remet pas en cause l'économie générale du document.

Concernant l'installation de panneaux photovoltaïques suiveurs, ils doivent faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme.

Le cimetière est situé en zone constructible car il est dans le bourg. Le cimetière tout comme le terrain de pétanque ne sont déjà plus des espaces agricoles ou naturels. Étant situés dans le bourg, le choix a été fait de les classer en zone constructible. Les parcelles appartiennent à la commune.

- ✓ 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 m<sup>2</sup>) 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 inexpliquée 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,

#### Réponse du pétitionnaire

Le permis a été obtenu sur la base de la carte communale.

Le projet est en cours de réalisation. Le fait que le terrain soit classé en zone agricole n'empêche pas le projet de construction de maison.

Les évolutions seront autorisées dans la limite fixée par la zone agricole.

- ✓ 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,

#### Réponse du pétitionnaire

La commune comprend la demande. La forme des parcelles rend effectivement difficile un potentiel projet de construction.

La partie Nord de la parcelle A 1946 sera donc reclassée en zone constructible afin de permettre un projet cohérent, cette partie est située dans l'enveloppe urbaine.

- ✓ 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,

#### Réponse du pétitionnaire

La commune est favorable au développement touristique, c'est même une orientation du PADD : «Prendre en compte l'attractivité touristique du territoire et développer les activités festives».

Elle souhaite donc prendre en compte le projet d'hébergement touristique prévu sur la parcelle A 2095. Un zonage spécifique sera mis en place pour permettre l'accueil d'hébergements insolites.

Concernant la partie identifiée en jardin, les annexes seront possibles.

- ✓ 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,

#### Réponse du pétitionnaire

Les parcelles A 2103 et A 2104 sont situées en dehors de l'enveloppe urbaine. La commune doit veiller à ne pas consommer d'espaces en dehors de l'enveloppe urbaine et à limiter la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestier. Dans le cas présent, les parcelles sont en extension et consomment des espaces agricoles et naturelles.

Ces parcelles n'étaient pas en zone constructible dans la carte communale. Elles n'ont pas vocation à être reclassées en zone constructible.

Plusieurs demandes ont été faites à l'enquête sur ce terrain. Pour y faire suite, la commune identifiera un espace de jardin sur la parcelle A 2675.

La densification du Besset sera réalisée en plusieurs phases puisqu'un échéancier a été mis en place dans les OAP.

- ✓ 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,

#### Réponse du pétitionnaire

Pas de remarque.

- ✓ 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

#### Réponse du pétitionnaire

La commune note l'inquiétude concernant la destruction des espaces verts du Besset. C'est pourquoi elle a identifié des secteurs de jardins.

Cependant, la commune comprend aussi la demande de suppression de l'espace vert sur la parcelle A 3183 concernée par la demande et y répond favorablement.

Concernant les réseaux, les diagnostics sont en cours et les travaux seront réalisés selon les priorités ciblées par les résultats des diagnostics.

La parcelle A 2675 sera identifiée avec un espace de jardin.

L'urbanisation des parcelles A 791, A 792, A 793, A 3304, A 3305 et A 3183 (les trois dernières sont issues d'un découpage de la parcelle initiale A 790) est encadrée par une Orientation d'Aménagement et de Programmation. Un phasage a été mis en place permettant un accueil progressif de nouvelles constructions.

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

Réponse du pétitionnaire

Elle est constructible avec une trame jardin sur l'arrière.

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

Réponse du pétitionnaire

Dans le cadre de l'élaboration du PLU, le hameau de Chomont a été reclassé en zone agricole afin de prendre en compte notamment l'accès et pour ne pas ajouter des constructions supplémentaires qui engendreraient des flux.

La parcelle R 666 n'a pas vocation à être classée constructible.

- ✓ 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,

Réponse du pétitionnaire

La commune comprend la demande et supprimera l'espace de jardin.

- ✓ Monsieur Petiot Antoine Marcel, propriétaire de la parcelle n° 653 à Chomont, constate qu'elle est maintenue de zone naturelle,

Réponse du pétitionnaire

Dans le cadre de l'élaboration du PLU, le hameau de Chomont a été reclassé en zone agricole afin de prendre en compte notamment l'accès et pour ne pas ajouter des constructions supplémentaires qui engendreraient des flux.

La parcelle R 653 n'a pas vocation à être classée constructible.

- ✓ Madame Perrin Alice, propriétaire des parcelles n° 2789 et 1712 dans le bourg, constate leur classement en zone naturelle,

#### Réponse du pétitionnaire

La commune doit prendre en compte les enjeux de limitation de la consommation foncière d'espaces agricoles naturels et forestiers.

La parcelle A 1712 n'était déjà par constructible dans la carte communale. Elle n'a pas vocation à être reclassée en zone constructible. Avec la parcelle A 2789, elles forment un corridor de la Trame Verte et Bleue.

La commune pourra cependant retravailler le zonage de la parcelle A 2753

- ✓ 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,

#### Réponse du pétitionnaire

Dans le cadre de l'élaboration du PLU, la commune a dû prendre en compte les enjeux de limitation de la consommation foncière d'espaces agricoles, naturels et forestiers.

Ces parcelles n'étaient pas situées en zone constructible dans la carte communale. Elle reste en zone inconstructible dans le PLU.

La parcelle B 1298 est concernée par une OAP.

- ✓ 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.

#### Réponse du pétitionnaire

La parcelle concernée par la demande est située à Chazelet.

La commune comprend la demande et y répond favorablement en réduisant l'espace de jardins identifié.

### **Avis du commissaire enquêteur sur les réponses apportées par le pétitionnaire aux observations du public**

Les observations du public concernent majoritairement le maintien de parcelles en zone constructible. Ces demandes se heurtent aux dispositions légales récentes qui privilégient la densification des habitations dans les villes et les villages, proscrivant ainsi l'étalement urbain sur les zones agricoles et naturelles. Ces dispositions légales appliquées à la commune de Valprivas ont conduit à des objectifs de superficie pour chacune des zones U, A et N mentionnés dans le «porté à connaissance», document transmis par la Préfecture à toute commune initiant la réalisation ou la refonte de son PLU.

Il en résulte que la satisfaction de toutes les demandes est impossible ; il ne peut pas en être autrement mis à part quelques cas particuliers aboutissant à des modifications limitées pour ne pas remettre en cause l'économie du projet.

Enfin, la densification des zones U conduit à combler les «dents creuses», ce qui amoindrit, voir fait disparaître, certains espaces «jardin», la préservation des zones A et N est à ce prix.

NB 1 : la lettre envoyée sous pli recommandé avec accusé de réception de Monsieur Antoine Marcel Petiot n'a pu être examinée dans le cadre de la présente enquête publique : elle est datée du 28/11/2024, cachetée par La Poste le 29/11/2024 et remise en mairie de Valprivas le 02/12/2024, toutes ces dates étant postérieures au 26/11/2024, date de clôture de l'enquête

NB 2 : les décisions de Madame le maire de Valprivas avec son conseil municipal sont souveraines ; toutefois, je reste surpris du maintien de sa position concernant la parcelle 0372 dans le bourg alors que Madame le maire m'avait affirmé que cette position était une erreur qui serait corrigée (cf. entretien du 02/12/2024 lors de la remise du PV de synthèse).



## B / Observations des PPA

Ce sont essentiellement celles de la 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 :

- ✓ réalisation d'un diagnostic communal d'eau potable, avec schéma directeur et travaux de retour à la maîtrise de la situation,

### Réponse du pétitionnaire

La compétence eau et assainissement a été transférée au SGEV en 2006.

Le syndicat a engagé un diagnostic eau potable qui est en cours de réalisation actuellement et doit être terminé fin 2025.

Il en va de même pour l'assainissement dont le diagnostic doit être lancé en 2025.

Ces éléments seront annexés au PLU lorsqu'ils seront approuvés.

- ✓ améliorer la qualité du fonctionnement des stations d'épuration des hameaux de Chazelet et du Besset,

### Réponse du pétitionnaire

Les travaux seront réalisés suivant les conclusions des diagnostics.

- ✓ un dossier «loi sur l'eau» est à établir pour les projets d'une superficie de plus de un hectare,

### Réponse du pétitionnaire

Cette règle sera ajoutée au règlement.

- ✓ 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,

### Réponse du pétitionnaire

Cette règle sera ajoutée au règlement.

- ✓ 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),

Réponse du pétitionnaire

Cette règle sera ajoutée au règlement.

- ✓ les principales zones humides de la commune sont exclues des zonages U et AU,

Réponse du pétitionnaire

Le règlement fixe déjà des règles concernant les cours d'eau. La Disposition Générale n°10 liste les sous-trames de la Trame Verte et Bleue et fixe des règles pour les cours d'eau (sous-trame humide). Les règles sont pages 9-10 du règlement.

- ✓ le plan de gestion des risques inondation du bassin Loire-Bretagne est à mentionner dans la liste des documents de niveau supérieur,

Réponse du pétitionnaire

Le rapport de présentation sera complété en ce sens.

- ✓ 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,

Réponse du pétitionnaire

Cette règle sera ajoutée au règlement.

- ✓ le règlement pourrait mentionner les conséquences potentielles sur les constructions dues aux risques radon, sismique, et retrait/gonflement des argiles,

### Réponse du pétitionnaire

Le rapport de présentation présente bien les conséquences potentielles de ces risques :

- Page 65 pour le risque radon et le risque sismique
- Pages 64-65 pour le risque retrait-gonflement des sols argileux.

✓ 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,

### Réponse du pétitionnaire

Sur l'ensemble de la commune, 2,7 ha de terrains non constructibles sont reclassés en zone UA ou UB (constructible).

Il est bien précisé (pages 170-172) du Rapport de Présentation que, sur cette surface de 2,7 ha, 2 ha sont situés sur le bourg et 0,7ha au Besset et à Chazelet. Dans le bourg, le classement en zone U permet d'intégrer le cimetière, le château, des bâtiments existants et d'ajuster la zone urbaine à l'existant.

A Chazelet, au Nord, il s'agit d'intégrer une construction existante. À l'Est, c'est l'accès d'une construction que l'on met en zone U. Au Sud, il y a effectivement, une consommation de terres agricoles. La aussi, il s'agit d'avoir un zonage cohérent dans le cadre du PLU.

✓ 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,

### Réponse du pétitionnaire

La commune n'est pas tenue de produire des logements sociaux au vu de sa population. Pour être compatible avec le SCoT, le projet doit prévoir de diversifier son parc de logement, ce qu'elle fait, effectivement, à travers les OAP. Cet objectif est souligné dans l'avis du PETR : «concernant le nombre et la typologie de logements à produire, ceux-ci sont cohérents avec les besoins d'accueil affichés. Ils sont compatibles avec les chiffres du SCoT».

A noter que si la préfecture juge que la densité imposée représente de grandes parcelles, elle est tout à fait compatible avec les orientations du SCoT.

- ✓ 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,

#### Réponse du pétitionnaire

Le rapport de présentation comprend bien des éléments qui concernent le PCAET : page 62 (partie ressources et risques), page 168 (justification du PADD) et page 253 (articulation avec les documents supra-communaux).

Cependant, il n'est pas signalé que le PCAET a été approuvé. Celui-ci ayant été approuvé le 6 juin et le PLU arrêté le 20 juin, l'actualisation n'a pas été faite.

Le rapport de présentation sera corrigé.

- ✓ les ressources énergétiques sont abordées en termes de solutions photovoltaïques sans avoir été précédées d'une approche globale,

#### Réponse du pétitionnaire

Le rôle du PLU n'est pas de recenser les sites dégradés ou pollués permettant l'installation de photovoltaïque.

La Chambre d'agriculture est en cours de réalisation d'un document cadre sur le sujet, comme sur l'ensemble du territoire.

- ✓ préciser de manière opérationnelle les objectifs de déplacements (aire de covoiturage, déplacements doux, ...),

#### Réponse du pétitionnaire

C'est la Communauté de Communes qui est compétente en matière de mobilité.

L'espace de covoiturage est très utilisé actuellement. Il pourra être aménagé s'il y a un besoin, par l'intercommunalité.

✓ points 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,

Réponse du pétitionnaire

Le rapport de présentation sera complété.

- les milieux naturels et forestier,

Réponse du pétitionnaire

Le rapport de présentation sera complété.

- les milieux aquatiques,

Réponse du pétitionnaire

Le rapport de présentation sera complété avec ces informations.

Le zonage identifie bien les cours d'eau et le règlement les préserve.

- la maîtrise de l'adduction d'eau,

Réponse du pétitionnaire

Le syndicat a engagé un diagnostic eau potable qui est en cours de réalisation actuellement et doit être terminé fin 2025. Le diagnostic fera l'état des lieux des travaux à réaliser pour améliorer le rendement.

- le changement climatique,

Réponse du pétitionnaire

Le rapport de présentation sera complété.

- la production énergétique renouvelable,

Réponse du pétitionnaire

Le rapport de présentation sera complété si des données plus récentes sont plus pertinentes.

- reconsidérer le zonage des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL),

#### Réponse du pétitionnaire

Le travail sur le PLU a permis de déterminer qu'il n'y avait pas de besoin sur les vestiaires. Le STECAL ne sera pas modifié.

### **Avis du commissaire enquêteur sur les réponses apportées par le pétitionnaire aux observations de la Préfecture**

Les observations ont bien été prises en compte, ce qui conduit à des modifications des documents concernés soit immédiatement, soit, lorsque des données attendues seront disponibles.

J'approuve les réponses du pétitionnaire.

#### C / Observations du commissaire enquêteur

- ✓ Le Syndicat Intercommunal d'Adduction d'Eau Potable du Haut-Foréz 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,

#### Réponse du pétitionnaire

La commune intégrera le tracé de la canalisation dans le PLU et pourra créer une bande de sécurité où toute construction est interdite, et où l'aménagement est soumis à conditions.

- ✓ 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.

#### Réponse du pétitionnaire

La commune n'est plus compétente depuis 2006 en matière d'eau et d'assainissement. La compétence a été transférée au SGEV.

Le diagnostic eau potable est en cours de réalisation et doit être terminé fin 2025.

Le diagnostic assainissement doit être lancé en 2025.

Les travaux seront définis dans ces diagnostics et aideront le syndicat à prioriser les travaux. Les OAP permettent d'échelonner l'ouverture à l'urbanisation des secteurs les plus importants dans le temps et de prendre en compte les réseaux.

#### **Avis du commissaire enquêteur sur les réponses apportées par le pétitionnaire à ses observations**

Ces considérations rejoignent d'autres déjà évoquées et auxquelles le pétitionnaire a bien répondu.

En conséquence, j'approuve ces réponses.

## **F – PROCÈS VERBAL DE SYNTHÈSE**

Le procès verbal de synthèse fait l'objet de l'annexe 17 du présent rapport ; il est à noter que les 15 premières annexes du rapport correspondent à celles du procès verbal.

## **G – MÉMOIRE EN RÉPONSE**

Le mémoire en réponse fait l'objet de l'annexe 18 du présent rapport.

## **H – CONCLUSIONS PROVISOIRES**

Cette enquête est globalement positive. Elle a permis de soulever des interrogations auxquelles le pétitionnaire a apporté des réponses qui seront reprises dans mes conclusions.

Le faible nombre d'observations du public (52) sur 540 habitants reflète le taux élevé (plus de 90 %) d'appropriation du projet par l'ensemble de la population concernée.

Compte tenu de l'information que le Conseil Municipal avait souhaité donner aux administrés en amont de cette enquête et le large consensus qui entoure le projet, j'estime que l'enquête s'est déroulée dans des conditions de durée et d'organisation adaptées et efficaces.

Le public qui a souhaité s'exprimer a pu le faire au travers de divers avis, sensibilités et opinions, répondant en cela aux principes du Code de l'Environnement.

Le commissaire enquêteur

Claude Lefort

